

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date du 4 avril 2023
 - Approbation du PLU en Conseil municipal en date du 18 décembre 2023
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2023*



REALITES
Urbanisme et
Aménagement



OAP DES ANCIENNES FERMES

Classement au PLU : zone UA et UE

Superficie : 9 084 m²

Ouverture à l'urbanisation : le classement en zone U implique une ouverture à l'urbanisation immédiate

Capacité d'accueil : 28 logements minimum (40 logements à l'hectare)

Le secteur d'OAP est concerné par le risque inondation : zone bleue du PPR « Crue du Morbier et de ses affluents Ruissellement pluvial » (zone BV1). A ce titre, l'impact hydraulique de l'opération devra être évalué de manière à répondre aux obligations du PPR.

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

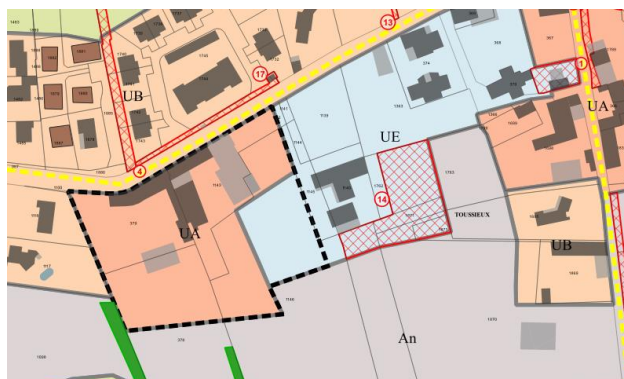
Le secteur des anciennes fermes se situe en cœur de bourg et fait partie des secteurs les plus anciennement urbanisés de la commune. Sa localisation à proximité immédiate de l'ensemble des équipements et services, en fait un site stratégique pour la commune dans les années à venir. Sur l'emprise de l'OAP, un bâti a déjà fait l'objet d'une démolition.



Le projet consiste en une opération globale de renouvellement urbain du site dans une logique de multifonctionnalité et de diversification de l'offre en logements. La solution du renouvellement urbain s'explique en raison de l'impossibilité de réinvestir le bâti existant dans des conditions financières réalistes pour produire des logements ou locaux aux normes. L'opération implique donc la démolition du bâti existant sur l'emprise de l'OAP, dans le respect des enjeux liés à la biodiversité.

Le site comporte deux espaces aux vocations différentes :

- La partie Ouest classée en zone UA, d'une superficie de 7 488 m² à vocation d'habitat mais également des activités commerciales et de service, voire d'équipements publics complémentaires.
- La partie Est classée en zone UE de 1 596 m², à vocation d'équipements d'intérêt collectif, de services et équipements publics.



➤ **DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS UNE LOGIQUE D'OPTIMISATION FONCIERE**

▪ ***Une opération répondant au parcours résidentiel et intégrant un caractère multi-générationnel***

Sur la partie Ouest (hors zone d'équipements), l'objectif est de créer une opération de logements locatif et en accession à la propriété, permettant d'accueillir de jeunes ménages. Cette opération se réalisera sous forme d'un opération mixte comportant du logement collectif, groupé et individuel. L'opération devra permettre d'atteindre un objectif global de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération et 15% minimum de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Une offre en logements adaptés aux personnes âgées pourra également être prévue. Il s'agit de créer une offre résidentielle alternative aux établissements médicalisés mais apportant une réponse adaptée aux personnes âgées ne souhaitant plus assumer une résidence principale traditionnelle.

La densité bâtie minimum attendue sur la partie Ouest (zone UA), sera de 40 logements à l'hectare.

▪ ***Favoriser le lien social***

L'opération de logements locatifs pourra utilement proposer des locaux communs destinés à créer du lien social. Cela peut se traduire par des locaux destinés à des activités de services, voire commerciales, des locaux associatifs.

➤ **ANTICIPER L'EVOLUTION DES BESOINS EN TERMES D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION**

▪ ***Envisager l'extension de la zone d'équipements***

Les équipements scolaires jouxtent le secteur d'OAP. Aujourd'hui une réflexion est lancée sur les évolutions possibles de l'école. La partie Sud-Est de l'OAP restera destinée aux équipements et services publics nécessaires à la population dans les années à venir.

▪ ***Poursuivre la sécurisation des déplacements modes doux en direction de l'école***

La collectivité poursuivra ses aménagements de sécurité des déplacements en particulier piétonniers le long de la RD 66d. Il s'agit d'aménagement un cheminement séparé de la voie par un espace vert et traité de façon perméable.

Au sein de l'OAP, une perméabilité devra être prévue en direction de la future zone d'équipements cela afin de conserver la possibilité de créer une liaison douce depuis l'école.



▪ ***Accompagner le fonctionnement des équipements par une offre en stationnement adaptée et mutualisée***

L'objectif est de créer une cohérence de fonctionnement entre les différents équipements et services, en particulier pour faciliter la desserte et le stationnement. A ce titre des espaces de stationnement seront organisés en périphérie de l'OAP et en complément des espaces de stationnement publics. Ils seront notamment localisés au Sud de l'opération.

Ils pourront être organisés sous forme d'espaces de stationnement paysager. Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée que cela soit sous forme de cuves ou de noues. La mise en place d'arbres permettra d'assurer un ombrage des places en période estivale.

Les typologies de revêtements perméables :



Exemple de gestion des eaux pluviales par noues :



Exemple de noues s'intégrant aux aménagements routiers



Exemples de bassins de rétention paysagers

➤ ASSURER UNE INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE

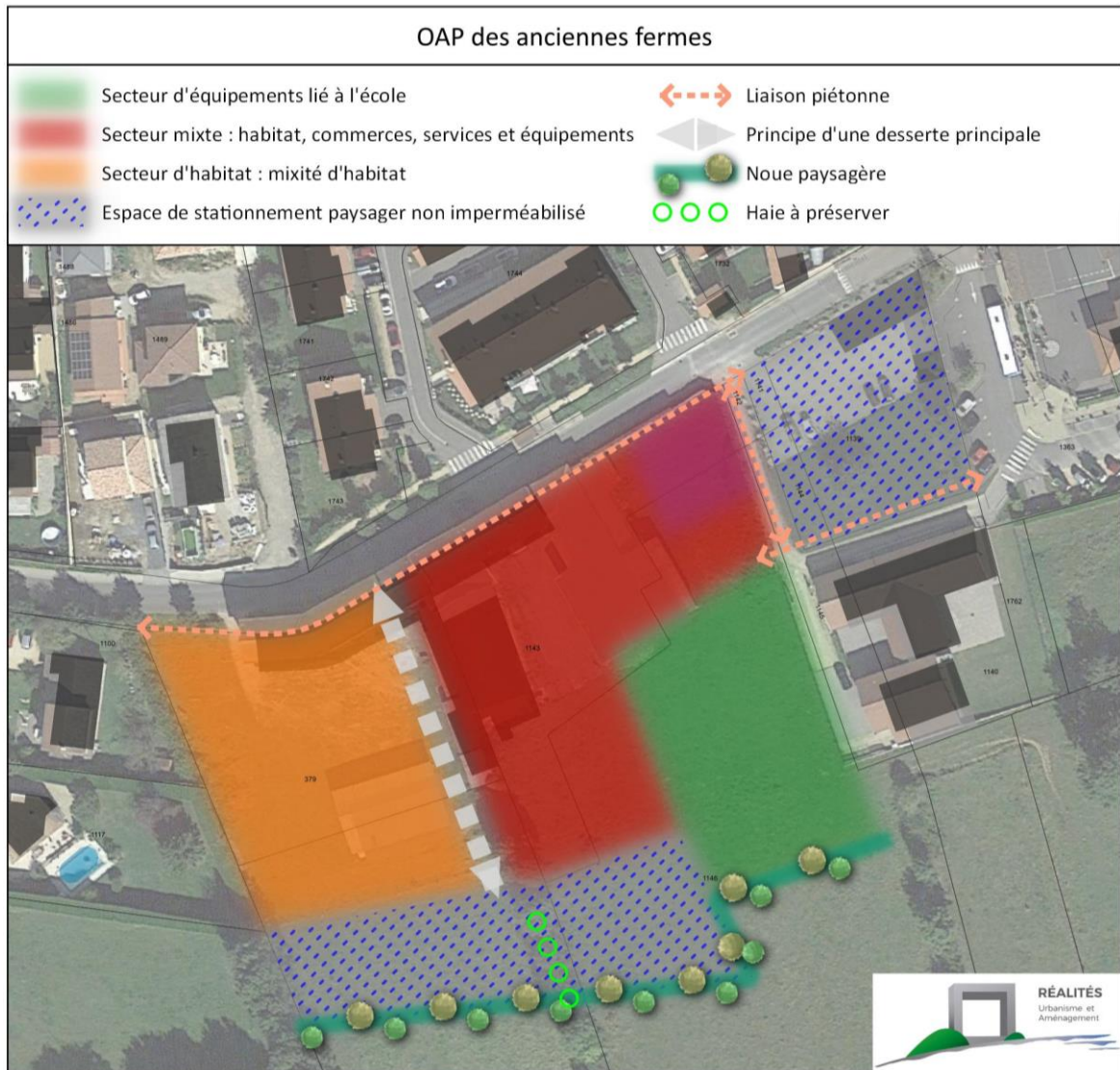
La localisation de l'OAP est un secteur de transition entre le bâti traditionnel de la commune, les extensions pavillonnaires récentes et la zone d'équipements. A ce titre elle devra reprendre les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel en termes de volumétries, de formes architecturales et de teintes.

La noue paysagère s'accompagnera d'une haie champêtre diversifiée à l'image de celle présente plus au Sud. Ces aménagements poursuivront le triple objectifs de gestion des eaux pluviales, d'insertion paysagère et de rôle vis-à-vis de la biodiversité locale en limite des étendues naturelles riveraines.

Ainsi, l'aménagement paysager (végétalisation) qui accompagnera la noue au Sud du site devra être travaillé afin de lui conférer un intérêt pour la faune locale en lien avec les étendues agro-naturelles qui sont conservées au Sud du secteur d'OAP (zone refuge, aire d'alimentation, lieu de passage...). Ainsi, la palette végétale utilisée pour la strate arbustive sera composée d'essences rustiques et locales en adéquation avec les espèces présentes sur la commune et caractéristiques des haies champêtres, comme l'aubépine monogyne, le charme, le cornouiller sanguin, l'érable champêtre, le noisetier, le sureau noir, le troène commun Les essences allergènes devront être limitées.

Bien que déjà présent sur le secteur, le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ne sera pas retenu dans la composition de cette palette végétale car cette espèce est sensible à la chalarose ; maladie en développement qui atteint de nombreux arbres dans la région.

Ces plantations pourront avantageusement être associées à quelques arbres fruitiers (merisier, pommier, poirier, ou prunier) qui pourront être intégrés à la palette car ces essences sont particulièrement favorables à la biodiversité que ce soit en tant que ressource trophique mais également à termes en tant qu'habitat naturel.



OAP DU SECTEUR DES BRUYERES

Classement au PLU : zone 1AU

Superficie : 7 854 m²

Ouverture à l'urbanisation : la zone sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2024

Capacité d'accueil : 12 logements minimum (20 logements à l'hectare)

Le secteur d'OAP est concerné par le risque inondation : zone bleue du PPR « Crue du Morbier et de ses affluents Ruissellement pluvial » (zone BV1). A ce titre, l'impact hydraulique de l'opération devra être évalué de manière à répondre aux obligations du PPR.

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Le secteur des Bruyères correspond à un tènement foncier de grande dimension, au centre duquel se trouve une maison d'habitation. Le terrain présente une pente en direction de l'Est et du chemin des Grandes Terres. Le secteur d'OAP est entouré d'habitations. Compte tenu de ses dimensions, il représente un intérêt pour proposer une opération d'urbanisme globale au sein d'un quartier pavillonnaire.



Le site est composé de quatre parcelles différentes représentant une superficie totale de 7 854 m². Cependant, sur la partie Sud du secteur d'OAP, une source artificielle est présente et le terrain revêt un caractère humide. L'objectif est de préserver au mieux la source et le terrain humide, mais également de valoriser cet espace comme un espace vert récréatif associé à l'opération. A cette fin la partie Sud-Est restera inconstructible sur une superficie d'environ 1 400 m². Seul un cheminement piétonnier non imperméabilisé pourra être aménagé à un niveau supérieur à la source, avec une connexion sur le chemin des Grandes Terres au sud du site. L'intégralité de l'opération devra être réalisée sur la partie restante soit environ 6 454 m²



Partie Sud-Est humide et présence d'un réservoir d'eau



Tènement en pente en direction de l'Est

➤ **DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT**

▪ **Sortir du modèle pavillonnaire**

La croissance de la commune de Toussieux s'est concrétisée sous forme principalement pavillonnaire. Des opérations récentes ont permis de diversifier les formes urbaines avec de l'habitat mitoyen et en bande ainsi que de petits collectifs. La volonté de la collectivité est de proposer des formes bâties plus innovantes, économes en foncier et valorisant l'environnement naturel et paysager. Pour cela, l'opération devra proposer de l'habitat intermédiaire sous forme de petites unités, tout en respectant la densité bâtie demandée par le Scot de 20 logements à l'hectare, ce qui correspond à la production d'environ 12 logements, dont 20% de logements sociaux et de 15% de logements locatifs sociaux.

▪ **Offrir des espaces partagés**

La volonté est de valoriser la qualité paysagère et environnementale du site. Pour cela l'opération sera conçue de manière à limiter les espaces privatifs et permettre une mutualisation des espaces extérieurs.

La zone naturelle humide sera préservée et valoriser à l'échelle de l'opération comme espace accessible aux habitants, dans le respect des enjeux de milieux naturels.

▪ **Limiter la place de l'automobile**

Les accès seront limités à deux et une voie de desserte traversera l'ensemble de l'OAP sans nécessiter de voiries secondaires.

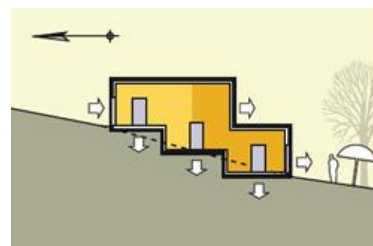
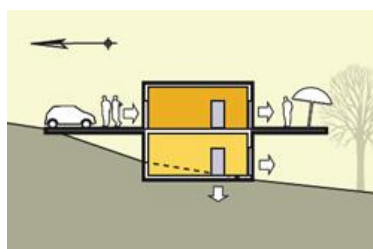
Un espace de stationnement mutualisé pour l'ensemble de l'opération sera réalisé au cœur de l'opération. Il sera paysager afin d'en limiter l'impact visuel en vue lointaine, et ne pas constituer un îlot de chaleur. Il pourra utilement s'adapter à la topographie en fonctionnant sous forme de terrasses successives et arborées. Le traitement de la surface assurera la perméabilité de cet espace.

Une liaison piétonne Nord/Sud sera organisée pour permettre notamment aux enfants de l'opération d'habitat au Sud de rejoindre un seul point de traversée du chemin des Grandes Terres. Ce cheminement non imperméabilisé sera aménagé au-dessus de la source.

➤ **ASSURER UNE INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

▪ **S'adapter à la topographie**

Le secteur d'OAP présente une pente régulière de l'Ouest vers le Sud. L'opération s'adaptera à la topographie en organisant les constructions de façon étagée afin que la hauteur de construction soit limitée à un niveau au-dessus du terrain sur la partie amont.



Principe de constructions dans la pente limitant la hauteur par rapport au terrain naturel sur l'amont

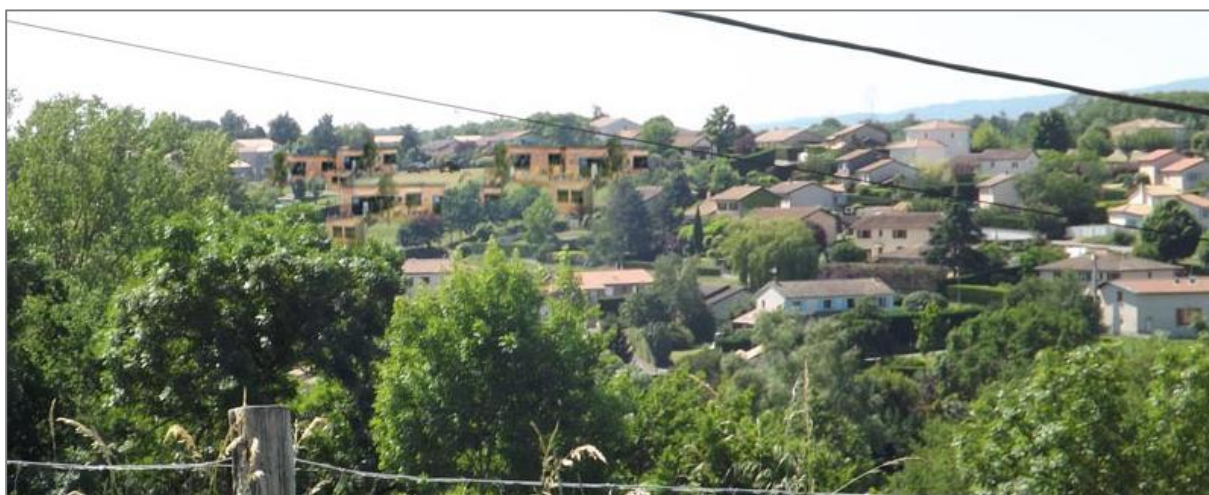
Les constructions respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite haute constituant la limite ouest du secteur d'OAP.

▪ **Favoriser une architecture adaptée au caractère naturel du site**



Contrairement à d'autres secteurs géographiques de la commune, le site est adapté à une architecture discrète et moderne. La volonté de limiter les hauteurs et les volumes est propice aux toitures terrasse.

Compte tenu des caractéristiques du site d'implantation le choix d'une architecture bioclimatique est adapté et permettrait d'optimiser l'exposition des constructions, de préserver les constructions des chaleurs excessives. La récupération des eaux de pluie est fortement recommandée pour limiter l'impact de l'opération sur la consommation en eau potable.



Simulation d'intégration paysagère

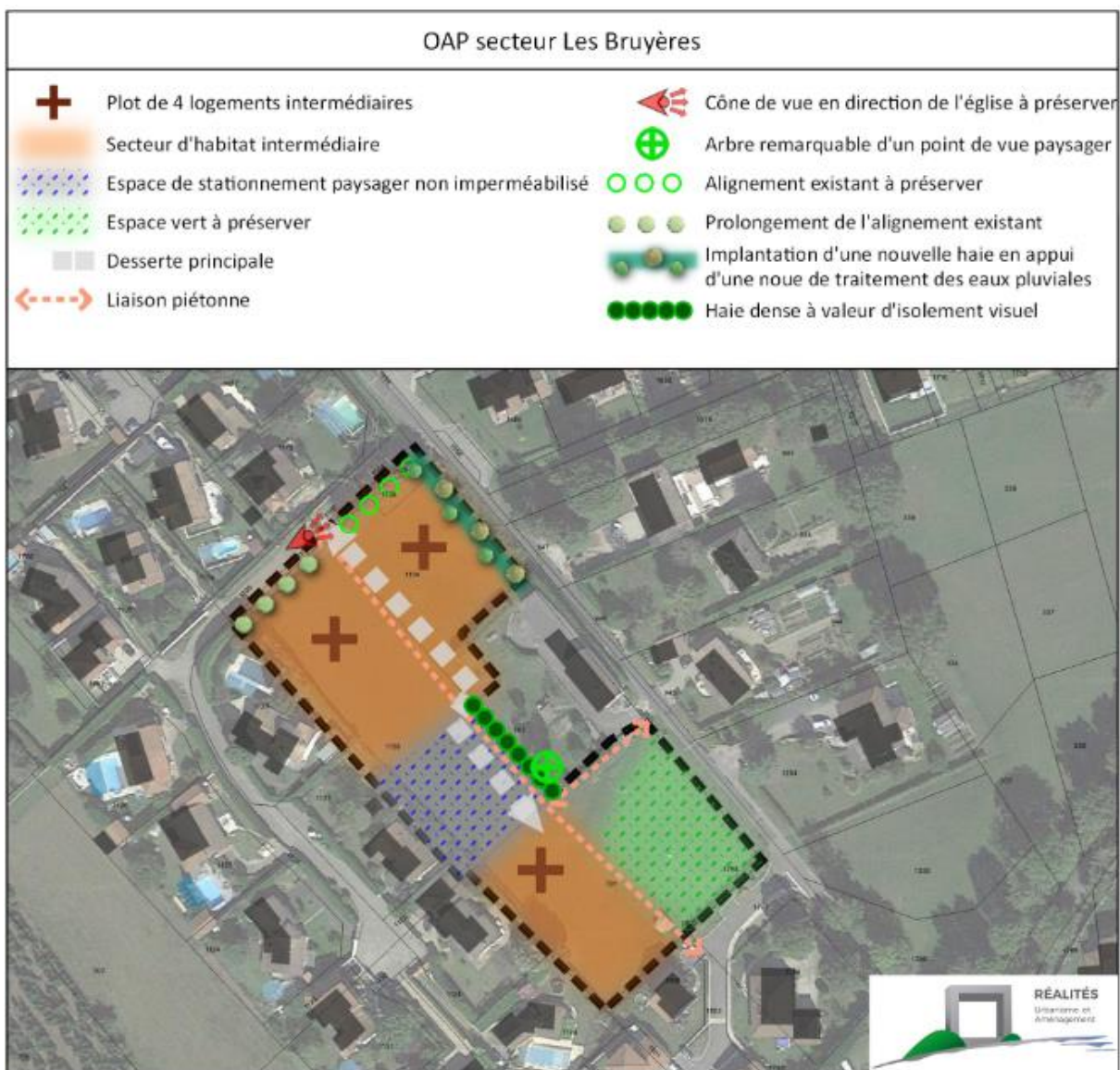
▪ **Gérer les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera pensée à l'échelle de l'opération dans son ensemble et pourra mixer les ouvrages de rétention de type réserves ou cuves avec des espaces ouverts de rétention de type noues. Une noue sera notamment prévue en limite Est du site, le long du chemin des Grandes Terres, au Nord de la maison d'habitation. Elle sera doublée d'une haie basse afin de préserver le point de vue paysager lointain.

▪ **Paysager le site**

Un alignement d'arbres existe sur la partie basse du chemin du lotissement des Bruyères, qui devra être préservé. Le principe d'un alignement sera poursuivi sur la partie haute du chemin. Les plantations de haies prévues à l'OAP seront constituées d'essences rustiques et locales et viseront à apporter des habitats à la biodiversité des espaces urbanisés (notamment vis-à-vis des passereaux et des invertébrés).

Pour des raisons de bonne intégration de cette opération, la haie constituant la limite de propriété avec la maison d'habitation à l'Est du site sera conservée. Un arbre remarquable présent sur la propriété sera également préservé.



OAP THEMATIQUE « PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES »

La campagne de terrain effectuée dans le cadre du diagnostic environnemental du PLU a permis de mettre en évidence **les fonctionnalités locales** et plus particulièrement :

- les corridors aquatiques et humides identifiés le long du Morbier (axe structurant majeur de Toussieux) et de ses affluents, le ruisseau du Vignol et le ruisseau de la Caillate (qui constituent des axes secondaire) ;
- les corridors terrestres boisés :
 - du vallon du Morbier en position centrale du territoire,
 - de la combe du Vignol au Sud-Est,
 - du versant à l'Ouest du Poyat du Chêne ;
- les corridors terrestres ouverts qui s'expriment au sein des vastes terres agricoles et des étendues agro-naturels qui recouvrent largement les plateaux au Nord et au Sud de Toussieux.
- les coupures vertes à préserver d'une éventuelle urbanisation future et plus particulièrement celle identifiée le long de la route de Sainte-Euphémie entre les habitations du chemin de la Thiolière et le hameau du Poyat du Chêne. A ce titre, il est à noter l'important développement historique de Toussieux notamment en Ouest /Est-ce qui rend également stratégique les deux axes fonctionnels Nord / Sud qui subsistent de part et d'autre du territoire de Toussieux en frange des communes limitrophes.

Sur le territoire de Toussieux, les fonctionnalités biologiques sont très largement facilitées par la présence des vastes étendues agricoles qui constituent **des espaces particulièrement perméables**.

Aussi, malgré l'absence d'espace naturel remarquable bénéficiant d'une protection ou inventorié comme tel, le territoire de Toussieux conserve **une trame d'habitats naturels stratégiques** permettant de garantir le maintien et la préservation des espèces floristiques et surtout faunistiques comme il a été possible de le constater lors du diagnostic préalable. Ainsi, ces habitats fonctionnels conservent **un rôle de réservoir de biodiversité** et sont également essentiels à l'équilibre des paysagers sur la commune de Toussieux.

Ceci a justifié de l'élaboration de la présente **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique** dont l'objectif est de préserver ces corridors et les fonctionnalités qui y sont liées.

L'objectif est de ne pas interrompre les possibilités de propagation de la flore et/ou de déplacements de la faune notamment en maintenant les points de passages au sein de ces milieux naturels ou étendues agricoles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau, parcelles de production agricole).

Par ailleurs, **les espaces perméables présents au sein du tissu urbain** (haie, alignements d'arbres, accotement herbeux, ...) sont autant d'éléments qui contribuent favorablement au maintien des continuités écologique sur le territoire et qui devront être préserver et valoriser. C'est pourquoi, ils sont identifiés de façon spécifique au document graphique du PLU.

La mise en œuvre de cette OAP Thématique permettra également d'éviter toute urbanisation au sein de ces secteurs à enjeux, ainsi que la création de nouveaux obstacles susceptibles de nuire aux fonctionnalités biologiques (dont les infrastructures de transport ou les constructions et clôtures).

A ce titre, la perméabilité des clôtures devra être assurée pour permettre la libre circulation de la petite faune et de la grande faune. Ceci est retranscrit dans le règlement des zones selon les modalités décrites ci-après :

Extrait de règlement en zones UA, UB, UC, 1AU, A et N :

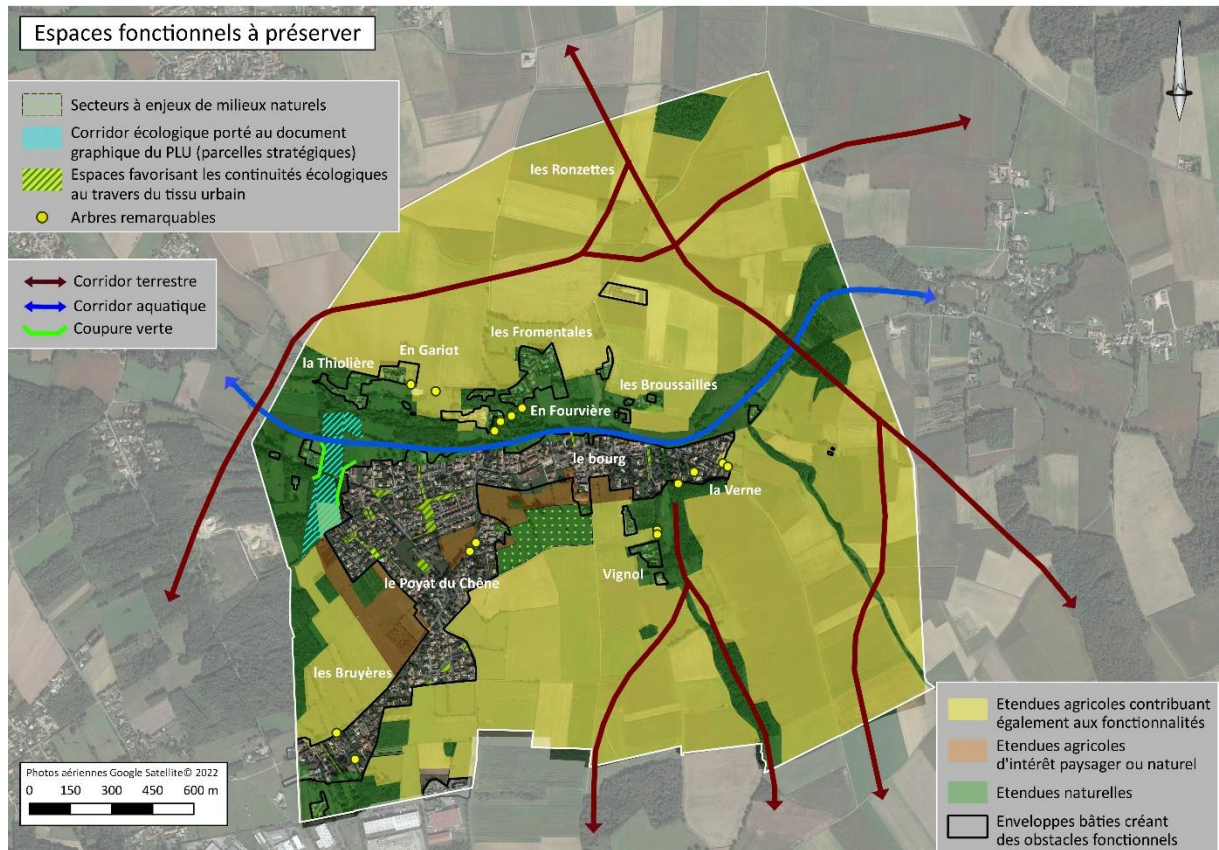
- « *Les clôtures implantées sur les limites séparatives devront comporter des ouvertures au niveau du sol d'une dimension de 10 cm x 10 cm, à raison d'une ouverture minimum par limite séparative* ».

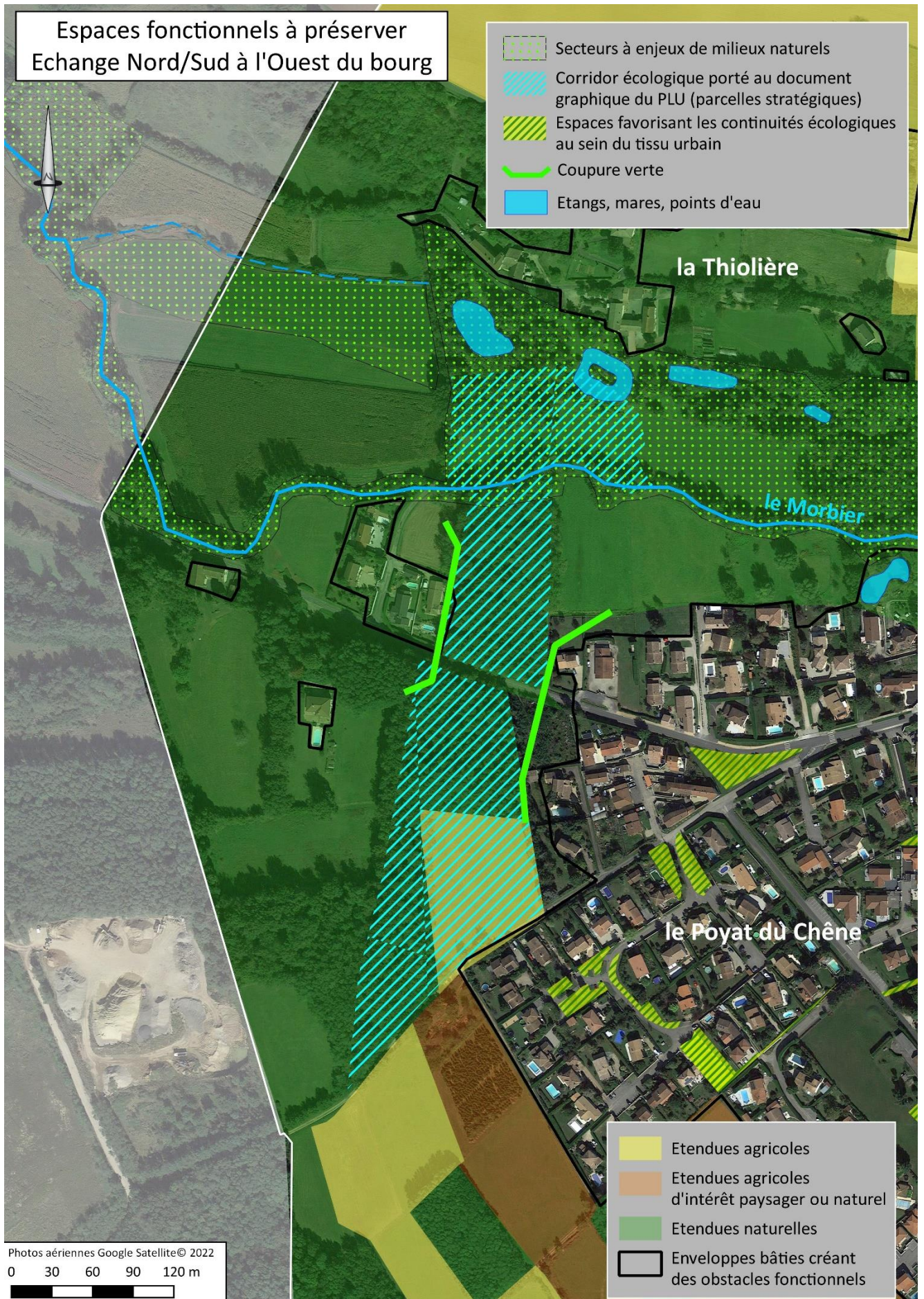
En zone A et en zone N, ceci est complété par des dispositions complémentaires relatives aux corridors écologiques, à savoir au sein des secteurs couvert par un « corridor écologique » protégé au titre de l'article L151-23 du CU :

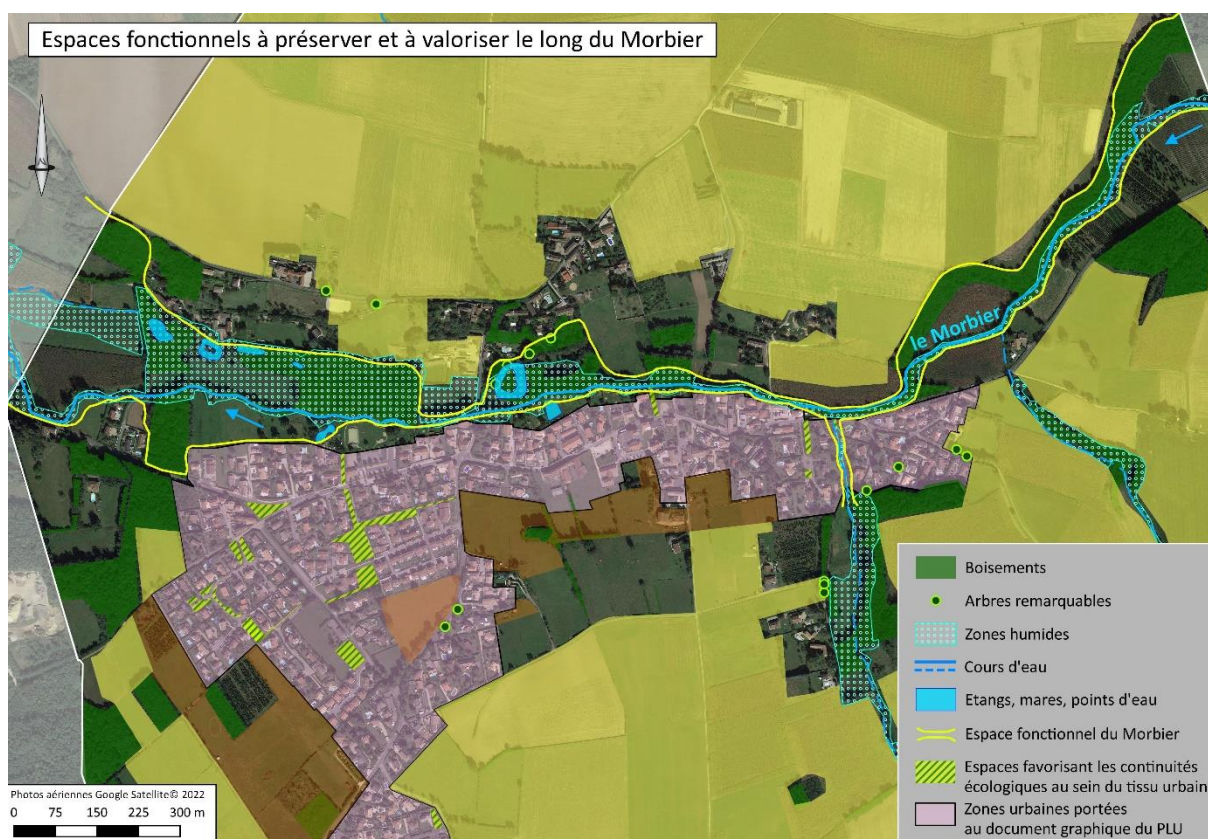
- « Sont interdits tous travaux, constructions, ou aménagements pouvant remettre en question la fonctionnalité du corridor écologique ainsi que sa perméabilité pour la faune.

A ce titre aucune construction n'est autorisée. Les parcelles boisées devront conserver leur état boisé, seules les coupes d'entretien sont autorisées. Les coupes définitives peuvent être admises dans le cas d'une restauration de zone humide.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et ne pas aller jusqu'au sol (hors support de fixation). L'espace perméable aura une hauteur minimum de 20 cm à partir du sol naturel. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles déjà bâties au moment de l'approbation du PLU. »







Importance de préservation de la trame noire et rappel de la réglementation :

Il est également indispensable de considérer que les émergences lumineuses peuvent constituer des obstacles infranchissables pour une partie de la faune, même au sein des espaces totalement perméables en apparence.

*Aussi, la **préservation de la bonne qualité de la trame noire sur Toussieux** nécessite d'intégrer systématiquement cette thématique aux réflexions engagées vis-à-vis du positionnement et de la gestion des éclairages publics et sur les ténements privés.*

*En effet, **les émergences lumineuses peuvent constituer des obstacles infranchissables** pour une partie de la faune, même au sein des espaces totalement perméables en apparence. Aussi, il est indispensable de ne pas permettre d'émissions lumineuses en direction des corridors biologiques.*

*Par ailleurs, **le respect des dispositions contenues à l'arrêté du 27 décembre 2018** relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, modifié par l'arrêté du 29 mai 2019, constitue un socle tangible pour atteindre cet objectif.*