

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## De PERRIGNY

### Modification simplifiée n°2

## 3. Orientations d'Aménagement et de programmation

- PLU approuvé le 02/10/2014
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2019
- Modification simplifiée n°2 prescrite le 15/07/2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 26/01/2022

Vu pour rester annexé à la DCM du le 26/01/2022

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA - SAÔNE ET LOIRE

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX

☎ : 03 84 86 19 10

Email : [contact@jura.soliha.fr](mailto:contact@jura.soliha.fr) site internet : [www.jura.soliha.fr](http://www.jura.soliha.fr)



<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	7
PORTEE REGLEMENTAIRE	7
<b>PLAN DE DEPLACEMENT MODES DOUX</b>	<b>9</b>
<b>AXE N°1   REQUALIFIER LES ROUTES DEPARTEMENTALES ET CREER DES CHEMINEMENTS EN SITE PROPRE</b>	<b>13</b>
<b>AXE N°2   ASSURER LA SECURITE DES PIETONS LE LONG DES VOIES DE DESSERTE</b>	<b>15</b>
<b>AXE N°3   REQUALIFIER EN VOIES MIXTES LES VOIES DE DESSERTE INTERQUARTIERS</b>	<b>17</b>
<b>AXE N°4   PROPOSER DES ITINERAIRES DOUX ALTERNATIFS POUR REJOINDRE LES DIFFERENTS POLES DE LA COMMUNE</b>	<b>19</b>
<b>AXE N°5   CONFORTER LA VOIE VERTE PLM</b>	<b>23</b>
<b>ZONES A URBANISER (AU)</b>	<b>25</b>
<b>OAP N°1   LE PRE GUYOT</b>	<b>27</b>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	28
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	29
Economie d'espace	29
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	29
Voirie et accès	29
Cheminement piétons	29
Gestion des eaux pluviales	29
Découpage parcellaire	30
Implantation des constructions	30
Modalités d'urbanisation	30
ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	31
<b>OAP N°2   EN CHOISEY</b>	<b>33</b>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	34
Modalités d'urbanisation	35
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	35
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	35
Economie d'espace	35
Voirie et accès	35
Cheminements piétons	36
Gestion des eaux pluviales	36
Découpage parcellaire	36
Implantation des constructions	36
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	39
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	39
Economie d'espace	39
Voirie et accès	39
Cheminements piétons	39
Gestion des eaux pluviales	40
Découpage parcellaire	40

Implantation des constructions	40
Modalités d'urbanisation	40
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	41
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	41
Economie d'espace	41
Voirie et accès	41
Cheminement piétons	41
Gestion des eaux pluviales	41
Découpage parcellaire	42
Implantation des constructions	42
Modalités d'urbanisation	42
<b>ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)</b>	<b>43</b>
<b>OAP n°3   LA COUVERTE</b>	<b>45</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS</b>	<b>46</b>
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	46
Economie d'espace	46
Voirie et accès	46
Cheminement piétons	46
Gestion des eaux pluviales	46
Découpage parcellaire	46
Implantation des constructions	47
Modalités d'urbanisation	47
<b>OAP n°4   EN CHARRIERE</b>	<b>49</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS</b>	<b>50</b>
Objectifs et principes d'aménagement de la zone 1AU	51
Economie d'espace	51
Voirie et accès	51
Cheminements piétons	51
Gestion des eaux pluviales	51
Découpage parcellaire	51
Implantation des constructions	51
Modalités d'urbanisation	52
Objectifs et principes d'aménagement de la zone 2AU	53
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	53
Contraintes physiques	53
Economie d'espace	53
Voirie et accès	53
Espaces publics	54
Cheminement piétons	54
Gestion des eaux pluviales	54
Découpage parcellaire	54
Implantation des constructions	54
Modalités d'urbanisation	55
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	57
Economie d'espace	57
Voirie et accès	57
Cheminements piétons	57
Gestion des eaux pluviales	57
Découpage parcellaire	57
Implantation des constructions	58
Modalités d'urbanisation	58
<b>ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)</b>	<b>59</b>

# Avant-Propos



## ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Perrigny portent sur

- les cheminements doux
- l'aménagement des zones 1AU.

## PORTEE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

- Objectifs d'aménagement
- Voirie et accès
- Découpage parcellaire
- Implantation des constructions
- ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



# Plan de déplacement modes doux

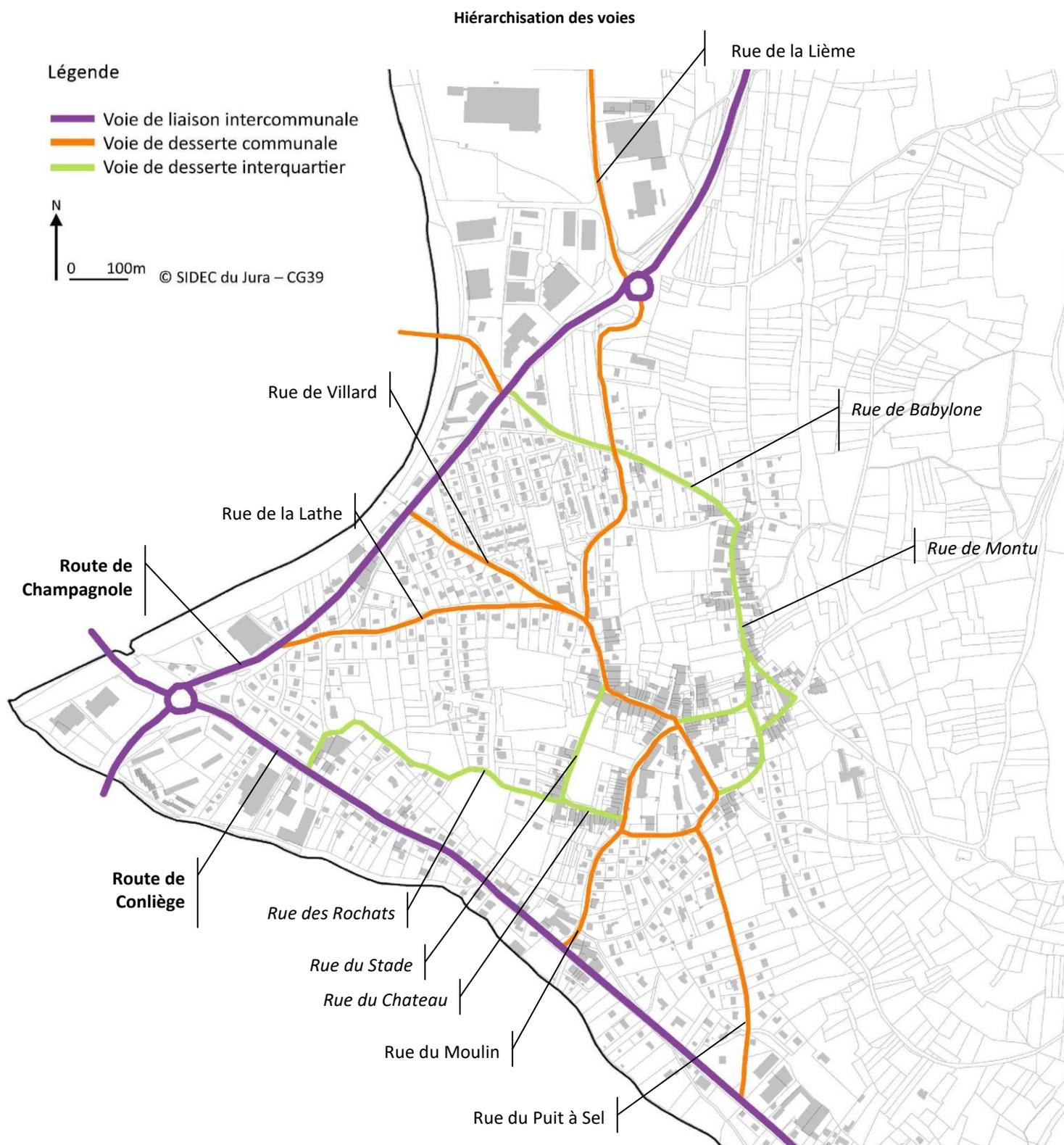


L'objectif des élus est de conforter le maillage des cheminements doux sur la commune, afin de permettre de relier aisément les différents pôles de la commune (habitat / commerces / services / activités).

Ce maillage s'appuie sur une hiérarchisation du réseau :

- les départementales, route de Champagnole et route de Conliège : voies de liaison intercommunales ;
- les principales pénétrantes dans la commune depuis les départementales, rues du Puit à Sel, du Moulin, de la Lathe, de Villard et de la Lième : les voies de desserte communale ;
- les voies de desserte interquartiers.

Les aménagements de voirie pourront s'appuyer sur une charte indiquant les différents traitements à utiliser pour chaque type de voie, afin d'améliorer leur lisibilité.





# AXE N°1 | REQUALIFIER LES ROUTES DEPARTEMENTALES ET CREER DES CHEMINEMENTS EN SITE PROPRE

## Légende

- Aménagement piéton existant
- Aménagement cycliste existant
- Aménagement piétons / cyclistes à créer

### Améliorer la sécurité des cyclistes le long de la Route de Champagnole.

La largeur de la route ne permettant pas de créer une deuxième bande cyclable : créer un itinéraire parallèle, en site propre, au bord de la voie ferrée.

### Requalifier la route de Conliège en boulevard urbain, où les cheminements piétons et cyclables continus seront aménagés en sites propres, latéraux ou centraux, suivant les différentes séquences de la voie.

Ces cheminements en site propre seront complémentaires à la voie verte le long de la Vallière (les deux cheminements n'ont pas la même fonction, la même utilisation).

N



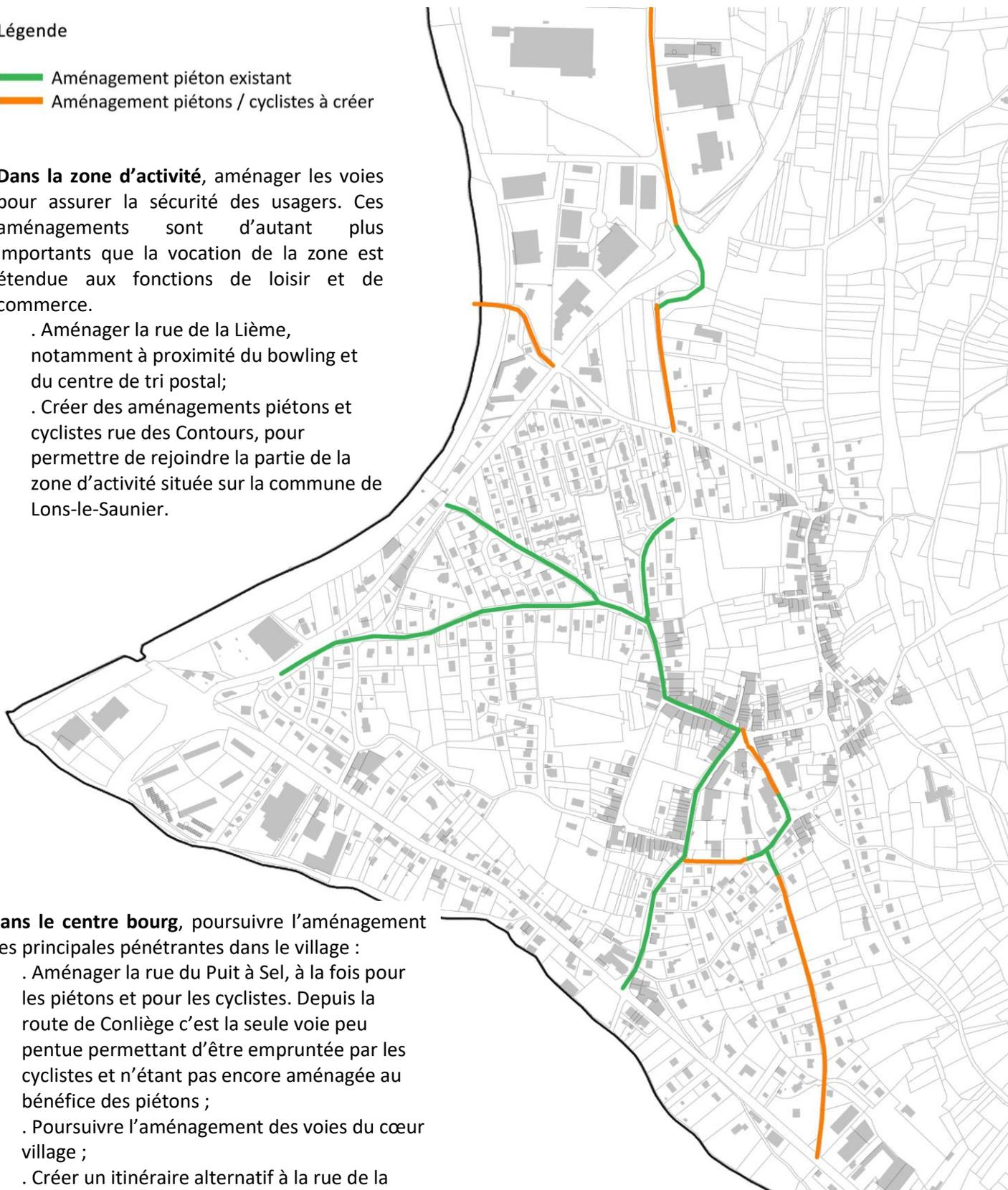
# AXE N°2 | ASSURER LA SECURITE DES PIETONS LE LONG DES VOIES DE DESSERTE

## Légende

- Aménagement piéton existant
- Aménagement piétons / cyclistes à créer

**Dans la zone d'activité**, aménager les voies pour assurer la sécurité des usagers. Ces aménagements sont d'autant plus importants que la vocation de la zone est étendue aux fonctions de loisir et de commerce.

- . Aménager la rue de la Lième, notamment à proximité du bowling et du centre de tri postal;
- . Créer des aménagements piétons et cyclistes rue des Contours, pour permettre de rejoindre la partie de la zone d'activité située sur la commune de Lons-le-Saunier.



**Dans le centre bourg**, poursuivre l'aménagement des principales pénétrantes dans le village :

- . Aménager la rue du Puit à Sel, à la fois pour les piétons et pour les cyclistes. Depuis la route de Conliège c'est la seule voie peu pentue permettant d'être empruntée par les cyclistes et n'étant pas encore aménagée au bénéfice des piétons ;
- . Poursuivre l'aménagement des voies du cœur village ;
- . Créer un itinéraire alternatif à la rue de la Lième pour accéder au centre bourg par le nord, l'étroitesse de la voie par endroit ne permettant pas d'aménagement (voir parties suivantes).



## AXE N°3 | REQUALIFIER EN VOIES MIXTES LES VOIES DE DESSERTE INTERQUARTIERS

Les voies identifiées comme de desserte interquartier (pour la plupart des voies étroites de l'ancien village) seront requalifiées en voies mixtes au fur et à mesure de leur aménagement :

- Rues des Rochats, du Stade et du Château : aménager ces rues en voies mixtes pour permettre des liaisons plus aisées entre l'ouest de la commune, et notamment le quartier de la Condamine, vers le cœur de village et ses équipements.  
La requalification de la Rue des Rochat se fera en lien avec l'aménagement futur de ce quartier (extension urbaine).
- Rue de la Batavarde, Saint-Jean-Baptiste et de la Pidance : aménager ces rues en voies mixtes pour permettre des liaisons plus aisées entre le haut du village et son cœur. L'aménagement de ces voies permettra également de relier la voie verte de façon plus sécurisée (et ce dans les 2 sens : les habitants du village souhaitant se rendre sur la voie verte ; les usagers de la voie verte, extérieurs à la commune, souhaitant découvrir le village).
- Rues de Montu, de Babylone : aménager ces rues pour faciliter les déplacements nord-sud, notamment vers la zone d'activités.

La mise en place de zones 30 dans ces secteurs assurera par ailleurs un encore meilleur partage de la voirie par tous les usagers.



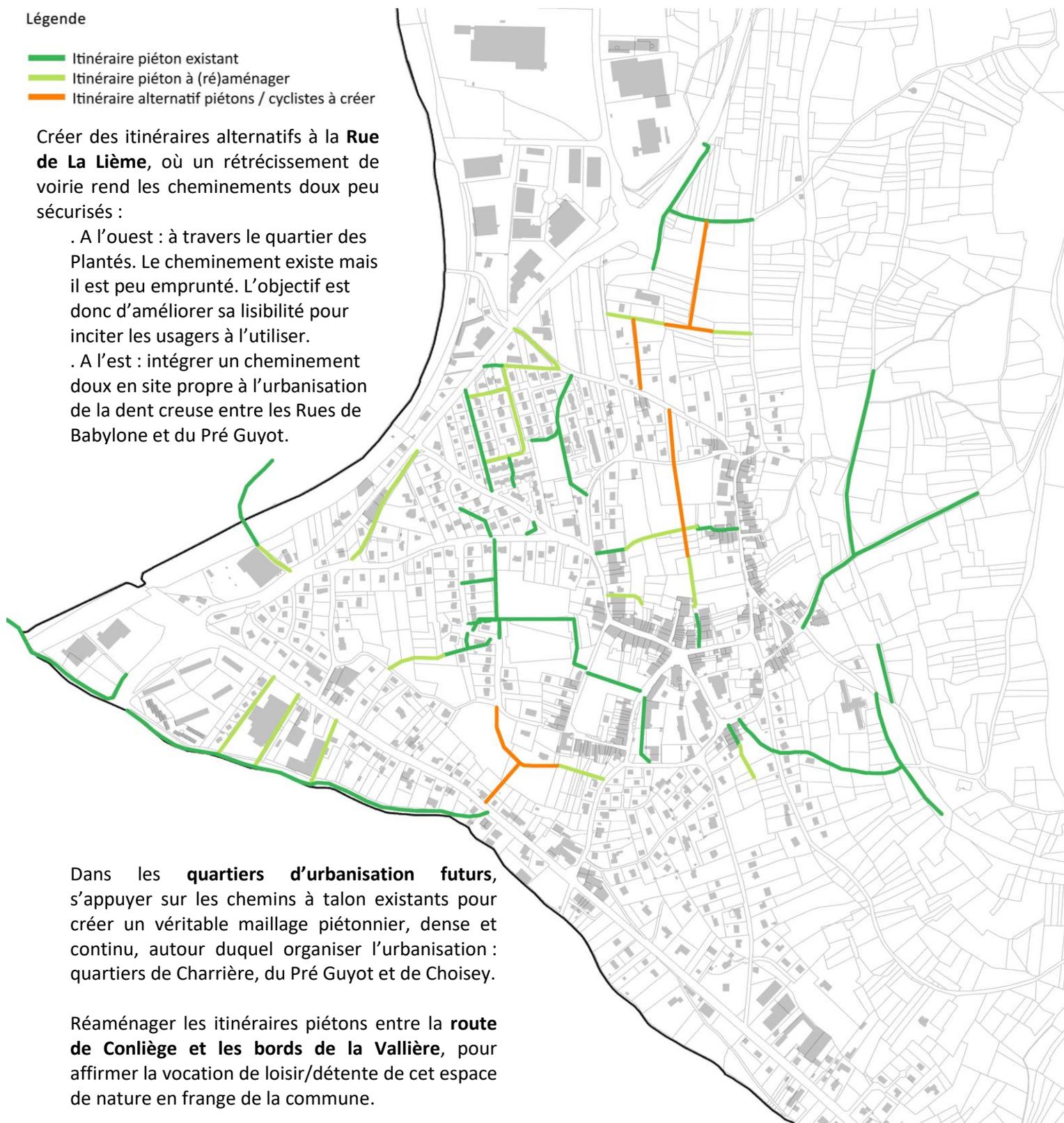
# AXE N°4 | PROPOSER DES ITINERAIRES DOUX ALTERNATIFS POUR REJOINDRE LES DIFFERENTS POLES DE LA COMMUNE

## Légende

- Itinéraire piéton existant
- Itinéraire piéton à (ré)aménager
- Itinéraire alternatif piétons / cyclistes à créer

Créer des itinéraires alternatifs à la **Rue de La Lième**, où un rétrécissement de voirie rend les cheminements doux peu sécurisés :

- . A l'ouest : à travers le quartier des Plantés. Le cheminement existe mais il est peu emprunté. L'objectif est donc d'améliorer sa lisibilité pour inciter les usagers à l'utiliser.
- . A l'est : intégrer un cheminement doux en site propre à l'urbanisation de la dent creuse entre les Rues de Babylone et du Pré Guyot.



Dans les **quartiers d'urbanisation futurs**, s'appuyer sur les chemins à talon existants pour créer un véritable maillage piétonnier, dense et continu, autour duquel organiser l'urbanisation : quartiers de Charrière, du Pré Guyot et de Choisey.

Réaménager les itinéraires piétons entre la **route de Conliège et les bords de la Vallière**, pour affirmer la vocation de loisir/détente de cet espace de nature en frange de la commune.



Schéma de déplacement modes doux



Légende

- Itinéraire piétons / cyclistes
- Itinéraire piétons

N

0 100m

© SIDEDEC du Jura – CG39



## AXE N°5 | CONFORTER LA VOIE VERTE PLM

La voie verte est une infrastructure dont l'aire d'influence dépasse largement les frontières communales. Le prolongement de la voie verte existante est donc un enjeu important à l'échelle de l'agglomération. De même la création d'une voie verte « Vallière » permettrait la densification de ce réseau (cheminements de loisirs ou non).

*(voir schéma page suivante)*

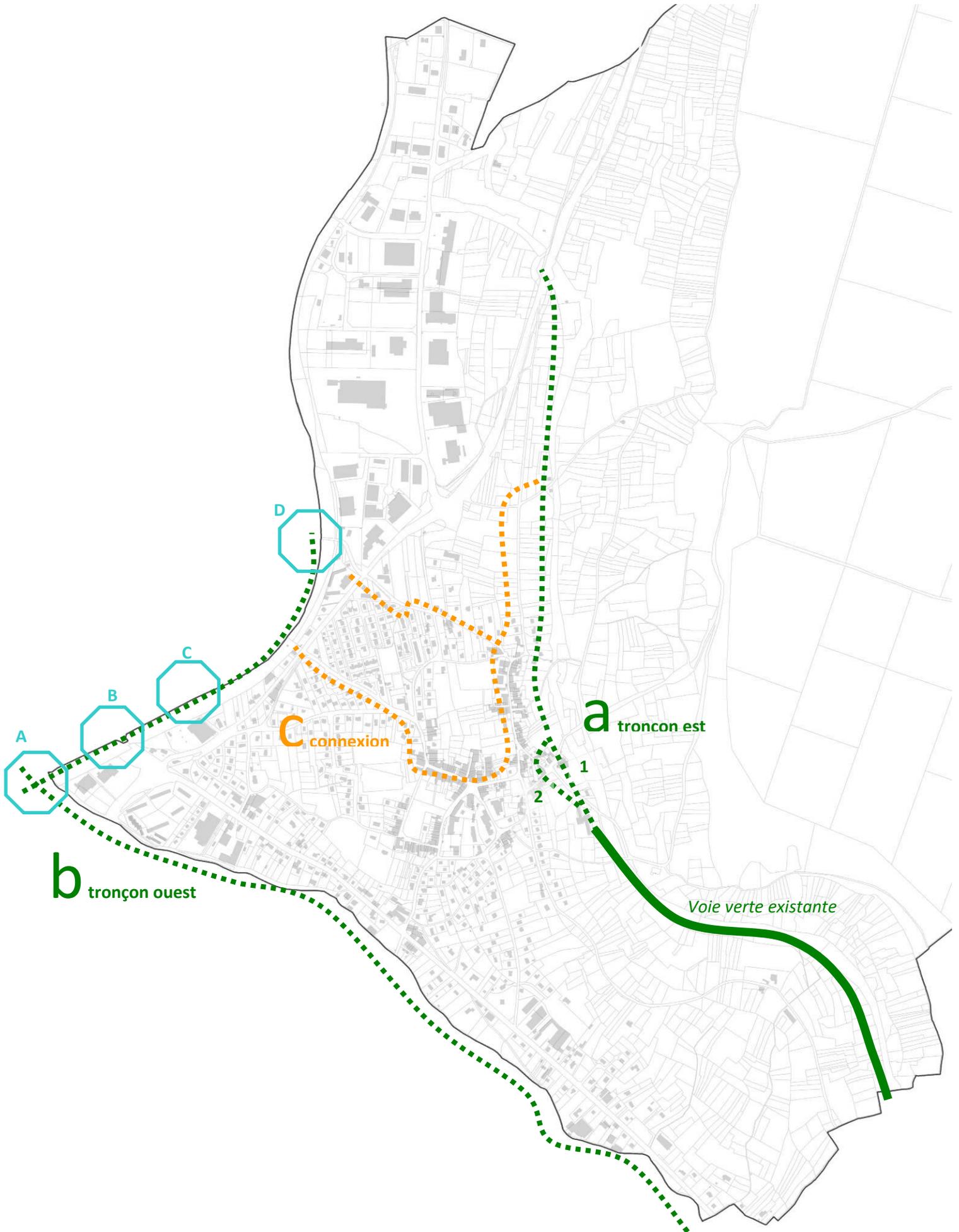
- **a** Poursuivre l'aménagement du tronçon est de la Voie Verte, pour rejoindre les terrains de tennis, avec deux options au passage au-dessus du village :
  - o 1 : derrière le cimetière
  - o 2 : par la vieille église, permettant de faire découvrir le patrimoine de la commune et de créer un appel vers le centre bourg.
- **b** Créer le tronçon ouest de la Voie Verte :
  - o le long de la Vallière, par un aménagement des berges,
  - o puis le long de la voie ferrée, pour rejoindre la zone d'activités.
- **c** Connecter les deux tronçons de la voie verte à travers le village, en s'appuyant sur le réseau de cheminements doux créé.

Le fonctionnement et l'utilisation de/des voie(s) verte(s) ne sera optimale qu'une fois les connections avec les cheminements doux de Lons-le-Saunier effectués.

Un certains nombres de solutions nécessitent ainsi d'être envisagées :

- **A** : par la Vallière passant sous la route de Montaigu
- **B** : au niveau du rond-point, à proximité du bar ;
- **C** : a L'arrière du supermarché Carrefour ;
- **D** : par la zone d'activités Lons-Perrigny : Rue des Contours puis pont au dessus de la voie ferrée ;

*L'aménagement de la voie verte est de la compétence communautaire. Ces orientations sont données à titre indicatif.*



# Zones A Urbaniser (AU)



## Localisation de la zone



**Superficie** : 1,5 ha

**Zonage** : 1AU pré guyot

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

---

### Economie d'espace

---

**Densité globale sur la zone** : minimum 20 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris, sur l'ensemble de la zone 1AU. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

**Formes bâties** : pour respecter les formes bâties environnantes : principalement individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

---

La végétation présente dans la zone sera préservée au maximum et un « maillage vert » sera créé, venant s'appuyer sur les cheminements piétons.

### Voirie et accès

---

La zone sera desservie par le nord, depuis la rue du Pré Guyot.

Une place de retournement devra être prévue en bout de voie. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

La voie devra être dimensionnée au minimum et aménagée selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

### Cheminement piétons

---

Les cheminements piétons s'appuieront sur les chemins à talon existants :

- selon un axe est – ouest, en site propre, ils devront permettre de relier la Rue de Villard à la Rue de Montu

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

### Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone, à l'ouest. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privées.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

### Implantation des constructions

---

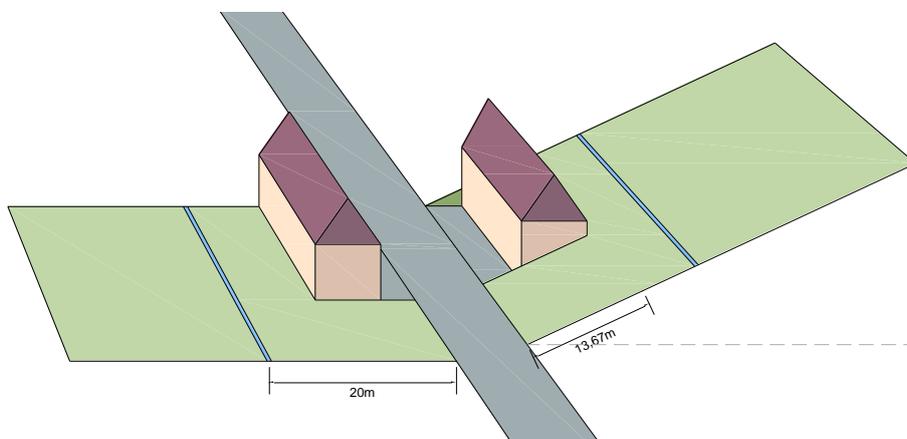
L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie si possible vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.

Les constructions implantées à l'Est de la voie devront s'inscrire au mieux dans la pente. Pour cela elles devront s'implanter avec un retrait minimum par rapport à la voie.

Dans tous les cas les constructions principales seront implantées dans une bande ne pouvant excéder 20 m depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction sera inclus dans cette bande).



## Modalités d'urbanisation

---

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

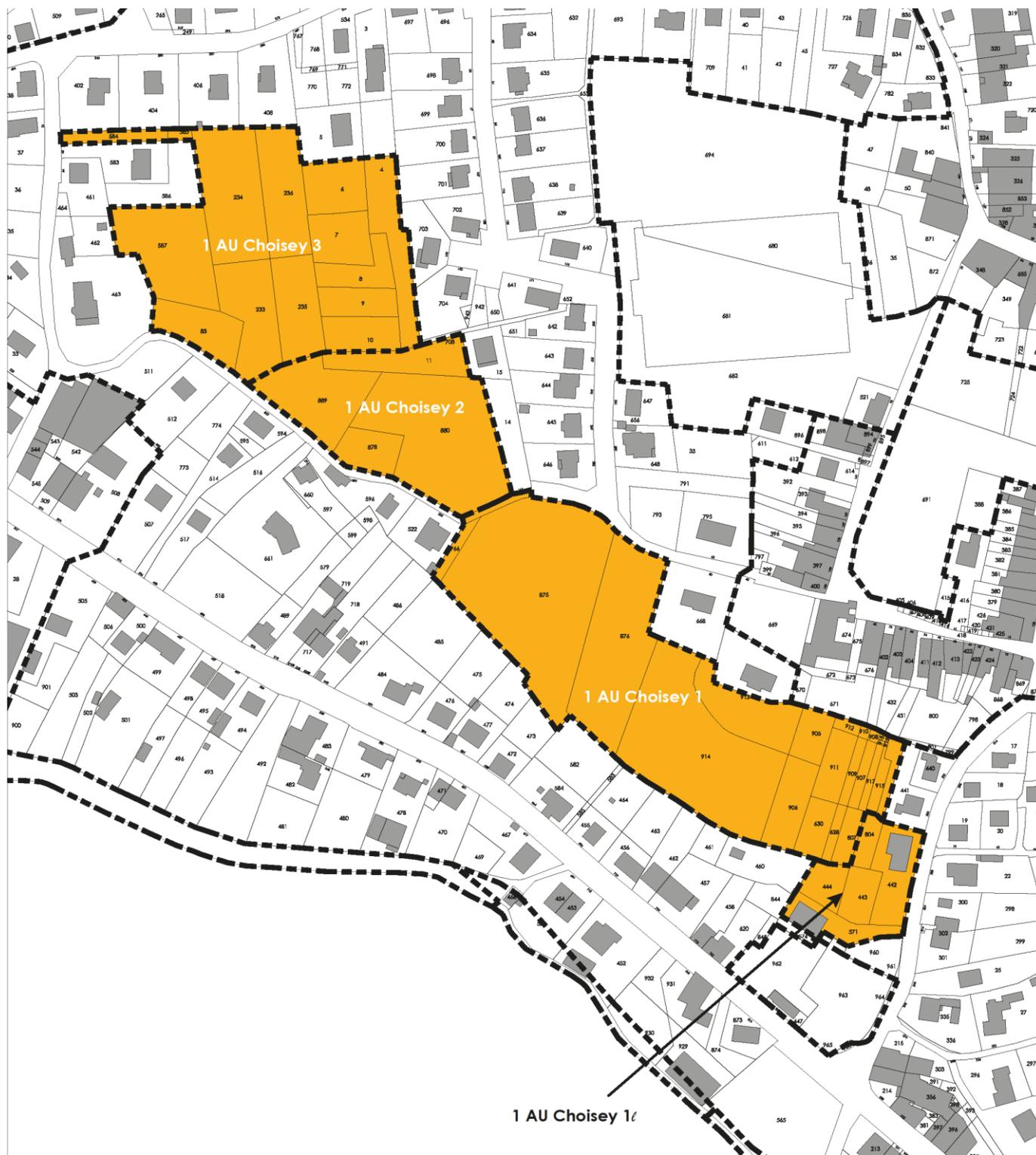
- Une surface minimum de 2000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)





## Localisation de la zone



Superficie totale : 4,3 ha

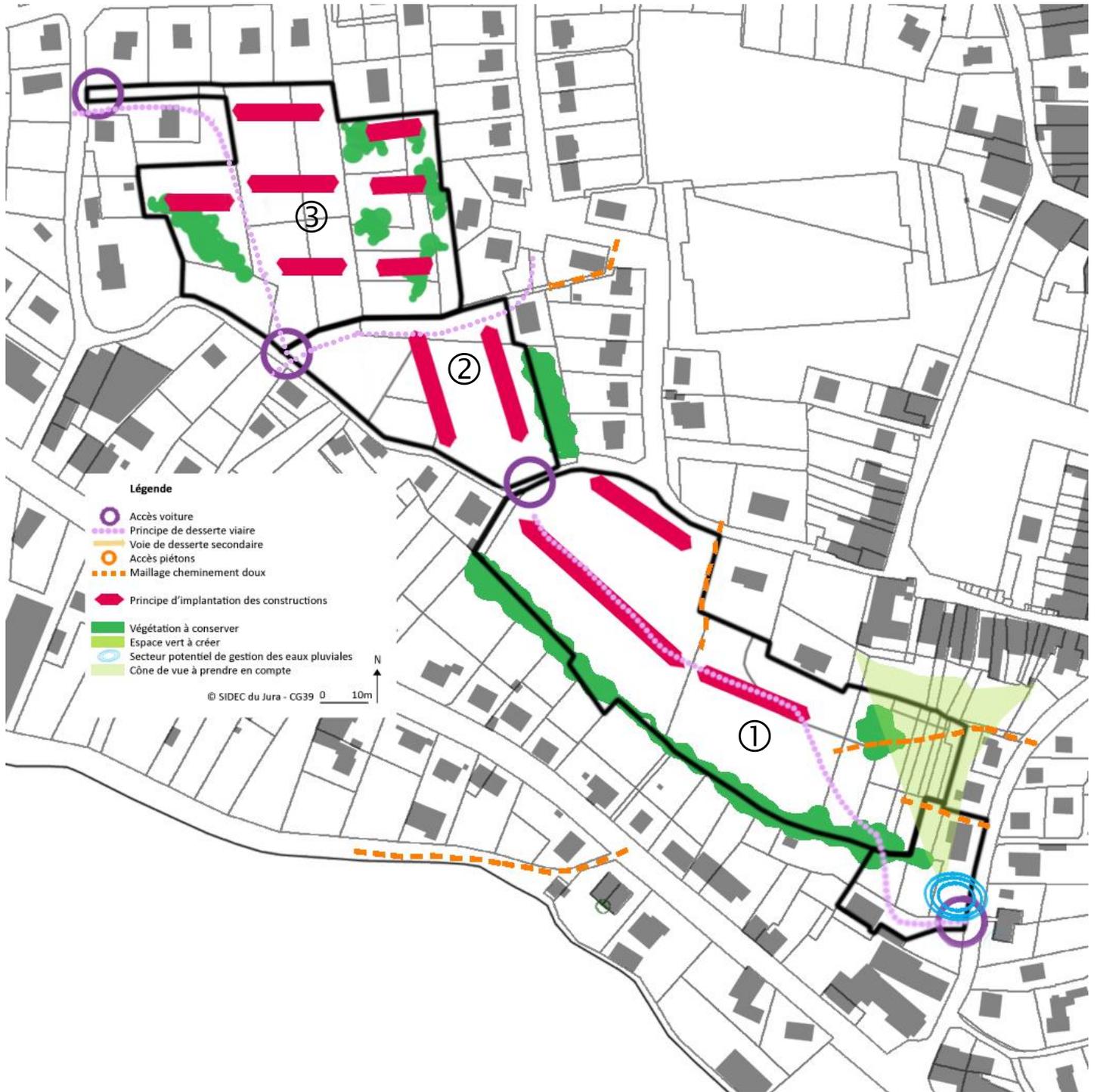
### Zonage :

1AU<sub>choisey1</sub>

1AU<sub>choisey2</sub>

1AU<sub>choisey3</sub>

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



## -- Partie est ①

### **Modalités d'urbanisation**

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU Choisey 1 est conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation préalable du sous-secteur 1AU Choisey 1ℓ dans sa totalité ou, à défaut, à une ouverture à l'urbanisation simultanée de la zone et du sous-secteur.

Concernant la zone 1AU Choisey 1, l'opération d'aménagement pourra se faire par tranche minimale de 5000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone.

### **Objectifs et principes d'aménagement de la zone**

---

#### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente dans la zone sera préservée au maximum et un « maillage vert » sera créé, venant s'appuyer sur les cheminements piétons.

Le cône de vue identifié en entrée de zone sud-est (sur la façade arrière des bâtiments rue du Château) devra être préservé de l'urbanisation.

Un espace public pourra éventuellement y être aménagé.

#### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone** : minimum 20 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

**Formes bâties** : principalement individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

**Hauteur maximale autorisée** : R+1+C pour le sous-secteur 1AU Choisey 1ℓ,  
R+1+C pour le reste de la zone 1AU Choisey 1.

#### Voirie et accès

**La desserte doit permettre autant que possible une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest.**

La zone sera desservie par une voie traversante reliant la Rue des Rochats (ouest) à la Rue du Moulin (est), utilisant préférentiellement l'emprise de la voie d'accès déjà existante dans sa partie est (parcelle n°571).

La voie sera dimensionnée au minimum et aménagée selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

## Cheminements piétons

Les cheminements piétons s'appuieront notamment sur les chemins à talon existants :

- en direction de la rue des Rochats
- en direction de la rue des moulins

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

## Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privées » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privées) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone, à l'est. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

## Découpage parcellaire

**Le découpage parcellaire doit permettre autant que possible une implantation des constructions avec une façade principale au sud et une utilisation optimale des surfaces privées.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

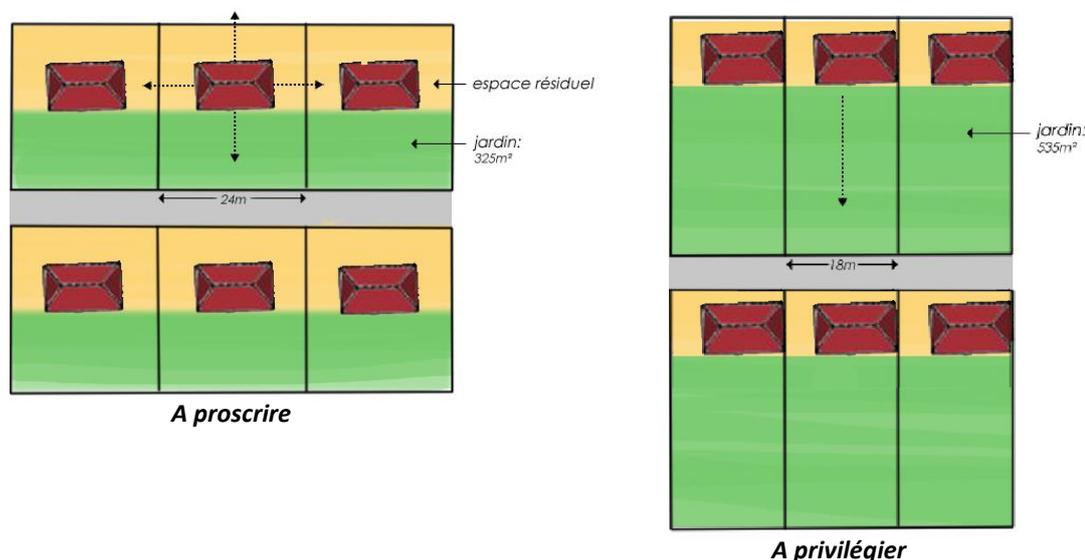
## Implantation des constructions

**Pour les constructions situées au sud de la voie de desserte :**

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable devant les constructions (au sud). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment dans la partie nord de la parcelle et si possible dans l'angle Nord-Est pour dégager les espaces exposés au Sud et à l'Ouest qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



### **Pour les autres constructions**

Les constructions devront s'inscrire au mieux dans la pente. Pour cela elles devront s'implanter en recherchant un compromis entre :

- Le dégagement d'un espace exposé au sud,
- L'inscription dans la pente,
- La limitation de la longueur de l'accès.



## -- Partie centrale ②

### Objectifs et principes d'aménagement de la zone

#### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

Pas d'enjeux spécifiques

#### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone** : minimum 15 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet.

**Formes bâties** : mixité souhaitable – individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

#### Voirie et accès

**La desserte tiendra compte de la topographie et de l'orientation générale de la zone. Elle doit permettre autant que possible une implantation des constructions avec une façade principale orientée ouest / sud-ouest.**

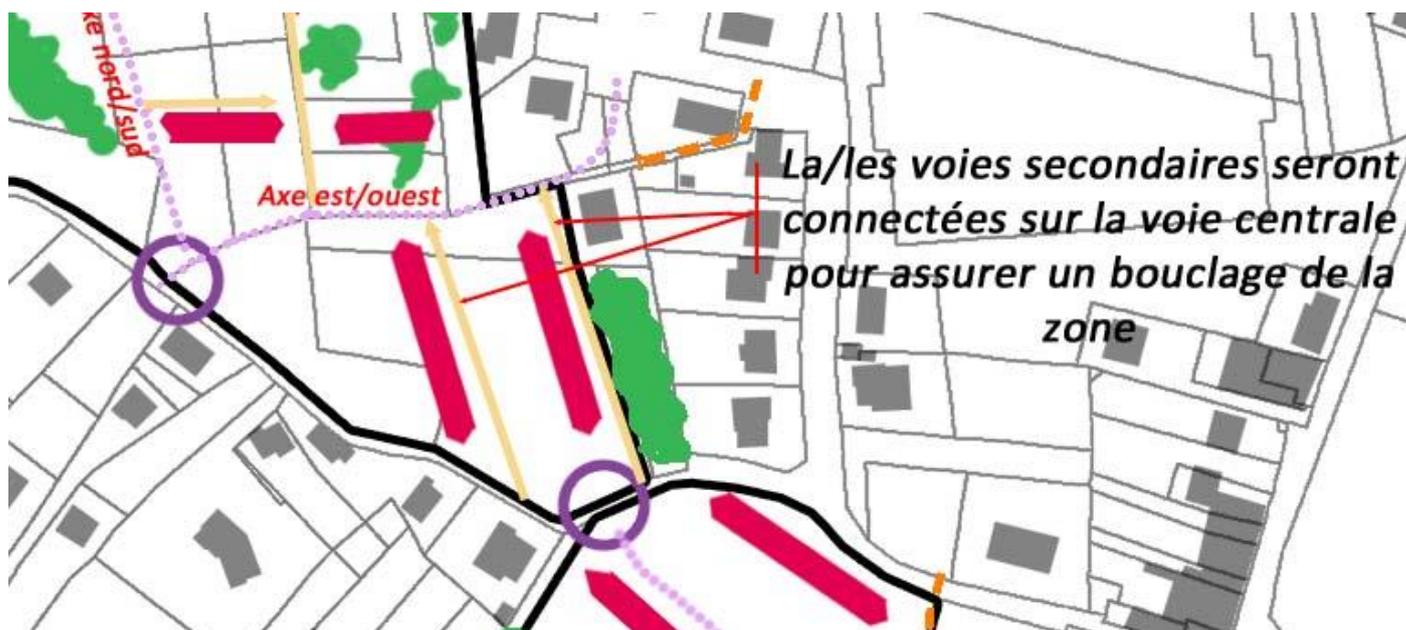
La zone sera desservie depuis la Rue des Rochats (sud).

Une voie sera aménagée assurant une connexion entre la rue des Rochats et la rue du clos. Les voies de desserte seront donc bouclées.

La voie sera devra être dimensionnée au minimum et aménagée selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.



#### Cheminements piétons

Les cheminements piétons seront assurés par les voies desserte traitées en voies mixtes.

## Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privées » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privées) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone, à l'ouest. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

## Découpage parcellaire

**Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privées.**

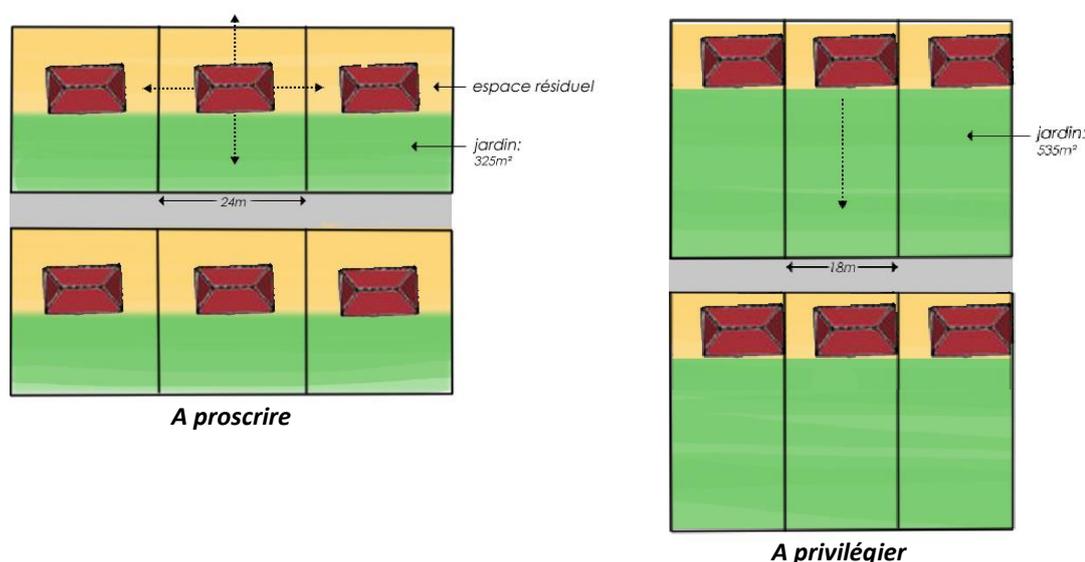
Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

## Implantation des constructions

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable devant les constructions. Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment dans la partie nord de la parcelle et si possible dans l'angle Nord-Est pour dégager les espaces exposés à l'Ouest et au Sud.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



## Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 2000 m²
- Ou le reste de la zone

## -- Partie ouest ③

### Objectifs et principes d'aménagement de la zone

#### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

Préserver au mieux la couverture végétale (vergers)

#### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone** : minimum 10 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet .

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

**Formes bâties** : mixité souhaitable – individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

#### Voirie et accès

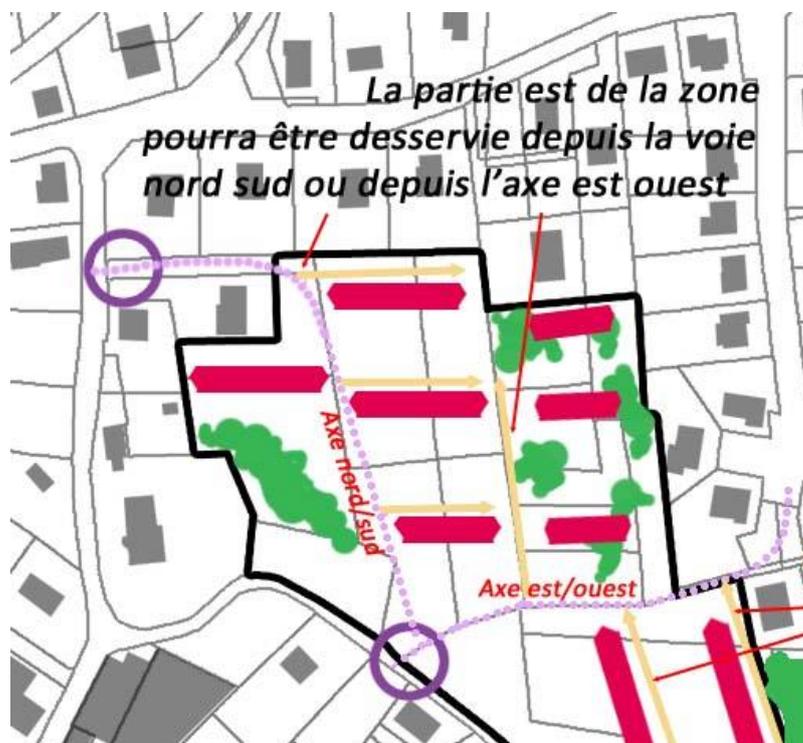
**La desserte doit permettre autant que possible une implantation des constructions avec une façade principale au sud.**

La zone sera desservie par une voie traversante nord sud reliant La Rue de Jean qui Vient (ouest) à la Rue des Rochats (sud). Des voies secondaires est-ouest pourront irriguer l'intégralité de la zone jusqu'en limite est. Dans le cas contraire la partie est de la zone devra être desservie par l'axe central reliant la rue des Rochats et la rue du clos.

Le bouclage des voiries principales est obligatoire.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.



#### Cheminement piétons

Les cheminements piétons seront assurés par les voies desserte traitées en voies mixtes.

#### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privées) seront récupérées et gérées via des ouvrages paysagers assurant une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Découpage parcellaire

**Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privées.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

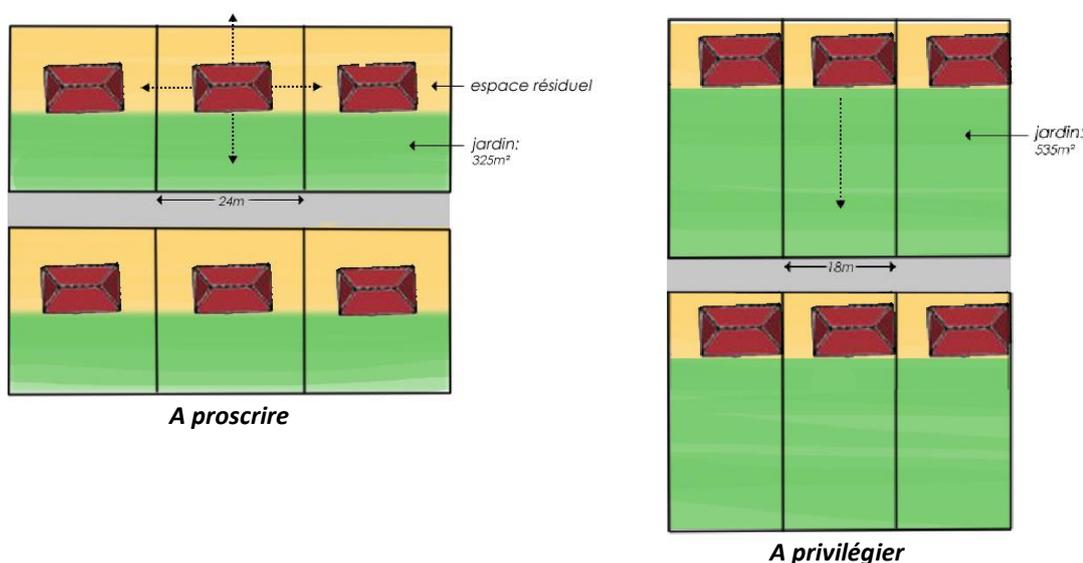
**Le découpage parcellaire doit permettre autant que possible une implantation des constructions avec une façade principale au sud.**

### Implantation des constructions

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable « devant » (exposition ouest et/ou sud) les constructions. Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment dans la partie nord de la parcelle et si possible dans l'angle Nord-Est pour dégager les espaces exposés au Sud et à l'Ouest qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.

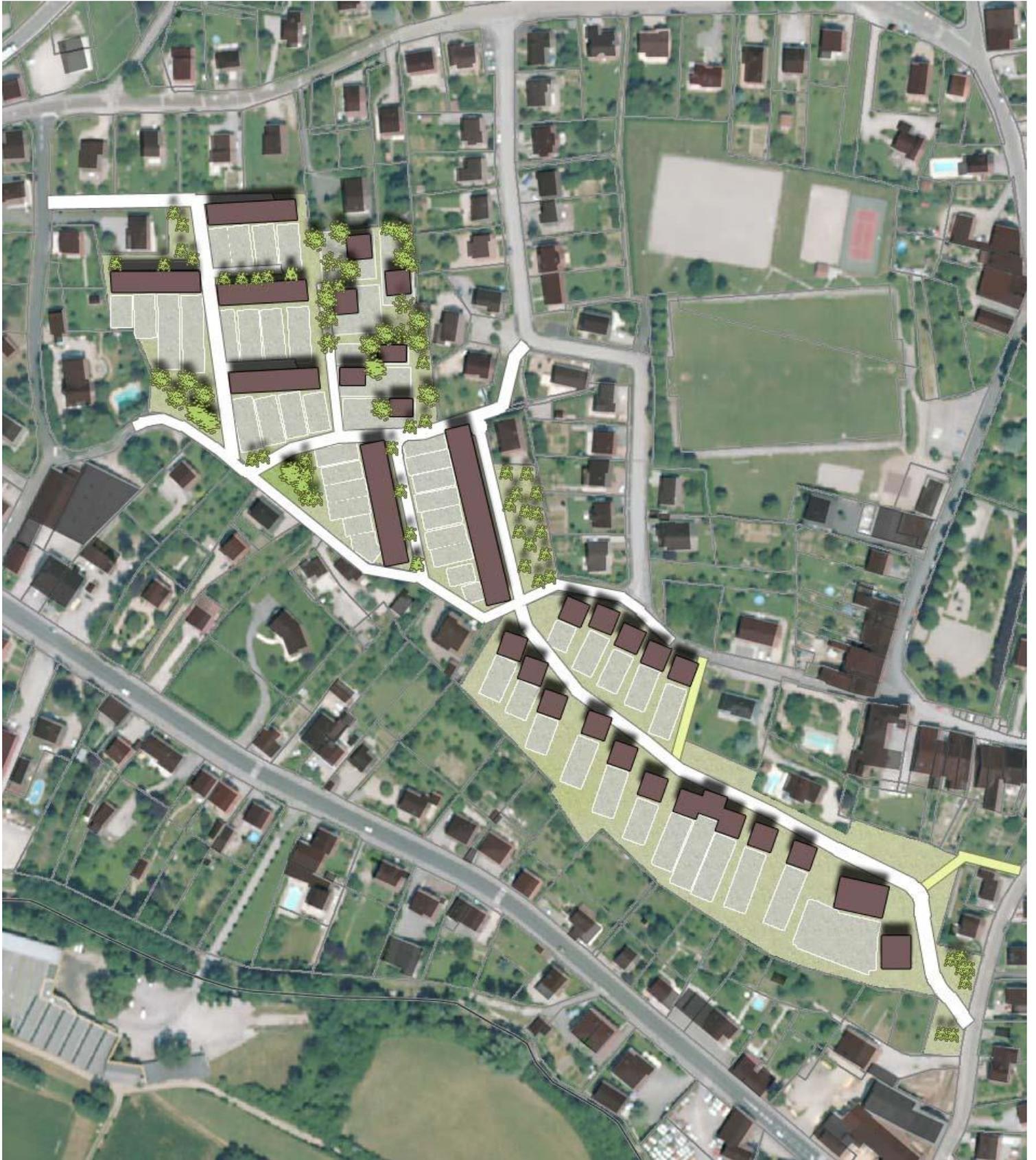


### Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 3000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)





# OAP N°3 | LA COUVERTE

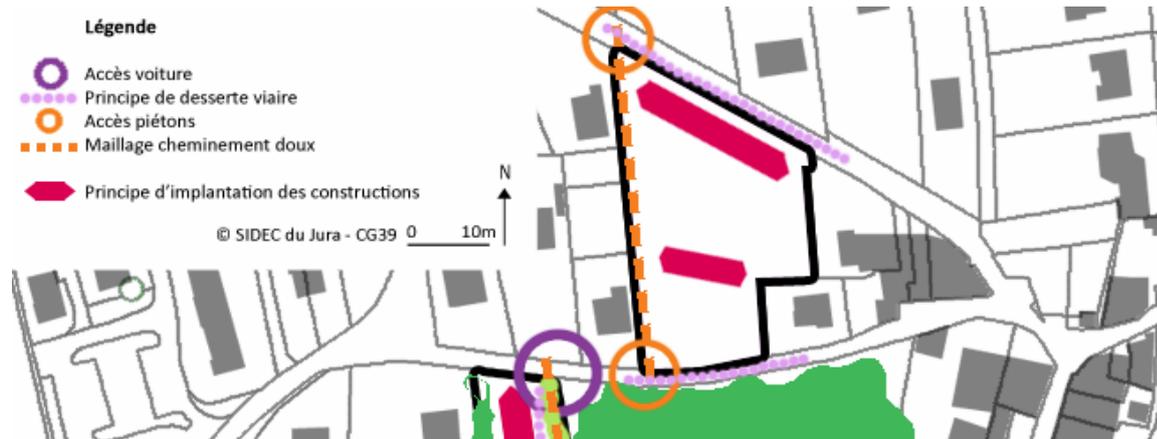
## Localisation de la zone



Superficie : 3574 m<sup>2</sup>

Zonage : 1AU<sub>couverte</sub>

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone :** minimum 15 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet. La densité sera appliquée par opération (tranches).

**Formes bâties :** individuel, individuel jumelé et intermédiaire

### Voirie et accès

La zone sera desservie par les rue du Pré Guyot et de Babylone.

### Cheminement piétons

Un cheminement piéton sera créé à l'ouest de la zone, reliant la rue de Babylone à la rue du Pré Guyot.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privées » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privées) seront récupérées et gérées via des ouvrages paysagers assurant une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Découpage parcellaire

**Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud et une utilisation optimale des surfaces privées.**

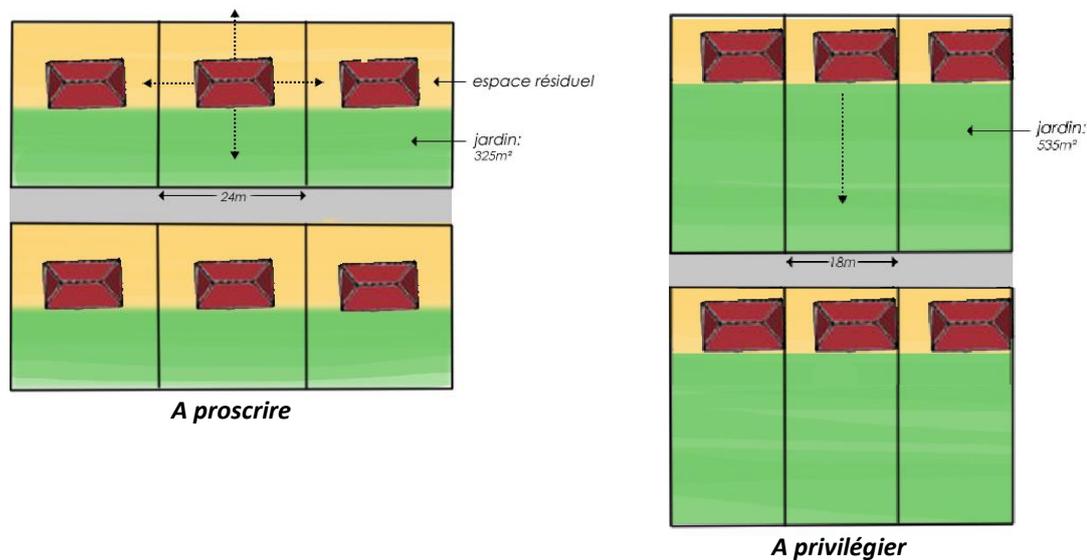
Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

## Implantation des constructions

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable devant les constructions. Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie si possible dans l'angle Nord-Est pour dégager les espaces exposés au Sud et à l'ouest qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



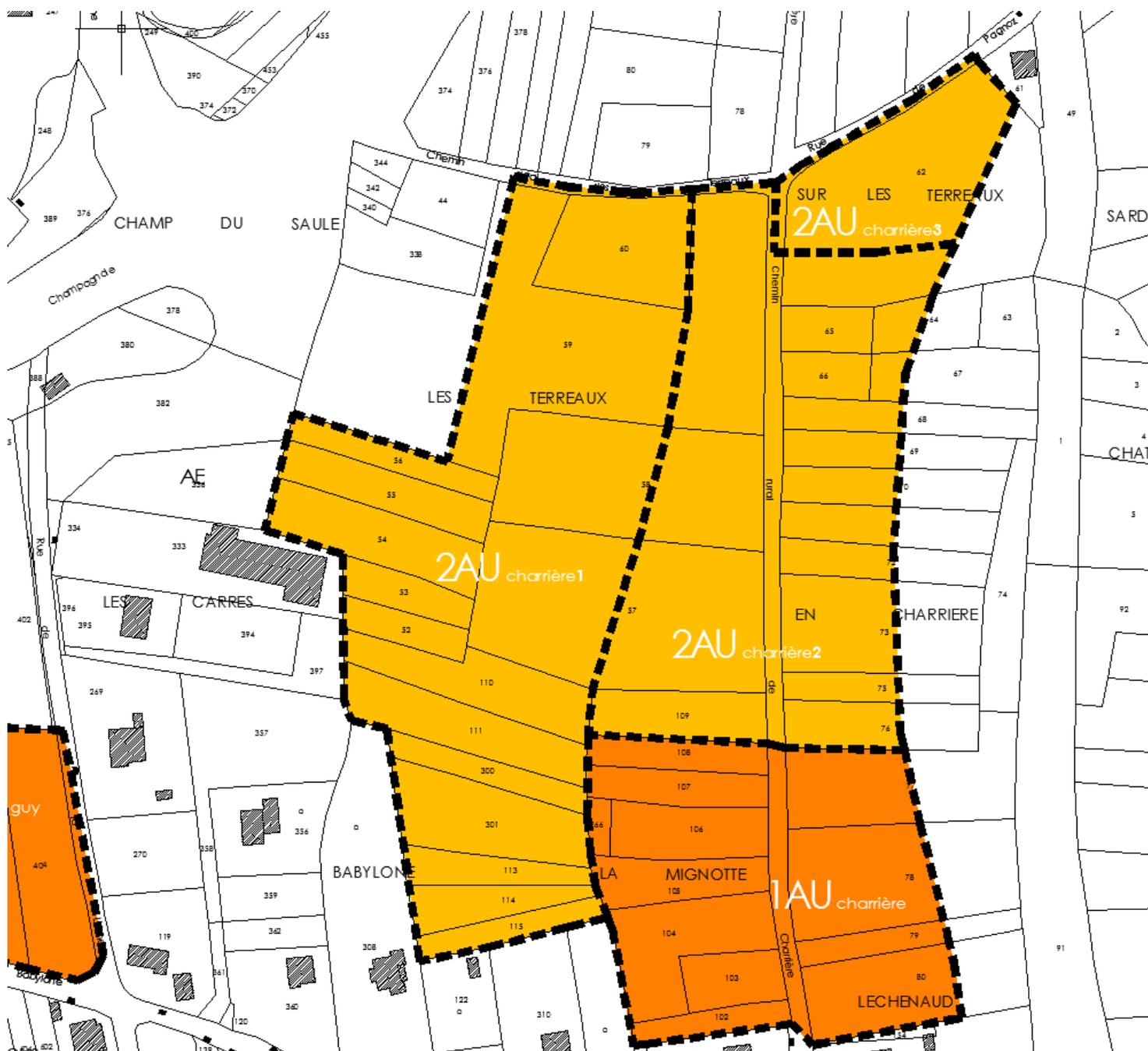
## Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 2000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone



## Localisation de la zone



Superficie totale : 5,2ha

### Zonage :

- 1AU<sub>charrière</sub>
- 2AU<sub>charrière1</sub>
- 2AU<sub>charrière2</sub>
- 2AU<sub>charrière3</sub>

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Le site est découpé en deux zones :

- Zone 1AU
- Zone 2AU, elle-même découpé en plusieurs secteurs.

## Objectifs et principes d'aménagement de la zone 1AU

---

### Economie d'espace

---

**Densité globale sur la zone** : minimum 25 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet. La densité sera appliquée par opération (tranches).

**Formes bâties** : principalement individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

### Voirie et accès

---

La zone est structurée autour de la rue de Charrière. Les futurs habitations pourront accéder directement (individuellement ou avec des accès groupés) sur la rue de Charrière.

### Cheminements piétons

---

Les cheminements piétons seront assurés par les voies desserte traitées en voies mixtes.

Un cheminement en site propre devra permettre de rejoindre directement l'ancienne voie ferrée depuis la Rue de Charrière (de préférence sous la ligne électrique).

### Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées via des ouvrages paysagers assurant une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Découpage parcellaire

---

**Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privatives.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

Le long de la rue de Charrière, le découpage parcellaire doit permettre autant que possible une implantation des constructions créant un effet de rue (parcellaire peu large).

### Implantation des constructions

---

Le long de la rive ouest de la rue de Charrière les constructions s'établiront au plus près de la voie pour créer un effet de rue.

Sur la rive est, les constructions devront s'inscrire au mieux dans la pente.

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

## Objectifs et principes d'aménagement de la zone 2AU

### -- Secteurs ① et ③

#### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente dans la zone sera préservée au maximum et un « maillage vert » sera créé, venant s'appuyer sur les cheminements piétons.

#### Contraintes physiques

La zone située sous la ligne électrique haute tension sera préservée au maximum de l'urbanisation. On y privilégiera alors : les voiries, les espaces publics, ...

#### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone** : minimum 15 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

**Formes bâties** : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

#### Voie et accès

Deux accès principaux seront créés :

- depuis la rue de Charière (sous la ligne électrique haute tension)
- et depuis la rue de la Lième :
  - o soit directement depuis le rond-point (en fonction de l'aménagement de la zone 1AUH limitrophe) ;
  - o soit via le chemin des Carrés.

Un accès pourra également être créé Rue de Pagnoz (en fonction de l'aménagement de la zone 1AUH limitrophe).



Les voies seront dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Le bouclage des voiries est obligatoire. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées. Cependant dans la mesure où le projet global imposera et organisera un regroupement de la collecte des déchets ménagers et de la distribution du courrier (espaces collectifs dédiés à ces usages et intégrés aux paysages....) en bordure de zone ou en bordure de voies traversantes, l'absence de bouclage routier pourra être tolérée. Dans tous les cas un bouclage piéton sera imposé. Cette obligation de bouclage piéton pourra, dans certains cas, s'entendre sur le long terme notamment lorsqu'elle dépendra d'aménagements à réaliser hors zone à urbaniser (et donc hors responsabilité de l'aménageur de la zone). Dans ce cas l'aménageur devra laisser la possibilité de raccorder les cheminements piétons internes à la zone vers l'extérieur selon le schéma de la présente OAP

### Espaces publics

---

Un espace public sera créé, de préférence sous la ligne électrique haute tension, et devra marquer à la fois :

- la centralité de la zone de Charrière (préservation de la végétation préexistante en cœur de zone)
- et la liaison avec la rue de Charrière (perspectives et points de vues depuis la rue, effet de « belvédère »).

### Cheminement piétons

---

Les cheminements piétons s'appuieront notamment sur les chemins à talon existants :

- selon un axe est – ouest : reliant la rue de Charrière à la rue de la Lième
  - **et** selon un axe nord-sud, pour rejoindre la Rue de Pagnoz au cœur de la zone.
- Les voies mixtes sont considérées comme faisant partie des cheminements piétons.

### Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées via des ouvrages paysagers assurant une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Découpage parcellaire

---

**Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privatives.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

Au nord-ouest, le découpage parcellaire et l'organisation de la voirie doivent permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud.

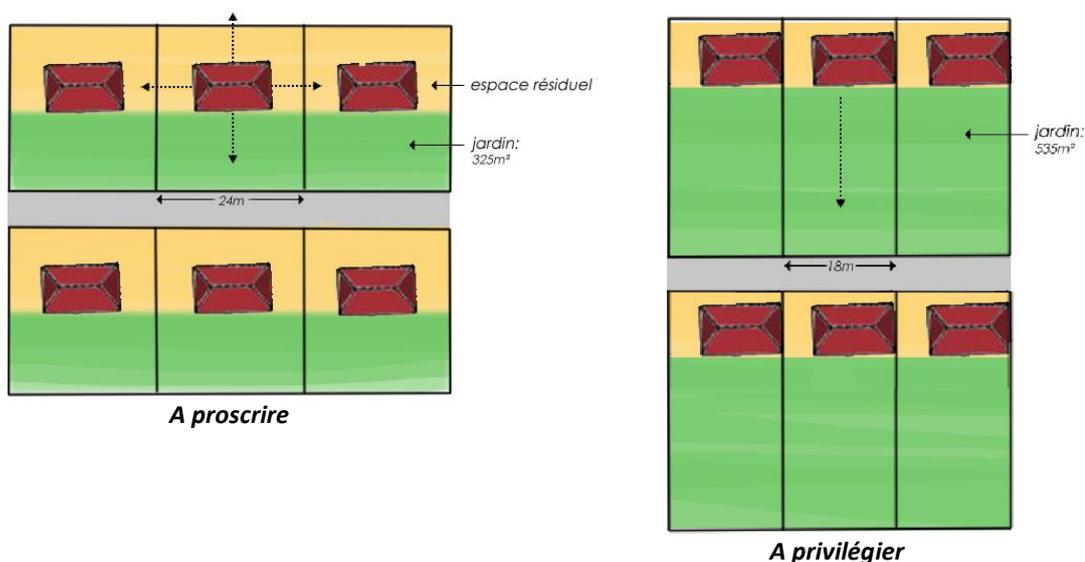
### Implantation des constructions

---

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable au sud de la construction (exceptionnellement à l'ouest). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment dans la partie nord de la parcelle et si possible dans l'angle Nord-Est pour dégager les espaces exposés au Sud et à l'Ouest qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



Les constructions devront s'inscrire au mieux dans la pente. Pour cela elles devront s'implanter avec un retrait minimum par rapport à la voie.

### Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

Tout opération (secteur ① , ② ou ③) est subordonnée au raccordement (voirie et réseaux) à la rue de la Lième.



### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

---

La végétation présente dans la zone sera préservée au maximum, particulièrement dans la zone soumise à des mouvements de terrain (partie haute).

### Economie d'espace

---

**Densité globale sur la zone** : minimum 25 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. Limiter la taille moyenne du parcellaire tout en proposant un panel suffisamment large pour répondre aux différentes demandes et pour gérer l'apport d'une diversité au sein d'un même projet.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

**Formes bâties** : principalement individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif.

### Voirie et accès

---

La zone est structurée autour de la rue de Charrière. Les futures habitations pourront accéder directement (individuellement ou avec des accès groupés) sur la rue de Charrière.

### Cheminements piétons

---

Les cheminements piétons seront assurés par les voies desserte traitées en voies mixtes.

Un cheminement en site propre devra permettre de rejoindre directement l'ancienne voie ferrée depuis la Rue de Charrière (de préférence sous la ligne électrique).

### Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées via des ouvrages paysagers assurant une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

### Découpage parcellaire

---

**Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privatives.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

Le long de la rue de Charrière, le découpage parcellaire doit permettre autant que possible une implantation des constructions créant un effet de rue (parcellaire peu large).

## Implantation des constructions

---

Le long de la rive ouest de la rue de Charrière les constructions s'établiront au plus près de la voie pour créer un effet de rue.

Sur la rive est, les constructions devront s'inscrire au mieux dans la pente.

## Modalités d'urbanisation

---

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup>
- Ou le reste de la zone

**Tout opération (secteur ① , ② ou ③) est subordonnée au raccordement (voirie et réseaux) à la rue de la Lième.**

Aménagement d'ensemble du site de Charrière



