

P.L.U.

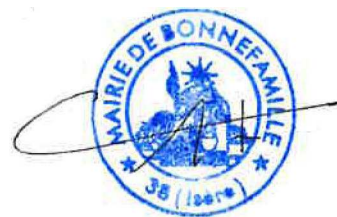
Plan Local d'Urbanisme

Commune de BONNEFAMILLE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'arrêt
du projet de révision n° 1 du PLU
en date du 8 avril 2024.

Le Maire,
André QUEMIN



Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 à L.151-7) précise en particulier que :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

I. Le développement urbain « maîtrisé et de qualité »

La municipalité a souhaité dans le cadre de son projet de révision de PLU recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg, sur un terrain propriété communale afin de s'assurer de la réalisation du projet (temporalité et qualité). Ainsi, plus de 80 % de la nouvelle production de logements à horizon fin 2033 est située sur une opération d'ensemble en contrebas du centre-village qui bénéficiera de la proximité immédiate des équipements, en particulier l'école, mais aussi des services et commerces. Elle permettra également de favoriser une diversité de l'offre de logements.

Le projet vise aussi le confortement des secteurs de Beausoleil proche du centre-village.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'aménagement et la programmation avec au préalable une partie générale.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'opération en veillant à une densification maîtrisée et harmonieuse notamment par la création de nouveaux espaces publics dimensionnés à la densité urbaine créée.
- examiner chaque nouveau projet afin que les besoins en stationnement soient satisfaits,
- promouvoir une conception urbaine et architecturale concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Un échéancier est fixé pour l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. La priorité est donnée aux secteurs du centre-bourg. Ainsi, le secteur 4 pourra être aménagé qu'après mise en œuvre de l'OAP 1, et ensuite le secteur 3.

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

Orientations générales applicables

aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Bonnefamille portent sur les modes doux, plus particulièrement en centre-bourg, entre les différents équipements et services.

En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Réseaux et télécommunications

Les **réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques** seront prévus par chaque projet en prenant en compte la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie,
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur.

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs :

- une imperméabilisation minimale des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied,
- la réduction des pollutions, de la combustion d'énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie participant à une meilleure gestion des eaux pluviales, choix de plantations privilégiant une végétation adaptée au terrain et au climat...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réutilisation,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- la préservation de la faune locale, et la valorisation des aménagements en faveur de la biodiversité (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

I. Un développement urbain « maîtrisé et de qualité »

Localisation des OAP



Secteur 1 - « Quartier de la Madone » (AUa0A1)

Surface : 1,7 hectare

Programme : au moins 40 logements, sans dépasser le nombre 55 et sous conditions, et dont au moins 16 logements en collectif

Densité : minimum 24 logements par hectare

Etat foncier : propriété communale

Eléments de contexte

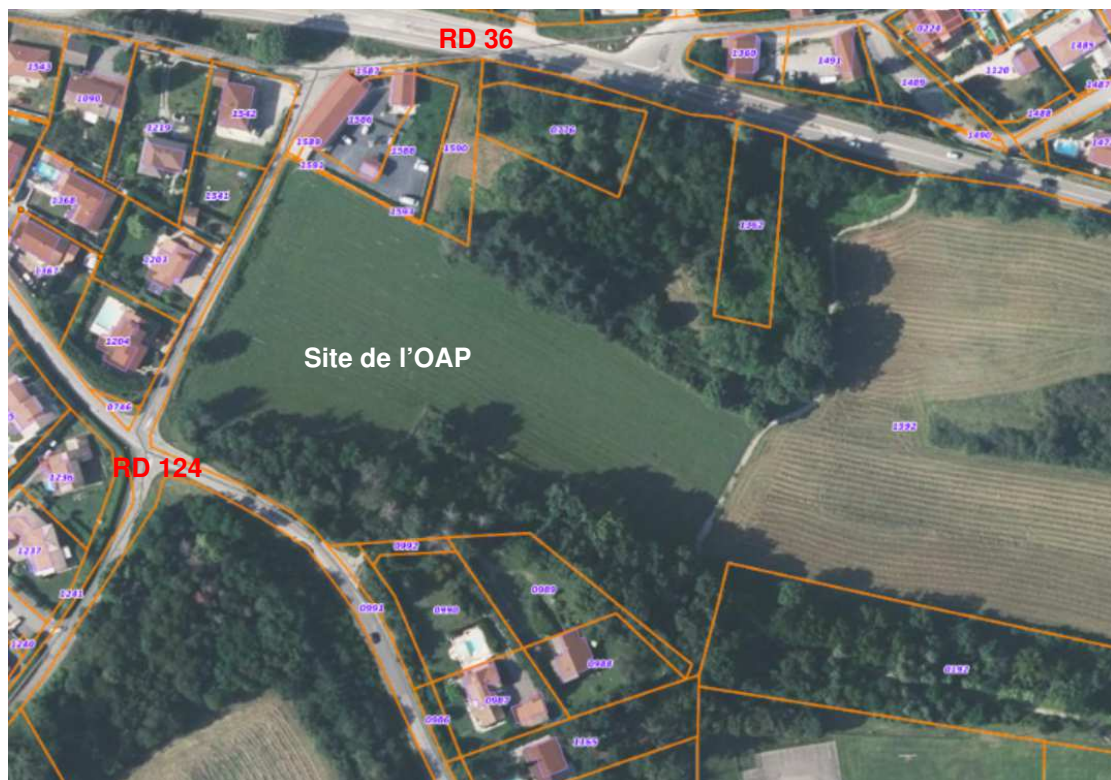
Le secteur se situe au Nord du Village de Bonnefamille, à l'interface des quartiers de la Madone et de Beausoleil composés de maisons individuelles et d'espaces agricoles.

Le site est accessible à partir de la RD 124 depuis l'impasse de la Madone qui sera requalifiée dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le carrefour sera sécurisé et une plateforme de collecte des déchets sera aménagée. Aucune sortie n'est possible depuis l'impasse sur la RD 36.

Le site occupe une position particulière, en entrée de village, entre la RD36 et la RD124, qui permet la liaison en voiture ou autre véhicule à moteur, mais aussi à pied ou vélo, avec le centre-bourg où se situent les équipements et les services.

Ces routes permettent également de rejoindre très rapidement les grands axes de déplacements routiers et d'assurer le rabattement vers une gare (La Verpillière notamment) ou un arrêt du réseau de transport collectif (Ruban / CAPI à Villefontaine en particulier et gare routière).

Un cheminement piétons borde l'Est du tènement. Il relie le quartier de Beausoleil via un passage sous la RD 36 et les équipements publics (en particulier scolaires), mais aussi les autres service et commerce du village.



Le tènement propriété de la commune présente une topographie relativement plane, avec une pente de l'Ouest (impasse de la Madone) vers l'Est avec des cotes altimétriques comprises entre 314 m NGF et 311,5 m NGF, mais aussi une forme de vallon avec un point bas dans son profil Nord/Sud (forme de cuvette).

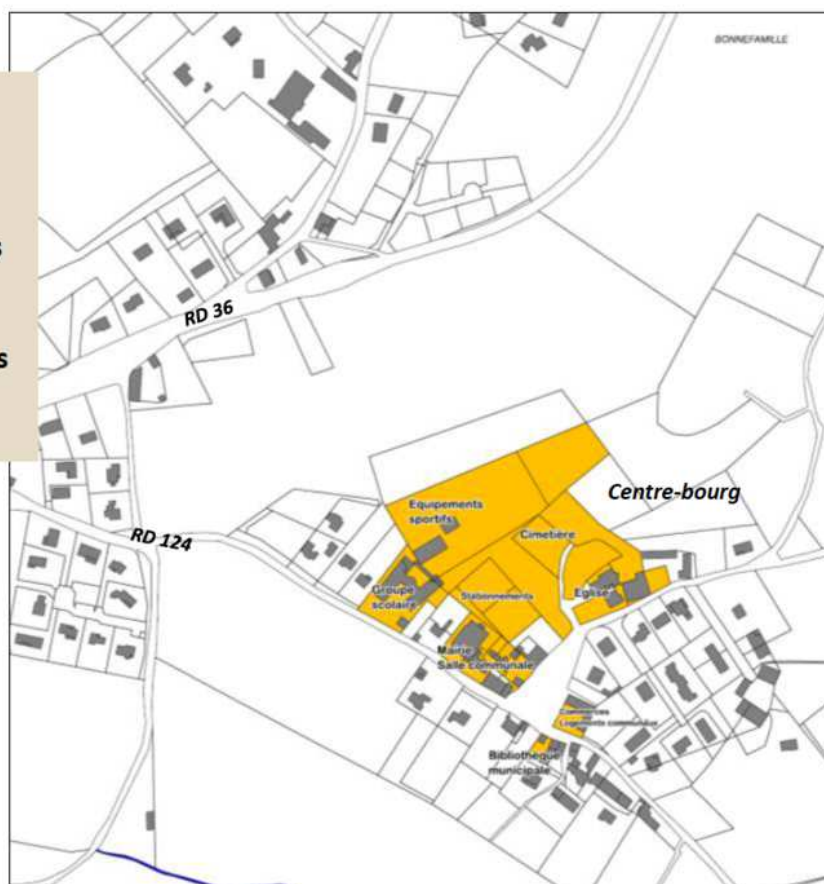


LES EQUIPEMENTS

Regroupés au centre-bourg
à proximité des commerces

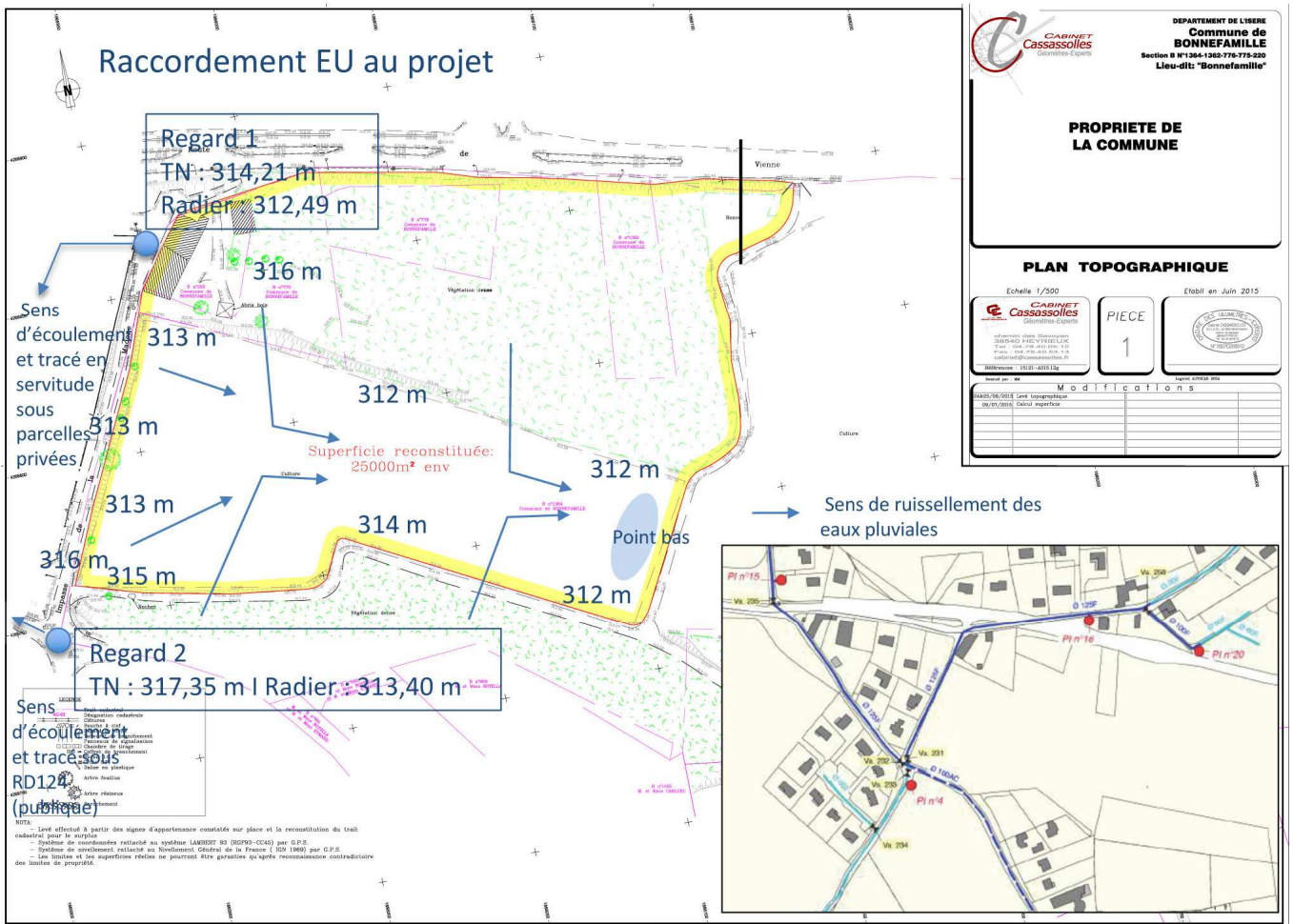
Equipements scolaires
suffisamment dimensionnés

Possibilités de déplacements
modes doux



Il est à noter l'absence de covisibilité que ce soit avec la RD 36 au Nord, axe présentant un trafic important, ou le château de Moidières au Sud classé Monument Historique. En effet, un ensemble de boisements abrite la parcelle s'inscrivant en fond de vallon et caractérise le site, lui apportant une qualité paysagère et une ambiance apaisée.

Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont également présents au droit du secteur.



Le relevage des eaux usées est à anticiper en privilégiant le regard n° 2 pour le raccordement de l'opération en raison d'un tracé sous l'emprise publique plus simple pour la gestion à terme.

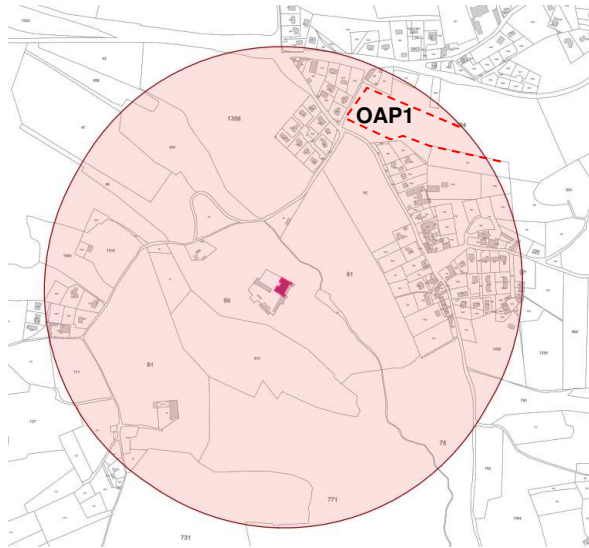
Les sols présentent une bonne capacité à l'infiltration des eaux pluviales.

Le raccordement à l'alimentation en eau potable se fera sur le réseau existant (diamètre 125 mm) sur l'impasse de la Madone.

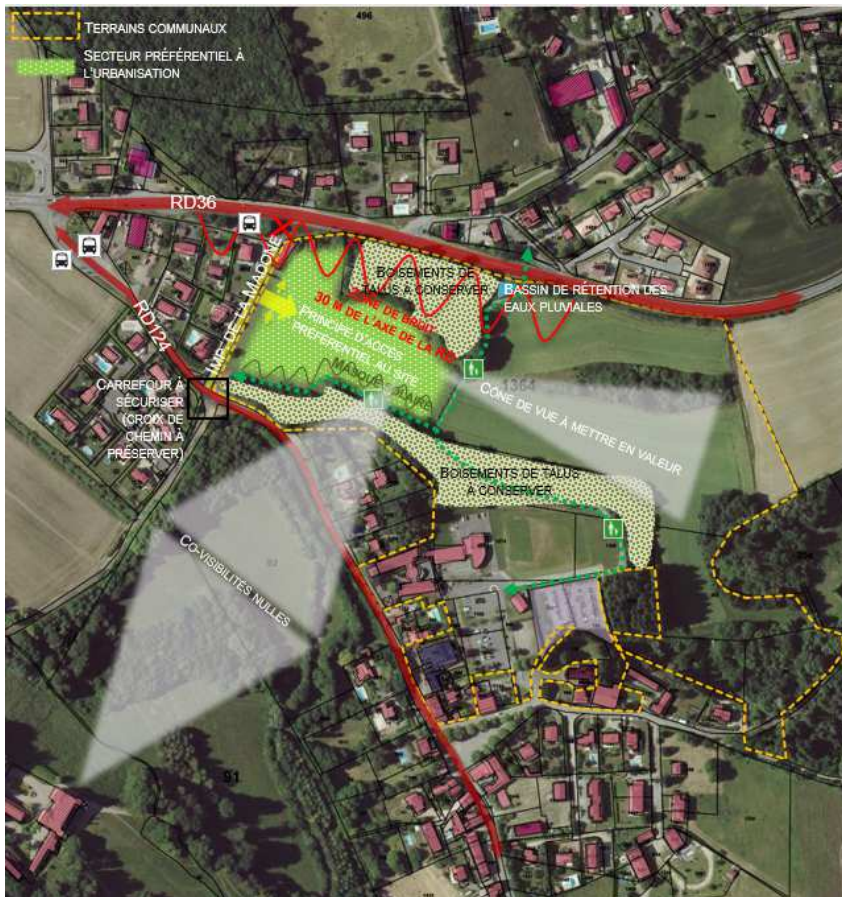
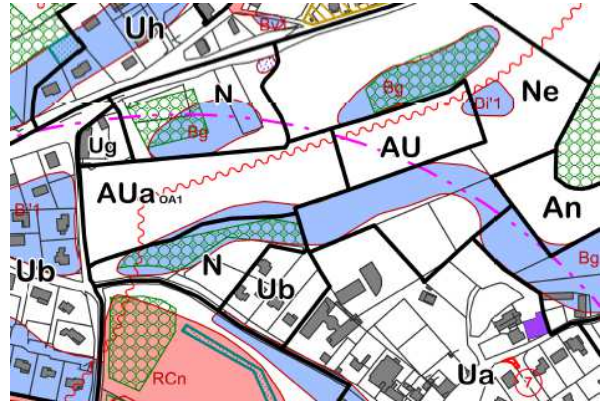
L'implantation d'un transformateur dédié au futur quartier sera nécessaire.

Enjeux et contraintes d'urbanisme

Périmètre de Monument historique



Risques faibles de glissement de terrain en limite Sud-Est du tènement, mais aussi ponctuellement au Nord





Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à conforter l'urbanisation sur ce secteur d'interface entre le quartier de la Madone et du Village.

Aussi, en adéquation avec le site environnant, le secteur est destiné à accueillir un programme à vocation principale d'habitat, comprenant entre **40 et 55 logements, majoritairement en accession à la propriété** avec un ciblage prioritaire pour les jeunes ménages.

Afin de proposer une offre diversifiée de logements en termes typologie et de surface, le programme sera réparti comme tel :

- Une première séquence d'habitat individuel groupé :
 - Volumes simples, permettant une compacité du bâti, afin de limiter les déperditions énergétiques
 - Chaque volume comprendra au minimum deux logements groupés « sous un même toit », en R+1 au plus, recherchant un gabarit et un vocabulaire traditionnels de la région
 - Toiture à deux pans respectant le sens de faîtage imposé
- Une deuxième séquence d'habitat collectif en 3 volumes au plus :
 - Volumes simples, permettant une compacité du bâti, afin de limiter les déperditions énergétiques
 - Epaisseur limitée du bâti, permettant des logements traversants ou bi-orientés à minima
 - Hauteur équivalente au R+2+attique
 - Toiture à deux pans suivant une orientation cohérente du sens de faîtage, éventuellement à 3 ou 4 pans sous réserve de reprendre des caractéristiques des volumes traditionnels.

Sur chacune des séquences, les nouveaux volumes seront implantés de sorte à favoriser l'exposition au Sud pour les pièces de vie et les prolongements extérieurs tout en favorisant la double orientation des logements, avec des jardins bien exposés et protégés des nuisances sonores en provenance de la RD 36.

Les ombres portées des bâtiments les uns par rapport aux autres seront également limitées.

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès sera organisé depuis l'impasse de la Madone, qui sera requalifiée, par un axe principal qui traverse le tènement et permettra de desservir les logements. Une placette avec aire de retournement sera aménagée en limite Est du secteur, en laissant la possibilité d'étendre la desserte à un futur secteur de projet éventuel.

La liaison douce déjà aménagée pour relier le secteur Nord de la route de Vienne-RD36 au centre bourg et à ses équipements, sera préservée, et si besoin déplacée. Les aménagements paysagers du programme permettront d'accompagner ce cheminement et de s'y raccorder.

Le maillage de cheminements mode doux sera complété au sein de l'opération afin de relier les logements, l'impasse de la Madone, les aménagements paysagers et le cheminement piéton existant vers le centre du village.

Le projet impliquera la sécurisation du carrefour RD 124 avec l'impasse de la Madone.

Stationnement résidentiel :

Pour les logements collectifs, le stationnement devra être prévu dans l'emprise des nouveaux volumes bâtis : stationnement enterré ou semi-enterré ou en rez-de-chaussée. Si une rampe d'accès est nécessaire, elle sera réalisée dans l'emprise du sous-sol et du bâtiment. Le ou les portails d'accès seront positionnés au nu de la façade.

Pour les logements individuels groupés, les stationnements seront gérés en garages dans l'enveloppe du bâti ou en poches paysagères alternant places aériennes et box ou stationnement sous pergolas. Leur insertion paysagère devra être soignée.

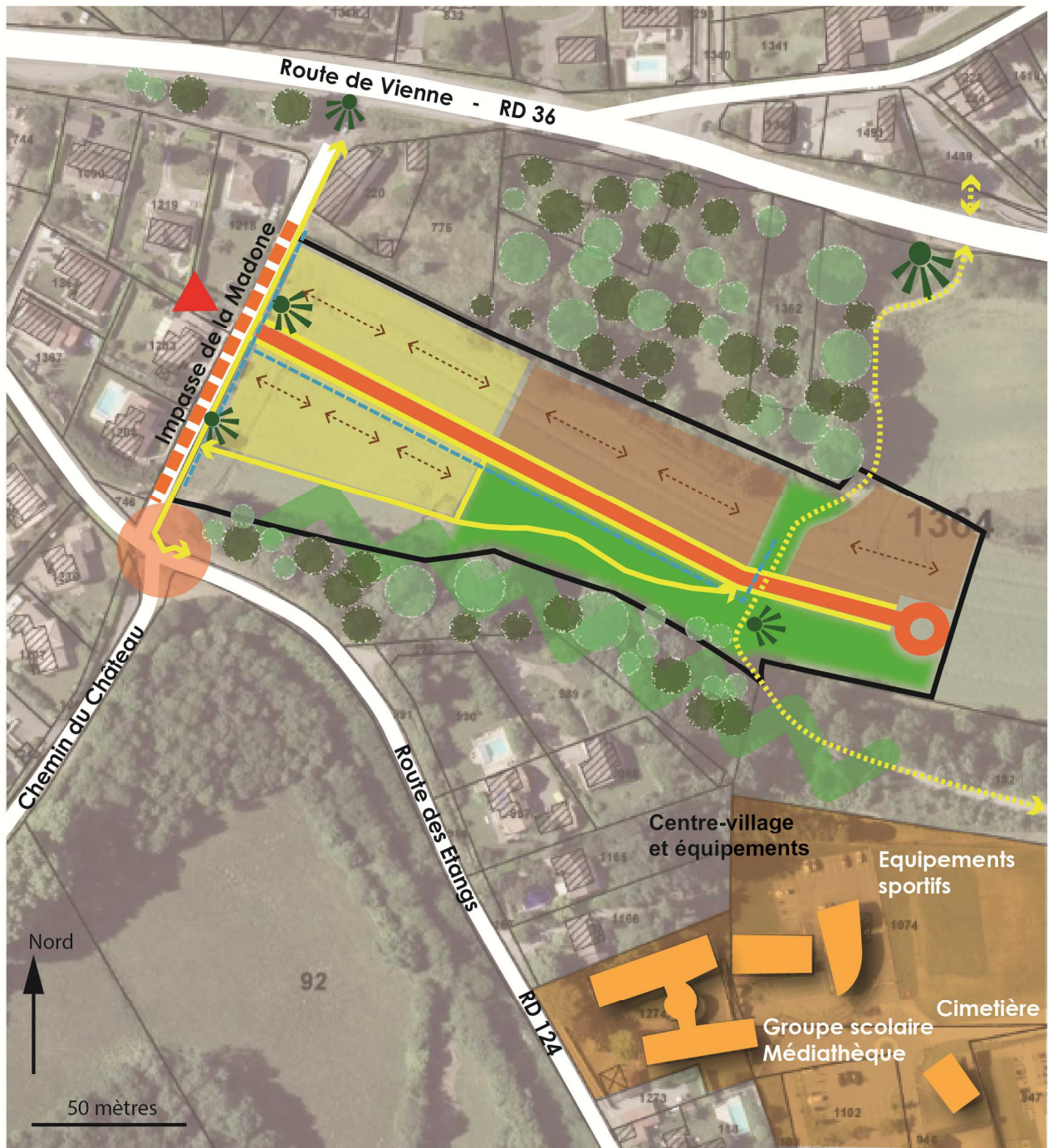
Les espaces de stationnement visiteurs seront aménagés en extérieur, au plus proche de la voie desserte et ils respecteront les principes ci-dessous :

- Leurs revêtements seront perméables et les teintes sombres seront limitées
- Ils seront végétalisés et accompagnés d'une trame végétale diversifiée (comprenant une strate arborée)
- Mise en œuvre privilégiée de matériaux poreux, des aménagements perméables ou majoritairement naturels.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, les boisements de talus seront préservés au Nord et au Sud de l'opération pour isoler les habitations des nuisances de la route notamment. La composition urbaine devra également être qualitative et cohérente (volume, colorimétrie, matériaux, notamment des toitures, ...) afin de créer un ensemble urbain harmonieux.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site dans un esprit « d'habiter la clairière », le projet devra :

- Préserver les points de vue sur le paysage et mettre en scène le futur quartier depuis les fenêtres paysagères offertes de la RD 36 et RD 124
- Proposer des aménagements paysagers de qualité pour la voie de desserte de quartier et valoriser la perspective sur le paysage
- Promouvoir une utilisation privilégiée de matériaux drainants, perméables et naturels, pour les revêtements de sol des différents cheminements
- Prévoir un espace commun végétalisé multifonctionnel en partie Sud-Ouest du tènement (jardins partagés, aire de jeux, aire de compostage) aménagé dans une ambiance de « parc »
- Gérer « l'intimisation » des espaces de jardins privatifs par des haies arbustives libres composées uniquement d'essence locales et diversifiées (haies mono-essences interdites)
- Harmoniser les clôtures à l'échelle du programme
- Intégrer des principes de noues paysagère pour la gestion des eaux pluviales
- Garantir une installation soignée d'un point d'apport volontaire des déchets et du tri sélectif en entrée du quartier. De la même manière, le poste transformateur sera intégré de façon qualitative au programme.
- Aménager dans chaque logement des espaces permettant le tri pour permettre la réduction significative des déchets – promouvoir le compostage à l'échelle du quartier (jardins partagés).



<p> Equipements et services publics</p> <p> Périmètre de l'OAP</p> <p>Principes d'aménagement</p> <p> Logements individuels groupés</p> <p> Logements collectifs répartis en trois volumes au plus</p> <p> Orientation des faîtage imposée</p>	<p>Principes d'accès et de déplacements</p> <p> Voie de desserte et placette de retournement à créer</p> <p> Requalification de l'impasse de la Madone (voie et abords)</p> <p> Requalification du carrefour</p> <p> Cheminement modes doux existant à préserver et inclure dans espace collectif paysager</p> <p> Cheminement modes doux à créer, participant à l'aménagement paysager</p>	<p>Insertion paysagère</p> <p> Masses arborées conservées</p> <p> Continuité végétale à préserver</p> <p> Aménagement d'un espace végétalisé multifonctionnel (jardins partagés, aire de jeux)</p> <p> Principe de gestion des eaux pluviales par noues paysagères</p> <p> Vues cadrées sur le grand paysage</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Secteur 2 - « Centre-bourg » (Ua_{OA2})

Surface : 3300 m²

Programme : 9 nouveaux logements répartis en 3 logements par sous-secteur

Densité : 27,3 logts/ha

Etat foncier : 3 propriétaires

Eléments de contexte

Le secteur, constitué de trois parcelles est situé dans le centre-village entre la RD 124 et le chemin en Benoit qui permettent d'y accéder.

Il porte sur une propriété bâtie dont la maison existante a été réhabilitée en 4 logements avec un accès direct depuis le chemin En Benoit, une seconde propriété sur laquelle un hangar existant sera à démolir pour obtenir une autorisation de construire de nouveaux logements et une propriété non bâtie sur laquelle une maison individuelle a récemment été construite.

Au vu de ce contexte au cœur du centre-village et en cohérence avec les densités environnantes, il y a lieu d'encadrer la densité et la constructibilité du tènement maintenu en Ua.

Cet ensemble est concerné par le périmètre de Monument Historique et soumis à démolition du hangar pour l'obtention d'un permis de construire.



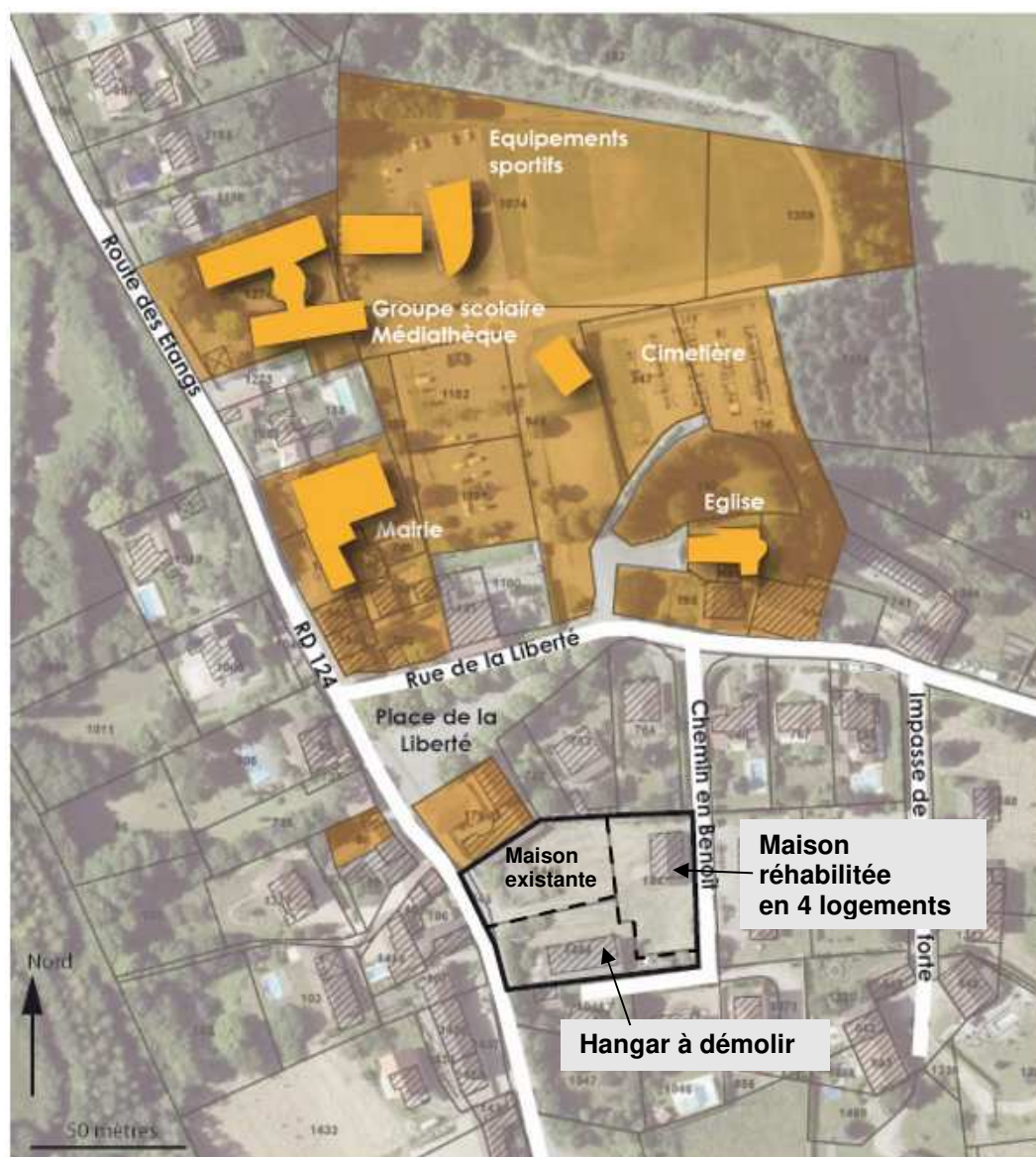
Vue depuis la RD 124 traversée du centre-bourg

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à requalifier ce secteur. La propriété sur laquelle une maison est déjà existante a été réhabilitée. Il reste la démolition du hangar avant toute opération de nouveaux logements sur la parcelle concernée.

Aussi, en cohérence avec le tissu urbain, une densification est autorisée avec un maximum de **trois nouveaux logements** sur chaque parcelle.

Une attention particulière devra être portée par l'aménagement du débouché sur la RD 124, en s'assurant du dégagement et d'une bonne visibilité.



Secteur 3 - « Beusoleil » (Uc_{OA3})

Surface : 6865 m²

Programme : 10 logements au plus, dont 1 logement existant

Densité : 14,6 logts/ha

Eléments de contexte

Le secteur se situe sur la partie Nord de la route de Villefontaine. Il s'agit d'une parcelle de 0,7 hectare, qui représente une opportunité pour le développement de l'habitat dans un environnement résidentiel, dominé par la maison individuelle.



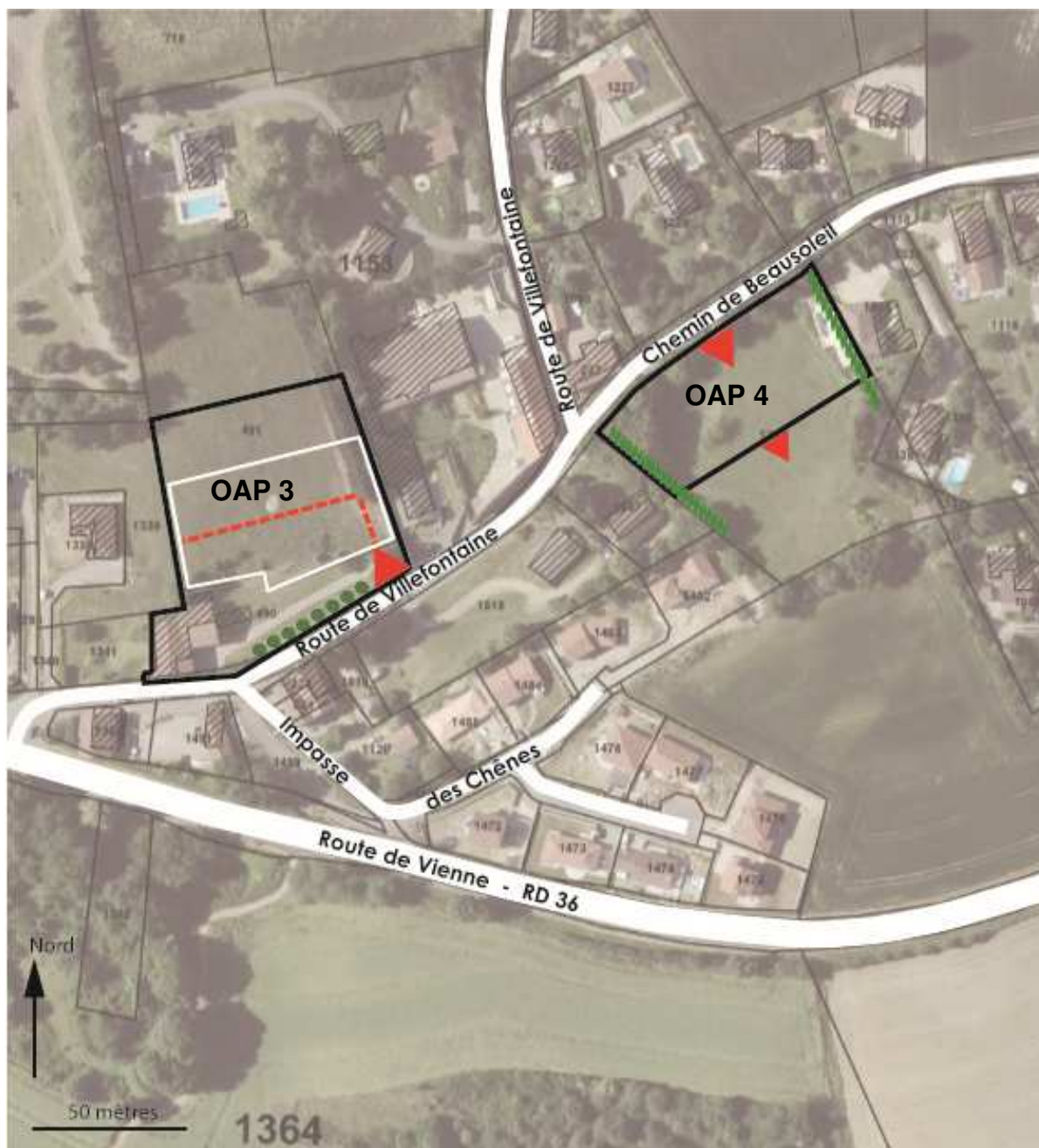
Concernant le secteur d'aléa Bg, le règlement définit notamment des règles de gestion de l'eau : « maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage : soit dans les réseaux existants, soit dans un cours d'eau superficiel capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques et en provoquer de nouveaux » assorti d'un « contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires existants »


Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à conforter ce secteur en cohérence avec le tissu urbain environnant, les contraintes topographiques du site (aléa de glissement de terrain, pente), la construction sera limitée à **10 logements**. Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, ces derniers seront implantés selon des formes intermédiaires prédominantes.

La desserte du secteur se fera depuis la route de Villefontaine, sous la forme d'une voirie en impasse avec un espace de retournement qui pourra être traité sous la forme d'une placette. Cette voirie sera mixte (véhicules et piétons) ce qui permettra dans le fonctionnement du site à une échelle plus large de relier le centre bourg par l'impasse des Chênes puis le cheminements piétons qui traverse en souterrain la route de Vienne.

Schéma illustrant les principes d'aménagement des OAP 3 et 4





 Périmètre de l'OAP

Programmation


 Secteur d'implantation des constructions


Principes d'intégration de l'opération dans son environnement

 Préservation des éléments végétaux

 Préservation des haies

Principes d'accès et de déplacements

 Voie de desserte et placette de retournement à créer

 Localisation des accès à créer

Secteur 4 - « Beausoleil » » (Uc_{OA4})

Surface : 3050 m²

Programme : 4 logements

Densité : 13 logts/ha

Eléments de contexte

Le secteur se situe dans le quartier de Beausoleil constitué d'habitations pavillonnaires, à l'Est du précédent secteur d'OAP, au Sud du chemin de Beausoleil.

Entourée sur trois de ces côtés par l'urbanisation, cette partie de parcelle constitue une dent creuse qui sera aménagée à court terme et qui présente une opportunité pour le confortement de ce secteur.

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à conforter ce secteur en cohérence avec le tissu urbain environnant. La construction sera limitée à **4 logements de type maison individuelle**.

La desserte du secteur se fera depuis le chemin de Beausoleil et devra prévoir dans le cadre d'une extension à plus long terme (au-delà de l'échéance du PLU) un accès pour permettre la poursuite de l'urbanisation vers le Sud.

Les éléments de paysage (haies) assurant la transition avec le chemin de Beausoleil et avec les habitations limitrophes du tènement devront être maintenus.

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement, notamment des continuités écologiques, et du paysage (OAP thématique)

Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme et du L 151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et de valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et les boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de respecter la démarche suivante :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

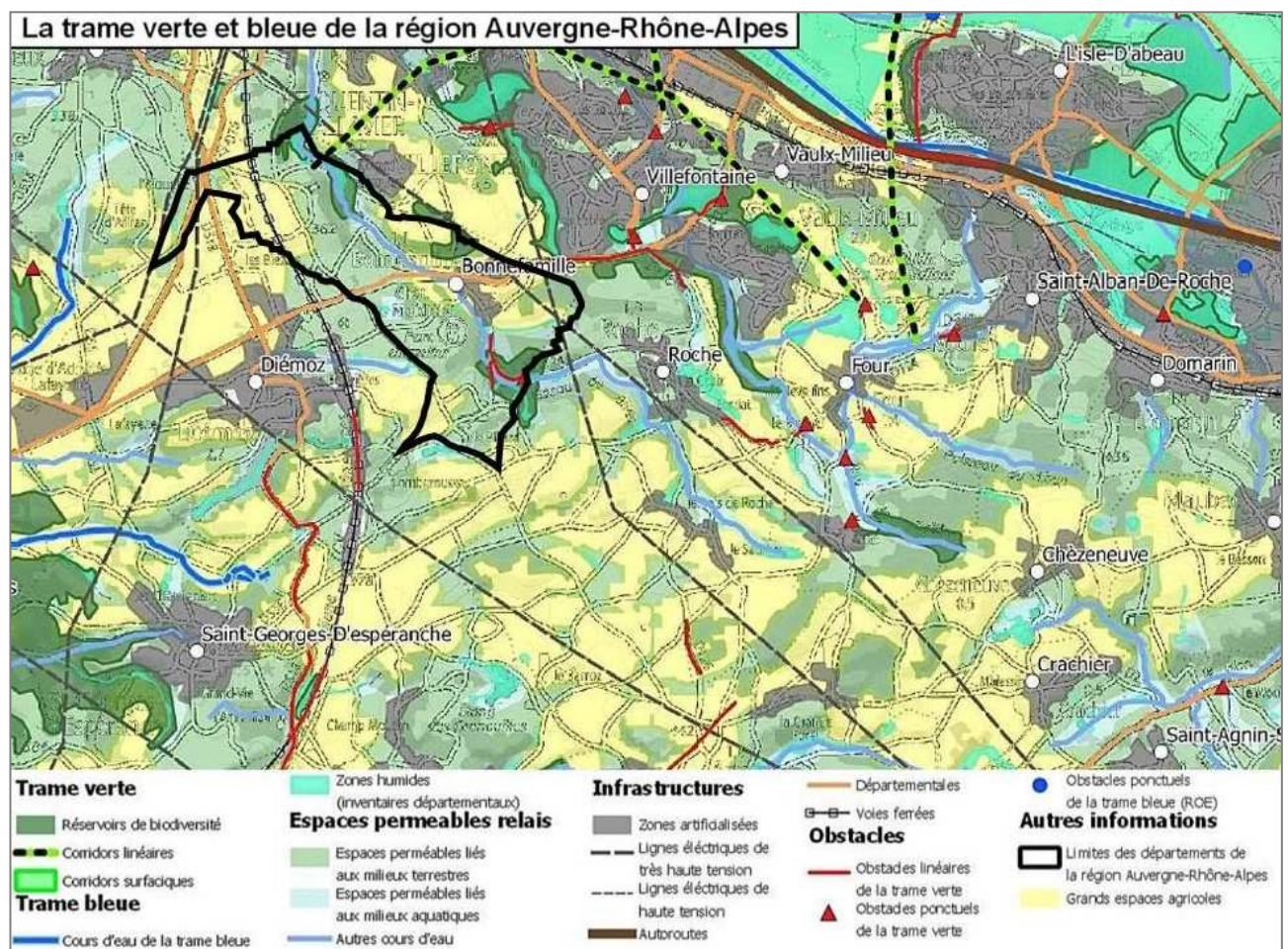
Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés **doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers**. Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Certains de ces éléments naturels sont également identifiés au sein des enveloppes bâties. Leur conservation permet notamment de préserver des espaces de respiration et de maintenir une biodiversité au sein des espaces urbains.

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures), afin d'éviter le cloisonnement des espaces.

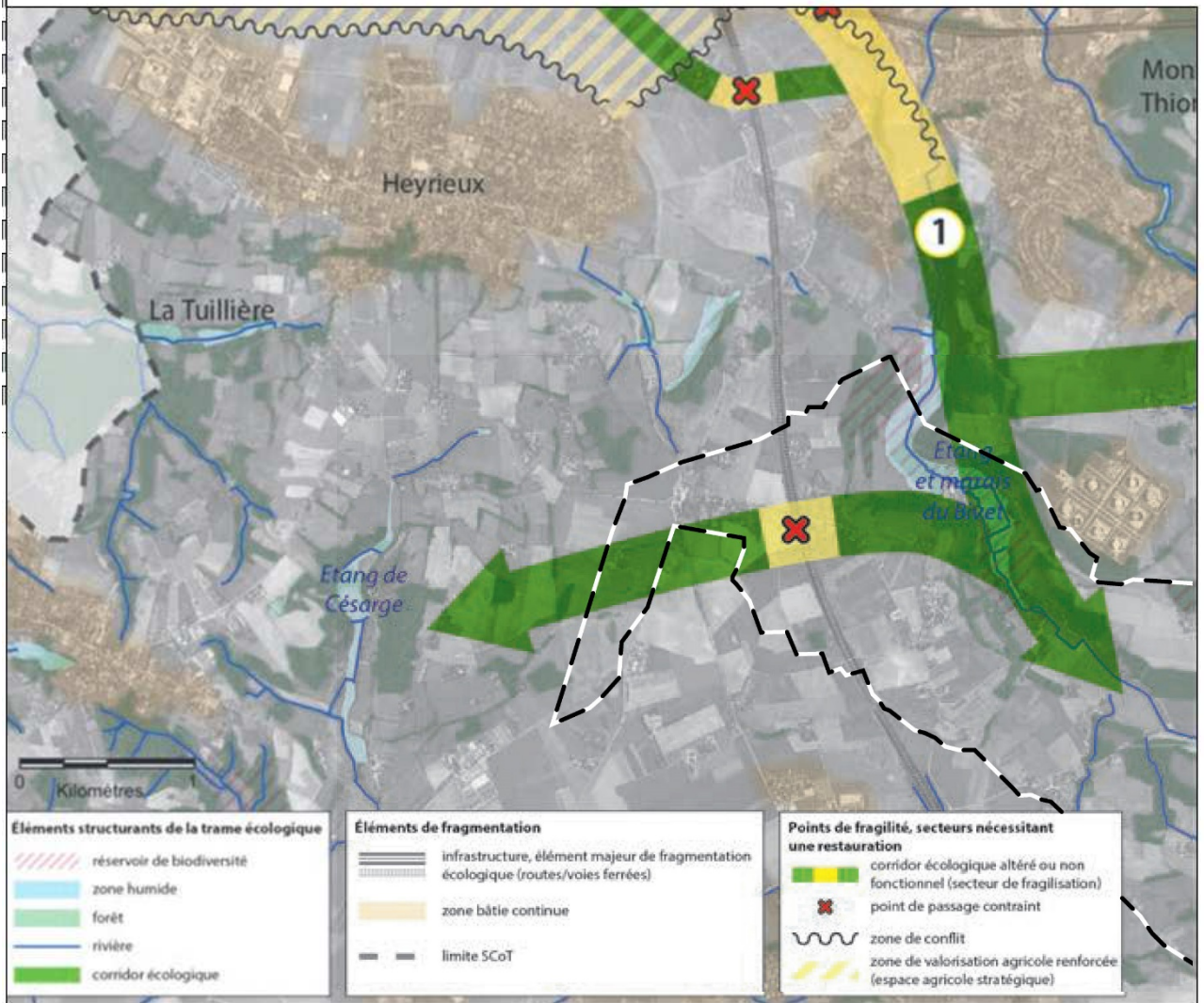
Ils tiennent compte des corridors identifiés :

- au **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** d'Auvergne Rhône-Alpes qui identifie un corridor linéaire d'importance régionale sur la pointe Nord du territoire communal de Bonnefamille.

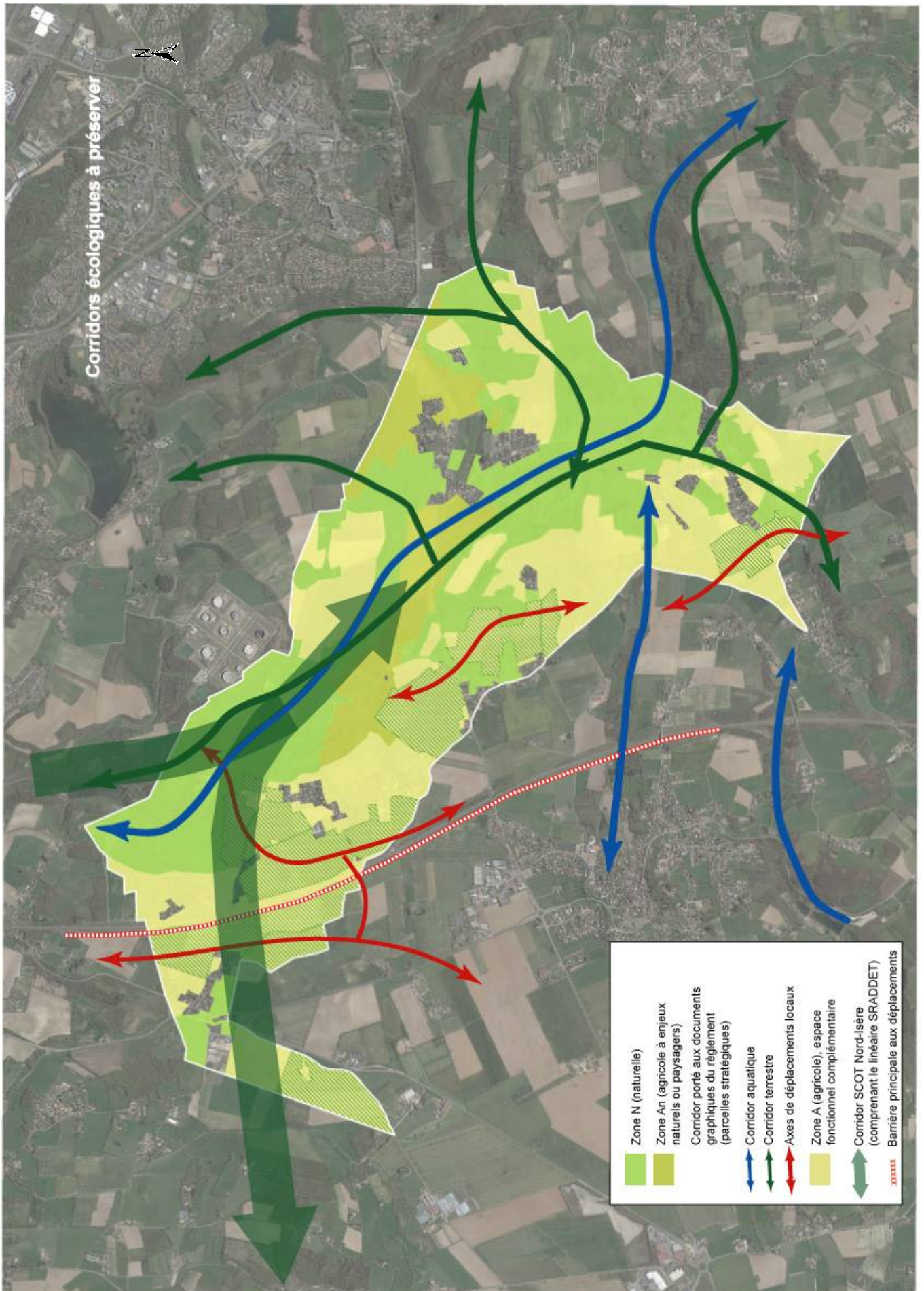


- au **Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère** qui complète le principe de corridor linéaire stratégique identifié par la SRADDET, en soulignant l'importance des connexions Est / Ouest sur la frange Nord du territoire de Bonnefamille malgré l'effet de coupure occasionné par la Ligne à Grande Vitesse (L.G.V.). Ce corridor assure également une connexion en direction du Sud par l'intermédiaire du vallon du ruisseau du Bivet (*cf.* carte ci-après).

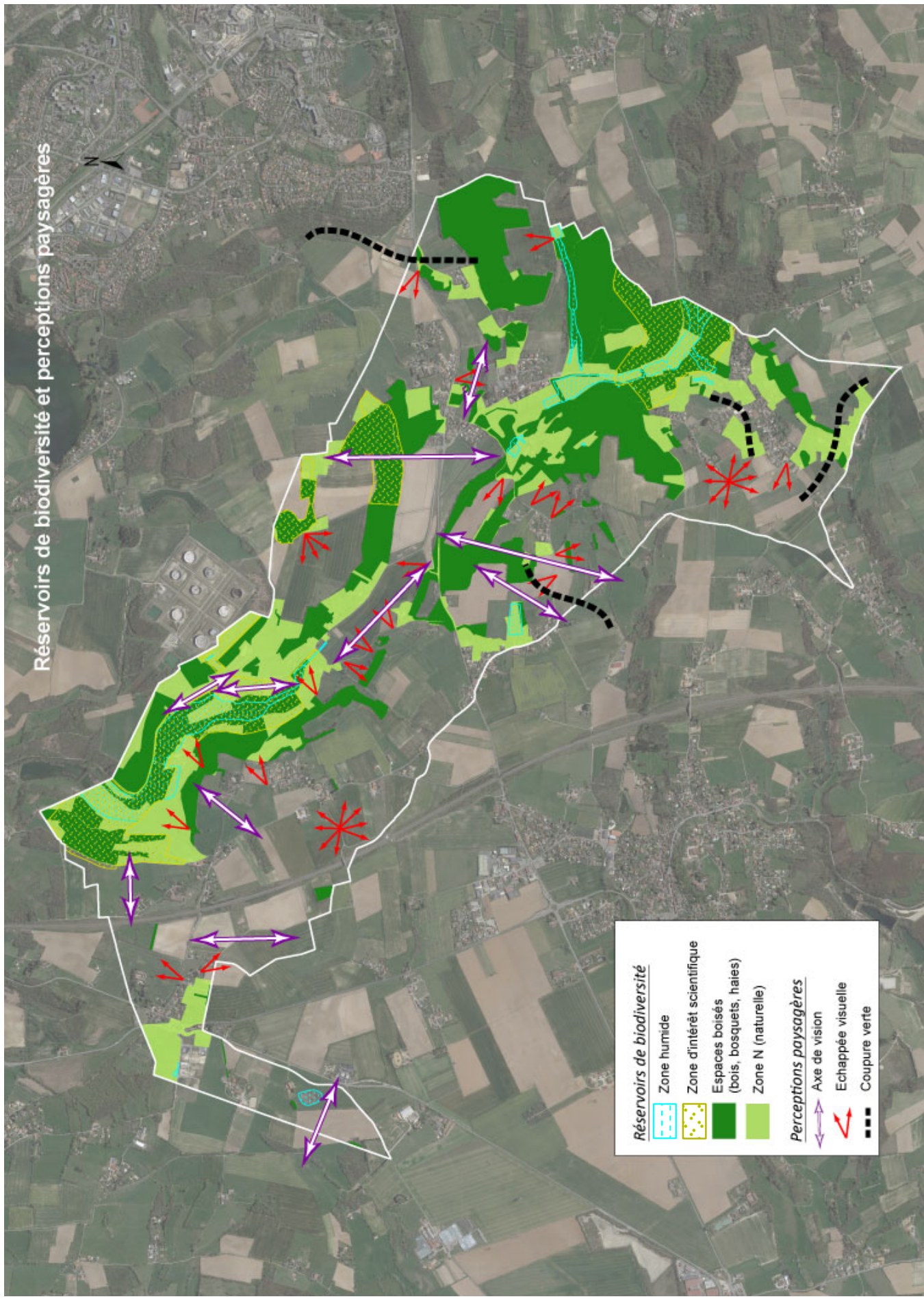
Corridors fuseaux stratégiques N°1 et 2 : relier les plaines et les balmes



- par les prospections de terrain conduites dans le cadre du diagnostic du PLU, afin de mettre également en évidence les fonctionnalités locales et plus particulièrement :
 - o les corridors terrestres boisés constitués principalement par le vallon boisé du Bivet et les étendues du bois de Chavant,
 - o les corridors terrestres ouverts au sein des parcelles agricoles et des espaces agromatériels qui recouvrent toute la frange Ouest du territoire,
 - o les corridors aquatiques et humides identifiés au sein du ruisseau et du marais du Bivet, et renforcés par le chapelet d'étangs,
 - o les coupures vertes à préserver d'une éventuelle urbanisation (voir carte ci-dessous) notamment entre les hameaux du Pillard et de Vignieu au Sud, et entre les hameaux du Bailly et de Thévenard à l'Ouest.



Réservoirs de biodiversité et perceptions paysagères



Réservoirs de biodiversité	
	Zone humide
	Zone d'intérêt scientifique
	Espaces boisés (bois, bosquets, haies)
	Zone N (naturelle)
Perceptions paysagères	
	Axe de vision
	Echappée visuelle
	Coupure verte