



Projet approuvé par délibération du Conseil municipal

Juillet 2024

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 007-210701744-20240716-D2024_15-DE



Commune de Peyraud

Révision du Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Pièce n°3/ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	
Délibération prescrivant la révision du PLU le	6 avril 2010

Rédaction : Ludivine Chenaux et Richard Benoît (Mosaïque Environnement)

Cartographie : Ludivine Chenaux (Mosaïque Environnement)

Photo de couverture : © Atelier de la Gère 2013



Labellisé



RSE Positive
labellucie.com



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

I.A. GENERALITES	1
I.B. zone 1 au « les replats ».....	4
I.B.1. CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	5

I.A. GENERALITES

La définition de l'objet et du contenu des OAP se trouve dans les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

L'article L151-6 :

« 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 (...) »

L'article L151-6-1 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L'article L151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :  »

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

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

7° 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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Portée juridique Article L152-1 : « 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 de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement, 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 des secteurs de zones urbaines ou à urbaniser, le code de l'urbanisme indique dans son **article R151-8** :

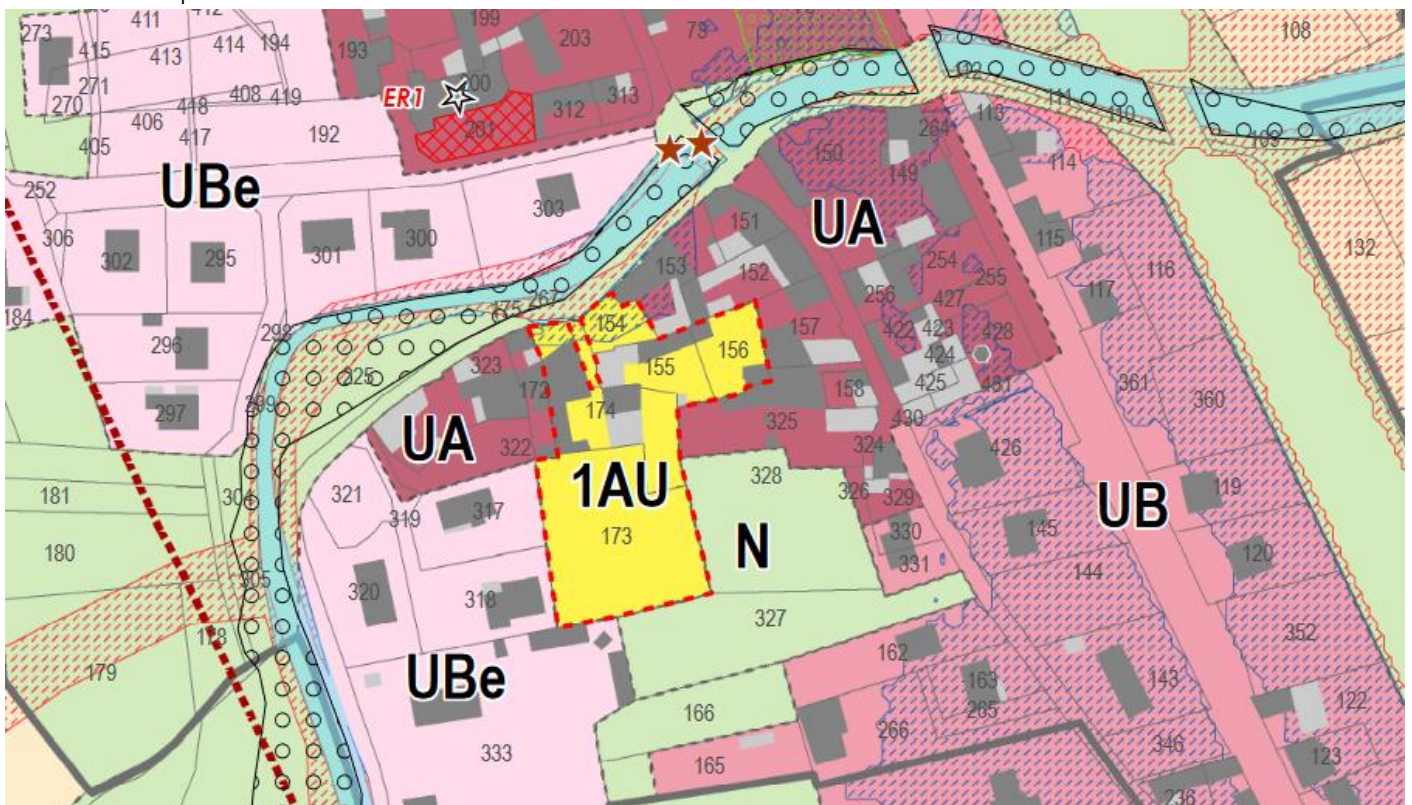
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le PLU de la commune de Peyraud comporte une OAP sectorielle qui porte sur la zone 1AU au lieu-dit « Les Replats ».



Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 007-210701744-20240716-D2024_15-DE

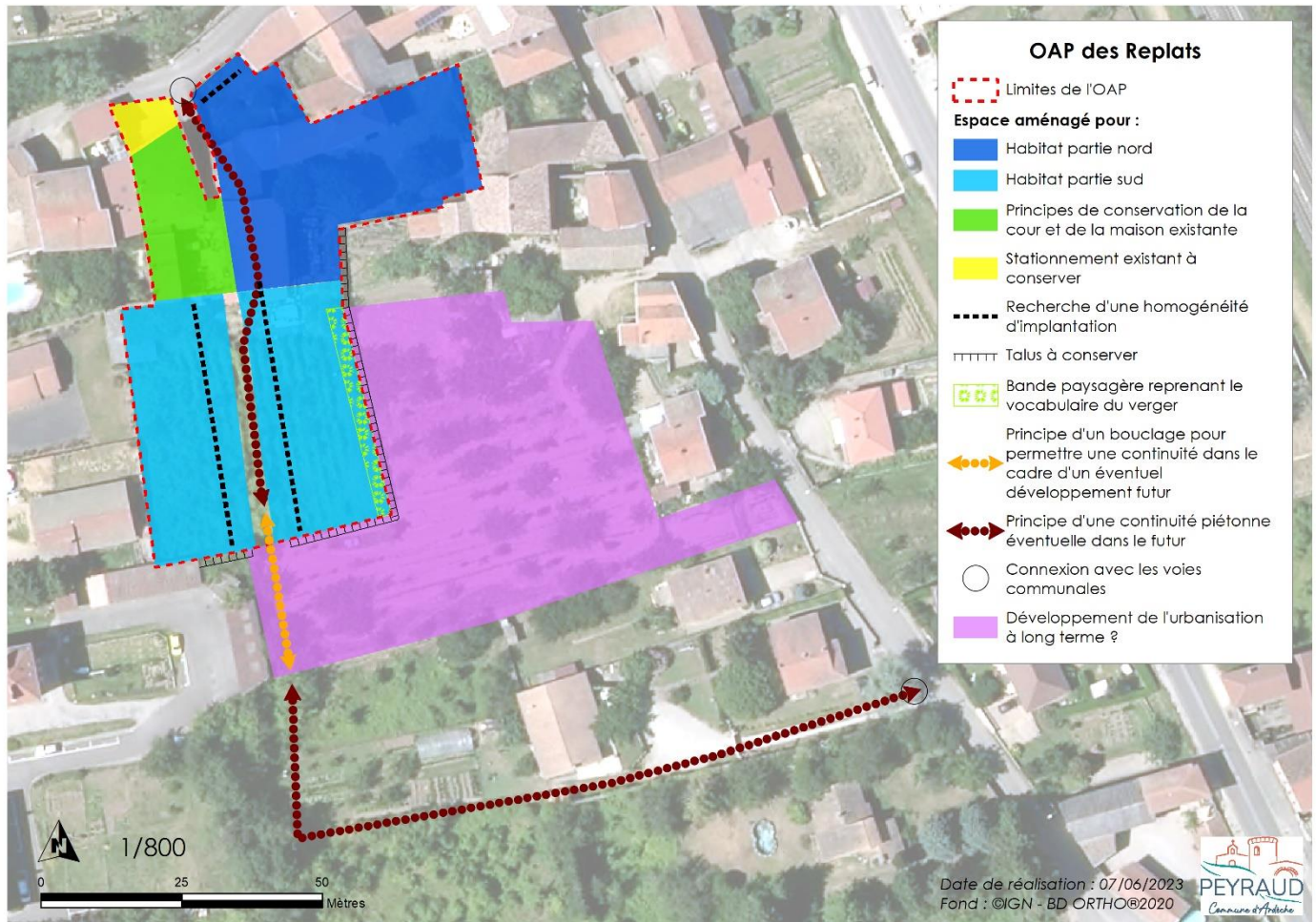


I.B. ZONE 1AU « LES REPLATS »

Surface de la zone : 0.36 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément du schéma d'aménagement ci-dessous, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.



I.B.1. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions peuvent être y sont autorisées si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement sur l'ensemble de la zone à l'exception du bâtiment conservé et réhabilité.

b La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Objectif 1 – Densité minimale

La densité cible demandée est d'environ 12 logements (hors logements réhabilités dans le bâtiment conservé) pour 0.36 ha., soit environ 33 logements/ha.

Objectif 2 – S'inscrire dans la trame urbaine patrimoniale

Afin d'assurer une inscription de l'opération dans la trame urbaine ancienne existante, le bâtiment ancien repéré sur le schéma d'aménagement situé le long de la rue des cités doit être conservé et réhabilité. Sa cour et la partie existante devront aussi être conservées.

Par ailleurs, pour la partie Nord, un bâtiment devra être implanté sensiblement parallèle à la rue des Cités pour assurer une image de continuité au niveau du front de façade existant.

Objectif 3 – Organiser l'implantation au Sud de la zone

Pour la partie en extension au Sud de la zone, l'implantation des constructions se fera de manière sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie. L'aspect architectural des constructions sera ici homogène.

Objectif 4 – Plantation d'arbres

Dans l'espace collectif seront plantés au moins 4 arbres d'essences locales.

De plus sur la frontière Est de la partie Sud des plantations de type verger seront prévues pour assurer la frontière paysagère avec l'espace naturel.

Objectif 5 – Rétention et infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration ou, si cela n'est pas techniquement entièrement possible, de rétention pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

c La mixité fonctionnelle et sociale ;

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

L'opération devra accueillir une mixité de type de logements. Pour cela, elle comprendra au moins deux types d'offre (logements individuels, logements intermédiaires ou collectifs). Chaque type d'offre représentera au moins 40% de l'ensemble.

Au moins 25% des logements seront des logements locatifs sociaux.

La zone peut aussi admettre une mixité fonctionnelle en intégrant, si cela est nécessaire et utile, des surfaces à destination d'équipements, de services ou de commerces.

d La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Quoique proche du ruisseau de Crémieux, la zone n'est pas touchée par le risque d'inondation.

Toutefois, du fait de la non-conformité actuelle du système de traitement des eaux usées de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée au démarrage de la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

e Les besoins en matière de stationnement ;

Les dispositions générales en matière de stationnement comportent les règles nécessaires et suffisante. Toutefois, un objectif est indiqué :

Objectif 1 – Préservation des places de stationnement sur la rue des Cités

Un petit espace de stationnement est actuellement existant, donnant sur la rue des Cités. Il devra être conservé.

f La desserte par les transports en commun

La zone 1AU est très proche du centre bourg et à moins de 200 mètres de l'arrêt de bus à côté de la Mairie sur la RN86.

g La desserte des terrains par les voies et réseaux

La zone 1AU est desservie par la rue des cités.

Objectif 1 – desserte interne et retournement

La voirie interne de la zone à créer par l'aménageur devra permettre un retournement des véhicules, particulièrement en accord avec le système de collecte des déchets.

Objectif 2 – Préserver des possibilités éventuelles d'extension

Au Sud de la zone, au bout de la voirie, un espace devra être préservé pour une éventuelle prolongation de la voirie s'il était besoin, un jour, de prolonger le développement urbain dans ce secteur.

Cet espace en attente pourra aussi servir à la création de sentier piétonnier au Sud de la zone pour éventuellement rejoindre la rue du Pont Romain.