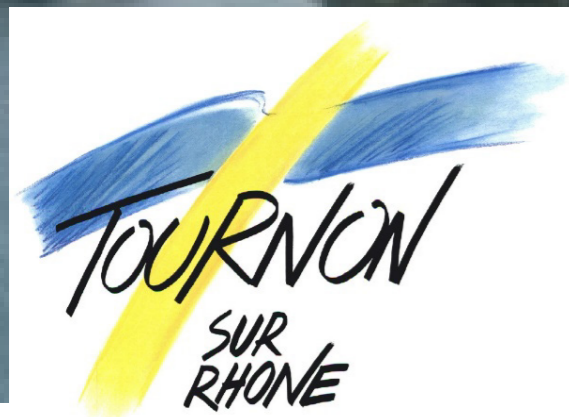


Tournon sur Rhône

3c -Orientations d'aménagement et de programmation



PLU approuvé le 28 mars 2018
Modification n°1 approuvée le 7 avril 2022
Modification n°2 approuvée le 7 avril 2022
Modification n°3 approuvée le 24 juin 2024
Modification n°4 approuvée le 15 décembre 2025
Modification n°5 approuvée le 15 décembre 2025

Sommaire

ZAC ITDT	1
UP2 : Sauva	12
UP3 : Tanneries Gay	15
UP 4 : Chemin Imbert	18
UP5 : Longo	21
UP6 : Gare routière	24
UP 7 : Gourguillon	26
UP9 : Ancien hôpital	28
AUa Route de Lamastre	30
Secteur Uc chemin des Trousses	33
Secteur Uc chemin du Cardinal	35
Secteur Uc route de Lamastre	37
Secteur Ucb Rte de Lamastre Beauvallon	39
Secteur Ucb Longo/Rue de Chapotte	41
AUi Zone de Champagne	43
Zone 1AU Chapotte	46
Zone Am	47
Secteur parc des Sports – Zone UE	48

OAP ZAC ITDT

L'OAP « ZAC ITDT » vise à encadrer le **renouvellement urbain et environnemental de l'ancien site industriel ITDT et de ses abords.**

Cette friche industrielle en entrée de ville, ancienne usine de teintures et impression sur textile, a cessé son activité en 2008 et a été démolie en quasi-totalité en 2019, à l'exception d'une halle conservée sur la pointe Nord-Ouest du site.

Une grande partie du périmètre de l'OAP est constituée de lagunes bordées par le Doux. Ces espaces sont actuellement inaccessibles, et méritent d'être révélés et confortés par les futurs aménagements.

L'OAP porte l'ambition du renouvellement urbain de la friche, de la requalification des espaces publics alentours et de la préservation des espaces déjà végétalisés.

L'OAP est concernée par des risques d'inondation du Rhône et du Doux. Il est indispensable de se référer aux règles applicables aux cartes des aléas inondation du Rhône et du Doux.



Enjeux du renouvellement du site ITDT :

- **Préserver**, en tenant compte des écosystèmes déjà en place, de la qualité du « déjà là », et notamment de la halle comme héritage du passé industriel du site, en plantant très généreusement, en favorisant le cycle de l'eau ;
- **Accueillir**, de nouveaux habitants, de nouveaux usages, de nouveaux services, et permettre à tous de s'approprier les qualités du site ;
- **Relier**, en recomposant les espaces publics existants, en favorisant et en sécurisant les déplacements doux, en connectant le quartier au centre-ville et au Doux.

Principes de composition urbaine et paysagère :

Le futur quartier doit se constituer autour d'une **forte porosité du végétal, depuis les berges du Doux jusqu'à l'avenue de Lyon**. La trame urbaine de ce projet se caractérise **par de larges ouvertures végétalisées qui viennent ouvrir le site**, et mailler le quartier par le végétal offrant un support de biodiversité et de gestion raisonnée des eaux pluviales. Différents espaces publics importants structureront le futur quartier :

- **Les abords de la halle** conservée aménagés avec des gradins et un parvis structurant et animé, pour profiter du lieu et créer une accroche en entrée de ville.
- **L'allée centrale**, voie verte pensée comme l'épine dorsale du quartier, mode doux.
- **L'avenue de Lyon** repensée comme une voie urbaine paysagère et apaisée, accueillant la Via Rhôna.
- **Le parc central** créé pour offrir une promenade qui rejoint les lagunes.
- **L'Octroi** restructuré en pôle intermodal rationalisé et sécurisé.
- **Les lagunes et berges du Doux** offrant un espace de renaturation et de valorisation de la faune et flore locale. 5 hectares dont la vocation naturelle est confortée et renforcée, avec un secteur ouvert au public pour la promenade, et une zone de quiétude pour la faune.

Principes de desserte et circulation :

- **Une circulation apaisée** : la circulation automobile au sein de l'opération est limitée et fonctionne sur le principe de la voie partagée (20km/h). La trame viaire est prévue de manière à pouvoir fonctionner en boucle interne ou avec la création d'accès depuis la RD86.
- **Les modes actifs** font partie intégrante de ce futur quartier apaisé : la ViaRhôna est élargie et confortée le long de l'avenue de Lyon, doublée par un trottoir pour offrir confort et sécurité aux vélos comme aux piétons. Une promenade piétonne est aménagée le long des lagunes ainsi qu'au sein de la partie ouverte au public de ces dernières, à vocation de promenade et de découverte de la faune et de la flore. Un axe central traversant tout le quartier est dévolu aux modes doux.
- **Le secteur de l'Octroi doit s'inscrire comme un nouveau pôle d'échange multimodal** : une gare routière accessible depuis le giratoire, et une aire d'environ 80 stationnements publics aériens. Des stationnements cycles sécurisés. Le reste du stationnement public est réparti le long de l'avenue de Lyon, et sur de petites aires en amont du projet.

Orientations programmatiques :

Une vocation résidentielle affirmée :

- Minimum 70 nouveaux logements sur le site ITDT, et 60 logements supplémentaires en cas de mutation du foncier occupé par un commerce de matériaux.
- Les typologies d'habitat attendues sont l'habitat intermédiaire et collectif. L'habitat individuel est proscrit.
- 25% de logement social minimum, dont 30% de PLAI.
- Un îlot dévolu à l'hébergement en faveur des aînés, sous forme d'établissement spécialisé (EHPAD) ou de résidence-sénior.

La possibilité d'une mixité d'usage en front d'avenue de Lyon :

- Commerces (complémentaires du centre-ville) et activités (tertiaire et services) pourront s'implanter dans certains ilots le long de l'avenue de Lyon.

Un projet qui préserve la possibilité d'implanter des équipements à destination du public :






- La halle réhabilitée, pour proposer un lieu d'accueil pour différentes manifestations.
- Une réserve foncière le long de l'Octroi pour accueillir un programme neuf d'équipement en fonction des besoins du quartier.

OAP ZAC ITDT

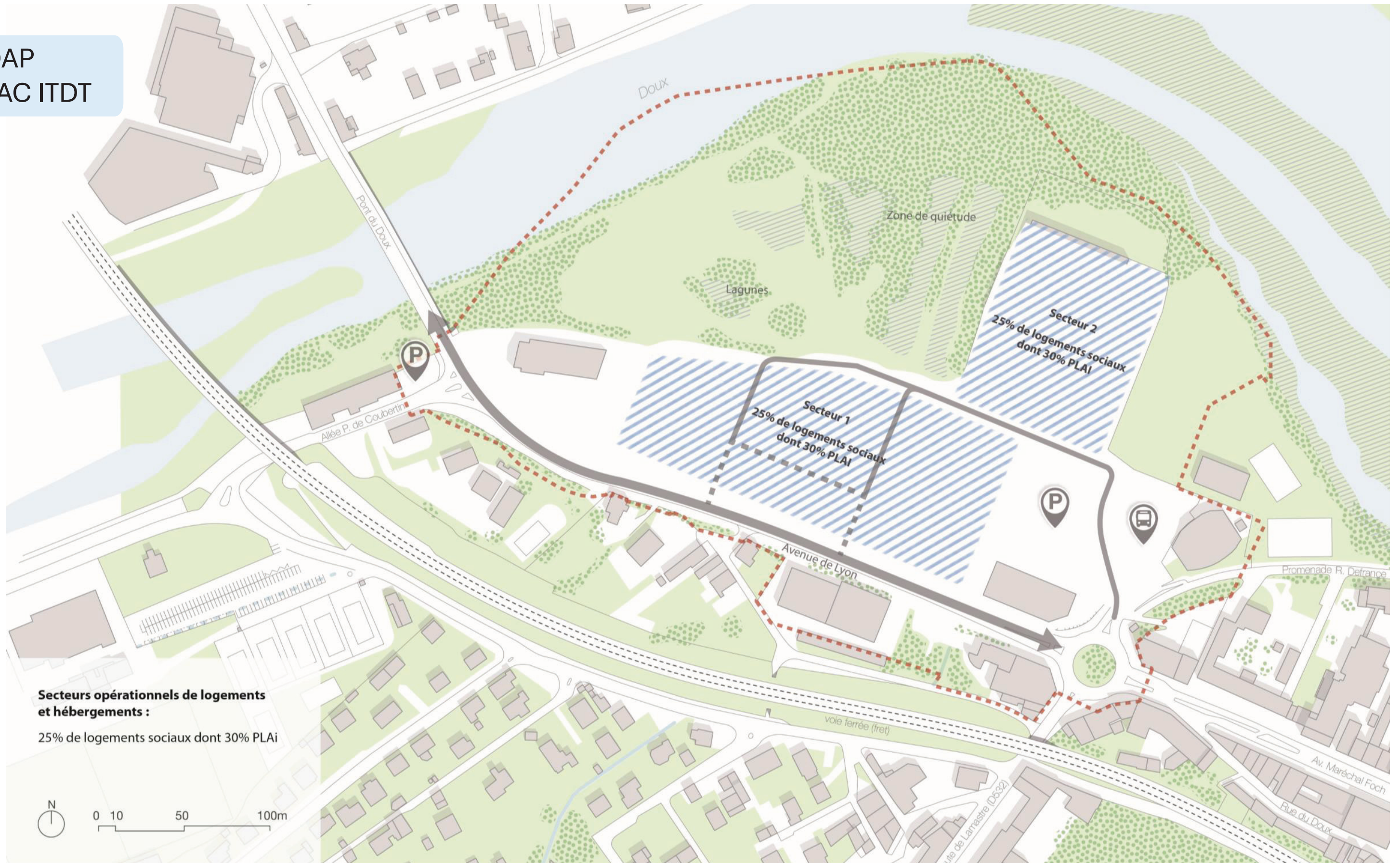
Vocation principale des secteurs :

-  Mobilités et stationnement
-  Espace public structurant
-  Zone naturelle de quiétude
(Préservation faune-flore, pas d'accès au public)
-  Lagunes et berges revalorisées
(Accès au public avec parcours guidés)
-  Habitat
-  Hébergement
(EHPAD ou résidence sénior)
-  Mixte
(Habitat et/ou Activité et/ou Équipement et/ou Hébergement)
-  Équipement

Traitement des espaces publics :

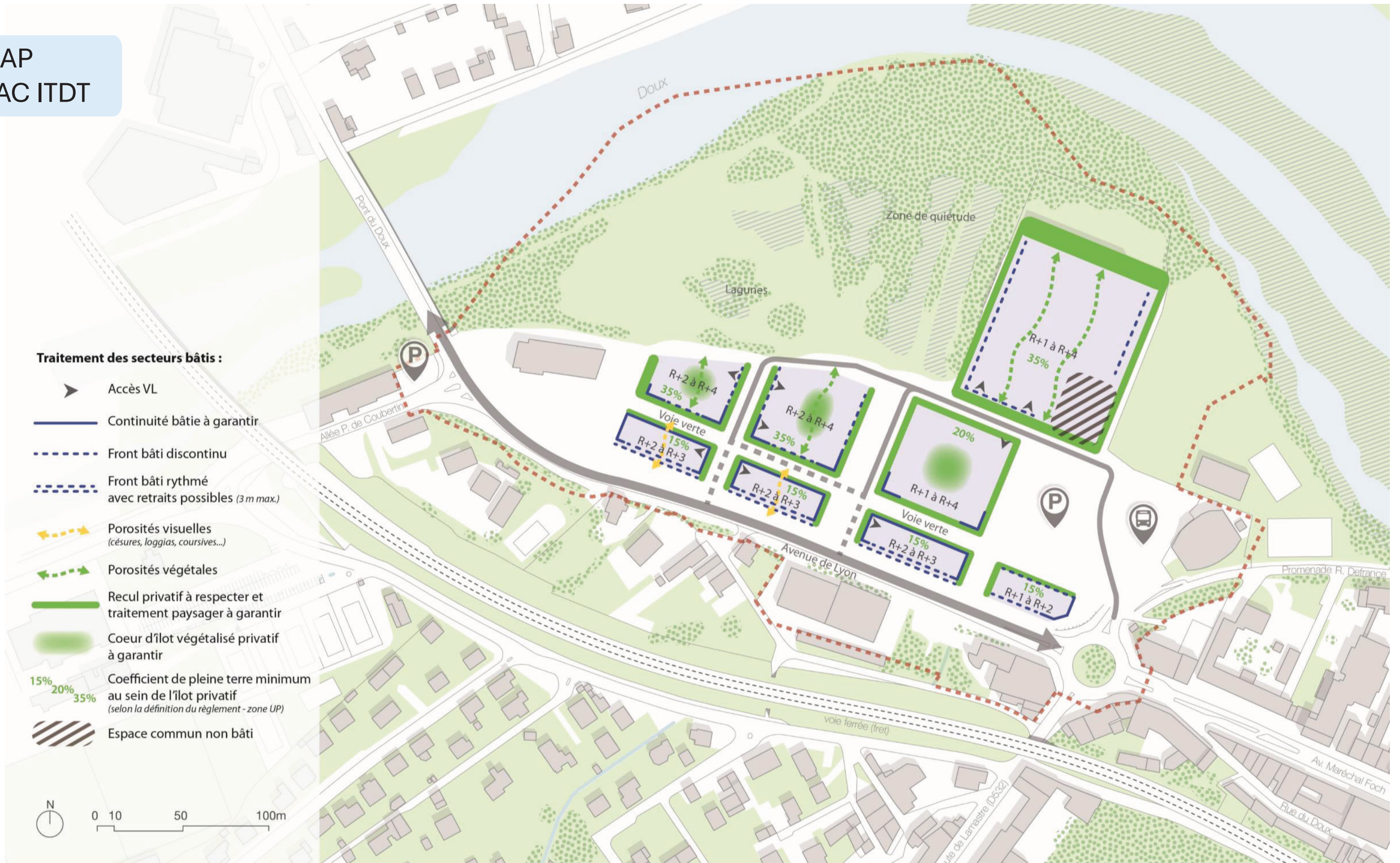
-  Voirie à conforter ou à créer
-  Variantes d'implantation des voiries
-  Allée ou chemin modes doux à conforter ou à créer
-  Continuités végétales
-  Points de vue à valoriser





**Secteurs opérationnels de logements
et hébergements :**

25% de logements sociaux dont 30% PLAI



Principes de composition le long de l'avenue de Lyon :

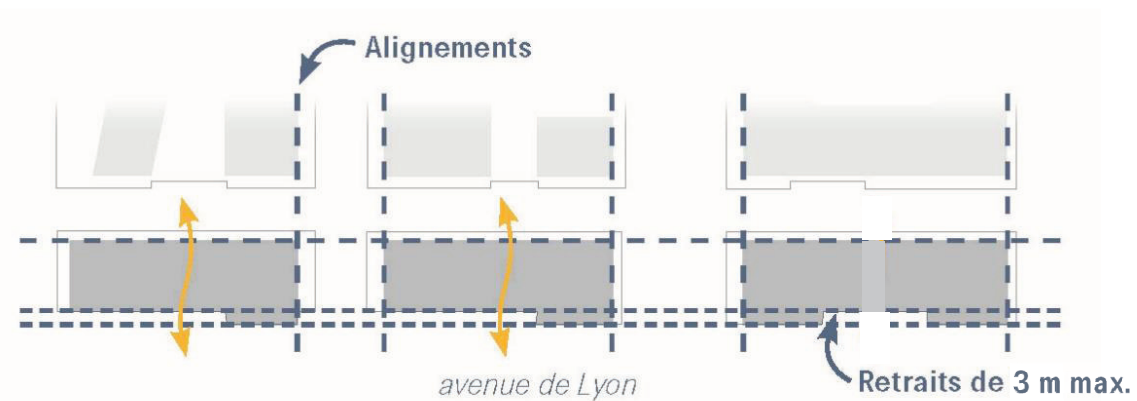
Les îlots qui pour certains peuvent accueillir une diversité de programme, doivent offrir une façade animée en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Lyon (RDC actif ou locaux communs...).

Les volumes proposeront des hauteurs allant de R+2 à R+3 maximum, avec une forte animation des façades (jeux de retraits en façade, césures et fractionnements...), et un jeu sur la ligne de ciel (hauteurs variées...).

Un coefficient de 15% de pleine terre minimum est attendu.

Ces îlots devront respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :



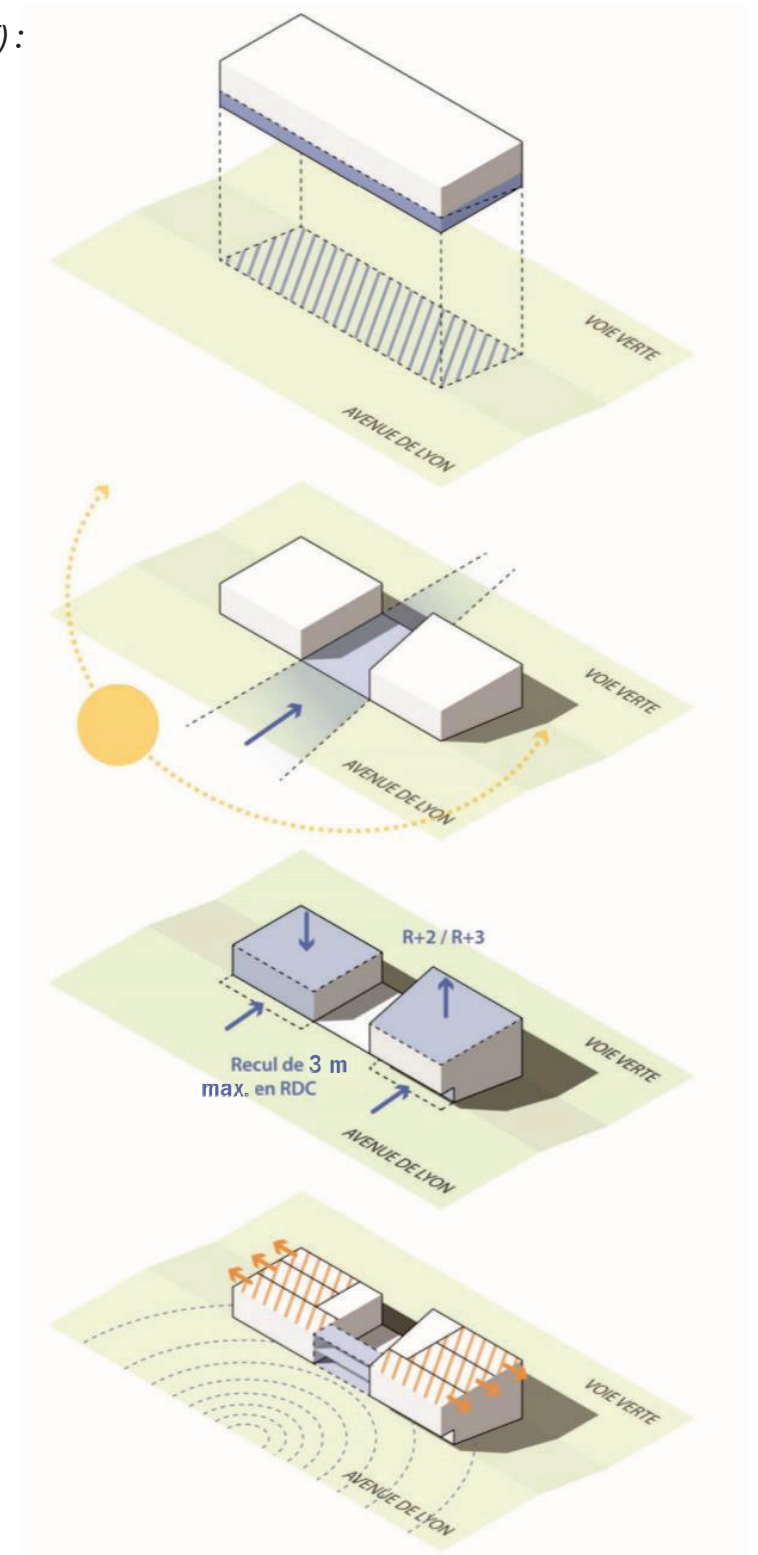
Principes de composition (dessin du bâti à titre indicatif) :

> **S'implanter** dans la topographie. En profiter pour positionner le stationnement en RDC.

> **Creuser** des percées visuelles, et ouvrir les façades pour maximiser la lumière naturelle dans les constructions.

> **Animer** les façades et la ligne de ciel, en jouant sur les retraits des volumes bâtis.

> **Protéger** l'îlot et le cœur de quartier des nuisances de l'avenue, sans fermer les percées (principe de loggias), écran de protection.



Principes de composition côté lagunes :

Ces îlots d'habitat, doivent offrir des logements traversants au maximum, valorisant les vues sur le grand paysage.

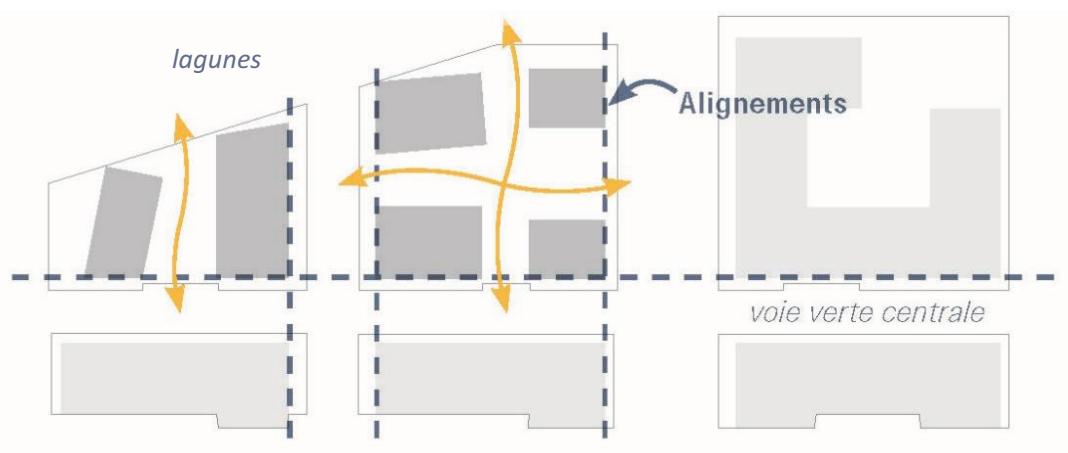
Les volumes proposeront des hauteurs allant de R+1 à R+4 maximum, avec des cœurs d'îlots végétalisés et des retraits végétalisés le long des limites privatives.

Un coefficient de 35% de pleine terre minimum est attendu.

L'épaisseur et l'implantation du bâtiment doit participer au confort des logements en termes d'orientation solaire et de vis-à-vis. Des largeurs entre les bâtiments devront être respectées afin d'assurer l'habitabilité.

Ces îlots devront respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :



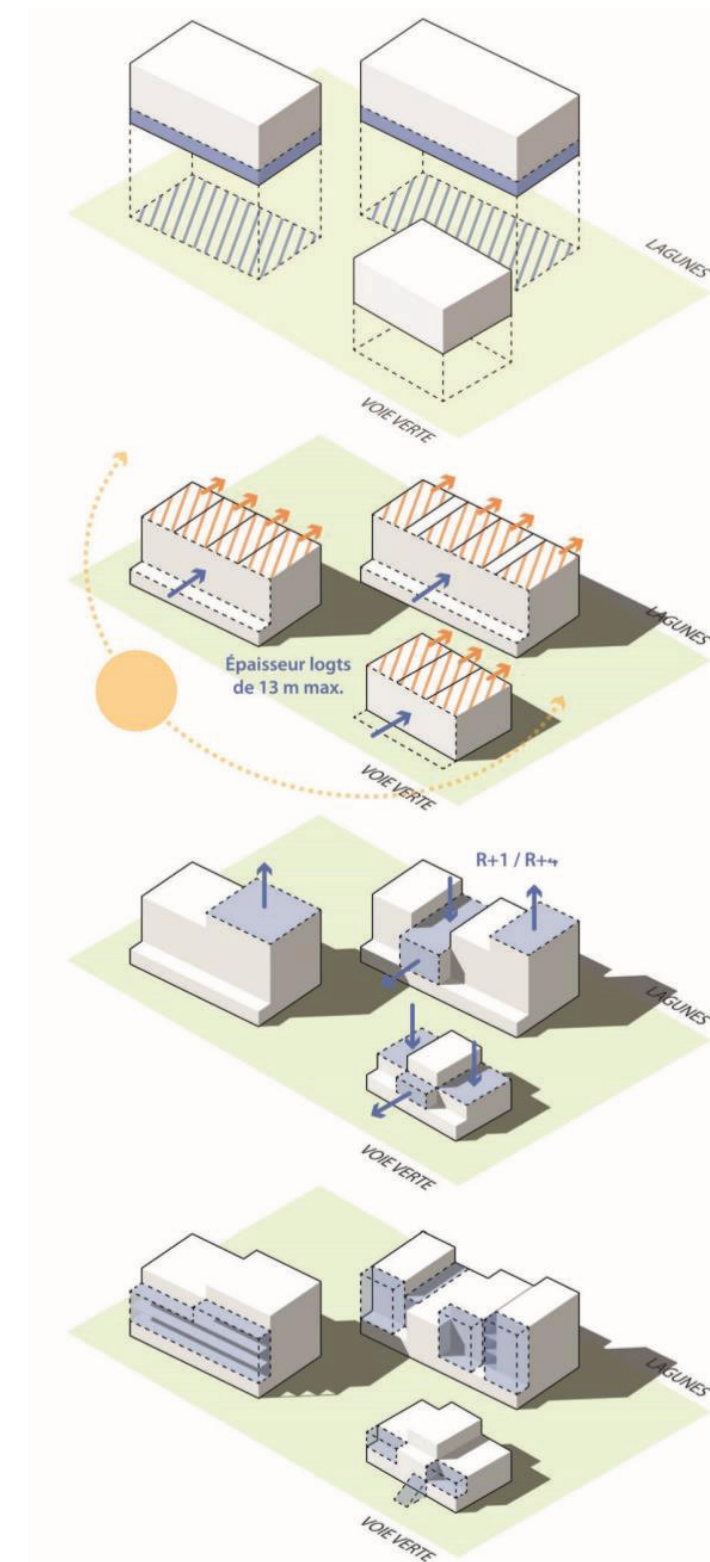
Principes de composition (dessin du bâti à titre indicatif) :

> **Différentes typologies** et volumes possibles, sans dépasser le R+4. Assurer le **stationnement en RDC**, mutualisé à l'îlot.

> **Limiter l'épaisseur** des trames bâties pour **favoriser les logements traversants**. L'apport de lumière naturelle doit être maximisé sans créer d'effet de surchauffe des logements. Les débords de stationnement en RDC doivent être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

> **Décomposer les volumes** pour rythmer les constructions, et favoriser la création d'espaces extérieurs privés. Sans dépasser le R+4, l'épannelage proposé devra trouver le compromis entre bioclimatisme et vues sur le grand paysage.

> **Favoriser les accès communs par l'extérieur**, avec des logiques de coursives par exemple, failles. Offrir une typologie intermédiaire à taille humaine avec **des espaces privés extérieurs**.



OAP ZAC ITDT

Principes de composition îlot des aînés :

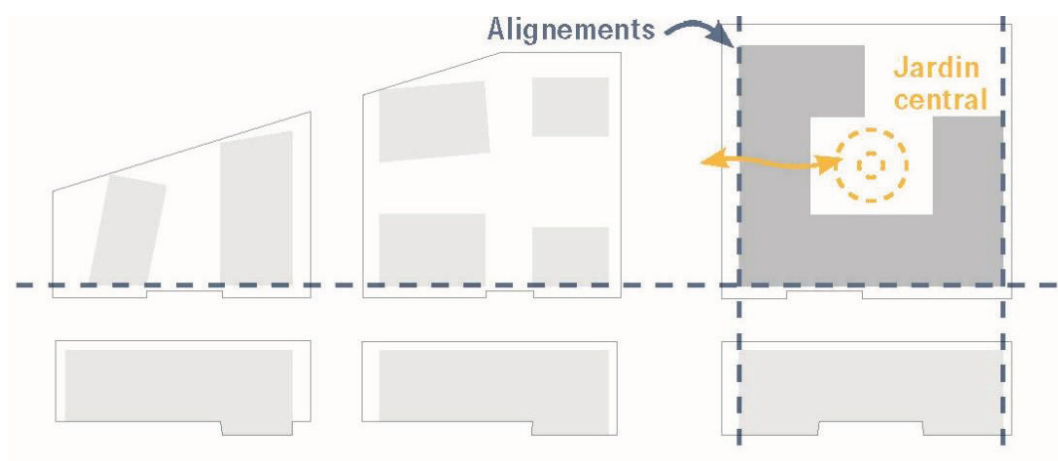
Cet îlot doit proposer des volumes allant de R+1 à R+4 maximum, avec un jardin préservé en cœur d'îlot. L'implantation proposée doit s'appuyer sur un principe de patio central en protégeant le cœur d'îlot des nuisances.

Les accès véhicules doivent se faire depuis la façade Nord, et un accès modes doux doit être proposé depuis la façade Ouest directement depuis le parc central.

Un coefficient de 20% de pleine terre minimum est attendu.

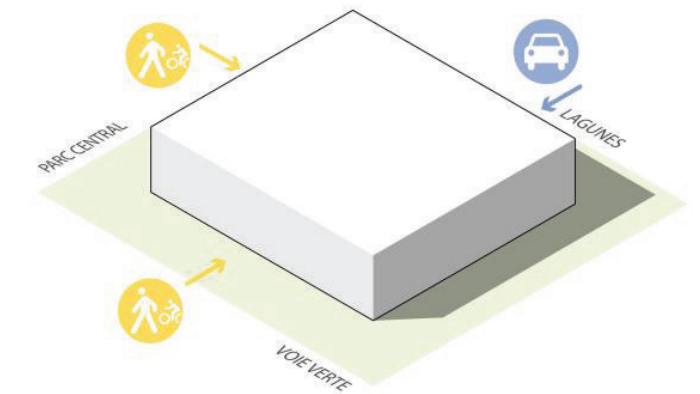
Cet îlot devra respecter les principes de conception ci-contre.

Principes d'implantation (dessin du bâti à titre indicatif) :

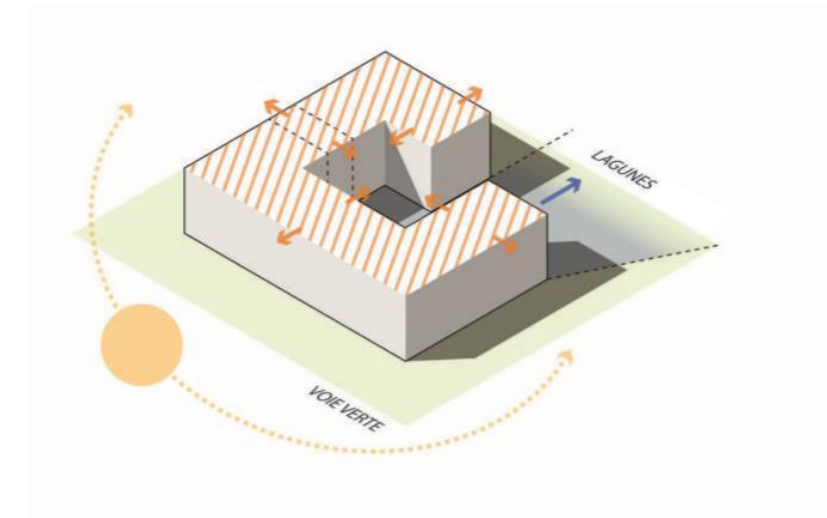


Principes de composition (dessin à titre indicatif) :

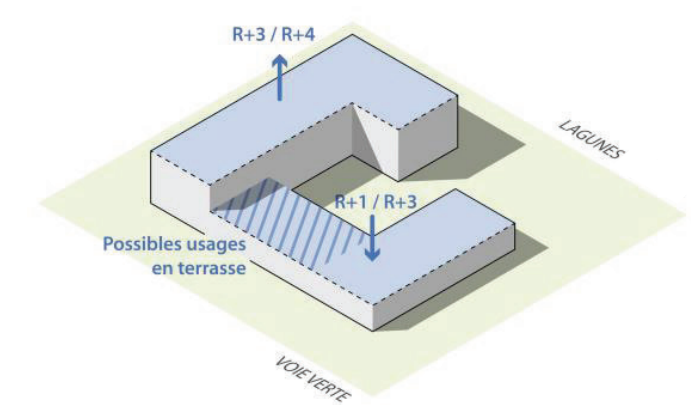
> Assurer un accès véhicule depuis la façade Nord (commerce matériaux), et deux accès piétons depuis le parc central et depuis la voie verte.



> Creuser un cœur d'îlot pour offrir un jardin intime et préservé au sein du programme, sans créer un cloisonnement total. Travailler une épaisseur pertinente pour offrir de la lumière naturelle aux chambres et pièces communes.



> Proposer des hauteurs pouvant varier de R+1 à R+4 maximum, et profiter des toitures pour développer des usages communs, de l'infiltration/stockage d'eau pluviale, ou des énergies renouvelables.



UP2 SAUVA



Principes :

Identifier des éléments marquants (hameau à l'arrière, alignement d'arbres, vignes, coopérative fruitière ainsi qu'une belle bâtisse) et les intégrer à l'aménagement global en :

- dupliquant l'alignement d'arbres accompagné de fronts bâtis, avec la possibilité d'implantation d'une construction signal en fond
- cherchant à raccrocher le hameau par un système viaire global
- conservant la coopérative fruitière et les vignes sur le tènement
- marquant l'alignement sur l'avenue du 8 mai par un front bâti

L'orientation d'aménagement



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Annonçant les faubourgs puis le centre-ville cette opération devra marquer l'entrée sud de Tournon-sur-Rhône.

Un alignement végétal composé d'arbres à haute tige devra accompagner l'avenue du 8 Mai, interrompu uniquement par deux mails arborés et structurés par un front bâti.

Les hauteurs seront progressives en allant vers l'Ouest, pour ne pas fermer la vue sur les coteaux viticoles de Tournon ni cacher la bâtisse de caractère visible dans le périmètre.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Le secteur, qui représente environ 2 ha potentiellement mobilisable, devra comprendre au total au moins 70 logements, soit une densité de l'ordre de 35 lgt/ha.

Au total, 18 logements locatifs sociaux à minima devront être réalisés.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les alignements d'arbres sont le support de voiries où la gestion des eaux pluviales doit se faire au maximum par infiltration. Des noues seront prévues sur au moins un côté.

Afin de ne pas compromettre l'exploitation viticole et de mettre en place une ZNT (Zone de Non Traitement), il est demandé la création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins

Chaque opération de construction de plus de 4 logements devra comporter au moins 10% d'espace vert commun, dont au moins les 2/3 d'un seul tenant.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

L'opération devra offrir a minima 1 place par logement construit. Les places visiteurs pourront être situées en longitudinal sur les mails.

Il est préconisé d'implanter les stationnements en rez-de-chaussée des bâtiments ou, s'ils sont en surface, de les réaliser en matériaux perméables.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La desserte du secteur sera assurée au fur et à mesure des besoins des opérations et pourra comporter au plus deux accès sur l'avenue du 8 Mai.

Le mail nord sera en impasse.

Celui au sud pourra être soit en impasse, soit, de manière préférentielle, raccordé au hameau et au chemin de la Sauva

UP 3 : Tanneries Gay



Principes :

- créer une rue animée, à dominante activités de loisirs (vins, nourriture, hôtellerie..) et de valorisation du territoire en lien avec le Rhône
- en fonction du niveau de pollution, essayer de conserver quelques éléments des usines (façades...)
- créer un lieu intime, un peu à l'écart du passage, avec un espace vert central
- matérialiser un front bâti sur les berges

L'orientation d'aménagement

0.5ha

50 logements env. (soit
100 lgt/ha)
dont 10 LLS a minima

Constructions



Collectif R+3 max avec possibilité de rdc d'activités
Une construction peut être dédiée à l'hôtellerie
Les rez de chaussée pourront également être en partie dédiés à du stationnement

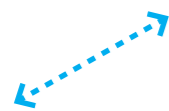


Alignement visuel à reproduire sur les quais et l'avenue Foch. Des stationnement pourront être aménagés sur ce secteur

Voiries et espaces publics



Traitement de la rue Labatie, avec Rdc d'activités en lien avec la situation du quartier : commerce, tourisme, restauration, promotion du territoire



Possibilité d'aménager une contre-allée

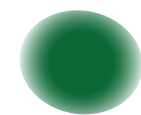


Liaison piétonne

Paysages



Préservation du parc et des arbres remarquables



Espace partagé, placette, jardinets



Illustrations d'anciennes friches industrielles reconverties

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

En plein cœur de ville, à proximité du vieux centre, du quai Farconnet, sur un tènement faisant le lien entre l'avenue Foch et les berges du Rhône, ce secteur a une importance stratégique. Il fait le lien entre la ville et le fleuve, entre l'animation commerciale et le calme du fleuve, entre la densité et le vide.

L'aménagement du secteur devra ainsi être marqué par deux fronts urbains, pour préserver les continuités bâties constatées de part et d'autre de l'îlot.

La rue Labatie sera traitée qualitativement, comme véritable lien entre ces deux facettes de la ville.

Situé sur une friche industrielle, le secteur peut bénéficier de la préservation de quelques éléments architecturaux témoins de cette histoire. Mais cela ne pourra être confirmé qu'une fois l'évaluation de la dépollution réalisée.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

L'opération, qui concerne 0,5 ha, devra comprendre environ 50 logements, soit une densité de l'ordre de 100 lgt/ha. Cette densité est cohérente avec l'environnement proche et notamment l'avenue Foch.

10 logements locatifs sociaux à minima devront être intégrés à l'opération.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité et notamment du commerce, de l'artisanat local en lien avec le tourisme ou de la restauration. Une partie des logements peut être remplacée par de l'hébergement touristique.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Un espace central vert sera créé et une connexion vers le parc au nord devra être mise en place.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Compte tenu de la situation en zone inondable, les stationnements ne pourront être réalisés en souterrain. Afin de limiter l'impact depuis les axes les plus passants (avenue Foch et promenade Roche de France), ils devront prioritairement être implantés en cœur d'opération. Les rez de chaussée pourront être aménagés sous forme de stationnement, sauf la partie donnant directement sur l'avenue Foch. Au final, l'opération produira 1 place de stationnement par logement, avec la possibilité d'exonérer le logement social.

5° La desserte par les transports en commun ;

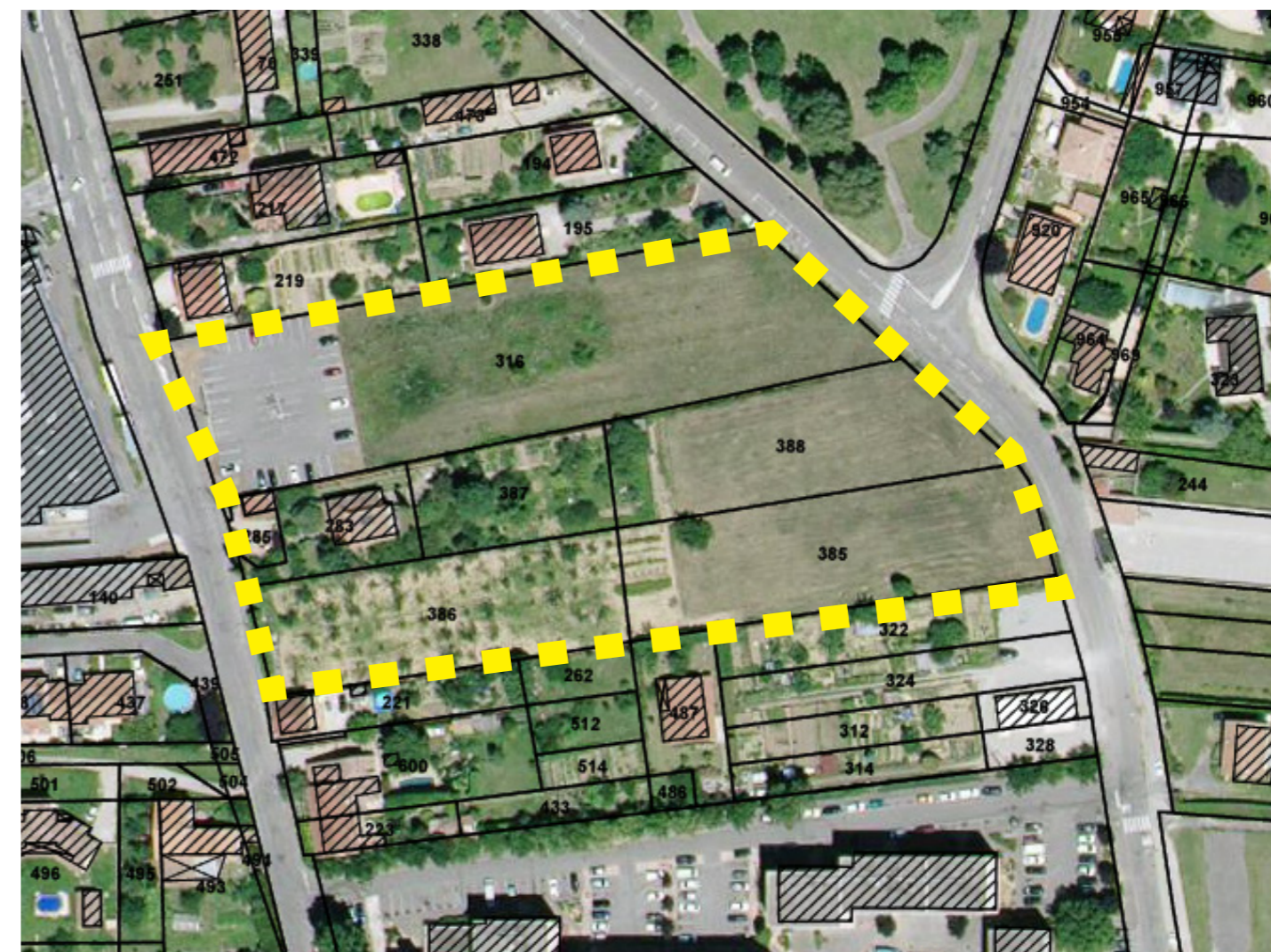
Sans objet

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'opération sera desservie par la rue Labatie.

Une contre-allée est possible depuis l'avenue Foch, créant ainsi un recul qui fait « respirer » l'avenue, les bâtiments reprenant le recul constaté sur l'immeuble au Nord.

UP 4 : Rue Imbert/ Hélène de Tournon






Principes d'urbanisation :

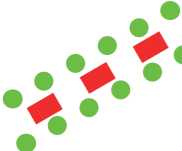

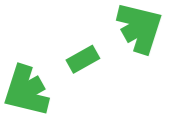

- orientation sud de la majorité des constructions
- s'inscrire dans les densités constatées aux alentours, pour assurer la transition entre les collectifs du Sud et l'individuel du Nord
- une desserte de voirie sous forme de mail central, arboré
- gestion groupée du stationnement, pour en faire un espace le plus piétonnier possible

L'orientation d'aménagement de l'écoquartier apaisé


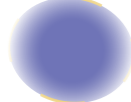
Constructions

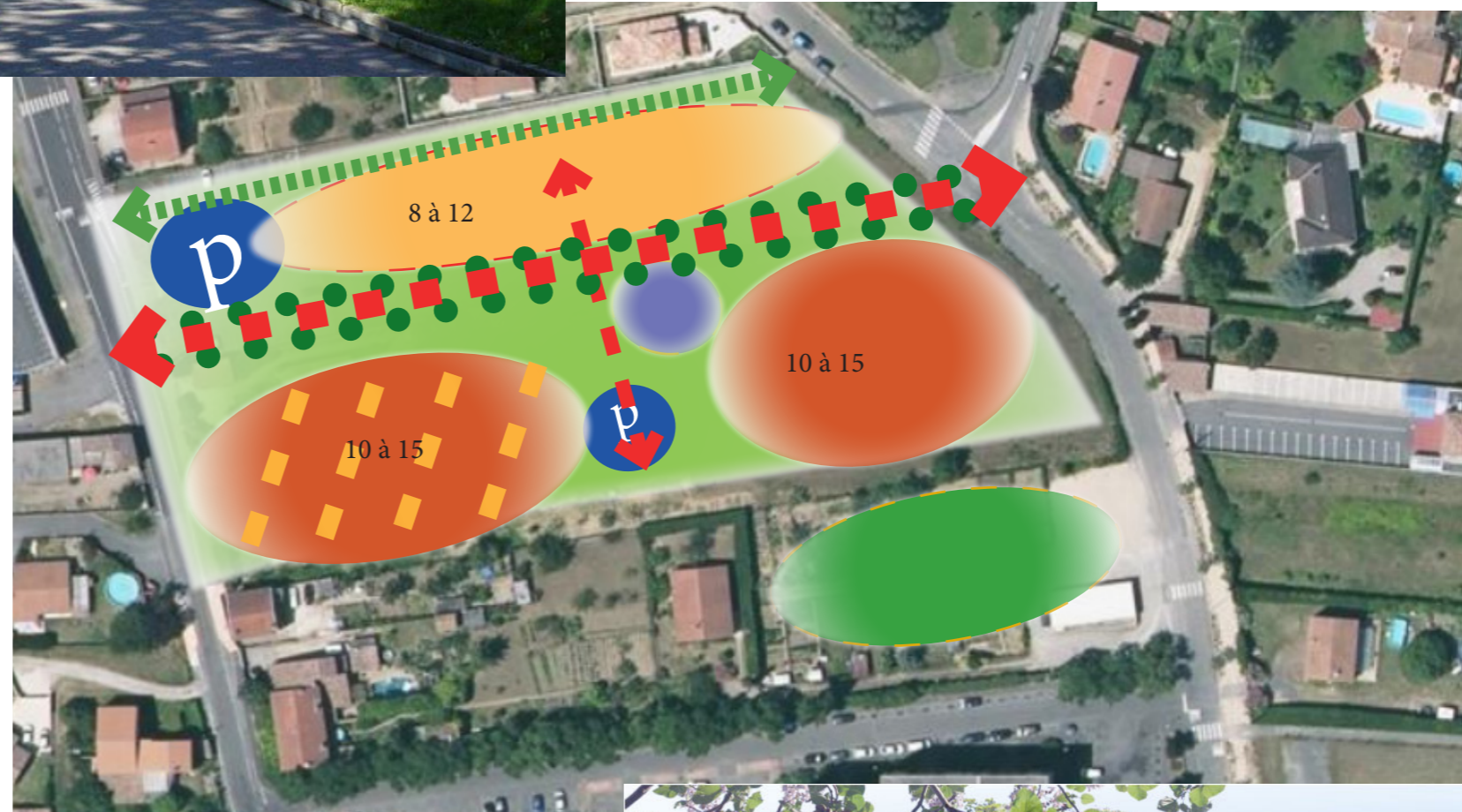
-  Collectif R+2 max
-  Intermédiaire ou petit collectif (R+1 ou +2 max, à considérer par rapport à l'implantation de l'habitat individuel proche)
-  Intermédiaire R+1, R+1+c ou R+1+a, ou individuel dense

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Liaison piétonne
-  Principe de Gestion mutualisée de stationnements

Paysages

-  Préservation des jardins familiaux
-  Aménagement d'un espace de jeux et de rencontres



1.2ha
40 à 45 logements env. (soit
35 lgt/ha)
dont 10 à 15 LLS a minima



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Situé dans un quartier relativement hétéroclite (zone d'activités, pavillonnaire, collectifs d'habitat social, jardins ouvriers...), ce quartier doit se positionner comme la charnière, l'articulation de tous ces espaces.

L'aménagement proposera ainsi des liens :

- Entre le chemin Imbert et l'avenue Hélène de Tournon, par un mail central
- Entre les pavillons du Nord et les collectifs du sud, par une gradation des hauteurs
- Entre les constructions par des cheminements piétons pratiques et sûrs
- Entre le « privé » et le « public », par un traitement paysager des abords d'immeubles

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont environ 40 à 45 logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 35 lgt/ha, dont 15 LLS a minima.

Les formes urbaines seront en lien avec le tissu proche :

- Individuel dense ou intermédiaire au Nord,
- Collectif R+2 ou intermédiaire au Sud

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

L'orientation Sud sera recherchée au maximum. Le Mail central doit avoir un gabarit suffisant pour que les bâtiments du Sud ne génèrent pas d'ombre portée sur les constructions d'habitat au Nord.

Les jardins familiaux devront être préservés.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Afin de donner toute sa place au piéton et aux espaces verts, l'opération proposera des poches de stationnements mutualisés, où l'emplacement n'est pas forcément en contact direct avec chaque construction.

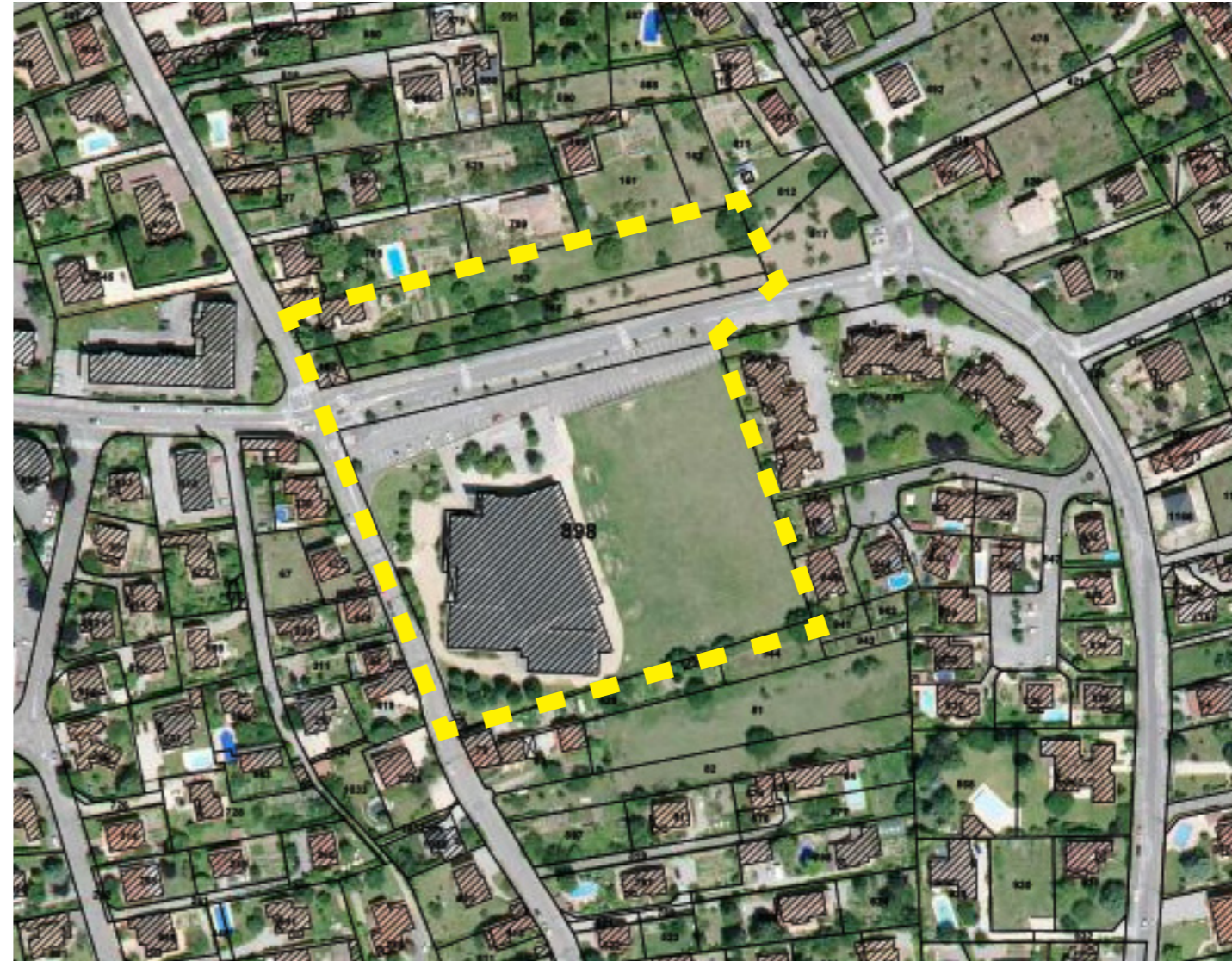
Le calcul des places de stationnement doit se faire à l'échelle de l'opération.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le linéaire de voirie doit être limitée :

- Un axe central traversant
- Une voirie de desserte interne traitée en zone de rencontre ou en espace partagé

UP 5 : Espace Longo



Principes d'aménagement :

- structurer la rue par des constructions individuelles groupées ou du logements intermédiaire
- ouvrir la possibilité à des rdc d'activités
- se préserver pour l'avenir et offrir une possibilité de développement des équipements sportifs

L'orientation d'aménagement

1 200 à 1 600m² de surface de plancher «Habitat»

15 à 20 logements (soit 45 logt/ha), dont 5 sociaux

Possibilités de RDC activités

Constructions



Collectif R+2 maximum avec possibilité de rdc d'activités



Intermédiaire ou individuel dense R+1



Pôle de développement des équipements publics

Voiries et espaces publics



Localisation indicative d'une voirie propre à l'opération. Dans tous les accès, éviter plus de 2 accès direct sur la rue



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle mais avec tout de même la présence d'un équipement public majeur, le gymnase Longo. La rue reste peu structurée : les orientations d'aménagement proposent une implantation proche de la rue, afin de marquer un front urbain. Les hauteurs resteront en cohérence avec l'existant, R+1 ou R+1+comble ou attique.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont entre 15 et 20 logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 40 lgt/ha, dont 20% en LLS a minima. La constitution d'une petite centralité de quartier est envisageable, grâce au stationnement existant : les rez-de-chaussée pourront ainsi être à vocation d'activité et notamment de commerces.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

L'orientation Sud sera recherchée au maximum.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Les espaces de stationnements des logements devront être faciles d'accès, afin de ne pas inciter les futurs habitants à utiliser les places publiques, qui doivent servir essentiellement aux équipements sportifs et aux futurs commerces.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les accès sur la rue seront limités. Deux entrées pourront ainsi être réalisées.

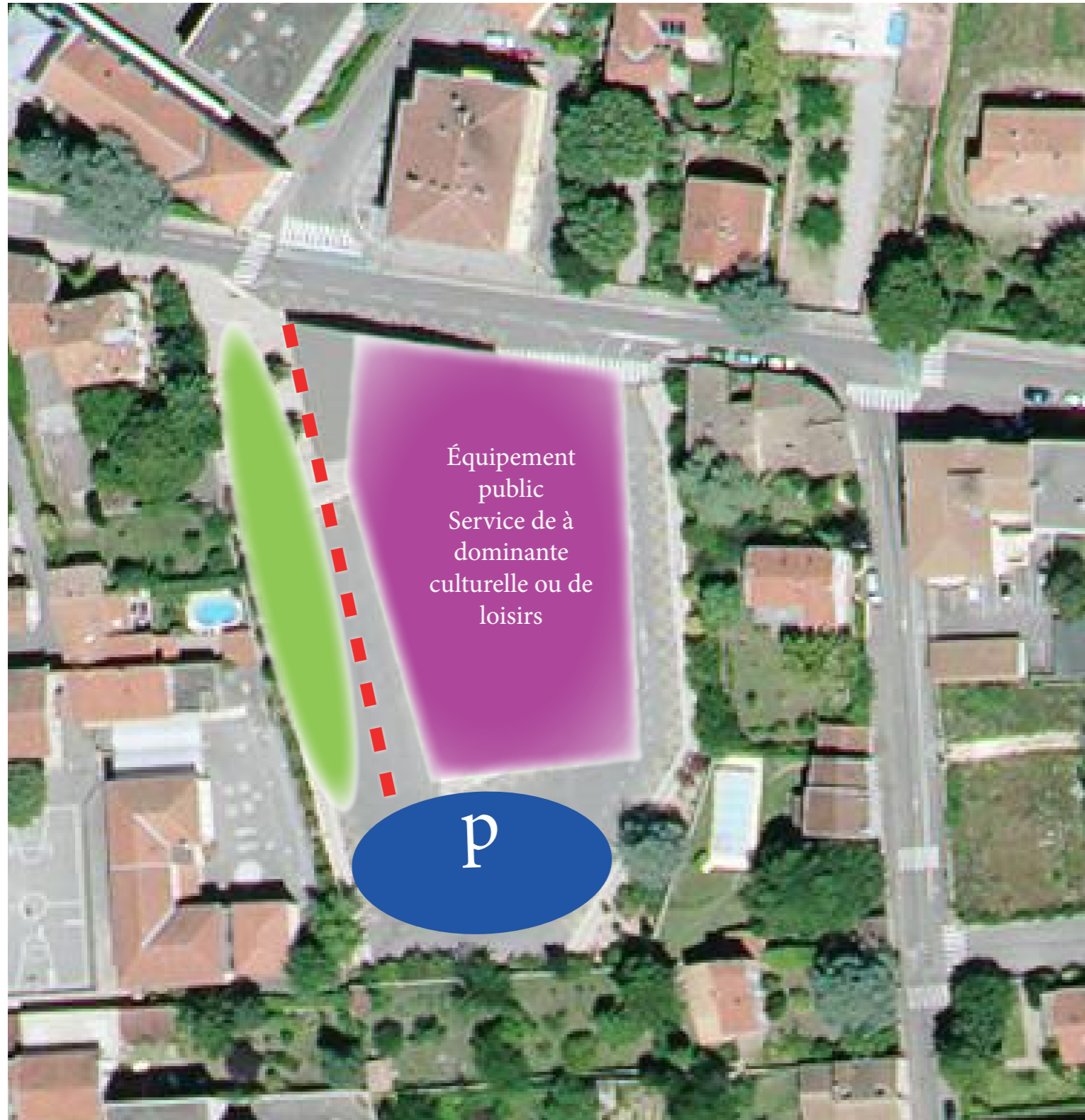
UP 6 Gare routière :

L'orientation d'aménagement équipement public



Principes d'aménagement :
- sous réserve de trouver une solution acceptable et fonctionnelle pour le déplacement de la gare routière ce tènement foncier pourra évoluer vers un équipement public ou un service/commerce à dominante culturelle ou de loisirs

Une vocation d'équipement public



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

A proximité du centre-ville, on observe plusieurs immeubles à R+ ou r+3 à proximité

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Le secteur est destiné à accueillir en priorité un équipement public.

3° Les besoins en matière de stationnement ;

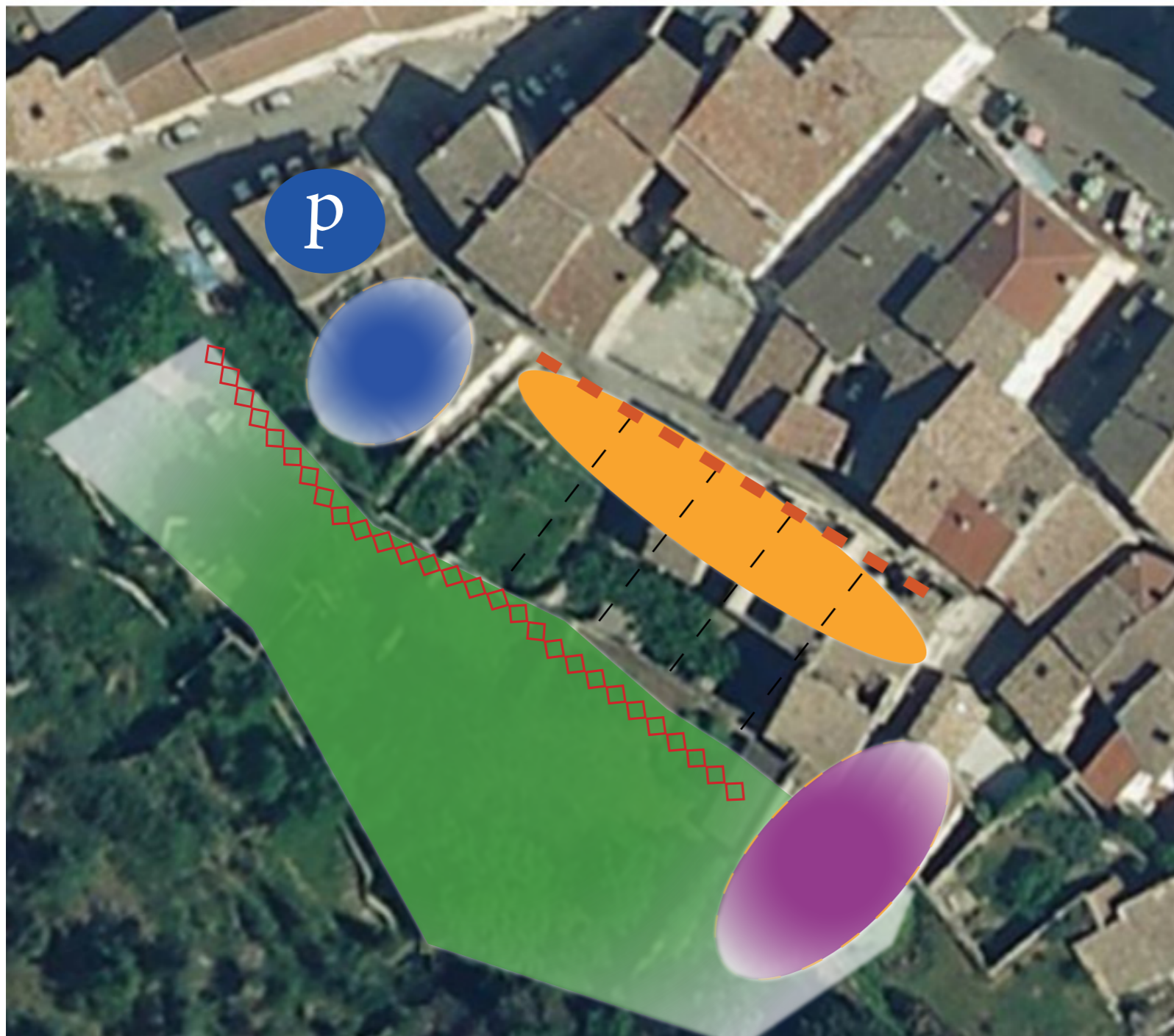
Le stationnement devra être calibré à l'équipement public qui sera réalisé. Toutefois, compte tenu de l'offre public à proximité, l'espace dédié au stationnement ne devra pas occuper plus du tiers de l'assiette de l'opération. Ils seront situés à l'arrière.

4° La desserte des terrains par les voies et réseaux.





Un seul accès possible sur la rue Pasteur. Une voirie interne pourra être réalisée avec une sortie différente

UP7 Gourguillon

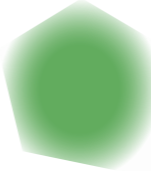





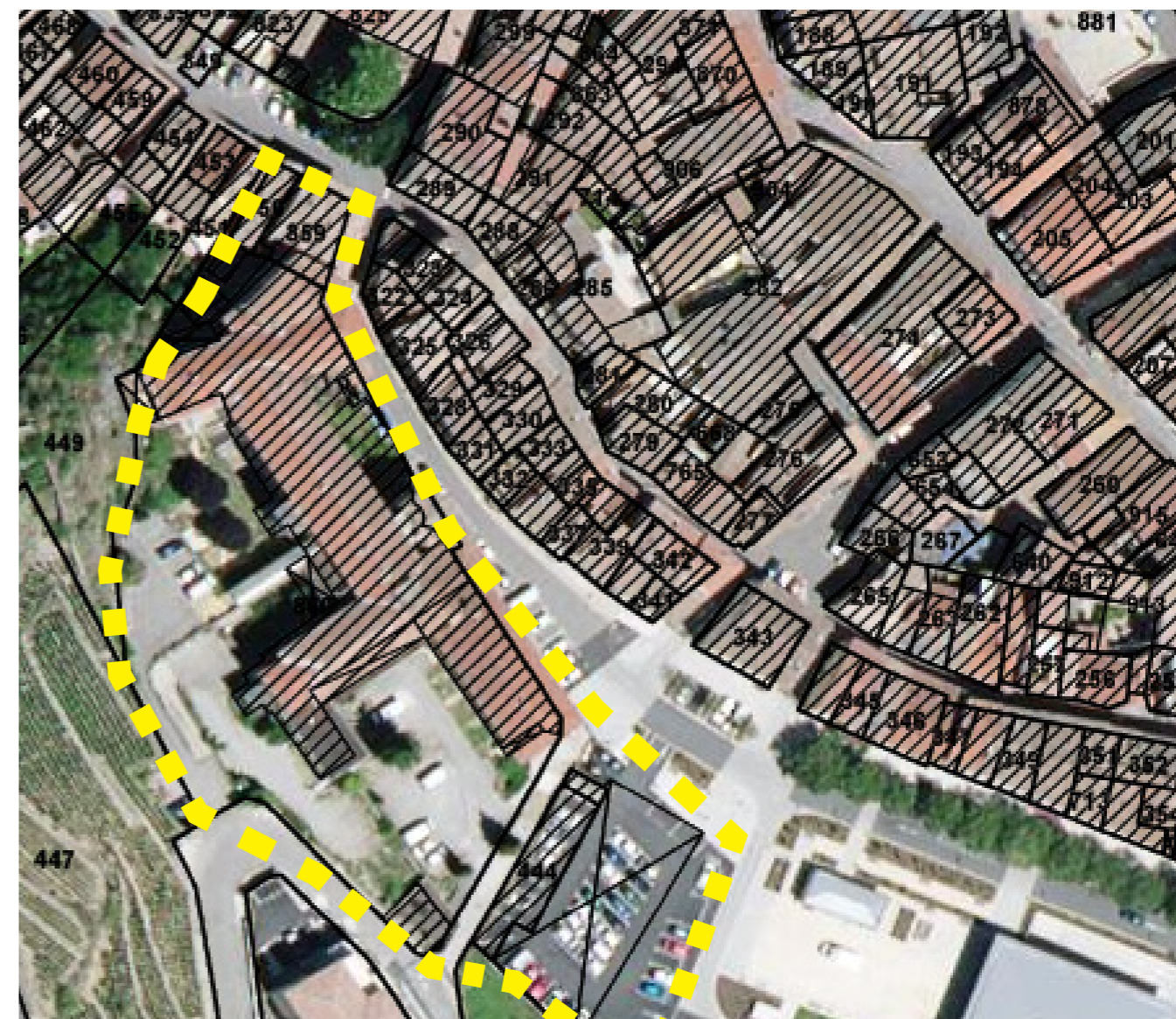
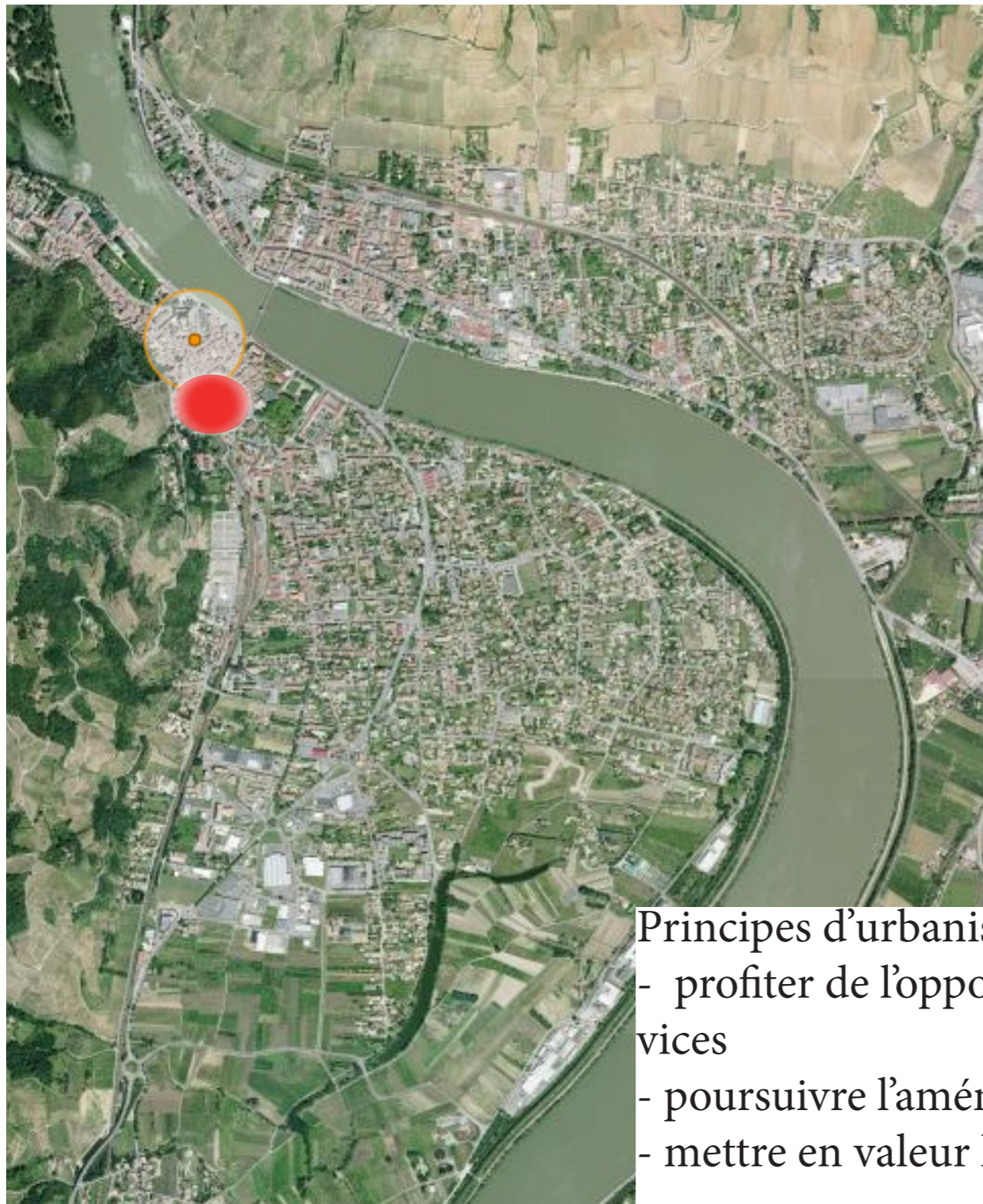
Constructions

-  Développement/renforcement d'un hébergement touristique et d'équipements liés
-  Intermédiaire ou individuel dense r+1+comble ou r+2+comble
Cet espace pourra, le cas échéant, également être le support d'un projet d'hébergement touristique, en respectant les hauteurs et les alignements
-  Équipement public ou Services/commerces
-  Front urbain à créer : ce front pourra être légèrement en recul de l'alignement (max 3m) pour des raisons de sécurité et de circulation, mais les bâtiments devront tous présenter une implantation cohérente

Aménagements

-  Mise en valeur des jardins : les anciens jardins du Château pourront être ouverts au public ou valorisés dans le cadre d'un projet touristique sous forme de jardins d'agrément. Les anciens murs devront être conservés
-  Stationnement

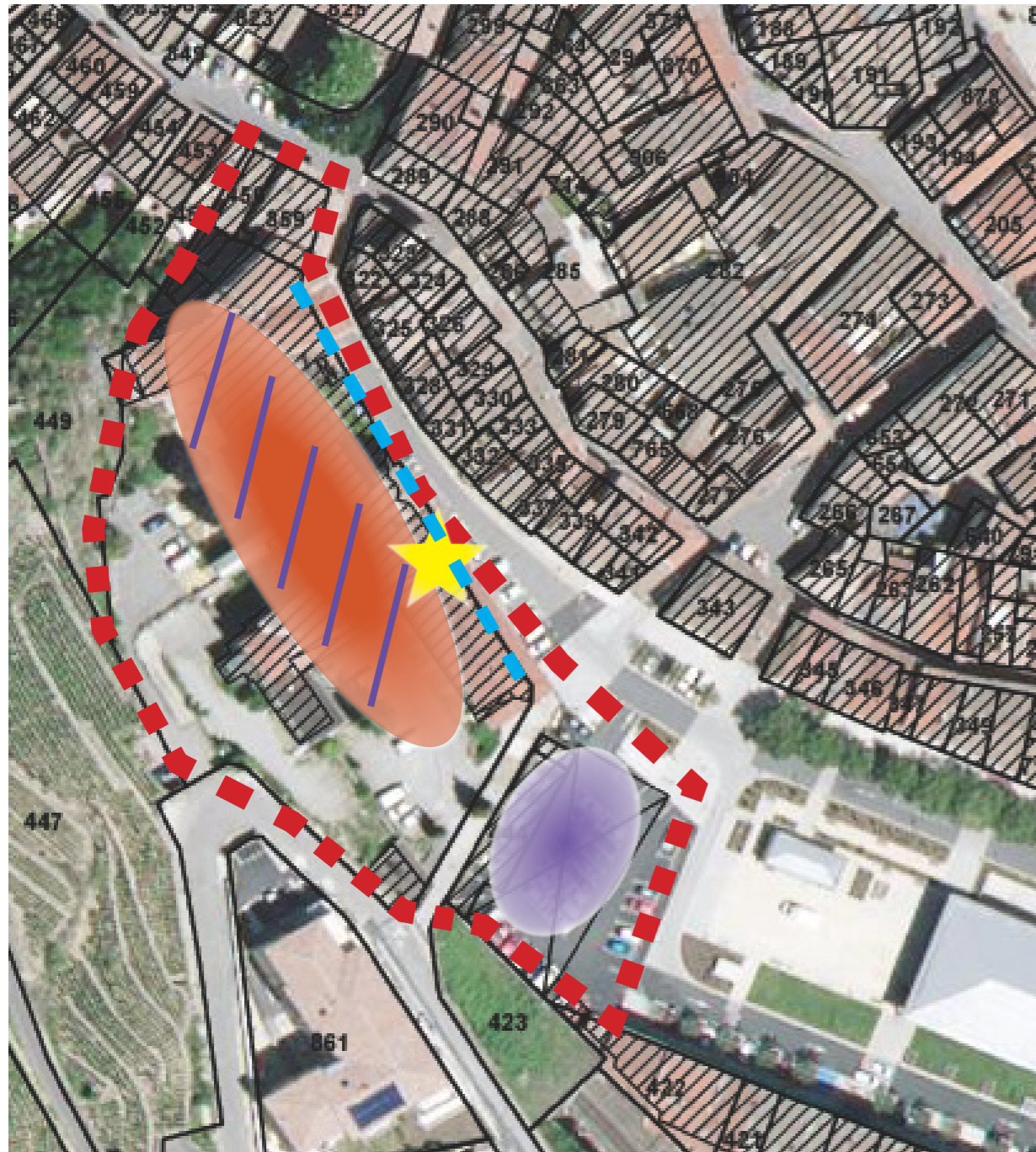
UP 9 : Ancien hôpital




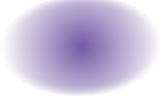


Principes d'urbanisation :

- profiter de l'opportunité en centre-ville pour offrir du logements et des services
- poursuivre l'aménagement de l'espace autour de la Place Jean Jaurès
- mettre en valeur les éléments de patrimoine qui pourront être conservés

60 à 90 logements env.
Possibilité de résidence service à destination des personnes âgées



Constructions

-  Logements et/ou résidence service personnes âgées
Activité possible
-  Équipement public
-  Dans la mesure du possible, conserver la porte de la chapelle
-  Front urbain à préserver : ce front pourra être légèrement en recul de l'alignement (max 5m) pour des raisons de sécurité

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

L'ancien hôpital offre un potentiel stratégique en cœur de ville pour du logement et des services sans consommation foncière et facilement accessible, bénéficiant de toutes les commodités urbaines. Ce bâtiment n'en présente pas moins de nombreuses contraintes architecturales et techniques. L'opération devra dans la mesure du possible conserver une partie de l'existant. La démolition totale ou partielle et la reconstruction reste autorisée. La nouvelle construction devra s'intégrer dans le tissu urbain dense du centre ancien et marquer clairement la distinction entre espace public et espace privé. Des éléments de patrimoine, tel que la porte de l'ancienne chapelle, pourront être intégrés à l'opération.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont entre 60 et 90 logements qui seront produits sur l'ensemble de l'opération, dans le cadre de la réhabilitation ou la démolition reconstruction de l'ancien hôpital. Les formes urbaines seront en lien avec le tissu proche et conserveront les gabarits actuellement constatés. La situation en centre-ville se révèle tout à fait pertinente pour l'installation d'hébergement pour personnes âgées, médicalisé ou non, sous forme d'une résidence service.

AUa : Route de Lamastre






S'inscrire dans de la pente

Principes :



- «rentrer» dans la pente pour accentuer l'effet de relief par les construction.
- un espace vert public central qui gère les eaux pluviales
- marquer l'entrée dans la ville route de Lamastre
- des hauteurs décroissantes en montant le coteau, pour à la fois optimiser les apports solaires (limiter les ombres portées) et limiter l'impact visuel sur le «grand paysage»



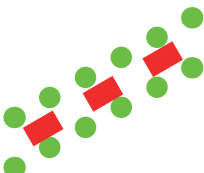


Constructions

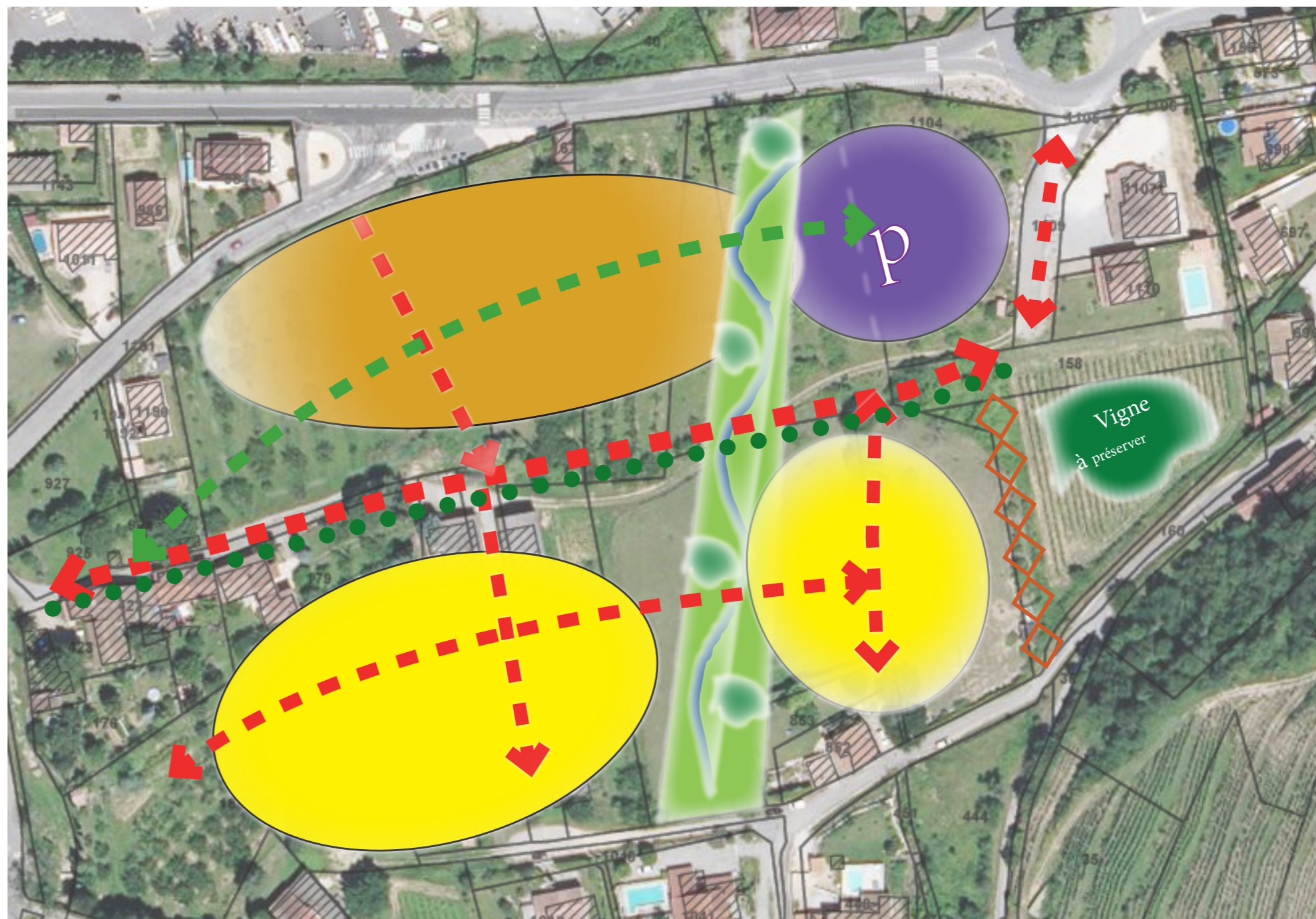
-  Petit collectif R+2, Habitat intermédiaire ou individuel dense
-  Habitat intermédiaire individuel dense
-  Activités économiques commerciales, de services, de bureau ou équipement public et stationnement

Paysages

-  Principe d'un espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales, reprenant le modèle des vergers
-  Zone tampon de 10m des constructions nouvelles par rapport à la vigne existante, non constructible et non aménagée (pas de piscine,...) pour respecter la zone de non traitement

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale, bordée d'un alignement d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Sécuriser les déplacements doux



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle, en coteau, face à l'entreprise Trigano. L'aménagement de ce secteur est potentiellement visible dans le grand paysage (depuis Saint-Jean de Muzols notamment), les hauteurs seront limitées en progressant dans la pente.

Des constructions en R+2 ou R+2+a sont autorisées au contact de la Route de Lamastre, puis elles seront limitées 3 niveaux maximum, avec une hauteur de 9m au point le plus haut.

Les constructions du haut s'intégreront dans la pente, sous forme d'escaliers.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont environ une centaine de logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 35 lgt/ha .

Le renforcement de la petite centralité de quartier est à encourager face à la boulangerie. Commerces, services ou équipements publics (sportifs ou à destination de la jeunesse) sont autorisés à proximité immédiate du rond-point, accompagnés de stationnement suffisants.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Un espace vert public devra être aménagé au centre de l'opération. Il servira notamment à gérer les eaux pluviales du coteau.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

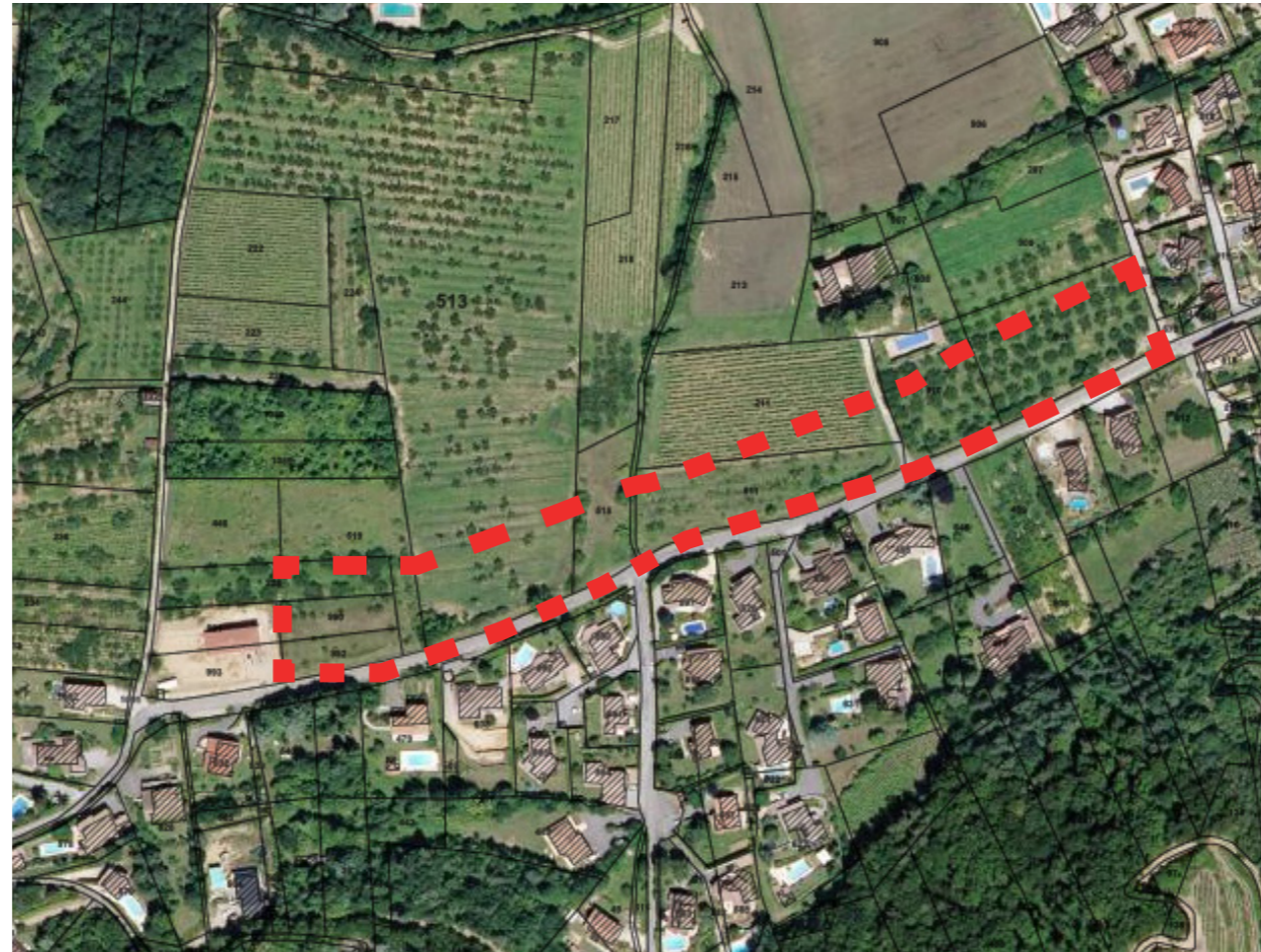
Les espaces de stationnements des logements devront être faciles d'accès, afin de ne pas inciter les futurs habitants à utiliser les places publiques, qui doivent servir essentiellement aux équipements sportifs et aux futurs commerces. Ils ne pourront être situés directement le long de la route de Lamastre pour les logements.

Dans la mesure du possible, ils seront situés à l'arrière des bâtiments en front de rue et seront gérés collectivement.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les accès et surtout les sorties sur la route de Lamastre seront limités. Deux entrées pourront ainsi être réalisées. Les sorties seront connectées à l'existant, soit par le chemin du Cornilhac, soit par le giratoire


Secteur Uc chemin des Trousses




Il s'agira d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture sur chaque parcelle.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés seront favorisés sur une large partie du tènement. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Constructions


 Habitat intermédiaire individuel dense, R+1 ou R+1+a ou R+1+c maxi
L'opération devra générer une quinzaine de logements sur les 0.7ha utiles de l'opération


 Front urbain à créer


Voiries et espaces publics

 Liaison piétonne

Paysages

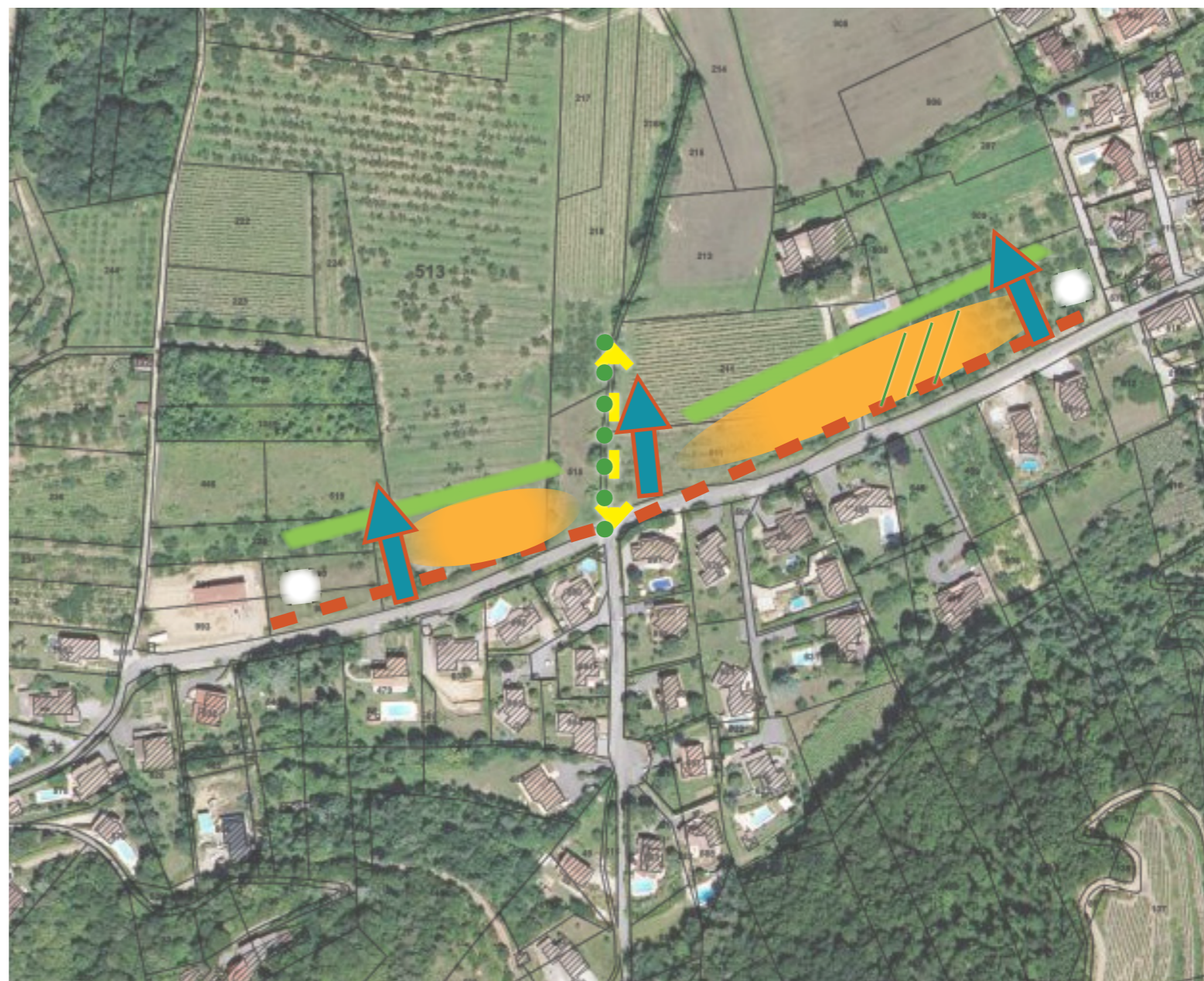
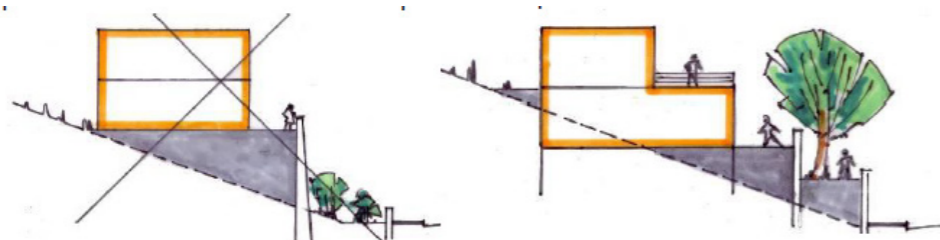
 Préservation au maximum des arbres existants

 Préservation de percée visuelle sur la vallée du Doux.
Elles devront être non bâties pour le cas échéant servir de support à des amorces de voirie

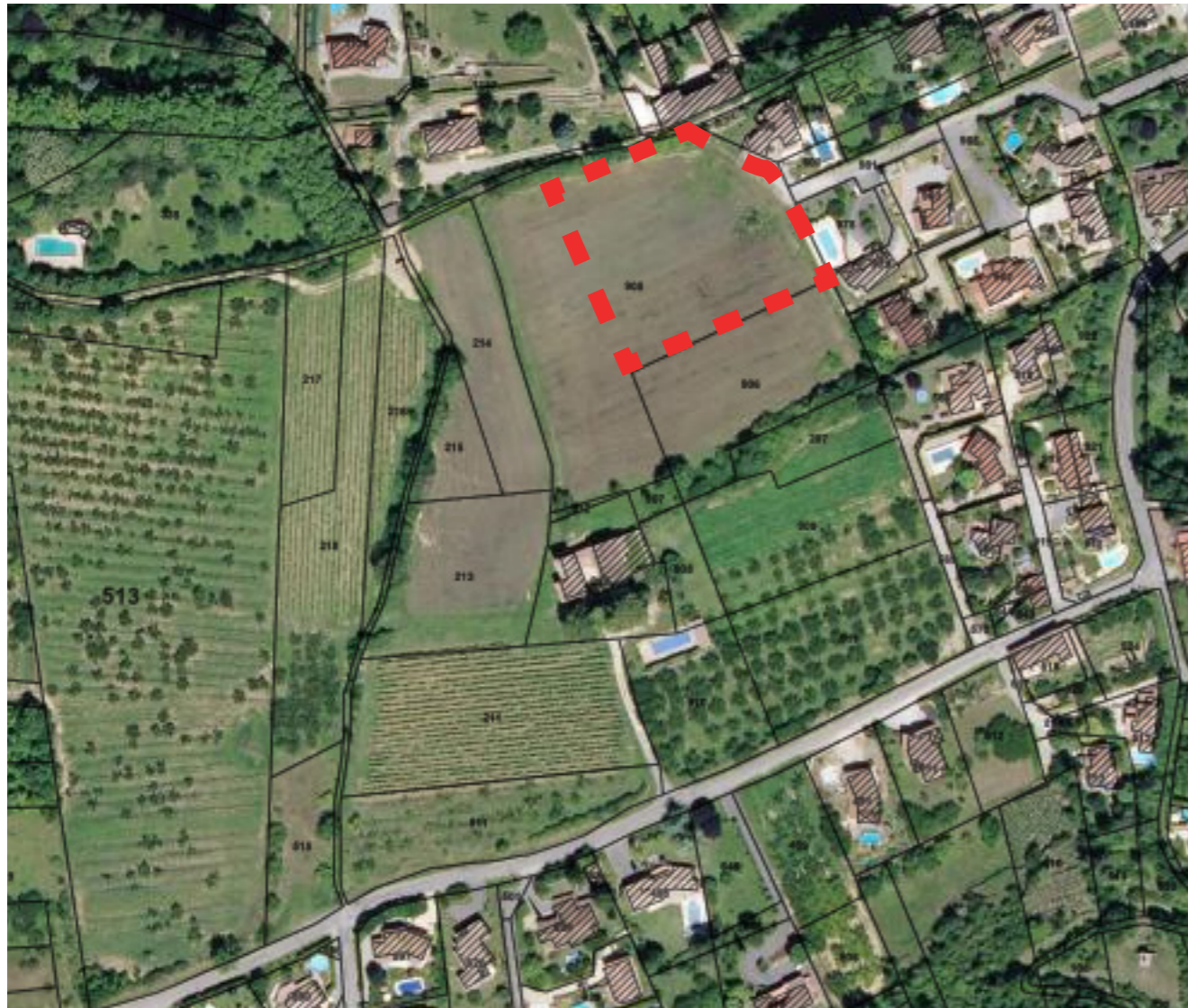
 Le fossé existant sera intégré dans un espace vert collectif. D'autres espaces verts intégrant des noues et fossés devront être aménagés pour récolter les eaux pluviales notamment

Architecture

Dans les secteurs de pente, les constructions devront suivre la pente. Un habitat de type pente sera mis en oeuvre. Les enrochements monumentaux ainsi que les plateformes déconnectées de la pente sont proscrites.





Secteur Uc chemin de Cardinal



Il s'agira d'éviter la surconsommation foncière et des densités faibles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés seront favorisés sur la moitié du tènement. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et jouer un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.

Constructions


-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou r+1+comble maxi
-  Habitat individuel ou individuel dense, R+1 ou r+1+c maxi

Programmation



10 à 12 logements minimum
Dont 2 mini à vocation sociale (PLUS ou PSLA)

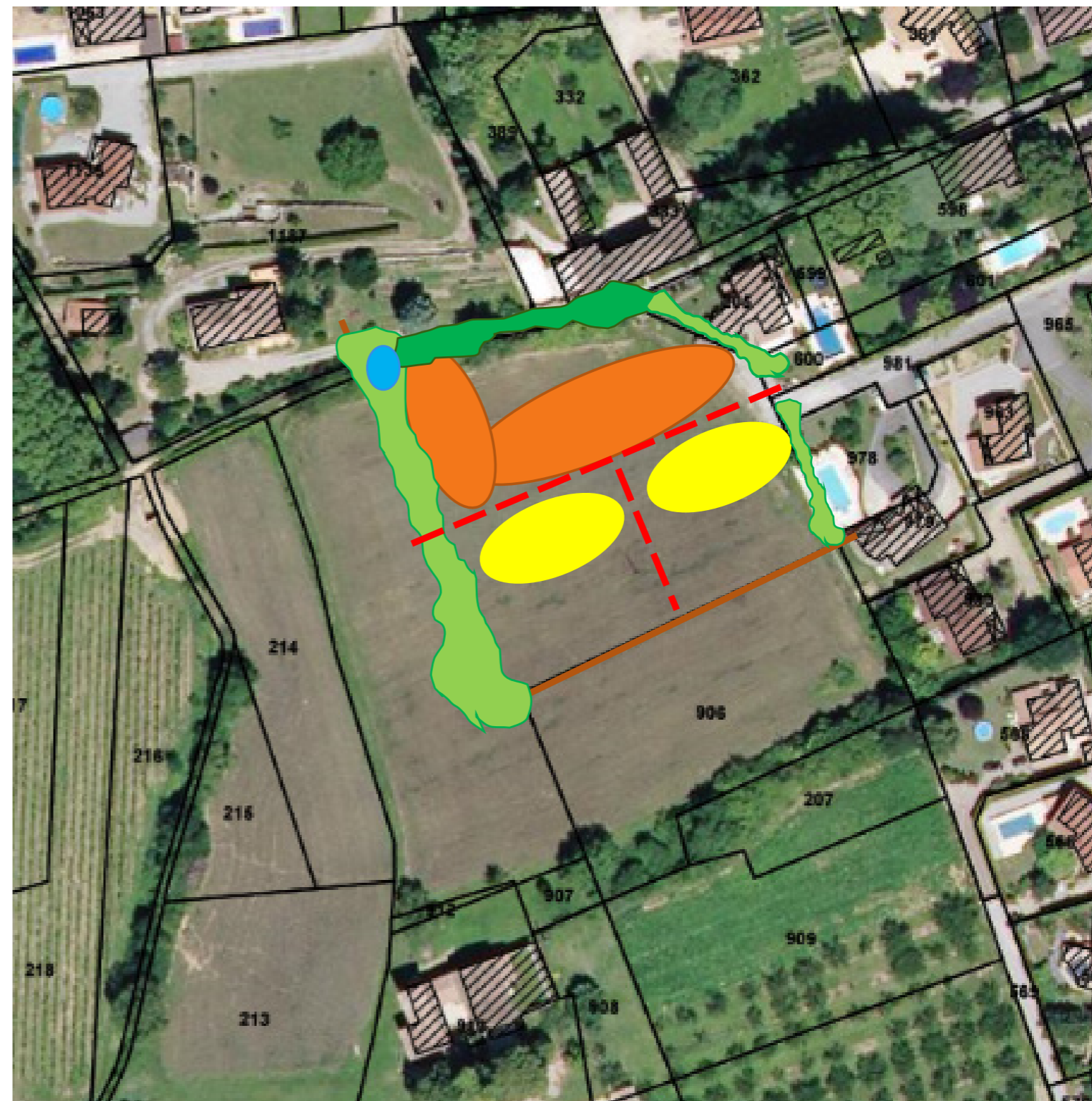
5 à 7 logements intermédiaires ou individuels denses au nord de la voie
4 à 6 logements individuels ou individuels denses au sud de la voie

Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» : l'espace doit être partagé et la place du piéton doit être bien prise en compte

Paysages

-  Création d'une interface paysagère vers l'Ouest qui joue également un rôle dans la gestion des eaux pluviales
-  Corridor boisé à conserver



Secteur Uc route de Lamastre


Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier. Cet «encadrement» permet également de restructurer des quartiers en perte de liens, où les impasses sont nombreuses.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage, mais aussi une insertion optimale par rapport à l'existant.

En outre, compte tenu de la fréquentation de la Route de Lamastre, il est proposé de différencier les entrées et sorties de l'opération pour des raisons de sécurité.




Constructions

 Habitat intermédiaire ou individuel dense, r+1+a ou r+1+c maxi


Programmation

7 à 10 logements
Dont 2 mini à vocation sociale (PLUS ou PSLA)

Voiries et espaces publics

 Voirie aménagée sous forme de «rue» : l'espace doit être partagé et la place du piéton doit être bien prise en compte
La voirie ne permet pas de sortie directe sur la route de Lamastre, les entrées sont permises depuis le chemin d'Andéol

Paysages

 Création d'une interface paysagère entre les constructions existantes et les constructions projetées, sous forme de jardins où, dans la mesure du possible, les arbres fruitiers existants seront conservés.



Secteur UCb route de Lamastre/Beauvallon

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier. Cet «encadrement» permet également de restructurer des quartiers en perte de liens, où les impasses sont nombreuses.



L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage.

Cette ancienne parcelle de vignes, non cultivées depuis plus de 20 ans, est aujourd'hui au cœur d'un tissu bâti hétéroclite, composé de petits collectifs et de pavillons des années 70/80. Il convient donc de proposer un aménagement simple, cohérent avec l'existant, qui veille à une bonne gestion foncière sans remettre en cause le fonctionnement du quartier.






Constructions

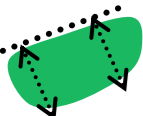
Possibilité de réaliser de 16 à 18 logements respectant les formes suivantes :

-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou R+1+comble maxi
-  Habitat intermédiaire ou collectif, R+2+attique maxi

Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette
-  Laisser la possibilité d'un accès pour les véhicules de secours
-  Maintenir l'accès à la vigne

Paysages

-  Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales

Stationnement : Il est préconisé d'implanter les stationnements en rez-de-chaussée (ou sous-sol) des bâtiments ou, s'ils sont en surface, de les réaliser en matériaux perméables



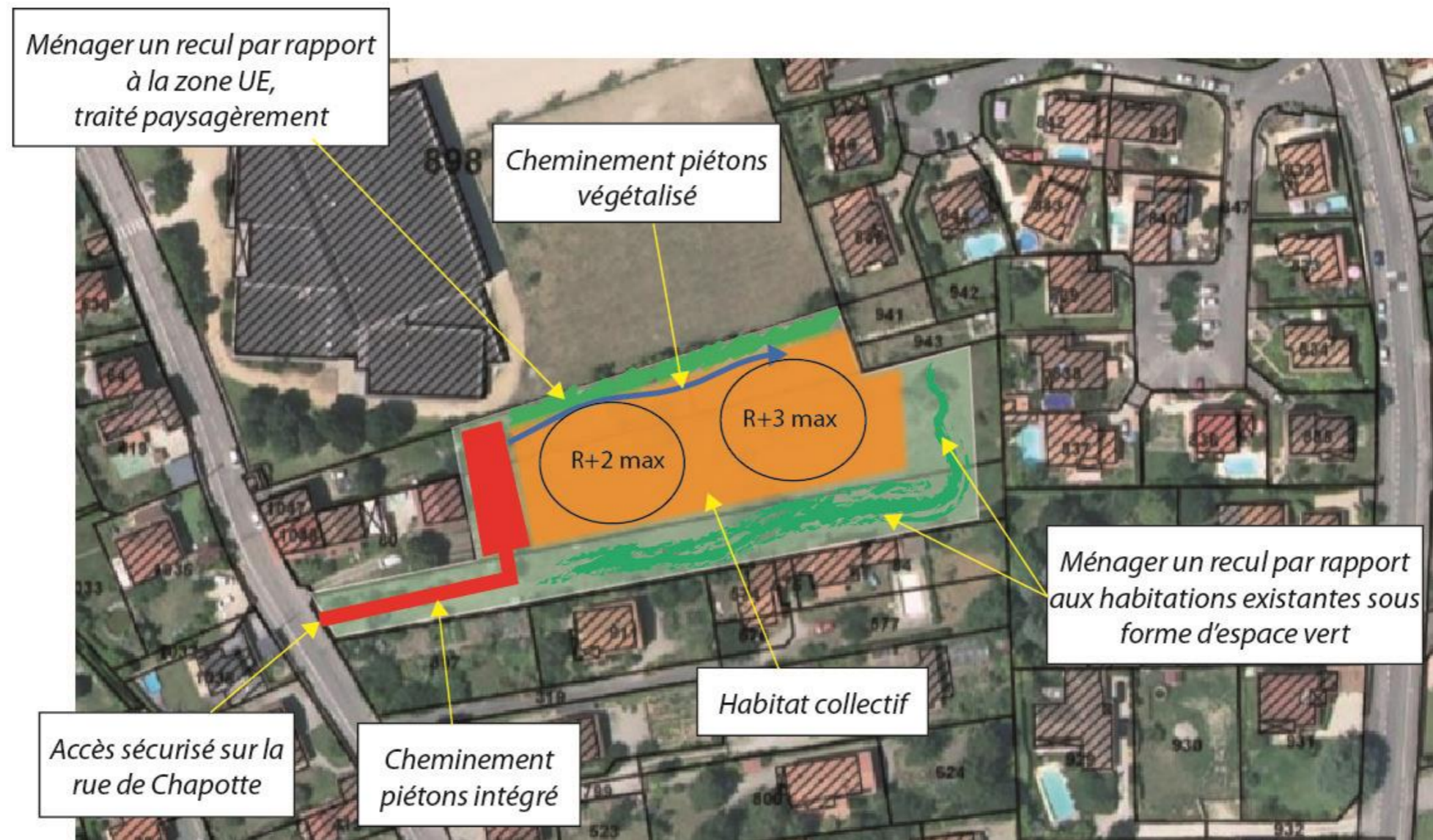
Secteur UCb Longo / rue de Chapotte

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage.



à



- Une desserte cohérente de manière à maintenir la circulation et le stationnement des véhicules du côté de l'accès et conserver un maximum d'espaces piétonniers sur le reste de l'opération ;
- Une typologie bâtie composée de bâtiment(s) d'habitat collectif du R+2 au R+3 maximum, avec des terrasses au sud.
- Une fourchette de logements comprise entre 22 et 24 logements collectifs ;
- Il est préconisé d'implanter les stationnements en rez-de-chaussée des bâtiments ou, s'ils sont en surface, de les réaliser en matériaux perméables.




AUi : Zone de Champagne



Constructions

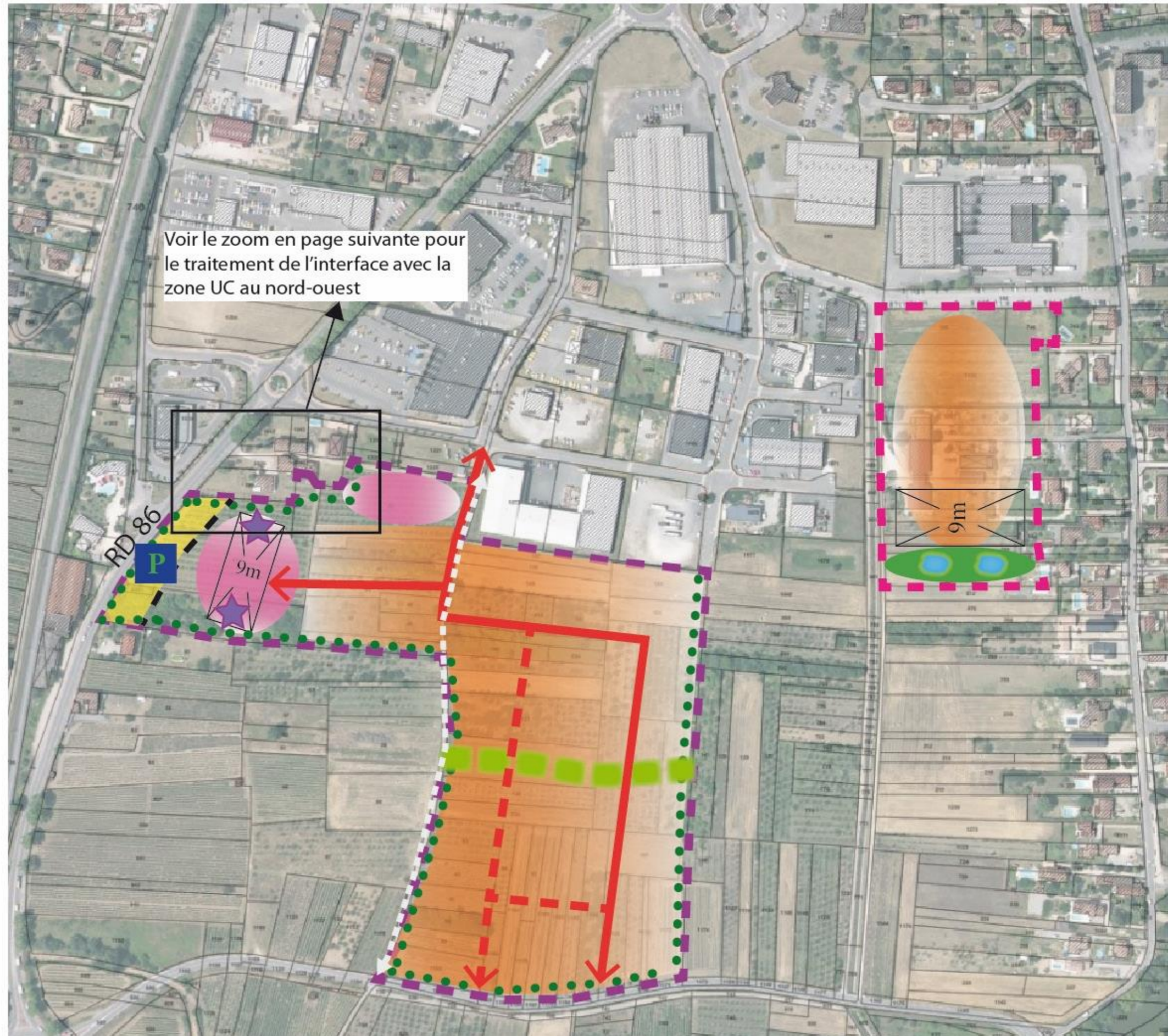
-  Bâtiments vitrine à vocation commerciale, dont le traitement architectural devra particulièrement être soigné. Les faîtages seront orientés parallèlement à la RD86
-  Zone où l'implantation de commerces est autorisée
-  Zone où l'implantation de commerces est interdite (sauf les commerces accompagnant une activité artisanale ou industrielle, à condition d'être située dans le même bâtiment et de ne pas représenter plus du tiers de la surface de plancher)
-  Limite de hauteur maximale réduite
-  Marge de recul de 25m par rapport à la RD86

Voiries et stationnement

-  Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
Les voiries en trait plein doivent être aménagées pour les déplacements des cycles
Les eaux pluviales de la voirie seront gérées en priorité par des noues paysagères
 -  Continuité déplacements doux
 -  Parking paysagers autorisés dans la bande de 25m
- De manière générale, sur l'ensemble de la zone, il est préconisé d'implanter le stationnement en rez-de-chaussée ou, s'il est en surface, de le réaliser en matériaux perméables*

Paysages

-  Traitement paysager des interfaces avec les habitations et l'espace agricole
-  Espace d'interface devant faire l'objet d'un traitement soigné, où le stockage est interdit et les éléments publicitaires encadrés
-  Coulee verte : espace de biodiversité et support cheminement doux
-  Espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales



Traitement de l'interface avec la zone UC Nord-Ouest



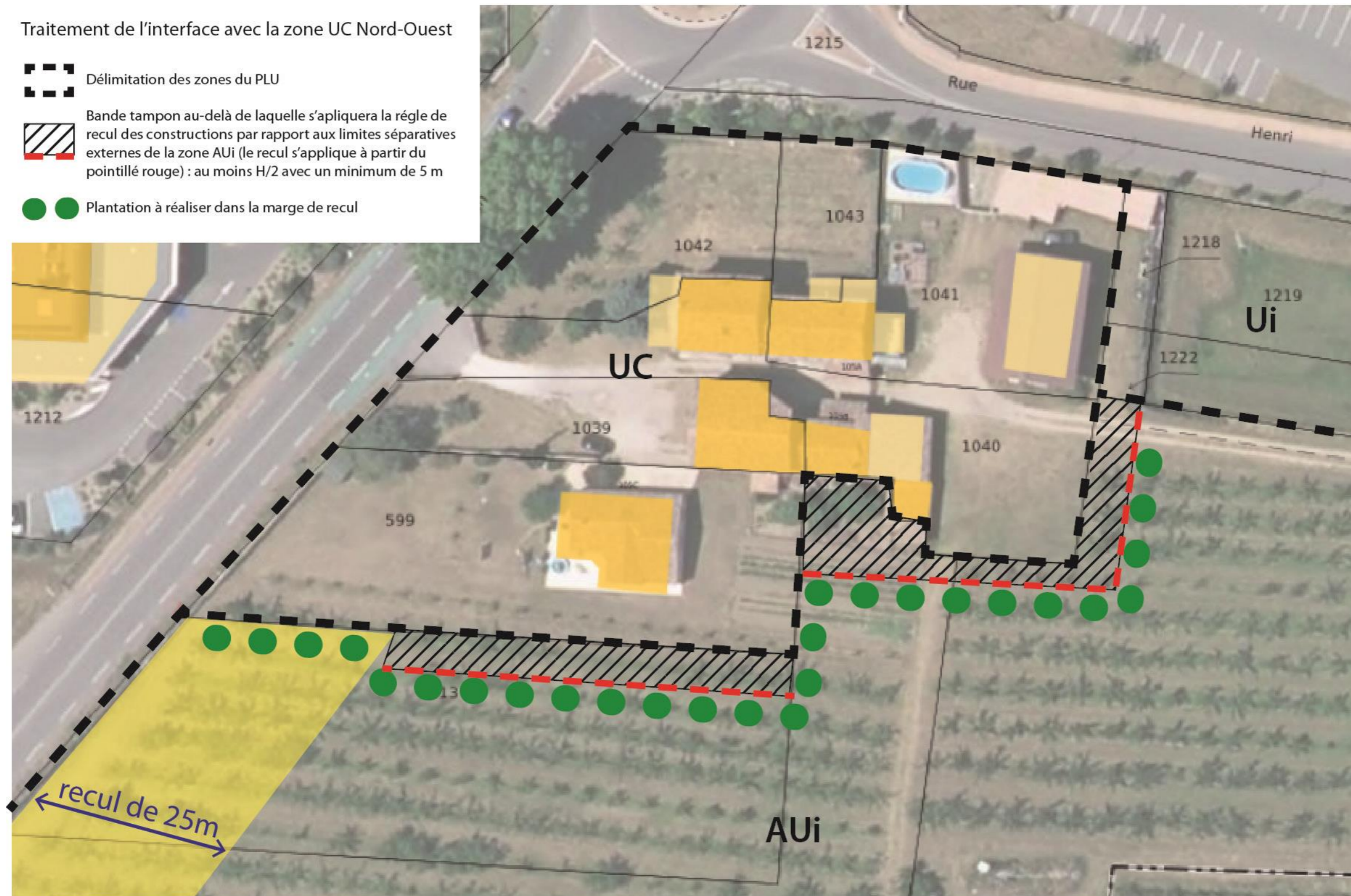
Délimitation des zones du PLU



Bande tampon au-delà de laquelle s'appliquera la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives externes de la zone AUi (le recul s'applique à partir du pointillé rouge) : au moins H/2 avec un minimum de 5 m



Plantation à réaliser dans la marge de recul



Exemples de traitement végétalisé des parkings dans la bande de recul des 25m depuis la RD86

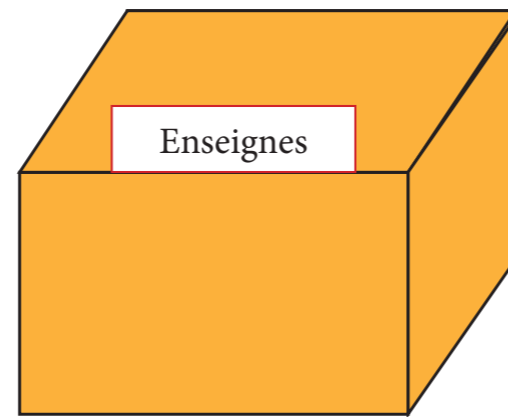


source : Mairie de Foix

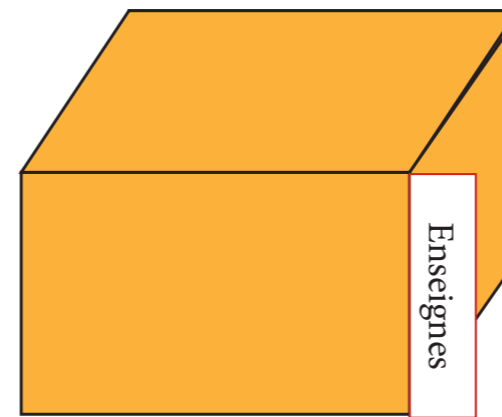


source : atelier Paul Arene

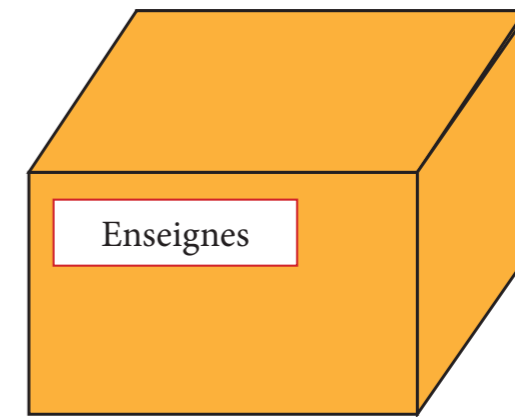
Implantation des enseignes publicitaires dans une marge de recul de 75m par rapport à la RD86



NON



NON



OUI

Exemples de traitement des espaces publics qui assurent une gestion des eaux pluviales



source : Nantes Metropole



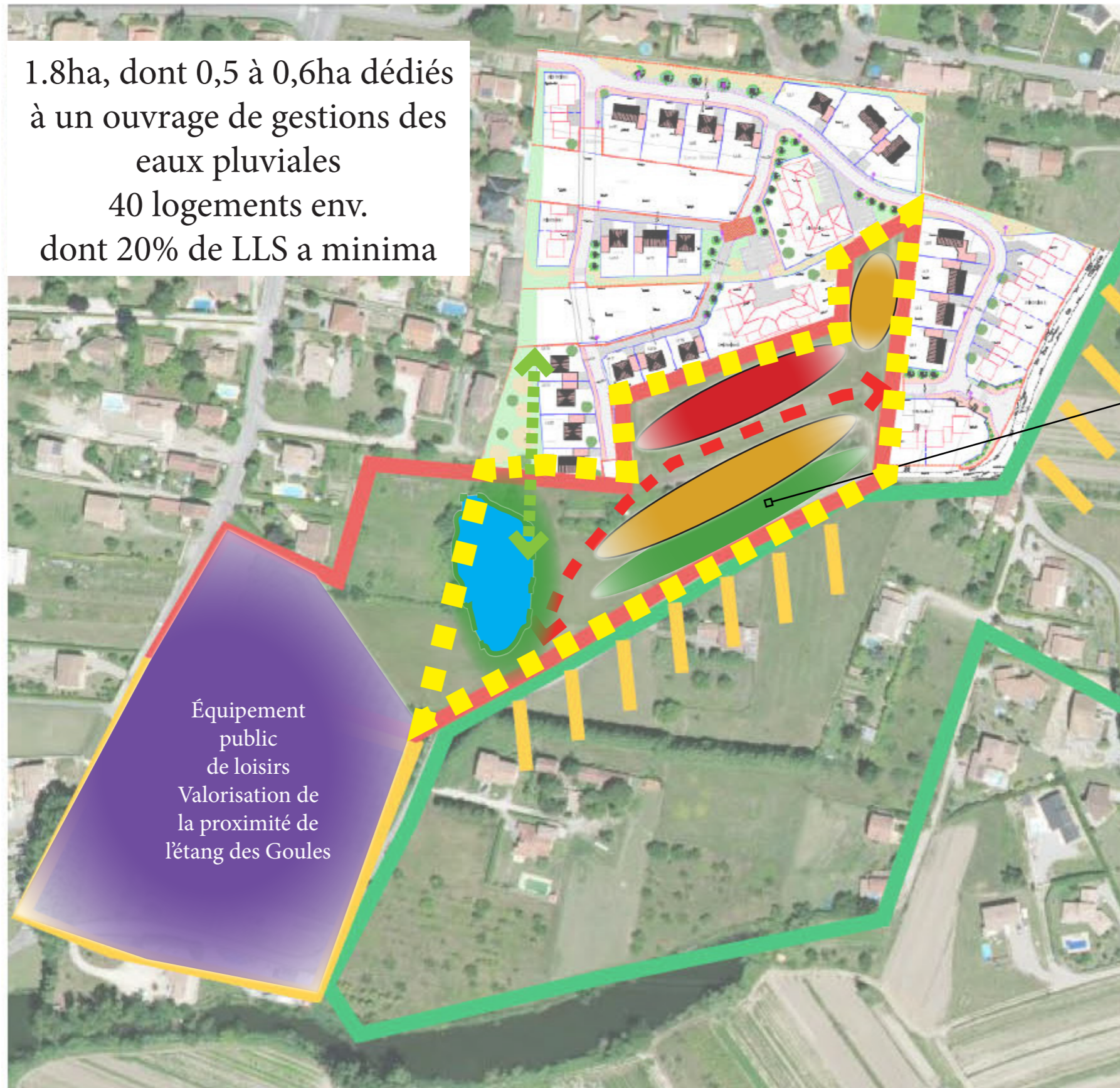
source : Nantes Metropole



source : archicontemporaine.org

Zone IAU Chapotte

1.8ha, dont 0,5 à 0,6ha dédiés
à un ouvrage de gestions des
eaux pluviales
40 logements env.
dont 20% de LLS a minima

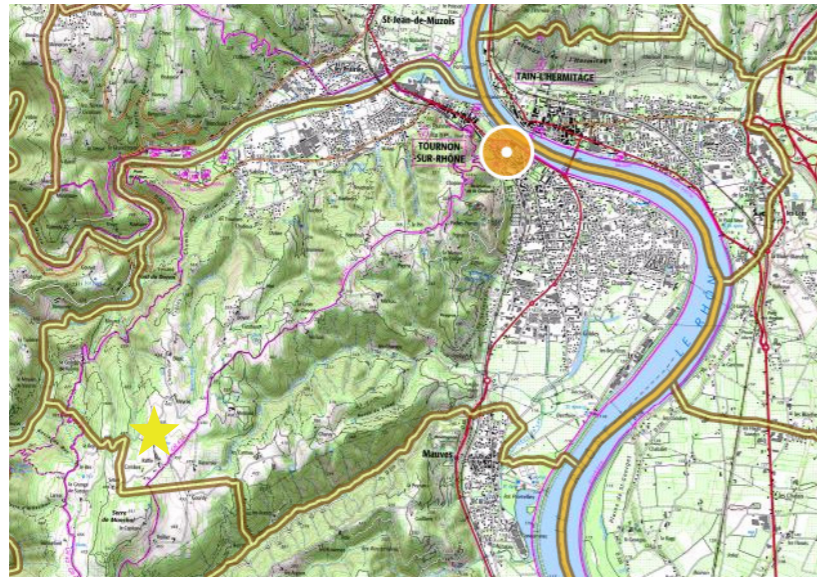


Équipement
public
de loisirs
Valorisation de
la proximité de
l'étang des Goules



-  Petit collectif R+2, Habitat intermédiaire ou individuel dense
-  Habitat intermédiaire individuel dense, R+1 ou r+1+a ou r+1+c maxi
-  Aménagement des gestion des eaux pluviales
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Liaison piétonne

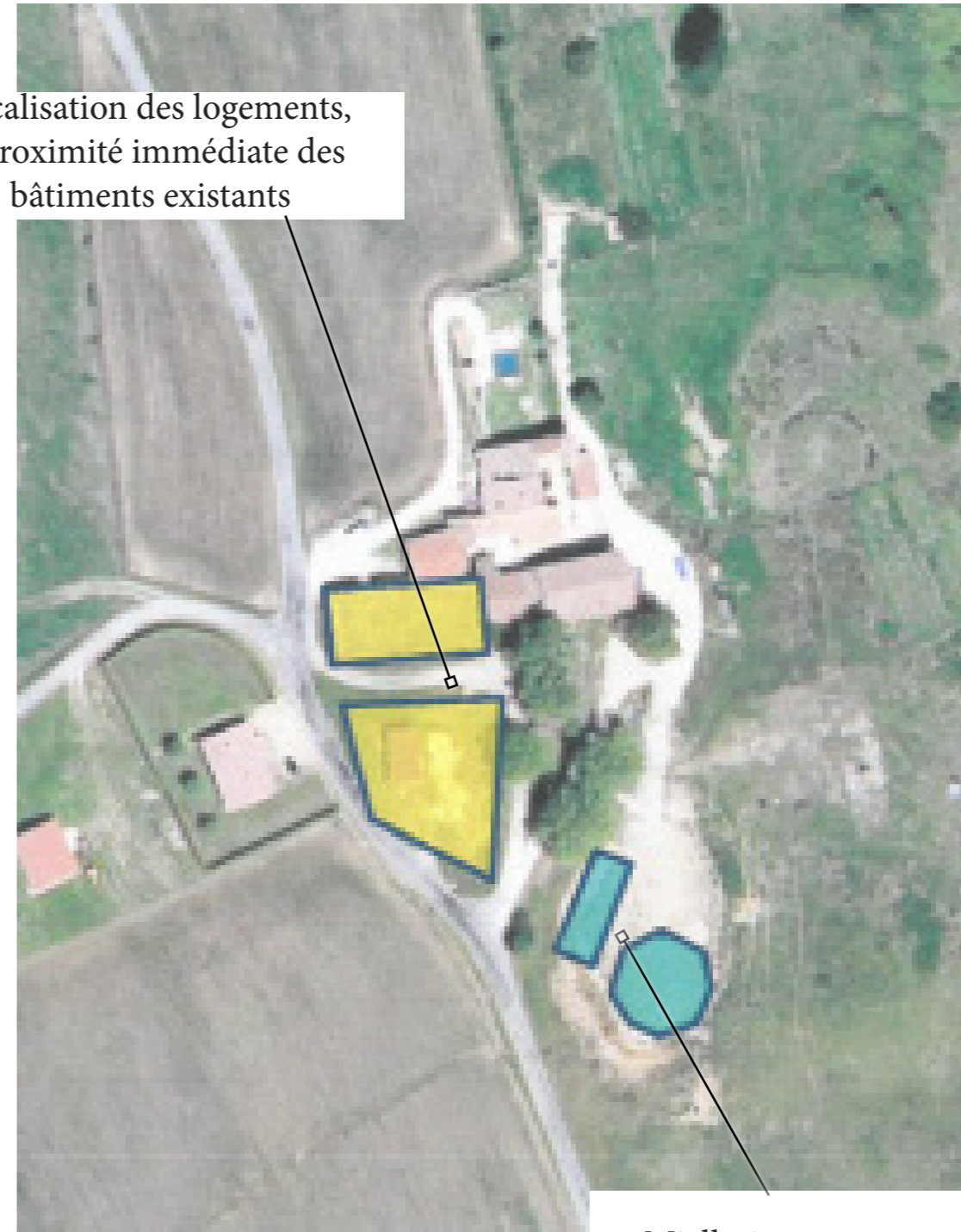
Secteur Am Stecal de Meyras



Ce STECAL permet le confortement et le développement d'une activité agricole biologique et d'une production apicole et d'une activité d'accueil/séminaire liée au cheval.

La pérennisation de cette structure familiale nécessite la création de deux logements, de la reconstruction d'une structure d'accueil de groupe pour les activités équestres (type chapiteau ou dôme géodésique) et d'un atelier de transformation de la production apicole (miellerie).

Localisation des logements,
à proximité immédiate des
bâtiments existants



Miellerie et structure
d'accueil de groupes

Secteur Parc des sports – Zone UE

Principes et objectifs :

- Réaménager – rénover la plaine des sports
- Réduire la vulnérabilité globale de ce secteur face au risque inondation, cette réduction concernant à la fois les personnes et les biens.

Etat des lieux de l'existant :



Le parc des sports s'étend sur près de 11 hectares et comprend les équipements sportifs publics suivants :

- Un stade regroupant piste d'athlétisme, terrain foot-rugby et espace pour les sports de lancer au sud-ouest ;
- Divers terrains pour le football et le rugby, répartis au Sud, à l'Est et au Nord-Est du stade

Le stade et les terrains sont assortis de différents bâtiments (tribune-vestiaires-locaux techniques, ainsi que les locaux du club de rugby

- Un plateau extérieur multisports à l'Ouest du stade
- Des courts de tennis à l'extrémité Est du parc des sports comprenant des vestiaires-sanitaires et des locaux techniques
- Une halle des sports avec une salle de boxe attenante, entourées des stationnements
- L'ancienne piscine municipale désaffectée et fermée au public depuis juin 2016 à l'extrémité nord-Ouest du site
- Un espace vert public et un espace de stationnement non revêtu au Nord du stade
- Un parc de stationnement au Nord des tennis

Au total, l'emprise au sol cumulée des bâtiments existants sur le parc des sports est de 4323 m².

Programmation :

1. Réhabilitation et extension des locaux du rugby sans augmentation de l'effectif accueilli

En aléa très fort dans la bande de précaution.

Rénovation et extension du bâtiment existant pour répondre aux exigences de la Fédération française de rugby. L'emprise au sol sera augmentée de 180 m² environ.

2. Déplacement de l'aire de stationnement existante autour de la halle des sports à transformer en espace vert

- Remplacement des 59 places de stationnement existantes autour de la halle des sports (en aléa très fort dans la bande de précaution) par un jardin paysager.

- Aménagement de 49 places de stationnement le long de la rue Just Louis II à l'entrée Sud du parc dans un secteur moins exposé au risque inondation (en dehors de la bande de précaution et en partie en secteur non inondable)

3- Couverture de 2 ou 3 des 6 courts de tennis par une structure non close

- Couverture de 2 ou 3 courts de tennis, soit environ 2000 m² par une structure non close sur poteaux, avec des parois surélevées sur les côtés afin d'assurer le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture envisagée.

Afin de limiter l'augmentation de la vulnérabilité de cet équipement, ces évolutions devront respecter les dispositions suivantes :

- surélévation des équipements électriques au-dessus de la cote de référence,
- analyse de la stabilité à la pression hydraulique,
- absence d'obstacle à l'écoulement.

4- Pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la halle des sports

5- Installations d'ombrières photovoltaïques sur le parking au nord des tennis

Cette évolution ne pourra être envisagée qu'à condition de respecter les dispositions suivantes :

- la résistance des ombrières en cas de rupture de la digue pour une crue de référence doit être assurée, ce point devant être vérifié au travers d'une étude de stabilité ;
- surélévation des équipements électriques au-dessus de la cote de référence ;
- absence d'obstacle à l'écoulement.

6- Réaffectation de l'ancienne piscine

Tout projet de réaffectation de cet équipement devra conduire à une réduction de la vulnérabilité globale du site du Parc des sports.

En ce qui concerne cet équipement, la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes sera appréciée par rapport à sa situation initiale, qui est la suivante :

> **Consistance de l'équipement** qui occupe une surface totale d'environ 5800 m² :

- un bâtiment comprenant un bassin couvert (+ locaux accueil/vestiaires/...), de 785 m² d'emprise au sol
- un bassin d'extérieur
- un bâtiment pour le snack, de 785 m² d'emprise au sol
- un espace vert extérieur dédié.

> **Fréquentation de l'équipement** selon la période et la plage horaire, ainsi que le nombre et le type de public accueilli :

Tableau synthétique de fréquentation de la piscine :

Septembre à mi-Mai		Mi Mai à fin Juin		Juillet – Août	
1 bassin couvert		2 bassins (couvert et extérieur) + snack		2 bassins (couvert et extérieur) + snack	
Lundi au samedi matin		Lundi au vendredi		Samedi et dimanche	
7h – 8h	4 agents	7h – 8h	4 agents	9 h – 19 h	
8h – 12h	60 à 90 scolaires et encadrants	8h – 12h	90 à 120 scolaires et encadrants	Minimum : 30 personnes Maximum : 350 personnes + 30 à 40 au snack Fréquentation la plus forte : quelques heures par jour plutôt l'après-midi Maximum : atteint au cours de quelques pics de fréquentation sur cette période	
12h – 13h30	20 à 30 particuliers	12h – 13h30	20 à 40 particuliers + 30 à 40 au snack		
13h30 – 17h	60 à 90 scolaires et encadrants Sauf vendredi AM : maternelles puis bébés nageurs	13h30 – 17h	60 à 90 scolaires et encadrants Sauf vendredi AM : maternelles puis bébés nageurs		
17h – 20h30	20 à 30 particuliers	17h – 19h	20 à 80 particuliers + 30 à 40 au snack		
				Minimum : 30 personnes Maximum : 350 personnes + 30 à 40 au snack Fréquentation la plus forte : quelques heures par jour plutôt l'après-midi Maximum : atteint au cours de quelques pics de fréquentation sur cette période	

7- Autres secteurs et équipements :

Secteur	Surface bâtiments (emprise au sol)	Devenir envisagé
Stade : piste d'athlétisme et terrain foot / rugby Et autres terrains foot / rugby	949 m ² (hors local rugby)	Maintien de l'occupation actuelle
Ouest stade : sports de lancer	-	
Plateau extérieur multisports	-	
Espace vert public à l'Est de la piscine	-	
Espace de stationnement au nord du stade (2700 m ² environ)	-	

Toute évolution de l'occupation future de ces secteurs ne pourra que s'inscrire dans une démarche de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Rappel : Prise en compte du périmètre de protection de captage d'eau potable

Le secteur du Parc des sports étant concerné par le périmètre de protection du captage du Puits de l'Observance, il sera préconisé de consulter un hydrogéologue préalablement à tous travaux.

Schéma récapitulatif Secteur Parc des sports :



- 1- Réhabilitation-extension des locaux du rugby
- 2a- Remplacement des 59 places de stationnement autour de la halle des sports par un jardin paysager
- 2b- Aménagement de 49 places de stationnement le long de la rue Just Louis II
- 3- Couverture photovoltaïque de 2 ou 3 courts de tennis
- 4- Panneaux photovoltaïques sur la toiture de la halle des sports
- 5- Ombrières photovoltaïques sur stationnement existant
- 6- Réaffectation de l'ancienne piscine sous réserve de la réduction de la vulnérabilité globale du site du parc des sports.

Autres secteurs : maintien de l'occupation actuelle
Toute évolution de l'occupation future de ces secteurs ne pourra que s'inscrire dans une démarche de réduction de la vulnérabilité.