



Commune de **BONNE**

Révision N°3 du P.L.U

DOSSIER D'ARRÊT PROJET

en date de MARS 2017

3. O.A.P

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil municipal en date du :
Le Maire,



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BONNE

1- Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation	3
2- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU (indicées)	5
1 zone 1AUa - secteur de « Chavannes »	6
1 zone 1AUa - secteur des « Moulins»	9
1 zone 1AUb - secteur de « Paradis »	12
1 zone 1AUc1 - secteur d' « Orlyé »	15
1 zone 1AUc2 - secteur de « Sous Malan »	18
3- Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	21
1 zone U - secteur de « Haute Bonne »	22
4- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones A (indicées)	25
1 zone A - secteur de « l'Ancienne colonie »	26

1. Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

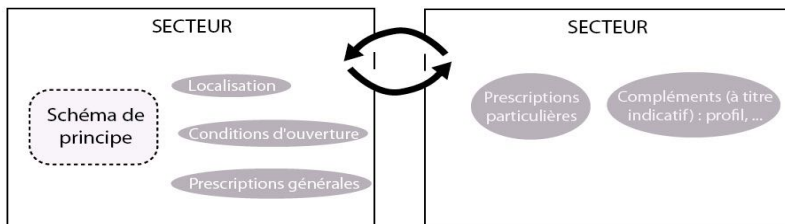


1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de **BONNE** a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

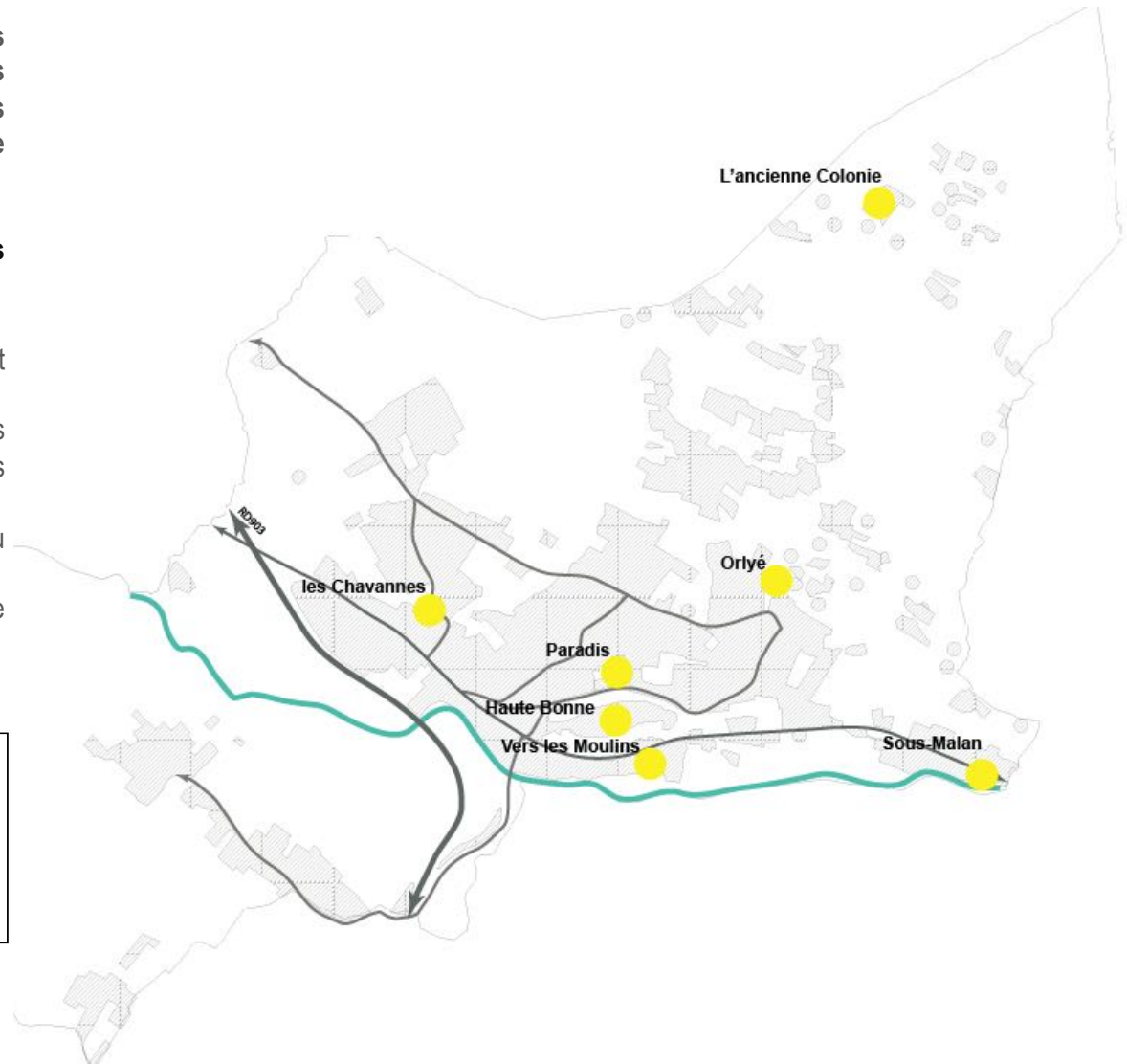
Le plan de zonage se compose de 7 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers et des hameaux.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements



Principe de lecture des OAP

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones 1AU



ZONE 1AUa / Secteur de Chavannes

SITUATION




SITE



L'OAP des Chavannes se situe dans la continuité immédiate d'un secteur résidentiel à tendance pavillonnaire. Son périmètre dialogue en partie avec l'Avenue du Léman et fait face au supermarché qui rappelle le caractère urbain des abords de cette D907 particulièrement fréquentée.



Enjeux : intégrer le projet aux logiques résidentielles en place tout en proposant une densité adaptée à la situation stratégique du tènement ainsi qu'à la topographie.


 *Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,7 ha)*

ZONE 1AUa / Secteur de Chavannes

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,7 ha)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles (A, B et C). Les tranches A et B sont liées et doivent être réalisées dans un même temps. La tranche C est autonome.

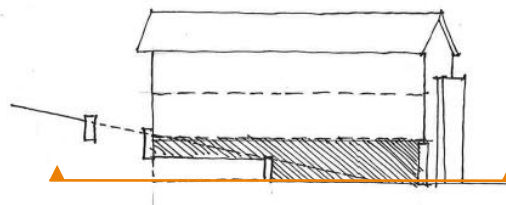
PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUa.

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 46 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 27 logt/ha

Avec 30 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUa / Secteur de Chavannes

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ Une voie principale desservira la zone depuis le Chemin de la Scierie et la Route des Chavannes.

▶ Accès règlementés comme figurés sur le document graphique.

P Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

■■■■■ La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

Nature et caractéristiques des constructions

■ Secteur d'habitat type collectif

■ Secteur d'habitat type collectif horizontal

□ Implantation du bâti à titre indicatif

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Nord, le long de l'Avenue du Léman

■ Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération. Les boisements existants seront maintenus dans une bande tampon de 10 m le long du cours d'eau.

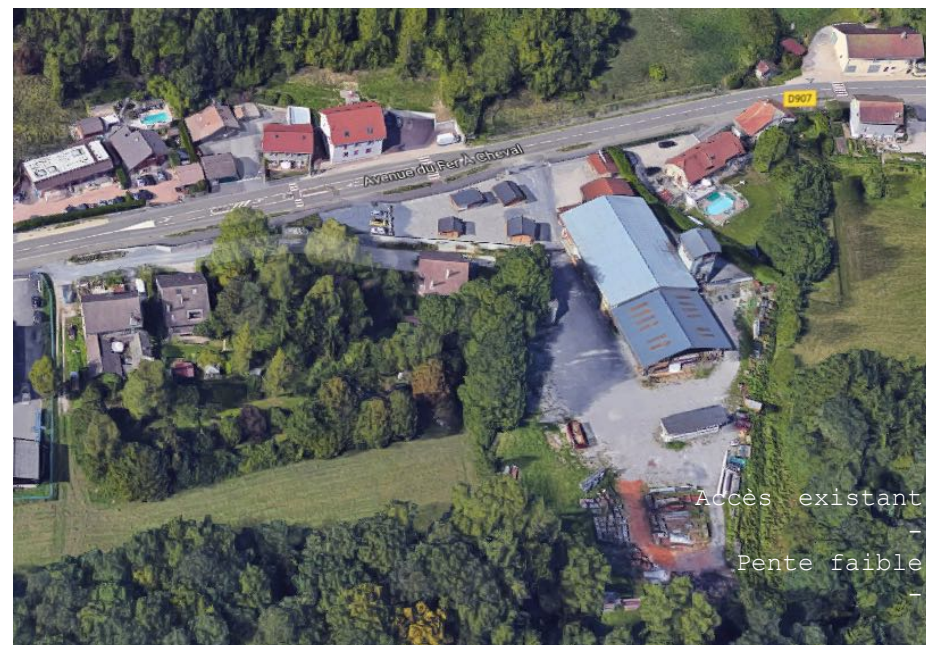
ZONE 1AUa / Secteur des Moulins

SITUATION



 Périimètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha dont 0,6 ha constructibles)

SITE



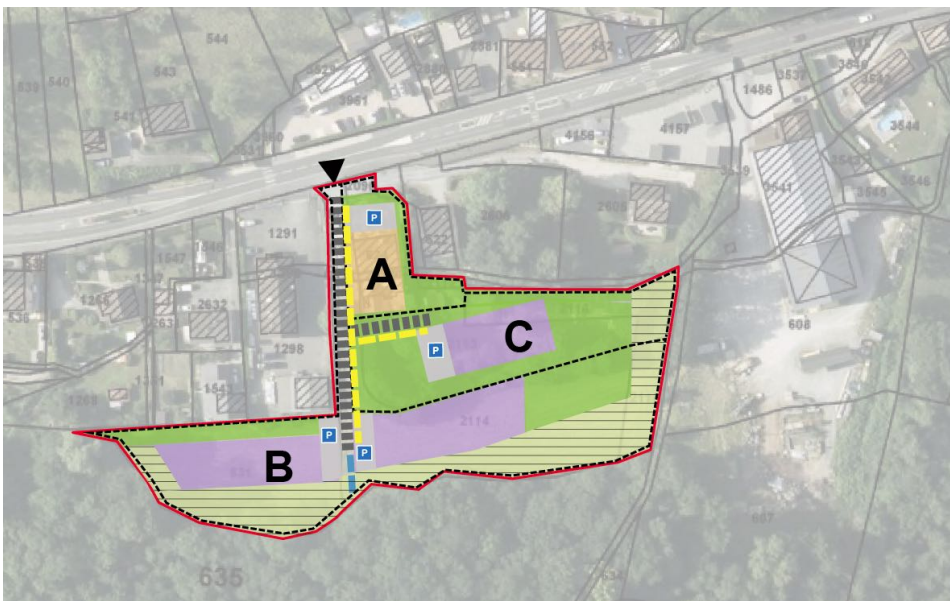
L'OAP des Moulins est située à proximité du Chef-Lieu, sur le futur tracé du BHNS. Ce site est à la fois composé d'espaces naturels et agricoles que la présente OAP protège en partie afin de créer de véritables limites d'urbanisation.


Enjeux : gérer la question des accès et de la desserte pour assurer la faisabilité opérationnelle de l'opération tout en intégrant le projet dans son environnement urbain, naturel et agricole.

ZONE 1AUa / Secteur des Moulins

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,8 ha dont 0,6 ha constructibles)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles (A, B et C). La tranche A sera réalisée dans un premier temps. Les tranches A et C peuvent être réalisées ensuite sans ordre de priorité.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUa

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 40 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **67 logt/ha**




Avec **100 % de logements sociaux en tranche B et 25% en tranche A** (en nombre de logements et en surface de plancher)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements



- Une voie principale desservira la zone depuis l'Avenue du Fer à Cheval
 - ▶ Accès unique existant règlementé comme figuré sur le document graphique.
 - P** Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.
- — — Maintien de l'ouverture existante sur la Menoge.
- — — La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

Nature et caractéristiques des constructions

-  Secteur d'habitat type collectif
-  Secteur d'habitat type collectif horizontal
-  Secteur d'habitat type groupé ou en bande – la maison existante pourra être réhabilitée ou démolie selon le projet proposé et son intégration dans le site.

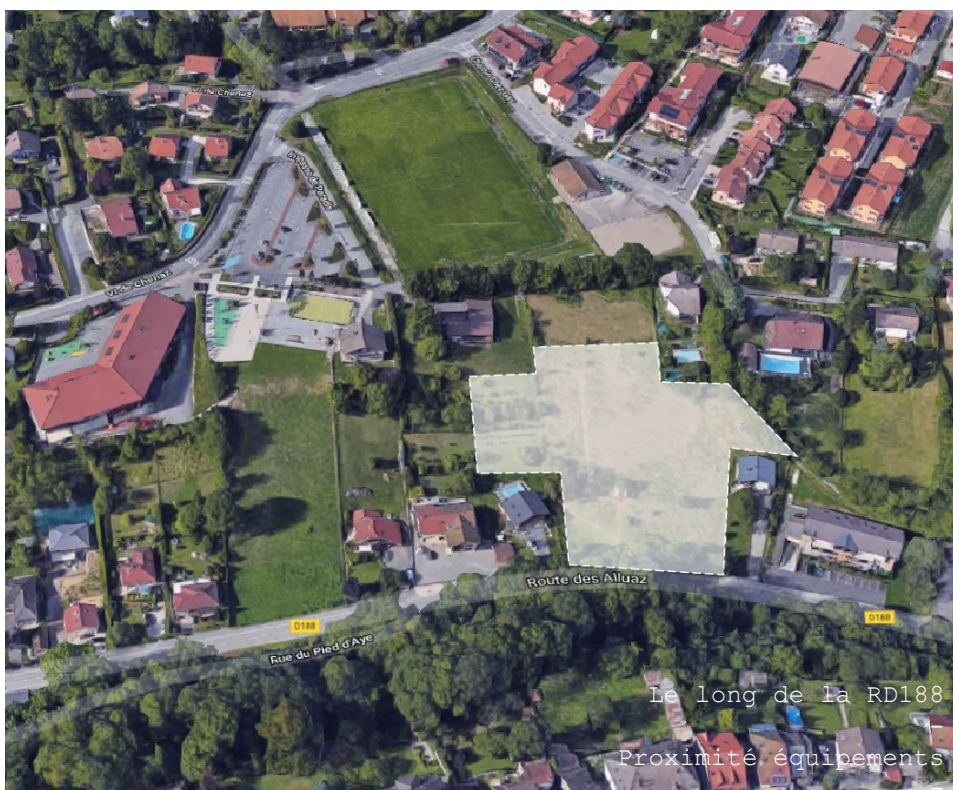
Traitement paysager et espaces libres


L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Nord, le long de l'Avenue du Fer à Cheval

-  Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.
-  Les boisements existants et relatifs au bon fonctionnement de la Menoge seront conservés tel que l'identifie le plan graphique. Les espaces agricoles existants seront maintenus également.

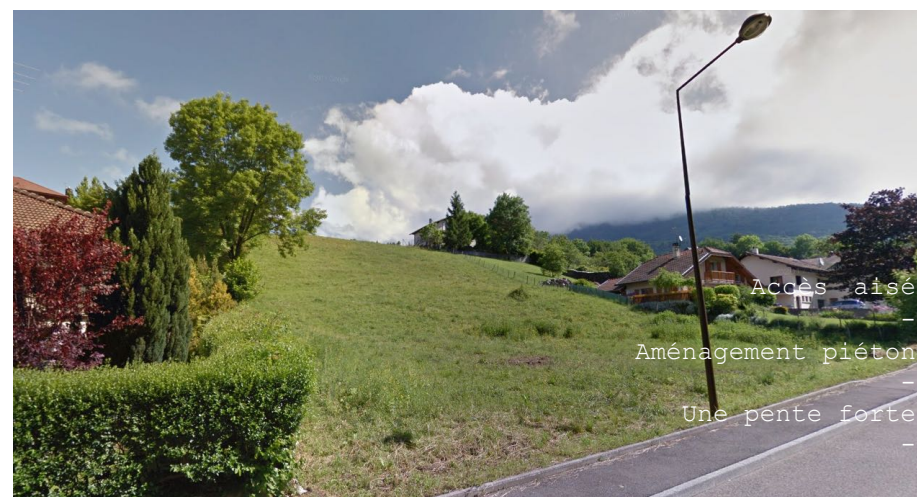
ZONE 1Aub / Secteur du Paradis

SITUATION

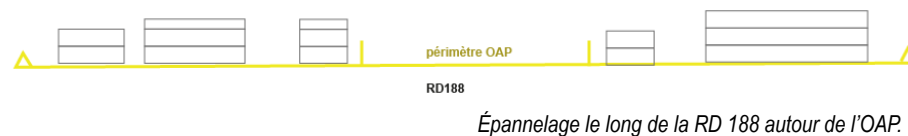


 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,6ha)

SITE



L'OAP du Paradis est caractérisé par une forte pente qui implique un traitement architectural soigné visant l'intégration du projet dans le site. Le quartier accueille une densité importante quoique variée.




Enjeux : maîtriser la densité tout en intégrant les futures habitations dans la pente. Rendre la densité acceptable via un maintien d'espaces de respiration verts.

ZONE 1AUb / Secteur du Paradis

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,6ha)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

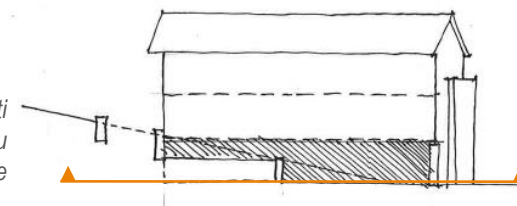
PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des secteurs 1AUb

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Coupe type figurant l'intégration du bâti
conseillée en fonction de la topographie du
site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 12 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de
20 logt/ha

Avec **25 % de logements sociaux**
(en nombre de logements et en
surface de plancher)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ Une voie principale desservira la zone depuis la RD 188 et une plateforme de retournement sera aménagée à son terme.

▶ Accès unique réglementé comme figuré sur le document graphique.

P Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

■■■■■ La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

Nature et caractéristiques des constructions

■ Secteur d'habitat type groupé ou en bande

■ Secteur d'habitat type individuel

□ Implantation du bâti à titre indicatif

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Sud, le long de la RD188

■ Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de limiter l'impact des constructions dans le paysage tout en garantissant un cadre de vie qualitatif aux résidents.

ZONE 1AUc1 / Secteur d'Orlyé

SITUATION




SITE



L'OAP d'Orlyé est caractérisé par une faible pente et se compose actuellement d'une plage enherbée, d'une maison R+1+C et d'un transformateur électrique. Ce tènement interstitiel est inséré dans un tissu urbain pavillonnaire existant où les volumes oscillent entre R+1 et R+1+C. Il est cerné par le Chemin d'Orlyé, la Route de Malan et la Route de Limargue qui offrent des possibilités d'accès.

Enjeux : proposer une densité adaptée au contexte urbain et sécuriser les accès.


 Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,7 ha)

ZONE 1AUc1 / Secteur d'Orlyé

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (environ 1,7 ha)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 3 tranches fonctionnelles (A, B et C) avec l'ordre de priorité suivant : la tranche B sera réalisée en premier lieu. Les tranches A et C pourront être ensuite réalisées sans ordre de priorité.

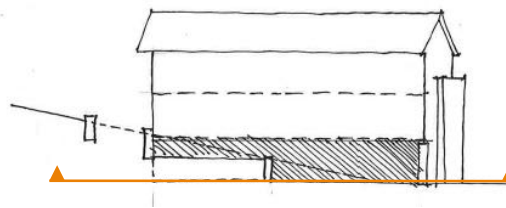
PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc1

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 37 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 22 logt/ha

Avec 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ Une voie principale desservira la zone depuis le chemin d'Orlyé et la Route de la Charniaz

▶ Accès comme figuré sur le document graphique.

P Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées.

— — — — — La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m. Des perméabilités douces seront maintenues entre les différentes opérations.

Nature et caractéristiques des constructions

■ Secteur d'habitat type collectif horizontal

■ Secteur d'habitat type individuel

■ Maison existante pouvant être réhabilitée ou démolie en fonction du projet

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Sud, le long de la Route de la Charniaz


■ Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de limiter l'impact des constructions dans le paysage tout en garantissant un cadre de vie qualitatif aux résidents.

■ Un filtre paysager et arboré devra être aménagé en lisière de zone AU – tel que représenté au plan graphique - afin de conserver une zone tampon avec les habitations existantes voisines.

ZONE 1AUc2 / Secteur de Sous-Malan

SITUATION



 Périimètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,4 ha dont 0,3 ha constructibles)

SITE



L'OAP de Sous-Malan est située à proximité du Chef-Lieu, sur le futur tracé du BHNS. Ce site est grande partie une opération de renouvellement urbain prenant place sur un parking existant et une remise.


Enjeux : gérer la question des accès et de la desserte pour assurer la faisabilité opérationnelle de l'opération tout en intégrant le projet dans son environnement urbain et naturel.

ZONE 1AUc2 / Secteur de Sous-Malan

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,4 ha dont 0,3 ha constructibles)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 2 tranches fonctionnelles (A et B) avec l'ordre de priorité suivant : la tranche A en premier lieu et la tranche B dans un second temps. La tranche B devra permettre le maintien de l'accès de l'habitation existante à l'Est.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUc2

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 18 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de
60 logt/ha

Avec **100 % de logements sociaux en tranche A et 25% en tranche B** (en nombre de logements et en surface de plancher)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- Une voie principale desservira la zone depuis l'Avenue du Fer à Cheval
 - ▶ Accès unique existant règlementé comme figuré sur le document graphique.
 - P** Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.
- La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

Nature et caractéristiques des constructions

- Secteur d'habitat type collectif

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public au Nord, le long de l'Avenue du Fer à Cheval

- Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.
- Les boisements existants et relatifs au bon fonctionnement de la Menoge seront conservés tels que l'identifient le plan graphique et le Plan de Prévention des Risques.


3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques



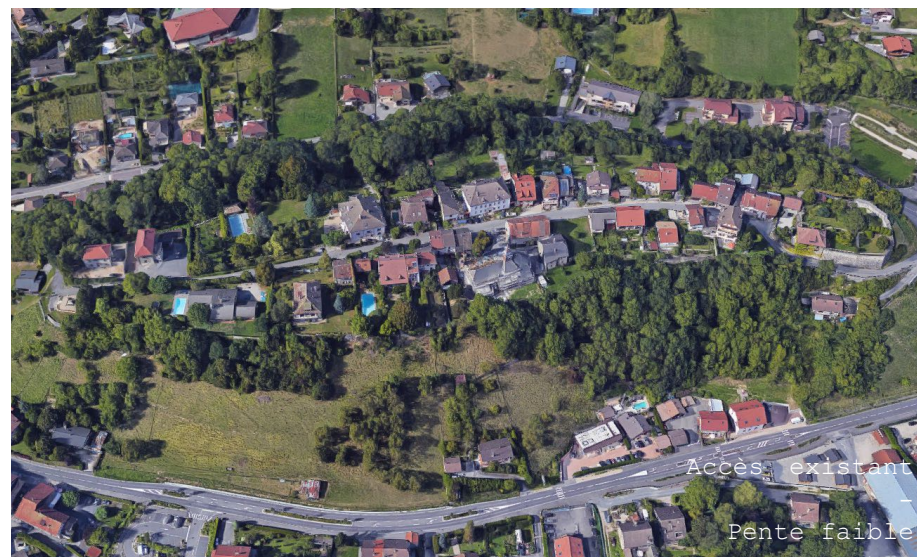
ZONE U / Secteur de Haute Bonne

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 3,5 ha)

SITE



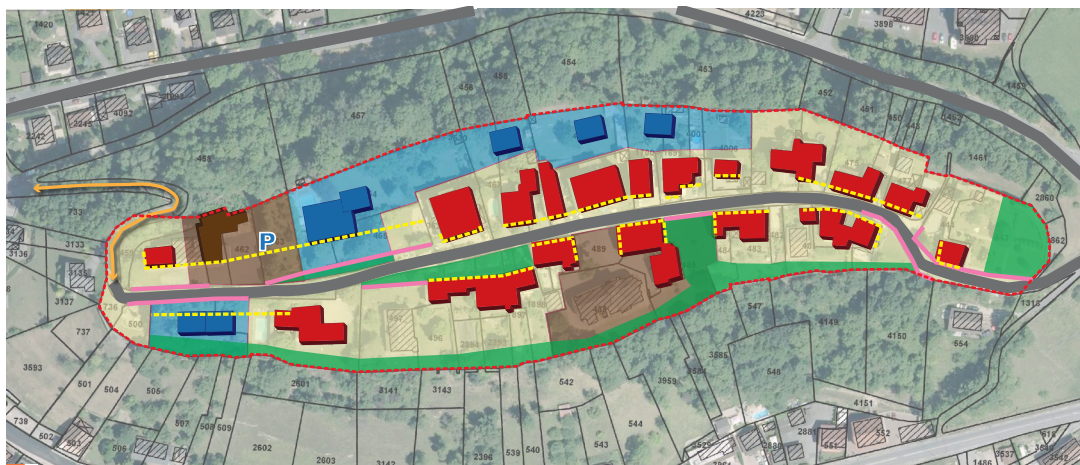
L'OAP thématique encadre l'évolution de Haute Bonne, site historique et dont l'architecture se distingue. Suite à une étude du CAUE, cette OAP prend donc en compte les éléments caractéristiques qui font la typicité de Haute Bonne et met en place des règles qui assurent leur maintien.

Enjeux : gérer les alignements, préserver les éléments architecturaux qui donnent son identité au site.

ZONE U / Secteur de Haute Bonne

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 3,5 ha)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou au « coup par coup »

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uah1, Uab1 et Uab2

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.








ZONE U / Secteur de Haute Bonne

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

-  Voirie existante
-  Cheminements piétons à conserver et à mettre en valeur

Nature et caractéristiques des constructions

-  Bâti existant, maintenu et dont l'alignement est à conserver
 -  Bâti projeté à titre indicatif
 -  Secteur de préservation de la structure bâtie existante
 -  Secteur de densification douce possible
 -  Espace public à aménager et mettre en valeur, report des stationnement autour de l'église vers la salle de musique
-  Alignement bâti à respecter : 50% au moins de la (des) façade(s) donnant sur la rue de Haute Bonne doivent respecter l'alignement matérialisé sur le schéma.
-  Muret à préserver et à maintenir en bon état, repéré au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Traitement paysager et espaces libres

-  Haies, boisements et espaces verts à conserver


3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone A



ZONE Ac / Secteur de l'ancienne colonie

SITUATION



 Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 1,1 ha)

SITE



La mutation de l'ancienne colonie est aujourd'hui à prendre en compte. Encadrer son évolution permet d'envisager une certaine renaturation d'une partie du tènement pour privilégier la mutation mesurée d'une autre. Ainsi le cadre paysager s'en verra amélioré et l'urbanisation sera maîtrisée.

Enjeux : intégrer le projet au site, recréer un espace vert et paysager acceptable et en faire un préalable avant d'envisager la reconversion des bâtiments existants par ailleurs.

ZONE Ac / Secteur de l'ancienne colonie

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 1,1 ha dont 0,7 ha de terrains en renouvellement)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou au « coup par coup »

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ac.

La réalisation des constructions et des stationnements devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 10 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de
14 logt/ha



ZONE Ac / Secteur de l'ancienne colonie

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements


- Une voie principale assure la desserte des bâtiments
 - ▶ Accès uniques règlementés comme figurés sur le document graphique.
- P** Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

Nature et caractéristiques des constructions

-  Secteur de bâtiments existant à conserver et pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiments existants dont la démolition préalable à tout autre travaux est obligatoire au titre de l'article L151-10 du Code de l'Urbanisme.

Traitement paysager et espaces libres

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public Route du Sous-Lachat

-  Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.