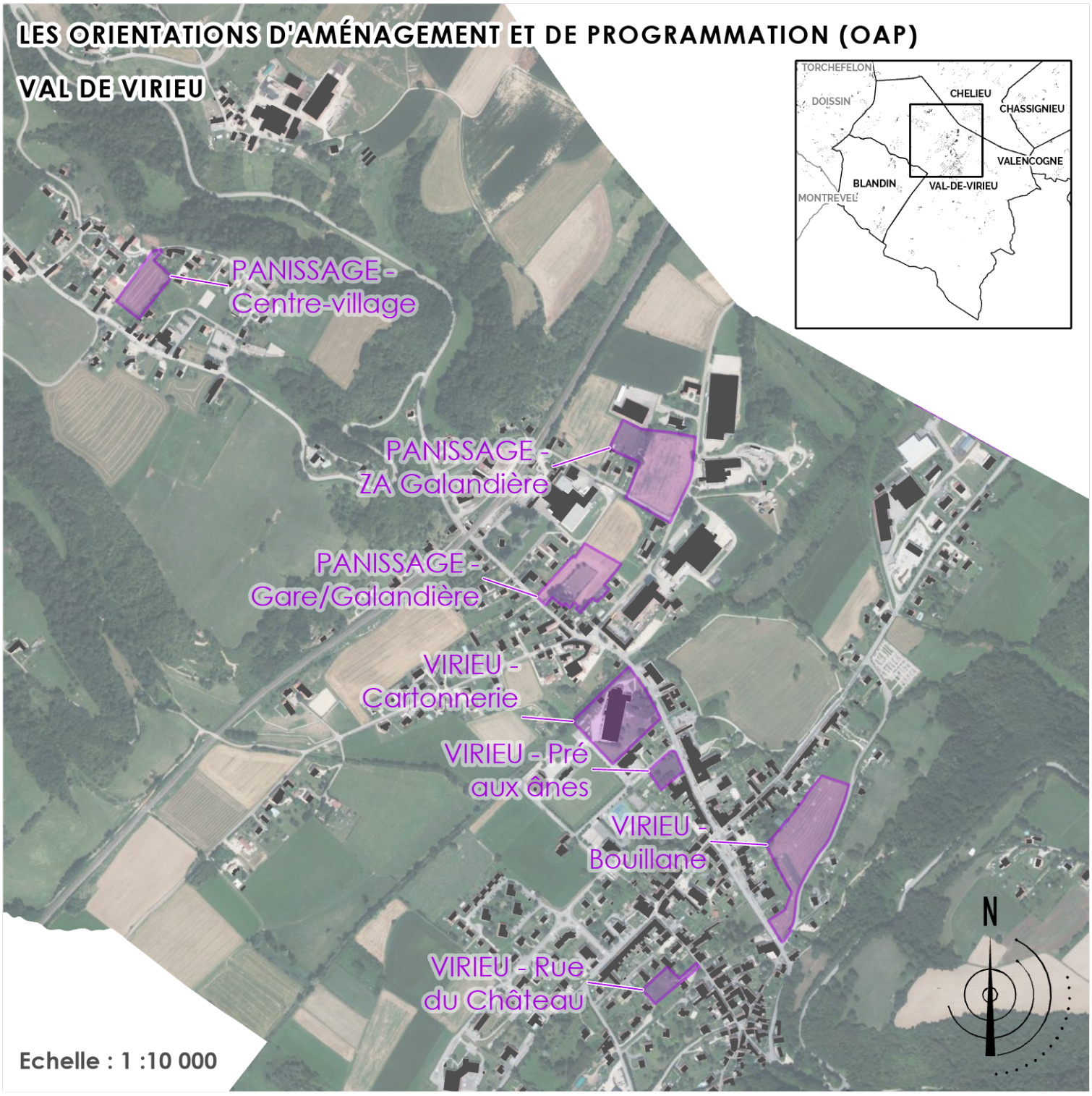


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Val-de-Virieu

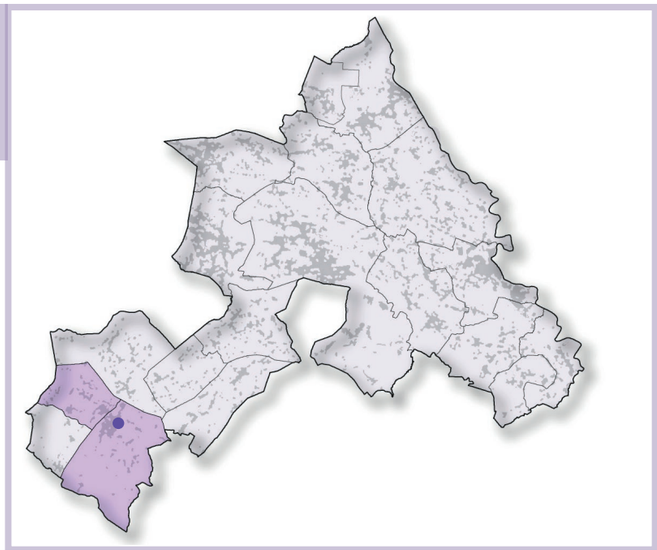
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

VAL DE VIRIEU



VAL DE VIRIEU

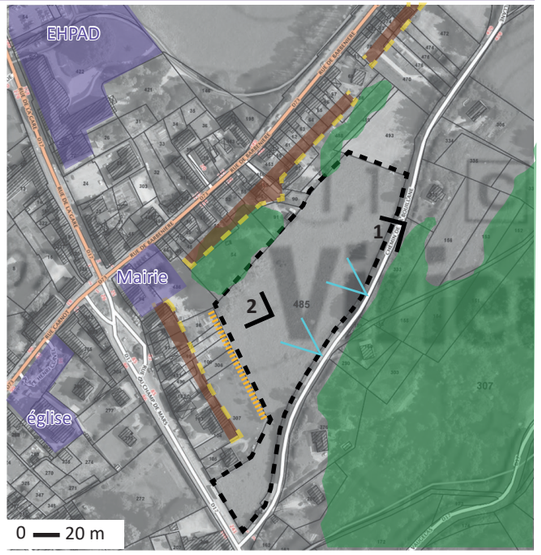
VIRIEU - Bouillane



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP concerne les parcelles AB n°482 et 485, d'une superficie d'environ 1,71 ha situées chemin de la Bouillane, en frange Sud-Est du centre ancien de Virieu.
Ce tènement présente l'atout principal de conjuguer la proximité des principaux équipements et commerces du centre-ville avec un environnement privilégié, à l'arrière du front urbain qui s'est historiquement développé le long de la RD73 (rue de la Barbenière).
Le site, aujourd'hui occupé par une prairie, dispose de qualités paysagères indéniables, donnant sur la silhouette du bourg et de ses maisons de ville anciennes alignées le long de la RD, avec leur parc, jardin d'agrément ou mur de clôture en pisé en fond de parcelle.
Il comporte toutefois quelques contraintes, notamment liées à sa localisation en pied de coteau et à sa topographie : situé en contrebas du chemin de la Barbenière, il joue actuellement un rôle de réceptacle des eaux pluviales ruissellant de la colline, et protège ainsi le centre-village. Son accès s'avère par ailleurs contraint, puisque, à l'arrière du front bâti du village, il ne bénéficie d'aucun débouché sur la rue principale.

Si l'urbanisation du tènement représente une opportunité intéressante pour la commune de conforter sa centralité en aménageant un véritable nouveau quartier assis sur un maillage d'espaces publics, de cheminements modes doux et une diversité des logements proposés, elle devra ainsi composer avec ses fortes qualités paysagères et ses contraintes topographiques.







Principes d'aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

Le périmètre de l'OAP devra être aménagé selon les principes suivants :

o Une voie de desserte faisant un bouclage depuis le chemin de la Bouillane, avec une emprise parallèle à ce dernier et des débouchés limités à deux sur l'ensemble du linéaire du périmètre.
La voie pourra être conçue pour un fonctionnement à sens unique et sa dimension ne devra pas excéder 4 mètres. Elle sera destinée à recevoir une circulation motorisée et pourra supporter une voie cycle. Elle devra être paysagée avec soin (plantations d'arbres et haies arbustives, traitement des abords pour un usage piéton et une valorisation des pieds de bâtis...).

o Les logements s'implanteront de part et d'autre de la voie, de façon à créer un gradiant de densité du Sud vers le Nord :
- au Sud, le long de la rue du Champ de Mars, et en second rideau, les logements prendront la forme d'habitat collectif pouvant aller jusqu'à R+2+combles ou attique Des logements adaptés aux personnes âgées pourront y être aménagés.
- Plus au Nord, les logements prendront la forme d'habitat intermédiaire ou individuels groupés en R+1 ou R+1+combles+attique rappelant les maisons de village à proximité.

o Au sein de cette progression Nord-Sud, articulant les différentes formes bâties, deux coulées vertes Est-Ouest seront ménagées, créant des percées visuelles depuis le chemin de la Bouillane en direction de la façade arrière du vieux bourg.
Ces percées visuelles seront végétalisées et serviront en outre de réceptacle aux eaux pluviales. Elles accueilleront également des chemins piétons permettant de traverser le quartier perpendiculairement à la voie, et de relier le centre-village.

o Au Nord-Ouest, dans la continuité du maillage piéton, une placette sera aménagée en lien avec la place de la Mairie, pour «accrocher» le nouveau quartier au coeur de village.
Une placette marquant l'entrée dans le futur quartier sera également aménagée à l'extrémité Sud du périmètre (rue du Champs de Mars).

• PROGRAMMATION

Il est attendu un total d'environ 60 logements, soit une densité d'env. 38 logements/ha.

- Principe de desserte
- Cheminements piétons
- Trame verte à préserver/créer
- Espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales
- Espace de stationnement collectif
- Placette aménagée en accroche
- Percée visuelle à préserver et valoriser
- Zones d'habitat collectif
- Zones d'habitat intermédiaire
- Zones d'habitat individuel ou groupé

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre d'OAP devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée en plusieurs étapes. La partie Sud devra toutefois dans ce cas être aménagée en priorité.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

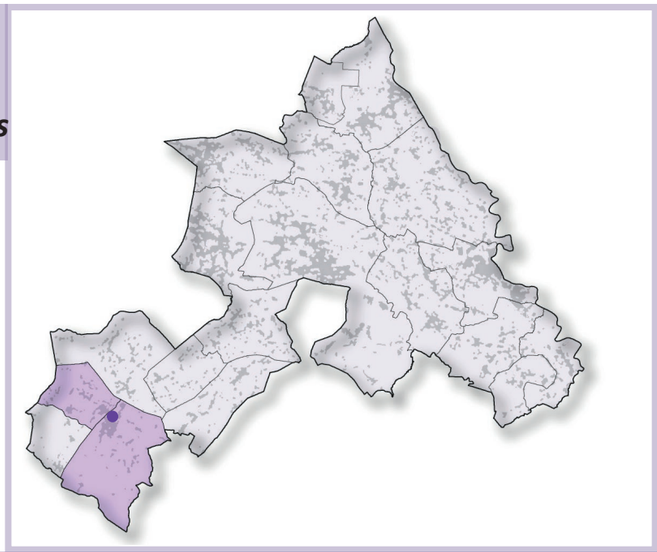
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- La hauteur maximale des constructions à usage de logements collectifs est fixée à 10 mètres (ou R+2+combles ou attique) - Cette hauteur sera abaissée à 7 mètres (ou R+1 ou R+1+combles ou attique) pour les constructions à usage de logements intermédiaires, individuels groupés ou individuels. - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les façades des constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics existants ou à créer. Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		• ***Limites séparatives donnant sur la voie :*** Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. • ***Limites séparatives de fond de parcelle :*** Les constructions pourront s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 m (=H/2 minimum 5 m).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée. Les constructions mitoyennes seront autorisées sur une même unité foncière.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 20% de la surface du tènement. Environ 15% de la surface du tènement seront aménagés en espaces verts de pleine terre, étant précisé que les espaces «type Evergreen ou sol stablisé» devront être comptablisés comme perméables.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales (type stablisé) ou par des aménagements végétalisés (type «Evergreen») étant précisé que les places à venir le long de la desserte publique centrale pourront être exclues de ce calcul.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Le déit de rejet des eaux de pluie autorisé est de 15l/s/ha.
Mixité sociale		Au sein du périmètre de l'OAP, il est attendu que 10 % au minimum du nombre de logements soient affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur. Toutefois, en l'absence de financement du logement social au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation (à l'exception des logements tels que décrits à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), 1 place de stationnement pour les studios et appartements de type T1 et T2 et au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus. Pour les stationnements collectifs il sera autorisé des stationnements en épi identique aux stationnements existante sur la rue du Champ de Mars. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement à l'extérieur avec une structure abrité et/ou directement à l'inérieur des constructions est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Virieu sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.
Prise en compte des risques		L'OAP est soumise en partie à un aléa ruissellement faible V1 traduit réglementairement en Bv1. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones).

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*

VAL DE VIRIEU

VIRIEU - Cartonnerie/Pré aux ânes

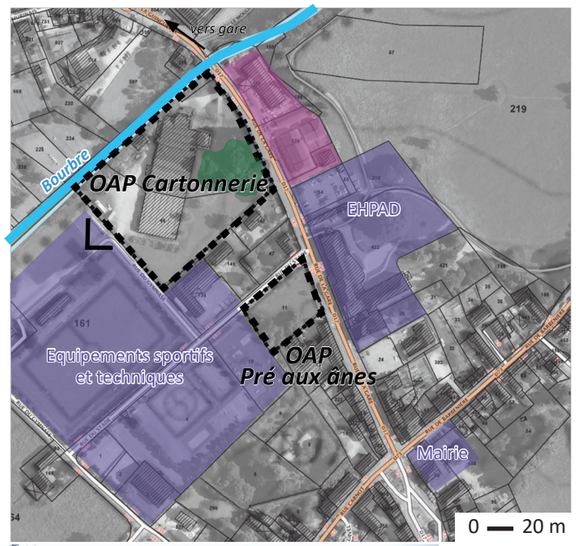


Etat des lieux et enjeux

L'OAP concerne deux périmètres distincts situés rue de la Gare, en limite de la Bourbre et de l'ancienne commune de Panissage, à proximité de la gare de Virieu :

- ***Le périmètre Nord, le long de la Bourbre, concerne le site d'une ancienne cartonnerie*** (parcelles AD n°48, 49, 50, 51). Il s'agit d'une friche industrielle d'environ 1,44 ha, en partie construite, et en partie boisée. La frange Nord du site est concernée par une zone inondable liée aux crues de la Bourbre.
  Le périmètre s'inscrit dans l'ancienne entrée de ville de Virieu, face à un garage automobile, et à proximité des équipements publics tels que services techniques municipaux ou équipements sportifs. Sa localisation géographique, équidistante de la polarité du quartier de la Gare et du centre-bourg, ainsi que le site en bordure de cours d'eau et du plateau sportif, créent des enjeux de renouvellement urbain intéressants pour le futur développement de la ville ;

- ***Plus au Sud, plus proche du bourg, le site du «Pré aux ânes»*** (parcelles AB n°11, 0,24 ha) constitue une dent creuse entre les dernières maisons de bourg du centre ancien de Virieu et le tissu plus récent et disparate de «l'entrée de ville» composé d'activités artisanale et industrielles (garage, cartonnerie) ou d'équipements publics techniques ou sportifs.
  En second rideau des maisons de bourg de la rue Carnot (RD 73, rue principale traversant le centre-bourg), le site bénéficie de la proximité immédiate du centre et de la présence d'un jardin d'enfants à proximité, dans un environnement encore largement végétalisé. Pressenti pour l'accueil d'une résidence adaptée aux personnes âgées, l'aménagement de ce site devra composer avec son environnement urbain et participer au maillage du secteur.





Cartonnerie



Pré aux ânes

Principes d'aménagement et de programmation

• CARTONNERIE

o Aménagement

Les bâtiments de l'ancienne usine seront si possible préservés et réhabilités, ou à défaut reconstruits dans des volumes similaires.

La zone bâtie sera située en lien direct avec la rue du Gymnase, libérant des espaces verts aménagés le long de la Bourbre (zone inondable) en fond de parcelle.
Un petit espace public ou collectif (type square, patio...) articulera le bâti de l'ancienne usine avec les nouvelles extensions.

o Programmation

Au total, il est attendu environ une douzaine de logements et/ou des services, pour une densité d'environ 10 logements/ha.

• PRE AUX ANES

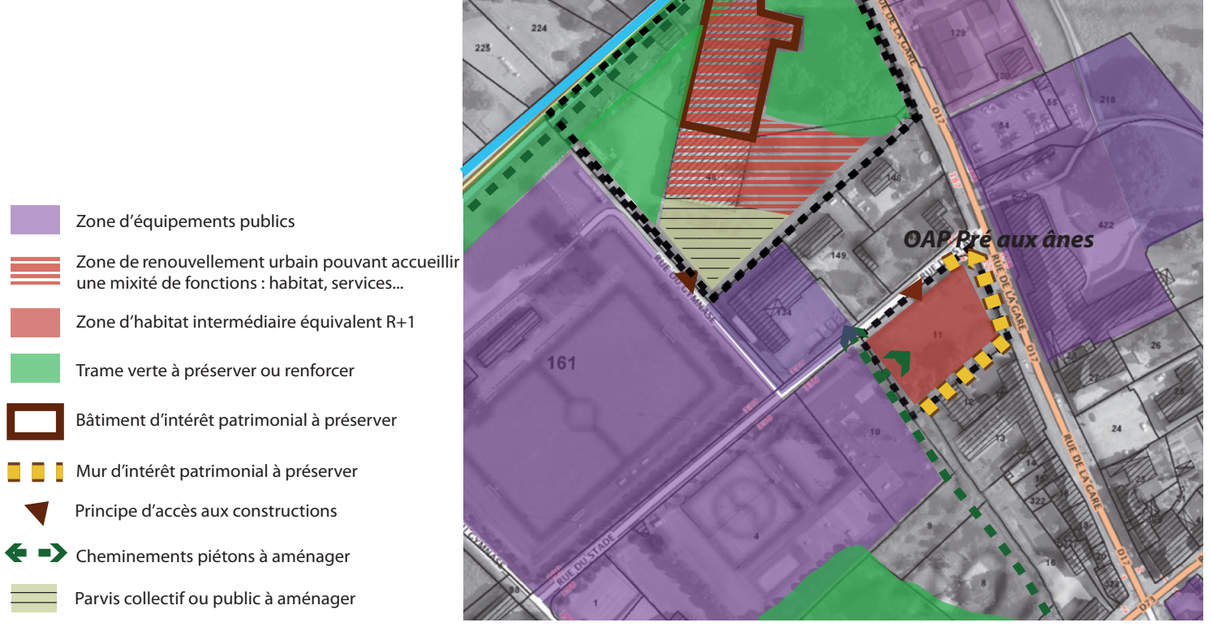
o Aménagement

L'opération sera desservie depuis la rue du stade, et bénéciera d'un accès piéton au jardin d'enfants, voire, à terme, au parc situé au Sud, le long de la rue Carnot.

Le mur de cloture en pierre, à l'alignement de la rue de la Gare et en limite Sud du tènement, sera dans la mesure du possible conservé.

o Programmation

Il est attendu environ une quinzaine de logements intermédiaires ou groupés, éventuellement adaptés aux personnes âgées autonomes, en complément de l'offre d'hébergement en EHPAD à proximité.



- Zone d'équipements publics
- Zone de renouvellement urbain pouvant accueillir une mixité de fonctions : habitat, services...
- Zone d'habitat intermédiaire équivalent R+1
- Trame verte à préserver ou renforcer
- Bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver
- Mur d'intérêt patrimonial à préserver
- Principe d'accès aux constructions
- Cheminements piétons à aménager
- Parvis collectif ou public à aménager

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Chaque périmètre de l'OAP (Nord- Cartonnerie et Sud-Pré aux ânes) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

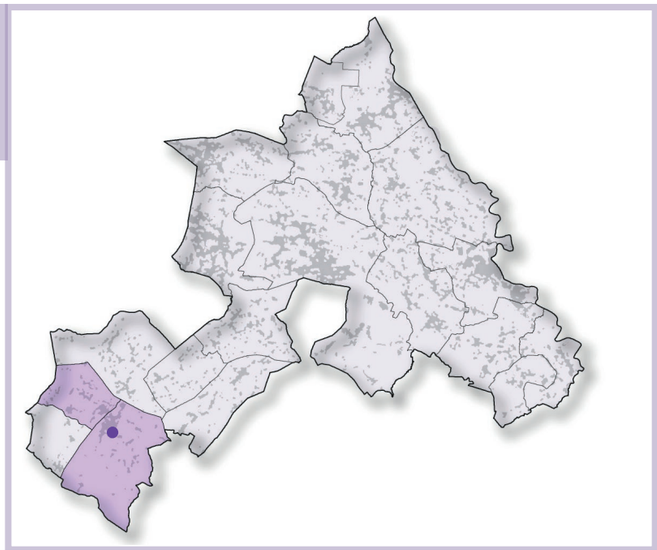
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres (ou R+1). - Sur le périmètre de la Cartonnerie, la hauteur pourra être portée à 9 mètres sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique, c'est à dire avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport au nu extérieur d'au moins deux façades des niveaux inférieurs. - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les façades des constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Au sein du périmètre de l'OAP de la Cartonnerie, il est attendu que 40% minimum du nombre de logements soient affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Vette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'enteir supérieur. Toutefois, en l'absence de financement du logement social au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. our les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Virieu sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.
Prise en compte des risques		Les deux périmètres d'OAP sont soumis à un aléa crue torrentielle faible T1 traduit réglementairement en Bt2. La partie Nord-Ouest de l'OAP Cartonnerie est également soumise à un aléa crue rapide rivière faible C1. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones).

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*

VAL DE VIRIEU

VIRIEU - Rue du Château

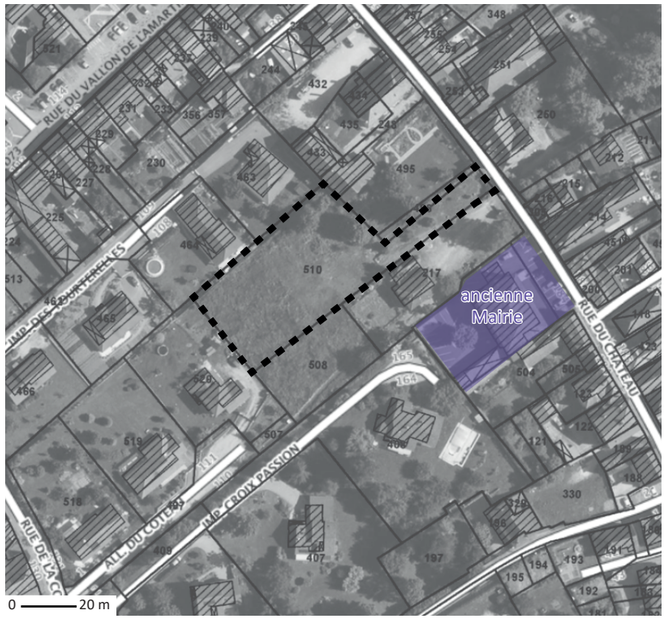


Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP «Rue du Château» s'étend sur la parcelle AB n°510 d'une surface totale d'environ 2600 m².

Situé au coeur du centre ancien de Virieu, à proximité des vieilles halles et jouxtant l'ancienne Mairie, le tènement constitue une opportunité d'accueil de nouveaux logements en confortement de la centralité du bourg, constituant à la fois une des dernières dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine du village (dont l'urbanisation aura un impact agricole ou écologique limité).

Le développement de ce tènement est donc une opportunité de redonner davantage de cohérence urbaine et paysagère à ce secteur, tout en oeuvrant au renforcement des fonctionnalités et de l'attractivité du bourg (maillage piéton, accessibilité, diversité des logements...).



Principes d'aménagement et de programmation

- ***AMENAGEMENT***

Le périmètre de l'OAP sera aménagé selon les principes suivants :

- Une voie de desserte localisée au plus près de la voie ;

- En fond de parcelle, la voie se prolonge en un cheminement piéton permettant de relier l'allée du Coteau à la rue du Château. Ce cheminement piéton aura vocation à être ouvert au public afin d'améliorer le maillage piéton à travers le centre ancien de Virieu ;

- Les logements pourront prendre la forme individuelle groupé de façon à répondre à la demande et à prendre en compte l'environnement bâti.

- Une attention particulière sera portée à la prise en compte du voisinage (mise à distance des nouvelles constructions par rapport aux parcelles voisines.

- ***PROGRAMMATION***

Il est attendu la création d'environ 4 à 5 logements individuels groupés en fond de parcelle, ménageant une transition avec les logements pavillonnaires situés à l'Ouest.



Zone d'habitat individuel groupé

Principe de desserte

Cheminements piétons à aménager

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre de l'OAP devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

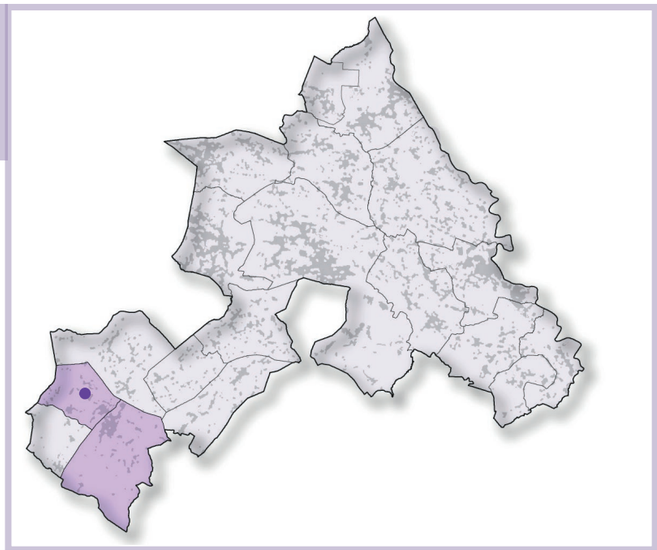
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres (ou R+1). - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		- Les façades des constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur, ou avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement. - Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		• ***Limites séparatives donnant sur la voie*** Les constructions pourront s'implanter sur une limite au plus. En présence d'un retrait, ce dernier devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. • ***Limites séparatives de fonds de parcelles*** Les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (=H/2 minimum 5 m). • Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Non réglementé
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. our les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Virieu sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.
Prise en compte des risques		La partie Est de l'OAP est soumise à un aléa ruissellement faible V1 traduit réglementairement en Bv1. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones).

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*

VAL DE VIRIEU

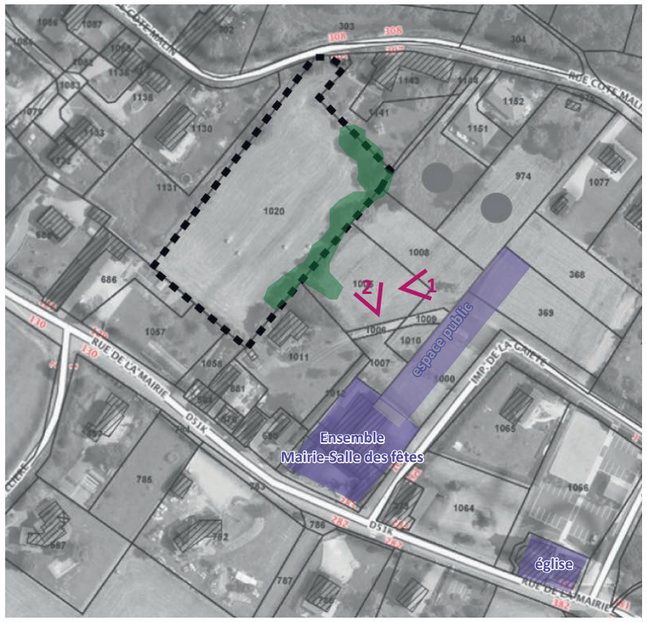
PANISSAGE - Centre-village



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP «Panissage - Centre village» s'étend sur environ 0,55 ha (parcelle cadastrée A n° 1020) situées au coeur du village de Panissage, derrière l'église, la Mairie et la salle des fêtes.
Enserré entre les maisons de villages et fermes traditionnelles le long de la rue de la Mairie, au sud (RD 51K) et les récentes constructions pavillonnaires au Nord (rue Cote Malin), le tènement constitue une opportunité de maintenir un quartier animé autour de l'ancien centre-village désormais rattaché à la commune nouvelle de Val de Virieu.

L'aménagement de la parcelle devra tenir compte d'une légère pente (orientée Sud-Est) et des arbres existants.







Principes d'aménagement et de programmation

- ***AMENAGEMENT***

Le périmètre de l'OAP sera aménagé selon les principes suivants :

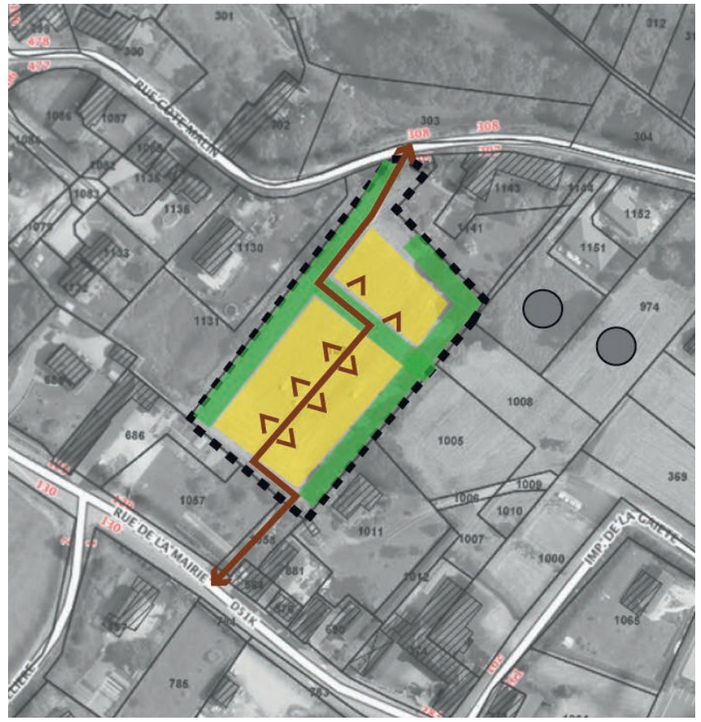
o Mailler le centre-village, un peu enclavé par les récentes opérations de logements individuels au Nord, en évitant la création d'impasses. Une voirie entre la Route du Chateau Gaillard et la Route de la Cote Malin devra être créée. Cette dernière pourra être doublée d'un cheminement piéton qui permettra la jonction avec le coeur de village.

o Assuer l'intégration des nouvelles constructions au tissu bâti environnant et à la topographie. : logements individuels ou éventuellement groupé

o Préserver le cordon arboré en limite de la parcelle n°1020

- ***PROGRAMMATION***

Il est attendu la création de 8 à 10 logements individuels et/ou groupé, pour une densité de 15 à 20 logements/ha.



Principes de desserte

Principes d'accès aux constructions

Trame verte : préservation des haies et arbres existants et paysagement des voies de desserte

Zone d'habitat individuel

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre de l'OAP pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

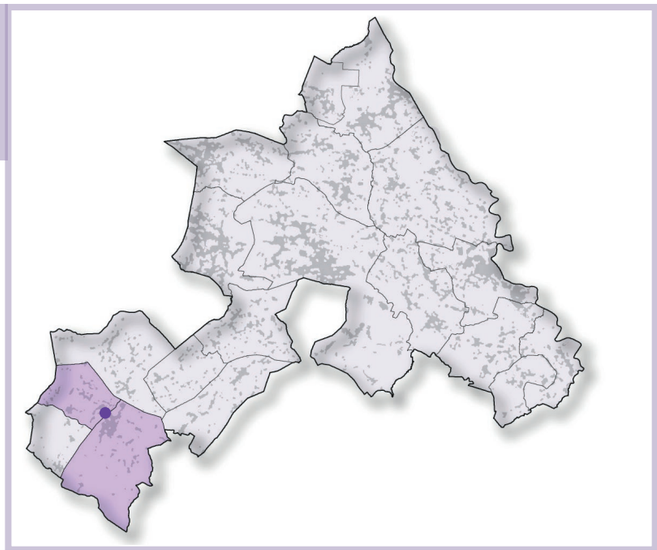
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTFIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres (ou R+1). - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		- Les façades des constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur, ou avec un retrait égal à 3 mètres par rapport à l'alignement. - Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		• ***Limites séparatives donnant sur la voie*** Les constructions pourront s'implanter sur une limite au plus. En présence d'un retrait, ce dernier devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. • ***Limites séparatives de fonds de parcelles*** Les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (=H/2 minimum 5 m). • Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Non réglementé
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. our les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation ci-dessus.

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*

VAL DE VIRIEU

PANISSAGE - Gare/Galandière

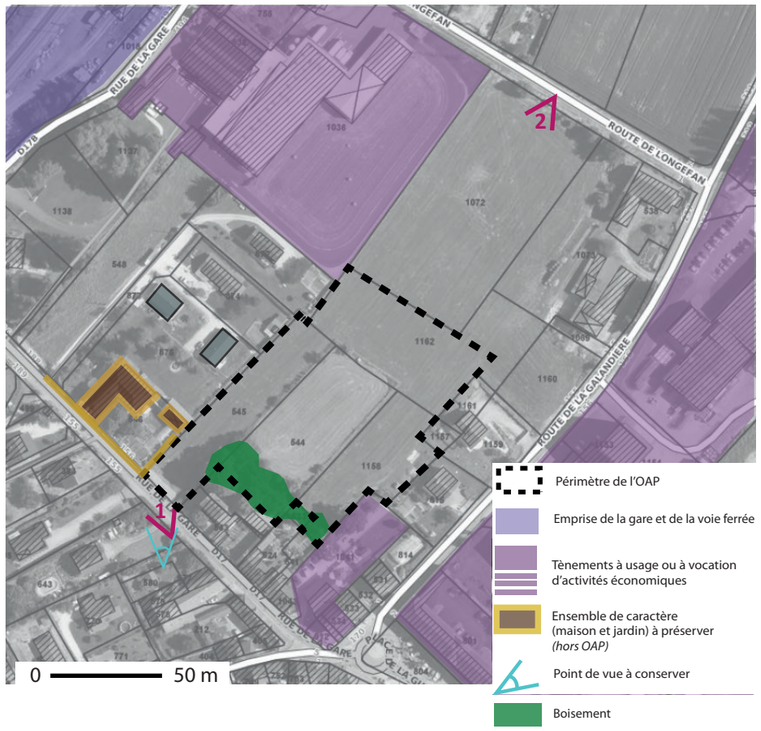


Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP «Panissage - Gare» s'étend sur environ 0,97 ha réparti sur 4 parcelles (cadastrées A n°544, 545, 1158, 1162) situées dans le quartier de la Gare de Virieu-Panissage, au Nord de la place de la Guinguette, entre :

- la rue de la Gare (RD17), en limite Sud-Ouest,
- la route de la Galandière, en limite Sud-Est,
- le site de l'entreprise Bigallet et la ZA de la Galandière, implantés de part et d'autre de la route de Longefan, au Nord-Est.

Entouré de maisons individuelles de type pavillonnaire ou maisons de ville, côté Sud, et de bâtiments à usages d'activités industrielles côté Nord, le site s'inscrit dans un quartier historiquement mixte, intégrant également d'anciennes bâtisses dauphinoises de caractère, et quelques commerces autour de la place de la Guinguette.
Il présente ainsi un double enjeu de confortement d'une polarité secondaire de la commune de Val-de-Virieu et d'un quartier gare, devant proposer une offre de logements densifiée en lien avec la présence des activités et transports, et complémentaire avec les formes urbaines et architecturales pré-existantes dans son environnement.







Principes d'aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

Le périmètre de l'OAP sera aménagé selon les principes suivants :

- La desserte s'effectuera depuis une seule et même voie centrale aménagée depuis la rue de la Gare, en limite Sud-Ouest, jusqu'à la limite Nord-Est du périmètre, où elle sera prolongée jusqu'à la route de Longefan, de manière à éviter les impasses et manoeuvres.
  De part et d'autre de la voie, une place centrale paysagée et arborée accueillera la stationnement nécessaire à l'opération. La voie et la place pourront être reliée à la route de la Galandière via des chemins piétons transversaux.

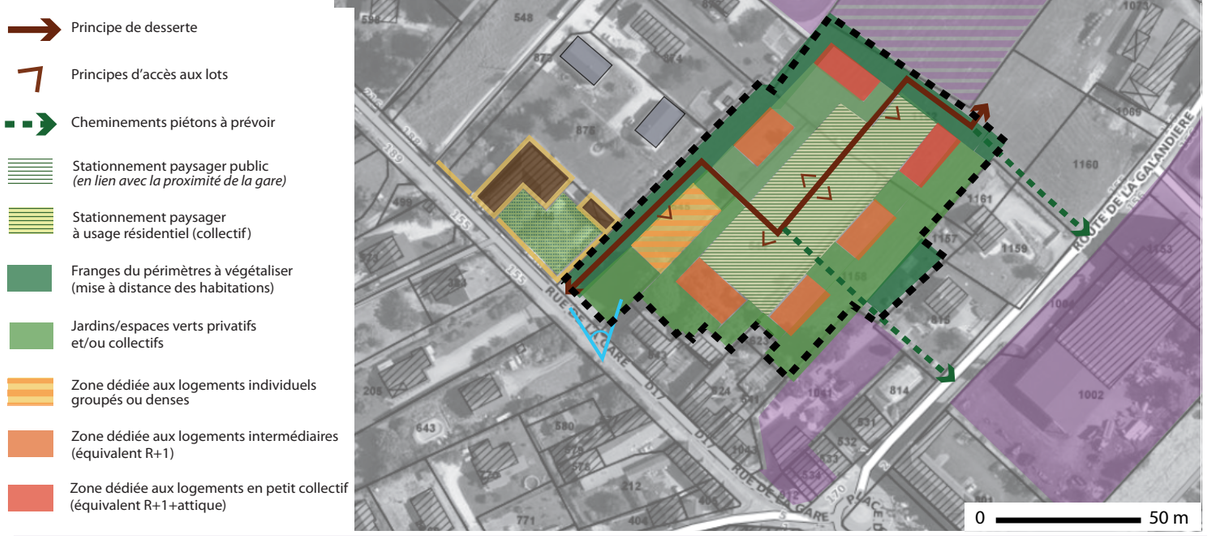
- Le long de la rue de la Gare, l'espace sera laissé libre de toute construction et végétalisé, de manière à laisser passer le regard des passants sur le bâti de caractère jouxtant la parcelle (acienne ferme en «L»).

- Une attention particulière sera portée aux limites du périmètres en contact avec les activités artisanales ou industrielles, au Nord-Est, et les logements individuels à l'Ouest et à l'Est, en ménageant de larges bandes plantées au moyen d'essences végétales locales et diversifiées (type «haies bocagères»).

• PROGRAMMATION

Il est attendu un total d'environ 30 à 35 logements, soit une densité de 30 à 35 logements/ha

Les constructions prendront la forme de logements individuels groupés, intermédiaires en R+1 ou petits collectifs en R+1+attique selon un gradient de densité du Sud-Ouest au Nord-Est tenant compte des constructions à usage industriel, aux volumétries plus affirmées, en limite Nord-Est.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre de l'OAP pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

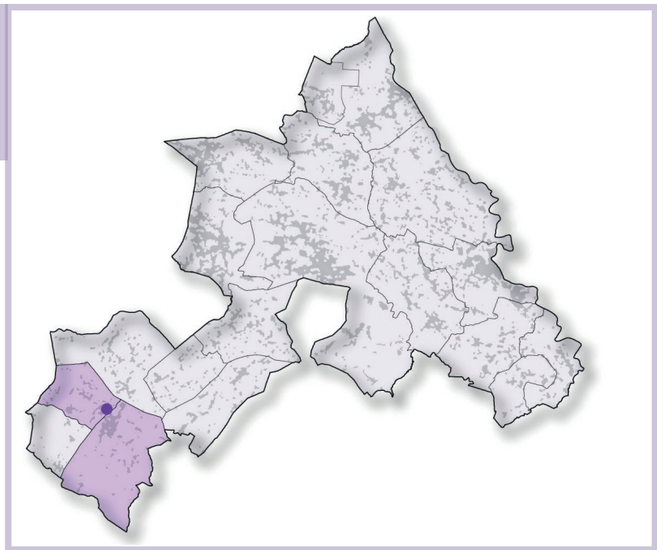
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres (ou R+1). - Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique, c'est à dire avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur d'au moins deux façades des niveaux inférieurs. - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les constructions seront implantées en tenant compte de la nécessaire préservation de l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée des constructions donnant sur la place collective aménagée au coeur du périmètre. L'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) sera également recherchée.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		• ***Limites séparatives donnant sur la voie*** Les constructions pourront s'implanter sur une limite au plus. En présence d'un retrait, ce dernier devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. • ***Limites séparatives de fond de parcelles*** Les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (=H/2 minimum 5 m). • Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Au sein du périmètre de l'OAP de la Gare/Galandière, il est attendu que 25% minimum du nombre de logements soient affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'enteir supérieur. Toutefois, en l'absence de financement du logement social au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. our les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Virieu sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*

VAL DE VIRIEU

PANISSAGE - ZA Galandière



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP «Panissage - ZA Galandière» s'étend sur environ 1,71 ha répartis sur un ensemble de 5 parcelles (cadastrées A n°491, 492, 585p., 599p., 600p.) situées au sein du quartier de la Gare de Virieu-Panissage, au carrefour de la route de Longefan et de la route de la Galandière.

Le site s'intègre dans un quartier mixant habitat et activités artisanales et industrielles.

Il dispose en outre :
- de quelques spécimens végétaux (arbres isolés, haies bocagères) venant ponctuer le paysage
- d'une légère déclivité orientée Nord-Est générant un talus le long de la route de la Galandière, en partie Nord du site
- de la proximité de quelques bâtiments de caractère (site historique de Bigallet, maisons dauphinoises...).

Le site présente ainsi un double enjeu de confortement du quartier Gare, polarité secondaire de la commune de Val-de-Virieu, via l'accueil de nouvelles activités et emplois, qui devra composer avec la préservation d'un environnement de qualité.





Principes d'aménagement et de programmation

• *AMENAGEMENT*

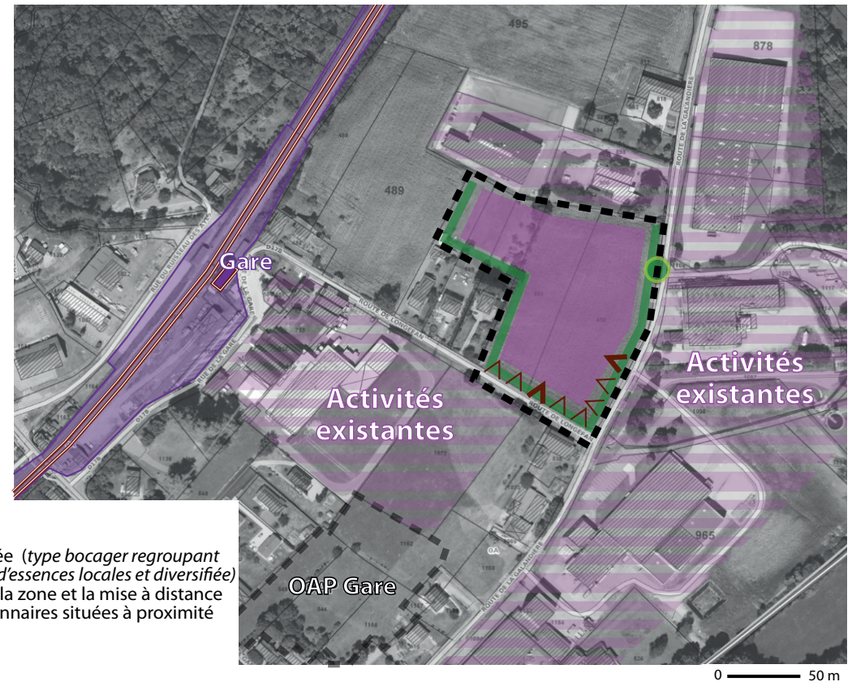
Le périmètre de l'OAP sera aménagé selon les principes suivants :

- Afin de limiter les mouvements de terrain, le ou les point(s) d'accès principal(aux) de la zone sera(ont) aménagé(s) en partie Sud-Est du périmètre.
  Ils seront prioritairement positionnés à l'endroit des voies d'accès existantes ou en projet situées de l'autre côté de chacune des deux voies (rue de Longefan et rue de la Galandière). A défaut, un débouché piéton sera postionné à ces endroits de façon à permettre, à terme, un maillage du quartier et de favoriser les liaisons vers les polarités de quartier (Gare, place de la Guinguette) ou les bords de Bourbre.

- une épaisse bande (au moins 5 m de largeur) sera plantée le long des limites Ouest, Sud et Est de la zone, de façon à favoriser son intégration dans le paysage et à permettre une mise à distance par rapport aux maisons d'habitations ou bâtiments de caractère situés à proximité.
  Cette bande sera plantée selon la typologie des haies bocagères, intégrant trois strates végétales (arbres de haute tige, strate arbustive et strate basse) composées de plantes locales et diversifiées.
  Sur les points bas du site (en partie Nord Est), elle pourra en outre intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers nécessaires à l'opération.
  L'arbre de haute tige situé le long de la rue de la Galandière, en partie Nord-Est, sera dans la mesure du possible conservé pour être intégré à la bande paysagère ainsi ménagée.

• *PROGRAMMATION*

La zone a vocation à accueillir des activités industrielles ou artisanales. Aucune activité commerciale ou de service ne pourra être acceptée, sauf si elle est liée à une activité de la zone ou qu'elle apporte des services à la zone (par exemple : «showroom d'exposition», restaurant d'entreprise...).



- Périmètre de l'OAP
- Aménagement d'une bande plantée (*type bocager regroupant une triple strate végétale composée d'essences locales et diversifiée)* favorisant l'insertion paysagère de la zone et la mise à distance par rapport aux habitations pavillonnaires situées à proximité
- Arbre à préserver de préférence
- Points d'accès possible à la zone *(limité à 1 par voie adjacente)*
- Points d'accès à privilégier.
  En cas d'impossibilité, prévoir un débouché piéton permettant un maillage du quartier à long terme.
- Zone dédiée au développement d'activités industrielles ou artisanales

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre de l'OAP pourra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui pourra être phasée en plusieurs étapes.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère par rapport au terrain naturel inférieure ou égale à 15 mètres.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		• Les façades des constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 m par rapport à l'alignement des voies. • Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Afin de limiter l'impact des constructions dans le grand paysage, lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 10 m par rapport à cette limite. Si la limite séparative est à l'intérieur de la zone, une implantation sur limite séparative restera possible.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Les espaces proches situés entre l'entrée de chaque lot et les cosntructions seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, ni même dans la bande plantée attendue sur les limites Ouest, Nord et Est de la zone. Les espaces de stockage et de stationnement seront accompagnés par des plantations d'espèces locales et diversifiées.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	En particulier, il pourra être exigé : - La plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface. - A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Non réglementé
Stationnement		- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Saint-Jean-d'Avelanne sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.
Prise en compte des risques		L'OAP est soumise à un aléa crue torrentielle faible T1 traduit réglementairement en Bt2 et à un aléa crue torrentielle moyen T2 au Sud de l'OAP traduit réglementairement en RT. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones).

* *Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.*