

DEPARTEMENT DU RHÔNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
03			





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager des secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le caractère stratégique des périmètres retenus se fonde notamment :

- sur la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- sur leur configuration (superficie, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites, de leur environnement, de l'exposition aux risques, ...) ;
- sur l'occupation actuelle des sols ;
- sur leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD.

Dans son article L.151-6, le Code de l'Urbanisme dispose que «les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Selon l'article L.151-7, 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, 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 destinée à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

# SOMMAIRE

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ... p 6

LE CONTEXTE GÉNÉRAL ... p 8

LES FORMES URBAINES ... p 13

LE PHASAGE DES OAP ... p 16

L'OAP PONTBOEUF - ROUTE DE MORANCÉ ... p 18

L'OAP PONTBOEUF - ROUTE DE MARCY ... p 24

L'OAP CHEVRONET - CHEMIN DES ECOLIERS ... p 30

L'OAP CHEVRONET - ROUTE DE MARCY ... p 36

L'OAP ENTRÉE NORD - ROUTE DE MARCY ... p 42

L'OAP ENTRÉE SUD - ROUTE DE BAYÈRE ... p 48

L'OAP LES FONDS - LA BARETTE ... p 54

L'OAP LES FONDS - CENTRE ... p 60

L'OAP CHANTEMERLE - DOMAINE ... p 66

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES ... p 72

LE BIOCLIMATISME ET L'ÉNERGIE ... p 74

LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2 ... p 76



# **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles» s'appliquent à plusieurs secteurs précis jugés comme stratégiques par la collectivité.

Envue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces secteurs, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement qui s'impose, dans un rapport de compatibilité, aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement.

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

## LE CONTEXTE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### LA COMMUNE DE CHARNAY

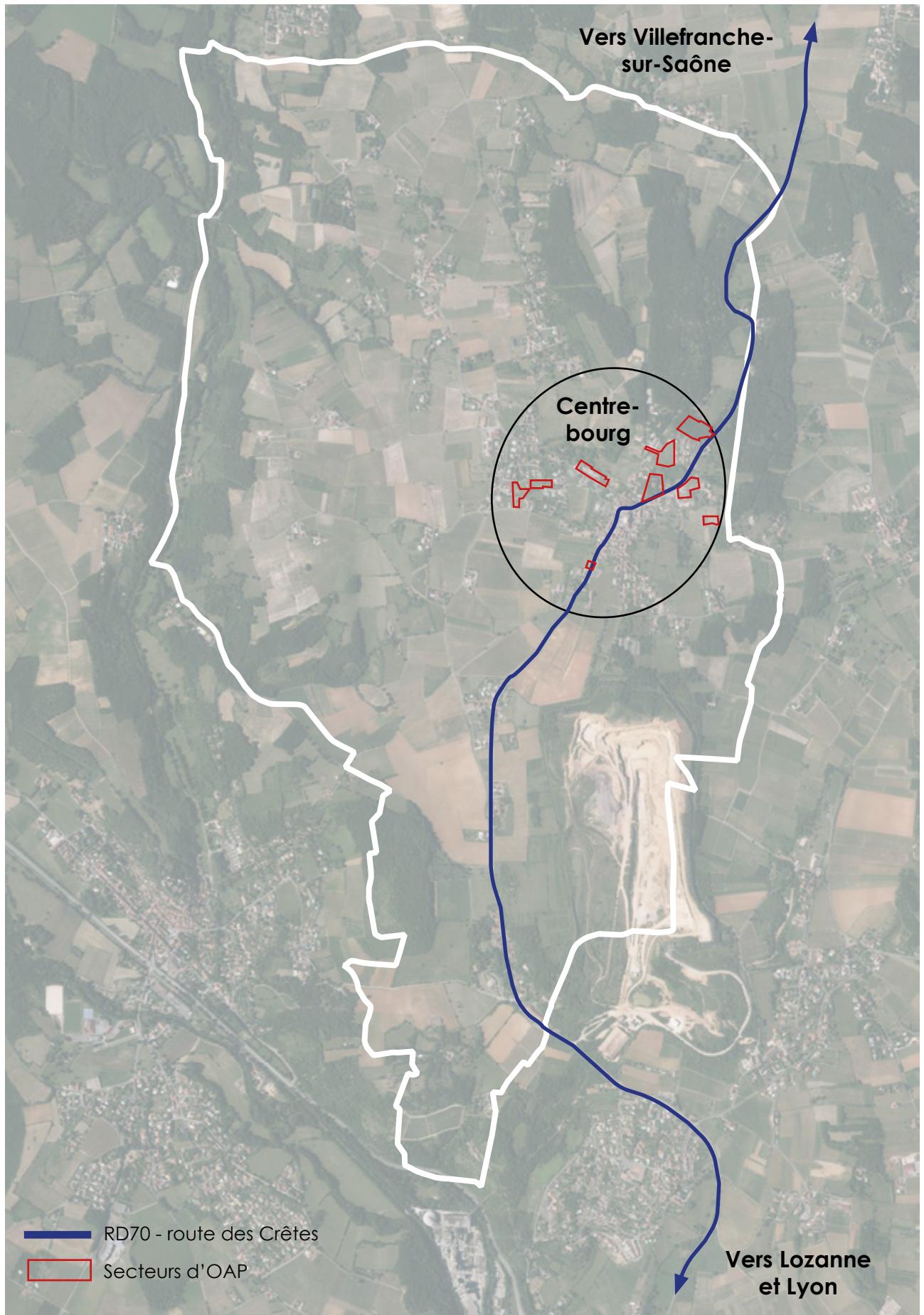
La commune de Charnay jouit de son image de village patrimonial caractéristique du pays des Pierres Dorées.

Son attractivité, liée à la qualité du cadre de vie, est pourtant devenue un frein au développement démographique de la commune. En effet le coût du logement est élevé sur la commune et devient excluant pour une partie de la population, notamment les jeunes. Combiné à une forte rétention foncière et à une raréfaction des terrains, la commune a connu une diminution de sa population entre 2010 et 2021.

L'ambition des élus dans le présent PLU est de permettre un retour à la croissance démographique en programmant une offre importante et variée de logements. Il est question d'offrir des logements abordables, localisés à proximité du centre bourg qui regroupe l'offre en équipements, commerces et services de proximité. Il existe une nécessité d'encadrer ce développement afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, une optimisation de l'utilisation du foncier mobilisé et une diversification des typologies de logements afin d'offrir une réponse adaptée à toute les tranches de la population.

Ce développement urbain se fera sur les sites stratégiques identifiés dans et en greffe du bourg. Ces secteurs serviront également de support à de nouveaux cheminements modes doux qui viendront compléter le maillage existant et ainsi favoriser les déplacements au sein du village.

Ce renforcement résidentiel vient également s'inscrire en complément du projet de requalification des espaces publics et des bâtiments communaux autour de la place du Château.



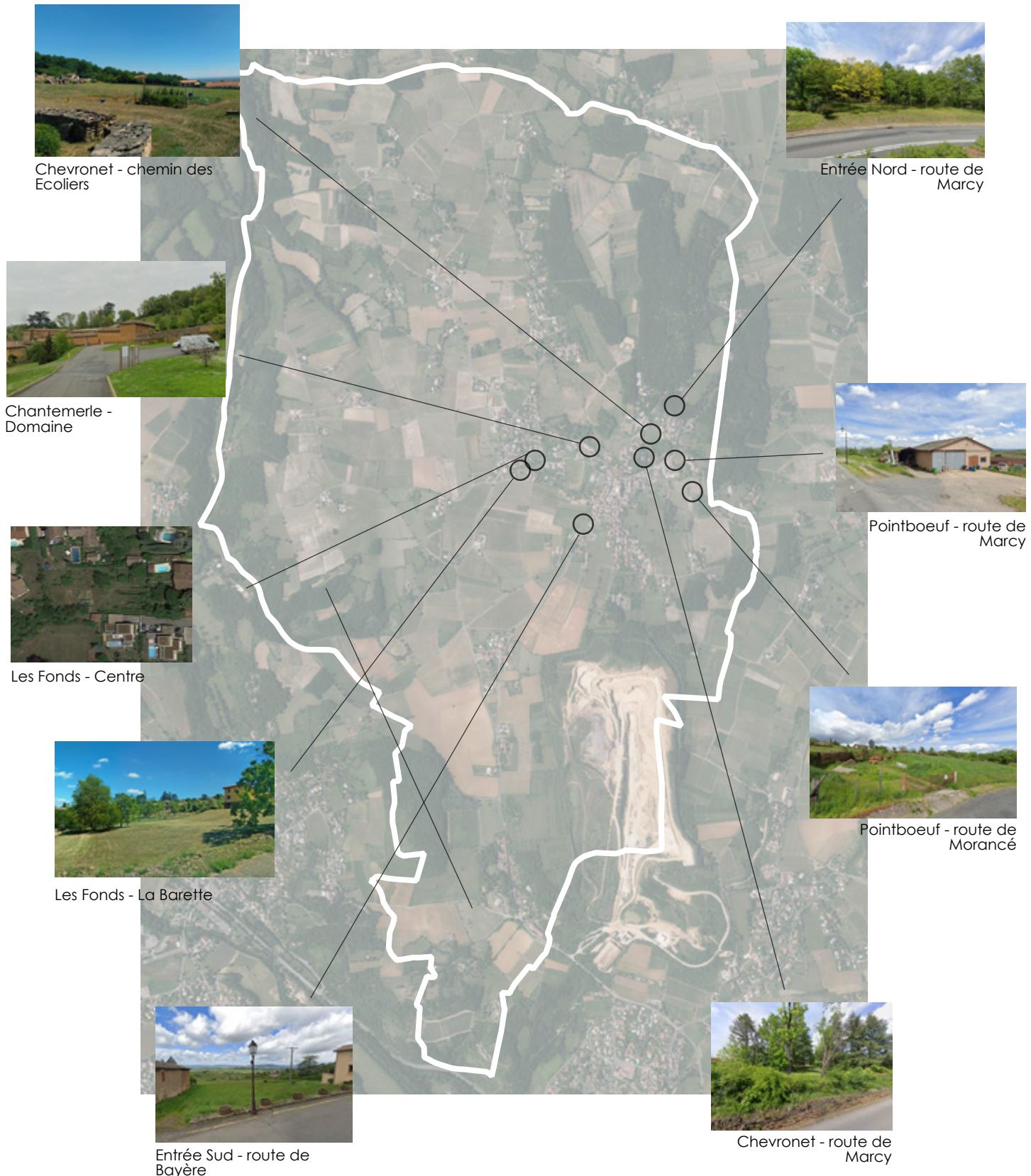
## LE CONTEXTE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### PRÉSENTATION DES SITES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles concernent, en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 9 secteurs identifiés comme stratégiques par la commune. Ces secteurs d'OAP se situent majoritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg. Trois sont localisés en greffe à proximité immédiate du centre. L'aménagement de ces sites doit permettre de conforter et de densifier le bourg.

Le choix de la commune de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs doit permettre d'organiser le développement urbain, d'anticiper le renouvellement urbain, d'encadrer et de maîtriser la densification et d'assurer l'insertion des constructions au contexte environnant, majoritairement dans le périmètre de protection des monuments historiques.

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Si les principes d'aménagement et de programmation énoncés ci-après sont hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, les opérations d'aménagement et de constructions programmées dans les périmètres d'OAP constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale qui s'inscrit dans un contexte propre à chaque OAP.

Les éventuelles illustrations (schéma, croquis, photographies, ...) présentées ci-après, ont pour vocation de préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, de donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagère possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans chaque OAP. Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs. Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de « bonnes pratiques » à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Charnay.

### L'HABITAT COLLECTIF

Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus. Les halls et les accès aux logements sont donc collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux (CAUE 38).



Cogny (69)

## L'HABITAT GROUPÉ

Il s'agit de maisons groupées qui entretiennent entre elles des rapports de mitoyenneté entre les logements. Aussi appelées maisons en bande, maisons jumelées ou maisons accolées, elles disposent d'un accès individualisé et sont généralement traversantes en offrant un côté «public», une façade sur rue et à l'arrière un espace extérieur privé (CAUE 38).



Civrieux d'Azergues(69)

## L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

A mi-chemin entre l'individuel et le collectif, il renvoie à la notion de «logements collectifs individualisés». Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local.

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- une individualisation et une privatisation des accès aux logements (où à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type «maison sur toit», balcons utilisables pour les repas, ...)
- une gestion des vis à vis, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pares-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas, ...)
- des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot : simplex, duplex, triplex
- une adaptation au terrain permise par une diversité des volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés.



## LE PHASAGE DES OAP

De façon à maîtriser le développement urbain de la commune sur la durée du PLU, le phasage des 9 OAP sectorielles est le suivant :

- Dans un premier temps pourront être réalisées les orientations de programmation et d'aménagement n°3 du Chevronet/chemin des Ecoliers et n°5 de l'Entrée Nord/route de Marcy. Aucun ordre de réalisation entre ces deux OAP du premier temps n'est donné

- Dans un second temps pourront être réalisées les orientations de programmation et d'aménagement n°6 de l'Entrée Sud/route de Bayère, n°7 des Fonds/la Barette et n°8 des Fonds/centre. Aucun ordre de réalisation entre ces deux OAP du second temps n'est donné.

Les autorisations d'urbanisme de ces trois secteurs d'OAP ne pourront être accordées que lorsque les travaux des deux premières OAP auront été commencés.

- Par ailleurs, les orientations de programmation et d'aménagement n°1 de Pointboeuf/route de Morancé, n°2 de Pointboeuf/route de Charnay, n°4 du Chevronet/route de Marcy et n°9 de Chantemerle/route d'Alix pourront se réaliser sans tenir compte des autres secteurs.

## PRÉAMBULE

### PRÉSENTATION DES SITES

#### VALEUR ET RÔLE DES SCHÉMAS DE CHAQUE OAP

Les schémas accompagnant les OAP permettent de représenter les principes d'aménagement écrits afin d'en faciliter la compréhension. Les zones d'implantation du bâti ne représentent en rien des emprises bâties et ne sont données qu'à titre d'illustration.

#### PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP

L'ensemble des secteurs présentés ci-après sont raccordables aux réseaux, notamment à celui d'assainissement collectif.

Les voies créées et le fonctionnement interne des secteurs devront permettre un accès aisé pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de secours. Les locaux dédiés aux cycles devront être facilement accessibles depuis l'espace public et les liaisons douces.



## POINTBOEUF

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 01 -ROUTE DE MORANCÉ .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement se situe à l'Est du bourg le long de la RD 70 / route de Morancé et à l'amont de celle-ci. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est déjà en partie anthropisé : ancienne carrière sur sa partie Ouest ;
- il est localisé hors du bourg et peu visible depuis la sortie en direction de Morancé ;
- il est situé dans une secteur agricole mais n'est plus exploité.

Le secteur d'OAP représente une superficie d'environ 1 600m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

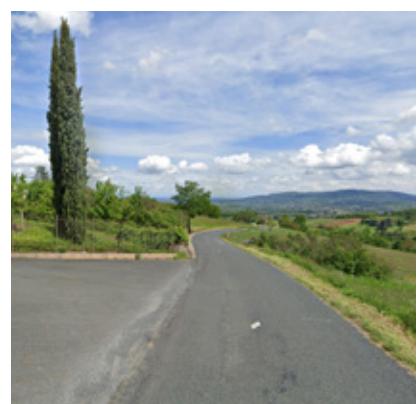
Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Un site proche du bourg mais excentré ...



...et déjà partiellement anthropisé (ancienne carrière).



Un site peu visible depuis la sortie du bourg.

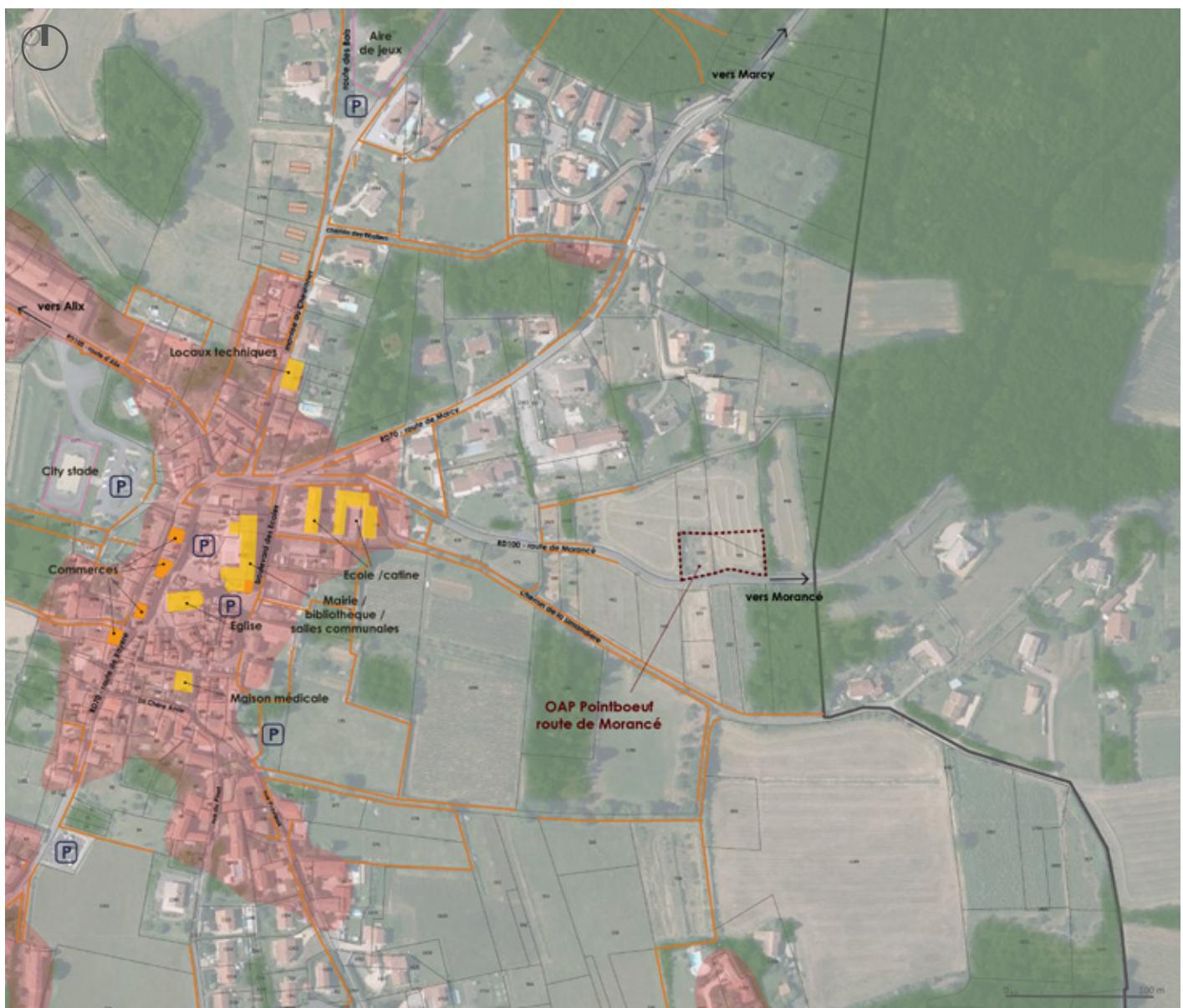


Schéma de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités  
(commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- Stationnement



## POINTBOEUF

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 01 -ROUTE DE MORANCÉ .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- création d'un local technique communal fonctionnel ;
- limitation des nuisances dans le bourg ;
- intégration paysagère du bâtiment.



*Vue du site depuis le Sud, chemin de Bussy*



*Vue sur le site depuis la RD100 / route de Morancé au coin Sud-Est du tènement*



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 18 % vers le Sud. La partie Ouest est décaissée (ancienne carrière).

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





# POINTBOEUF

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 01 -ROUTE DE MORANCÉ .

### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le tènement est directement accessible depuis la RD100 / route de Morancé. La desserte se fera sur la limite Sud du site et permettra l'accès de véhicules techniques (camion, tracteur, camionnette, remorque, ...).

L'accès se fera préférentiellement au centre du tènement pour laisser un maximum de visibilité pour les véhicules qui empruntent la route. Une signalisation adéquate sera installée pour alerter les utilisateurs de la route.

Les aires de manœuvres seront organisées afin de ne pas empiéter sur la voie. On limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir le futur local technique communal.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La partie Ouest du site a la particularité d'être encaissé dans le terrain du fait de son ancienne activité de carrière.

L'enjeu paysager est d'intégrer le bâtiment dans le talus en prolongeant la carrière sur toute la face Nord du tènement. Le bâtiment devra s'implanter contre ou à proximité du talus Nord. La toiture devra être le plus discrète possible, par exemple une toiture terrasse végétalisée.

On préservera et complétera la frange végétale existante en périphérie du site.



- — — Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- Arbres à planter
- Haies bocagères à préserver ou à créer  
(Hors accès véhicules)
- Accès



## POINTBOEUF

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 02-ROUTE DE MARCY .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe à l'aval de la route de Marcy dans la partie Est du bourg.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est localisé au centre de l'enveloppe bâtie, à proximité du centre bourg (200m) ;
- le secteur est actuellement occupé par une ancienne distillerie en partie Ouest et par une prairie en partie Est (environ 2 000m<sup>2</sup>) ;
- le terrain est situé dans un secteur résidentiel, entouré par des maisons à l'Ouest, au Nord et à l'Est et par une opération récente de logements groupés au Sud ;
- on notera la présence de murs et murets en pierre à proximité du site.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel en renouvellement dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 4 910m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Vue du site depuis le Sud : logements groupés et toiture de l'ancienne distillerie en arrière plan.



Un secteur pavillonnaire arboré au Nord.



Des murs créant une continuité urbaine.



Schéma de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités  
(commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- P Stationnement



## POINTBOEUF

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 02-ROUTE DE MARCY .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- renouvellement urbain au coeur du village et amélioration de l'entrée de bourg ;
- diversification de l'offre en logements et création de logements abordables ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager.



Vue sur le site depuis la RD70 à l'angle Nord



Vue sur le site depuis la RD70 à l'angle Nord-Ouest



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 10 % vers le Sud-Est.

#### PROFIL ALTIMETRIQUE





## POINTBOEUF

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 02-ROUTE DE MARCY .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est directement accessible depuis la route de Marcy / RD70.

L'accès au tènement se fera sur la façade le long de la RD70, dans la partie centrale et en lien avec l'espace collectif à créer au centre du projet.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est en pente descendante vers le Sud-Est et est connu pour avoir un sous-sol rocheux. Les constructions devront s'implanter autour de l'espace collectif central qui sera aménagé avec un centre arboré et végétalisé. Les jardins seront localisés en frange du tènement et devront être plantés pour intégrer le projet à son contexte végétal.

Pour limiter l'impact sur la séquence d'entrée de bourg depuis la route de Marcy, les bâtiments s'implanteront en suivant la pente. Ils seront en R+1 maximum avec une organisation sur 2 niveaux : un accès de plain pied à partir de l'espace collectif et un étage en dessous en lien avec les jardins. La limite avec la route sera fortement végétalisée et pourra intégrer un muret en pierre de pays ou en parement pierre.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront localisés en pieds des bâtiments, paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements majoritairement seront perméables.

Les limites de terrain devront être plantées,

notamment la limite Sud afin de masquer l'opération existante implantée en limite parcellaire.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements intermédiaires ou groupés.

Le projet comportera environ 10 logements. La densité nette sera d'environ 25 logements/hectare.



— Périmètre de l'OAP

■ Secteur d'implantation des constructions

■ Espaces publics ou collectifs à aménager

► Accès



Arbres à planter



Franges vertes à créer



Espaces de jardins à créer



## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

#### . 03-CHEMIN DES ECOLIERS .

##### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement se situe en haut de la montée du Chevronet. Il est localisé en second front à l'amont du chemin des Ecoliers, entre les constructions implantées le long de la montée et le lotissement de l'allée des Pierres Dorées.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est contiguë au chemin des Ecoliers qui constitue une liaison douce entre la montée du Chevronet et la route de Marcy ;
- le tènement est implanté au cœur de l'enveloppe bâtie dans un univers résidentiel et pavillonnaire ;
- le tènement et son accès sont entourés de murets en pierres sèches ;
- le site propose des vues sur la vallée de la Saône au Sud et à l'Est ;
- le tènement est occupé par une prairie entretenue mais non exploitée ;
- on notera la présence d'une masse végétale importante à l'aval du site.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 5 710m<sup>2</sup>.

##### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

##### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Un site au centre du tissu bâti.



Des murets en pierre à préserver au niveau de l'accès depuis la montée du Chevronet.



Des murets en pierre à préserver en périphérie du tènement.



Schéma de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités  
(commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- Stationnement



## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 03-CHEMIN DES ECOLIERS .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- optimisation du foncier dans l'enveloppe bâtie ;
- préservation du patrimoine ;
- diversification de l'offre en logements et création de logements abordables ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager.



Vue du chemin des Ecoliers à l'aval du site



Vue sur le site depuis le chemin des Ecoliers à l'angle Sud-Ouest



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 11 % vers le Sud-Est.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 03-CHEMIN DES ECOLIERS .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible depuis la montée du Chevrontet via une servitude sur la parcelle 1694.

Le chemin des Ecoliers ne disposant pas d'un gabarit suffisant, l'accès pour les véhicules se fera uniquement depuis la servitude.

Un espace collectif sera aménagé au centre du tènement afin de permettre la desserte de l'ensemble du tènement. Cet espace sera aménagé en espace partagé et devra participer à l'animation du quartier. Son traitement pourra s'inspirer du cadre local en reprenant le langage des murets en pierre. Les revêtements devront être majoritairement perméables.

Un cheminement modes doux sera prévu entre l'espace collectif et le chemin des Ecoliers pour relier ce quartier au maillage communal.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est en légère pente et entouré de murets en pierre.

Les constructions devront s'implanter en suivant les courbes de niveau. Pour assurer l'insertion du projet dans le paysage bâti, les bâtiments seront en R+1 maximum.

Les jardins devront être plantés pour renforcer la trame végétale du bourg.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le

bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

Les murets en pierre devront être préservés et mis en valeur, notamment dans le cadre du traitement des clôtures en limite. L'accès au travers de la parcelle 1694 devra conserver l'ensemble des murets et ouvrages en pierre présents, notamment durant la phase de chantier.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements individuels ou groupés.

Le projet comportera environ 8 logements. La densité nette sera d'environ 18 logements/hectare.



- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Accès
- ↔ Voies partagées à créer
- ↔ Cheminement doux à créer

- Arbres à planter
- Franges vertes à créer
- Espaces de jardins à créer



## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 04-ROUTE DE MARCY .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site est composé de deux parcelles urbanisées. Pour chacune, une maison a été implantée en partie amont du tènement, la partie aval étant occupé par des jardins.

Les principales caractéristiques du site sont les suivantes :

- le site est localisé à l'amont de la route de Marcy / RD70 dans un secteur essentiellement pavillonnaire ;
- le site est à proximité immédiate du centre-bourg (50 m de l'école et 150 m de la place de la mairie) ;
- le tènement est fortement végétalisé, notamment la frange le long de la route de Marcy ;
- on note la présence de murets en pierre le long de la route qui structurent la voie.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel en renouvellement urbain dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 5 565m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Vue en face du site, l'importance des strates végétales.



Murets en pierre le long de la RD70





Schéma de contexte

- · · · Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités  
(commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- P Stationnement



## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 04-ROUTE DE MARCY .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- renouvellement urbain au cœur du village et amélioration de l'entrée de bourg ;
- diversification de l'offre en logements ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager ;
- préservation de la trame verte urbaine.



Vue de la partie Ouest du site depuis la route de Marcy



Vue de la partie Est du site depuis la route de Marcy



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 14 % vers le Sud.

#### PROFIL ALTIMETRIQUE





## CHEVRONET

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 04-ROUTE DE MARCY .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible par l'aval depuis la route de Marcy. La desserte se fera en utilisant les accès existants afin de préserver les murets en pierre et les plantations le long de la route départementale. Les voiries seront aménagées sur le principe des voies partagées.

Un cheminement modes doux sera créé entre le futur parc public au Nord du terrain et la route de Marcy. Il s'implantera à proximité des limites parcellaires pour limiter son impact sur les futurs espaces extérieurs et traversera le cœur végétal à préserver dans la partie Ouest. Son aménagement sera végétalisé. Une attention particulière sera portée sur les raccordements avec les liaisons existantes en évitant les ruptures de pentes ou les escaliers.

Les jardins devront être plantés pour s'intégrer dans le contexte végétal du site.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

Les murets en pierre devront être préservés et mis en valeur, notamment dans le cadre du traitement des clôtures en limite.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements individuels ou groupés.

Le projet comportera environ 6 logements. La densité nette sera d'environ 13 logements/hectare.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est caractérisé par sa position en coteau sous le Chevronet.

Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau et respecteront les éléments végétaux à préserver, pour ne pas trop impacter le paysage.

Pour assurer une bonne intégration dans le contexte urbain, les constructions devront présenter des volumes simples et en R+1+combles ou + attique au maximum. L'organisation des constructions devra laisser des percées visuelles sur le paysage.



— · — Périmètre de l'OAP

■ Secteur d'implantation des constructions

■ Espaces publics ou collectifs à aménager

► Accès

↔ Voies partagées à créer

↔ Cheminement doux à créer



Arbres à planter



Franges vertes à créer



Espaces de jardins à créer



Arbres à préserver



Coeurs d'ilôt verts à créer ou préserver



## ENTRÉE NORD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 05-ROUTE DE MARCY .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe en entrée Nord du village. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est localisé à l'amont de la route de Marcy / RD70 au contact d'un secteur résidentiel ;
- le tènement est occupé par des taillis et bordé le long de la route par un aménagement qui marque l'entrée du bourg (espace vert et croix en pierre) ;
- la commune est propriétaire de la partie aval ;
- le site est à proximité immédiate du centre-bourg (400 m de l'école et 500 m de la place de la mairie) ;
- on note la présence de murets en pierre sur la frange Nord le long du chemin rural et en limite avec l'espace public où se trouve la croix.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une surface d'environ 7 430m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Le site d'OAP est concerné par un aléa faible de glissements de terrain.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve en quasi totalité dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Taillis présents sur le site et chemin rural longeant le site au Nord.



Présence de patrimoine à l'aval du site.



Vue de l'entrée Nord du bourg.



Schéma de contexte

- - - Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- Stationnement



## ENTRÉE NORD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 05-ROUTE DE MARCY .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- renforcement du bourg ;
- traitement qualitatif de l'entrée Nord du bourg ;
- diversification de l'offre en logements et production de logements abordables ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager ;
- maintien de la frange végétalisée au Nord.



*Lotissement contigu au site.*



*Aménagement existant à l'aval du site et marquant l'entrée du bourg.*



Vue satellite du site

Un terrain avec une pente d'environ 17% vers le Sud-Est.

#### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## ENTRÉE NORD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 05-ROUTE DE MARCY .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible directement depuis la route de Marcy via les terrains communaux.

La desserte sera assurée par une voie partagée qui aboutira sur des espaces collectifs permettant l'accès aux constructions.

Ces espaces seront aménagés en espaces partagés et serviront de lieux de rencontre et de vie au sein des opérations. Leur traitement pourra s'inspirer du cadre local en reprenant le langage des murets en pierre, notamment pour réaliser des soutènements. Les revêtements devront être majoritairement perméables.

Un cheminement modes doux sera prévue en frange Nord pour assurer la continuité du chemin rural reliant la montée du Chevronet et la route de Marcy.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site se caractérise par une pente prononcée et par la présence de murets en pierre à sa périphérie. Les constructions devront s'implanter selon la pente parallèlement aux courbes de niveau. Pour assurer l'insertion du projet dans le paysage bâti, les bâtiments seront en R+1 ou R+1+combles ou +attique maximum.

Les jardins devront être plantés pour renforcer la trame végétale du bourg et assurer la transition avec les boisements alentour.

La frange végétalisée au Nord du site sera maintenue et renforcée.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

Les murets en pierre devront être préservés et mis en valeur, notamment dans le cadre du traitement des clôtures en limite. Le mur ceinturant l'espace public végétalisé en bordure de route départementale sera préservé au maximum.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir environ 8 logements groupés et 4 logements individuels ou groupés.

La densité nette sera d'environ 20 logements/hectare.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur d'implantation des constructions
  - Espaces publics ou collectifs à aménager
  - ▶ Accès
  - ➡ Voies partagées à créer
  - ➡ Cheminement doux à créer
  -  Arbres à planter
  -  Franges vertes à créer
  -  Espaces de jardins à créer
  -  Arbres à préserver



## ENTRÉE SUD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 06-ROUTE DE BAYÈRE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe en entrée Sud du bourg.  
Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est localisé à l'aval de la route de Bayère / RD70 ;
- le tènement est occupé par un jardin comme on en trouve sur les arrières des constructions du bourg ;
- le site constitue une dent creuse au sein du tissu bâti ancien patrimonial qui s'étend le long de la route côté Ouest ;
- le site est à proximité immédiate du centre-bourg (200 m de la place de la mairie) ;
- on note la présence d'un mur de soutènement en pierre sur la frange Est du tènement. On retrouve également un mur de l'autre côté de la route et à l'aval du tènement ;
- le site offre une vue panoramique à l'Ouest.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 830 m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Un site qui s'inscrit dans le front bâti Ouest du bourg.



Jardins sur les arrières des constructions du bourg.



Le contexte très patrimonial du secteur.



## Schéma de contexte

- - - - Périmètre de l'OAP
  - Équipements publics
  - Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
  - Secteur d'équipements publics de loisirs
  - Murets
  - Secteurs de bâti ancien
  - Stationnement



## ENTRÉE SUD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 06-ROUTE DE BAYÈRE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- finalisation de l'enveloppe bâtie du bourg ;
- traitement qualitatif de l'entrée Sud du bourg ;
- diversification de l'offre en logements ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager.



*Vue du tènement depuis la route de Bayère avec le panorama en toile de fond.*



*Vue des constructions anciennes qui bordent le Sud du tènement.*



Vue satellite du site de projet

Un site avec une pente moyenne d'environ 15% vers l'Ouest. Terrain en contrebas de la route.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## ENTRÉE SUD

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 06-ROUTE DE BAYÈRE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible directement depuis la route de Bayère. Un accès de niveau avec la route existe dans la partie Sud alors qu'il y a une forte différence d'altitude dans la partie Nord, soutenue par un mur.

L'accès aux constructions se fera depuis un espace collectif, de type cour intérieure, directement en lien avec la route départementale.

Les zones de stationnement seront localisées à proximité de l'accès.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés. Les revêtements seront majoritairement perméables.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir environ 3 logements intermédiaires.

La densité nette sera d'environ 45 logements/hectare.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est caractérisé par sa position en dent creuse au sein d'un tissu bâti ancien et patrimonial et par la différence de niveau entre la route de Bayère et le tènement.

Les constructions s'inspireront de celles existantes à proximité tant pour leur implantation que pour leur volumétrie. Les constructions prévoiront un accès de niveau avec la route et un étage accessible depuis les jardins, un niveau plus bas. Une partie du bâti devra s'implanter le long de la route, idéalement un pignon.

La partie aval du tènement sera réservée aux jardins. Leur aménagement s'inspirera des jardins anciens avec l'utilisation de murets séparatifs et de haies.

Les jardins et leurs limites devront être paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet.



----- Périmètre de l'OAP

██████ Secteur d'implantation des constructions

████████ Espaces publics ou collectifs à aménager

► Accès



Arbres à planter



Franges vertes à créer



Espaces de jardins à créer



Haies bocagères à préserver ou à créer  
(Hors accès véhicules)



## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 07-LA BARETTE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site en frange Sud du secteur résidentiel des Fonds, le long de la rue de la Barette, petite voie qui mène droit au centre bourg.

Les principales caractéristiques du site sont les suivantes :

- il se situe au sein d'un secteur essentiellement résidentiel des Fonds qui s'est développé à l'aval du bourg ;
- le site est constitué de fonds de jardins arborés et en pente ;
- le tènement est à proximité du centre bourg via la rue de la Barette (400 m de la place du Château) ;
- on note la présence de bâti ancien à l'Est au carrefour entre la rue de la Barette et la rue des Fonds, accompagné de jardins.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 3 475m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

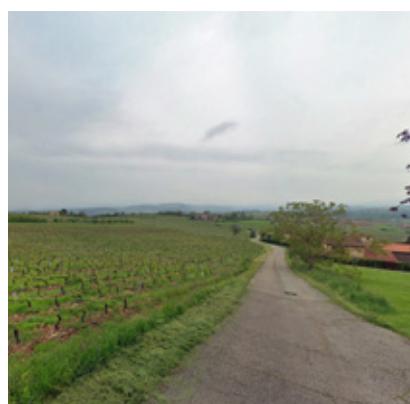
Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Une grande proximité avec le centre bourg.



Un tènement au contact avec l'espace agricole et offrant un panorama vers l'Ouest.



Le contexte résidentiel du quartier des Fonds.



## Schéma de contexte

- - - - Périmètre de l'OAP
  - Équipements publics
  - Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
  - Secteur d'équipements publics de loisirs
  - Murets
  - Secteurs de bâti ancien
  - Stationnement



## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 07-LA BARETTE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- optimisation du foncier présent dans l'enveloppe bâtie du secteur des Fonds ;
- diversification de l'offre en logements ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager.



*Vue depuis la rue de la Barette qui longe la partie Sud du site.*



*Vue de l'accès Ouest au site depuis le chemin Neuf.*



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 14% vers l'Ouest.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 07-LA BARETTE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site dispose d'un point d'accès public depuis la rue de la Barette. Cet accès permettra la desserte des constructions dans la partie Sud du tènement et continuera au Nord jusqu'à un espace collectif central qui desservira les constructions dans la partie Nord. Un deuxième accès est possible par le Nord via les parcelles 1182 et 1194.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir des logements individuels ou groupés.

Il est attendu environ 6 logements.. La densité nette sera d'environ 22 logements/hectare.

#### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est caractérisé par sa position enclavée dans le tissu bâti du secteur des Fonds et en frange des espaces agricoles au Sud.

Les constructions s'implanteront en suivant les courbes de niveau à proximité des voies et espaces collectifs. Cela permettra de dégager plus de place pour l'aménagement des jardins. Les constructions proposeront des gabarits en R+1.

Les jardins et leurs limites devront être paysagés et plantés pour favoriser l'intégration des constructions et compléter la trame verte urbaine.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés. Les revêtements seront majoritairement perméables.



— — — Périmètre de l'OAP

■ Secteur d'implantation des constructions

■ Espaces publics ou collectifs à aménager

► Accès

↔ Voies partagées à créer



Arbres à planter



Franges vertes à créer



Espaces de jardins à créer



## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 08-CENTRE .

#### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe au centre du secteur des Fonds. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site est positionné au cœur du secteur résidentiel des Fonds ;
- le site est constitué de fonds de jardins arborés et en pente ;
- le tènement est à proximité du centre bourg via la rue de la Barette (350 m de la place du Château par les cheminements piétons) ;
- on note la présence de bâti ancien à l'Est le long de la rue des Fonds, accompagné de jardins et d'une opération récente avec des constructions à toit plat au Sud-Est.

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 2 575m<sup>2</sup>.

#### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

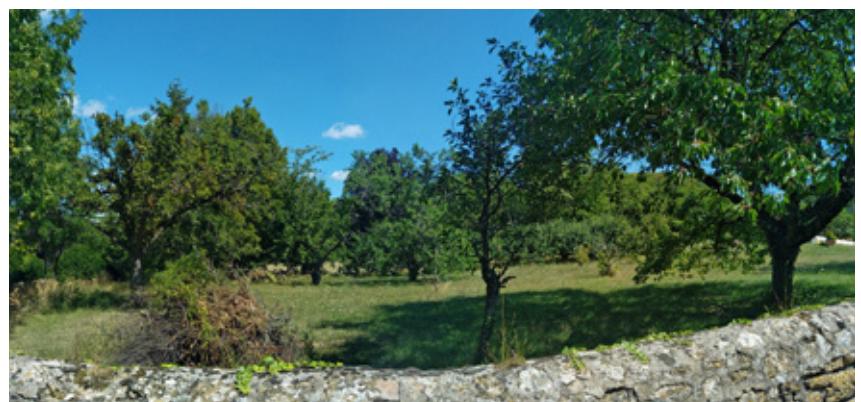
Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

#### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Vue de l'accès véhicules depuis la rue des Fonds.



Jardins bordant le site sur la partie Sud.



## Schéma de contexte

- - - - Périmètre de l'OAP
  - Équipements publics
  - Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
  - Secteur d'équipements publics de loisirs
  - Murets
  - Secteurs de bâti ancien
  - Stationnement



## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 08-CENTRE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- optimisation du foncier présent dans l'enveloppe bâtie du secteur des Fonds ;
- diversification de l'offre en logements ;
- intégration dans le contexte bâti et paysager ;
- création d'une liaison modes doux vers le centre bourg.



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 14 % vers l'Ouest.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## LES FONDS

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 08-CENTRE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site est accessible depuis la rue des Fonds via une voie privée avec une servitude de passage. Une voie partagée assurera l'accès et aboutira à un espace collectif central qui permettra l'accès aux constructions et servira de lieux de vie et de rencontre au centre de l'opération.

Les zones de stationnement seront localisées à proximité des accès.

Une liaison modes doux sera prévue qui permettra de relier le coin Nord-Ouest du tènement jusqu'au coin Sud-Est et la voie d'accès privée. Cette liaison traversera idéalement le tènement au niveau de l'espace collectif central. Elle assurera la connexion entre le cheminement à créer au Nord et le cheminement existant en direction du bourg.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est caractérisé par sa position enclavée dans le tissu bâti du secteur des Fonds en articulation entre la partie aval et la partie amont.

Les constructions s'implanteront en suivant les courbes de niveau autour de l'espace collectif afin de dégager de l'espace pour les espaces privatifs. Pour assurer l'insertion du projet dans le paysage bâti, les bâtiments seront en R+1 maximum.

Les jardins devront être plantés pour renforcer la trame végétale du secteur et favoriser l'intégration des constructions.

Les stationnements pourront être soit réalisés de façon qualitative en extérieur, soit intégrés dans le bâti. Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

La liaison mode doux devra être végétalisée.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir environ 3 logements individuels ou groupés.

La densité nette sera d'environ 15 logements/hectare.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur d'implantation des constructions
  - Espaces publics ou collectifs à aménager
  - ▶ Accès
  - ↔ Voies partagées à créer
  - ↔ Cheminement doux à créer
  -  Arbres à planter
  -  Franges vertes à créer
  -  Espaces de jardins à créer



# CHANTEMERLE

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 09-DOMAINE .

### LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site se situe le long de la route d'Alix (RD100) dans le prolongement du bourg.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- le site fait partie du domaine ancien de Chantemerle ;
- il s'inscrit en continuité du bâti ancien du bourg et est ceinturé par des murs en pierre qui délimitaient le domaine ;
- le site est bordé en parties Ouest et Nord par des masses végétales importantes ;
- le tènement est localisé à proximité du centre bourg (150 m de la place du Château).

Le secteur d'OAP représente un secteur potentiel de mutation dédié à l'habitat d'une superficie d'environ 5 265m<sup>2</sup>.

### LES RISQUES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque géologique interdisant la construction n'est répertorié sur le site d'OAP.

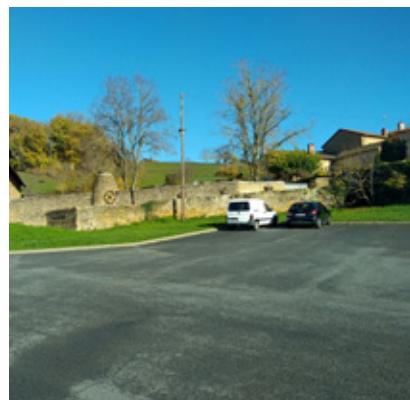
Aucun risque d'inondation n'est répertorié sur le site d'OAP.

### PERIMÈTRE PATRIMONIAL

Le site se trouve dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Christophe.



Un contexte très patrimonial



Une proximité du centre bourg.



Schéma de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Murets
- Secteurs de bâti ancien
- Stationnement



## CHANTEMERLE

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 09-DOMAINE .

#### LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager ;
- encadrement de la mutation du bâti ;
- anticipation d'un éventuel projet touristique.



Vue sur le site depuis le parking public au Sud du bourg.



Vue sur le site depuis le belvédère au Sud du bourg.



Vue satellite du site de projet

Un terrain avec une pente d'environ 12 % vers le Sud-Ouest.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE





## CHANTEMERLE

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE . 09-DOMAINE .

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le site dispose de deux accès existants sur la route d'Alix : le premier est l'accès historique et donne dans la cour entre les bâtiments ; le second a été créé à l'Est et permet d'accéder à l'extérieur de la cour. Etant donné l'étroitesse de la RD et le caractère patrimonial des murs qui l'entourent, sur le tènement comme de l'autre côté de la voie, aucun nouvel accès ne pourra être créé.

Le projet devra valoriser les accès existants et ne pas occasionner trop de gêne à la circulation.

Les stationnements seront localisés à l'Est des bâtiments et seront accessibles uniquement depuis le portail Est.

L'accès historique à l'Ouest pourra servir d'accès secondaire et occasionnel. Il n'y aura pas de stationnements dans la cour sauf exceptions (stationnements PMR, livraisons, ...).

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le site est caractérisé par sa position en entrée de village en frange du glacis sous le bourg et au contact des espaces agricoles.

La végétation existante (arbres, haies, jardins, ...) sera à préserver au maximum voire renforcer dans le cadre des éventuels aménagements.

Les stationnements extérieurs seront paysagés et plantés pour favoriser l'intégration du projet. Les revêtements seront majoritairement perméables.

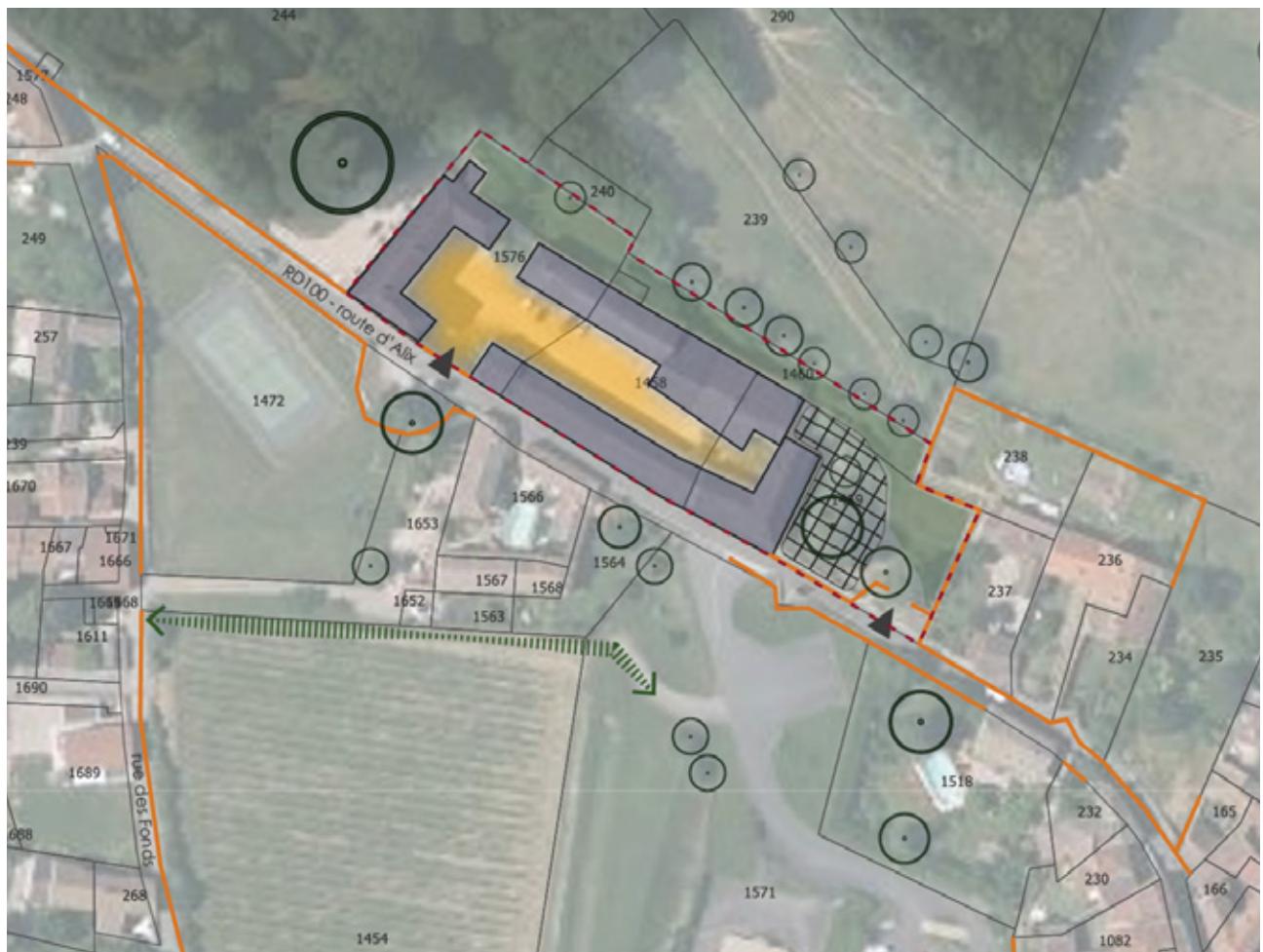
La réhabilitation et la transformation des bâtiments devra préserver leur caractère patrimonial.

Les murs, portails et murets présents sur le site seront conservés et mis en valeur.

##### LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site pourra accueillir environ 5 logements dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

La densité nette sera d'environ 12 logements/hectare.



- ■ ■ Périmètre de l'OAP
  - ▶ Accès
  - ◀ Cheminement doux à créer
  - Arbres à préserver
  - Masses végétales à préserver
  - Espaces minéraux à préserver
  - Murs et murets à préserver
  - ▨ Espaces de stationnement à créer
  - Bâti à réhabiliter
  - ▢ Espaces de jardins

# **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES**

Contrairement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles» développées précédemment, les Orientations d'Aménagement et de Programmation «thématisques» ont une approche plus globale puisqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal et doivent donc être prises en compte dans tout projet d'aménagement et de construction. Les OAP thématiques ci-dessous ont pour vocation d'exposer la stratégie de la commune en matière de développement durable et de qualité des opérations. Elles doivent ainsi être vues comme une «charte» d'accompagnement des bonnes pratiques, un complément aux dispositions réglementaires et prescriptives figurant aux règlements écrit et graphique.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées : les projets d'aménagement et de construction réalisés doivent respecter l'esprit de l'OAP, sans imposer toutefois une stricte conformité avec les principes y figurant. La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive des enjeux, ainsi que des principes d'aménagement, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

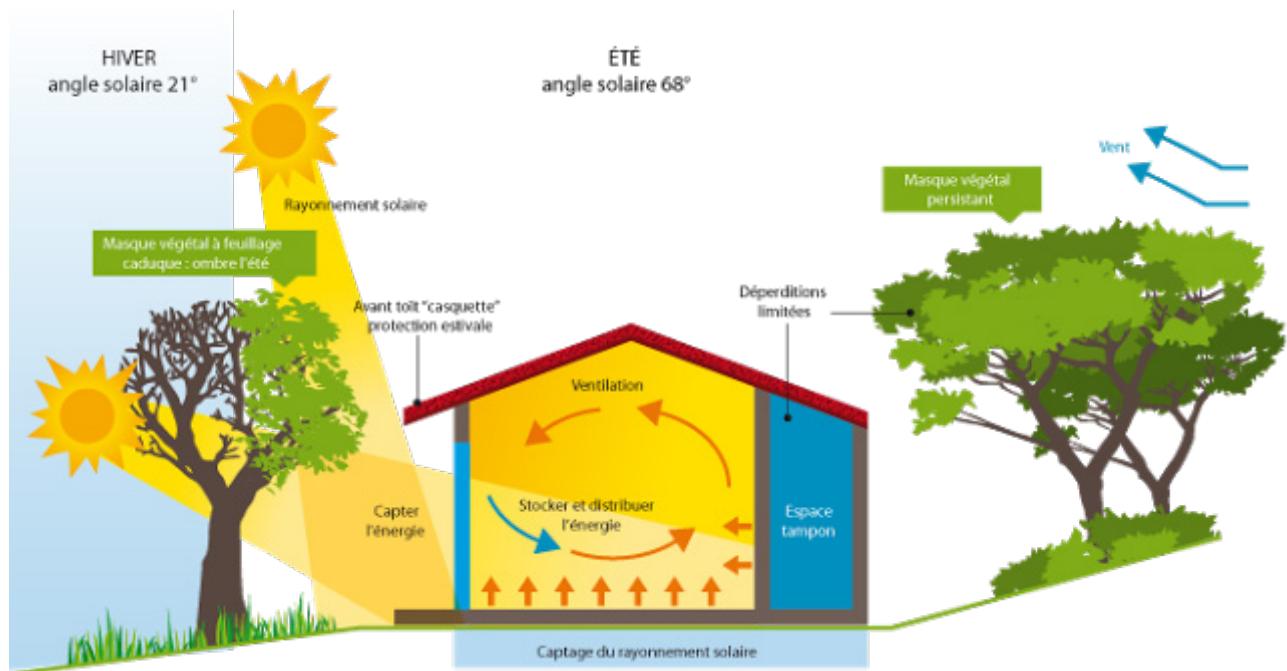
## LE BIOCLIMATISME ET L'ÉNERGIE

## CONTEXTE

L'orientation bioclimatique d'un bâtiment consiste à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement naturel en hiver, au printemps et à l'automne. Cette attention portée à l'orientation de la construction permet d'obtenir, sans aucun coût, un confort d'ambiance le plus naturel qui doit et optimise l'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaire dans les bâtiments.

Période hivernale : dans l'hémisphère Nord, seule la façade Sud reçoit un rayonnement solaire significatif et profite des apports passifs (chaleur et lumière naturelle). Une maximisation des surfaces vitrées sur cette façade permet d'en profiter pleinement.

Période estivale : les toitures et les façades Est et Ouest sont les plus irradiées. Les surfaces vitrées orientées sud sont équipées de protections solaires horizontales pour limiter drastiquement le rayonnement ; les surfaces vitrées raisonnées des façades Est et Ouest sont équipées de protections solaires verticales pour éviter les surchauffes.



## PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

### LES PRINCIPES A PRENDRE EN COMPTE A L'ÉCHELLE DU QUARTIER (ÎLOT, OPÉRATION D'ENSEMBLE, LOTISSEMENT, ...)

La conception d'un nouveau quartier doit tenir compte de l'environnement bâti et paysager dans lequel il va s'insérer. Elle doit également définir l'apport du nouveau quartier dans cet ensemble plus vaste, notamment en matière de fonctions urbaines et d'espaces extérieurs.

L'organisation globale du quartier (ou de l'opération) devra trouver le juste équilibre entre le respect des principes du bioclimatisme (orientations, ouvertures, volumes, ...) et la qualité du cadre de vie (présence d'espaces de vie, de végétation, respect de l'intimité, ...).

Afin de respecter les principes de la conception bioclimatique à l'échelle des quartiers ou des opérations il convient de :

- favoriser la création d'espaces partagés offrant des lieux de vie agréable pour les habitants ;
- organiser l'implantation des constructions afin de limiter les masques solaires ;
- utiliser les espaces non bâties en tant qu'espaces participant à la régulation du « climat » local (maintien de l'humidité, îlot de fraîcheur, ...).

### LES PRINCIPES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en matière de sobriété et de performance énergétique, et pour faire face au changement climatique en cours, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. Le pétitionnaire doit penser son projet dans son environnement : orientation, volumétrie, implantation sur la parcelle.

Afin de limiter les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...) du bâtiment, le maître d'ouvrage devra faire appel aux principes de la conception bioclimatique. Ainsi il y a lieu de :

- favoriser la compacité du bâti et la qualité de son isolation pour limiter les échanges thermiques ;
- rechercher l'ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs et actifs (production énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- favoriser le confort d'été en :
  - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
  - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
  - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,...).

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économique de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales,...).

La conception bioclimatique doit également s'appliquer à l'aménagement des espaces extérieurs qui entourent la construction. Les principes suivants devront être suivis :

- Les espaces extérieurs seront préférentiellement ombragés pendant la période estivale (végétation, pergola, etc...).
- Les surfaces imperméabilisées (voies, accès, terrasses, ...) seront limitées au strict nécessaire et leur teinte devra être claire pour limiter au maximum l'accumulation de la chaleur (lutte contre les îlots de chaleur).
- La végétalisation des espaces non bâties améliorera le confort thermique en maintenant l'humidité en été et en isolant et coupant des vents froids en hiver.

**MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2****LES FRANGES URBAINES****CONTEXTE**

La commune de Charnay entretient un lien fort avec son paysage ne serait-ce que par sa position géographique au cœur du Pays des Pierres Dorées. Elle se situe sur un secteur de piémont et se trouve ainsi en position intermédiaire : dominé par les monts du Beaujolais à l'Ouest et dominant la vallée de la Saône à l'Est.

Cette situation conditionne un contexte visuel particulier avec à la fois de vastes échappées sur la vallée de la Saône et vers les Monts du Beaujolais mais également un bourg implanté sur la ligne de crête perçu de loin qui confère à la commune une sensibilité paysagère particulière.

Face à la forte pression urbaine que connaît le territoire, les enjeux de préservation du paysage sont forts et les menaces existent.

La question des franges urbaines est alors importante au regard des perceptions visuelles que l'on peut en avoir.

Leur gestion apparaît comme un enjeu majeur pour la commune, les franges urbaines participant au maintien de la qualité des paysages et à l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement qualitatif, ces zones de contact entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, créent une rupture visuelle qui marque fortement le paysage. Cette interface doit donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'être perçue comme un espace de transition et non comme une limite.



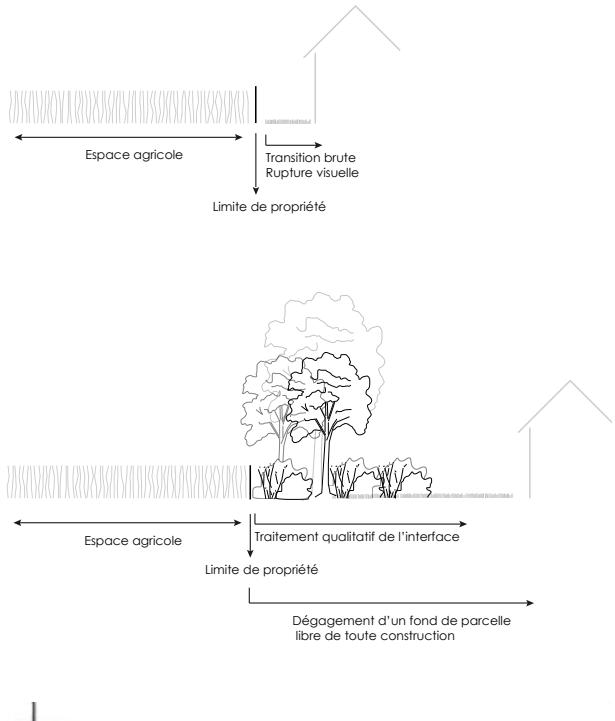
*Traitements des franges «brut» entre les espaces agricoles de la commune et les extensions résidentielles.*

## PREScriptions & RECOMMANDATIONS

La gestion des franges urbaines passe tout d'abord par **la qualité de l'implantation des constructions**.

Les constructions situées dans ces espaces d'interfaces devront privilégier une implantation en retrait par rapport à la limite avec l'espace agricole et/ou naturel, afin de dégager un fond de parcelle libre de toute construction et d'assurer une continuité de nature avec les jardins avoisinants. Cela permettra une transition plus douce entre l'espace urbain et l'espace naturel.

- Cette gestion des franges passe également par **la qualité de l'interface en elle-même**. Les espaces de coutures entre le tissu urbain et l'espace agricole ou naturel, peuvent être de nature variable. Dans tous les cas, ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente. Cette transition devra donc être progressive: elle ne cherchera pas à clore visuellement la parcelle mais à en suggérer ses limites sous la forme de filtres.
- Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site, l'adaptation au contexte local étant primordial : haies champêtres, vergers, ... des éléments qui présentent à la fois épaisseur et transparence.
- Dans tous les cas, la frange devra être traitée au minimum par une structure végétale, privilégiant les essences locales variées, d'une largeur d'un à deux mètres, et qui pourra être complétée par d'autres éléments pouvant lui donner de l'épaisseur. Par exemple, les aménagements végétalisés pourront être composés de plusieurs strates : herbacée, arbustive, arborée.



Charte paysagère du Pays Beaujolais

Différents exemples de traitement de la frange urbaine

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

#### CONTEXTE

Venant appuyer les fonctions de la trame verte et bleue, la présence de la nature en ville contribue largement à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des prescriptions et recommandations en ce qui concerne la végétalisation des espaces libres afin d'en assurer leur qualité. Ainsi, la création de nouveaux quartiers ou le renouvellement de quartiers plus anciens doivent s'orienter vers l'aménagement de voies plantées, de coeurs d'îlots et placettes collectives végétalisé, de «micro espaces verts urbains végétalisés», ... autant d'éléments qui participent au renforcement de la nature en ville et qui valorisent le cadre de vie.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

##### L'AMÉNAGEMENT DE VOIES PLANTÉES ET DE STATIONNEMENT PAYSAGER

La voie principale de desserte des futurs projets sera accompagnée d'un aménagement paysager adapté au gabarit et aux usages de la voie : plantation d'arbres d'alignement, haies libres, cortèges herbacés, bandes plantées, ...

Au-delà de la voie, ce sont également ses abords qui devront participer à l'intégration de la nature en ville et notamment les espaces de stationnement, qui devront être paysagers, s'intégrant à l'espace urbain et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (Cf voir ci-dessous). La qualité urbaine, paysagère et d'usage de ces ouvrages devra atténuer leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.

##### L'AMÉNAGEMENT DE CŒURS D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉS ET PLACETTES COLLECTIVES

Au-delà du simple «verdissement» des espaces extérieurs collectifs, qui doit permettre le rafraîchissement des tissus urbains et le renforcement de la qualité écologique de ces espaces, il est nécessaire de mener une véritable réflexion sur les usages des «coeurs d'îlots végétalisés» ou «placettes», leur mode de gestion, le choix des végétaux, ... Ces espaces doivent être créateur d'usage : leurs aménagements doivent donc être conçus de manière à favoriser l'appropriation de l'espace public ou collectif par les habitants et à valoriser les logements qui l'entourent. Ils devront être favorables à la biodiversité, et, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet.

##### L'AMÉNAGEMENT DE «MICRO ESPACES VERTS URBAINS»

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à la voie et à l'espace public, les pieds de façades devront faire d'objet d'un traitement végétalisé.

### Aménagement de voies plantées



Brignais (69)



Saint-Jean-de-Luz (64)

### Aménagement de stationnements paysagers



Brignais (69)



Le Tholonet (13)

### Aménagement de cœurs d'îlots et placettes végétalisés

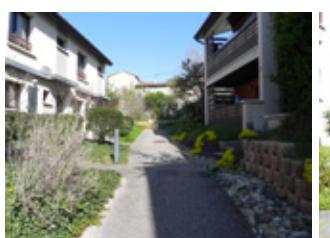


Lyon (69)

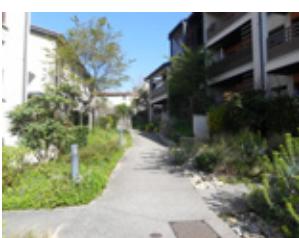


Danemark

### Aménagement de «micro espaces verts urbains»



rins (69)



## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES

#### CONTEXTE

L'urbanisation croissante du territoire a conduit progressivement à une forte imperméabilisation des sols qui limite aujourd'hui les possibilités d'infiltration, accentue la concentration des eaux pluviales et augmente les débits de pointe évacués par les réseaux d'assainissement.

Face aux conséquences parfois néfastes du « tout tuyau » sur l'environnement, une méthode de gestion dite « intégrée » ou « de proximité » s'est développée progressivement sur de nombreux territoires. La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dans le cadre des aménagements urbains et des constructions. Pour ce faire, différents dispositifs et mesures peuvent être mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols et in fine favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

Les prescriptions et recommandations développées ci-dessous doivent s'appliquer au domaine public mais également au domaine privé. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront suivre les principes suivants.

D'une manière générale, les espaces de pleine terre devront être maintenus autant que possible afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

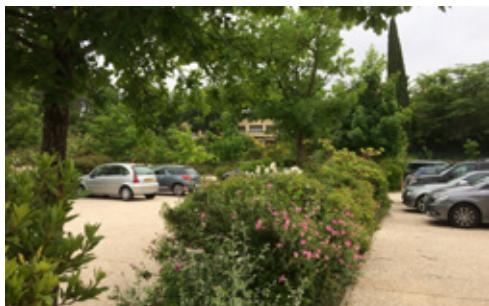
Les futures opérations devront recourir le plus possible à des aménagements végétalisés et à l'utilisation de revêtements poreux favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les abords des voies et les espaces de stationnement devront être conçus comme des espaces de gestion des eaux pluviales à part entière qui participent à la trame verte urbaine : noues paysagères, matériaux drainant tels que pavés et bétons à joints perméables, revêtement alvéolaires type graviers ou dalles enherbées, ...

Lorsque les caractéristiques des sols ne permettent pas l'infiltration, la mise en place de bassins de rétention permettront d'organiser le stockage des eaux pluviales. Comme pour les noues, ces espaces de gestion à part entière devront contribuer à la valorisation paysagère du quartier. Ces bassins devront donc être paysagés et, le cas échéant, proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers.

### Aménagement de stationnements perméables



Brignais (69)



Le Tholonet (13)

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU SENS DE L'ARTICLE L151-2-2

### LA RÉDUCTION DE LA POLLUTION LUMINEUSE

#### CONTEXTE

L'urbanisation du territoire a comme corollaire une augmentation des espaces éclairés. Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et pour les humains (trouble du cycle du sommeil et de la vision). Elles représentent un gaspillage énergétique considérable.

A son échelle le PLU peut permettre de limiter cette pollution.

#### PRESCRIPTIONS & RECOMMANDATIONS

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

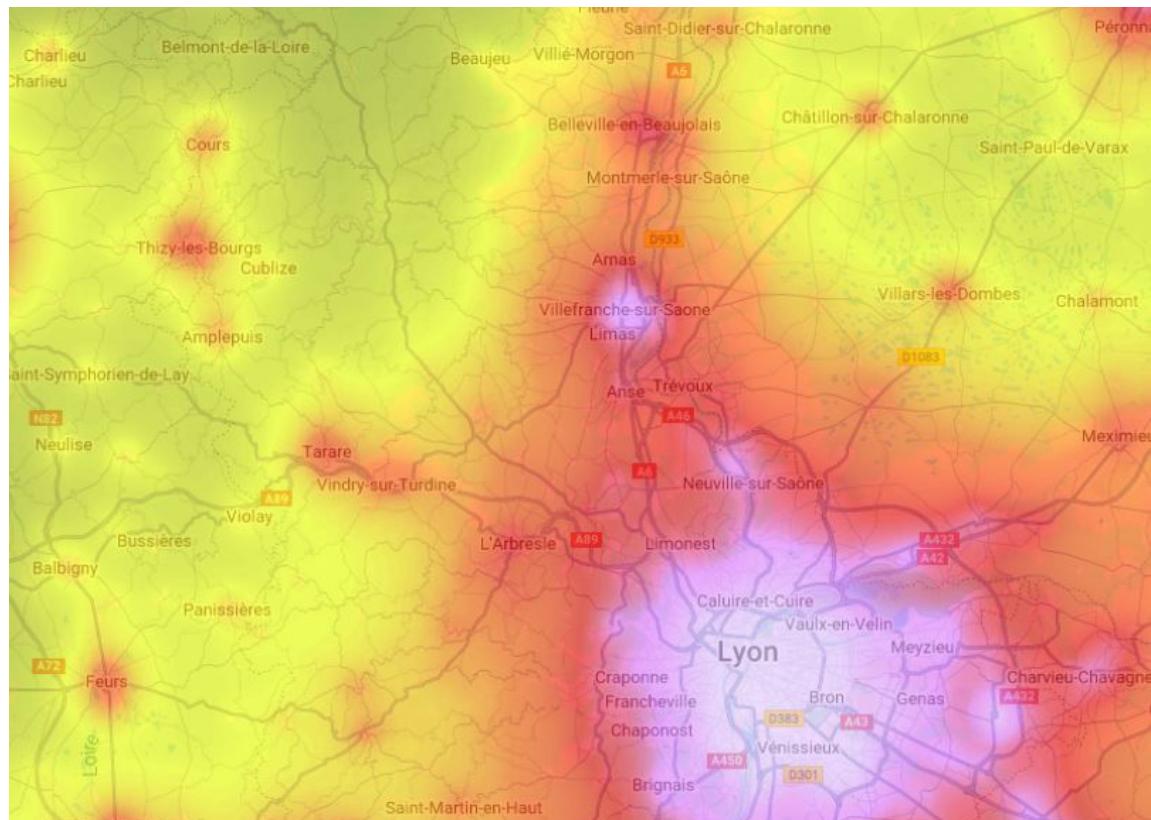
Dans la mesure du possible, les dispositions suivantes seront respectées :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

#### Pollution lumineuse



Lyon (69)



Carte de la pollution lumineuse (source : [www.lightpollutionmap.info](http://www.lightpollutionmap.info))

### Effets de la pollution lumineuse

