

Plan Local d'Urbanisme



Bords du Rhône



Eglise de l'Assomption

3

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Le Maire

DOSSIER DE REVISION PLU

- Orientation d'aménagement et d'orientation n°1 : Secteur du Clos
- Orientation d'aménagement et d'orientation n°2 : Cèdres Bleus

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE NIEVROZ

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 »* qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations*

classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

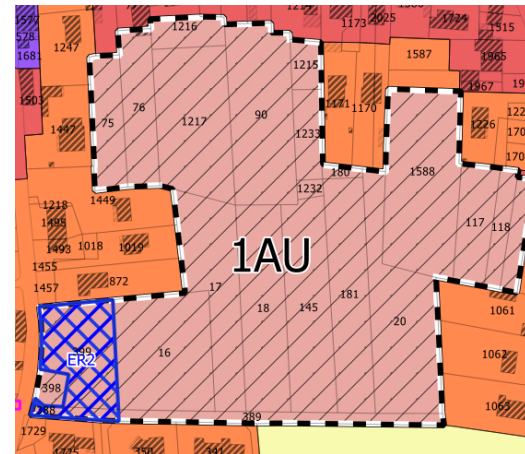
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

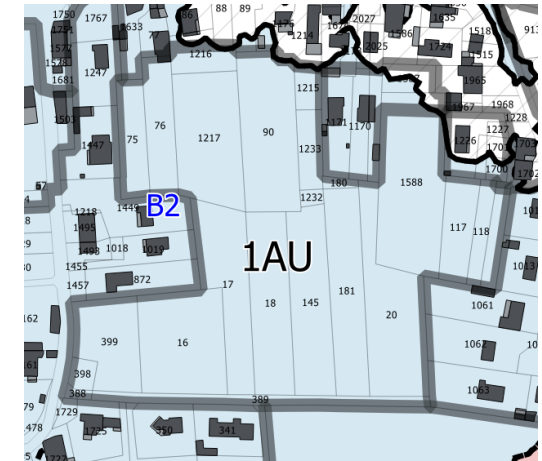
Présentation générale

L'OAP est localisée en zone 1AU du PLU sur des terrains destinés à être urbanisés depuis 1996 et enclavés dans l'enveloppe urbaine de la commune de Nievroz. Le tènement représente une superficie totale d'environ 3.8 hectares dont environ 3,2 hectares seront urbanisés pour une fonction dominante d'habitat. Le tènement de l'OAP comprend également la préservation d'environ 6000 m² de terrain destiné à la réalisation d'un parc urbain.

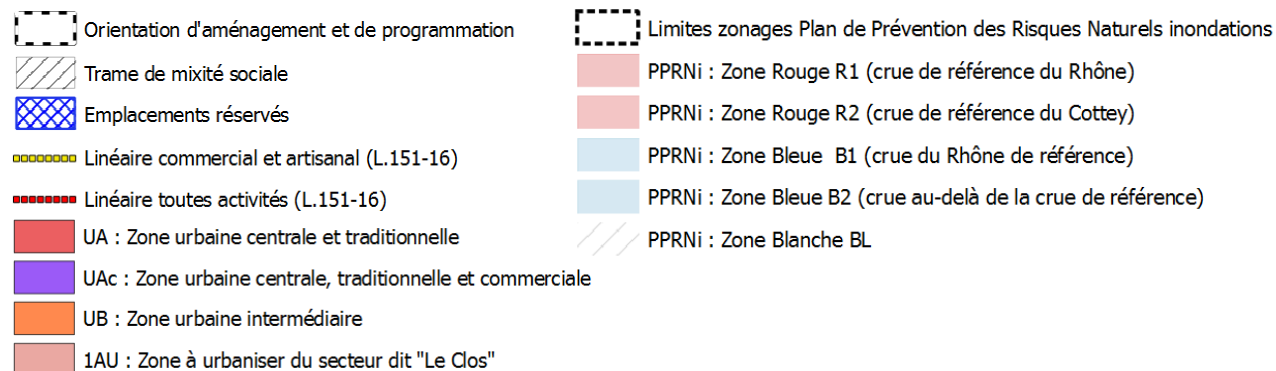
Extrait Plan de Zonage n°1



Extrait Plan de Zonage n°2



Cette OAP sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble pour sa partie urbanisée (hors réalisation du parc urbain).



SECTEUR DU CLOS – Zone 1AU – Schéma de principes



Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

Aménagement et organisation de l'espace

- Comblent une poche inscrite dans l'enveloppe urbaine communale de terrains destinés à être urbanisés depuis 1996 et ainsi affirmer la limite de cette enveloppe urbaine par la réalisation d'une opération d'ensemble.
- Permettre la réalisation d'environ 60 logements répondant aux objectifs de développement du territoire communal (mixité sociale et des formes urbaines notamment).
- Destiner la partie Est du tènement (6000 m² environ) à l'accueil d'un parc urbain offrant des équipements de loisirs extérieurs destinés notamment à la jeunesse. Cette offre d'espace vert pourra également être répartie sur l'ensemble du tènement.

Habitat et formes bâties

- Accueillir la réalisation d'environ 60 logements nouveaux dont un minimum de 50% en collectif et un minimum de 30% d'habitat intermédiaire ou groupé.
- Réalisation d'une opération de logement social à destination de personnes âgées avec espaces communs (type PLS) d'environ 15 logements.
- Les logements collectifs, dont la résidence seniors le cas échéant, ne pourront être localisés que sur une partie ou sur la totalité de la zone repérée au schéma de principes. Cette zone pourra accueillir de manière complémentaire des constructions à destination hôtelière et de restauration.
- Réaliser un minimum de 30% de petits logements sur l'ensemble de l'opération (T1 à T3).
- Un minimum de 50% de l'opération d'ensemble devra être destiné à la réalisation de logement aidé (en location ou accession dont résidence sociale seniors).
- L'ensemble des constructions ne pourra dépasser le niveau R+1 en dehors des constructions de logements collectifs et de la résidence seniors qui pourront atteindre jusqu'à R+2.

Desserte et déplacements

- La desserte de l'opération sera assurée par une voirie à double sens dont l'accès se fera par la rue H. Dunant entre l'aire de stationnement à créer et la future promenade végétalisée. Largeur de la chaussée hors éventuels stationnements et dispositifs modes-doux : 5 mètres minimum.
- Une cour urbaine semi-piétonne surélevée et sécurisée devra être réalisée au nord du site comme espace de transition entre voirie de desserte et venelles d'accès aux logements en fond d'opération.
- Des venelles devront être réalisées entre les logements les plus au nord et la voie de desserte. Ces venelles seront sécurisées et permettront l'usage partagé des modes-doux et des seuls véhicules des riverains.
- Une ouverture de l'opération en différents points par des voies modes doux-devra être recherchée de manière à former une véritable trame drainante :
- Les « axes modes-doux à créer » identifiés devront être réalisés de manière à respecter le système de maillage précisé dans le schéma de principe. En dehors des axes modes-doux à créer, la voirie principale devra être doublée d'aménagements modes-doux. Largeur des voies modes-doux : 1,5 mètre minimum.
- Les accès repérés au schéma de principe devront être respectés dans leur principe et dans leur nombre.

Stationnements et sécurisation de la voirie

- Le stationnement destiné aux habitants sera réalisé sur les sections de terrains propres à chaque construction.
- Pour les logements, en dehors de la résidence seniors, le stationnement des visiteurs (1 place par tranche indivisible de 3 logements) sera prévu de manière linéaire le long de la voirie principale, tel qu'indiqué dans le schéma de principes.
- Les stationnements visiteurs de la résidence seniors seront réalisés sur le terrain même de la résidence (1 place par tranche de 2 logements).
- Mise en place de plateaux surélevés aux croisements de voirie et au niveau des principaux accès pour le ralentissement des véhicules et sécuriser la circulation piétonne.
- Un espace de giration pour les véhicules techniques (gestion des déchets) devra être aménagé en fond de venelle et présenter un diamètre minimum de 12 mètres.

Espaces et équipements collectifs

- Un parc urbain à dominante végétale d'environ 6000 m² pourra être réalisé sur la partie Est de l'opération. Cet espace public accueillera des installations de loisirs destinées à la jeunesse notamment. Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectifs liées aux activités récréatives et de loisirs pourront y être autorisées. Des circulations piétonnes devront permettre la traversée de cet espace facilitant la connexion depuis la rue H. Jomain et le secteur d'habitation.
- Une promenade végétalisée devra être aménagée entre l'entrée principale de l'opération et l'espace public de loisir tel qu'indiqué dans le schéma de principes. Cette promenade libre de construction, non-imperméabilisée et accompagnée d'essences locales devra présenter une largeur Nord-Sud de 10 mètres minimum.
- L'opération devra permettre l'aménagement et l'agrandissement du parking existant sur la rue H. Dunant, la réalisation d'un espace de covoiturage local et une borne de recharge pour véhicules électriques.

Végétalisation

- Une zone tampon végétale et non constructible d'une largeur de 6 mètres devra être respectée au nord de l'opération afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les constructions existantes.
- Afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur, le parking situé à l'entrée du site devra être végétalisé par des essences locales de haute tige et devra être accompagné d'une haie d'essences locales en bordure de la rue H. Dunant.
- Les voies de circulation modes-doux seront accompagnées d'essences locales de haute tige.
- Une lisière végétalisée composée d'essences locales de hautes tiges devra être plantée en limite Sud, à l'interface avec les terrains agricoles.
- Les venelles d'accès devront être réalisées avec des revêtements perméables.

Environnement et assainissement

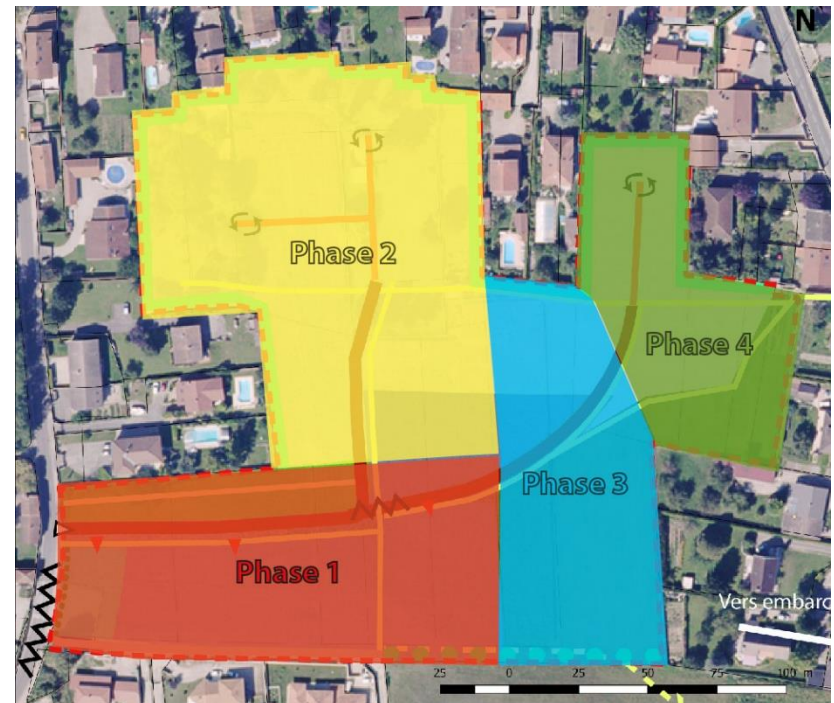
- Traitement des eaux pluviales à la parcelle par mise en place de dispositifs type puits perdus pour chaque construction.
- Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).
- Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.
- Les logements individuels pourront être équipés de panneaux solaires de 4,5 m² par logement. Il est recommandé que tous les bâtiments disposent de dispositifs d'eau chaude solaire.
- Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performant. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.
- Gestion des déchets : Des espaces aménagés ou des locaux intégrés dans l'environnement paysager et architectural devront être réalisés et limités en nombre par la recherche de mutualisation entre les bâtiments d'habitation, notamment individuels. Ces espaces ou locaux devront permettre le tri sélectif et devront être localisées dans des zones accessibles aux véhicules techniques sans avoir à réaliser de manœuvre de recul. Le positionnement des conteneurs devra résulter d'une réflexion sur les parcours des habitants.

L'aménagement du site respectera le phasage suivant :

L'aménagement du site pourra être réalisé en une seule fois. En revanche, les constructions devront suivre l'échéancier suivant :

- La phase 1 pourra être construite dès l'approbation du PLU.
- La phase 2 pourra être construite à l'issue de la finalisation de la phase 1 et au plus tôt un an après l'approbation du PLU.
- La phase 3 pourra être construite à l'issue de la finalisation de la phase 2 et au plus tôt deux ans après l'approbation du PLU.
- La phase 4 pourra être construite à l'issue de la finalisation de la phase 3 et au plus tôt trois ans après l'approbation du PLU.

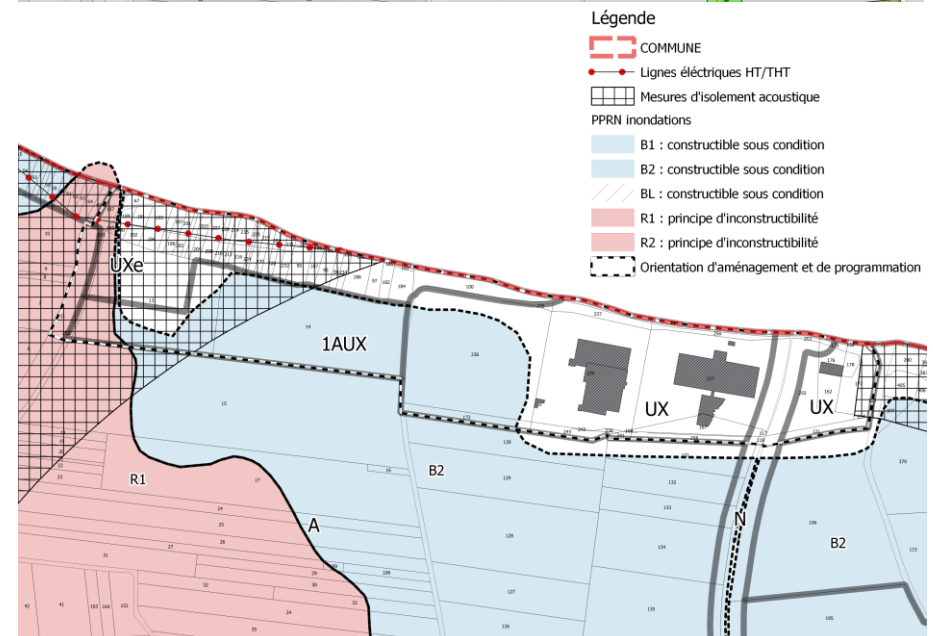
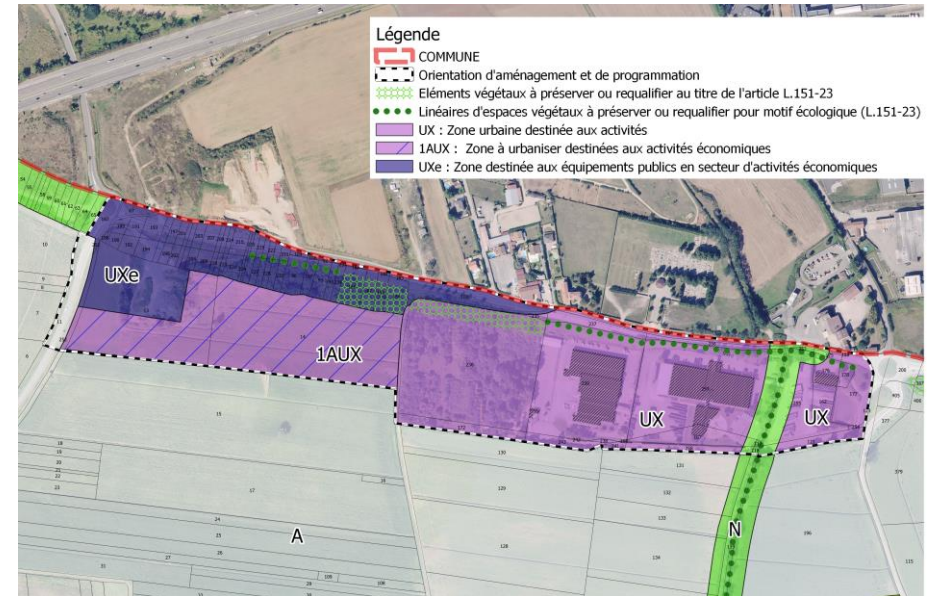
Les phases 2 et 3 pourront être interverties. Dans tous les cas, la phase 4 ne pourra être réalisée qu'en dernier lieu.



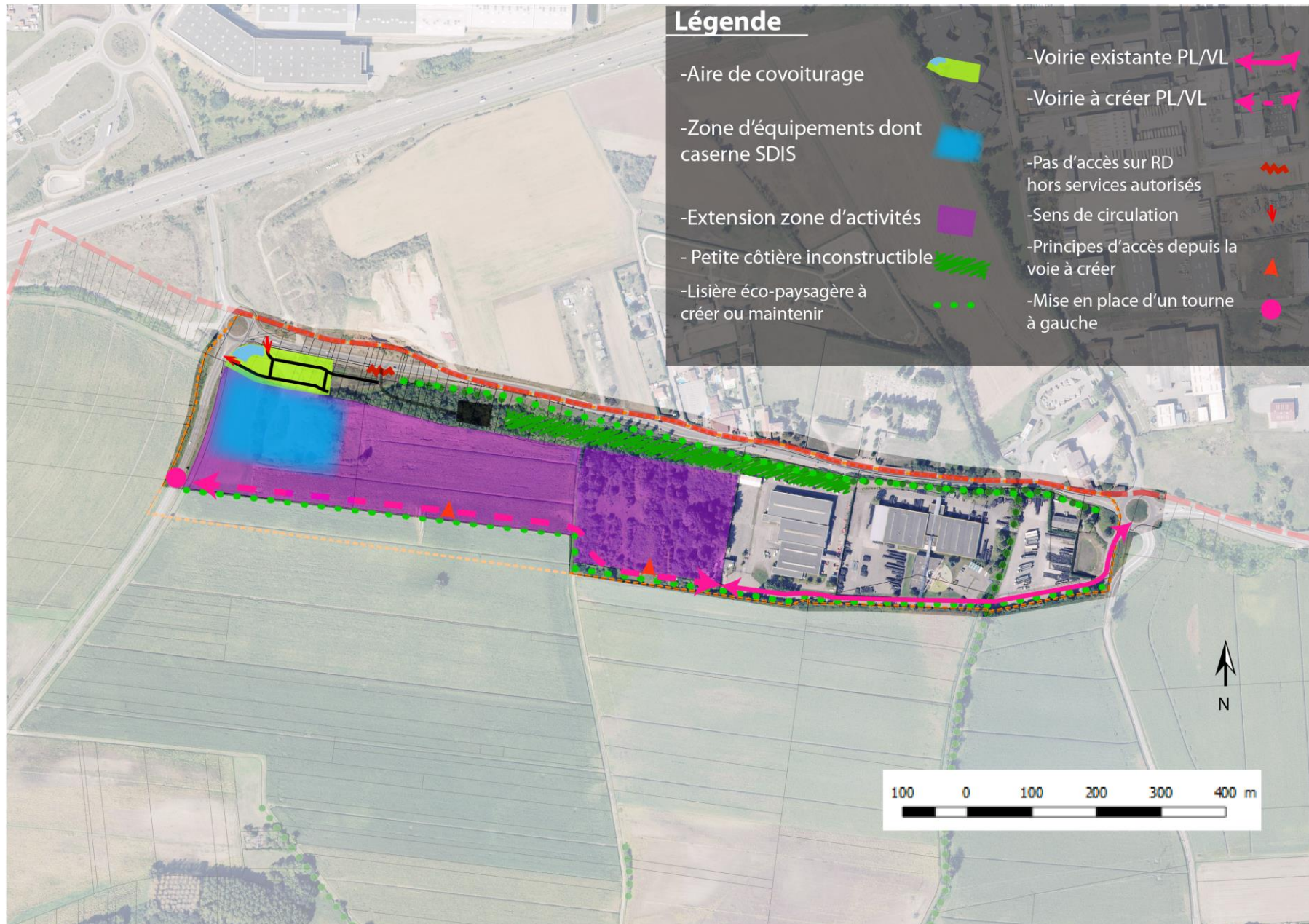
Présentation générale

L'OAP est localisée en zones UX, UXe et 1AUX et est située au Nord du territoire en limite avec la commune de La Boisse. Il s'agit d'encadrer l'extension de cette ensemble déjà existant composé, dans sa partie Nord-Ouest, d'équipements d'intérêt général (aire de co-voiturage et la réalisation d'une future caserne de pompier) et de la zone d'activités existante.

Dans un périmètre total de près de 20 hectares, l'OAP permettra d'encadrer le développement de la zone d'activités sur environ 7 hectares et de renforcer la zone d'équipements publics amenée à accueillir une nouvelle caserne des services de lutte contre les incendies. Pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble du site des principes d'aménagements sont fixés pour assurer sa desserte (sécurisation de la route de Balan, de l'aire de co-voiturage et des sorties-entrées des véhicules d'urgence de la caserne de pompiers) et son insertion paysagère.



Zone des Cèdres Bleus



Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

Aménagement et organisation de l'espace

- L'ouest du périmètre de l'OAP accueillera deux équipements d'intérêt collectif à savoir une aire covoiturage de la 3CM et une caserne du SDIS.
- Le reste de la zone sera principalement dédié à l'accueil d'activités économiques, notamment industrielles.
- Des lisières éco-paysagères le long des limites sud et Nord du site devront être aménagées afin d'assurer l'insertion du site dans son environnement, former un masque visuel notamment depuis le centre-village de Niévroz et offrir un support à la circulation de la petite faune.

Desserte et déplacements

- Une voie Est-Ouest sera créée en continuité de la voie existante pour desservir l'ensemble du site sur sa partie sud et éviter la réalisation d'accès aux tènements depuis la route de Balan. Cette voie accessible aux véhicules lourds et légers devra être aménagée de manière à ne pas former un by-pass par rapport à la route de Balan.
- Le carrefour de la voie PL/VL avec la RD61a sera implanté au sud de l'accès à la caserne SDIS de manière à ce que les manœuvre de poids lourds ne génèrent pas de gêne pour les véhicules d'urgence sortant en direction de l'autoroute et vers le secteur de la Côtière.
- La chaussée de la voie PL/VL présentera une largeur minimale de 6,5 mètres et sera doublée d'aménagement modes doux de 1,6 mètre de largeur minimum.
- Aucun accès ne sera autorisé sur la route de Balan en dehors de celui de l'aire de co-voiturage. La voie de desserte de l'installation publique existante au Nord du site sera interdite en dehors des services concernés.
- Les accès aux terrains à investir devront être réalisés depuis la voie à créer.
- Un aménagement devra être réalisé au croisement RD61a et voie PL/VL à créer afin de permettre et sécuriser l'accès au site des Cèdres bleus par les

véhicules lourds arrivant depuis le nord de la commune (A42, secteur de la Côtière...).

Traitement paysager

- La petite côtière au Nord du site devra être maintenue libre de construction tel qu'indiqué au schéma de principes.
- Les lisières éco-paysagère seront composées d'essences locales assurant une protection et une transition avec la zone agricole.

Les sites d'extension de la zone d'activité et de la zone d'équipement repérés au schéma de principes devront voir leur investissement inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'ensemble pourra toutefois être découpée en plusieurs phases sous réserve de s'inscrire dans le même projet.