

## Plan Local d'Urbanisme



3

### OAP. Cahier complémentaire *Pièce B de la procédure de modification simplifiée*

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE VILLEMORIEU

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

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

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

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

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

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

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

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

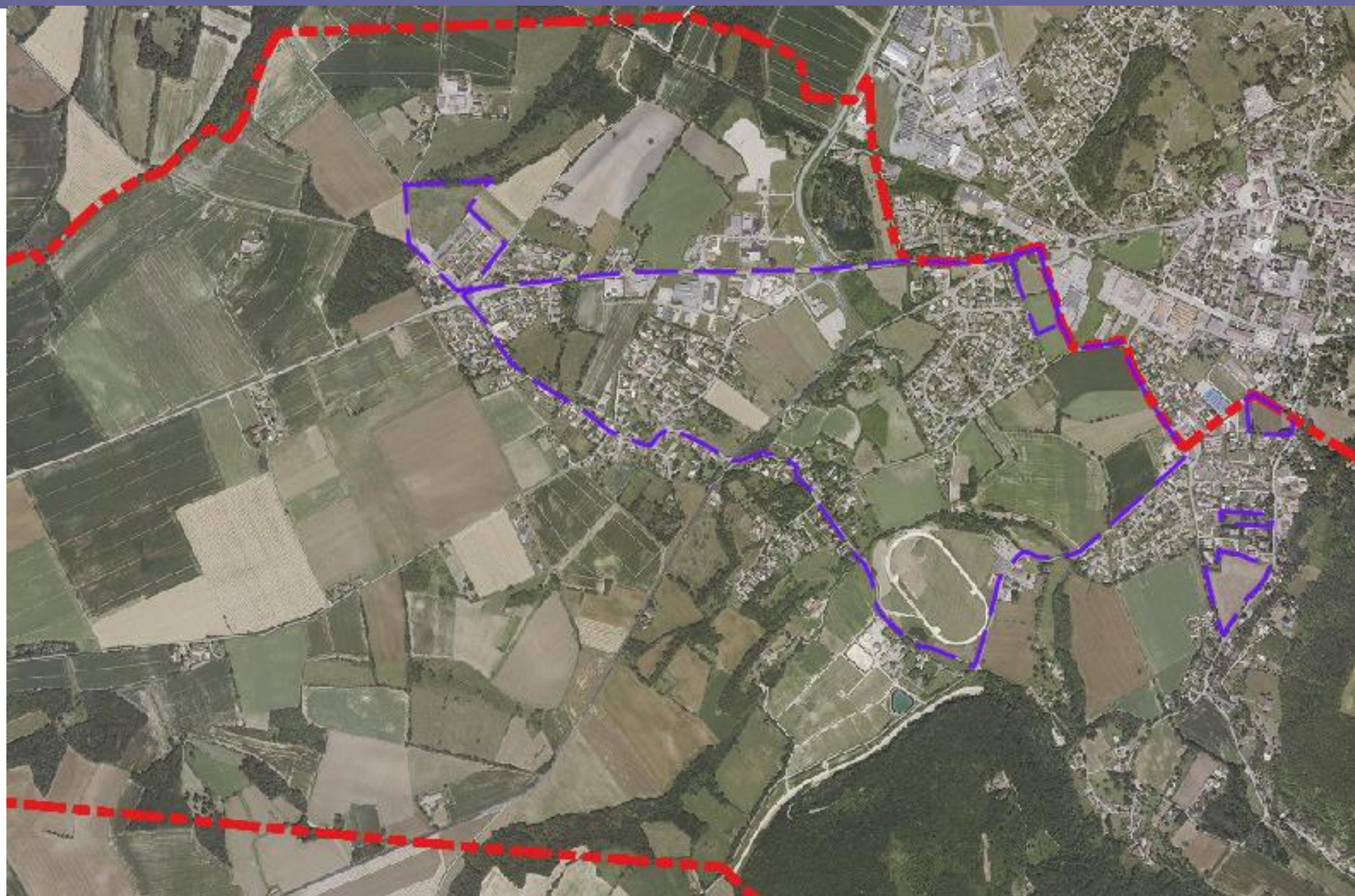
*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

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

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

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## *Situation des OAP*



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR DE MONTIRACLE – Rue de la Gare et route de Genas – Zone 1AU<sub>a</sub>

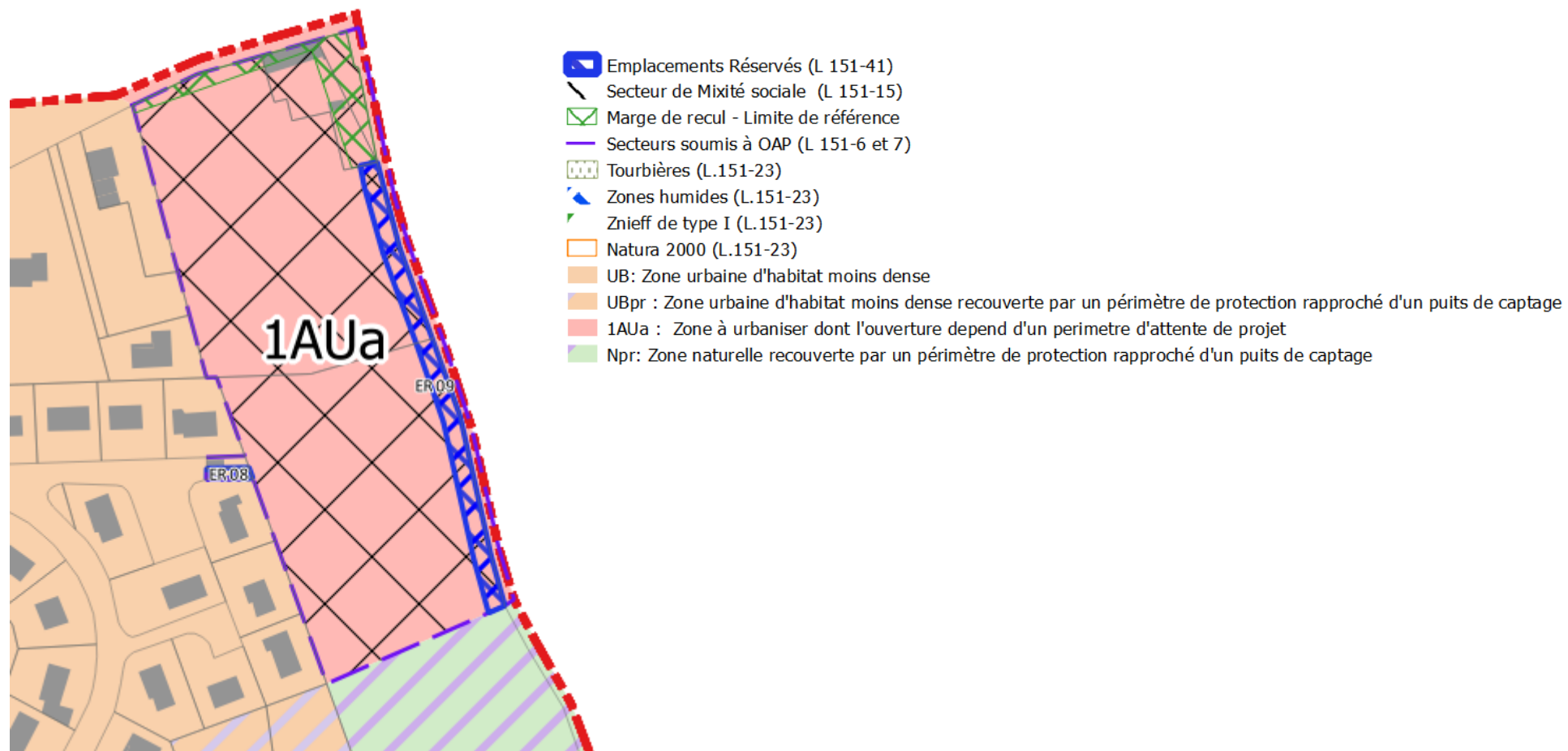
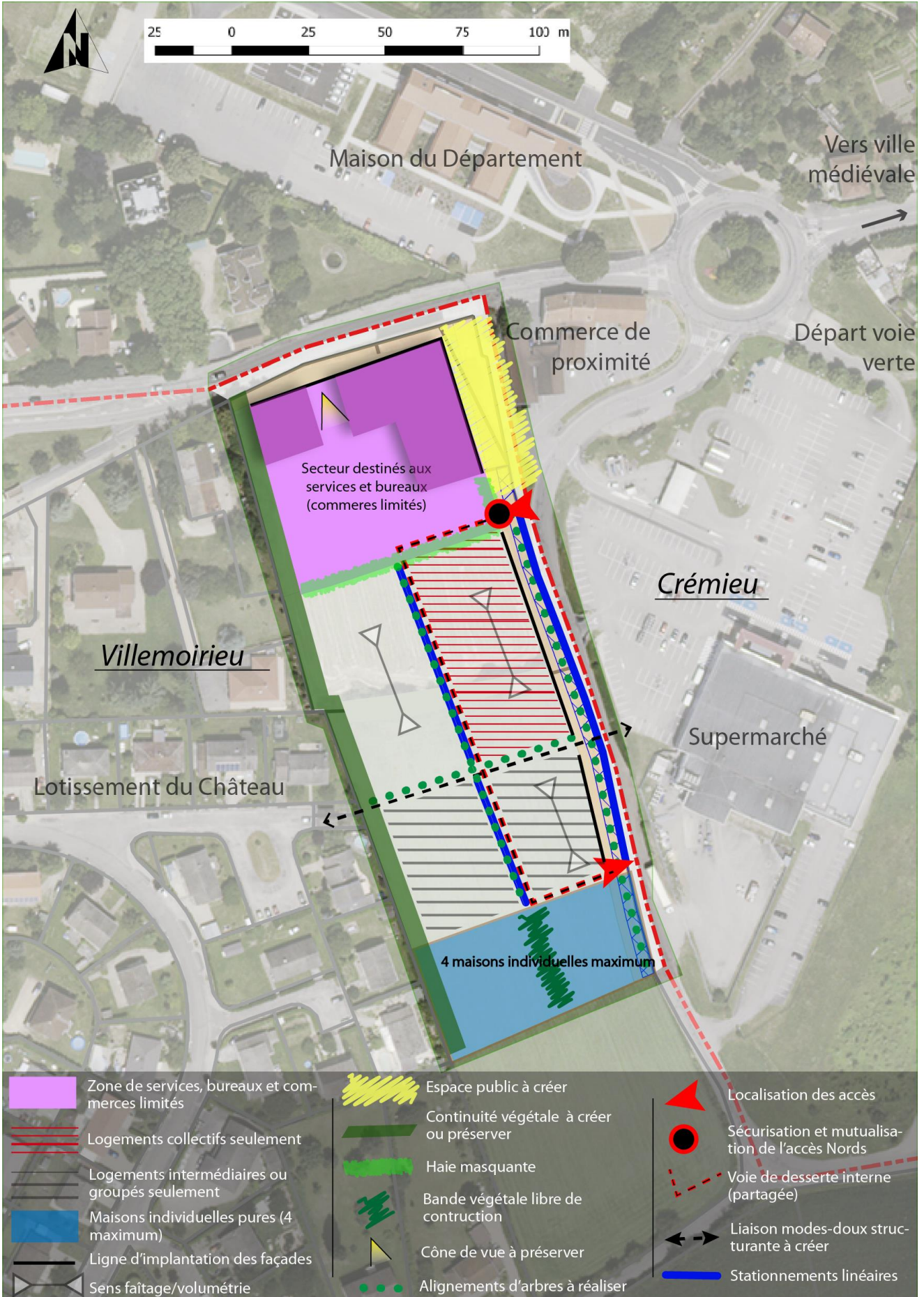


Figure 1 : Extrait plan de zonage n°2 et légende



### ▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement d'une zone charnière entre les territoires urbains de Villemoirieu et Crémieu ;
- Participer à la requalification de l'entrée de la centralité géographique du pôle Villemoirieu-Crémieu et la rue de Gare ;
- Affirmer le long de la rue de la Gare l'axe reliant le sud de l'opération aux équipements publics situés sur Crémieu (maison du Département) par un traitement minéral et paysager qui qualifie son caractère urbain et d'espace public ;
- Réalisation d'un programme mixte de services et logements (entre 35 et 40 au total) ;
- Développer une mixité des typologies de logements, par la réalisation notamment de logements collectifs et groupés ;
- Renforcer la trame modes-doux entre le lotissement du Château et la centralité du pôle urbain ;

L'aménagement de la zone 1AU<sub>a</sub> devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci pourra être divisée en 3 phases. La création d'une voie mode-doux depuis le lotissement du Château sera réalisée dans le cadre de la phase 2.



▪ **Principes d'aménagement :**

**Programmation des constructions**

- La partie nord du tènement d'une superficie d'environ 5300 m<sup>2</sup> accueillera exclusivement des constructions à destination de bureaux, services, commerces ou artisanat.
- Le reste de l'opération devra accueillir un total de 35 à 40 logements.
- La programmation des logements sera la suivante : 40% de logements collectifs minimum *-soit entre 14 et 16 minimum*, 30% de logements intermédiaires ou groupés minimum *-soit entre 11 et 12 minimum-* et 4 maisons individuelles pures maximum (restent 6 à 8 logements dont la typologie est libre parmi les catégories collectif et intermédiaire/groupé).
- Les zones d'implantation par typologie fixée dans le schéma de principes devront être respectées.
- L'opération devra compter 25% de logements aidés sur le nombre total de logements produits.

**Accès, desserte et modes doux**

- Une voie modes-doux devra être prévue entre le lotissement du Château et la rue de la Gare accompagnée d'essences végétales et d'un traitement paysager.
- Une voie de desserte devra être réalisée tel qu'indiqué au schéma de principes. Cette voie de desserte à sens unique (entrée Nord sortie Sud) sera aménagée et sécurisée de façon à être partagée. Elle présentera une largeur d'entre 3,5 et 4 mètres (hors stationnements).

Elle pourra être doublée de stationnements linéaires aériens (environ 15 places).

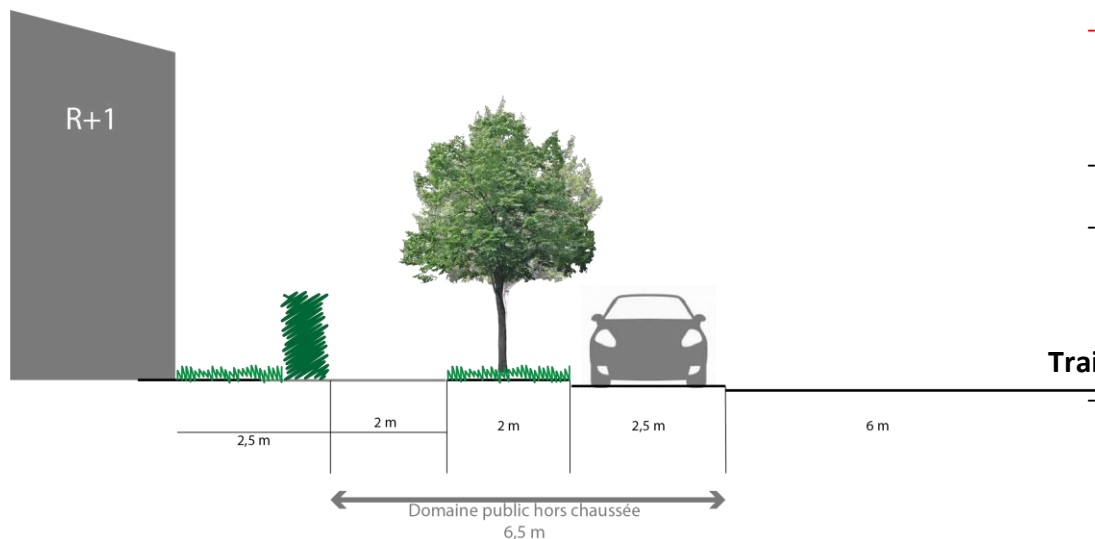
- Seuls deux accès/débouchés devront être réalisés sur l'ensemble de l'opération. L'accès à la phase 1 se fera de manière sécurisée et mutualisée au niveau du débouché Nord localisé au schéma de principes.
- La phase 1 devra prévoir environ 50 places de stationnement aérien.
- Le nombre de places de stationnement des phases 2 et 3 est déterminé par le règlement de la zone. Un total d'environ 70 à 80 places est attendu sur ces deux phases. Ces places seront réalisées en aérien.
- Une aire de stationnement d'une à deux places dépose-minute ou d'urgence devra être réalisée route de Genas.

**Espaces publics et extérieurs**

- Réalisation d'un espace public tel qu'indiqué au schéma de principes d'une largeur minimale de 20 mètres entre les bâtiments existants et à créer. Cet espace public doit servir à amorcer à l'axe Nord-Sud à affirmer le long de la rue de la Gare et offrir une pause potentielle aux circulations (principe de petite place).
- Les aménagements piétons, de stationnements et paysagers à réaliser le long de la rue de la Gare devront affirmer l'axe Nord-Sud et créer une zone tampon entre le nouveau quartier et la zone commerciale de Crémieu.
- La rue de la gare sera élargie de 6,5 mètres côté Villemoirieu pour la réalisation d'un trottoir, de stationnements uniquement linéaires et d'une bande paysagère tel qu'indiqué dans la coupe suivante. Ces aménagement permettront de qualifier la rue de la Gare et, associés au recul imposé aux bâtiments à réaliser, offriront une zone tampon



de 18 mètres entre les habitations et les parkings du centre commercial à l'Est. Un emplacement réservé est mis en place le long de la rue.



### Traitement paysager

- Une marge végétale de 4 mètres de large minimum longeant l'ouest de l'ensemble du périmètre de l'OAP devra être préservée de toute construction et accompagnée d'essences végétales locales à maintenir ou à planter. Son imperméabilisation est interdite.
- Le long de la rue de la Gare, les espaces situés entre les constructions et le domaine public devront bénéficier d'une composition paysagère d'ensemble et végétale, principalement par des essences de composition basse. Cette composition paysagère et le jeu des façades devront définir un front urbain cohérent et qualitatif. **Aucune annexe n'est autorisée entre la limite du domaine public et les façades donnant sur la rue de la Gare.**

- Traitement paysager des stationnements aériens comprenant la présence d'essences de hautes tiges afin d'éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.
- Des haies formant un masque visuel devront être réalisées autour des zones de stationnement de la phase 1 tel qu'indiqué au schéma de principes
- La voie de desserte à créer devra être plantée d'arbres de haute tige.
- Le cône de vue indiqué au schéma de principes devra être mis en valeur.

### Traitement architectural

Les bâtiments donnant sur la Route de Genas devront être construits sur la limite de la marge de recul prévue au plan de zonage et présenter une hauteur à l'égout du toit de 9 mètres lorsqu'ils atteignent R + 1. Ils devront former un front urbain continu où seule une césure visuelle est autorisée.

- Les bâtiments situés rue de la Gare, le long de la ligne d'implantation des façades représentée dans le schéma de principes, devront être construits à 2,5 mètres de la limite de référence et présenter une hauteur de R+1.
- En dehors des bâtiments donnant sur la Route de Genas, les linéaires de façades continues ne pourront excéder 30 mètres linéaires.
- Les toitures à pans seront privilégiées et les sens de faitage et volumétrie devront être respectés.
- Une cohérence architecturale devra être respectée entre les maisons individuelles pures

## Risques et déchets

- Des points de stockage des déchets devront être mutualisés et accessibles aux véhicules de collecte en limitant les obligations de manœuvre, notamment en ce qui concerne les 4 lots libres. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront privilégiées sur les terrains des constructions. Les dispositifs mis en place devront, le cas échéant, restés compatibles avec les fonctions de circulations et/ou récréatives des espaces verts.
- Les stationnements seront réalisés en priorité au-dessus du sol naturel. La réalisation éventuelle de stationnement souterrain nécessitera de démontrer l'absence de risque d'inondation des sous-sols.