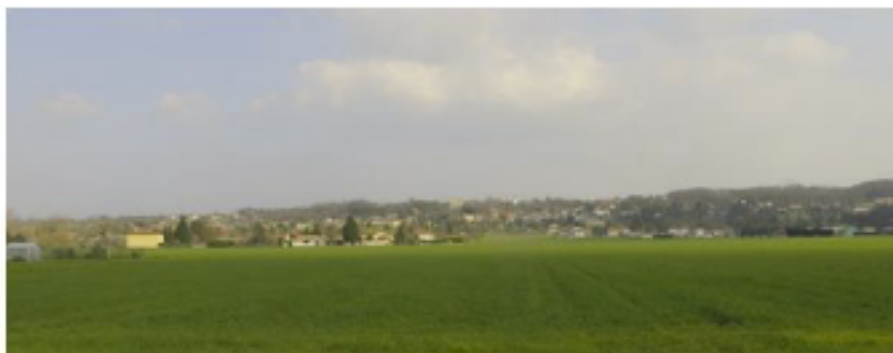




PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 Décembre 2022
La Présidente, Mme Sylvie DEZARNAUD*

OAP n°1, secteur centre village

Le contexte

Le secteur du centre village est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire des équipements, des commerces et services de proximité, ainsi que de logements sous une forme relativement dense, afin de renforcer les fonctions de centralité.

Il se structurera autour de la mairie, de l'école, de la médiathèque, et de commerces existants ou à venir qui bénéficieront de la réorganisation des circulations et de l'apport d'une nouvelle population.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise intégrant les équipements publics, de façon à prendre en compte les problématiques d'accès à ceux-ci dans la réflexion. L'OAP porte sur un tènement d'environ 15 500 m², pour une surface aménageable de 9 000 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Renforcer le centre-village en développant un habitat relativement dense et en permettant l'accueil de commerces et services, à l'échelle du centre village.
- Permettre la mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux et en accession, et développer la cohabitation des générations.
- Repenser les circulations et l'accès aux écoles, en tenant compte de l'évolution des habitudes et de la réglementation ; il s'agira notamment d'aménager un espace d'attente pour les parents en dehors de l'enceinte scolaire.
- Dimensionner le stationnement nécessaire aux différents usages, en tenant compte des besoins du personnel et des usagers de l'ensemble des équipements et services du secteur.
- Insérer le projet dans l'environnement du centre village, respecter la topographie et les gabarits existants, la hauteur maximale des constructions ne devant pas dépasser celle des bâtiments existants à proximité.
- Aménager les espaces publics de façon à permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminements piétons).
- Relier le site de projet aux secteurs voisins, par des liaisons continues de façon à assurer la transparence du site, à minima pour les piétons et les cycles.

Principes d'aménagement

Objectif général : Dans l'esprit de renforcer l'animation du centre bourg, la restructuration des espaces centraux de Clonas-sur-Varèze devra s'appuyer sur une pluralité de fonctions dans une opération mixte composée de logements diversifiés, de commerces, d'espaces et équipements publics. Il s'agira de mettre en place les conditions d'un futur quartier vivant, agréable à vivre, et approprié par ses usagers et ses habitants en toute sécurité et convivialité.

1- Organisation urbaine :

>> Ce nouveau quartier s'organise autour de **3 secteurs maillés entre eux** et qui seront aménagés par tranches successives :

- **Une nouvelle place de village et un bâtiment communal** seront aménagés après la fontaine, face au café, le long de la rue de la Convention, en phase 1.

Implanté en retrait de la rue, sur l'emprise de l'ancienne ferme du Léon, cet immeuble en R+1 redessine un nouvel alignement permettant le réaménagement de la rue en faveur des modes doux (trottoirs) et du stationnement.

Au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, des surfaces de commerces sont intégrées et disposeront d'une large vitrine animant la nouvelle place publique (2 lots commerciaux).

Trois ou quatre logements communaux sont construits à l'étage (ils disposent au moins d'une double orientation).

En lien avec la nouvelle place, l'aménagement d'un parvis paysagé pour le groupe scolaire, favorable à la rencontre des habitants et à la sécurité des enfants, est programmé.

L'implantation d'une extension de la médiathèque sur ce parvis participera à l'animation de ce secteur qui regroupera tous les accès à l'école.

- **Un cœur d'îlot entièrement piétonnier et paysager.** Une vingtaine de logements (du R au R+2), disposant tous d'espaces extérieurs, seront construits en phase 2. Pour libérer l'espace central, les bâtiments en R+2 s'implanteront à proximité de la rue du 11 novembre. Ils ne constitueront pas un front bâti continu, mais des césures permettront de ménager des vues et des passages piétonniers (venelles). Seuls deux plots de logements individuels en rez-de-chaussée (4 logements) seront construits au centre de l'îlot dans des jardins. Le stationnement semi-enterré sous les logements (environ 35 places), permet de libérer en surface des espaces verts et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **A l'ouest,** une voie nouvelle vient desservir de futurs logements individuels groupés (ou type intermédiaire) (8 logements en R+1) construits en phase 3.

>> Le nouveau quartier s'inscrit et **respecte la trame urbaine du bourg** :

- **Concernant les implantations des constructions,** un nouvel alignement sur les rues de la Convention et du 11 novembre sera recherché ; Toutefois il ne s'agit pas d'un strict alignement mais plutôt d'un traitement ordonnancé, donnant l'impression d'une certaine "spontanéité".
- **Concernant les hauteurs,** elles respecteront les hauteurs moyennes des maisons du bourg. Le bâti sera séquencé par un jeu de hauteurs différenciées en fonction de la typologie des logements et des altitudes du terrain (en déclivité).

>> **La végétalisation du site** fait partie intégrante de la composition urbaine du nouveau quartier. Elle remplit plusieurs fonctions : une fonction urbaine (créer une armature qui accompagne le développement urbain), une fonction sociale (elle est vecteur de lien social) et une fonction environnementale (apport de biodiversité, procure de la fraîcheur, favorise l'infiltration des eaux).

Deux types d'ambiance végétale sont recherchés dans le projet urbain :

- **Une ambiance ordonnancée, urbaine,** avec des plantations d'arbres de haute tige en pleine terre, sur la nouvelle place publique et en alignement le long des stationnements (rôle de repère et d'animation, ombrage, agrément visuel,...).
- **Une ambiance libre, naturelle et récréative,** sur le secteur dit du « parvis de l'école », faisant référence au champ du Léon, avec des plantations arbustives, arbres en cépée, fruitiers, herbacés... Cette trame verte est support de lien entre les quartiers d'habitation et l'école. Le sol naturel sera à réserver autant que possible pour favoriser l'infiltration de l'eau. La présence de l'eau est à révéler sur le site autant que faire se peut. Les vues sur le Pilat sont à valoriser.

2- Desserte

- La desserte des nouveaux logements s'effectue depuis les voies existantes (rue du 11 novembre). Le cœur d'îlot est un lieu apaisé, dédié aux piétons, sans circulation automobile.
- Des venelles piétonnes irriguent le quartier pour favoriser une bonne accessibilité aux espaces publics et aux équipements publics (école et médiathèque)
- La rue de la Convention est requalifiée et des trottoirs et stationnement sont aménagés. Le long de la rue du 11 Novembre, les murs en galet existants sont conservés, arasés ou reconstitués le cas échéant, afin d'aménager des cheminements piétonniers à l'intérieur de la parcelle derrière les murets.
- A terme, une desserte routière à l'ouest permettra un maillage entre rue du 11 novembre et route d'Auberives. La voirie sera traitée en sens unique (les cycles à double sens) de manière à limiter les flux et éviter toutes manœuvres. Elle sera aménagée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 10 km/h. Cette voie disposera de stationnements longitudinaux et d'un gabarit et un traitement adapté à des circulations apaisées et ralenties. Ses abords seront traités avec soin et paysagés. Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict minimum (emprise de la chaussée automobile).
- La desserte de l'école est revue avec un réaménagement des cours :
 - o Extension de la cour des élémentaires (espace végétalisé)
 - o Réorganisation de la cour des maternelles avec la création d'un nouvel accès depuis le parvis de l'école au nord, et aménagement d'un parking pour le personnel au sud.
- L'accessibilité aux commerces, équipements et espaces publics pour les personnes à mobilité réduite, sera garantie.

3- Besoins en matière de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des résidents devra être prévu à l'intérieur de chaque unité foncière :

- o Stationnement du bâtiment communal (phase 1) : 6 à 8 places à l'intérieur du bâtiment / accès par la rue du 11 novembre
- o Stationnement des bâtiments en cœur d'îlot (phase 2) : 35 places intégralement en sous-sol (semi enterrés) et mutualisé entre les 4 ensembles bâtis / accès par la rue du 11 novembre
- o Stationnement des logements intermédiaires (phase 3) : 16 places (en surface ou en garage) à prévoir sur la parcelle au plus près de la voie nouvelle

Le stationnement public sera aussi repensé :

- o Création d'un parking au sud de l'école d'une douzaine de places (réservées au personnel) accessibles par la rue des Platanes
- o Stationnements publics le long de la rue de la Convention (6 places environ) et le long de la voie nouvelle (15 places environ)
- o Des places de stationnement pour les PMR seront également à créer

Programmation

>> Formes urbaines et nombre de logements attendus :

Le quartier est mixte et favorise les parcours résidentiels ainsi qu'un accès au logement pour tous.

La programmation de logements à l'échelle de cette OAP, offre un panel de logements permettant de répondre à différentes typologies de ménages :

- **En phase 1 :** construction d'un bâtiment communal en R+1 implanté le long de la rue de la Convention en prolongeant la nouvelle place publique. Ce bâtiment communal disposera d'un rez-de-chaussée commercial (2 lots commerciaux) et de 3 ou 4 appartements en étage (traversant avec a minima une double exposition) favorisant l'accueil intergénérationnel. Les places de stationnements pour les logements sont prévues à l'intérieur du bâtiment et sont accessibles depuis la rue du 11 novembre.
- **En phase 2 :** construction de 20 logements répartis sur 4 bâtiments de gabarit différents afin de respecter l'échelle et la morphologie du village : deux petits collectifs en R+2 (8 logements par construction) implantés le long de la rue du 11 novembre (soit 16 appartements avec terrasse et disposant d'au moins 2 expositions) et 4 logements individuels groupés en rez-de-chaussée au cœur de l'opération.
- **En phase 3 :** 8 logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1 disposant de places de stationnement en surface.

Ces constructions auront un gabarit comparable à l'existant en centre-village (R+2 au maximum).

Tous les logements, individuels ou collectifs de cette opération, doivent disposer d'un espace extérieur (terrasse, jardinet) de taille suffisante et ensoleillé.

>> Mixité sociale :

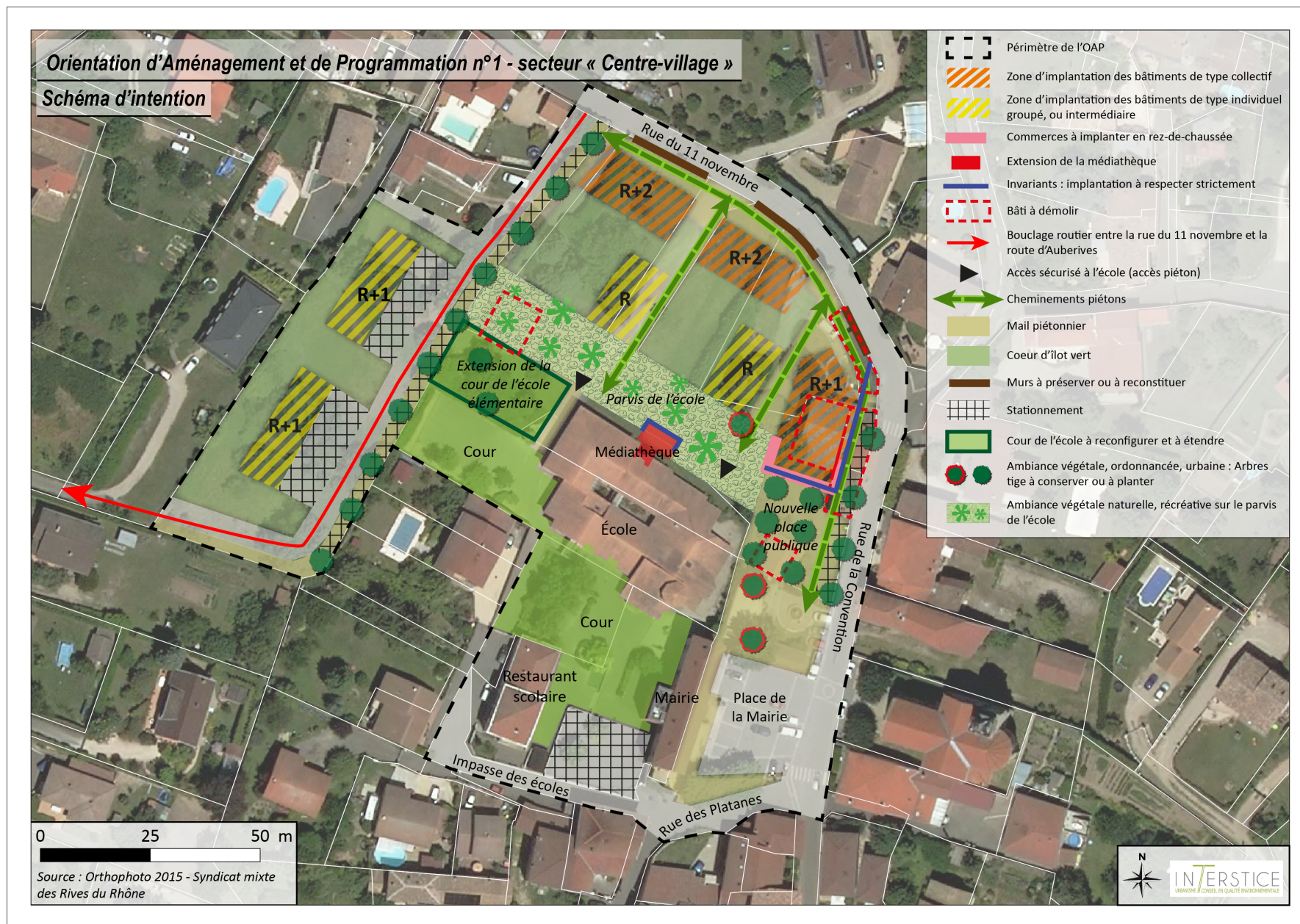
L'ensemble du périmètre de l'OAP n°1 est soumis à la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Il sera demandé qu'au moins 25% de la programmation totale de logements soit allouée à des logements locatifs abordables, ce qui représentent a minima 8 logements.

Un des deux bâtiments en R+2 le long de la rue du 11 novembre sera dédié à du logement locatif aidé.

>> Mixité fonctionnelle :

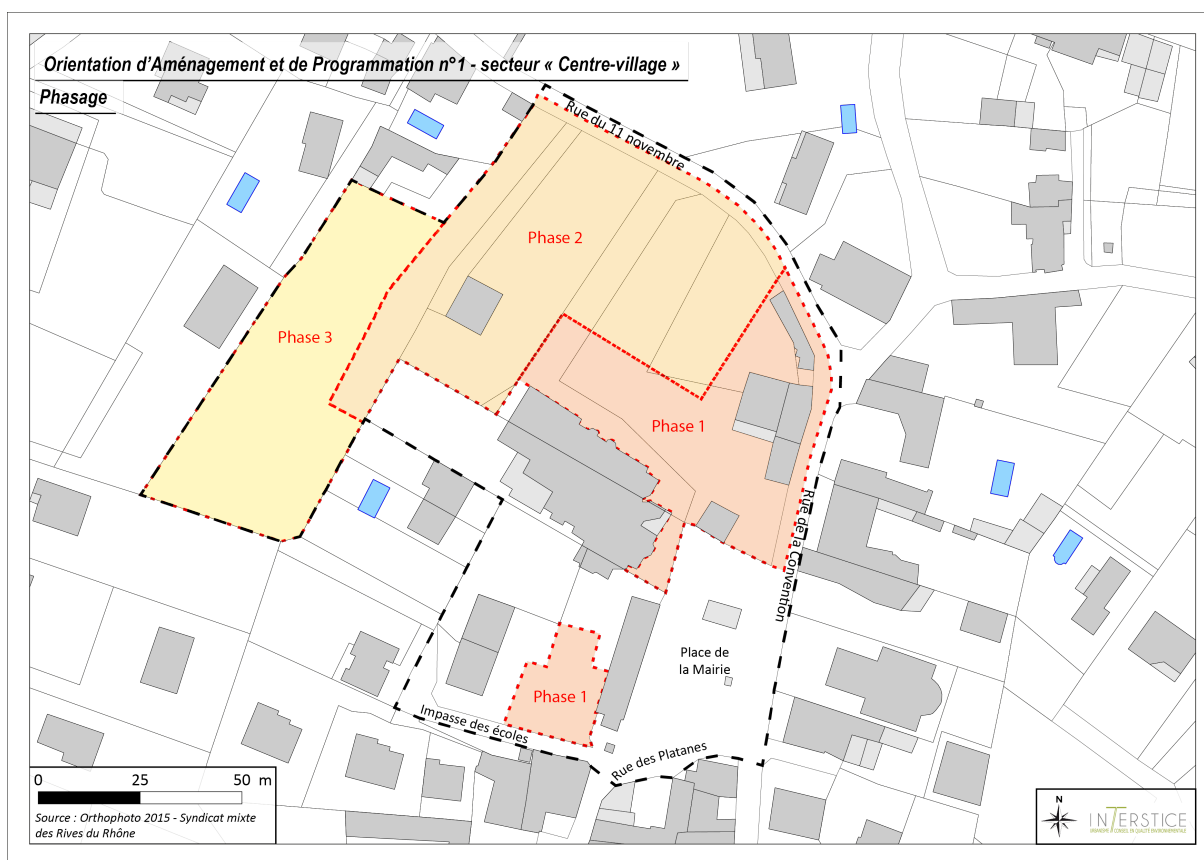
Cette OAP permet de développer le village dans toutes ses fonctions : résidentielles (avec une trentaine de logements diversifiés), économiques (des locaux commerciaux, mise en valeur de la terrasse du café/restaurant), sociales et récréatives (avec de nouveaux espaces et équipements publics : place du village arborée, parvis de l'école aménagé pour la rencontre des habitants (attente des parents, usagers de la médiathèque, nouveaux habitants du quartier...)).

Schéma d'intention général



Phasage

La réalisation de l'OAP pourra être scindée en 2 ou 3 tranches successives, chacune faisant l'objet d'une opération d'ensemble.



Le programme se répartit comme suit :

Phase	Programme (logements)
phase 1	3 à 4 logements collectifs communaux (logement locatif abordable) 2 à 3 lots commerces et services en rez de chaussée
phase 2	20 logements : - 16 logements en collectif dont 8 logements locatifs abordables - 4 logements individuels groupés
phase 3	8 logements groupés ou intermédiaires

Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Le respect d'un juste équilibre entre densité des constructions et qualité de vie des habitants actuels et futurs, dans un contexte villageois, avec notamment la création d'espaces verts en cœur d'îlot, communs ou privés.

Afin de contribuer au confort d'été, la plantation d'arbres et/ou arbustes d'essences locales est exigée dans les espaces verts et le long des cheminements piétons (ombrage des cheminements).

- Un traitement soigné des espaces extérieurs :
 - Sur chaque unité foncière, les opérations devront prévoir au minimum 30% de surface végétalisée.
 - Pour les phases 2 et 3, la moitié de la surface végétalisée sera de l'espace vert de pleine terre¹.
 - Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites.
 - Les clôtures sur l'espace public devront être traitées de façon soignée. Le long de la rue du 11 novembre, des murs en galets existants seront conservés et abaissés. Sur le parvis de l'école, une nouvelle clôture sera édifiée. Elle sera associée à du végétal (haies arbustives). Le traitement de cette limite peut être continu ou discontinu avec une alternance de système opaque / transparent et / ou de dispositif à claire-voie.

Qualité environnementale et prévention des risques

Énergie

Les constructions devront privilégier les orientations sud ou ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Pour assurer le confort d'été, les espaces de stationnement et les cheminements piétons seront ombragés par des tonnelles ou des arbres à feuillage caduc, produisant suffisamment d'ombre l'été.

Nuisances sonores et trafic routier

Les commerces et services seront localisés sur la rue de la Convention, de façon à limiter les circulations à l'intérieur de l'îlot.

Les jardins des constructions collectives, situés sur l'arrière de l'îlot, ainsi que les habitations individuelles seront protégés des nuisances sonores.

¹ **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...)

Déplacements doux

Le cœur de l'îlot est entièrement dédié aux piétons.

La voirie de desserte sera à usage mixte (type « zone de rencontre »), permettant la cohabitation sur une voie partagée (sans trottoirs) des différents modes de déplacement : voiture, vélo, piétons. Sa largeur sera réduite et la vitesse limitée.



Exemples d'aménagement de zones de rencontre en secteurs résidentiels

Risques naturels

Le site n'est pas soumis à des risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles en périphérie de la zone. La desserte interne est à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.

Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

PLAN LOCAL D'URBANISME

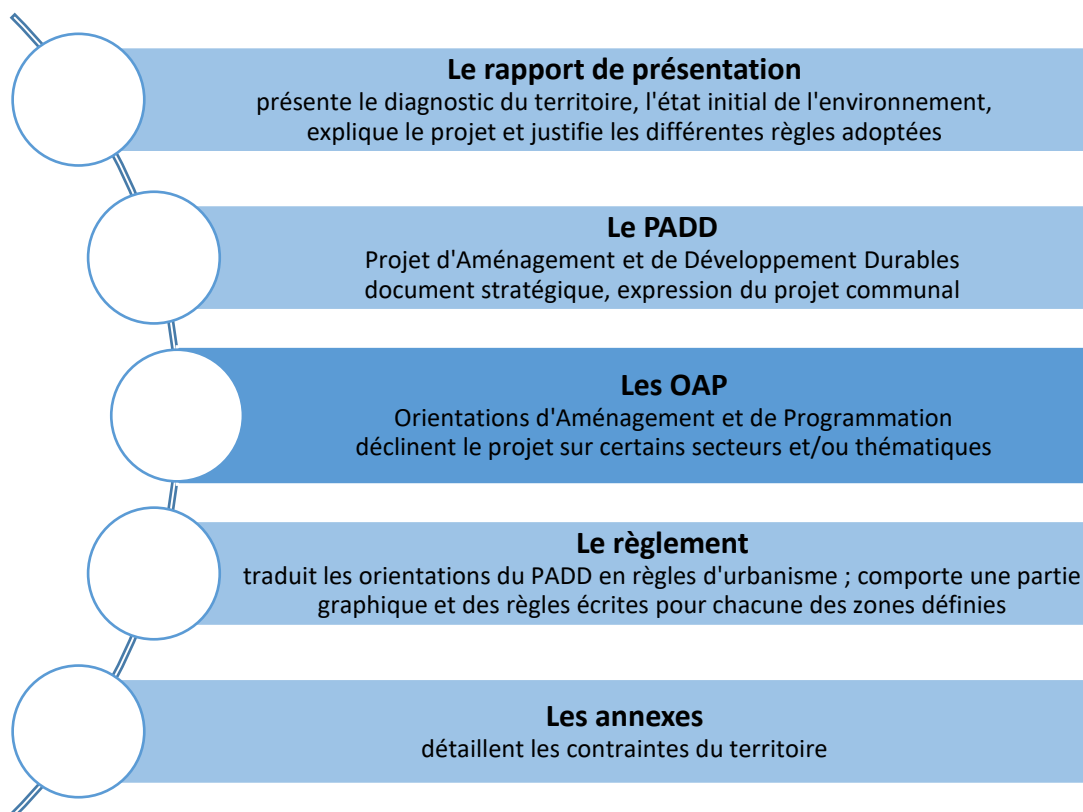


Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU en date
du 13 septembre 2018

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constitue un élément majeur du PLU, constitué de 5 documents qui doivent être parfaitement cohérents entre eux :



Les OAP constituent le principal outil de projet d'aménagement du PLU. Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Rappel des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (extraits) :

« 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 peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

La commune de Clonas sur Varèze a décidé de suspendre toute extension urbaine pour les 12 prochaines années, en privilégiant la densification de son espace bâti et l'urbanisation au sein des « poches » non bâties du territoire urbanisé.

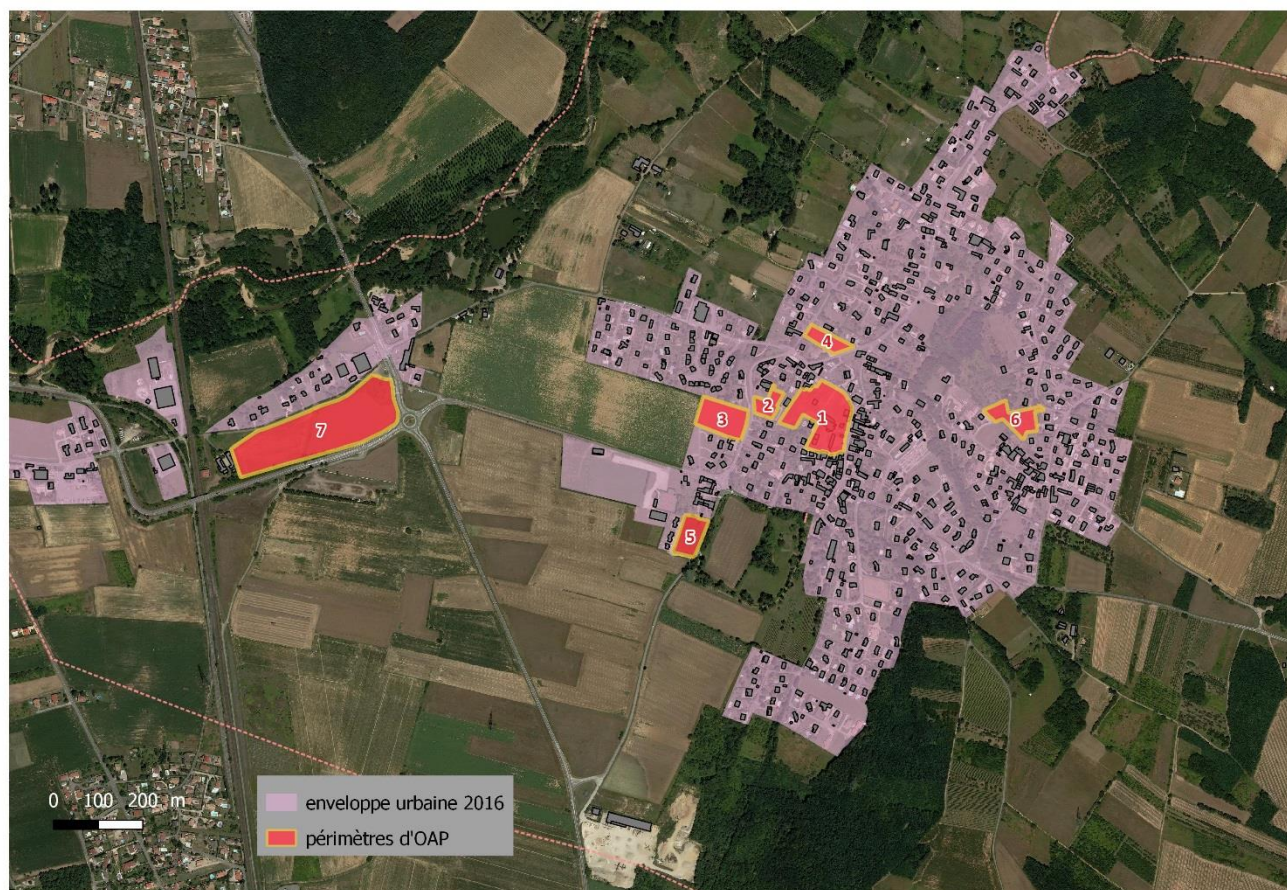
Cet objectif se traduit par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui fixent notamment des objectifs à atteindre en termes de programmation de logements, de façon à permettre la construction d'un nombre significatif de logements, sur 6 secteurs définis comme prioritaires pour le développement de la commune. Ils permettront de produire environ 80 logements, répartis comme suit :

- OAP 1 « centre village » : 30 à 35 logements
- OAP 2 : 6 logements
- OAP 3 : 15 logements
- OAP 4 : 6 logements
- OAP 5 : 10 logements
- OAP 6 : 10 logements

Tous les secteurs d'OAP à vocation d'habitat sont situés dans le centre du village ou dans sa périphérie immédiate, à moins de 400 mètres de l'école.

Par ailleurs, la commune souhaite offrir sur son territoire des espaces d'accueil d'activités artisanales, complémentaires aux grandes zones d'activités intercommunales. Ainsi, le site de St Pierre, destiné à l'accueil de ces activités, fait l'objet de l'OAP n°7.

Localisation des OAP



OAP n°1, secteur centre village

Le contexte

Le secteur du centre village est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire des équipements, des commerces et services de proximité, ainsi que de logements sous une forme relativement dense, afin de renforcer les fonctions de centralité.

Il se structurera autour de la mairie, de l'école, de la bibliothèque, et de commerces existants ou à venir qui bénéficieront de la réorganisation des circulations et de l'apport d'une nouvelle population.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise intégrant les équipements publics, de façon à prendre en compte les problématiques d'accès à ceux-ci dans la réflexion. L'OAP porte sur un tènement d'environ 15 500 m², pour une surface aménageable de 9000 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Renforcer le centre-village en développant un habitat relativement dense et en permettant l'accueil de commerces et services, à l'échelle du centre village.
- Permettre la mixité sociale en créant des logements locatifs sociaux et en accession, et développer la cohabitation des générations.
- Repenser les circulations et l'accès aux écoles, en tenant compte de l'évolution des habitudes et de la réglementation ; il s'agira notamment d'aménager un espace d'attente pour les parents en dehors de l'enceinte scolaire.
- Dimensionner le stationnement nécessaire aux différents usages, en tenant compte des besoins du personnel et des usagers de l'ensemble des équipements et services du secteur.
- Insérer le projet dans l'environnement du centre village, respecter la topographie et les gabarits existants, la hauteur maximale des constructions ne devant pas dépasser celle des bâtiments existants à proximité.
- Aménager les espaces publics de façon à permettre le développement de la convivialité (espaces verts de détente, cheminements piétons).
- Relier le site de projet aux secteurs voisins, par des liaisons continues de façon à assurer la transparence du site, à minima pour les piétons et les cycles.

Principes d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans le tissu environnant, le projet développe les principes suivants :

- 1. Réaménagement des circulations piétonnes et voitures, afin de sécuriser les accès aux écoles, d'améliorer le confort de tous les usagers aux heures d'entrées/sorties des écoles, et d'organiser le stationnement du personnel des équipements (mairie, école, bibliothèque...), des parents d'élèves, et des usagers des commerces :**
 - Création d'un mail piéton au nord du bâtiment école/bibliothèque, débouchant sur la rue de la Convention, permettant la desserte piétonne des écoles.
 - Réaménagement global des cours d'école, avec déplacement des entrées des enfants au nord, en séparant les entrées « primaire » et « maternelle ».
 - Création d'un accès routier depuis la rue du 11 novembre, avec possibilité de dépose-minute à proximité des écoles, et création d'un parking d'une quinzaine de places au nord de l'école.
 - Création d'un second parking d'une quinzaine de places au sud de l'école, sans accès direct à l'école (accès réservé au personnel).
- 2. Construction de 30 à 35 logements, afin d'offrir des formes d'habitat variées (petits logements abordables...) et de structurer l'espace du centre-village**
 - Des constructions collectives (24 logements environ, en 2 ou 3 constructions) viendront s'implanter en front de rue, avec un recul de quelques mètres vis-à-vis de la rue de la Convention, afin d'améliorer la visibilité et d'étendre l'espace public, tout en créant quelques places de stationnement à proximité immédiate des commerces.
 - Ces constructions auront un gabarit comparable à l'existant en centre-village (R+2), En rez-de-chaussée, des locaux tertiaires pourront être aménagés, soit pour créer ou relocaliser des commerces (boulangerie par exemple), soit pour accueillir des services qui auraient toute leur place en centre-village (services à la personne – type coiffeur-, services de santé, bureaux...).
 - Sur l'arrière, à l'ouest du site, des logements intermédiaires (4 à 6 logements) et des logements individuels jumelés ou groupés (4 à 6 logements) viendront s'implanter. Ces logements auront un gabarit moindre (R+1 pour l'habitat individuel, au maximum R+1+combles ou attique pour l'habitat intermédiaire).

3. Aménagement et paysagement des dessertes et des espaces publics, pour créer un espace ouvert à tous, qui relie les différents secteurs du centre-village.

- La desserte routière des constructions se fera depuis l'accès nord, sans bouclage de la voirie, afin de préserver la quiétude des résidents. La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.
- La continuité avec les cheminements piétons existants, notamment vers la rue de la Convention d'une part et vers les équipements sportifs d'autre part devra être assurée. Les cheminements piétons seront plantés d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, s'ils s'insèrent dans le plan de composition, à la fois pour des raisons paysagères (« pré verdir» le site) et écologiques (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune – oiseaux, insectes...).

Schéma d'intention général

 Emprise de l'OAP	Principes de circulation	Typologie des constructions
Principes d'aménagement de l'espace public	 cheminements piétons	 Habitat collectif et intermédiaire
 mail	 voiries	 Habitat intermédiaire ou groupé
 cour	 principes d'accès	 Habitat individuel ou maisons jumelées
 place	 plantations à créer	 Recul d'implantation
 parking		 Implantation possible du bâti



Phasage

La réalisation de l'OAP pourra être scindée en 2 tranches successives, chacune faisant l'objet d'une opération d'ensemble.



Le programme se répartit comme suit :

Tranche	Programme (logements)
Tranche 1	Environ 24 logements collectifs ou intermédiaires dont 6 logements abordables Locaux pour commerces et services en rez de chaussée
Tranche 2	8 à 12 logements jumelés et intermédiaires dont 2 à 3 logements abordables

Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Le respect d'un juste équilibre entre densité des constructions et qualité de vie des habitants actuels et futurs, dans un contexte villageois, avec notamment la création de jardins en cœur d'îlot, communs ou privés, comprenant au minimum 30% de surface végétalisée sur chaque unité foncière, et la plantation d'arbres et/ou arbustes d'essences locales le long des cheminements piétons, afin de contribuer au confort d'été (ombrage des cheminements) ;
- Une organisation du bâti qui se soucie de la qualité de vie des résidents déjà présents sur le site et futurs (implantation de toute construction en recul de 5 m de la limite parcellaire, comme figuré sur le schéma d'intention général) ;
- La recherche d'une harmonie architecturale avec le bâti avoisinant, par l'adoption de gabarits comparables à l'existant et de formes s'inspirant du bâti traditionnel, notamment des bâtiments de formes simples et des toits à 2 ou 4 pentes recouverts de tuiles.
- Un traitement soigné des espaces extérieurs :
 - Les projets devront prévoir au minimum 30% de surface végétalisée sur chaque unité foncière. Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites.
 - Les clôtures sur l'espace public devront être traitées de façon soignée et homogène sur l'ensemble de l'opération.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération a vocation à accueillir principalement des habitations, dont 25% de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône).

Elle pourra également accueillir, en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et des services publics, du commerce et des activités de services, ainsi que d'autres activités compatibles avec la vocation de la zone (bureau par exemple).

Le site a également vocation à accueillir un ou des bâtiments à vocation d'accueil multigénérationnel, avec ou sans services associés.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud ou ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Une étude des ombres portées par les constructions prévues sur les constructions voisines (existantes et prévues) devra être réalisée.

Pour assurer le confort d'été, les espaces de stationnement et les cheminements piétons seront ombragés par des tonnelles ou des arbres à feuillage caduc, produisant suffisamment d'ombre l'été.

Nuisances sonores et trafic routier

Les éventuels commerces et services seront localisés sur la rue de la Convention, de façon à limiter les circulations à l'intérieur de l'îlot.

Les jardins des constructions collectives, situés sur l'arrière de l'îlot, ainsi que les habitations individuelles seront protégés des nuisances sonores.

Déplacements doux

Les voiries à l'intérieur de la zone seront des voiries de desserte à usage mixte (type « zone de rencontre »), permettant la cohabitation sur une voie partagée (sans trottoirs) des différents modes de déplacement : voiture, vélo, piétons. Leur largeur sera réduite (4 m environ) et la vitesse limitée à 20 km/h.



Exemples d'aménagement de zones de rencontre en secteurs résidentiels

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des résidents devra être prévu à l'intérieur de chaque unité foncière, avec un minimum de 2 places par logement (à l'exception des logements sociaux pour lesquels le minimum est de 1 place par logement quelle que soit sa taille).

Desserte par les voies et réseaux

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles en périphérie de la zone. La desserte interne est à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.

Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

OAP n°2, extension centre village

Le contexte

A proximité immédiate du centre village, à l'ouest du site de l'OAP n°1, des terrains sont disponibles pour prolonger l'opération « centre village » en créant des logements à proximité des équipements, en privilégiant une densité intermédiaire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise d'environ 2 600 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

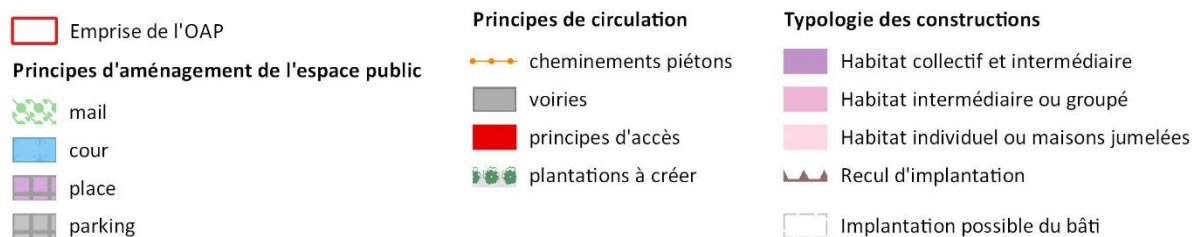
- Poursuivre la densification du centre-village, en créant les logements plus denses que ceux construits durant les dernières années,
- Faciliter les liaisons d'un secteur à l'autre du centre-village, en permettant les circulations piétonnes continues depuis la mairie jusqu'aux équipements sportifs.
- Développer la mixité sociale en créant des logements individuels sur de petits terrains.
- Assurer un bon niveau de qualité de vie, notamment en organisant l'implantation des constructions de façon à limiter les vis-à-vis.

Principes d'aménagement

Le projet développe les principes suivants :

- 1. Construction de 5 à 6 logements, en harmonie avec le bâti environnant**
 - Les logements seront des logements individuels isolés ou groupés (maisons jumelées...).
 - Leur gabarit sera homogène avec celui du bâti environnant (R+1 pour les logements individuels, R+1+combles ou attique pour les constructions de plus d'un logement).
- 2. Aménagement et paysagement des dessertes, pour créer un espace transparent qui relie les différents secteurs du centre-village.**
 - La desserte routière sera assurée par une voie unique en impasse, débouchant sur la Route d'Auberives (RD37b), et si possible par un accès mutualisé avec la maison voisine parcelle (342). La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.
 - Une continuité piétonne sera créée jusqu'à l'école.
 - Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible, s'ils s'insèrent dans le plan de composition, à la fois pour des raisons paysagères (« pré verdier » le site) et écologiques (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune – oiseaux, insectes...).

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- La prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum ;
- Le respect des gabarits existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir 5 à 6 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des résidents sera assuré à l'intérieur des tenements, voire à l'intérieur des constructions.

Pour les visiteurs, quelques places de stationnement seront créées à l'entrée du site, de préférence longitudinalement à la voie.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur la route d'Auberives sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4,5 m , plus stationnement longitudinal éventuel.

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer.

Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

OAP n°3, route d'Auberives

Le contexte

Dans le prolongement des deux sites précédents, à l'ouest de la route d'Auberives, un terrain vient former la limite entre espaces agricoles et espaces urbanisés. Au sud de celui-ci, un lotissement « libre » présente une densité (8 logements/ha) particulièrement faible compte-tenu de la proximité du centre-bourg. Au nord, une opération plus ancienne (« lotissement EDF ») présente une densité plus importante (16 logements/ha), avec des maisons jumelées disposant toutes d'un jardin.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise d'environ 7 500 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

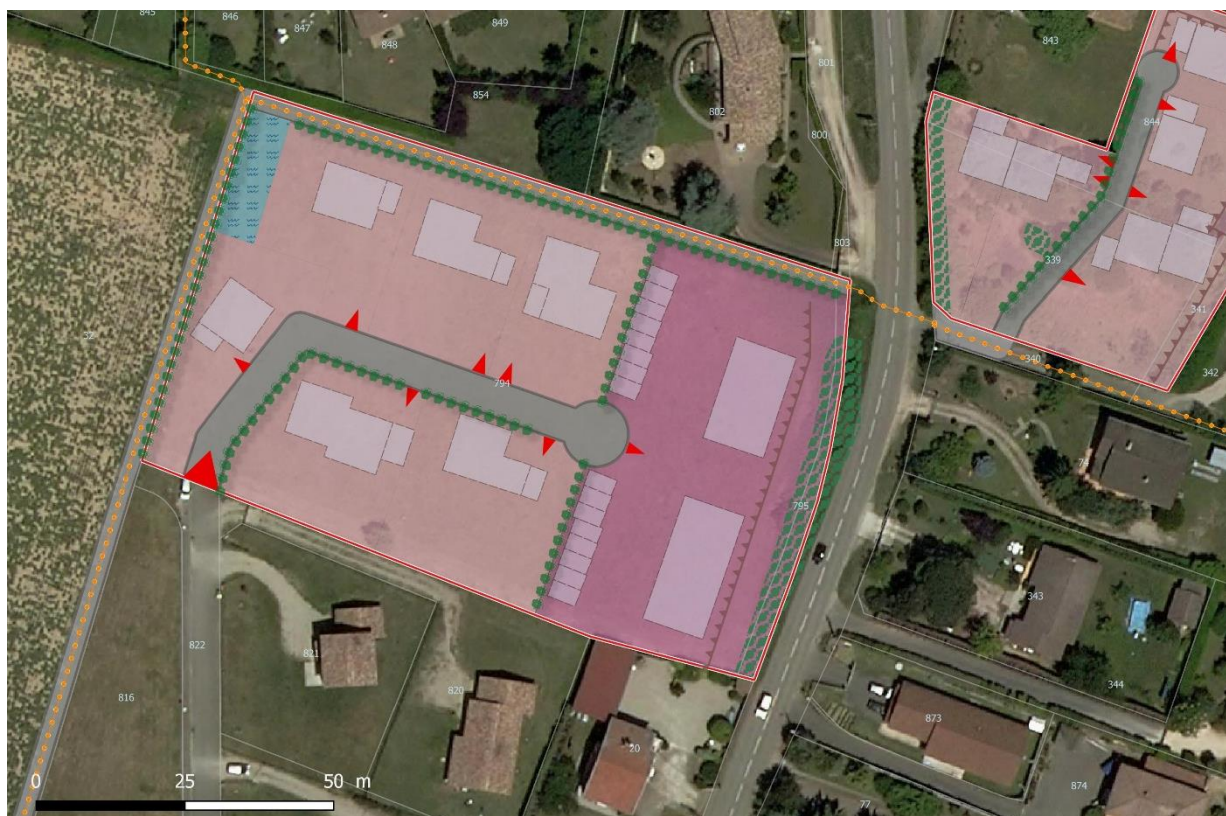
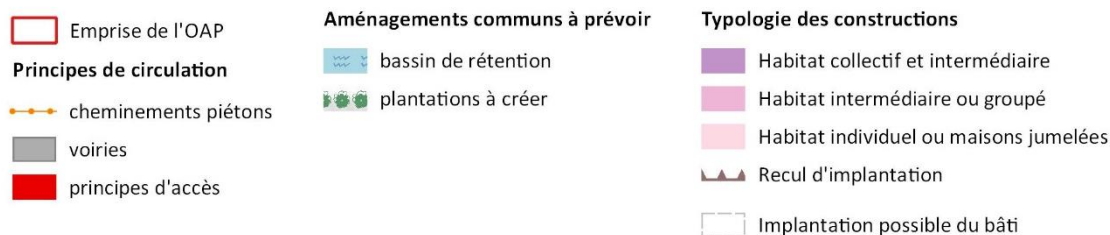
- Poursuivre la densification du centre-village, en créant des logements plus diversifiés et plus denses que ceux construits durant les dernières années,
- Faciliter les liaisons d'un secteur à l'autre du centre-village, en permettant les circulations piétonnes continues depuis la mairie jusqu'aux équipements sportifs.
- Développer la mixité sociale en créant des logements individuels sur de petits terrains.
- Assurer un bon niveau de qualité de vie, notamment en organisant l'implantation des constructions de façon à limiter les vis-à-vis.

Principes d'aménagement

1. Construction d'une quinzaine de logements diversifiés, en harmonie avec le bâti environnant

- La typologie des logements sera diversifiée, avec au moins deux types de constructions :
 - A l'est, des constructions de type collectif, accueillant environ la moitié des logements prévus sur l'opération (soit 6 à 8 logements), en 2 constructions.
 - A l'ouest, des logements individuels, jumelés ou non. L'implantation des constructions sera étudiée de façon à limiter les vis-à-vis, en privilégiant les implantations régulières, parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Le gabarit des constructions s'harmonisera avec les gabarits existants, en ne dépassant pas R+1 pour toutes les constructions. **Création d'une desserte unique, en impasse, depuis la route de Chavanay**
- La desserte routière sera assurée par une voie unique en impasse, débouchant sur la Route de Chavanay (RD37b), par un accès mutualisé avec le lotissement existant. La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.
- En limite nord du site et ouest, une continuité piétonne sera créée ; elle permettra de relier les équipements sportifs à l'école. Elle débouchera au niveau de la RD37, via une rampe ou un escalier confortable (largeur minimum 3 m, hauteur des marches 0,10 m maximum).

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- La prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum ;
- Le respect des gabarits existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir une quinzaine de logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des résidents sera assuré sur l'espace privé, sous forme de garages, d'emplacements dédiés en plein air, voire à l'intérieur des constructions, notamment pour les logements collectifs.

Pour les visiteurs, une dizaine de places de stationnement seront en outre créées le long de la voie interne au site.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur la route de Chavanay sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4,5 m (plus stationnement longitudinal éventuel).

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer.

Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

OAP n°4, rue des Cèdres

Le contexte

Au nord du centre-village, à moins de 250 mètres de l'école, une dent creuse offre des possibilités d'aménagement sans difficultés particulières. Le terrain est relativement plat, avec une possibilité de desserte à niveau sur la route d'Auberives (RD37b).

La parcelle AC0186 présente un potentiel de densification certain, dans ce secteur où la construction libre s'est fait au cours des dernières années sur des parcelles de grande taille.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise d'environ 3 100 m².

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Poursuivre la densification du centre-village, en adoptant une densité de construction plus importante que celle constatée durant les dernières années,
- Développer la mixité sociale en créant des logements individuels sur de petits terrains.
- Assurer un bon niveau de qualité de vie, notamment en organisant l'implantation des constructions de façon à limiter les vis-à-vis.

Principes d'aménagement

Le projet développe les principes suivants :

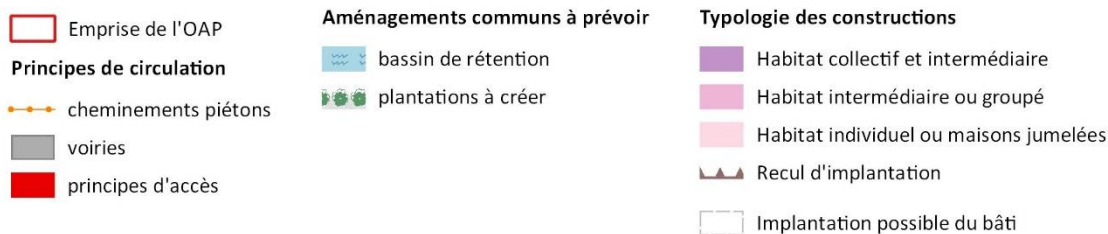
1. Construction d'environ 6 logements individuels, en harmonie avec le bâti environnant

- Les logements individuels pourront être jumelés ou non. L'implantation des constructions sera étudiée de façon à limiter les vis-à-vis, en privilégiant les implantations régulières, parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Le gabarit des constructions s'harmonisera avec les gabarits existants, en ne dépassant pas R+1 pour les constructions individuelles.

2. Création d'une desserte unique, en impasse, depuis la route d'Auberives

- La desserte routière sera assurée par une voie unique en impasse, débouchant sur la Route d'Auberives (RD37b), par un accès situé au sud-ouest de la parcelle. La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- La prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum ;
- Le respect des gabarits existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir 6 logements environ.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des résidents sera assuré sur l'espace privé, sous forme soit de garage, soit d'emplacement dédié en plein air.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur la route d'Auberives sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4,5 m (plus stationnement longitudinal éventuel).

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer.

Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

OAP n°5, route des Rozons

Le contexte

Route des Rozons, 5 maisons jumelées ont été construites récemment, laissant entre elles et la route une « dent creuse », qui rend confuse la perception de l'entrée de village. A l'est de la route des Rozons, la limite du parc du château des Rozons est marqué par un mur, en plus ou moins bon état.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise d'environ 4 700 m².

Périmètre de l'OAP



Un pylône de ligne moyenne tension est implanté au nord-est du site, interdisant la construction dans cet angle du tènement.

Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Marquer l'entrée du village par des constructions venant accompagner la voie, sous une forme évoquant la notion de village (maisons accolées, constructions collectives) ;
- Développer la mixité sociale en créant des logements individuels sur de petits terrains.
- Assurer un bon niveau de qualité de vie, notamment en organisant l'implantation des constructions de façon à limiter les vis-à-vis.

Principes d'aménagement

Le projet développe les principes suivants :

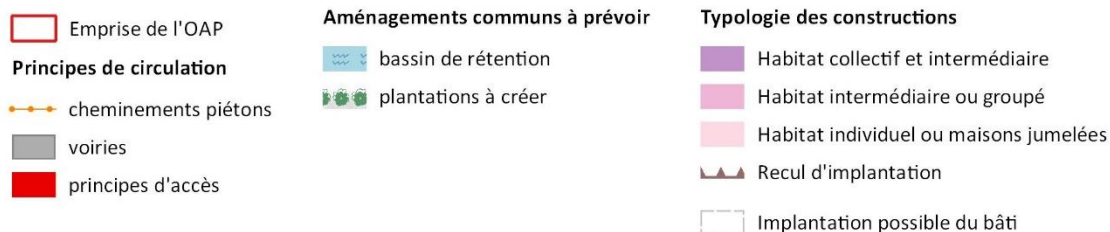
1. Construction d'une dizaine de logements diversifiés, en harmonie avec le bâti environnant

- La typologie des logements sera diversifiée, avec au moins deux types de constructions :
 - Au sud-est, une construction de type collectif, accueillant environ 4 logements, viendra marquer l'entrée de village ;
 - Sur le reste du tènement, des maisons de type « maisons de village », de préférence accolées 2 par 2,
- Le gabarit des constructions s'harmonisera avec les gabarits existants, en ne dépassant pas R+2 pour les constructions collectives et R+1 pour les constructions individuelles.

2. Création d'une desserte unique, en impasse, depuis la route des Rozons

- La desserte routière sera assurée par une voie unique en impasse, débouchant sur la Route des Rozons, si possible par un accès mutualisé avec le lotissement existant. La voirie interne sera traitée de façon à permettre le partage des usages : voitures/vélos/piétons, avec une vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par le respect des gabarits existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation à accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir 10 à 12 logements environ, dont au moins 4 logements dans une construction unique.

Il comprendra en outre 25% de logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site n'est pas soumis aux risques naturels.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des résidents sera assuré sur l'espace privé, sous forme soit de garage, soit d'emplacement dédié en plein air.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur la route des Rozons sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 4.5 m (plus stationnement longitudinal éventuel).

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer.

Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

OAP n°6, chemin de la Côte

Le contexte

Sur la partie haute de la commune, à l'articulation du centre-village et du quartier historique de la Rainy, des terrains, autrefois agricoles (vergers), ont été peu à peu enclavés et sont aujourd'hui en voie d'enfrichement. Les vergers ne sont plus exploités.

Dominant le village, le site bénéficie de vues remarquables. Il permet d'accéder au centre-village, à pied, par le chemin de la Côte qui rejoint la rue de la Convention via un escalier.

Ces terrains, bien que pour partie en pente et dont les accès sont à améliorer, offrent des possibilités de construction intéressantes, sur une surface totale de 1,6 ha. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une emprise d'environ 5 000 m², correspondant à la partie sud du site.

La partie nord pourrait faire l'objet d'un projet ultérieur ; l'OAP préserve les possibilités de desserte de cette zone nord.

Périmètre de l'OAP



Le site présente des contraintes spécifiques en termes de risques naturels : il est pour partie inclus dans la zone d'aléa V1 ; il s'agit d'une zone d'aléa faible de ruissellement sur versant et de ravinement, correspondant à la partie amont d'un secteur de ruissellement plus important, constituant une légère dépression. L'enjeu est surtout de ne pas aggraver le ruissellement existant, en limitant l'imperméabilisation et en prévoyant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération.

Contraintes spécifiques du site : risques naturels



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Poursuivre la densification du village, en créant un habitat plus dense que celui construits durant les dernières années ;
- Rechercher un haut niveau de qualité sur un secteur aujourd'hui peu structuré :
 - Qualité énergétique en bénéficiant de bonnes expositions,
 - Optimisation de l'occupation de l'espace, recherche de formes d'habitat groupé originales (habitat partagé...)
 - Aménagement de liaisons douces, notamment pédestres,
 - Préservation de la végétation en place et développement de celle-ci à l'image des « cités-jardins »

Principes d'aménagement

Le projet développe les principes suivants :

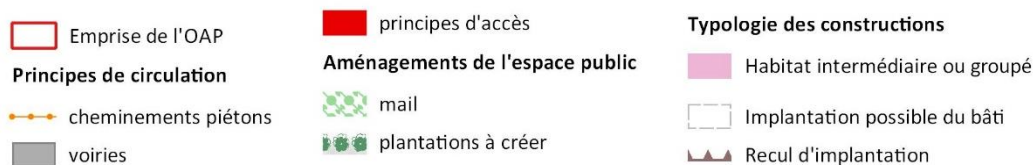
1. Construction d'une dizaine de logements diversifiés, en harmonie avec le bâti environnant

- La typologie des logements sera diversifiée, avec au moins deux types de constructions :
 - une construction de type collectif, accueillant environ la moitié des logements prévus sur l'opération (soit 4 à 5 logements),
 - des logements individuels, jumelés ou non. L'implantation des constructions sera étudiée de façon à limiter les vis-à-vis, en privilégiant les implantations régulières, parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Le gabarit des constructions s'harmonisera avec les gabarits existants, en ne dépassant pas R+2 pour les constructions collectives et R+1 pour les constructions individuelles.

2. Création d'une voie traversante, reliant le chemin de la Côte à la rue du Grand Chêne, et préfiguration d'une liaison complémentaire vers le nord

- La voie créée aura une largeur limitée à 5 mètres maximum ; elle sera bordée de chaque côté d'un espace planté, boisé, abritant un cheminement piéton et des espaces de jeux.
- La possibilité de créer une voie, de même gabarit, vers le nord, sera préservée.

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- La prise en compte de la topographie pour l'implantation des constructions en limitant les terrassements au strict minimum ;
- Le respect des gabarits de construction existants (R+1 maximum) ;
- La préservation de la végétation en place et le développement de celle-ci à l'image des « cités-jardins » : la voie reliant la rue du Grand Chêne au chemin de la Côte accueillera des plantations sur tout son linéaire. Elle sera bordée d'un cheminement piéton séparé de la voirie. Chaque opération préservera une part importante d'espace vert (minimum 50% de la surface de chaque unité foncière).
- L'aménagement de liaisons douces, notamment pédestres, permettant de rejoindre le village d'une part et le quartier de la Rainy d'autre part. Les liaisons seront connectées avec les sentiers existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte-tenu de sa petite taille, le projet a vocation d'accueillir uniquement de l'habitat. Il devra prévoir une dizaine de logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud, sud-est ou sud-ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Risques naturels

Le site est partiellement soumis à un risque faible de ruissellement et de ravinement. Dans la zone de ruissellement faible (V1), les sous-sols seront interdits. Les ouvertures des bâtiments seront surélevées, en veillant à ne pas aggraver le risque sur les parcelles voisines par déviation des écoulements. Les clôtures ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Le cas échéant, la faisabilité de réaliser des ouvrages ou aménagements pour l'infiltration des eaux pluviales devra être vérifiée par une étude spécifique, les terrains pouvant s'avérer sensibles à la suffosion. Ces ouvrages ne devront en aucun cas se trouver mis en charge par des apports hydrauliques concentrés (thalwegs, canalisation à fort diamètre, etc.).

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des résidents sera assuré sur l'espace privé, sous forme soit de garage, soit d'emplacement dédié en plein air.

Desserte par les voies et réseaux

La voie de desserte reliera le chemin de la Côte à la rue du Grand Chêne. Sa largeur sera limitée à 5 m maximum.

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer.

Les aménageurs prévoiront la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Le site présente un certain nombre de contraintes, et notamment :

- Il est situé pour partie à l'intérieur du **périmètre de 2 km autour de la centrale nucléaire** de St Maurice-St Alban : les activités y sont autorisées, des règles sont à respecter concernant l'accueil de la clientèle, pour éviter notamment les grands rassemblements de personnes.
- Il est pour l'essentiel inclus dans la zone inondable I'1 de la carte d'aléa. Il s'agit d'une zone **d'aléa faible d'inondation** de pied de versant, définie pour une fréquence centennale. La carte d'aléa définit ces zones comme des « zones planes, recouvertes par une accumulation et une stagnation, sans vitesse, d'eau "claire" (hauteur inférieure à 0,5 m) susceptible d'être bloquée par un obstacle quelconque, en provenance notamment du ruissellement sur versant, de la crue de la VAREZE, et de débordements localisés du BIEL. »
- Il est soumis au bruit des infrastructures, de par la proximité de la RD4 et de la voie ferrée.

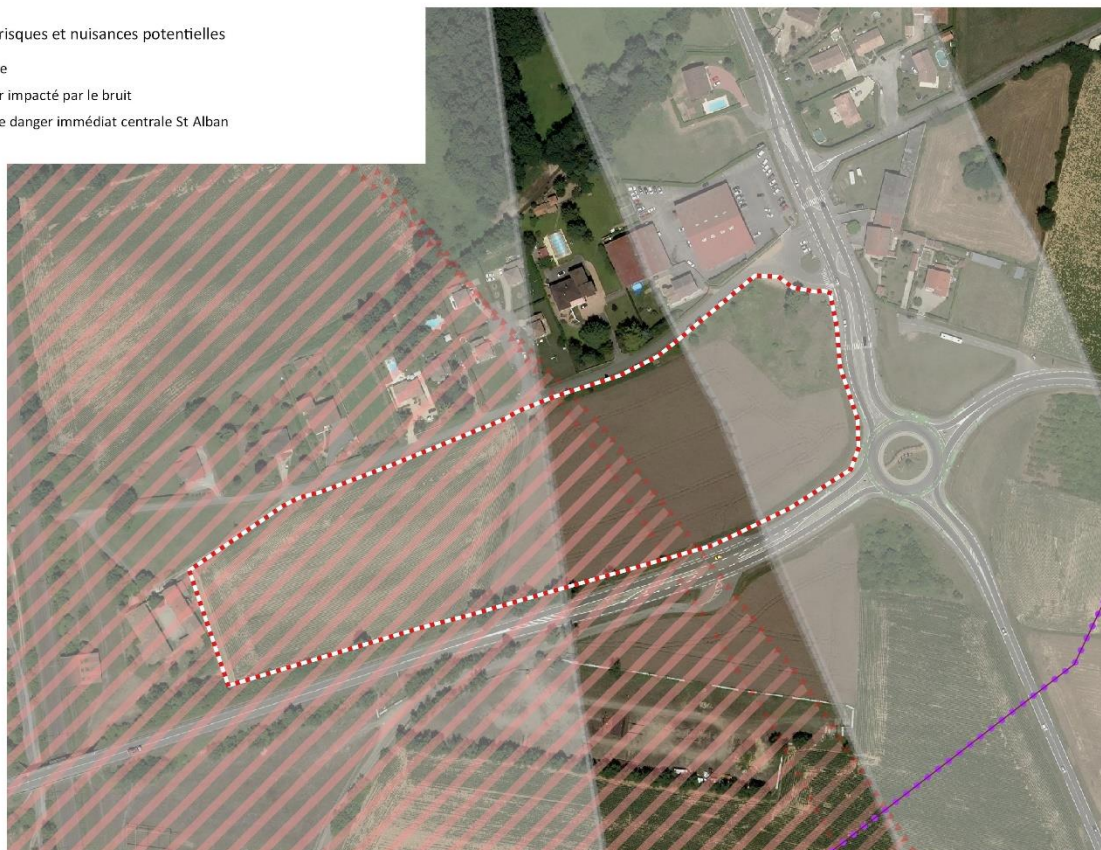
Contraintes spécifiques du site : risques naturels



Contraintes spécifiques du site : risques technologiques et nuisances

Sources de risques et nuisances potentielles

-  pipeline
-  secteur impacté par le bruit
-  zone de danger immédiat centrale St Alban



Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Permettre l'aménagement de lots destinés à l'activité des artisans locaux, desservis facilement depuis la RD37B ;
- Assurer l'insertion paysagère des bâtiments, en limitant leur hauteur, en ordonnant leur implantation, et en prévoyant des plantations ;
- Protéger les habitations existantes route de la Gare, à la fois vis-à-vis du trafic nouveau qui sera généré, vis-à-vis des éventuelles nuisances créées par les entreprises, et en termes paysagers.

Le projet développe les principes suivants :

1. Aménagement d'une voirie de desserte, raccordée sur la RD37B

- Création d'un seul accès sur la RD37B (accès déjà pré-aménagé), desservant par l'intérieur de la zone tous les lots créés. Aucun lot ne débouchera directement sur les voiries départementales.
- La voirie de desserte interne à la zone aura un gabarit permettant la circulation des camions à faible vitesse (6 m de chaussée, plus ou moins 1 mètre). Elle permettra le retournement des véhicules, y compris avant l'ouverture à l'urbanisation de la seconde tranche.
- Elle débouchera sur la route de la Gare pour permettre l'évacuation rapide de la zone, en raison de sa situation pour partie à l'intérieur du périmètre de précaution autour de la centrale nucléaire St Maurice- St Alban. La desserte en impasse est à éviter.
- Un cheminement piéton (trottoir ou cheminement à niveau, largeur 1,50 m minimum) sera ménagé sur un côté au moins de la voie. Il sera ombragé sur toute sa longueur par des arbres à feuilles caduques, apportant de la fraîcheur en été.

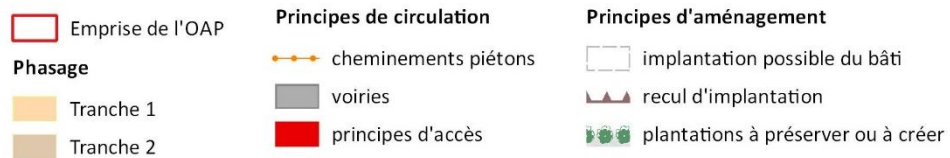
2. Création de lots à bâtir, à vocation artisanale

- La zone sera découpée en deux tranches, qui seront ouvertes à l'urbanisation successivement :
 - Une première tranche d'environ 21 000 m², à l'est.
 - Une seconde tranche d'environ 17 000 m² à l'ouest.
- En fonction des besoins exprimés, les lots pourront faire 1500 à 5000 m².
- Chaque lot sera desservi directement par un accès sur la voie créée en cœur de zone.
- L'implantation des bâtiments sera ordonnancée de façon stricte, avec des implantations parallèles aux voiries, et à l'alignement côté RD37B, afin de créer un « effet façade ».
- L'architecture des bâtiments et l'aménagement de leurs abords seront soignés.

3. Aménagement paysager de la zone

- Le cheminement piéton existant (itinéraire de randonnée labellisé « chemin de Compostelle »), qui traverse la zone du sud au nord, sera préservé. Il sera accompagné de plantations (arbres ou arbustes).
- Les voiries publiques seront toutes éclairées et accompagnées d'un trottoir ou cheminement piéton, sur au moins un côté, d'une largeur minimale de 1,50 m, ombragé par un alignement d'arbres.
- Des plantations marqueront les limites entre les principaux lots ou groupes de lots, comme représenté sur le schéma d'intention ci-après, de façon à découper la zone en secteurs, et à éviter la création de groupes de bâtiments trop denses. Les bâtiments devront s'implanter en recul vis-à-vis de ces limites principales.

Schéma d'intention général



Prescriptions

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée :

- par le respect d'un gabarit maximal :
 - une emprise au sol maximale des bâtiments de 1000 m² pour la zone ouest (à définir pour la zone est) ;
 - un coefficient d'emprise au sol maximal fixé à 0,60 ;
 - une hauteur maximale en tout point des bâtiments fixée à 12 m ;
- par le soin apporté à l'aménagement des abords : toutes les parties non bâties devront être aménagées, les limites de propriété seront plantées de haies ou d'arbres d'alignement d'essences locales.
- par le respect des implantations :
 - parallèlement ou perpendiculairement à la voirie la plus proche ;
 - sur la ligne de recul côté RD37B, pour au moins 60% de la façade côté sud, afin de créer un alignement régulier créant un « effet vitrine » ;
 - entre 5 et 10 m de la limite de l'emprise publique, pour les constructions riveraines de la route de la Gare.
 - à 5 m minimum de la limite de propriété sur les limites principales, comme figuré sur le schéma d'intention général.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet a vocation à accueillir uniquement des entreprises artisanales de petite taille, avec des bâtiments dont l'emprise est limitée à 1000 m² pour la zone ouest (1^{ère} tranche) – à définir pour la zone est (2^{ème} tranche).

Qualité environnementale et prévention des risques

Risques naturels

Dans la zone d'aléa inondation : les premiers niveaux utilisables devront être surélevés au-dessus du niveau de la côte de référence, à minima à 0,5 m au-dessus du terrain naturel. Les remblais devront être limités au strict nécessaire. Les sous-sols aménageables sont interdits. Les clôtures seront perméables à l'eau, sans muret de soubassement.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval du site. Une étude hydraulique devra préciser les volumes de rétention/infiltration à prévoir à l'échelle du site ou par secteur.

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement devra être assuré à l'intérieur des lots. Le nombre de places nécessaires est laissé à l'appréciation des artisans, qui devront justifier que le nombre de places prévu correspond au nombre de personnes (employés et clients) susceptibles de se trouver en même temps dans l'établissement, avec un maximum de 1 place pour 30 m² de surface de plancher bâtie.

En complément, du stationnement longitudinal public pourra être créé le long de la voie principale.

Desserte par les voies et réseaux

Un seul accès sur la RD37b sera créé, depuis lequel une voirie de desserte interne à la zone sera aménagée. Sa largeur sera limitée à 7 m maximum (plus trottoir et stationnement longitudinal éventuel).

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécom) sont disponibles à proximité ; la desserte interne à la zone est à créer. Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.