



**Saint Etienne de Cuines**

## 4-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Projet arrêté par délibération	Projet mis à l'enquête publique par arrêté	Projet approuvé par délibération
Xx septembre 2025		

Introduction.....	2
Les OAP sectorielles .....	3
Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 : Trame Verte et Bleue.....	19

## Introduction

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]
- définissent 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. Le court terme pouvant être dès l'approbation du PLU et le moyen terme avant 2031.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles peuvent 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 (OAP thématiques).

### **Les OAP sectorielles :**

L'objectif des OAP sectorielles est de :

- privilégier une offre foncière dans un souci de densification acceptable et d'économie de consommation foncière tout en maintenant la qualité de vie.
- Assurer une cohérence entre les formes urbaines des nouvelles constructions et leur environnement urbain et agricole.

Les OAP sectorielles concerne des dents creuses stratégiques pour accueillir une population nouvelle en raison de la proximité des services et des équipements publics sont classés en UAb, UBa et UBb.

En complément des dispositions réglementaires propres à chacune des zones, les OAP sectorielles viennent définir des principes qualitatifs sur les formes urbaines, la qualité architecturale des nouvelles constructions et leur insertion paysagère.

Il est proposé une densité minimum de 30 logements à l'hectare pouvant être modulée à la hausse dans la limite de 50 logements à l'hectare. La densité proposée sera plus élevée que celle existante mais devra être cohérente avec son environnement urbain grâce à la typologie proposée.

Le PLU comprend 5 OAP sectorielles :

- OAP n°1 « L'oratoire »
- OAP n°2 « Prés du Moulin »
- OAP n°3 « La Plaine »
- OAP n°4 « La Croza »
- OAP n°5 « Cité de Bozon »

### **L'OAP thématique :**

- OAP Trame Verte et Bleue

## Les OAP sectorielles

Nom	Superficie ha	Zone	Vocation	Nombre de logements estimés	Prévisionnel d'urbanisation
OAP n°1 « L'oratoire »	0,2	UAb	Habitat à vocation sociale	8 à 10 logements	Moyen terme
OAP n°2 « Prés du Moulin »	0,11	UBb	Habitat	4 à 5 logements	Moyen terme
OAP n°3 « La Plaine »	0,16	UBb	Habitat à vocation sociale	5 à 8 logements	Court terme
OAP n°4 « La Croza »	0,14	UBb	Habitat	4 à 5 logements	Moyen terme
OAP n°5 « Cité de Bozon»	0,17	UBa	Habitat	4 à 7 logements	Moyen terme
<b>Total</b>	<b>1,79</b>			<b>25 à 35 logements</b>	

### Localisation des OAP sectorielles



## Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 : « L'oratoire »

### Description du site :



Le site de 0,2 ha est situé le long de l'avenue du Glandon, en entrée de commune depuis Saint Marie de Cuines, à proximité directe de l'ensemble des équipements publics.

Le terrain est plat.

Il est délimité par un équipement public et des habitations de faible hauteur.

Il s'agit d'un jardin d'agrément actuellement.

La commune est propriétaire d'une partie de foncier.

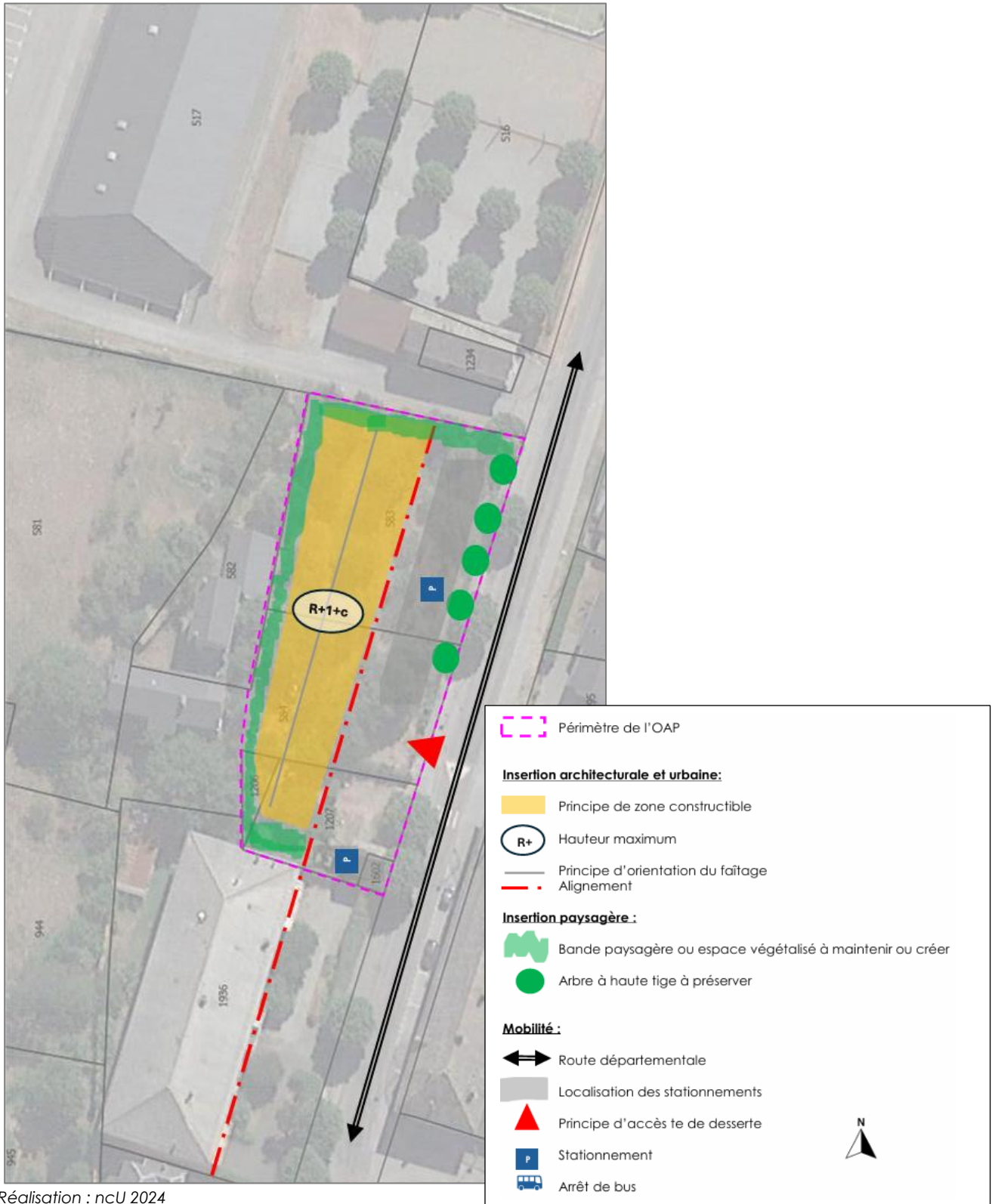
### Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée en mixité sociale.
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces à l'échelle du territoire.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.
- Préserver l'organisation de front de rue.

### Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur doit accueillir des logements sociaux (locatifs et/ou BRS) avec un minimum de 20% en logements locatifs sociaux.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare minimum soit entre 8 et 10 logements.
- L'implantation du bâti devra prendre en compte l'alignement avec le bâti contigu
- La grande façade des bâtis sera orientée sud pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi et pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage.

**Schéma de principe :**



Réalisation : ncU 2024

Sources : orthophoto 2023 – cadastre 2023

**Insertion architecturale et urbaine :**

Le secteur pourra accueillir des logements de type habitat en bande, mitoyen, intermédiaire ou petits collectifs.

Les logements devront privilégier au minimum deux expositions avec des logements traversant pour favoriser le bioclimatisme.

La hauteur des construction ne pourra dépasser R+1+C afin de respecter les volumétries environnantes.

Afin d'assurer une continuité du bâti et conserver le principe de front de rue, le bâti devra respecter l'alignement et le sens du faitage devra être orienté comme le bâti à l'ouest.

Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtis afin de ne pas créer de masques solaires entre les habitations existantes et les futures.

**Schéma d'insertion architecturale et urbaine de principe :**



Document illustratif-Agence ARTER 2025

**Insertion paysagère/qualité environnementale :**

Une bande végétalisée sera maintenue ou implantée avec différentes essences locales afin d'assurer un masque végétal avec les habitations existantes et en front de rue pour limiter les co-visibilités.

Des espaces de jardin seront aménagés.

Dans la bande entre la voirie et l'implantation du ou des bâti(s), il est préconisé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables afin de réduire la surchauffe diurne et d'éviter l'imperméabilisation des sols.

**Accessibilité/mobilité :**

Un accès unique par la route départementale sera autorisé pour desservir l'ensemble du secteur.

## Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 « Prés du Moulin »

### Description du site :



Le site de 0,11 ha est situé le long de l'avenue de la Gare, entre le chef-lieu et le Mont Cuchet doté de commerces et services.

Le terrain est plat.

Il est délimité au sud par de l'habitat en bande et au nord par une habitation individuelle de faible hauteur et un espace agricole à l'ouest .

Il s'agit d'un terrain vierge sans usage.

### Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

### Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 4 et 5 logements.

**Schéma de principe :**



Réalisation : nCU 2023

Sources : orthophoto 2023 – cadastre 2023

**Insertion architecturale et urbaine :**

Le secteur pourra accueillir des logements de type habitat intermédiaire ou petits collectifs. La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1+C afin de respecter les volumétries environnantes.

Les logements devront privilégier au minimum avoir deux expositions avec des logements traversants pour favoriser le bioclimatisme.

La grande façade des bâtis sera orientée sud pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi et pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage.

Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtis afin de ne pas créer de masques solaires entre les habitations existantes et les futures.

**Schéma d'insertion architecturale et urbaine de principe :**



Document illustratif-Agence ARTER 2025

**Insertion paysagère/qualité environnementale :**

Une bande végétalisée sera maintenue ou implantée avec différentes essences locales afin d'assurer un masque végétal avec les habitations existantes pour limiter les co-visibilités.

L'interface avec la zone agricole devra être paysagère avec des arbres fruitiers.

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables afin de réduire la surchauffe diurne et d'éviter l'imperméabilisation des sols.

**Accessibilité/mobilité :**

Un accès unique par l'avenue de la Gare sera autorisé pour desservir l'ensemble du secteur. Les aires de stationnement seront privilégiées au nord.

## Orientation d'Aménagement et de programmation n°3 « La Plaine »

### Description du site :



Le site de 0,16 ha est situé le long de l'avenue de la Gare, entre le chef-lieu et le Mont Cuchet doté de commerces et services.

Le terrain est plat.

Il est délimité au sud par une habitation individuelle de faible hauteur, au nord par le parking du bâtiment du Mont Cuchet, collectif en R+2 et un espace agricole exploité à l'ouest.

Il s'agit d'un terrain agricole.

### Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces à l'échelle du territoire.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier agricole consommé tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

### Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité préconisée est de 30 à 50 logements à l'hectare soit entre 5 et 8 logements.

**Schéma de principe :**



Réalisation : nCU 2023  
Sources : orthophoto 2023 – cadastre 2023

	Périmètre de l'OAP
<b>Insertion architecturale et urbaine:</b>	
	Principe de zone constructible
	Hauteur maximum
	Principe d'orientation du faîtage
	Alignement
<b>Insertion paysagère :</b>	
	Bande paysagère ou espace végétalisé à maintenir ou créer
	Arbre à haute tige à préserver
<b>Mobilité :</b>	
	Route départementale
	Localisation des stationnements
	Principe d'accès et de desserte
	Stationnement
	Arrêt de bus



**Insertion architecturale et urbaine :**

Le secteur pourra accueillir des logements de type collectif

La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+2 afin de respecter les volumétries environnantes.

Les logements devront privilégier au minimum deux expositions avec des logements traversant pour favoriser le bioclimatisme.

La grande façade des bâtiments sera orientée sud pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi et pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage

**Schéma d'insertion architecturale et urbaine de principe :**



Document illustratif-Agence ARTER 2025

**Insertion paysagère/qualité environnementale :**

Une bande végétalisée sera maintenue ou implantée avec différentes essences locales afin d'assurer un masque végétal avec les stationnements du Mont Cuchet pour limiter les co-visibilités.

L'interface avec la zone agricole devra être paysagère avec des arbres fruitiers.

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables afin de réduire la surchauffe diurne et d'éviter l'imperméabilisation des sols.

**Mobilité :**

Un accès unique par la rue du cimetière ou par l'avenue de la Gare sera autorisé pour desservir l'ensemble du secteur.

Le linéaire de voirie devra être optimisé pour privilégier les espaces verts.

Les stationnements seront privilégiés au nord.

## Orientation d'Aménagement et de programmation n°4 « La Croza »

### Description du site :



Le site de 0,14 ha est situé le long de l'avenue de la Gare à la sortie de Saint-Etienne de Cuines. Le terrain est plat.

Il est délimité par des habitations individuelles de faible hauteur de part et d'autre. Il s'agit d'un terrain vierge entretenu.

### Objectifs :

- Développer une offre de logement diversifiée.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.

### Principe d'aménagement :

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare soit entre 4 et 5 logements.

**Schéma de principe :**



Réalisation : nCU 2023

Sources : orthophoto 2023 – cadastre 2023

**— — — — —** Périmètre de l'OAP

**Insertion architecturale et urbaine:**

- Principe de zone constructible
- R+ Hauteur maximum
- Principe d'orientation du faîtage
- Alignement

**Insertion paysagère :**

- Bande paysagère ou espace végétalisé à maintenir ou créer
- Arbre à haute tige à préserver

**Mobilité :**

- Route départementale
- Localisation des stationnements
- Principe d'accès et de desserte
- Stationnement
- Arrêt de bus

N

**Insertion architecturale et urbaine :**

Le secteur pourra accueillir des logements de type habitat intermédiaire ou petits collectifs. La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1+C afin de respecter les volumétries environnantes.

Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtis afin de ne pas créer de masques solaires entre les habitations existantes et les futures.

Les logements devront privilégier au minimum deux expositions avec des logements traversant pour favoriser le bioclimatisme.

La grande façade des bâtis sera orientée sud pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi et pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage.

**Schéma d'insertion architecturale et urbaine de principe :**



Document illustratif-Agence ARTER 2025

**Insertion paysagère/qualité environnementale :**

Une bande végétalisée sera maintenue ou implantée avec différentes essences locales afin d'assurer un masque végétal avec les habitations existantes et en front de rue pour limiter les co-visibilités.

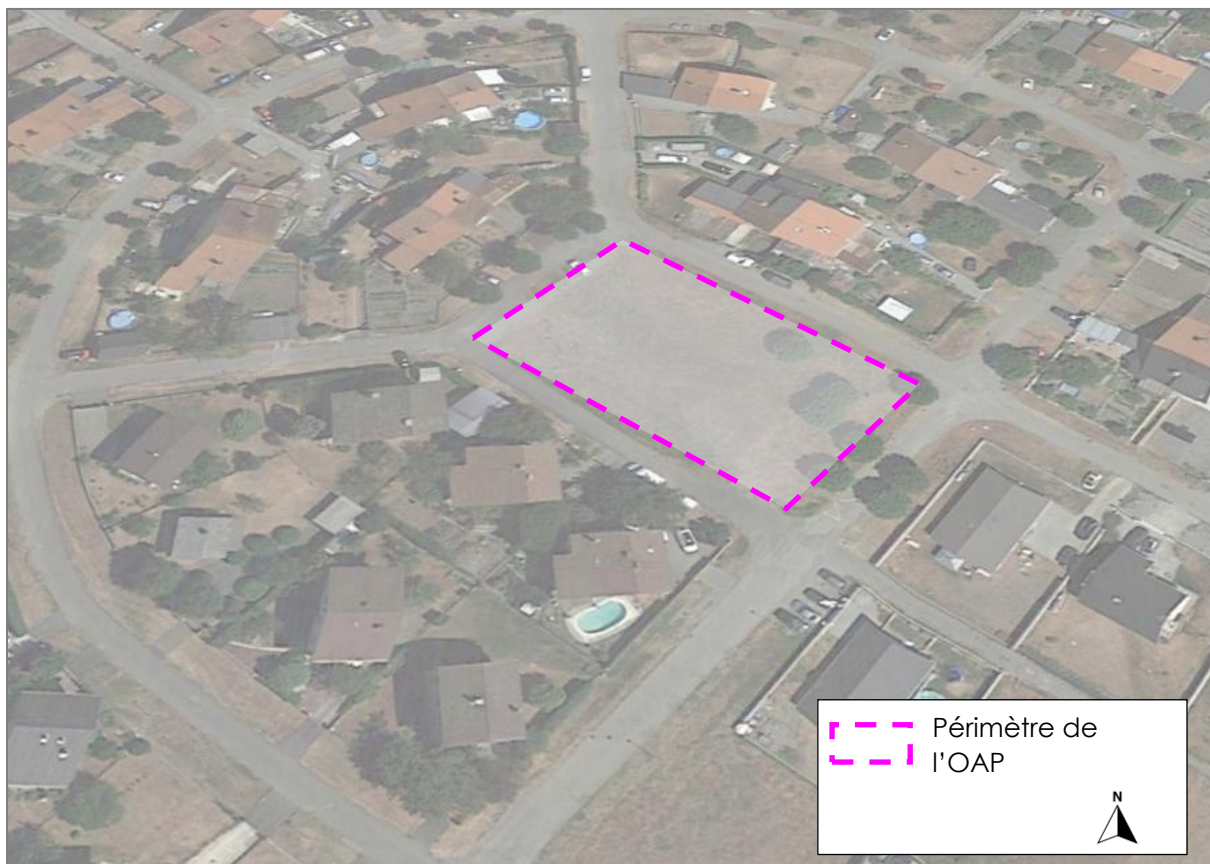
Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables afin de réduire la surchauffe diurne et d'éviter l'imperméabilisation des sols.

**Accessibilité/mobilité :**

Un accès unique par l'avenue de la Gare sera autorisé pour desservir l'ensemble du secteur. Les stationnements seront privilégiés à l'entrée du secteur.

## Orientation d'Aménagement et de programmation n°5 « Cité de Bozon »

### **Description du site :**



Le site de 0,17 ha est situé au « cœur de la cité « Bozon ».

Le terrain est plat.

Il est délimité par des habitations de type intermédiaire et individuelle de faible hauteur.

Il s'agit d'un terrain vierge entretenu par la commune ainsi que de quelques places de stationnement.

Le terrain est propriété de la commune.

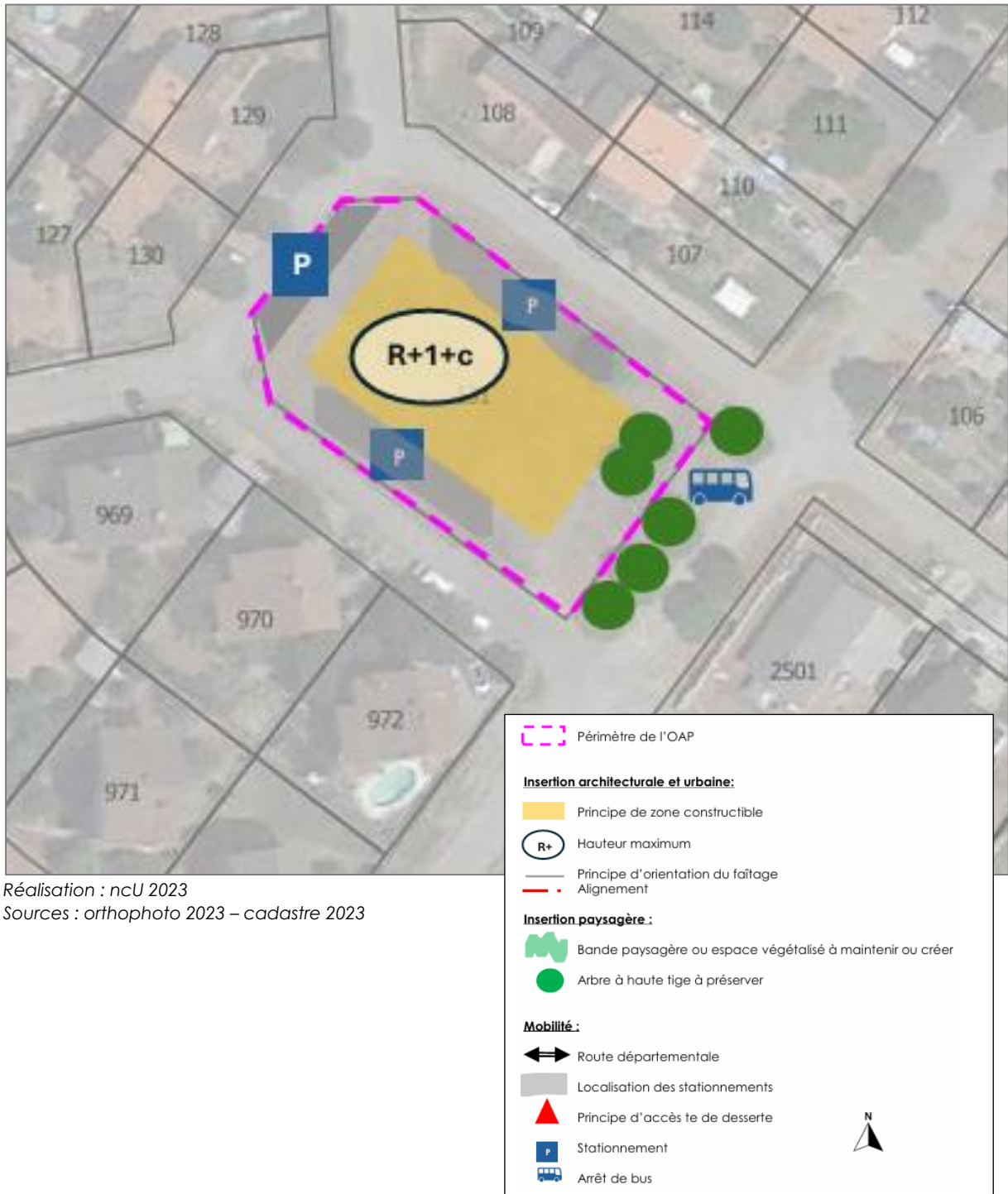
### **Objectifs :**

- Développer une offre de logement diversifiée avec une mixité sociale.
- Proposer quelques logements en T2/T3 pour répondre à la demande de petites surfaces à l'échelle du territoire.
- Proposer une forme urbaine permettant d'optimiser le foncier tout en demeurant compatible avec l'environnement bâti.
- Préserver et aménager un lieu de rencontre et de partage collectif de la cité Bozon.

### **Principe d'aménagement :**

- L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité minimum préconisée est de 30 logements à l'hectare minimum soit entre 4 et 7 logements.
- Le secteur doit accueillir des logements en primo-accession ou sociaux.

**Schéma de principe :**



Réalisation : nCU 2023

Sources : orthophoto 2023 – cadastre 2023

**Insertion architecturale et urbaine :**

Le secteur pourra accueillir des logements de type habitat intermédiaire ou petits collectifs. Les logements devront privilégier au minimum deux expositions avec des logements traversant pour favoriser le bioclimatisme.

La grande façade des bâtis sera orientée sud pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi et pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage.

La hauteur des construction ne pourra dépasser R+1+C afin de respecter les volumétries environnantes.

Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtis afin d'assurer la couture entre les habitations existantes et les futures.

**Schéma d'insertion architecturale et urbaine de principe :**



Document illustratif-Agence ARTER 2025

**Insertion paysagère/qualité environnementale :**

Les arbres à haute tige présents doivent être majoritairement préservés afin d'assurer un espace ombragé pour la cité Bozon.

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables afin de réduire la surchauffe diurne et d'éviter l'imperméabilisation des sols.

**Accessibilité/mobilité :**

Les stationnements existants doivent être maintenus ou repositionnés en maintenant le nombre actuel.

L'arrêt de bus doit être préservés.

## **Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 : Trame Verte et Bleue**