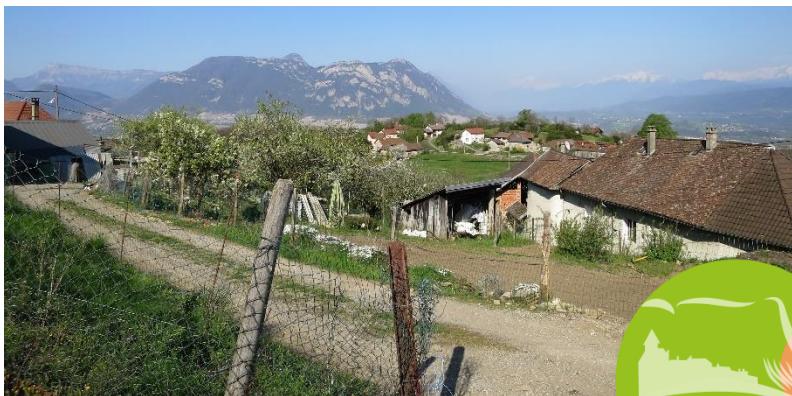


Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'aménagement et de Programmation



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 Novembre 2022



SOMMAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
OAP n°1 - Sable	6
OAP n°2 - Les Justes	9
OAP n°3 - L'Épinette	12
OAP n°4 - L'Étraz	15
OAP n°5 : La Ville	18
OAP n°6 - Cernon	21
OAP n°7 - Girards	24
OAP n°8 - Bellecour	26

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...] »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« 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. [...] »

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chapareillan comporte 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Les OAP sectorielles définissent les conditions du développement urbain de secteurs précis.



Bilan des OAP sectorielles et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zone	Surface (m ²)	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements	dont logements sociaux	Echéance
OAP n°1 - Sable	AUb	8 870	25	22	4	COURT TERME
OAP n°2 - Les Justes	AUb	10 961	25	27	5	COURT TERME
OAP n°3 - L'Épinette	Ub / Uh	9886	30	30	15	COURT TERME
OAP n°4 - L'Étraz	AUb	7 612	25	19		MOYEN TERME
OAP n°5 - La Ville	AUc	4 016	15	6		LONG TERME
OAP n°6 - Cernon	AUb	2 256	35	8		MOYEN TERME
OAP n°7 - Girards	AUb	2 179	92	20		LONG TERME
OAP n°8 - Bellecour	Ub	3 219	25	8		MOYEN TERME
Total		48999	28	140	24	

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier est « *prévisionnel* » c'est-à-dire établi selon le contexte actuel afin d'anticiper une situation à venir. Leur ouverture à l'urbanisation reste dépendante d'initiatives privées. A été priorisé l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les secteurs du centre-bourg plus proches des services et équipements.

Cet échéancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (12 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans ;
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 8 ans ;
- Le long terme, pouvant se situer entre 8 et 12 ans.

OAP n° 1 - Sable

Etat des lieux

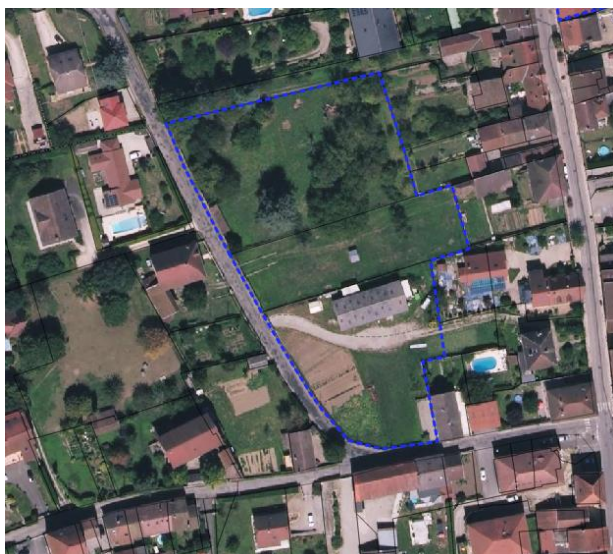
Localisation : Chemin de Sable / Rue Saint-Roch
Surface : 8 870 m²
Zonage applicable : AUb

L'OAP se situe à Bellecour et est composé :

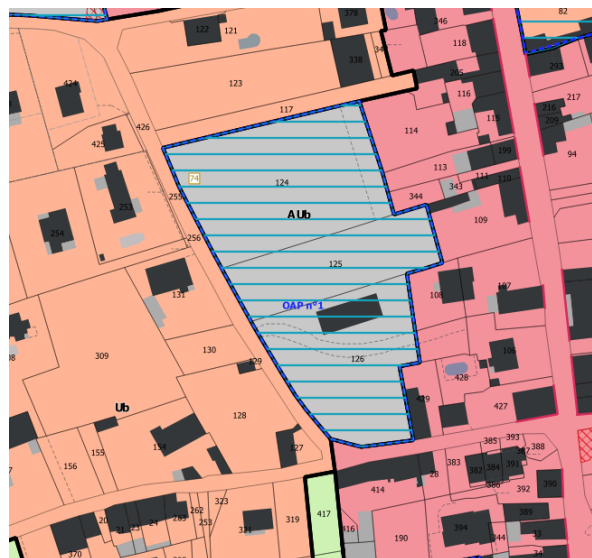
- Partie Nord, du parc d'une propriété, protégé de du chemin des Sables par un mur ancien en pierres ;
- Partie Sud : de surfaces en herbe ou maraîchères autour d'un hangar de stockage.



Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Renforcer l'intensité urbaine de ce secteur central
- Mettre en œuvre un programme de logements qui optimise le foncier

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg, les formes urbaines seront de type habitat collectif, intermédiaire voire individuel groupé. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues. Leur conception devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Optimiser les accès

Seuls deux accès sont autorisés sur la Rue de Sable, comme définis sur le schéma d'aménagement.

Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules et comporter des aménagements qualitatifs et en site propre pour les déplacements doux (piétons et cycles).

L'extension du réseau d'eaux usées sous domaine public (chemin des sables) devra bien être intégrée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Protéger le mur ancien

Le mur bordant le périmètre sur la partie Ouest devra être conservé. Un élargissement des accès est possible afin d'assurer la sécurité du débouché de l'accès sur la Rue de Sable : la visibilité devra être garantie.

Trame végétale

Dans la mesure du possible, le maximum d'arbres existants devra être préservés.

A minima, sont protégés le châtaignier et le cerisier localisés en bordure de mur (sous-secteur A).

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 22 logements répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - 10 logements dans le sous-secteur A ; - 12 logements dans le sous-secteur B ;
Mixité sociale	La section A comportera au moins 2 logements sociaux (20%) La section B comportera au moins 2 logements sociaux (20%)

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Sous-secteur A : l'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sous-secteur B : l'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n°2 - Les Justes

Etat des lieux

Localisation : Avenue du Granier /
chemin des Justes
Surface : 10 961 m²
Zonage applicable : AUb

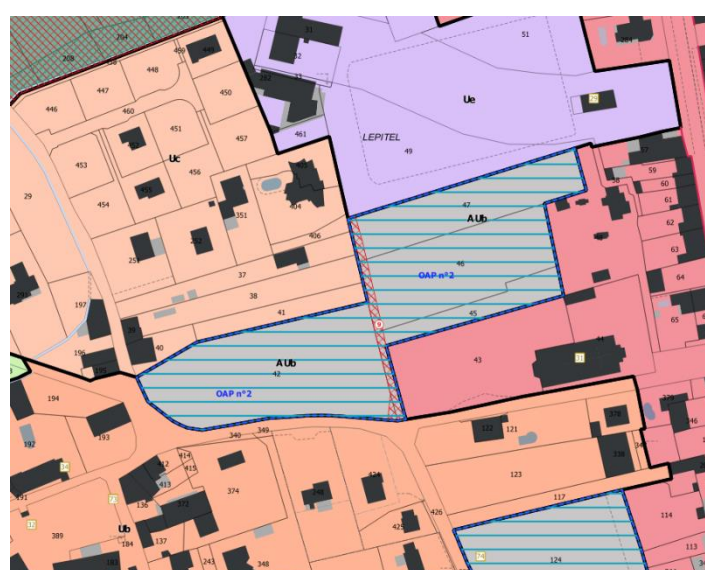
L'OAP est localisée des terrains en herbe ;
Il s'agit d'un secteur stratégique car
positionné à proximité immédiate des
écoles et de la rue de l'Épinette. De par sa
position centrale, il y a un enjeu
d'intensification urbaine dans ce secteur
qui doit prendre en compte la présence de
l'Église.



Photos du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Hiérarchiser les formes urbaines et optimiser l'utilisation foncière d'un espace bâti d'importance.
- Assurer la greffe urbaine de ce quartier entre l'Église et les équipements éducatifs et sportifs.
- Faire de ce secteur un maillon du renforcement du centre-bourg.

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Décliner des formes urbaines variées qui permettent d'assurer la greffe urbaine de ce quartier

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre, ce sont ainsi 27 logements qui devront être prévus sur le secteur. Dans le respect du schéma d'aménagement, des formes urbaines différenciées seront plus intense de la Place de Romanon vers le Chemin des Justes et le long du Chemin des Ecoliers.

Leur conception devra préserver les intimités, optimiser les espaces extérieurs privés et éviter la monotonie par la répétition de constructions identiques.

Prévoir un accès unique à partir de l'Avenue du Granier. Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules.

Aucun accès voiture ne se fera directement par la Route de Chartreuse et le Chemin des Ecoliers.

Marquer la Place de Romanon

Les constructions devront s'implantent en front de rue tout en respectant un recul nécessaire pour assurer la visibilité des véhicules.

Protéger les haies boisées

Les haies boisées constituant des coupures paysagères entre l'Eglise, Lépitel et le chemin des Justes devront être conservées dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Prendre en compte les risques naturels

Une partie du sous-secteur A est concerné par des risques naturels forts. Ce périmètre ne peut être bâti, il sera aménagé en jardin ou en espace vert, dans le respect des prescriptions du règlement des risques naturels.

Prévoir des cheminements doux connectés au réseau existant

Des liaisons piétonnes traitées de manière qualitative et paysagée, seront réalisées pour relier de manière sécurisé la Place de Romanon au Chemin des Justes.

Le tracé du Chemin des Justes pourra évoluer dans le cadre du projet d'aménagement de la zone mais devra toujours permettre de relier l'Avenue de Chartreuse et le Chemin des Ecoliers de manière sécurisée et en site propre pour les piétons.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Variée : de la maison individuelle groupée au logement collectif (voir schéma d'aménagement).
Nombre de logements	La section A sera composée d'un minimum de 13 logements. La section B sera composée d'un minimum de 14 logements.
Mixité sociale	La section A comportera au moins 2 logements sociaux (20%) La section B comportera au moins 3 logements sociaux (20%)

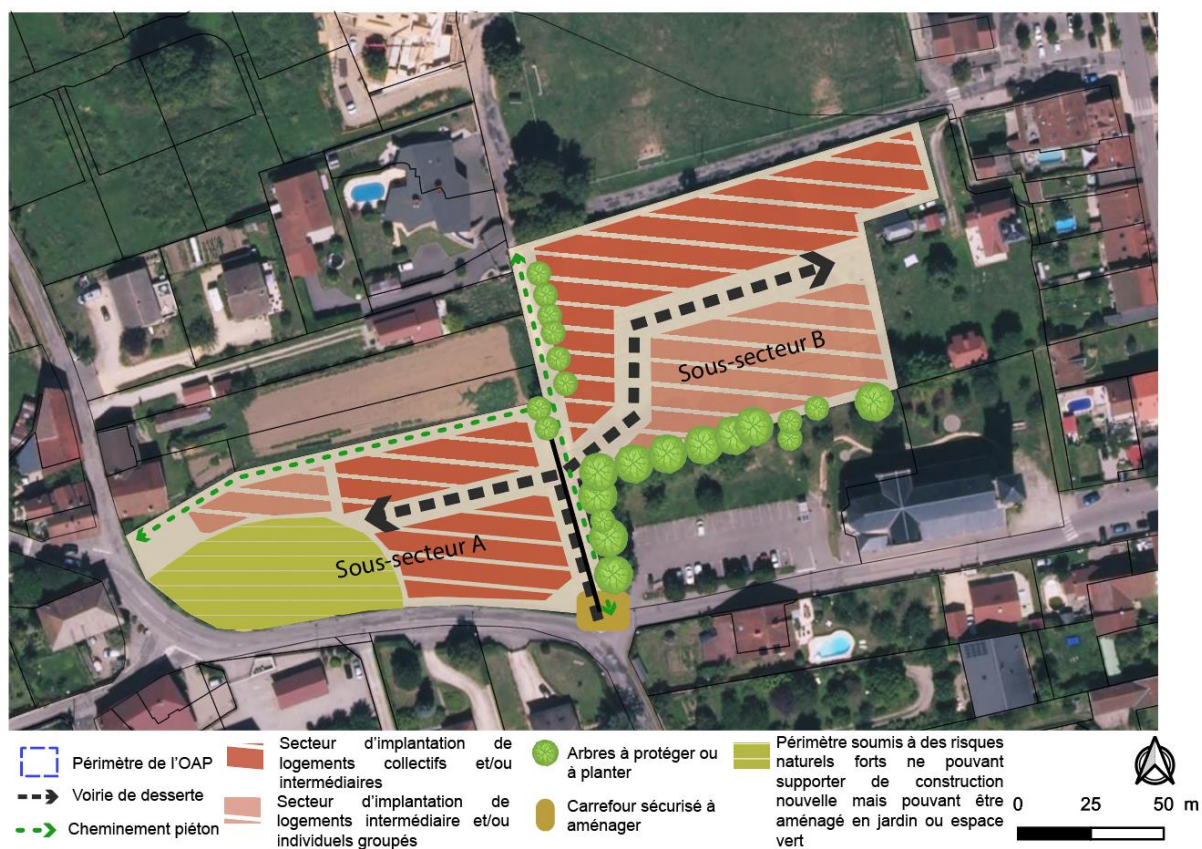
CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Zone AUb (sous-secteur A) : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone AUb (sous-secteur B) : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n°3 - L'Épinette

Etat des lieux

Localisation : RD1090 / Rue de l'Épinette

Surface : 9886 m²

Zonage applicable : Ub / Uh

Ce périmètre a une situation stratégique : c'est un maillon entre la RD1090 et la route d'accès à la Chartreuse. Il y a un enjeu fort pour la Commune de permettre aux véhicules descendant de Chartreuse (en particulier les grumiers) d'accéder directement à la RD1090 sans traverser le bourg. Il est actuellement occupé par une bande herbeuse, une bande en vigne et du bâti ancien.

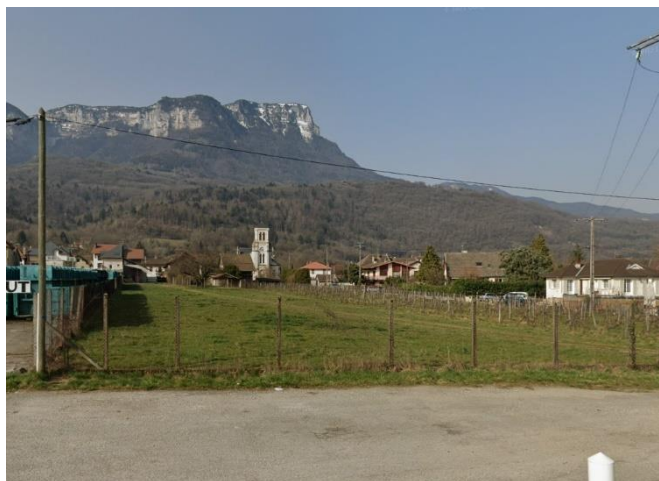


Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Créer une liaison routière directe de la RD1090 vers la Route de Chartreuse
- Mettre en œuvre un projet structurant à l'attention des personnes âgées et modestes
- Assurer une mixité fonctionnelle.

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Réaliser une voie de bouclage entre la RD1090 et la rue des Epinettes

Cette nouvelle voie publique devra déboucher au droit de l'avenue du Granier. Cette voirie aura un gabarit suffisant pour permettre le passage de tous types de véhicules (chaussée de 6m minimum). Elle sera accompagnée de trottoirs pour les piétons et arborée.

Un parking public sera réalisé le long de la rue des Epinettes.

Décliner un programme mixte notamment dédié aux personnes vulnérables

Secteur Est classé en Uh : un foyer pour personnes âgées d'environ 15 logements à dimension sociale sera réalisé.

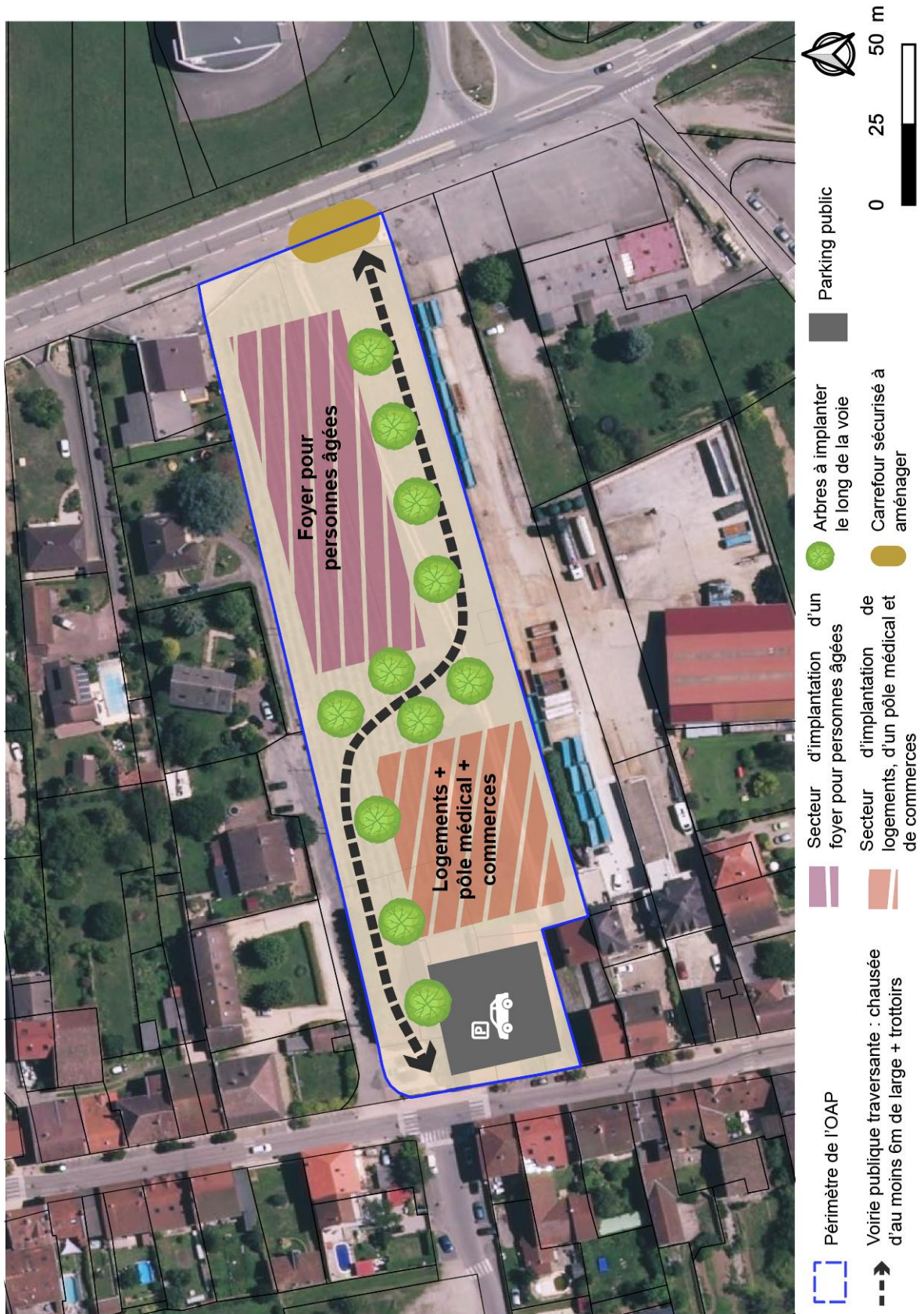
Secteur Ouest classé en Ub : des logements seront réalisés, accompagnés d'un pôle médical et de commerces.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Habitat collectif
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 30 logements : <ul style="list-style-type: none"> - 15 logements en zone Uh - 15 logements en zone Ub
Mixité sociale	Prévoir 15 logements sociaux en zone Uh

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n°4 - L'Etraz

Etat des lieux

Localisation : RD1090 / Rue des Epinettes
Surface : 7 612 m²
Zonage applicable : AUb

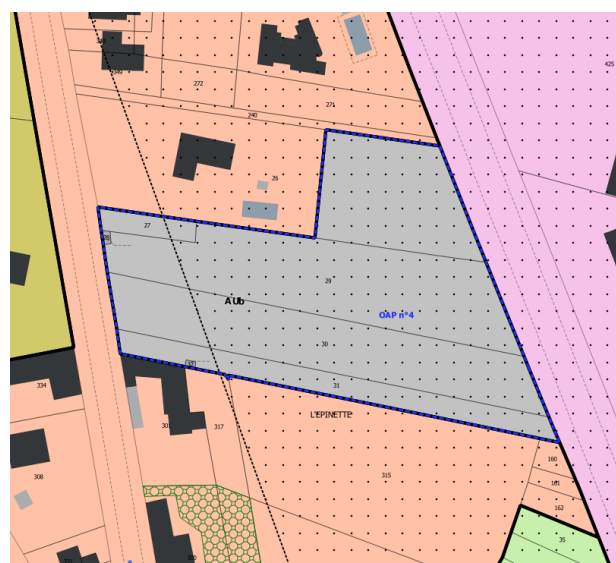
Il s'agit d'un terrain en herbe faisant la jonction entre la rue des Epinettes et la RD1090, au niveau du supermarché.



Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Garantir une optimisation du foncier.
- Créer un lien piéton entre la RD1090 et la rue des Epinettes.

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg, les formes urbaines seront de type habitat individuel groupé. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues. Leur conception devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Prévoir un accès unique depuis la rue des Epinettes. Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules.

Aucun accès voiture ne se fera directement par la RD1090.

Aménager un lien direct et sécurisé du supermarché à la rue des Epinettes

Un cheminement piéton ouvert à tous permettra de relier le passage piéton du supermarché à la rue des Epinettes.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

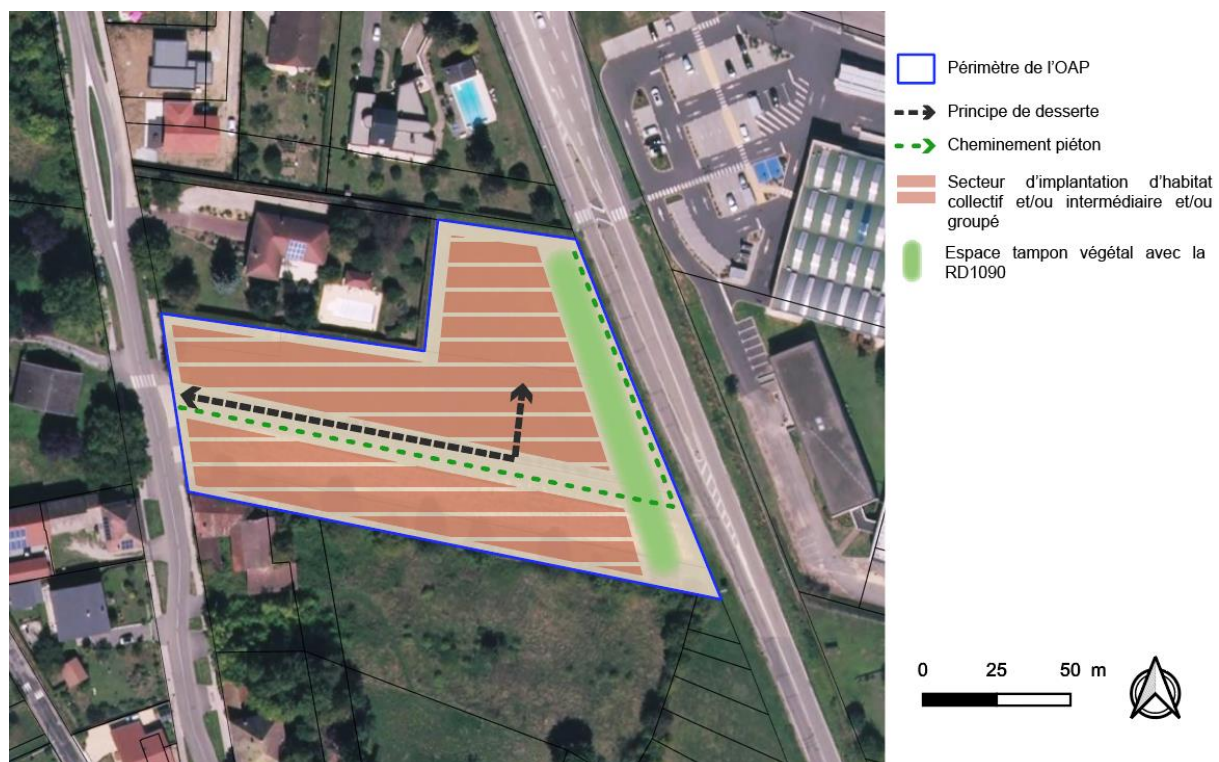
Formes d'habitat	Habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 19 logements.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n°5 : La Ville

Etat des lieux

Localisation : La Ville

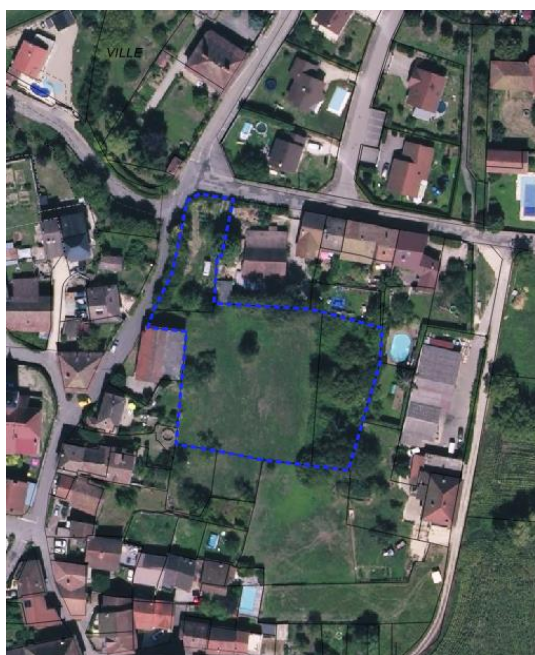
Surface : 4 016 m²

Zonage applicable : AUc

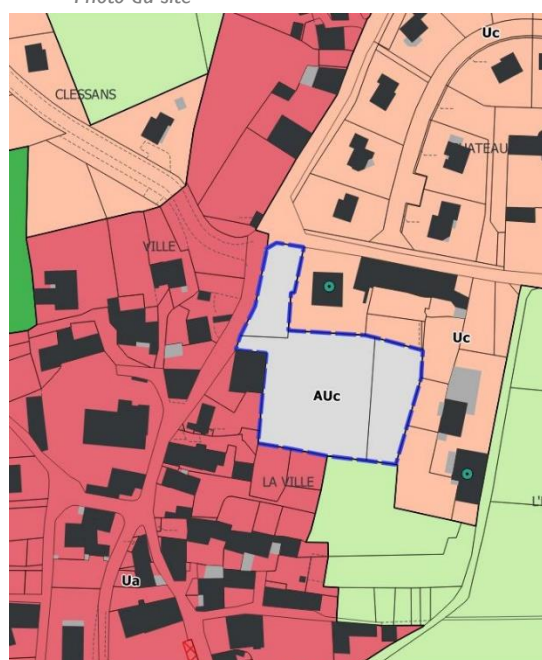
Le périmètre se situe à la Ville, un bourg historique où les circulations et les stationnements sont contraints par l'implantation des constructions en limite d'emprise publique. L'accès au secteur et les stationnements seront des questions clés pour son aménagement.



Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS :

- Organiser les accès et les stationnements de ce secteur très contraint.
- Mettre en œuvre un projet de logements qui optimise le foncier.

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis le carrefour entre la Montée de la Ville et la Rue de la Crapautière

La desserte des constructions s'effectuera depuis la Rue de la Crapautière au niveau du carrefour avec la Rue du Puis et la Montée de la Ville. Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules. Une attention particulière sera apportée à la sécurisation du débouché de l'accès sur le carrefour entre la Montée de la Ville et la Rue de la Crapautière : la visibilité devra être assurée.

Renforcer l'offre en stationnement

Une aire de stationnement sera aménagée à proximité immédiate de l'accès routier.

Proposer des formes urbaines intégrées à leur environnement immédiat

Pour une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant, les formes urbaines seront de type habitat individuel groupé ou individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 15 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

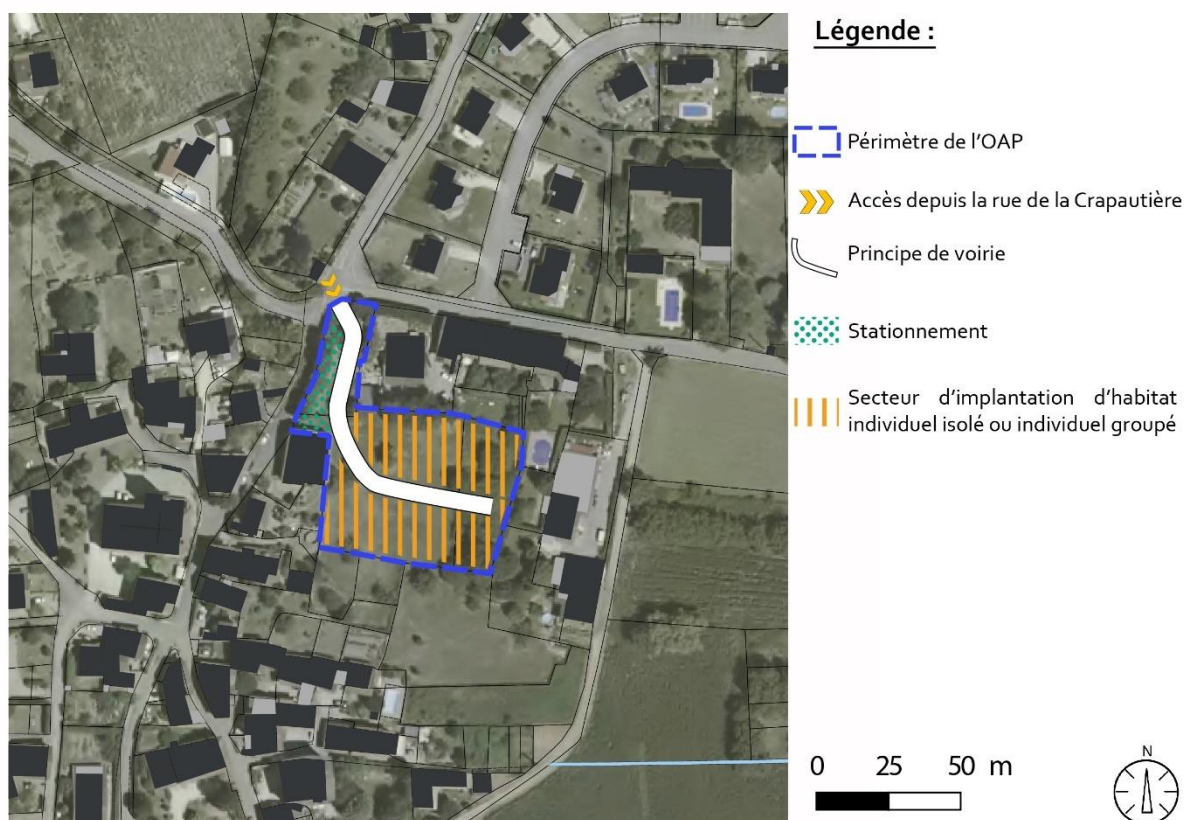
Formes d'habitat	Habitat individuel isolé ou groupé
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 6 logements.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n°6 - Cernon

Etat des lieux

Localisation : Place de la Mairie

Surface : 2 256m²

Zonage applicable : AUb

Le foncier constitue une dent creuse en arrière du tissu bâti ancien cernant la place de la Mairie.

On y accède par un chemin étroit donnant sur la rue des Epinettes.

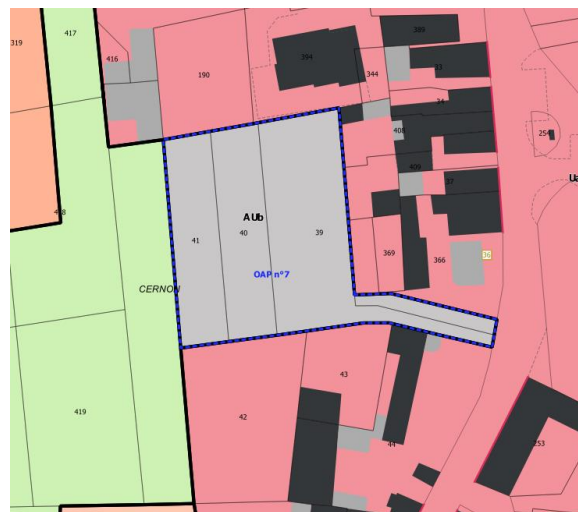
C'est actuellement un terrain en herbe.



Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Renforcer l'intensité urbaine de ce secteur central
- Mettre en œuvre un projet de logements qui optimise le foncier

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg, les formes urbaines seront de type habitat collectif, intermédiaire. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues. L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 35 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Leur conception devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés. Une bande tampon végétalisée sera prévue en interface avec les habitations existantes.

Circulation

Une voirie suffisamment dimensionnée, plus large que le chemin actuel, devra permettre la desserte des futures habitations.

En sera aménagée jusqu'en limite de zone afin de permettre ultérieurement son prolongement vers l'Ouest.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Habitat collectif et/ou intermédiaire.
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 8 logements.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°7 - Girards

Etat des lieux

Localisation : rue de Cernon
Surface : 2 179m²
Zonage applicable : Ua et Ub

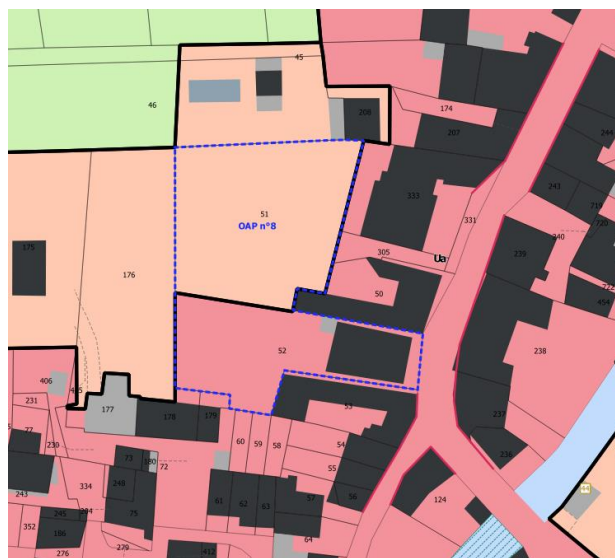
Le périmètre se situe le long de la rue de Cernon, à l'arrière d'une bande de maisons anciennes. La 1^{ère} bande est occupée par un ancien entrepôt en mauvais état, la seconde bande et en herbe.



Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Renforcer l'intensité urbaine de ce secteur central
- Mettre en œuvre un projet de logements qui optimise le foncier

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

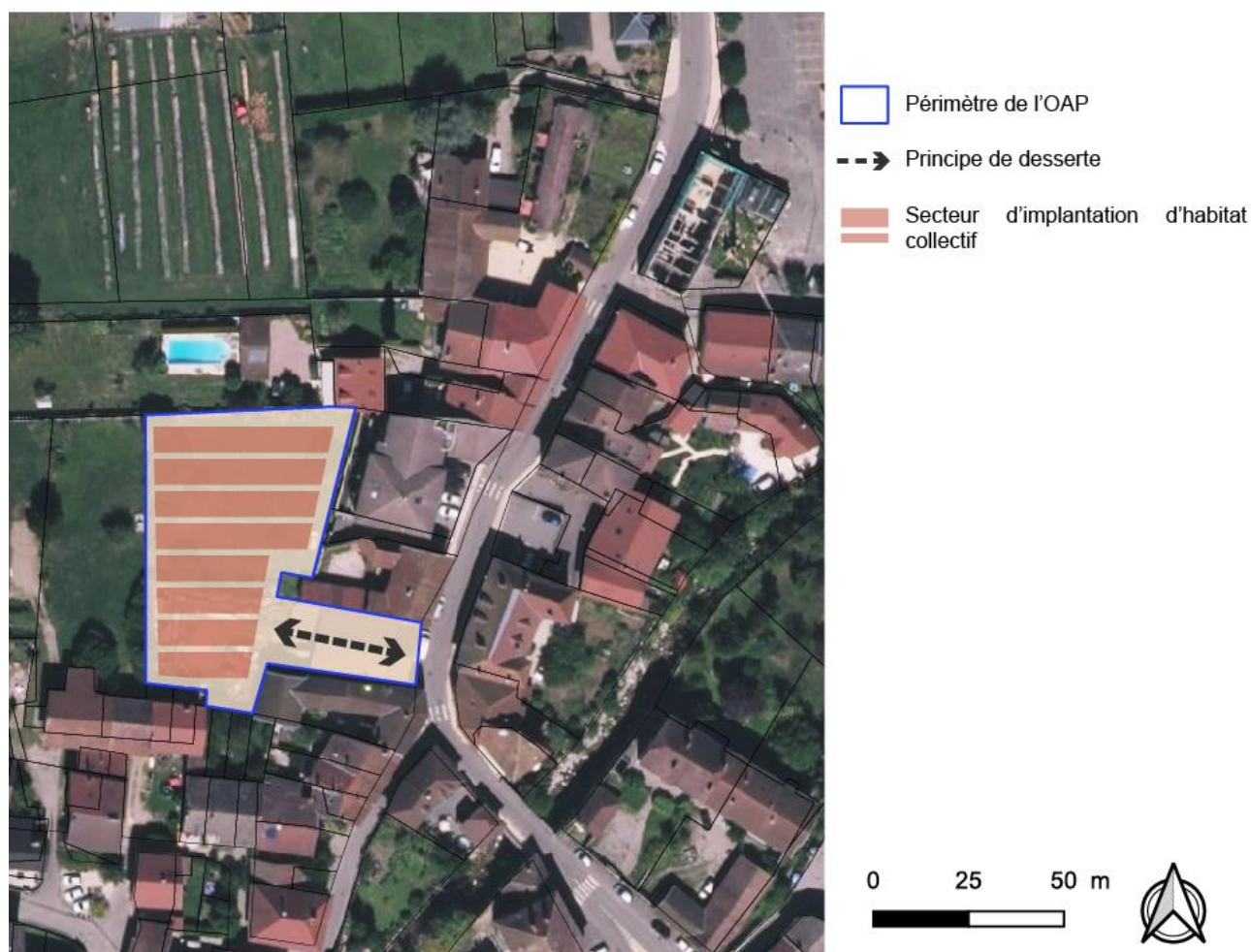
L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg, les formes urbaines seront de type habitat collectif. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues. Leur conception devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 20 logements.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



OAP n° 8 - Bellecour

Etat des lieux

Localisation : rue du Souvenir Français

Surface : 3 219 m²

Zonage applicable : AUb

L'OAP concerne des terrains en herbe cernés d'urbanisation. La partie Nord est en partie occupée par des arbres.

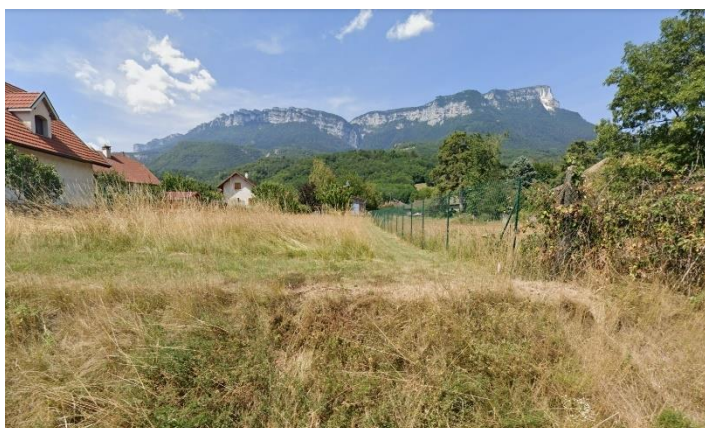
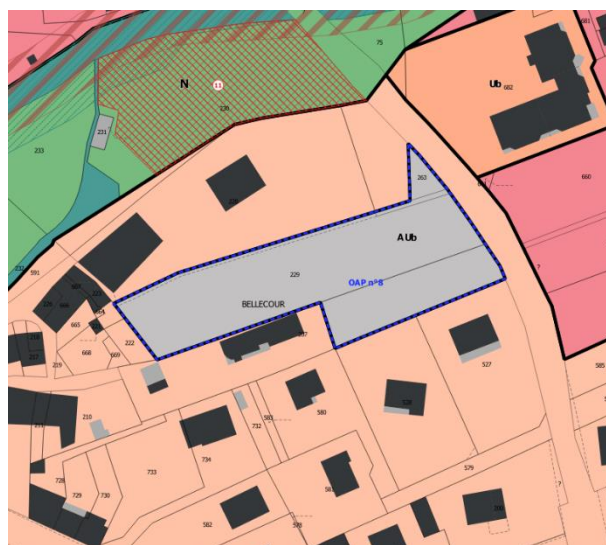


Photo du site



Périmètre sur fond orthophoto 2018



Extrait du zonage du PLU

OBJECTIFS

- Mettre en œuvre un projet de logements qui optimise le foncier

Prescriptions d'aménagement

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg, les formes urbaines seront de type habitat collectif, intermédiaire voire individuel groupé. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues. Leur conception devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Optimiser les accès

Seul un accès est autorisé par la Rue du Souvenir Français. L'embranchement fera face à celui de la propriété du *Clos du Cernon*.

Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules et comporter des aménagements qualitatifs et en site propre pour les déplacements doux (piétons et cycles).

Anticiper une liaison avec la place de la Mairie

En anticipation de l'aménagement d'un parc public le long du Cernon et d'un pont piéton vers la Place de la Maire, un cheminement permettra une liaison directe du quartier vers la Mairie.

Réseaux

Cette zone est desservie par un réseau unitaire, rue du souvenir français. La mise en séparatif de cette rue fait partie du Schéma directeur d'assainissement collectif de l'EPCI mais n'est pas programmée avant 2025. La gestion des eaux pluviales devra rigoureusement respecter les prescriptions du règlement.

L'urbanisation de ce secteur s'accompagnera d'un renforcement de la défense incendie par la commune.

• ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Formes d'habitat	Habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé
Nombre de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 8 logements.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.

