



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE BONNE

5 - OAP

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
Extrait pour l'OAP d'Orlyé

*Document cas par cas, notification et mise à
disposition du public
Document en date du 27/06/2025*

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BONNE

1- Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation	4
2- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU (indicées)	6
1 zone 1AUa - secteur de « Chavannes »	7
1 zone 1AUa - secteur des « Moulins »	10
1 zone 1AUa - secteur de « Pré Jonzier »	13
1 zone 1AUb - secteur de « Paradis »	16
1 zone 1AUb – secteur de « l'Etang »	19
1 zone 1AUc1 - secteur d' « Orlyé »	22
1 zone 1AUc1 – secteur « Grande Vigne »	25
1 zone 1AUc2 - secteur de « Sous Malan »	28
3- Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	31
1 zone U - secteur de « Haute Bonne »	32
4- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones A (indicées)	35
1 zone A - secteur de « l'Ancienne colonie »	36
5- Phasage des orientations d'aménagement et de programmation	39

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

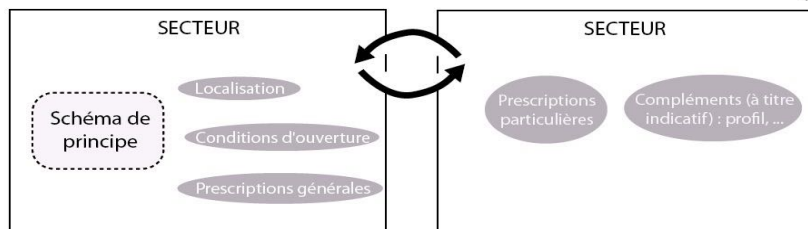


1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

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

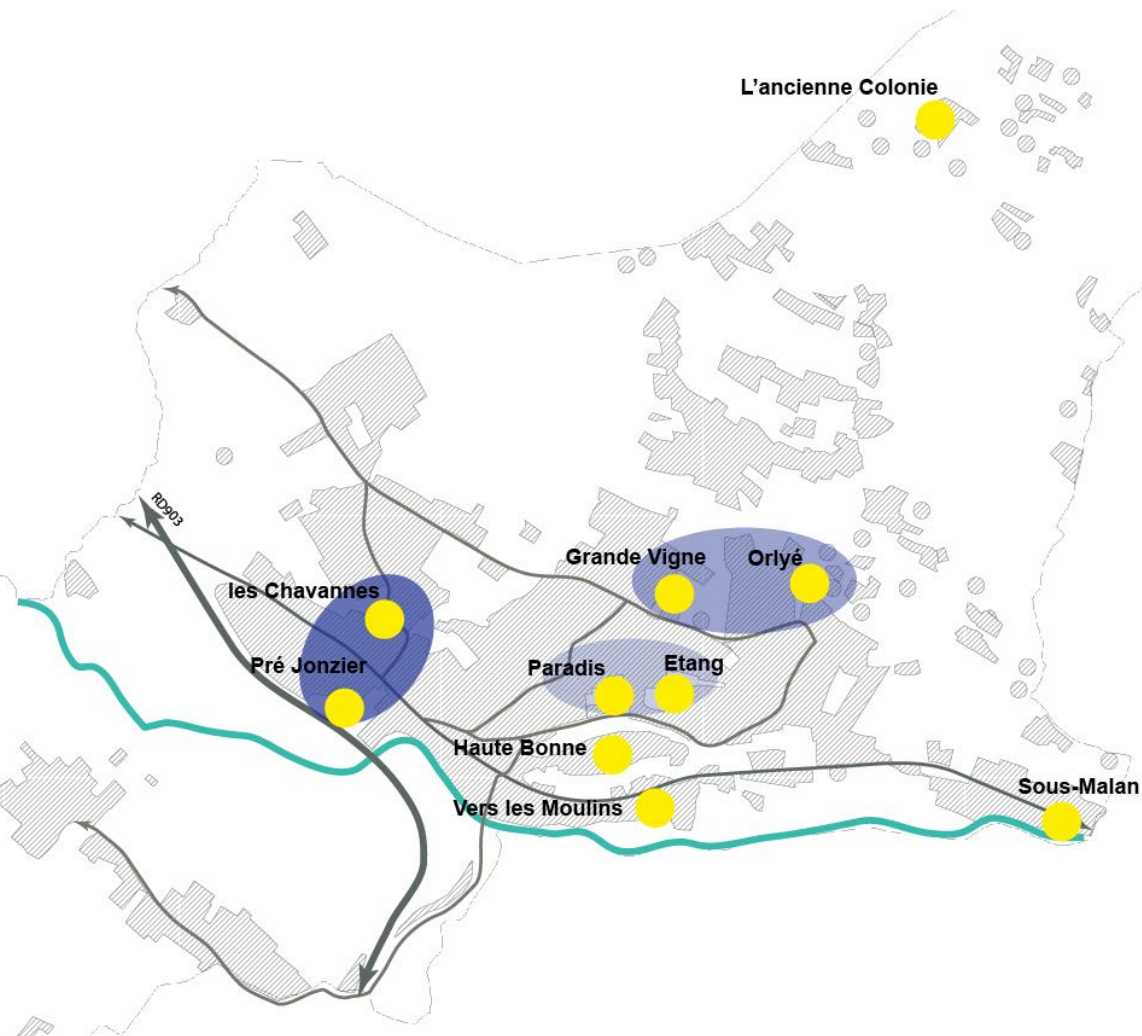
Le plan de zonage se compose de 10 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

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



Principe de lecture des OAP

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



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



SITUATION



SITE



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

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


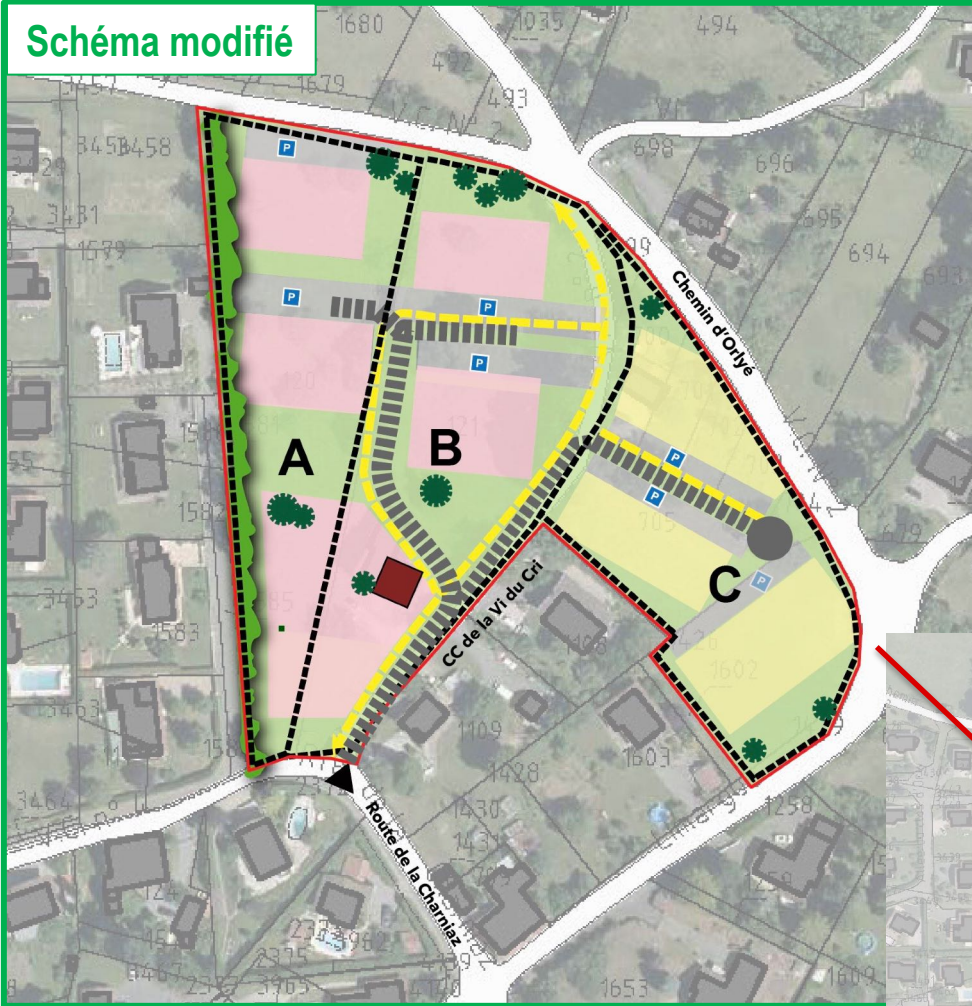

 Périètre de l'Oriention d'Aménagement et de Programmation
(environ 1,7 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Schéma modifié



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

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

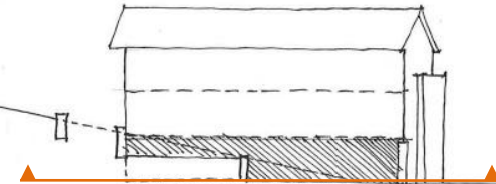
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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

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

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



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **37 44** logements (+/- 10%)

Pour une densité de l'ordre de **22 26** logt/ha

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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Une voie principale desservira la zone depuis ~~le chemin d'Orlyé et~~ la Route de la Charniaz. Une desserte secondaire pourra être prévue pour la desserte de la tranche C par le chemin communal de la Vi du Cri.

Accès comme figuré sur le document graphique. L'accès à la tranche A devra s'effectuer depuis la tranche B. Pas d'accès direct depuis la Route de la Charniaz pour la tranche A.

P Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées.

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

Nature et caractéristiques des constructions

Secteur d'habitat type collectif ~~horizontal~~, pouvant comporter quelques poches d'habitat type individuel

i Secteur d'habitat type individuel

Maison existante pouvant être réhabilitée ou démolie en fonction du projet

Traitement paysager et espaces libres

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

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

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

5. Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

Afin de tenir les objectifs de croissance démographique de 1,6%/an sur 10 ans et dans le souci de calibrer l'accueil de la population en cohérence avec les capacités des équipements (scolaires, sécurisation des voies d'accès, gestion du trafic à proximité d'OAP desservies par des voies communes...).

Aussi les OAP ont été regroupées en groupes A, B et C. Ces groupes sont déterminés en lien avec les situations géographiques et de desserte.

Court terme : de 2017 à 2022

Moyen terme : 2023 à 2027

Nom OAP	GROUPE	Échéance
Chavannes	A	Court terme
Pré Jonzier	A	Moyen terme
Paradis	B	Court terme
Etang	B	Moyen terme
Orlyé	C	Court terme
Grandes Vignes	C	Moyen terme

Les OAP hors groupes sont libres d'échéances.

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

