

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date du 14 mai 2025
- Approbation du PLU en Conseil municipal en date du 21 janvier 2026

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 21 janvier 2026*

### Révisions et modifications :

- ...
- ...

Référence : 49120



# PRÉAMBULE

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité et non de conformité. Le schéma graphique a valeur illustrative.

# SOMMAIRE

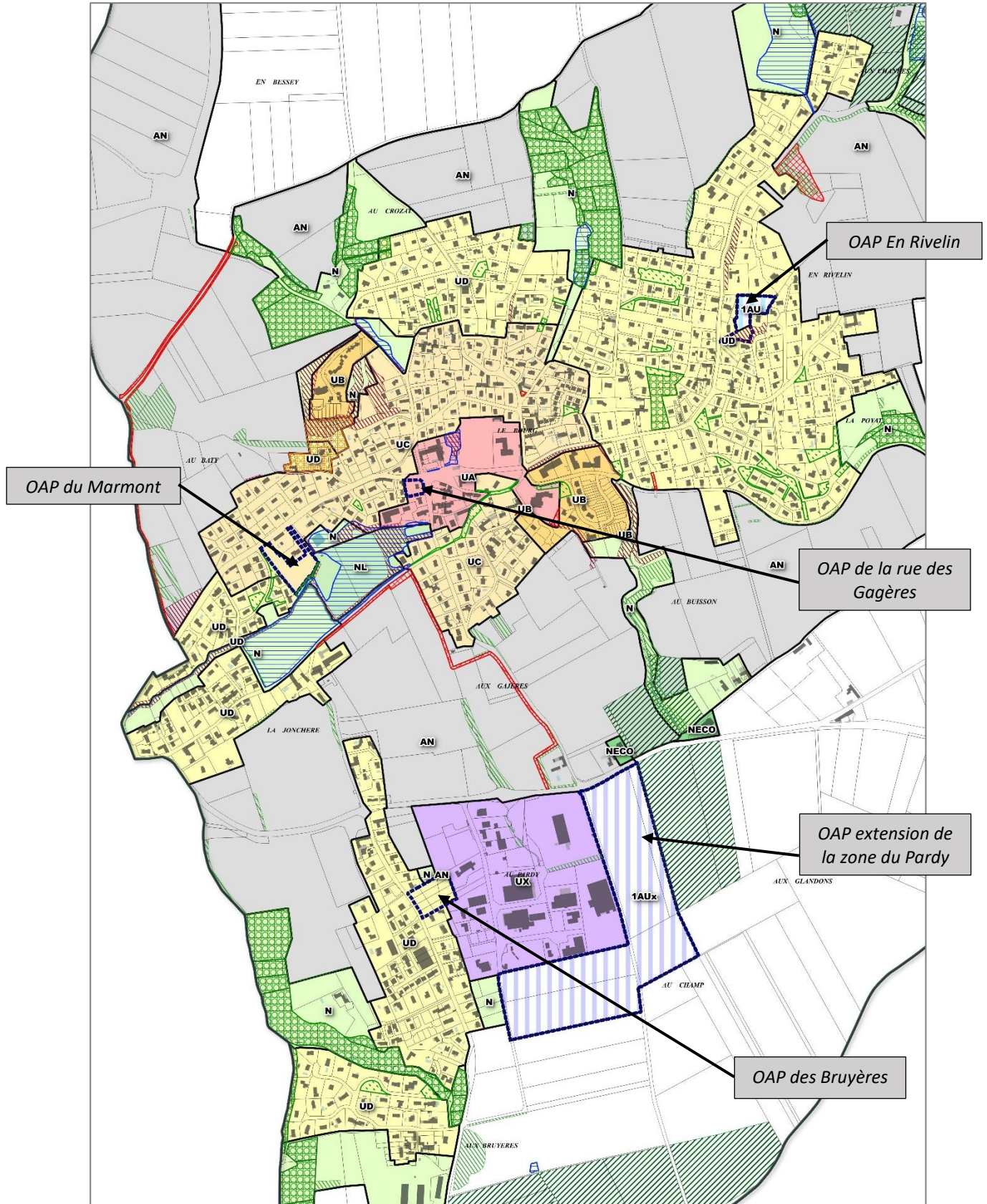
---

<b>Le secteur de Marmont</b>	<b>P 7</b>
<b>Le secteur en Rivelin</b>	<b>P 11</b>
<b>Le secteur de la rue des Gagères</b>	<b>P 15</b>
<b>Le secteur des Bruyères</b>	<b>p 17</b>
<b>Le secteur de la zone d'extension de la zone du Pardy</b>	<b>P 21</b>
<b>Oap thématique Préservation des continuités écologiques</b>	<b>p 24</b>

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Cinq secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle :

- Le secteur de Marmont
- Le secteur en Rivelin
- Le secteur de la rue des Gagères
- Le secteur de la zone d'extension de la zone du Pardy
- Le secteur des Bruyères



➤ **PLANNING D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

L'OAP du secteur « En Rivelin », portant sur une zone à urbaniser, ne pourra pas faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à partir de 2028.

L'OAP de la zone d'extension de la zone du Pardy pourra être ouverte à l'urbanisation à parti de 2026.

## OAP « SECTEUR DU MARMONT »

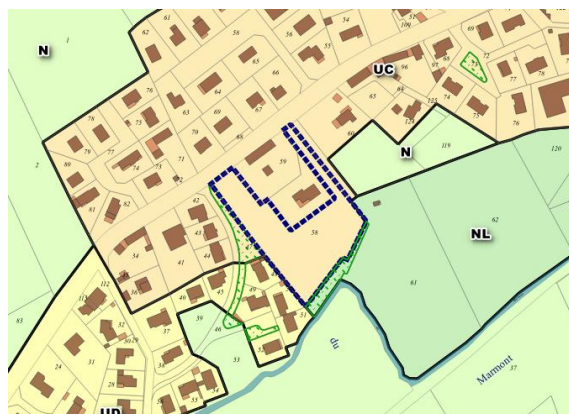
**Classement au PLU :** zone UC

**Superficie :** 6 305 m<sup>2</sup>

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

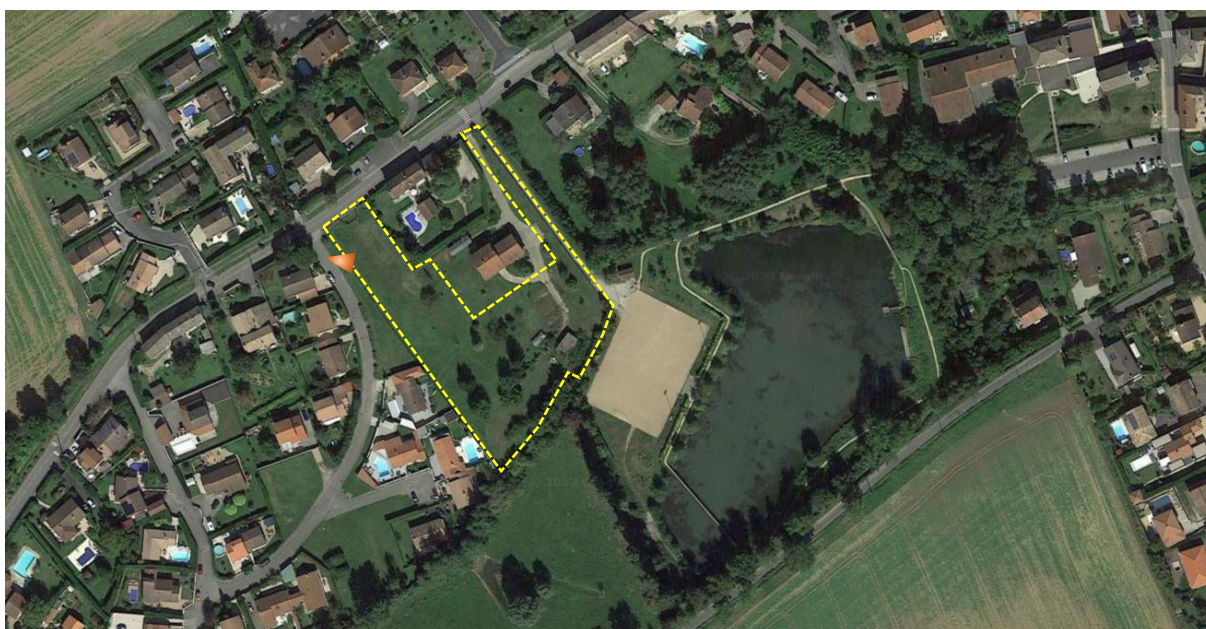
**Capacité d'accueil :** 12 logements minimum (densité minimum de 20 logements à l'hectare)

*Le terrain n'est pas concerné par le risque inondation.*



➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Le secteur du Marmont concerne une partie d'une grande parcelle accueillant une maison d'habitation. Le secteur d'OAP porte sur la partie non bâtie. La maison d'habitation ainsi que ses espaces fonctionnels autour ont été exclus de l'OAP. Le projet consiste en une opération globale d'habitat, adaptée au site et intégrée à l'environnement.



*Vue sur l'entrée sud du site*

➤ **OPTIMISER LE FONCIER ET PRÉSERVER DES ESPACES VÉGÉTALISÉS**

▪ **Des formes bâties valorisant le cadre de vie**

L'opération devra intégrer à minima de logements collectifs et/ou intermédiaire représentant 12 logements, soit une densité minimum de 20 logements à l'hectare. Les logements collectifs ou intermédiaires seront organisés en deux bâtiments minimum, cela afin d'éviter l'effet « barre d'immeuble ». La volonté de la collectivité est de favoriser une opération de type résidence sur une parcelle valorisée.

L'habitat collectif ou intermédiaire permet de mutualiser les espaces non bâtis et d'offrir des espaces verts plus importants, bénéficiant à tous.



Toute autre forme bâtie ne pourra se faire au détriment de l'objectif de logement collectif et/ou intermédiaire

▪ **Intégrer une opération de logements présentant une alternative à l'offre conventionnelle d'accession à la propriété d'habitat individuel**

De manière à favoriser l'accession à la propriété pour des ménages exclus du marché immobilier local, particulièrement élevé, les logements produits en collectif et intermédiaire s'orienteront vers la location/accession (PSLA).

▪ **Organiser la desserte**

La parcelle bénéficie aujourd'hui de deux accès distincts sur la RD 115. Il s'agit d'utiliser les accès existants sans création de nouveaux accès sur la route départementale.

La voirie devra être adaptée à l'opération et à son fonctionnement

▪ **Intégrer les déplacements modes doux**

Des accès piétons seront prévus pour permettre aux habitants d'accéder au plus près du cheminement mode doux longeant le lac de Frans sur sa partie nord. Il s'agit de faciliter les déplacements avec les installations de loisirs, mais également le centre-bourg et les établissements scolaires en limitant les traversées de route départementale.

▪ **Prévoir une offre en stationnement adaptée et mutualisée**

Il est demandé des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements et des visiteurs. Ces espaces seront mutualisés et répartis en plusieurs implantations. Ils seront organisés sous forme d'espaces de stationnement paysagers.

Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée. La mise en place d'arbres permettra d'assurer un ombrage des places en période estivale.

Pour les opérations comportant plusieurs logements en collectif ou intermédiaire, le stationnement des vélos devra être intégré à l'opération à raison d'un emplacement minimum par logement.

➤ **ASSURER UNE INTÉGRATION URBAINE DE L'OPÉRATION, ADAPTÉE AU SITE**

Le secteur d'OAP se trouve dans un secteur de transition entre du bâti historique diffus, mais encore visible le long des axes principaux, et un bâti récent pavillonnaire. La volonté est d'intégrer une opération plus dense sans bouleverser la silhouette urbaine. A ce titre, la hauteur des constructions sera limitée à deux niveaux (R+1).

L'implantation des constructions en collectif ou intermédiaire se fera sur la partie sud de la parcelle en laissant une distance avec les constructions existantes sur les parcelles voisines au sud-ouest du site.

Afin de bénéficier d'une bonne orientation solaire, les façades principales seront orientées vers le sud et le sud-est. Cette orientation favorisera également des vues dégagées sur les espaces naturels pour les logements.

➤ **GÉRER LES EAUX PLUVIALES AFIN DE NE PAS AGGRAVER LE RISQUE INONDATION**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu superficiel, dans le réseau pluvial ou éventuellement dans un réseau unitaire, l'aménageur mettra en œuvre des dispositifs de rétention/régulation.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Ces dispositifs de rétention seront aménagés de façon à s'intégrer au site et à l'environnement.

Exemple de gestion des eaux pluviales par noues :



Exemple de noues s'intégrant aux aménagements routiers

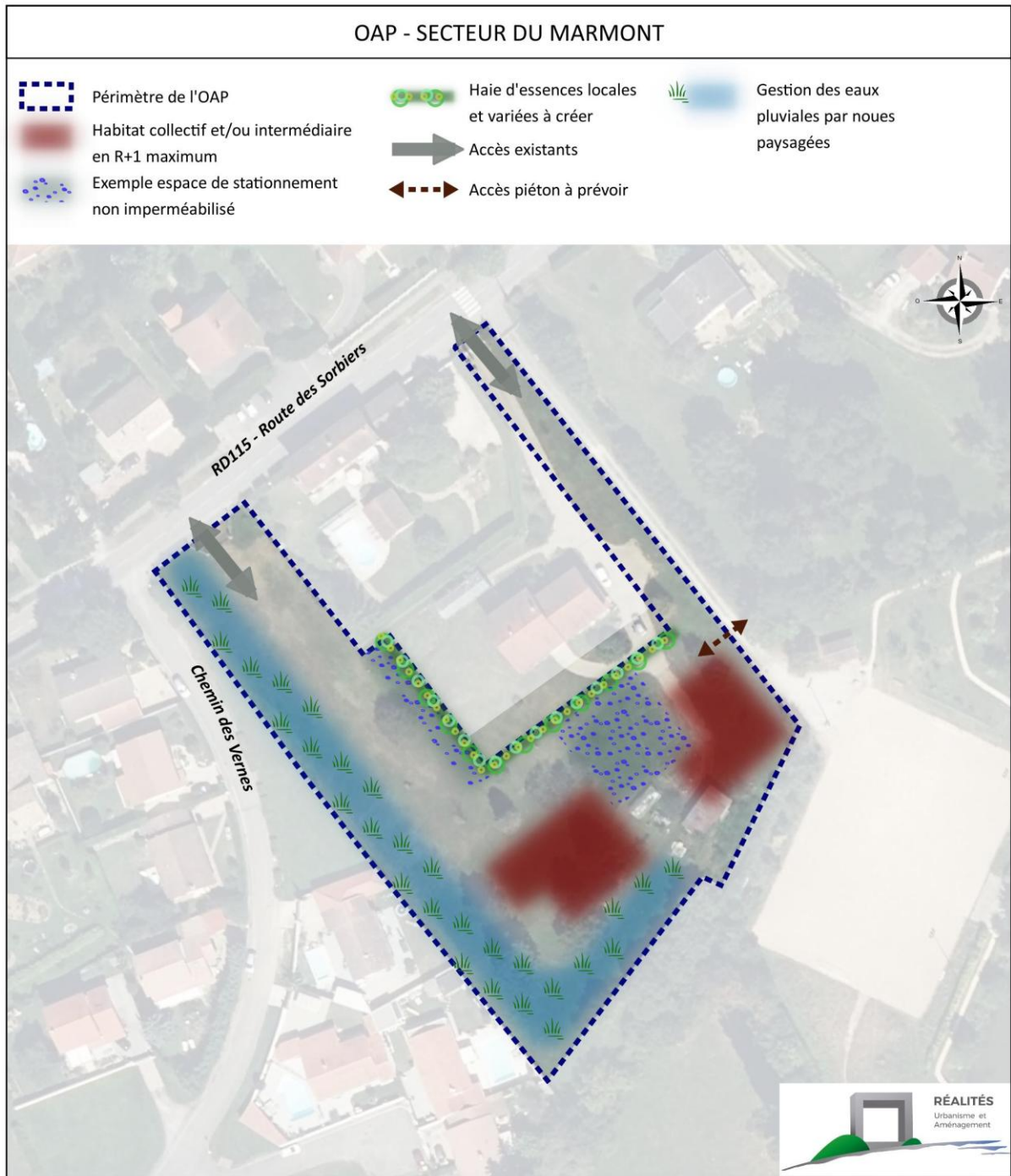


Exemples de bassins de rétention paysagers

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel, vers un réseau séparatif eaux pluviales et en dernier ressort et sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.

L'aménageur justifiera impérativement son choix. Dans le cadre d'un raccordement direct ou indirect sur un réseau unitaire l'aménageur démontrera qu'aucune autre solution de rejet n'a pu être mise en œuvre.

Aucune eau pluviale ne pourra être dirigée vers le lotissement des Vernes mitoyen, ni sur le chemin des Vernes et aucune eau de ruissellement ne devra impacter le lotissement et sa voirie.



Croquis à titre indicatif

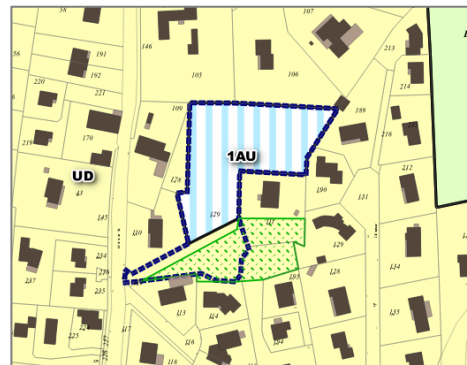
## OAP « SECTEUR EN RIVELIN »

**Classement au PLU :** zone 1AU et UD

**Superficie :** 4 067 m<sup>2</sup> en 1AU et 1 273 m<sup>2</sup> en zone UD

**Ouverture à l'urbanisation :** la zone 1 AU sera ouverte à l'urbanisation après élargissement de la voie d'accès dont la largeur devra permettre une circulation à double sens et par la desserte en réseaux en capacité suffisante. Cette ouverture ne pourra se faire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2028.

**Capacité d'accueil :** 12 logements minimum (30 logements à l'hectare)



➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

L'OAP « En Rivelin » porte sur une zone à urbaniser, au cœur d'un espace pavillonnaire. Principalement classée en zone 1AU, la zone est aujourd'hui insuffisamment desservie pour être immédiatement urbanisée. La voie d'accès existante ne permet pas une densification avec la densité attendue par le Scot.

Le site est composé d'une grande parcelle classée en zone 1AU pour une superficie de 4 067 m<sup>2</sup>, et en zone UD pour une surface de 1 273 m<sup>2</sup>.



*Partie Ouest de la parcelle présentant une pente*

➤ **ÉCONOMISER LE FONCIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT**

▪ **Respecter les densités bâties du Scot**

La zone 1AU est une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine. A ce titre le Scot demande une densité bâtie minimum de 30 logements à l'hectare. Cela correspond à un objectif minimum de 12 logements. L'objectif est de travailler une opération assurant la densité bâtie demandée tout en limitant l'artificialisation des sols.

▪ **Des formes urbaines plus denses et une diversification des typologies bâties**

L'organisation et la topographie de la zone 1AU est adaptée à une diversification des formes bâties :

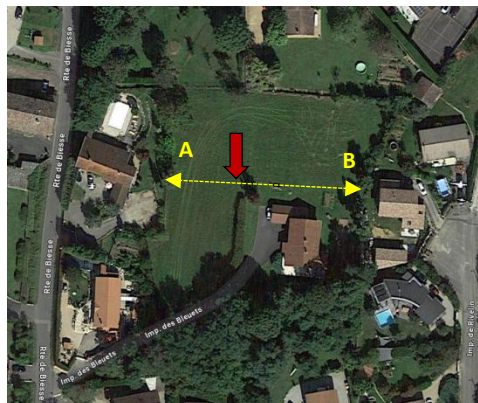
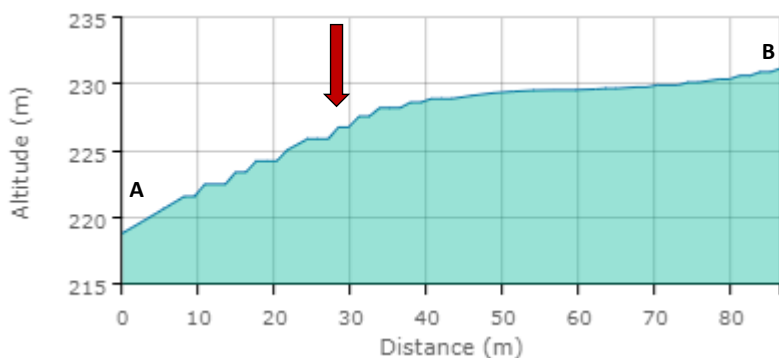
- La partie haute, à l'est de la parcelle, présente une topographie très légèrement en pente. Elle accueillera une opération de type habitat collectif ou intermédiaire limitée en volumétrie (R+1 maximum).
- La partie basse sur l'ouest de la zone 1AU, est plus adaptée à des formes urbaines de type habitat groupé ou mitoyen.

L'opération offrira 50% maximum d'accession à la propriété classique.

▪ **Améliorer la desserte viaire de la zone**

Une impasse dessert la zone, et plus particulièrement la maison d'habitation localisée au sud-est de la zone 1AU. Cette voie ne présente pas une largeur suffisante pour assurer la densification de la zone. L'ouverture de la zone, outre le planning d'ouverture à l'urbanisation à partir de 2028, est conditionnée à la réalisation de l'élargissement de la voie d'accès jusqu'à une voie de desserte interne de la zone 1AU.

Cette desserte interne sera localisée entre les parties Ouest et Est du terrain, correspondant au haut de la pente (à proximité de la haie actuelle sur la limite séparative avec la maison d'habitation).



L'ensemble des voies sera à double sens pour répondre aux besoins de l'opération. La zone 1AU sera desservie par une voie unique et centrale, de manière à limiter les surfaces consommées par le réseau viare pour la desserte automobile.

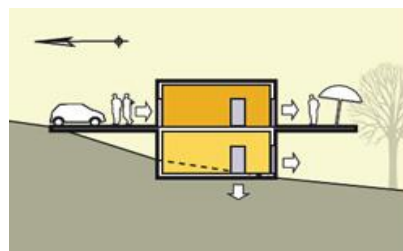
Un espace de stationnement mutualisé sera organisé le long de la moitié nord de la voie. Cet espace de stationnement mutualisé bénéficiera à l'ensemble de l'opération et servira également d'espace de retournement pour les véhicules de service et de secours. Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée. La mise en place d'arbres permettra d'assurer un ombrage des places en période estivale.

Pour les opérations comportant plusieurs logements en collectif ou intermédiaire, le stationnement des vélos devra être intégré à l'opération à raison d'un emplacement minimum par logement.

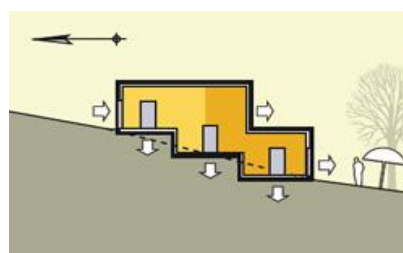
➤ **ADAPTER L'OPÉRATION À LA TOPOGRAPHIE**

La topographie décrite ci-dessus servira à organiser l'opération et notamment la répartition des formes urbaines.

L'opération devra respecter les caractéristiques paysagères du site en s'adaptant à la topographie. Cela implique de limiter au maximum les exhaussements et de travailler en s'intégrant dans la pente. De la même manière, le tracé du réseau viare de la zone 1AU devra respecter les courbes de niveau.



La partie ouest accueillera de l'habitat de type groupé ou mitoyen. Les constructions s'adapteront à la pente en limitant les mouvements de terrain et en organisant les constructions de façon étagée afin que la hauteur de construction soit limitée à un seul niveau au-dessus du terrain sur la partie haute au niveau de la voie de desserte. L'ensemble des accès se fera par la voie de desserte unique de l'opération.



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



➤ **PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER ET L'ENVIRONNEMENT**

▪ **Assurer une bonne gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu superficiel, dans le réseau pluvial ou éventuellement dans un réseau unitaire, l'aménageur mettra en œuvre des dispositifs de rétention/régulation.

Les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence.

Exemple de gestion des eaux pluviales par noues :



*Exemple de noues s'intégrant aux aménagements routiers*



*Exemples de bassins de rétention paysagers*

Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel, vers un réseau séparatif eaux pluviales et en dernier ressort et sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.

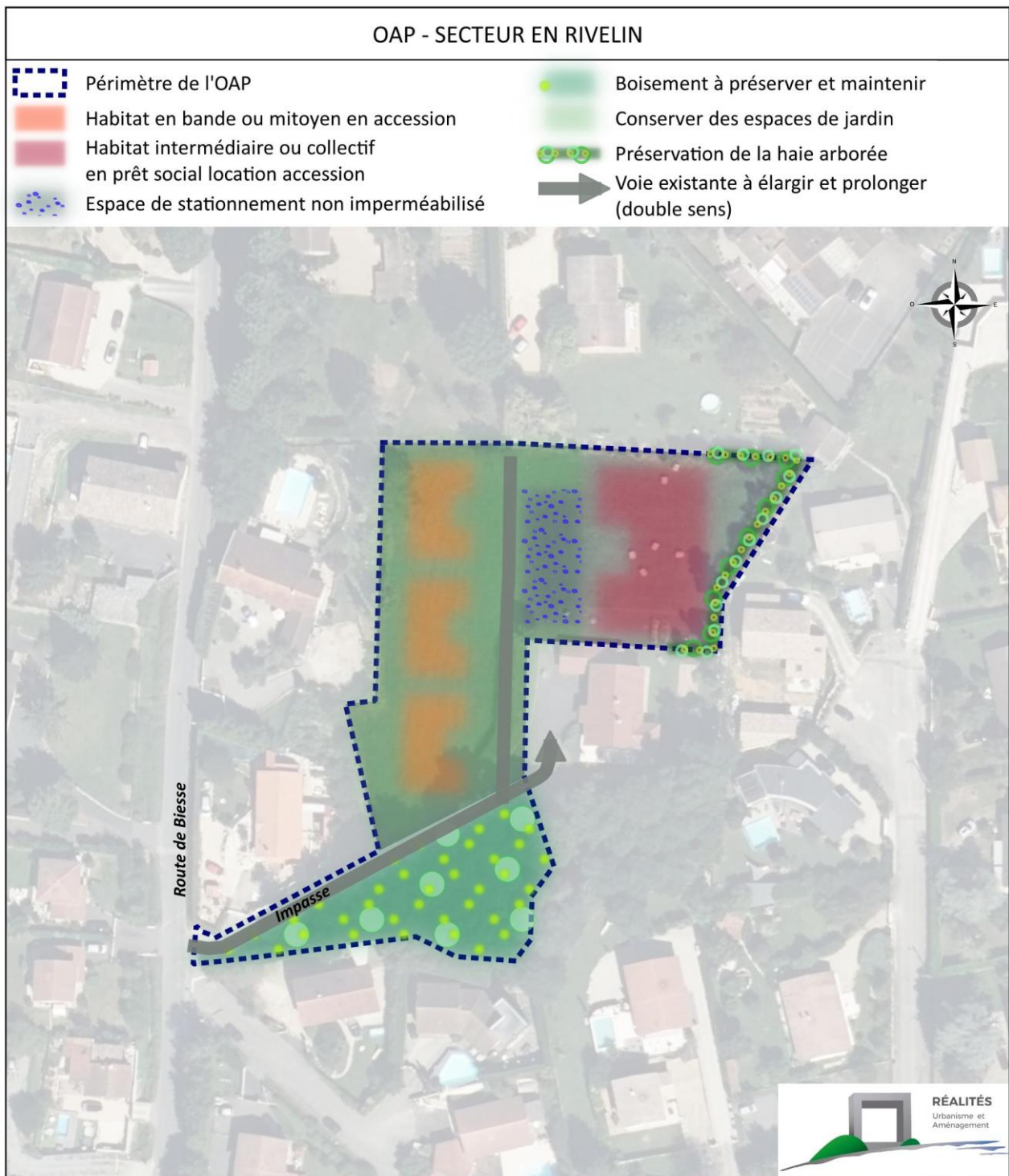
L'aménageur justifiera impérativement son choix. Dans le cadre d'un raccordement direct ou indirect sur un réseau unitaire l'aménageur démontrera qu'aucune autre solution de rejet n'a pu être mise en œuvre.

▪ **Préserver les éléments paysagers et naturels existants**

Une haie arborée existe en limite de zone au nord et au nord-est. Celle-ci sera préservée. De même, la haie constituant la limite de propriété avec la maison d'habitation à l'Est du site sera conservée.

Si l'impasse desservant la zone 1AU nécessite un élargissement, la partie sud de l'OAP conservera cependant son caractère boisé. Les pentes, caractérisant l'extrémité sud de l'OAP, sont arborées de façon dense. Ce boisement, qui s'étend au-delà de l'OAP, permet de stabiliser les pentes et participe à la trame verte urbaine.

A ce titre il sera préservé en tant qu'espace arboré. La réalisation de l'élargissement de l'impasse ne devra pas empiéter sur la trame de protection mise en place dans le PLU.



Croquis à titre indicatif

## OAP « SECTEUR DE LA RUE DES GAGÈRES »

**Classement au PLU :** zone UA

**Superficie :** 1 387 m<sup>2</sup>

**Ouverture à l'urbanisation :** la parcelle est classée en zone urbaine, à ce titre elle est immédiatement constructible.

**Capacité d'accueil :** 12 logements minimum dont des studios adaptés aux personnes âgées (80 logements à l'hectare)

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

La collectivité est propriétaire de la parcelle bâtie à l'angle de la route des Sorbiers et de la rue des Gagères. La parcelle est occupée par une maison d'habitation.

L'objectif de la collectivité est de réaliser une opération de renouvellement urbain par démolition de la construction actuelle pour réaliser une opération mixte et intergénérationnelle offrant du logement adapté pour des personnes âgées sous forme de résidence, et de l'habitat traditionnel.

L'opération permettra de créer environ 9 studios adaptés avec des espaces de vie collectifs en rez-de-chaussée de l'opération et des logements traditionnels dans les étages.

La parcelle se trouve dans le centre bourg de Frans, à proximité des équipements et des services.



➤ **UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN ADAPTÉE À SA LOCALISATION**

L'opération sera réalisée sous forme d'une petite résidence nécessitant la démolition préalable de la construction existante.

Les volumétries seront cohérentes avec le bâti du centre-bourg en se limitant à trois niveaux maximum (R+2). Cette hauteur maximum ne sera pas nécessairement appliquée sur l'ensemble de la construction. Elle représente une volumétrie maximum. En effet, le site est adapté à une architecture présentant des volumétries différentes et des espaces extérieurs pour les logements en étage en valorisant par exemple l'utilisation des toitures du rez-de-chaussée comme terrasses en étage.

Pour des raisons de sécurité, un seul accès véhicule sera organisé rue des Gagères. Il s'appuiera sur l'entrée existante de manière à l'adapter au fonctionnement de la résidence. Si nécessaire, un accès piéton pourra être créé sur la route des Sorbiers.

Les espaces de stationnement à l'intérieur de l'opération seront limités au strict nécessaire. La proximité de plusieurs espaces de stationnement publics à proximité immédiate de la parcelle permet de répondre aux besoins ponctuels (visiteurs). Un espace suffisant permettra les manœuvres pour les véhicules de service.

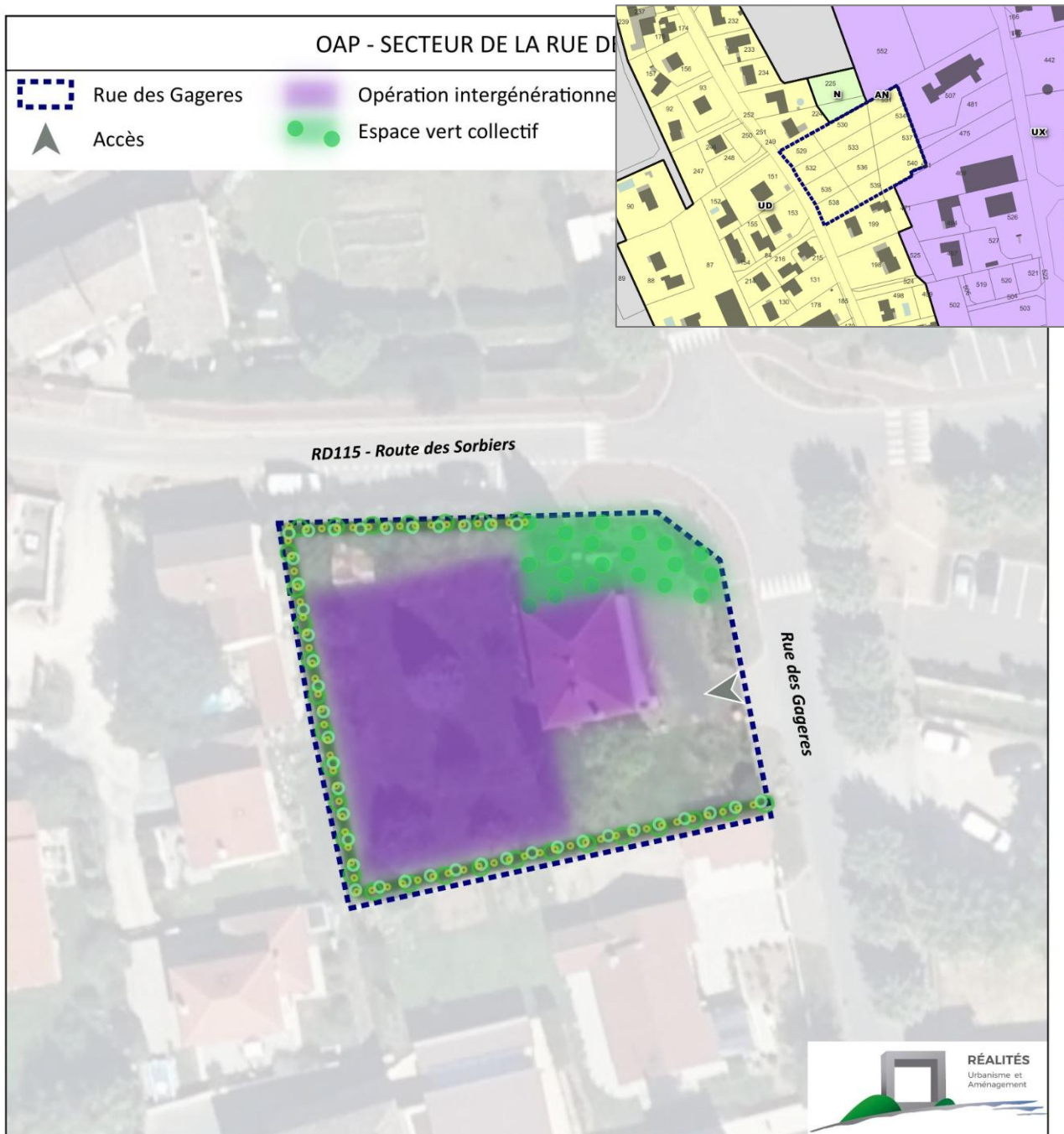
Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée.

➤ **GÉRER L'ENVIRONNEMENT DE LA RÉSIDENCE**

En dehors des espaces de circulation nécessaire au bon fonctionnement de l'opération, les espaces libres seront végétalisés. Un espace vert collectif pourra notamment être créé et bénéficier aussi bien aux résidents âgés qu'au habitants des logements en étage.

Une haie végétale d'essences locales, variées et non allergènes, sera aménagée le long des limites sud, ouest et nord. Croquis à titre indicatif

**OAP « SECTEUR DES BRUYÈRES »**



**Classement au PLU :** zone UD

**Superficie :** 5 917 m<sup>2</sup>

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

**Capacité d'accueil** : 14 logements minimum (densité minimum de 23 logements à l'hectare) sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*Le terrain n'est pas concerné par le risque inondation.*

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Le secteur des Bruyères correspond à un ensemble de petites parcelles non bâties mais ayant été artificialisées par un usage économique précédemment.

Le projet consiste en une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, permettant de créer un nouveau type d'offre en accession à la propriété.



Vue sur le site « nettoyé »

➤ **OPTIMISER LE FONCIER ET PRÉSERVER DES ESPACES VÉGÉTALISÉS**

▪ **Des formes bâties dense dans un environnement revalorisé**

Les formes bâties attendues relèvent de l'habitat groupé. La densité bâtie minimum sera de 23 logements à l'hectare, soit 14 logements minimum. Les formes urbaines seront travaillées de manière à éviter les longs linéaires de constructions. Les logements seront implantés sur la partie Ouest du tènement.

- **Une opération de logements présentant une alternative à l'offre conventionnelle d'accession à la propriété d'habitat individuel**

La volonté est de favoriser une opération innovante de type « bail réel solidaire » (BRS) permettant à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable. Le foncier fait l'objet d'un bail de la part d'un opérateur.

- **Eviter la multiplication des sorties véhicules sur le chemin des Bruyères**

La parcelle bénéficie aujourd'hui d'un accès existant sur le chemin des Bruyères. Il ne sera créé aucun nouvel accès véhicule sur le chemin des Bruyères. L'accès existant pourra être aménagé et élargi pour répondre aux besoins de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Un nouvel accès sur le chemin des Bruyères pourra être créé uniquement dans le cas d'un accès piétonnier.

- **Prévoir une offre en stationnement adaptée et mutualisée**

Il est demandé des espaces de stationnement répondant aux besoins des logements et visiteurs. Ces espaces seront mutualisés et localisés en dehors de la façade sur rue. Ils seront organisés sous forme d'espace de stationnement mutualisé et paysager.

Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée. La mise en place d'arbres permettra d'assurer un ombrage des places en période estivale.

Pour les opérations comportant plusieurs logements en collectif ou intermédiaire, le stationnement des vélos devra être intégré à l'opération à raison d'un emplacement minimum par logement.

#### ➤ **DÉSARTIFICIALISER LA PARTIE EST DU TÈNEMENT**

L'ensemble du tènement représente une superficie de plus de 5 900 m<sup>2</sup>. Au-delà du coefficient d'emprise au sol et du coefficient de pleine terre, qui devront être respectés, il est demandé de recréer un véritable espace vert de type « parc arboré » sur un tiers minimum de la superficie globale du tènement.

Cet aménagement nécessite au préalable de désartificialiser le foncier qui a été antérieurement utilisé comme plateforme de stockage. Cet espace pourra accueillir un mobilier adapté au cadre de vie des habitants (jeux d'enfants, mobilier urbain).

La limite Est du tènement fera l'objet d'un traitement de type haie arborée dense afin de créer une zone tampon avec la zone d'activités économique mitoyenne. Il est intéressant de prévoir des arbres de haute tige pour créer un masque visuel avec la zone d'activités dont les terrains ont une altitude plus élevée.

#### ➤ **GÉRER LES EAUX PLUVIALES AFIN DE NE PAS AGGRAVER LE RISQUE INONDATION**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu superficiel, dans le réseau pluvial ou éventuellement dans un réseau unitaire, l'aménageur mettra en œuvre des dispositifs de rétention/régulation.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence. Ces dispositifs de rétention seront aménagés de façon à s'intégrer au site et à l'environnement.

Exemple de gestion des eaux pluviales par noues :



*Exemple de noues s'intégrant aux aménagements routiers*



*Exemples de bassins de rétention paysagers*

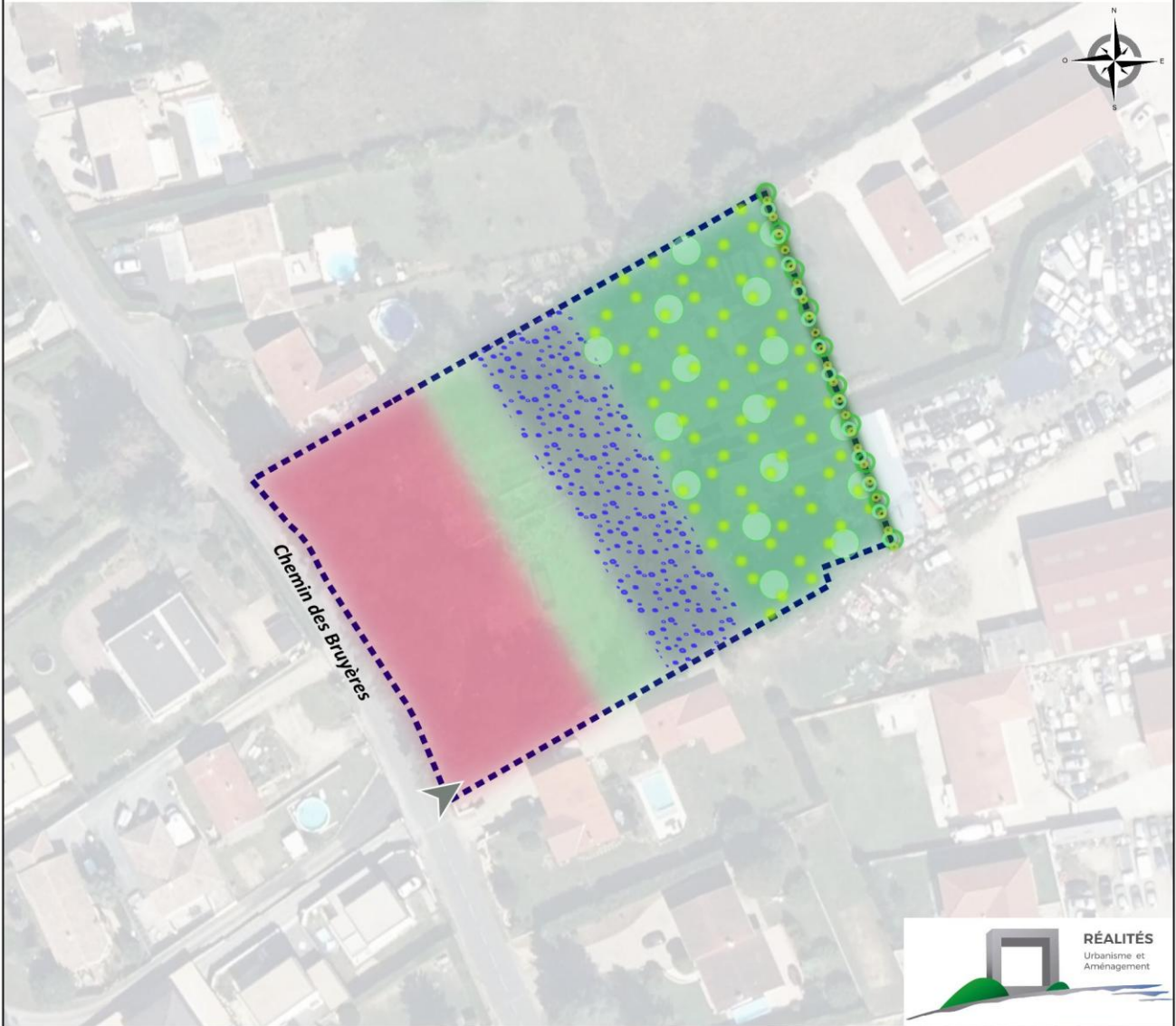
Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel, vers un réseau séparatif eaux pluviales et en dernier ressort et sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.

L'aménageur justifiera impérativement son choix. Dans le cadre d'un raccordement direct ou indirect sur un réseau unitaire l'aménageur démontrera qu'aucune autre solution de rejet n'a pu être mise en œuvre.

La gestion des eaux pluviales peut être l'occasion de travailler sur une réutilisation des eaux pluviales pour la gestion des espaces verts par exemple.

OAP - SECTEUR DU CHEMIN DES BRUYERES

-  Les Bruyères
-  Accès unique
-  Transition arborée avec la ZA
-  Zone d'habitat groupé
-  Zone de jardin
-  Espace de stationnement mutualisé non imperméabilisé
-  Aménagement d'un jardin arboré commun



Croquis à titre indicatif

## OAP « EXTENSION DE LA ZONE DU PARDY »

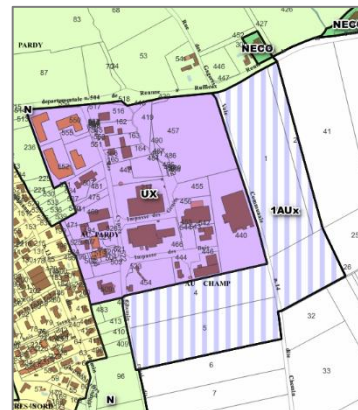
**Classement au PLU :** zone 1AUx

**Superficie :** 10,6 hectares

**Ouverture à l'urbanisation :** la zone sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2026

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

La zone d'activités intercommunale du Pardy doit faire l'objet d'un projet d'extension, dans la continuité de la zone actuelle. Ce projet d'extension de la zone du Pardy est porté par la Communauté de communes Dombes Saône Vallée. Il s'inscrit dans une réflexion économique intercommunale visant à limiter la consommation foncière et conserver des projets plus adaptés à la demande locale.



➤ **UNE DESSERTE GLOBALE RETRAVAILLÉE**

La zone 1AUx est localisée le long de la RD 904 et du chemin du Plumeret. L'étude, pour travailler une entrée sécurisée, a été réalisée par le conseil départemental. Le projet consiste en l'aménagement d'un carrefour à feux au croisement de la RD 904 et du chemin du Plumeret. L'objectif est de sécuriser les entrées et sorties vers la zone du Pardy et son extension. Aucune sortie sera organisée le long de la RD 904. Les accès se feront depuis le chemin du Plumeret.

**Un élargissement indispensable du Chemin du Plumeret**

Le chemin devra être adapté à la nature de l'opération et à la circulation des poids-lourds. La voie aura une emprise minimum de 8 mètres de large. Elle devra desservir correctement l'ensemble de la zone pour la circulation automobile et poids lourds.

Les modes doux devront être intégrés à l'organisation de la desserte, notamment la circulation sécurisée des deux roues.



**Une connexion avec l'Allée des Cyprès**

L'aménagement de la zone 1AUx permettra de réaliser un bouclage viaire avec le chemin des Cyprès, à partir de laquelle la zone actuelle est desservie. L'objectif est de pas générer des circulations en impasse mais au contraire de fluidifier la circulation.



**Les déplacements modes doux**

Les déplacements modes actifs devront s'inscrire dans une réflexion plus globale permettant de créer une continuité entre le bourg, la zone d'activités et le chemin du Plumeret.

Ils seront intégrés dans l'aménagement du chemin du Plumeret en cohérence avec la création d'un carrefour à feux en traversée de la RD 904 et la création d'un cheminement depuis ce carrefour en direction du bourg de Frans.



➤ **ASSURER UNE TRANSITION AVEC LE CORRIDOR ÉCOLOGIQUE**

La limite Est de la zone 1AUx constitue une transition entre l'urbanisation, l'espace agricole et le corridor écologique. A ce titre elle accueillera un cordon végétalisé, constitué de haies multistrates, d'essences locales, variées et non allergènes. Ce cordon végétal sera prolongé en limite sud, le long de la desserte agricole

L'objectif est de créer un espace végétalisé entre l'espace agricole cultivé, dépourvu de haies et l'urbanisation afin de conforter le corridor écologique.

➤ **PRÉSERVER LES ZONES D'HABITAT PROCHES**

Sur la limite ouest, le long du chemin rural prolongeant le chemin des Cyprès, une haie végétalisée sera créée de manière à préserver les zones d'habitat proches à l'ouest du site.



➤ **UNE GESTION ADAPTÉE DES EAUX PLUVIALES PAR NOUES ET BASSINS.**

Bien que partiellement concernée par la zone inondable, la zone du Pardy et son extension doivent contribuer à une gestion adaptée des eaux pluviales et contribuer à la prévention du risque inondation.

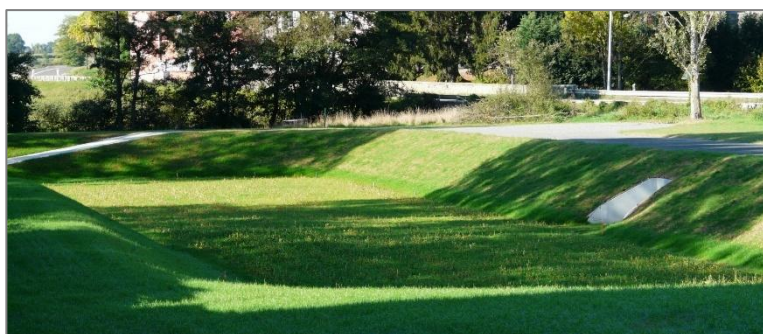
Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'ensemble de la zone 1AUx. Les ouvrages de rétention seront réalisés sous forme de bassins et noues drainantes végétalisés.

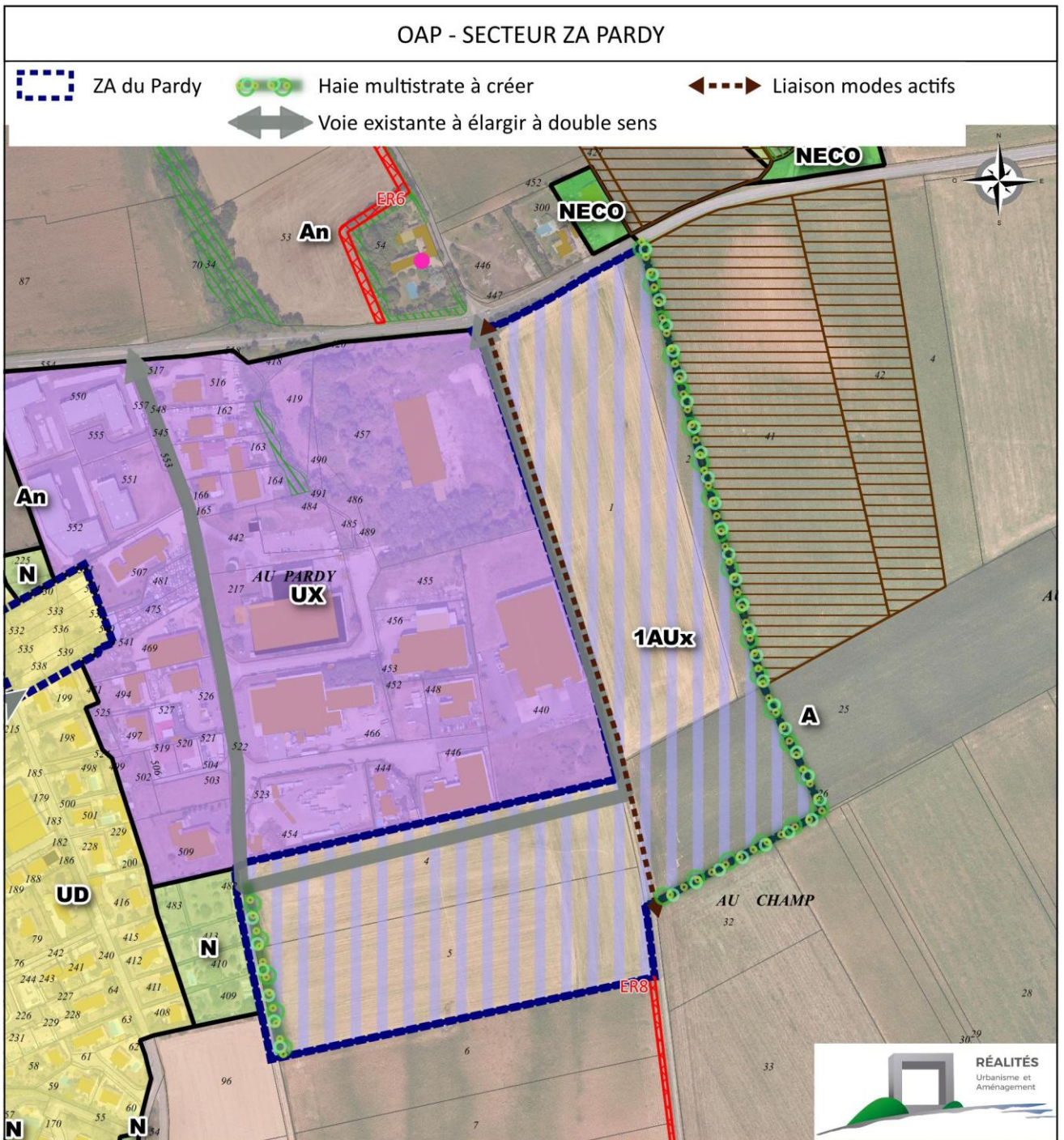


Exemples de bassins de rétention enherbés



Exemples de noues enherbées





Croquis à titre indicatif

## OAP THÉMATIQUE « PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

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

les corridors terrestres boisés :

- du boisement d'accompagnement du Marmont,
- des autres secteurs boisés qui recouvrent les versants du vallon (bois de Gleteins, combe du ravin des Gagères, les Chanées),
- de la combe boisée au Sud-Ouest (les Bruyères, bois de Ternand).

les corridors aquatiques et humides identifiés le long du Marmont (incluant la zone humide au sein du bourg) et dans une moindre mesure le long de ses écoulements affluents,

les corridors terrestres ouverts au sein des parcelles agricoles et des espaces agro-naturels qui recouvrent nettement les plateaux au Nord et au Sud. Ces espaces constituent notamment le point de passage au Sud du territoire du corridor linéaire d'intérêt régional identifié au SRADDET.

les coupures vertes à préserver d'une éventuelle urbanisation future et plus particulièrement

- entre les parcelles urbanisées des Gagères et celles du Buisson le long de la RD 904,
- entre les habitations au Nord des Chanées le long de la route de Biesse.

Ces fonctionnalités sont donc très largement facilitées par la présence des étendues agricoles qui constituent autant d'espaces particulièrement perméables sur le territoire de Frans, en permettant notamment le maintien des coupures vertes mentionnées précédemment. Ces espaces agro-naturels jouent également un rôle de conservation de la qualité paysagère du territoire notamment ceux entourant le vallon en préservant l'ouverture paysagère en direction du bourg et de son église (Monument Historique).

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

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

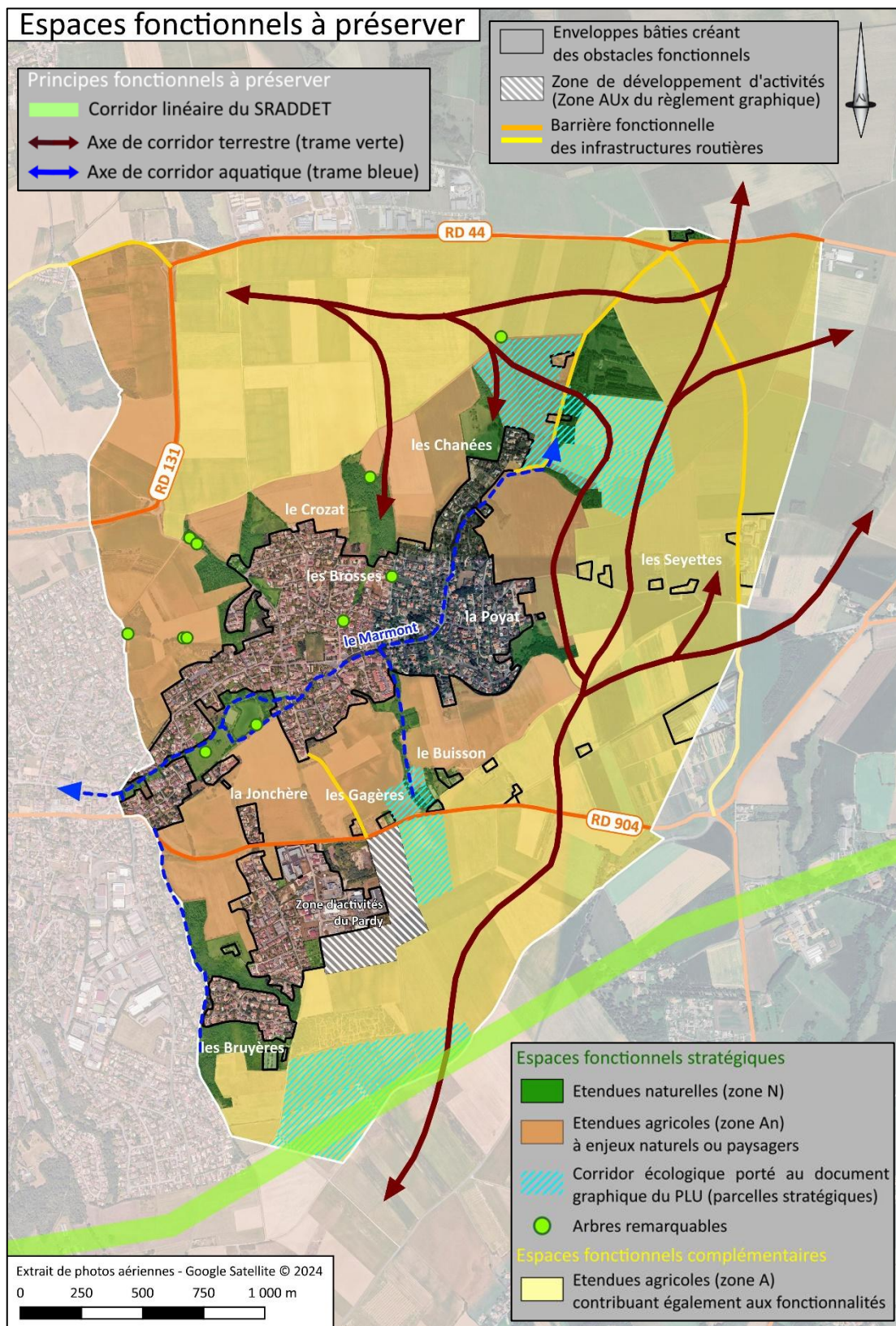
Ce travail a notamment permis de souligner le rôle fonctionnel des espaces boisés des combes (Marmont, ravin des Gagères) dans le maintien de la trame verte fonctionnelle sur la côtère, en accompagnement des corridors aquatiques (trame bleue). Ces entités fonctionnelles composent ainsi la trame turquoise qui couvrent à la fois la ripisylve d'accompagnement des cours d'eau, ainsi que les autres boisements attenants, et les prairies humides qui s'y développent.

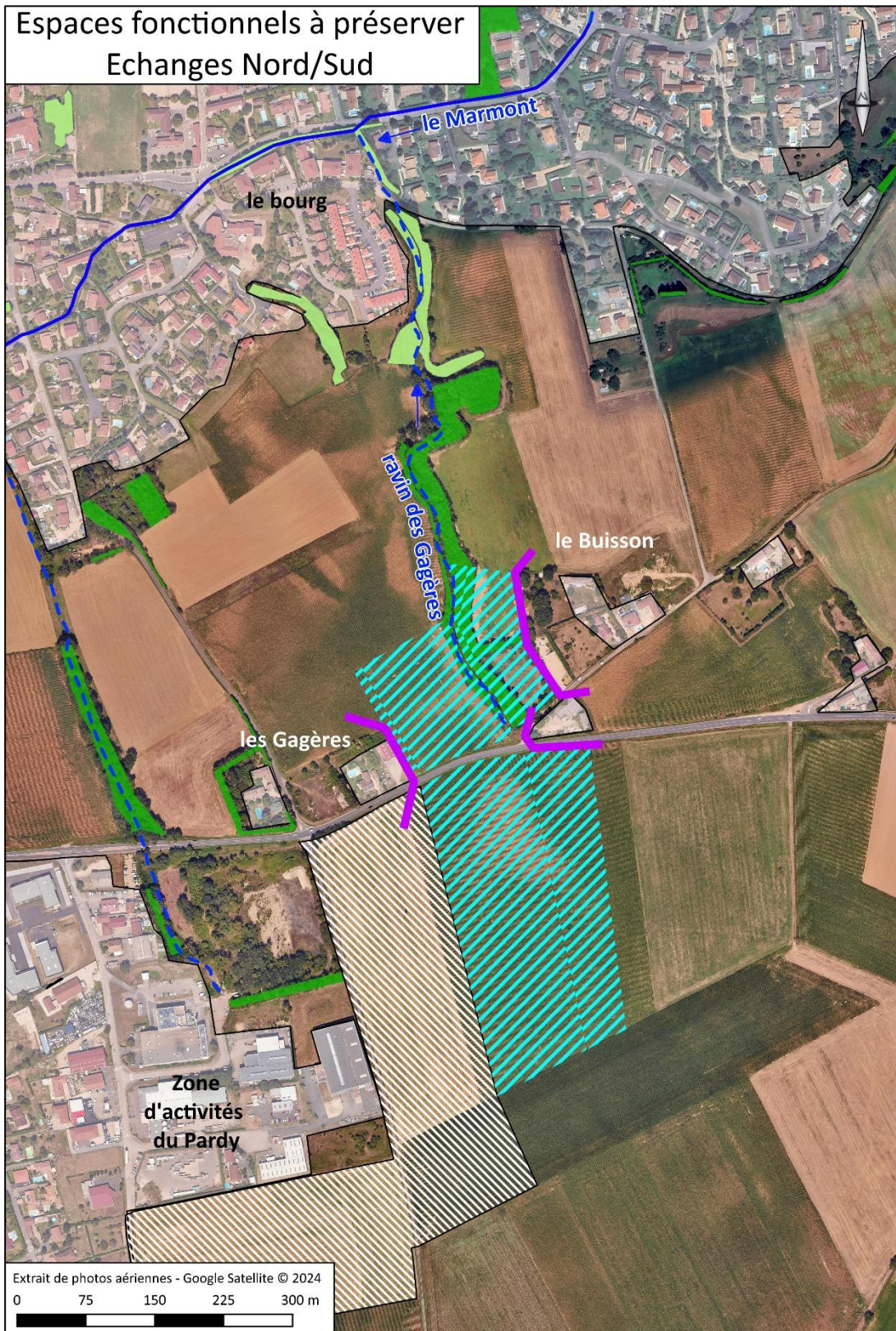
Les espaces perméables présents au sein du tissu urbain (haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, accotement herbeux, ...) **sont autant d'éléments qui contribuent favorablement au maintien des continuités écologique sur le territoire** et qui devront être préserver et valoriser.


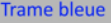

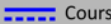






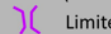
En outre, ce travail a voulu mettre en avant **l'importance de la trame verte urbaine** qui accompagne le Marmont dans sa traversée de l'enveloppe urbaine de Frans. En effet, ces espaces incluant notamment la zone humide aménagée, participent positivement aux fonctionnalités le long du Marmont, tout en favorisant également l'augmentation de la perméabilité du territoire. Sans ces espaces complémentaires, les fonctionnalités le long du Marmont seraient limitées à leur plus simple expression (fossé urbain).

La mise en œuvre de cette OAP Thématique permettra également de :

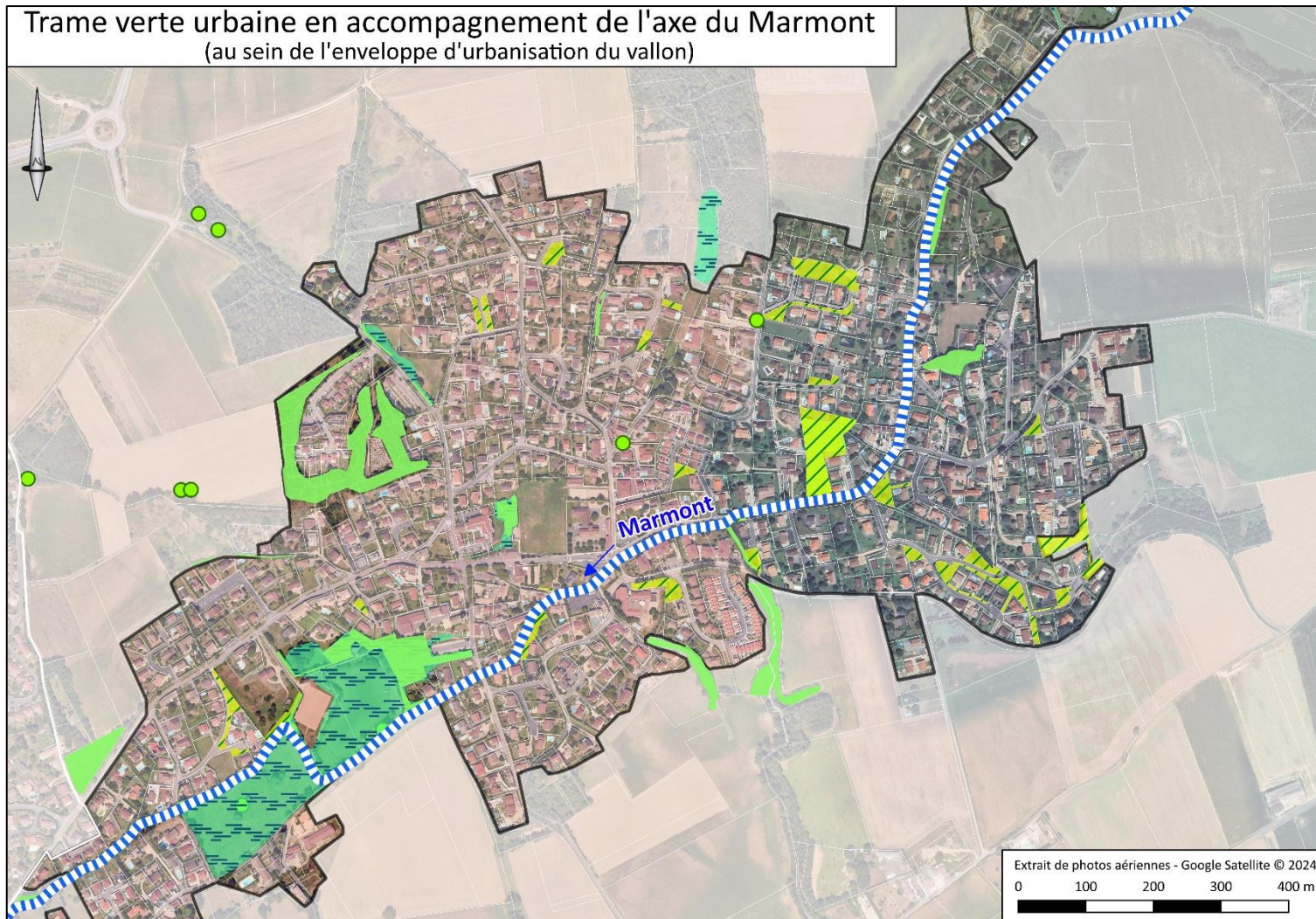
- maintenir et renforcer les surfaces résiduelles constitutives de la trame verte urbaine au cœur du bourg de Frans (mesure d'évitement),
- écarter toute urbanisation au sein des secteurs à enjeux ainsi que la création de nouveaux obstacles susceptibles de nuire aux fonctionnalités biologiques (dont les infrastructures de transport ou les constructions et clôtures).











	Corridor écologique porté au document graphique du PLU (parcelles stratégiques)		Trame bleue
	Trame verte		Cours d'eau
	Trame verte boisée du vallon du Marmont		Trame urbaine
	Secteurs à enjeux de milieux naturels (zones humides)		Enveloppes bâties
	Trame verte urbaine		Zone de développement d'activités (Zone AUx du règlement graphique)
			Limite intangible d'urbanisation

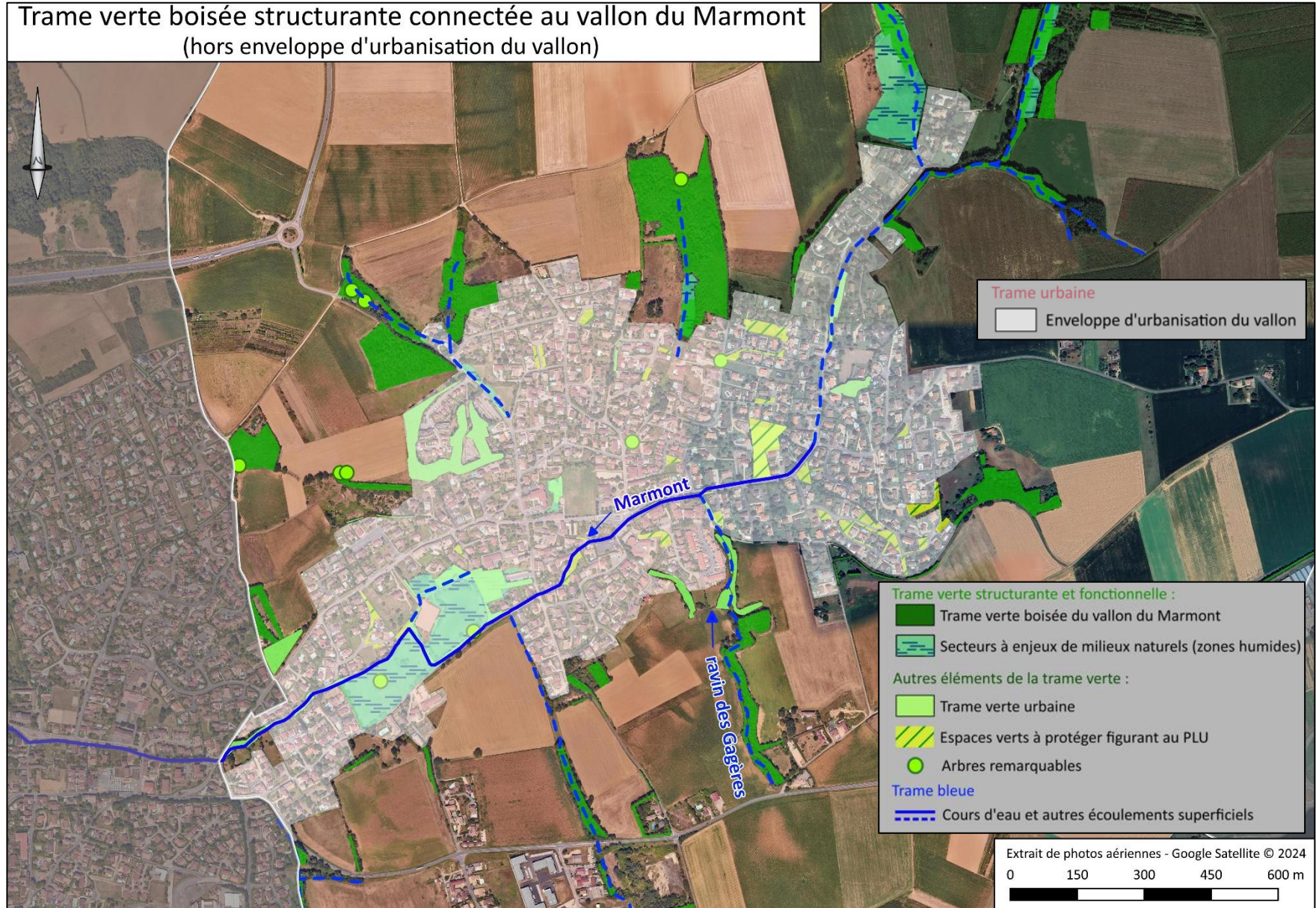
Trame verte urbaine en accompagnement de l'axe du Marmont  
(au sein de l'enveloppe d'urbanisation du vallon)



- Composantes de la trame verte urbaine :**
-  Secteurs à enjeux de milieux naturels (zones humides)
  -  Trame verte urbaine
  -  Espaces verts à protéger figurant au PLU
  -  Arbres remarquables

- Composante de la trame bleue**
-  Axe de fonctionnalité résiduel s'exprimant le long du Marmont
- Trame urbaine**
-  Enveloppe d'urbanisation du vallon

Trame verte boisée structurante connectée au vallon du Marmont  
(hors enveloppe d'urbanisation du vallon)



A ce titre, la perméabilité des clôtures devra être assurée pour permettre la libre circulation de la petite faune et de la grande faune.

Il est nécessaire de rappeler que conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement, et à l'exception des catégories de clôtures mentionnées à ce dernier, *"les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune"*.

Cela est d'ailleurs rappelé aux Dispositions Générales du règlement du PLU au sein du titre DG13 auxquelles il est nécessaire de se référer.

Enfin, il est également indispensable de considérer que les émergences lumineuses peuvent constituer des obstacles infranchissables pour une partie de la faune, même au sein des espaces totalement perméables en apparence. Le territoire de Frans est notamment exposé à une pollution lumineuse relativement élevée sur toute sa partie Ouest en continuité de l'agglomération caladoise. Aussi, la préservation de la trame noire sur toute la partie Nord-Est de Frans, et la diminution de luminosité au sein du bourg nécessite d'intégrer systématiquement cette thématique aux réflexions engagées vis-à-vis du positionnement et de la gestion des éclairages publics et sur les ténements privés.

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