



MODIFICATION N°1 DU PLU

5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil municipal du 22 janvier
2025,*

Le Maire, Henri Carelli



SOMMAIRE

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES COMMUNS À TOUTES LES OAP	3
OAP N°1 - SECTEUR « MAIRIE »	5
OAP N°2 - SECTEUR « LA COMBASSIÈRE »	8
OAP N°3 - SECTEUR « LA FERME »	11
OAP N°4 - SECTEUR « ROUTE DE POISY »	14
OAP N°5 - SECTEUR « LA POTION »	15
OAP N°6 - SECTEUR « LES HAUTS DE LOVAGNY »	17
OAP N°7 - SECTEUR « LES CHÉZARDS »	18
OAP N°8 - SECTEUR « ROUTE DE POISY NORD »	19
OAP « DEPLACEMENT DOUX »	22



OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES COMMUNS À TOUTES LES OAP

Rappel des objectifs du PADD

- Renforcer l'attractivité du centre-bourg, qui doit s'affirmer en tant que lieu de vie et d'échanges (commerces, services, espace public, équipements publics).
- Ralentir la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en fixant un objectif de densité moyenne de 20 logements/ha et en limitant les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 6 ha pour les dix prochaines années
- Organiser prioritairement le développement urbain au niveau du centre-bourg et dans les dents creuses des enveloppes urbaines.

Objectifs en matière d'habitat

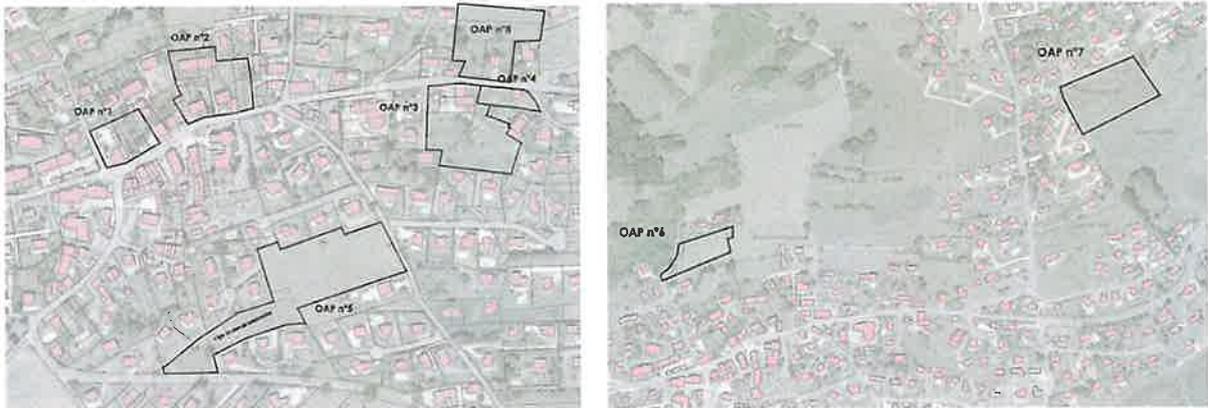
- Retenir un programme global de construction aux environs de 90-100 logements pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique.
- Ce programme intégrera une offre de logements sociaux pérennes complémentaires (une quinzaine d'unités) pour respecter les objectifs du PLH et du SCOT.
- Définir les besoins d'emprise foncière sur les bases du SCoT selon une répartition : 35% logements individuels / 65% logements collectifs ou intermédiaires.

	Surface du secteur (m ²)	Nombre de logements estimés	Densité logt/ha)	% Logements sociaux pérennes	Nombre de Logements sociaux pérennes
OAP 1	2 000	10	50	0	0
OAP 2	4 100	15	37	25%	4
OAP 3	6 300	15	24	20%	3
OAP 5	12 000	33	28	25%	8
OAP 8	5 800	15	25	20	3
TOTAL	30200	88	29		18

Opérations entièrement réalisées

	Surface du secteur (m ²)	Nombre de logements estimés	Densité logt/ha)	% LLS Logements sociaux pérennes	Nombre de LLS Logements sociaux pérennes
OAP 4 Opération entièrement réalisée	1 100	5	45	20%	1
OAP 6 Opération entièrement réalisée	4 500	8	18	20%	2
OAP 7	10 200	20	20	20%	4
TOTAL	15 800	33			7

Pour les modalités d'application de la servitude de mixité sociale, se reporter au règlement écrit.



Localisation des secteurs concernés par des OAP



Schéma d'intégration des secteurs à OAP (n°1 à n°5) dans le tissu urbain
(illustration sans valeur réglementaire)

OAP n°1 - secteur « MAIRIE »

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Mairie est localisé le long de la rue principale du village (RD 14). Il est directement desservi par les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny).

Étant donné le caractère public dominant de l'opération, on cherchera au maximum à favoriser les perméabilités piétonnes avec les secteurs limitrophes.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site au cœur du village est constitué pour partie d'un immeuble et d'équipements publics.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons et d'immeubles de ville assez denses, implantés en ordre discontinu. La hauteur moyenne est R+2+C.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).

3. LE PROJET

Vocation du site :

Équipement public, habitat, commerces et services

Composition de la palette d'offre en habitat : estimé à 10 logements collectifs.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis le chemin des Suards.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Les parkings seront adaptés à l'opération.

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

L'aménagement de la place de la mairie intégrera des éléments végétaux.

Éléments garantissant un espace public de qualité :

L'espace public entourant la mairie sera traité qualitativement dans l'objectif de créer la place de village qui fait défaut à Lovagny.

Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

-  construction d'une mairie neuve environ 460 m² répartis sur deux niveaux
-  commerces/services
-  aménagement d'un espace public paysager : 700 m² environ
-  stationnements (logement visiteurs + parking public) : 35 places environ
- connexions au nouveau cœur de village
-  environ 8-10 logements neufs + stationnements couverts dont 2 places privatives (plateau de 300 m² /niveau + combles) et réhabilitation de l'existant (2 logements avec combles)
-  opération immobilière à long terme : traitement de l'angle et cheminement piéton adapté
-  élargissement rond point existant pour rotation véhicules longs
-  rotation du monument vers la place de l'église



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°2 - secteur « LA COMBASSIÈRE »

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Combassière est localisé le long de la rue principale du village (RD 14). Il est directement desservi par les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny).

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 25 %.
- Chaque lot/logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- 25% des places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par sa topographie assez plate. Le secteur borde la route départementale, il est aujourd'hui partiellement bâti.

Les bâtiments situés au sud-est de la zone présentent un intérêt patrimonial : la maison (parcelle 661) et le four (parcelle 363) sont préservés dans le cadre du PLU.

Les autres constructions n'ont pas de valeur particulière. Elles pourraient être démolies pour permettre d'optimiser et densifier le foncier libéré. Les bâtiments reconstruits, à l'est, garderaient la même marge de recul que la maison patrimoniale conservée afin de maintenir un front urbain bâti.



Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons et d'immeubles de ville assez denses, implantés en ordre discontinu. La hauteur moyenne est R+2+C.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).



3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat :

Estimé à 15 logements dans des petits collectifs dont 25 % de logements sociaux pérennes.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Route Départementale.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,50 mètres).

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

En cœur d'îlots, de larges espaces verts privatifs seront conservés afin de maintenir l'ambiance actuelle où la présence du végétal est importante.

Éléments garantissant un espace public de qualité :

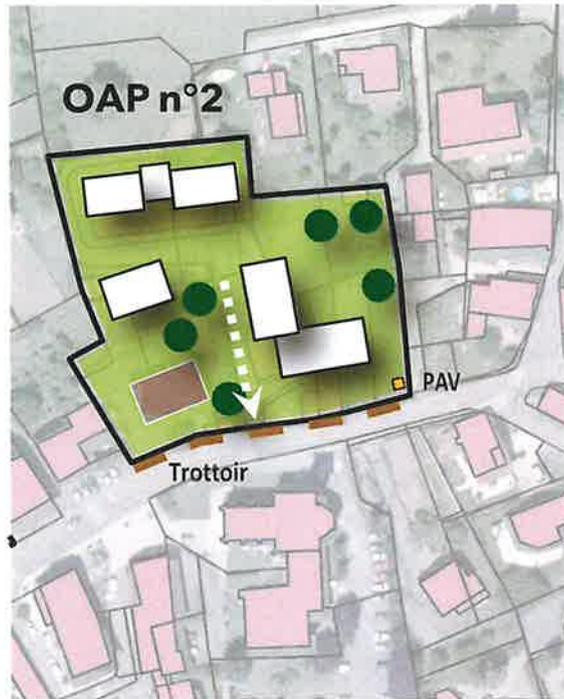
Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera créé le long de la route départementale.

Création d'un espace collectif d'environ 200 m².

Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°3 - secteur « LA FERME »

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Ferme est localisé le long de la rue principale du village (RD 14). Il est directement desservi par les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny).

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 25 % pour le secteur classé en Uv et 35% pour le secteur classé en U.
- Chaque lot/logement devra disposer, suivant la réglementation, de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés).
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site constitue une vaste dent creuse au cœur du tissu urbain. Le seul bâtiment existant est une ferme implantée le long de la Route Départementale. Son mauvais état ne justifie pas son maintien. Les trois quarts du tènement sont occupés par une prairie en légère déclivité vers le sud. Quelques arbres ponctuent cette prairie sans intérêt paysager majeur.

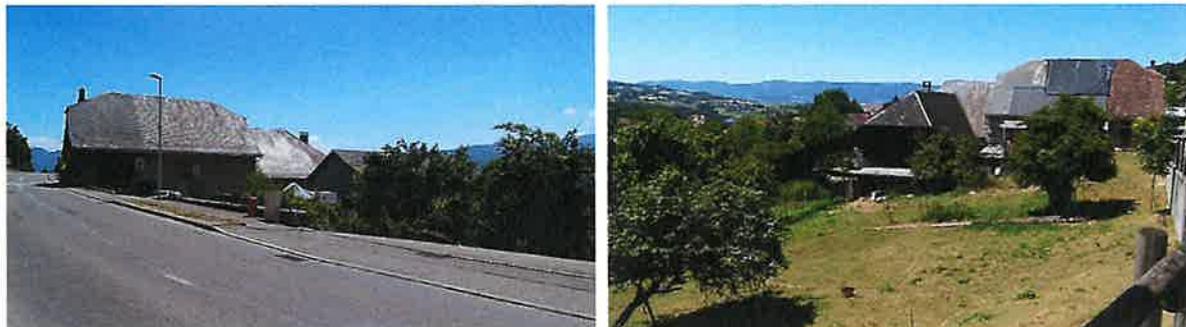
Le site est situé à proximité du carrefour avec le chemin des Cézards et marque l'entrée de la partie dense de l'agglomération. Pour marquer cette entrée et maintenir un front bâti, les constructions seront implantées avec un recul faible par rapport à la RD.



Relation du site avec son environnement proche

Le secteur d'intègre dans un tissu urbain peu dense, constitué de maisons implantées sur de vastes parcelles. La hauteur moyenne est R+1+C.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).



3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat :

Estimé à 15 logements, collectifs ou intermédiaires dont 20 % de logements sociaux pérennes.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès depuis la Route Départementale (sens unique) et par un accès depuis le Chemin du Clos Sophie (double sens).

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain.

- Dans le secteur classé en Uv : la hauteur du bâtiment implanté le long de la RD ne devra pas dépasser une hauteur de R+1+C (soit 9 mètres), calculé par rapport au niveau de la RD. Le bâtiment implanté dans le bas de la parcelle pourra atteindre une hauteur maximum de R+2+C (soit 12,5 mètres).
- Dans le secteur classé U (partie aval du terrain), la hauteur maximale des bâtiments ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

Dans le secteur classé Uv, la pente de toit doit être comprise entre 35% et 50%.

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

La partie sud de l'opération sera constituée d'espaces verts avec plantation d'arbres de haute tige afin d'assurer la liaison paysagère avec le tissu pavillonnaire situé en aval de l'OAP.

Éléments garantissant un espace public de qualité :

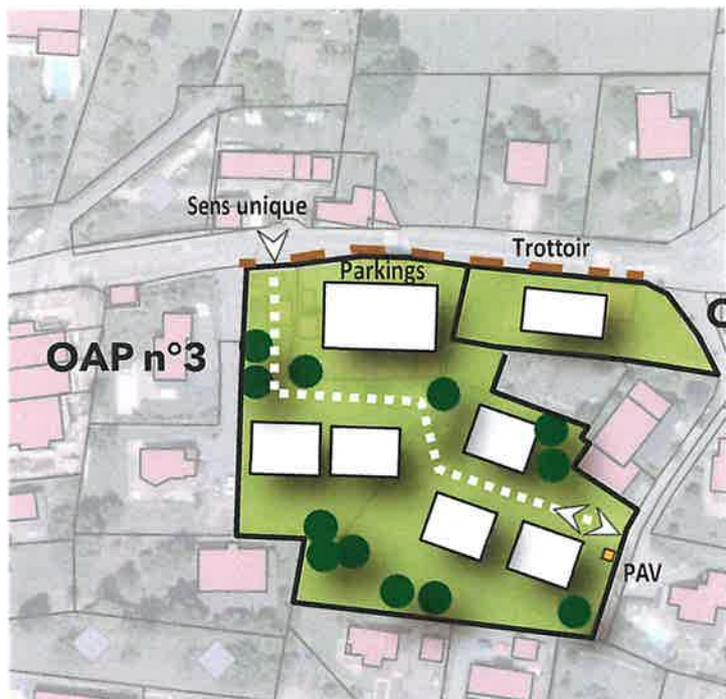
Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera créé le long de la route départementale.

Création d'un espace collectif d'environ 300 m².

Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°4 - secteur « ROUTE DE POISY »

OAP ENTièrement RÉALISÉE = Elle est supprimée

OAP n°5 - secteur « LA POTION »

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Potion est localisé à l'aval du centre du village. Les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny) sont accessibles à environ 300 mètres.

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 % .
- Chaque lot/logement devra disposer d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est une vaste dent creuse au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Il est constitué d'une prairie en légère déclivité vers le sud. Aucun arbre n'occupe le terrain. Ce secteur n'est visible qu'en vision lointaine depuis un seul point : la RD 116 en arrivant de Chavanod et descendant vers les gorges du Fier. L'impact paysager sera donc négligeable.



Relation du site avec son environnement proche

Le secteur s'intègre dans un tissu urbain moyennement dense, constitué de maisons implantées sur des parcelles plutôt grandes. La hauteur moyenne est R+1+C.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat :

Estimé à 33 logements (6 sont déjà réalisés) dont 25 % de logements sociaux pérennes.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par une voie qui aura un double accès : chemin de la Fruitière et chemin du clos du Château.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.

Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Sans objet.

Éléments garantissant un espace public de qualité :

Création d'un espace collectif d'environ 600 m².

Un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères sera installé sur le tènement de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°6 - secteur « LES HAUTS DE LOVAGNY »

OAP ENTIÈREMENT RÉALISÉE = Elle est supprimée



OAP n°7 - secteur « LES CHÉZARDS »

OAP ENTIÈREMENT RÉALISÉE = Elle est supprimée

OAP n°8 - secteur « ROUTE DE POISY Nord »

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Route de Poisy est localisé le long de la rue principale du village (RD 14). Il est directement desservi par les transports en commun (ligne 12 du Sibra : Meythet/Lovagny).

Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en œuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.
- Chaque lot/logement devra disposer, suivant la réglementation, de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable.
- Un système de récupération et de stockage des eaux de toiture sera mis en place afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.
- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant un système de rétention.
- Une visite du site devra réalisée par un écologue, principalement au niveau des 2 constructions qui pourraient s'avérer favorables aux chiroptères et/ou à l'avifaune, pour déceler leur présence et déterminer les mesures nécessaires le cas échéant, préalablement à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur l'OAP8.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site correspond à une villa et son jardin en 1er plan, accompagné d'un verger et de 2 grands arbres+. En arrière-plan, le tènement est occupé par un pré.

En limite Sud-Ouest du tènement, un bâtiment ancien en mauvais état qui pourra être démoli.

Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain ou de rénovation de la villa et de la construction de petit collectif et logements intermédiaires.

Le site est situé à proximité du carrefour avec le chemin des Cézards et marque l'entrée de la partie dense du centre bourg. Cet espace marque la transition entre les secteurs pavillonnaires et le centre plus dense.

Le site couvre environ 0,6 ha.

Relation du site avec son environnement proche

Le secteur s'intègre dans un tissu urbain moyennement dense, constitué de maisons implantées sur des parcelles plutôt grandes. La hauteur moyenne est R+1+C. toutefois sur le tènement au Sud de la route de Poisy des petits collectifs ont pris place.

Présence de l'ensemble des réseaux techniques en périphérie du secteur (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom).



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat, avec une proposition de logements en petits collectifs et en logements intermédiaires

Composition de la palette d'offre en habitat :

L'OAP visera une densité de l'ordre de 25 logt/ha.

Ainsi le projet est estimé à 15 logements dont 20 % de logements sociaux pérennes.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

- Le secteur sera desservi par la route de Poisy (route départementale). Une voie de desserte interne permettra de desservir l'ensemble des logements. Le carrefour sur la RD devra être traité avec soin et offrir des garanties de sécurité. L'accès doit être positionné au point offrant le maximum de sécurité, tant que la desserte de l'OAP s'effectue depuis la RD14.
- Un chemin piétonnier sera maintenu en bordure Sud de l'opération. Il n'y a pas de possibilité de maillage doux avec les quartiers voisins.
- La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres). Les lignes de faitage principales seront parallèles aux courbes de niveaux.
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemin d'accès.
- Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

- La partie sud de l'opération sera constituée d'espaces verts avec plantation d'arbres fruitiers pour reconstituer le verger existant qui risque d'être détruit.
- Un espace vert sera créé entre la voie de desserte et la limite de l'opération pour aménager une

zone tampon entre cette voie et la villa voisine hors opération.

- La lisière paysagère avec le voisinage sera traitée avec soin. Les arbres et haies existantes seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet.
- Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales.
- Les 2 sujets de haute tiges présents sur le tènement seront préservés dans la mesure du possible, si leur état sanitaire et le plan de composition le permettent.
- Le plan de composition préservera des points de vue sur le grand paysage. L'implantation de construction sera attentive à offrir des vues dégagées vers le Sud aux logements.

Éléments garantissant un espace public de qualité :

- Un trottoir d'une largeur minimale de 1.50 mètre sera aménagé le long de la route départementale.
- Un espace vert collectif, reprenant les codes du verger créé entre la route départementale et les constructions.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

Schéma des principes d'aménagement



OAP « Déplacement doux »

Objectifs en matière de déplacement

Les facilités de déplacements doux sont un gage de la qualité de vie. Ils permettent aux habitants d'aller à pied vers les commerces, les services, les équipements publics, les différents secteurs, les communes voisines...

La commune a engagé depuis plusieurs années une politique ambitieuse d'aménagement des déplacements

doux : création de trottoirs, de chemins piétons ...

Quelques tronçons restent à réaliser pour finaliser le maillage entre les cheminements.

