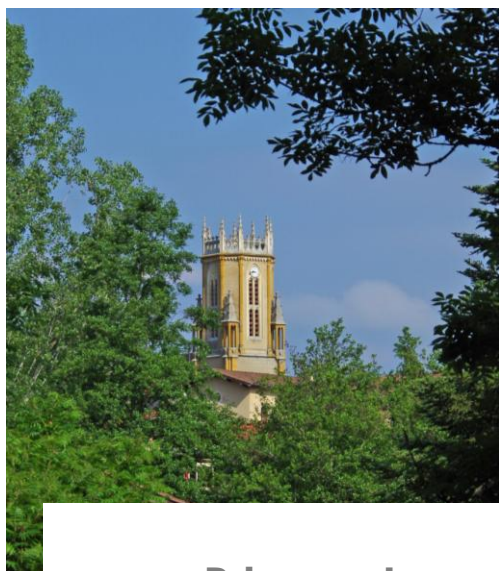


DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE CHEVINAY



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03a	28 février 2023	8 juin au 10 juillet 2023	14 novembre 2023

Sommaire

I. Préambule	4
II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP	6
II.1. L'habitat intermédiaire	6
III. Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage global de la commune	8
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	10
IV.1. OAP n°1 : Le clos Martinon.....	12
IV.2. OAP n°2 : route de Saint-Pierre.....	17
IV.3. OAP n°3 : les « Jardins du Vallon »	21
IV.4. OAP n°4 : le Micollet	25
IV.5. OAP n°5 : le château de Saint-Bonnet	28
V. Programmation des différents secteurs d'OAP	33

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

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

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP 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 (plan de zonage).

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.

II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi 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, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas 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 Chevigny.

II.1. L'habitat intermédiaire

Entre individuel et 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 (paysager, demande sociale...).**

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** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **la présence d'espaces extérieurs privés généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le 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 pare-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 de volumes**, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA

III. Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage global de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent, en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, quatre secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement du village situés au sein de l'enveloppe urbaine et en périphérie immédiate et d'un secteur à vocation touristique au château de Saint-Bonnet.



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 de l'urbanisation sur des terrains ouverts à la construction et qui doivent assurer la mise en œuvre des objectifs du projet communal:** l'affirmation de la polarité du village, le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, la densification urbaine et la limitation de la consommation d'espaces, l'affirmation des vocations urbaines et fonctionnelles du village, la préservation et la valorisation des qualités paysagères et urbaines, de développement touristique, ...

IV. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Chevinay est située sur le versant Ouest du premier contrefort des Monts du Lyonnais.

Contexte du village



Le coteau est strié par de nombreux vallons encaissés. Le village de Chevinay est implanté sur un éperon bordé par deux vallons, celui du Plainet et celui de la Tourette.

Le village est concerné par 4 secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, 3 dans la partie ancienne et 1 dans le quartier du Micollet.

Il existe une forte covisibilité entre le village et les autres versants des vallons, notamment vers Saint-Pierre-la-Palud au Nord-Est.

Trame verte



On note une forte présence végétale dans le village et en frange. Les coteaux entourant le village sont principalement utilisés par l'agriculture et occupés par des prairies. Les secteurs les plus pentus et les plus élevés sont occupés par des boisements.

Le bourg ancien

Le bourg ancien constitue la partie amont du village. Il se caractérise par une trame verte importante dans le tissu urbain et en frange (jardins, potagers, haies).

Le bâti ancien est encore très présent et plutôt bien conservé.

Les équipements publics sont regroupés autour du carrefour central.

Le bourg dispose de quelques espaces mais de taille restreinte. On notera la création d'un jardin public par La commune dans la partie Est.

Le bourg ancien présente une silhouette caractéristique, mise en valeur par son implantation sur un éperon, qui est à préserver.

Le bourg ancien constitue la centralité de la commune.



Le quartier du Micollet

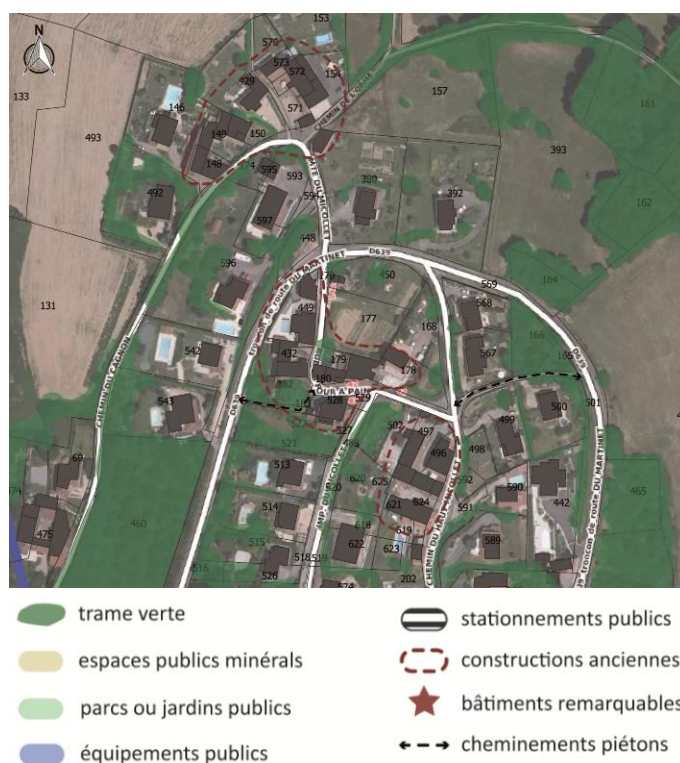
Le quartier du Micollet constitue la partie aval du village. Il s'est développé autour du hameau ancien implanté au bout de l'éperon. L'urbanisation a progressivement comblé l'espace entre le bourg et le Micollet pour donner au village son étendue actuelle.

Ici aussi on observe une trame verte importante autour et dans le tissu urbain.

On retrouve les groupes de constructions anciennes à l'origine du hameau.

En partie Ouest, existe un ancien verger que la commune souhaite préserver.

La silhouette globale du bourg, qui s'étire le long de l'éperon, est à préserver.



IV.1. OAP n°1 : Le clos Martinon

=> Secteur de renforcement urbain à vocation mixte

Le site :

Le site Est représente une superficie totale d'environ 0,49 ha. Le tènement présente une pente d'environ 15% et est exposé au Nord-Est. Le tènement est occupé par une prairie avec quelques arbres fruitiers dans la partie amont qui représente la part la plus importante. La partie aval est occupée par un jardin arboré. Le site est bordé au Nord par le bourg ancien, avec son bâti traditionnel aux volumes importants et est au contact direct de l'église et du jardin public. A l'Ouest et au Sud-Ouest, on retrouve des secteurs d'urbanisation pavillonnaire. Au Sud-Est se trouve un espace agricole dans le prolongement de la prairie du site. Enfin on trouve des constructions anciennes sur le côté Est avec le secteur du Boutan.



vue de la partie amont du site depuis l'Ouest



vue du chemin du Boutan à l'Est du site



vue du chemin du Clos Martinon à l'aval du site



vue vers l'amont depuis l'angle Nord-Est du site



salle des fêtes à l'angle Nord-Ouest du site



parc public à l'aval du site

Les sites du bourg présentent les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
– situation en plein centre bourg. – proximité des équipements et services. – lissage de l'enveloppe urbaine sur la frange Sud du bourg. – pas d'impact sur l'agriculture. – aléas très limités.	– position en amont du bourg et covisibilité forte : impact paysager à prendre en compte. – accès contraint nécessitant une réflexion sur le fonctionnement global du bourg.

Les enjeux en matière d'aménagement consistent à :

- **renforcer la centralité du bourg par une opération mixant espace public et logements,**
- **assurer une bonne insertion dans le tissu bâti du bourg,**
- **préserver la qualité de la frange Sud du bourg,**
- **diversifier les typologies d'habitat.**

Le projet communal :

La commune souhaite créer un nouveau lieu d'animation du village autour de la salle des fêtes. L'aménagement d'un espace public permettrait d'assurer une meilleure accessibilité à la salle et de créer un espace de rencontre central, rôle que ne peut pas assurer la place du 8 mai 1945, trop impactée par le trafic routier. La commune a également le souhait de créer de nouvelles infrastructures à destination des randonneurs (une salle hors-sac et des toilettes publiques) afin de créer une escale agréable. Le secteur identifié s'inscrit dans le prolongement du jardin public et permettra de renforcer la centralité. Les projets communaux seront accompagnés de logements dont les typologies permettront de renforcer l'offre en logements abordables et de petite taille.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En matière de fonctionnement urbain :

Le secteur doit s'intégrer au fonctionnement urbain du village, en se raccordant au réseau viaire existant et au maillage modes doux. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie de desserte traversante entre le chemin des Rosiers de Provins à l'Ouest et l'impasse du Boutan à l'Est. Cette voie sera aménagée selon le principe des voiries partagées,
- la création de liaisons modes doux entre le chemin du clos Martinon et la nouvelle voie de desserte,
- l'aménagement d'un espace public autour de la salle des fêtes qui intégrera des stationnements publics,
- l'aménagement d'un parking public à l'Est au niveau du futur carrefour avec l'impasse du Boutan.

En matière d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la présence d'une trame verte importante qui participe à la qualité paysagère. Les projets doivent permettre le maintien du caractère villageois du site. Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain et paysager en favorisant les espaces végétalisés et en proposant des volumétries semblables à celles du tissu environnant.
- de maintenir au maximum arbres et arbustes existants.
- de prévoir des espaces privatifs végétalisés.
- d'implanter les constructions parallèlement aux courbes de niveaux :

- le long de la voie créée : dans la partie aval des terrains pour conserver des espaces végétalisés dégagés à l'amont afin de préserver la qualité de la frange urbaine au Sud.
- le long du chemin du Clos Martinon : dans le prolongement de celles existantes pour créer un front bâti et ainsi marquer l'espace public du jardin.
- de proposer des constructions dont les volumétries et les teintes s'inspirent du bâti ancien
- traiter les mouvements de terrain par l'utilisation de murets sous forme de restanques et de talus de petite dimension

En matière de préservation des continuités écologiques (au titre de l'article L151-6-2) et de la biodiversité:

Le secteur est localisé en limite avec l'espace agricole qui est perméable à la faune. L'aménagement du secteur ne doit pas nuire aux déplacements des espèces et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire au sein du tissu bâti. Ainsi il est demandé :

- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune par la création d'espaces végétalisés (franges et jardins),
- de favoriser la biodiversité ordinaire par une part significative d'espaces végétalisés.
- d'assurer une séparation suffisante entre l'espace naturel ou agricole et le tissu urbain (jardin, zone végétalisée, haies, ...).

Programmation souhaitée :

- Extension de la salle des fêtes,
- Création d'une salle hors-sac et de toilettes publiques,
- Entre 10 et 14 logements groupés et intermédiaires.

Schéma d'aménagement



↔ principe de desserte : voirie partagée

↔ liaisons douces à créer

▬ trame verte existante à préserver ou renforcer

▬ espaces verts à créer

↔ cheminements piétons existants

▬ habitat groupé

▬ habitat intermédiaire

▬ espaces publics à requalifier

▬ espaces publics futurs

▬ équipements publics futurs

IV.2. OAP n°2 : route de Saint-Pierre

=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Le site :

Situé en entrée Est du bourg, le site dispose d'une superficie d'environ 1700 m². Le tènement présente une pente d'environ 22% et est exposé à l'Est. Le site est bordé par la route de Saint-Pierre et une partie du parking du cimetière à l'Est. Au-delà de la voie commence le vallon du Plainet occupé par des prairies et des boisements. La pointe Nord est occupée par un bosquet d'arbres. On trouve sur la frange Nord-Ouest, de l'autre côté de l'impasse du Boutan, l'espace agricole composé de prairies. Les parties Sud-Ouest et Sud regroupent les constructions anciennes du Boutan. Le site est occupé par des jardins, des potagers et des arbres fruitiers qui participent à la trame verte du bourg et à la qualité de son entrée. Il existe une forte covisibilité avec le coteau situé sur la commune de Saint-Pierre-la-Palud.



vue depuis la RD24E2 (route de Saint-Pierre)



vue depuis l'impasse du Boutan

Le site de la route de Saint-Pierre présente les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
– secteur en frange du tissu urbain. – proximité des équipements et services. – lissage de l'enveloppe urbaine sur la frange Sud du bourg. – pas d'impact sur l'agriculture. – aléas limités	– secteur de taille réduite, limitant les possibilités d'aménagement et de diversification de l'habitat. – pente importante : nécessité d'intégration des constructions pour une bonne insertion. – secteur visible depuis le versant opposé.

Les enjeux en matière d'aménagement pour ce site sont :

- **la préservation de la qualité de l'entrée Est du bourg par l'intégration paysagère et urbaine des constructions,**
- **la diversification des typologies d'habitat,**
- **le renforcement de la polarité du bourg.**

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En matière de fonctionnement urbain :

Le secteur doit être intégré au fonctionnement urbain du village et notamment du quartier du Boutan, en se raccordant sur le réseau viaire existant et sur le maillage modes doux. L'accès se fera par l'impasse du Boutan pour la partie Nord et par la route de Saint-Pierre/le parking du cimetière pour la partie Sud.

Par ailleurs il est demandé :

- La création d'une liaison modes doux entre la route de Saint-Pierre et l'impasse du Boutan pour compléter le maillage du bourg,
- la création d'un espace collectif de type placette au Sud.

Attention : une canalisation d'assainissement traverse les parcelles 209 et 213. Se référer au règlement pour connaître les prescriptions à suivre.

En matière d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la présence de jardins qui participent à la qualité paysagère. Le projet doit permettre le maintien de cette qualité. Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de maintenir autant que possible les jardins et les plantations existants sur le tènement.
- de prévoir des espaces privatifs végétalisés.
- proposer des constructions dont les volumétries et les teintes s'inspirent du bâti ancien et implantées parallèlement aux courbes de niveaux.
- traiter les mouvements de terrain par l'utilisation de murets sous forme de restanques et de talus de petite dimension.

En matière de préservation des continuités écologiques (au titre de l'article L151-6-2) et de la biodiversité :

Le secteur est localisé en limite avec l'espace agricole qui est perméable à la faune. L'aménagement du secteur ne doit pas nuire aux déplacements des espèces et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire au sein du tissu bâti. Ainsi il est demandé :

- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune par la création d'espaces végétalisés (franges et jardins),
- de favoriser la biodiversité ordinaire par une part significative d'espaces végétalisés.
- d'assurer une séparation suffisante entre l'espace naturel ou agricole et le tissu urbain (jardin, zone végétalisée, haies, ...).

Programmation souhaitée :

- Entre 3 et 5 logements groupés au total.

Schéma d'aménagement



↔ principes de desserte

↔ liaisons douces

habitat groupé

espace collectif de type placette

espaces verts à créer/renforcer

trame verte existante à préserver

IV.3. OAP n°3 : les « Jardins du Vallon »

Le site :

Le site s'inscrit entre le bourg ancien et l'opération des Jardins du Vallon dont il est le prolongement. Le tènement, d'une superficie de 875 m², se caractérise par une pente de 17% environ et par sa position en contrebas du bourg. Il est occupé par une prairie qui s'étend jusqu'au ruisseau du Plainet. Il est entouré au Sud et à l'Est par les logements groupés des Jardins du Vallon et par leurs jardins privés. À l'Ouest se trouve le parking de la mairie en surplomb du terrain puis le bourg ancien. Le Nord est occupé par le vallon du ruisseau avec des prairies et des boisements. Le site est orienté au Nord-Est et présente une covisibilité avec le hameau de Saint-Bonnet situé sur Saint-Pierre.



vue depuis la route de Saint-Pierre (RD24E2) vers le Nord-Est



vue depuis la route de Chevinay (RD24E2) depuis Saint-Pierre-la-Palud

Le site présente les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
– une position en contrebas du bourg qui limite les rapports de covisibilité et préserve la silhouette du bourg. – Un renforcement de l'enveloppe urbaine – pas d'impact sur l'agriculture. – aléas limités	– secteur de taille réduite, limitant les possibilités d'aménagement et de diversification de l'habitat. – pente importante : nécessité d'intégration des constructions pour une bonne insertion. – secteur visible depuis le versant opposé.

Les enjeux en matière d'aménagement pour ce site sont :

- **la préservation de la qualité de la silhouette du bourg par l'intégration paysagère et urbaine des constructions,**
- **la diversification des typologies d'habitat,**
- **le renforcement de la polarité du bourg.**

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En matière de fonctionnement urbain :

Le secteur doit être intégré au fonctionnement urbain du village, en se raccordant sur le réseau viaire existant et sur le maillage modes doux. La desserte se fera depuis la route de Saint-Pierre via l'accès existant qui mène au garage de l'opération des Jardins du Vallon.

Attention : une canalisation d'assainissement traverse les parcelles 578 et 580. Se référer au règlement pour connaître les prescriptions à suivre.

En matière d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la proximité avec le vallon et les boisements et prairies qui l'occupent. Le projet doit permettre le maintien du caractère champêtre et naturel du secteur. Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de maintenir autant que possible les arbres existants sur le tènement, notamment sur sa frange Ouest.
- de prévoir des espaces privatifs végétalisés à l'aval,
- proposer des constructions dont les volumétries et les teintes s'inspirent du bâti ancien.
- d'implanter les constructions parallèlement aux courbes de niveaux dans la partie amont du terrain.
- traiter les mouvements de terrain par l'utilisation de murets sous forme de restanques et de talus de petite dimension.

En matière de préservation des continuités écologiques (au titre de l'article L151-6-2) et de la biodiversité :

Le secteur est localisé en limite avec l'espace agricole et en limite d'un vallon, secteurs favorables aux déplacements de la faune sauvage. L'aménagement du secteur ne doit pas nuire aux déplacements des espèces et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire au sein du tissu bâti. Ainsi il est demandé :

- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune par la création d'espaces végétalisés (franges et jardins),
- de favoriser la biodiversité ordinaire par une part significative d'espaces végétalisés.
- d'assurer une séparation suffisante entre l'espace naturel ou agricole et le tissu urbain (jardin, zone végétalisée, haies, ...).

Programmation souhaitée :

- Entre 2 et 3 logements groupés.

Schéma d'aménagement



↔ principes de desserte

orange habitat groupé

green dotted espaces verts à créer

green solid trame verte existante à préserver

IV.4. OAP n°4 : le Micollet

=> Secteurs de renforcement urbain à vocation résidentielle

Le site :

Le site se situe au cœur du tissu bâti du quartier du Micollet, au bout du promontoire du bourg. Le tènement, d'une superficie de 1990 m², se caractérise par une pente de 12% et une orientation vers l'Ouest. Il est occupé par des jardins potagers et quelques cabanons. Il est entouré par du bâti, ancien au Sud et à l'Ouest et pavillonnaire au Nord et à l'Est. Le site est peu visible depuis les versants opposés des vallons du fait de sa localisation au centre du tissu bâti.



vue depuis la route du Martinet (RD639)



vue depuis la rue du Four à Pain

Le site du Micollet présente les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
– secteur au centre du tissu urbain. – proximité du bourg ancien et liaisons douces existantes. – permet de densifier l'enveloppe urbaine. – pas d'impact sur l'agriculture. – aléas très limités	– secteur de taille réduite, limitant les possibilités d'aménagement et de diversification de l'habitat.

Les enjeux en matière d'aménagement pour ce site sont :

- **l'intégration paysagère et urbaine des constructions,**
- **la diversification des typologies d'habitat.**

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En matière de fonctionnement urbain :

Le secteur doit être intégré au fonctionnement urbain du village, notamment du quartier du Micollet, en se raccordant sur le réseau viaire existant et sur le maillage modes doux. La desserte se fera depuis la route du Four à Pain à l'Ouest.

En matière d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la proximité avec le vallon et les boisements et prairies qui l'occupent. Le projet doit permettre le maintien du caractère champêtre et naturel du secteur. Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de maintenir autant que possible les arbres et les plantations existants sur le tènement.
- de prévoir des espaces privatifs végétalisés.
- proposer des constructions dont les volumétries et les teintes s'inspirent du bâti ancien.
- d'implanter les constructions dans la partie amont du terrain (partie Est du terrain).

En matière de préservation des continuités écologiques (au titre de l'article L151-6-2) et de la biodiversité :

Bien que le secteur soit localisé dans l'enveloppe urbaine, son aménagement ne doit pas nuire aux déplacements des espèces et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire au sein du tissu bâti. Ainsi il est demandé :

- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune par la création d'espaces végétalisés (franges et jardins),
- de favoriser la biodiversité ordinaire par une part significative d'espaces végétalisés.

Programmation souhaitée :

- entre 3 et 5 logements groupés.

Schéma d'aménagement



↔ principe de desserte : voirie partagée

↔ liaisons douces à créer

■ trame verte existante à préserver ou renforcer

■ espaces verts à créer

■ habitat groupé

IV.5. OAP n°5 : le château de Saint-Bonnet

=> Secteurs à vocation touristique

Le site du château :

Le site se situe en limite Sud-Est de la commune et s'étend sur les communes de Chevinay et de Courzieu. Ce secteur est à vocation touristique depuis très longtemps. Il comprend l'ensemble bâti du château et les abords. Actuellement il accueille une auberge dans une partie des bâtiments et est occupé majoritairement par des prairies qui s'étendent à l'aval des constructions, formant un glacis agricole qui lui sert d'écrin et le met en valeur. L'ensemble du tènement du château représente 17,75 ha sur la commune de Chevinay. La partie « aménagée » correspondant au château et à ses abords (dépendances, parcs, boisements) représente environ 1,07 ha.

L'espace agricole à l'aval du site construit a été identifié comme liaison écologique majeur au niveau local.



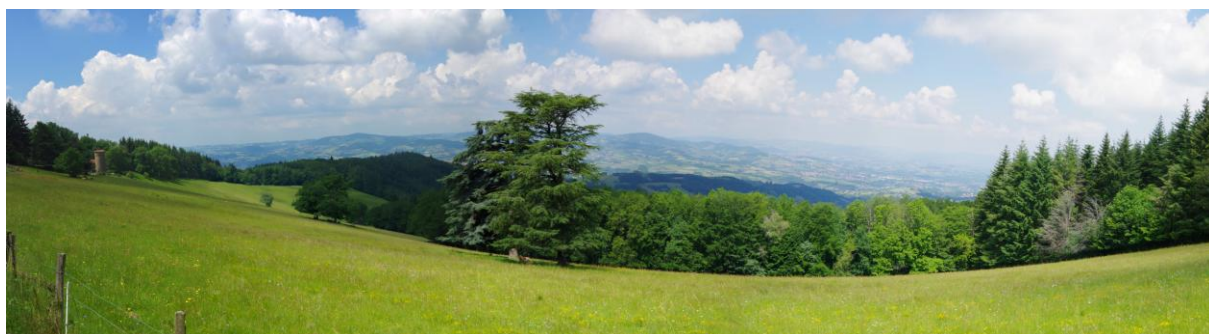
vue des bâtiments implantés sur la commune de Courzieu depuis la route de Saint-Bonnet (RD113)



vue du château, implanté sur la commune de Chevinay, depuis les jardins



vue des espaces aménagés sur la commune de Chevinay depuis la route de Saint-Bonnet (RD113)



vue de l'écrin agricole à l'aval du château depuis la route de Saint-Bonnet (RD113)

Le site du château présente les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
– une qualité paysagère et un patrimoine bâti remarquable. – pas d'enjeux environnementaux dans la partie occupée par les constructions. – pas d'impact sur l'agriculture. – aléas limités.	– secteur visible de loin, notamment du bourg.

Les enjeux en matière d'aménagement pour ce site sont :

- **permettre l'évolution et le développement d'un projet touristiques,**
- **assurer la préservation du caractère patrimonial des constructions et la qualité paysagère du site,**
- **assurer la préservation des continuités écologiques existantes.**

Le projet :

La commune souhaite permettre l'évolution des constructions du château en conservant la vocation touristique du site et en préservant le caractère paysager du site et le patrimoine bâti.

Pour cela le PLU va permettre l'aménagement et le développement, les changements de destination des bâtiments existants en constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations uniquement liées aux activités touristiques, et à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les activités de commerces nécessaires et en lien avec l'activité touristique lorsqu'elles restent dans l'emprise des locaux existants, les travaux d'aménagement dans l'emprise des constructions existantes sans limitation de surface de plancher, hormis celle existante, ou dans la limite de 100 m² de surface de plancher (calculée sur l'ensemble des bâtiments) pour les surélévations et extensions des constructions existantes de l'Auberge de Saint-Bonnet-le-Froid.

Ces possibilités s'inscrivent dans le cadre de l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) permise dans le SCoT de l'Ouest Lyonnais tout en préservant le « capital nature et architectural » du site et en s'intégrant dans le paysage.

Pour rappel les PLU des communes de Chevinay et Courzieu ont fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCoT pour traduire la création de l'UTN. Le projet touristique porte sur les 2 communes et l'orientation d'aménagement et de programmation propose une vision globale du projet. Le territoire de Chevinay n'est pas nécessairement concerné par l'ensemble des prescriptions énoncées.

Principes d'organisation :

En matière de fonctionnement :

Le projet doit permettre un fonctionnement efficace et une sécurisation des différents flux. La desserte, le stationnement et les flux de déplacement doivent se connecter aux réseaux existants et futurs. Il est donc demandé :

- l'amélioration des accès au parking existant le long de la RD113,
- la création d'un parking à l'Ouest des constructions avec des accès sécurisés depuis la RD113,
- l'adaptation de l'offre en stationnement aux besoins liés aux activités prévues sur le site,
- la création de cheminements modes doux sécurisés entre les parkings et les bâtiments.

En matière d'aménagement des constructions et des espaces extérieurs :

Le projet prévoit l'aménagement des constructions existantes pour diverses fonctions : espace d'accueil, restauration, hébergement. Il est ainsi prévu :

- pour les espaces d'accueil, de restauration et d'hébergement :
 - l'aménagement de l'ensemble des parties du château et de l'auberge en lieu de restauration, de salles de réception (ERP), réhabilitation de l'existant en chambres d'hébergement, de cuisine, de salles d'événementiel, d'activités touristiques (visites, marchés,...) permettant d'accueillir de façon satisfaisante l'ensemble des visiteurs, en capacité suffisante,
- pour les espaces pédagogiques et événementiels :
 - la création de salles de séminaires, de pédagogie au niveau du bâtiment d'accueil,
 - la réhabilitation de l'existant en salles de séminaires.

- pour les espaces extérieurs :

- la préservation des espaces de stationnement de toute imperméabilisation lors de leur aménagement, la prise en compte de leur intégration paysagère et l'utilisation de matériaux perméables (type « stationnement enherbé »),
- la sécurisation des zones de stationnement, des entrées/sorties à ces espaces, ainsi que les déplacements motorisés et/ou piétons.

En matière d'intégration paysagère et de préservation du patrimoine bâti :

Etant donné le caractère patrimonial des bâtiments et la qualité paysagère du site, il est demandé :

- de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des extensions et des nouvelles constructions, en matière de volumétrie, de matériaux, couleurs, ...
- de préserver les vues sur le grand paysage.
- de minimiser l'impact paysager des aménagements extérieurs (stationnements notamment).

En matière de préservation des continuités écologiques (au titre de l'article L151-6-2) et de la biodiversité :

Le secteur est localisé en limite d'un corridor écologique majeur identifié dans le SCoT. L'aménagement du secteur ne doit pas nuire aux déplacements des espèces et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire. Ainsi il est demandé :

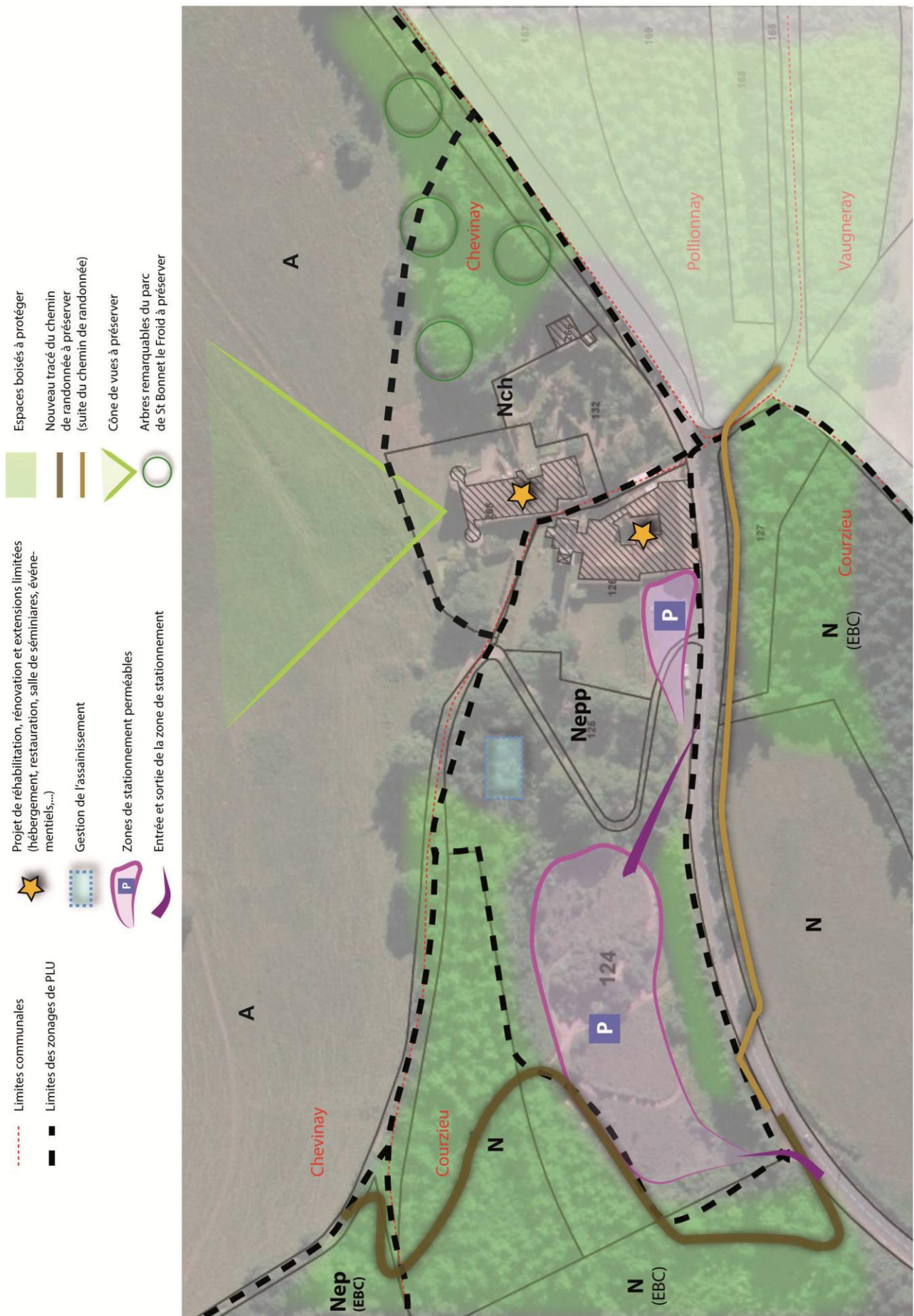
- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune dans le cadre des aménagements extérieurs,
- de favoriser la biodiversité ordinaire en préservant les espaces végétalisés, notamment les arbres les plus remarquables situés au sein des espaces destinés à être aménagés ou construits.
- de préserver l'espace agricole à l'aval de tout aménagement.

En matière de limitation de la consommation d'énergie et de gestion des eaux :

Le projet doit prendre en compte les enjeux environnementaux au sens large. Ainsi il est demandé :

- d'utiliser au mieux les énergies renouvelables,
- de poursuivre la gestion des eaux pluviales sur la zone, en fonction des aménagements réalisés,
- d'adapter le système de gestion des eaux usées en fonction des nouvelles charges attendues.

32



V. Programmation des différents secteurs d'OAP

				typologies de logements						densité	
n° OAP	localisation	zone du PLU	Superficie (ha)	groupé		intermédiaire		total		(logts/ha)	
				min	max	min	max	min	max	min	max
n°1	bourg, Clos Martinon	AUa	0,49	2	3	8	11	10	14	20	29
n°2	bourg, route de Saint-Pierre	AUa/AUah	0,17	3	5			3	5	18	29
n°3	bourg, Jardin du Vallon	AUah	0,09	2	3			2	3	22	33
n°4	Le Micollet	AUah	0,20	3	5			3	5	15	25
			0,95	10	16	8	11	18	27	19	28

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles permettent d'accueillir environ 21 logements dont les typologies devraient proposer des logements à coût plus modéré.

La servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur la zone AUa porte un potentiel de 2 à 5 logements abordables.