

# RÉVISION DU PLU DU MORESTEL

## 5 - OAP

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du 21 février 2023,*

*Le Maire,*

*M. Frédéric VIAL*



# Sommaire

<b>1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>3</b>
<b>2. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones U et AU (indiquées)</b>	<b>6</b>
Échéancier et programmation des OAP sectorielles	7
OAP 1 - Secteur de la Baube Sud	9
OAP 2 - Secteur de la Baube Nord	11
OAP 3 - Secteur de la Manine	13
OAP 4 - Secteur de Daubigny	15
OAP 5 - Secteur de Montgarrel	17
OAP 6 - Secteur de la route de Sermerieu	19
OAP 7 - Secteur de la route de Vézeronce	21
OAP 8 - Secteur de la zone d'activités de la route d'Argent	23
<b>3. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques</b>	<b>25</b>
OAP THÉMATIQUE A / Densification du tissu bâti	26
OAP THÉMATIQUE B / Stationnement et matériaux perméables	29
OAP THÉMATIQUE C / Milieux naturels et continuités écologiques	30

# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

---



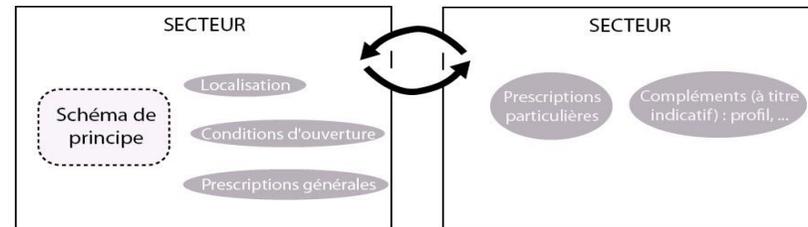
# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

**La commune de Morestel a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.**

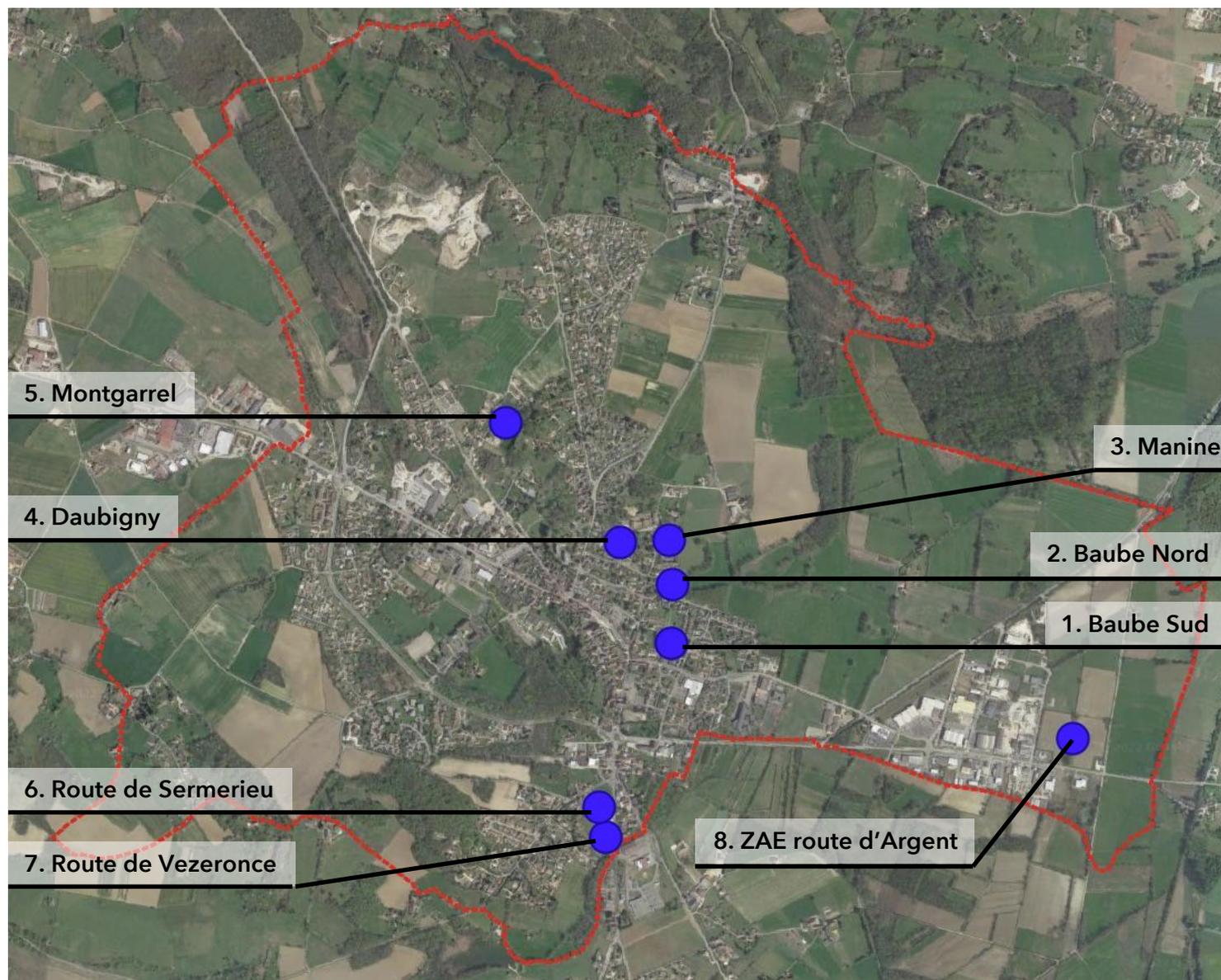
**Le projet communal se compose de 8 OAP « sectorielles » qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :**

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements

**Rappel :** les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique), excepté disposition spécifique prévue au règlement écrit. Les projets devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone (cf. pièce n°3 du PLU).



## 2. Secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation



## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones U et AU (indicées)

---



# Échéancier et programmation des OAP sectorielles

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les prescriptions pour chaque OAP). Dans ce cas, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

## CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION

On entend par ouverture à l'urbanisation la délivrance d'un permis d'aménager (PA) ou d'un permis de construire groupé.

On entend par réalisation des logements que la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ait été déposée en mairie.

**Voiries et réseaux** L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Si un ou des réseau(x) doivent être renforcés, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après confortement dudit réseau.

**Foncier** : La maîtrise foncière par la commune ou une collectivité et la dureté foncière en cas de foncier privé seront examinés comme critère de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

## **Fonctionnement urbain :**

La commune privilégiera prioritairement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs le plus proches du centre-ville et des équipements (notamment scolaires et/ou petite enfance) et des commerces de proximité. Les secteurs desservis par les transports en commun seront privilégiés dans un 1<sup>er</sup> temps.

## **Capacité des équipements :**

La capacité des équipements communaux ou intercommunaux, tels que les écoles et les équipements d'accueil de la petite enfance guideront le choix du calendrier, ainsi que la capacité des unités de traitements des eaux usées.

## **Échelonnement dans le temps**

Il ne peut être ouvert à l'urbanisation plusieurs OAP en même temps. Le PLU souhaite lisser la production de logements dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle OAP est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de l'OAP précédemment ouverte à l'urbanisation.

En cas de phasage interne d'une OAP : l'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de la tranche précédente.

# Échéancier et programmation des OAP sectorielles

## PHASAGE DES OAP

Nom de l'OAP	Priorité 1 Déblocable dès 2023	Priorité 2 À partir 2025	Priorité 3 À partir 2026
OAP 1 - Secteur de la Baube Sud		X	
OAP 2 - Secteur de la Baube Nord	X		
OAP 3 - Secteur de la Manine		X	
OAP 4 - Secteur de Daubigny		X	
OAP 5 - Secteur de Montgarrel			X
OAP 6 - Secteur de la route de Sermerieu	X		
OAP 7 - Secteur de la route de Vézeronce			X
OAP 8 - Secteur de la zone d'activités de la route d'Argent	X		

# OAP 1 / Secteur de la Baube Sud

## SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha)

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1Aub.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **32 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

Ce secteur est concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 1 / Secteur de la Baube Sud

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ Une voie de desserte principale à créer desservira la zone, en sens unique.

▶ Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

L'entrée de la zone sera prévue par le chemin existant (et donnant sur la rue de la Baube) et la sortie s'effectuera directement sur la rue de la Baube, par le centre du secteur, en face de l'opération de logements collectifs existants. Cela permettra de faciliter des aménagements de sécurité (plateau traversant par exemple)

■■■■■ Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés ; il devront mailler, à minima : la rue de la Baube / la rue de la Manine / la maison médicale au sud.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

■ Secteur d'habitat type collectif (env 26 logts, +/- 10%)

■ Secteur d'habitat intermédiaire de type groupé ou jumelé d'une hauteur maximum R+1+C (env 6 logts, +/- 10%)

Le secteur est destiné prioritairement à accueillir de l'habitat ; toutefois, étant dans la centralité il peut accueillir une certaine diversité des fonctions, notamment en rez-de-chaussée.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Un filtre paysager et arboré sera créé notamment en limite Ouest et Sud afin d'assurer une transition paysagère avec le voisinage.



Un espace vert collectif sera aménagé avec plantation d'arbres à réaliser. Cet espace sera prévu au centre de l'opération de sorte de proposer un espace appropriable par les habitants. Cet espace devra être intégré dans le parcours en mode doux du secteur.



L'implantation des bâtiments devra respecter un recul minimum de 8 m par rapport à la limite Sud du secteur pour garantir une bonne insertion dans l'environnement bâti et préserver l'intimité des constructions existantes.

#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisées.

### ENVIRONNEMENT

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

# OAP 2 / Secteur de la Baube Nord

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,3 ha)

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **12 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha**

Ce secteur n'est pas concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 2 / Secteur de la Baube Nord

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Une voie principale à créer desservira la zone
  - ▶ Accès règlementé comme figuré sur le document graphique depuis la rue de la Baube
- — — — — Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés
- ▬ Regroupement des stationnements en entrée de zone pour éviter la dispersion des véhicules à l'intérieur de ce petit secteur.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

- Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)
- Secteur d'habitat individuel (hauteur maximum R+C)

### ENVIRONNEMENT

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Un filtre paysager et arboré sera créé notamment en limite Ouest afin d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles. En limite Est il sera apporté un soin particulier au traitement de la lisière avec les maisons voisines.



Des espaces verts seront créés en lien avec la préservation et la valorisation de la zone humide.



Le projet devra prendre toutes les dispositions pour préserver la zone humide.

Le projet devra compenser toute destruction de zone humide; la compensation de zone humide pourra se faire :

- à l'intérieur du secteur dans le cadre de l'aménagement des espaces paysagers et des ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- dans un autre secteur de la commune si la compensation sur place n'est pas possible.

#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisés.

# OAP 3 / Secteur de Manine

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,85 ha)

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **45 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **50 logt/ha**

Ce secteur est concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 3 / Secteur de Manine

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ Une voie principale à créer desservira la zone en sens unique.

▶ L'accès sera fera par le nord de la rue de la Manine et la sortie s'effectuera par la partie sud.

— — — — — Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés. Un cheminement en mode doux sera réalisé le long de la rue de la Manine.

▬ Regroupement des stationnements en cœurs de secteur avec traitement paysager et arboré.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

■ Secteur d'habitat collectif (hauteur maximum R+2)

■ Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

▬ Des espaces verts seront créés en limite Est en lien avec les modes doux à réaliser le long de la rue de la Manine

■ Les arbres existants en bosquet seront préservés dans le cadre de l'aménagement afin de participer à la qualité paysagère du projet et à la préservation d'une biodiversité existante.

■ Traitement paysager des aires de stationnement

#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisées.

### ENVIRONNEMENT

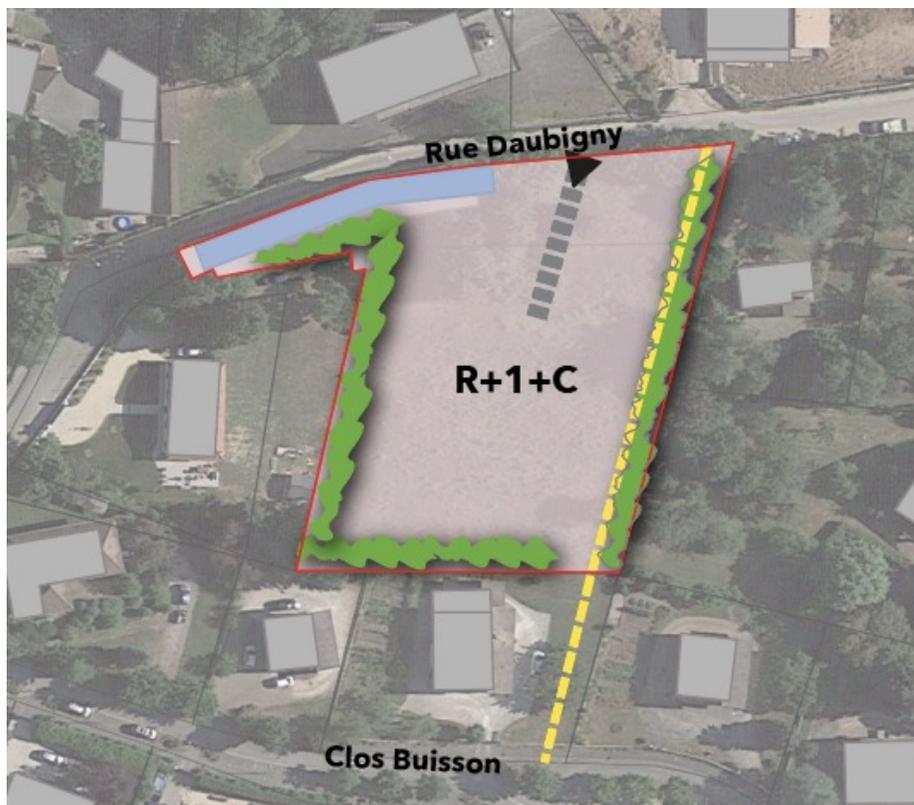
L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

# OAP 4 / Secteur de Daubigny

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,4 ha)

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité, en compte la carte des aléas naturels.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **12 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **30 logt/ha**

Ce secteur n'est pas concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 4 / Secteur de Daubigny

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale à créer desservira la zone, sans maillage.

 Un seul accès au secteur, à prévoir en tenant compte de la visibilité.

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés. Un maillage doux devra être prévu entre la rue Daubigny et le Clos Buisson.

 Une zone de stationnement sera réalisée en lien avec la commune.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Un filtre paysager et arboré sera créé sur le pourtour de la zone afin d'assurer une transition paysagère avec les maisons voisines.

#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisées.

### ENVIRONNEMENT

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

# OAP 5 / Secteur de Montgarrel

## SCHÉMA DE PRINCIPLE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.

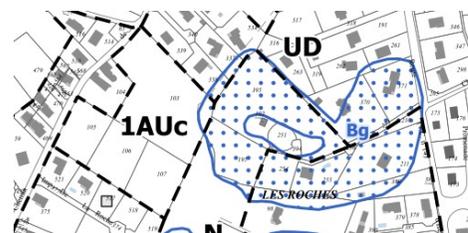


 Périimètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,4 ha)

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé soit par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération soit en deux tranches sans ordre de priorité.

Tenir compte de l'aléa « glissement de terrain » au Nord Est de l'OAP => se référer au règlement Bg



## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **30 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **21 logt/ha**

Ce secteur n'est pas concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 5 / Secteur de Montgarrel

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale à créer desservira la zone en sens unique.

 L'accès sera fera par le chemin de Montgarrel.

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés. Un cheminement en mode doux sera réalisé le long de la voie interne.

 Regroupement des stationnements en cœur de secteur avec traitement paysager et arboré.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)

 Secteur d'habitat individuel (hauteur maximum R+1)

### ENVIRONNEMENT

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

 Des espaces verts seront créés au cœur de l'opération en lien avec les modes doux à réaliser et le regroupement des stationnements.

 Les arbres existants en limite Est et autour de la propriété au centre du secteur (hors OAP) seront préservés dans le cadre de l'aménagement afin de participer à la qualité paysagère du projet et à la préservation d'une biodiversité existante.

 Traitement paysager des aires de stationnement

 Un filtre paysager et arboré sera créé sur les bordures Sud et Nord de la zone afin d'assurer une transition paysagère avec les maisons voisines.

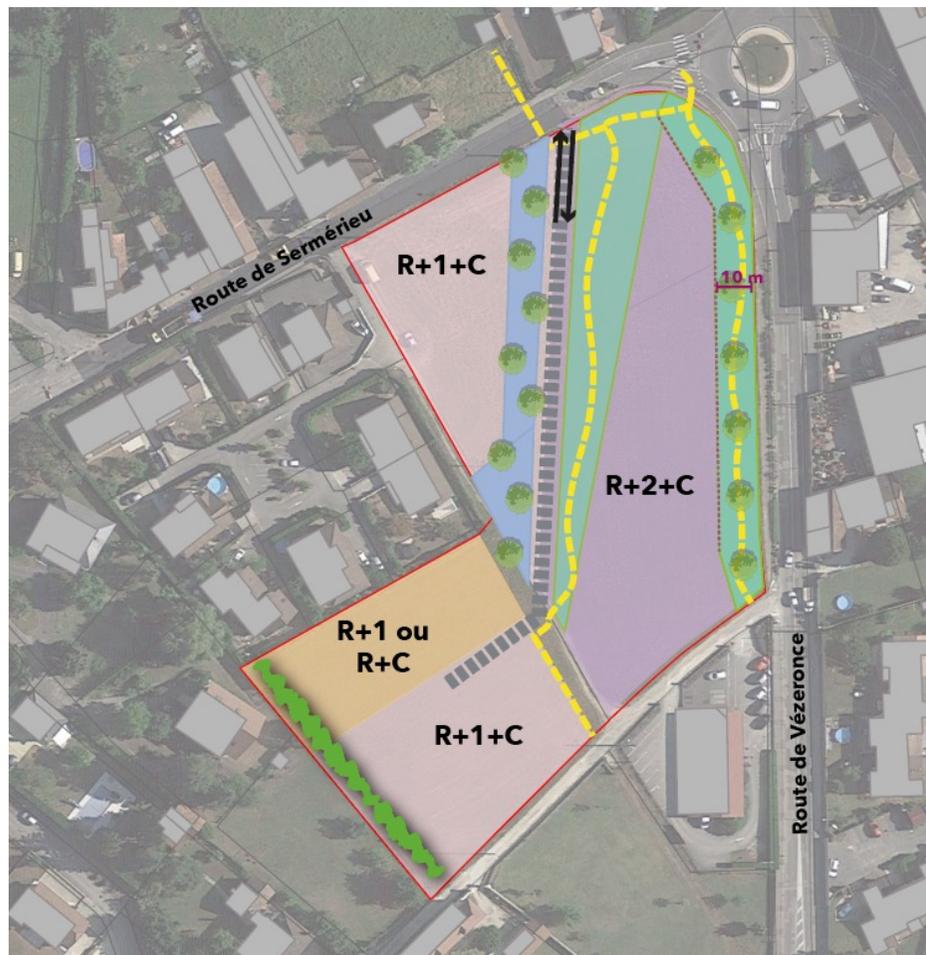
#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisées.

# OAP 6 / Secteur de la route de Sermerieu

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,3 ha )

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé soit par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération soit en deux tranches sans ordre de priorité.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1Aub.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respecter les prescriptions d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport bruyante et tenir compte de cette voie bruyante dans la composition du projet et l'orientation des logements.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **70 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **55 logt/ha**

Ce secteur est concerné par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 6 / Secteur de la route de Sermerieu

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

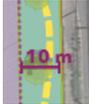
- Une voie principale à créer desservira la zone.
-  Une entrée /sortie est prévue sur la route de Sermerieu, à prévoir en lien avec l'opération en cours au nord de la route de Sermerieu afin de sécuriser le carrefour.  
Aucune entrée ni sortie sur la route de Vézeronce.
- Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés. Un cheminement en mode doux sera réalisé le long de la rue de la Manine et un second sera prévu en contre allée de la route de Vézeronce, dans la bande de recul des constructions. Il sera établi une connexion avec les modes doux de l'opération située au nord de la route de Sermerieu.
-  Regroupement des stationnements au cœur du secteur avec traitement paysager et arboré.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat collectif (hauteur maximum R+2+C)
-  Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)
-  Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)

Le secteur est destiné prioritairement à accueillir de l'habitat ; étant dans la centralité il peut accueillir une certaine diversité des fonctions, notamment en rez-de-chaussée le long de la RD16.

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Un espace vert paysager sera créé au centre de la zone et devra préserver le cône de vue sur la Tour médiévale. Ce cœur vert sera le support de modes doux.
  -  Prévoir un traitement paysager des aires de stationnement
  -  Afin de structurer l'image de ce secteur d'entrée de la commune, les constructions donnant sur la route de Vézeronce devront s'aligner sur un recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la route. Ce recul devra faire l'objet d'un traitement paysager et sera le support de mode doux
- La végétalisation des stationnements aériens  
Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisés.

### ENVIRONNEMENT

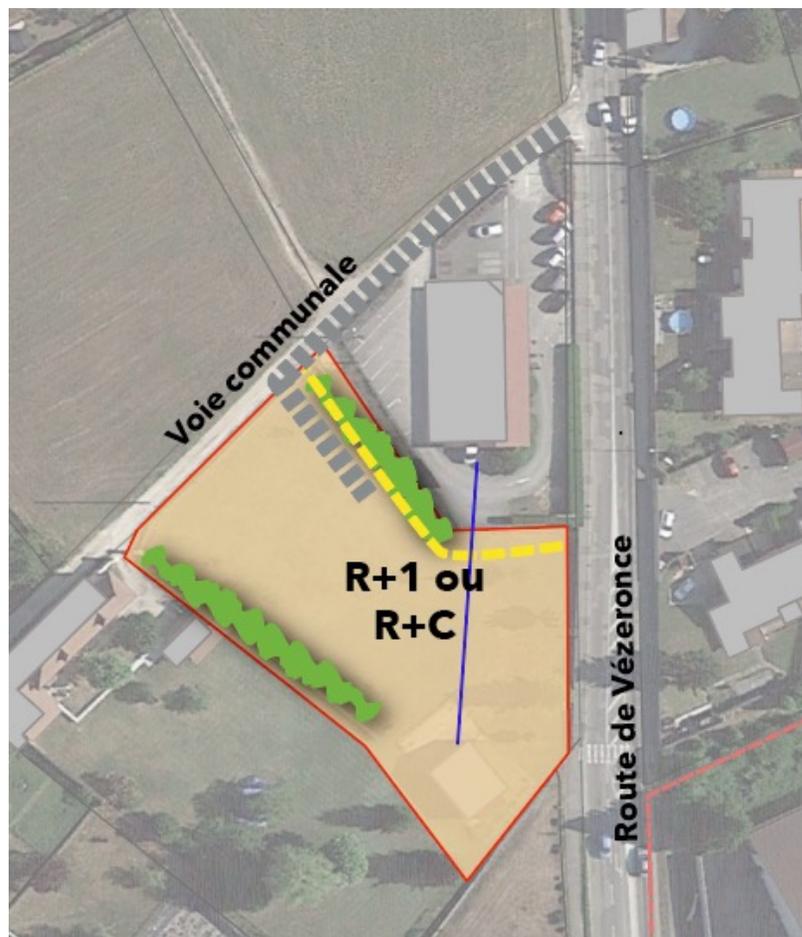
L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

# OAP 7 / Secteur de la route de Vezeronce

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

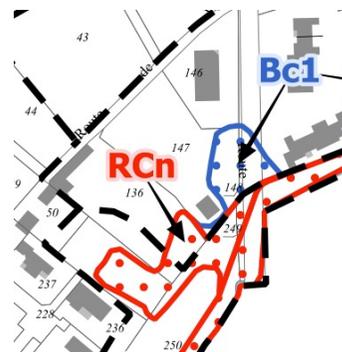
Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,28 ha)

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.



Tenir compte de l'aléa « crue rapide des rivières » à l'Est de l'OAP

=> se référer au règlement Bc1

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respecter les prescriptions d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport bruyante et tenir compte de cette voie bruyante dans la composition du projet et l'orientation des logements.

## ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **10 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha**

Ce secteur n'est concerné pas par une **servitude de mixité sociale**

# OAP 7 / Secteur de la route de Vézeronce

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ Une voie principale à créer desservira la zone, à partir de la voie communale qui rejoint la route de Vézeronce.

Aucun accès ou sortie direct.e sur la route de Vézeronce ne sera admis.

Concerter l'aménagement de l'intersection voie communale / RD16-route de Vézeronce avec le Conseil Départemental.

■■■■■ Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50 m utiles seront aménagés. Un cheminement en mode doux permettra de traverser le secteur et de relier la route de Vézeronce à la voie communale.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

■ Secteur d'habitat intermédiaire (hauteur maximum R+1+C)

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Un filtre paysager et arboré sera créé sur les bordures Sud/Ouest et Nord-Est de la zone afin d'assurer une transition paysagère avec les constructions voisines (maison au sud et funérarium au Nord).



Recul à respecter pour tenir compte de l'aléa C1 (crue rapide des rivières)

#### La végétalisation des stationnements aériens

Les surfaces des espaces de stationnement seront réalisées préférentiellement en matériaux perméables et végétalisées.

### ENVIRONNEMENT

L'aménagement du secteur devra prévoir :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales avec le dimensionnement adéquat. Ces espaces de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement et d'une valorisation paysagère.
- les ouvrages de gestion des déchets, notamment une aire de présentation des bennes ou une aire de containers enterrés, dont les dimensions seront définies par le service gestionnaire.

# OAP 8 / Secteur de la zone d'activités de la route d'Argent

## SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



--- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de  
--- Programmation (environ 4,4 ha)

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

Du fait des aléas inondations liés au Rhône, l'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'un RESI de 0,5.



=> se référer au règlement Bc1 et à la doctrine Rhône

## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUi.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

# OAP 8 / Secteur de la zone d'activités de la route d'Argent

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



L'accès à la zone s'effectuera par la rue Gutenberg.



Principe de voirie principale de desserte interne.  
Pour limiter les sorties de poids lourds sur la RD33, la desserte interne s'effectuera en sens unique : entrée par la rue Gutenberg, sortie sur la rue Galilée



Des continuités piétonnes et cycles d'une largeur de 1,50 m utiles accompagneront les voies d'accès et seront ouverts au public. En cas de projet unique portant sur la totalité de la zone, cette disposition ne s'applique pas.



Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec les différentes opérations. En cas de projet unique portant sur la totalité de la zone, cette disposition ne s'applique pas.

Il est également envisagé la possibilité de créer des stationnements en rez-de-chaussée des futurs bâtiments (afin de réduire la consommation foncière et éviter l'imperméabilisation des terrains).

Les surfaces des espaces de stationnement perméables sont à privilégier.

### NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS



Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activité industrielle ou artisanale

### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Il sera réservé et aménagé une lisière sur le pourtour de la zone, afin de traiter de manière paysagère la transition avec l'espace agricole voisin.



Les haies, bosquets et arbres existants sur le pourtour ou dans la zone seront maintenus dans la mesure du possible.

En cas de destruction de la végétation arbustive ou arborée, il est exigé de réaliser de nouvelles plantations avec des espèces locales.



Le mail planté le long de la RD33 sera préservé, et servira de support à la réalisation d'un cheminement en mode doux.



Du fait des aléas inondations liées au Rhône, les marges de reculs, les espaces verts et les lisières paysagères devront être traitées de manière à participer à la gestion des inondations possibles : zone de stockage par exemple.



Les constructions donnant sur la RD33 devront être implantées en respectant l'alignement figurant au schéma. Cet alignement tient compte de l'implantation majoritaire des constructions dans la zone existante. Le recul sera planté en espaces vert; le mail d'arbres existants sera préservé. Ce recul pourra être le support de la création d'un mode doux à relier au mode doux existant dans la zone Uic.

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

---



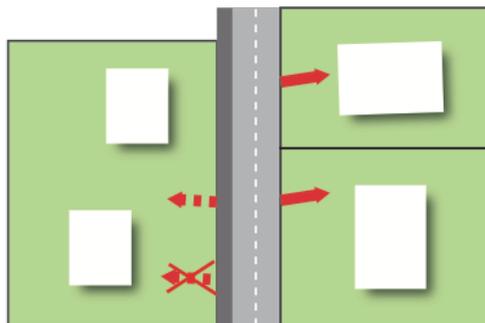
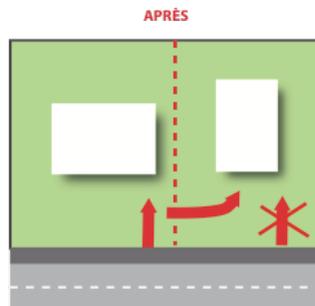
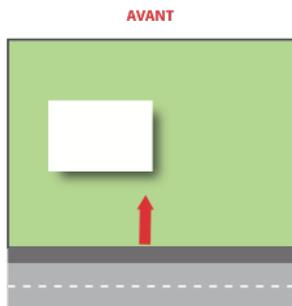
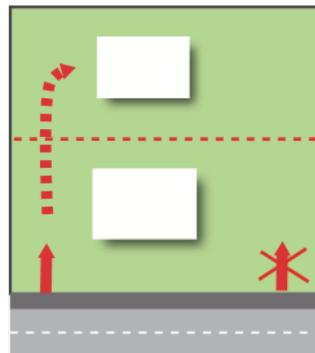
# OAP THÉMATIQUE A / DENSIFICATION DU TISSU BÂTI

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

### Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

"excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division".



## ACTION 1 : Gestion des accès voitures en agglomération

### 1. Le cas des divisions foncières

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

### 2. Le cas des dents-creuses

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Lorsque un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
  - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible.
  - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m minimum d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP sectorielles,
- Dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

# OAP THÉMATIQUE A / DENSIFICATION DU TISSU BÂTI

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

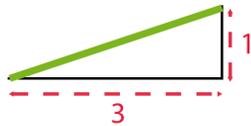


Schéma explicatif

## **ACTION 2 : Traitement de l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel existant**

### **1. Traitement des limites :**

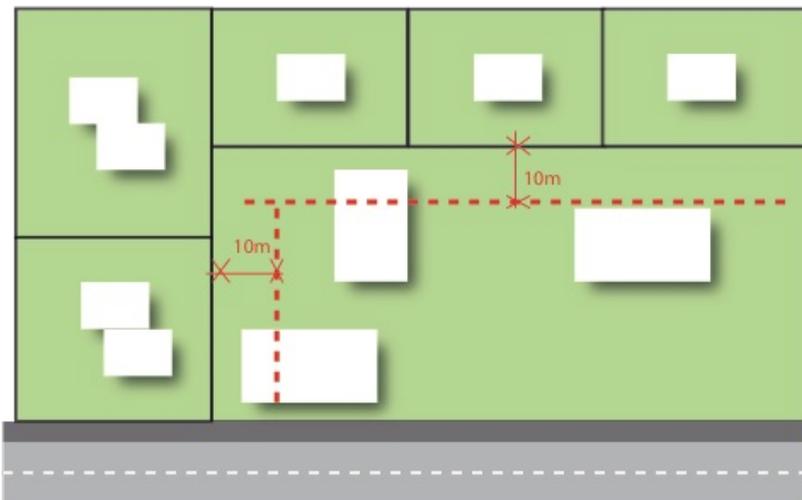
- Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
- Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.

### **2. Prescriptions paysagères :**

- Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales, composée de bosquets d'arbres tiges et de cépées.
- Cette limite devra avoir un aspect naturel. L'implantation des cépées devra se faire de façon aléatoire.

### **3. Implantation des bâtiments collectifs :**

- L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 10 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.



# OAP THÉMATIQUE A / DENSIFICATION DU TISSU BÂTI

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

### ACTION 3 : PALETTE VEGETALE POUR LES CLÔTURES

#### 1. Les haies

- Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites.
- L'aménagement de haies paysagères en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales indigènes avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes.
- Les plantations d'espèces exotiques sont interdites.
- L'aménagement de haies paysagères en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison.
- La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité...

#### 2. Les clôtures végétalisées

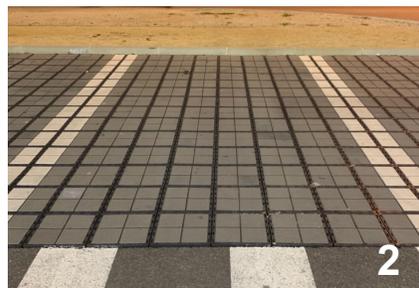
- Pour les petits jardins où il est difficile d'effectuer des plantations de haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

#### **RAPPEL :**

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
- Une distance de 2m minimum de la limite séparative pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).

# OAP THÉMATIQUE B / STATIONNEMENT & MATÉRIAUX PERMÉABLES

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation, ainsi que pour les stationnements.

1 <http://tcstormwater.org>

2 Lidl Morestel

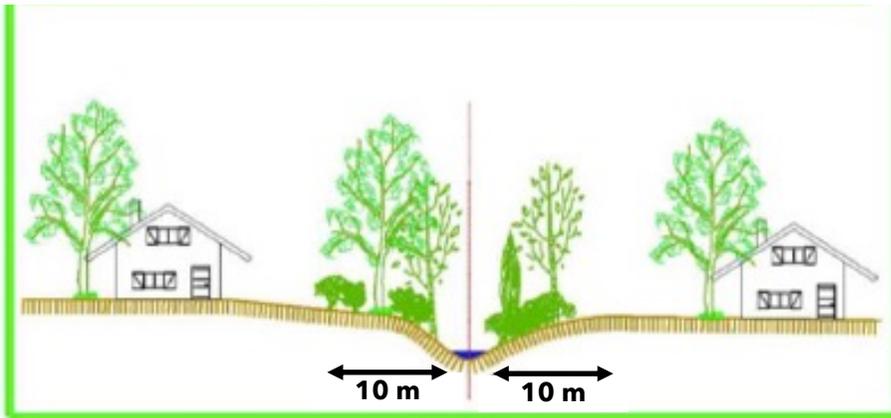
4 <http://www.o2d-environnement.com>

5 Ken Smith Landscape Architect

# OAP THÉMATIQUE C : MILIEUX NATURELS & CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Une bande boisée de 10 m doit être préservée au-delà des berges**



## **ACTION 1 : PRÉSERVER LES MILIEUX AQUATIQUES**

### **1. Le caractère naturel des berges**

Sur une largeur minimale de 10 m à partir de la partie sommitale des berges :

- aucun aménagement et aucune construction ne sont autorisés ;
- les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites ;
- l'aménagement de cheminements cyclables et piétonniers est autorisé.

Concernant la gestion des boisements rivulaires des cours d'eau, seuls les travaux sylvicoles suivants sont autorisés :

- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels,
- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

Le lit mineur des cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

### **2. Les zones humides repérées au règlement graphique**

Seuls sont autorisés

- Les légers aménagements directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels. Il s'agit d'équipements favorisant le cheminement dans la zone humide et la découverte des milieux naturels (caillebotis, panneaux d'information, plateformes d'observation, observatoires, bancs et garde-corps).
- Les travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides et les travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique.

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.



*Exemple d'aménagement pédagogique lié à la découverte des zones humides*

# OAP THÉMATIQUE C : MILIEUX NATURELS & CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ACTION 2 : MAINTENIR LA DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

#### **1. Les corridors écologiques et réservoir de biodiversité repérés au règlement graphique**

Aucune construction n'est autorisée en dehors des ouvrages d'intérêt public et des ouvrages de franchissement pour la faune.

Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien des connexions écologiques identifiées sur le territoire et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les travaux sylvicoles nécessaires à l'aménagement des ouvrages d'intérêt public ou à la gestion des cours d'eau sont autorisés sous réserve d'évaluer préalablement leurs effets sur la fonctionnalité des corridors écologiques et de proposer, le cas échéant, des mesures adaptées.

Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.

#### **Clôture perméable à la faune sauvage**

Clôture installée durablement et composée de 3 à 5 rangées de fils maintenus par des poteaux. Les rangées de fils permettent à la faune de passer contrairement à des clôtures avec treillis. Afin de garantir la perméabilité de la clôture pour la faune sauvage, les fils barbelés sont proscrits. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,30m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.

Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités écologiques devront maintenir leurs fonctionnalités, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers... ) et les perméabilités des tènements concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès...).

#### **2. La gestion des lisières forestières**

Une bande enherbée sera maintenue à l'orée des bois afin de :

- favoriser le maintien des lisières forestières
- assurer des couloirs de migration
- permettre une transition douce entre les paysages