

COMMUNE DES CÔTES D'AREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Mairie des Côtes d'Arey

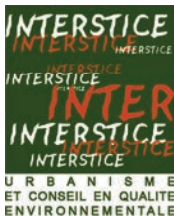
Place Arélis

38 138 LES COTES D'AREY

Tél. : 04 74 58 81 08

Fax : 04 74 58 81 43

EQUIPE



Mandataire du groupement
**Urbanisme et conseil en
qualité environnementale**

INTERSTICE SARL

Valérie BERNARD • *Urbaniste*
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 av. Général Leclerc

38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com



Paysage

VIVACE EURL

Jeanne BOUET • *Paysagiste dplg*

28 chemin des Pilles

07 100 ANNONAY

TEL : 04 75 69 71 70
06 14 85 07 04

jeanne.bouet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Préambule	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	
Secteur « La Serve »	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	
Secteur « Le Parc »	13
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	
Secteur « Saint-Martin le Haut »	19
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4	
Secteur « Saint-Martin le Bas »	25
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5	
Secteur « Le Coutay »	31
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6	
Secteur « Les Liettes »	37

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de développement futur stratégiques ou sur des thématiques transversales (traitement des entrées de ville par exemple), conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti-pris d'aménagement et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit (continuité piétonne, recul des constructions,...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportions définis.

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés établis : le tracé des voiries, les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. L'enjeu est d'organiser un quartier suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

Toutes les opérations concernées par une orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc nécessaire de définir un plan précis des infrastructures de desserte et des zones d'implantation des constructions avant tout aménagement. Toutefois, la réalisation des infrastructures et des constructions pourra être phasée dans le temps, sur la base du plan défini.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En réponse à l'objectif de renforcement du centre-village défini dans le PADD, six secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

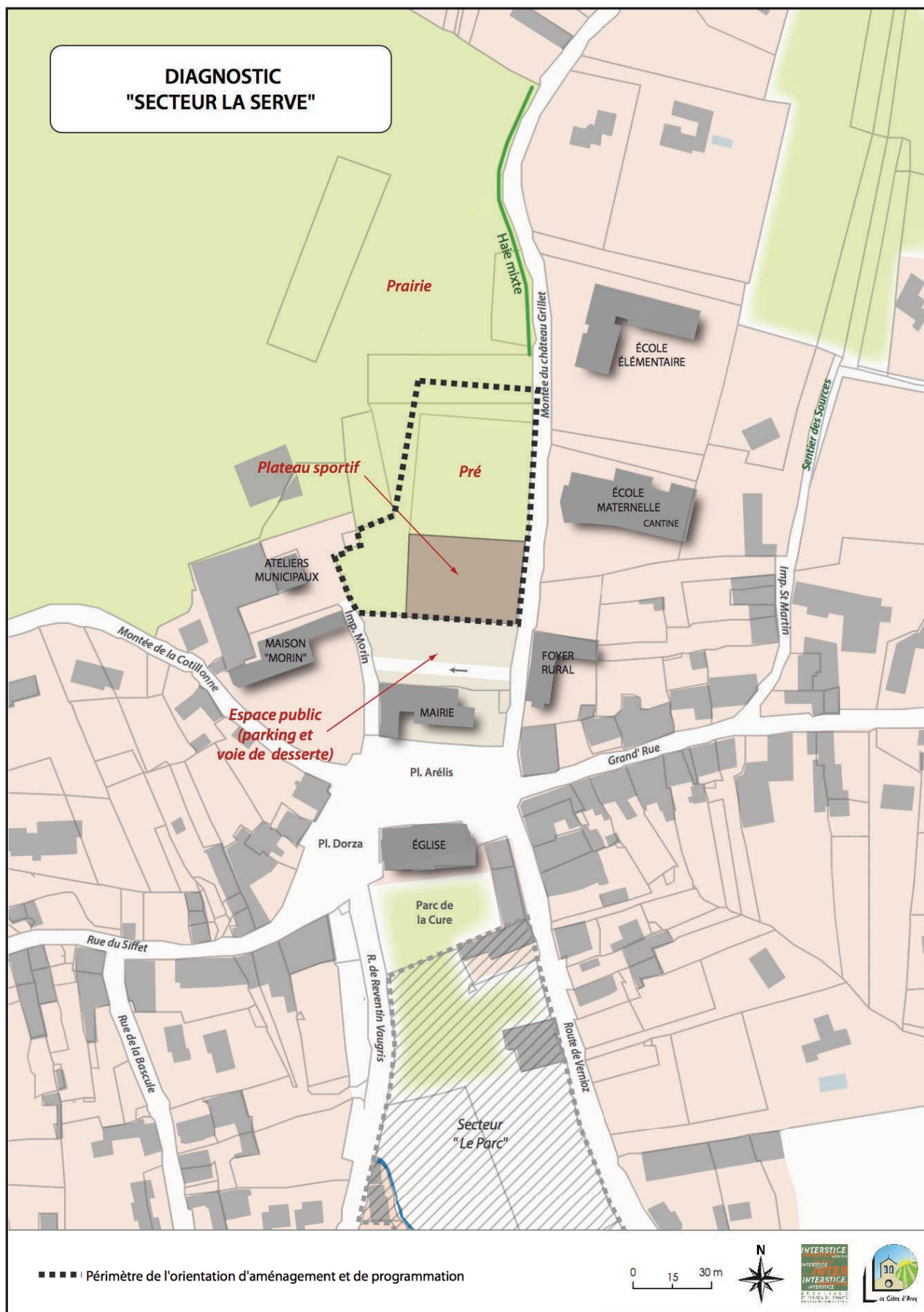
- Le secteur « **La Serve** »
- Le secteur « **Le Parc** »
- Le secteur « **Saint-Martin le Haut** »
- Le secteur « **Saint-Martin le Bas** »
- Le secteur « **Le Coutay** »
- Le secteur « **Les Liettes** »



Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LA SERVE »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée d'environ 4 700 m², située dans le centre-village, au Nord de la mairie.

Ce secteur présente un enjeu majeur pour le développement futur des Côtes d'Arey grâce à sa position stratégique en centre village, à proximité des équipements scolaires et des commerces de proximité.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur est composé :

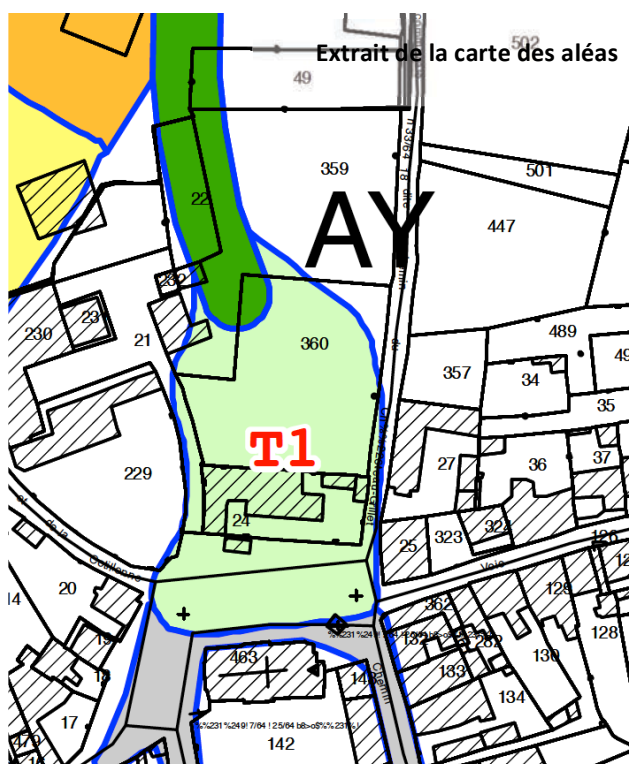
- d'un espace partiellement aménagé : présence d'un plateau sportif
- d'un espace de prairie au Nord

TOPOGRAPHIE

Le tènement est marqué par une forte déclivité du Nord vers le Sud.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

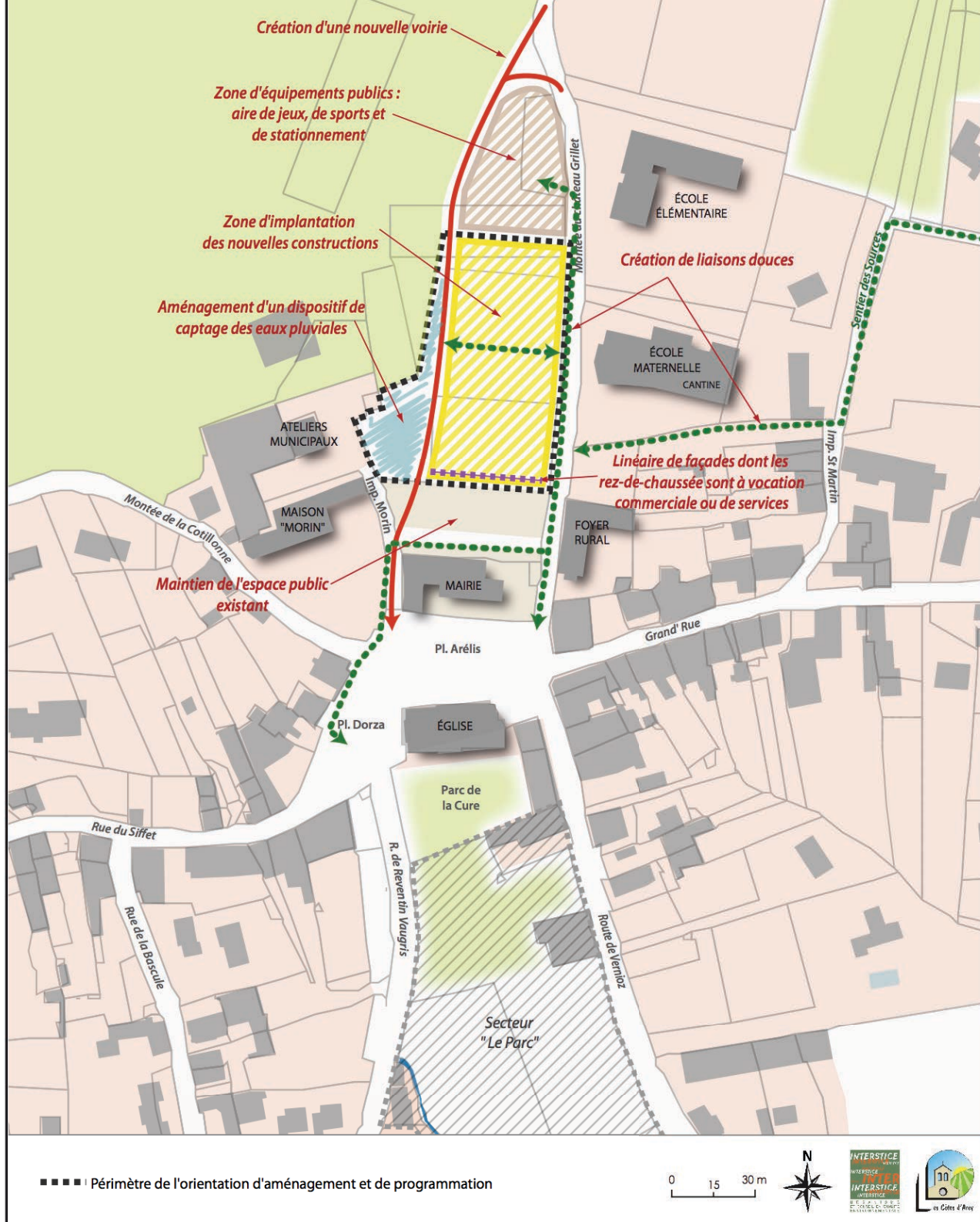
Le secteur est concerné par la présence d'un aléa fort de crues des torrents et des ruisseaux en limite Ouest du terrain (en vert foncé sur l'extrait ci-joint), d'un aléa faible de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels au Sud (en vert clair) et d'un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant (totalité de la commune). Dans la zone d'aléa faible T1, le futur aménagement devra respecter un RESI¹ de 50% et une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Dans les secteurs uniquement concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant, la base des ouvertures des constructions doit être surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou être protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.



¹ Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "SECTEUR LA SERVE"



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : 4 700 m²

Superficie nette du tènement : 3 700 m² (hors zone d'aléas forts et secteurs réservés pour la gestion des eaux pluviales et l'aménagement de la nouvelle voirie)

Programme : réalisation d'une quinzaine de logements au minimum, d'équipements publics et de locaux commerciaux et de services

Densité attendue : environ 40 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, à la Montée Château Grillet à l'Est et/ou à la nouvelle voie à créer à l'Ouest. Ces accès devront être sécurisés.

Les voies internes qui seront aménagées devront être connectées de part et d'autre aux voies publiques : elles ne pourront être en impasse. Le maillage avec le réseau existant permettra d'établir des liaisons fortes avec le centre, de limiter les distances à parcourir, de faciliter la collecte des ordures ménagères et de favoriser les modes doux.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

Modes doux

Un cheminement piéton sécurisé devra être aménagé :

- le long de la Montée Château Grillet
- entre la Montée Château Grillet et la nouvelle voie à créer à l'Ouest

À l'échelle du centre-village, un réseau de liaisons douces sera mis en place, permettant de se connecter à l'impasse Morin par la nouvelle voie à créer à l'Ouest et à la Montée Château Grillet. Il devra être facilement connecté aux liaisons douces existantes ou futures, notamment à l'Est, entre l'opération et l'impasse Saint Martin.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

■ **ÉLEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des formes urbaines

Des formes urbaines denses devront être mises en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 40 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre. L'opération de logements sera composée de logements collectifs et/ou de logements de type intermédiaire.

Mixité sociale

Il s'agit d'une opération à vocation sociale : 12 logements locatifs sociaux minimum devront être construits.

La taille des logements devra être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

Diversité fonctionnelle

Ce secteur accueillera également des locaux commerciaux, de services et/ou des locaux artisanaux en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs implantés sur la frange Sud de l'opération.

Des espaces collectifs de proximité et de qualité devront être conçus dans le secteur, que les riverains pourront facilement s'approprier. Ils seront pensés en lien avec le futur espace de loisirs et de sports à créer au Nord du périmètre de l'opération ; celui-ci, ouvert à tous, compensera la disparition du plateau sportif existant.

■ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

→ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête.

→ Espaces extérieurs

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité.

Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

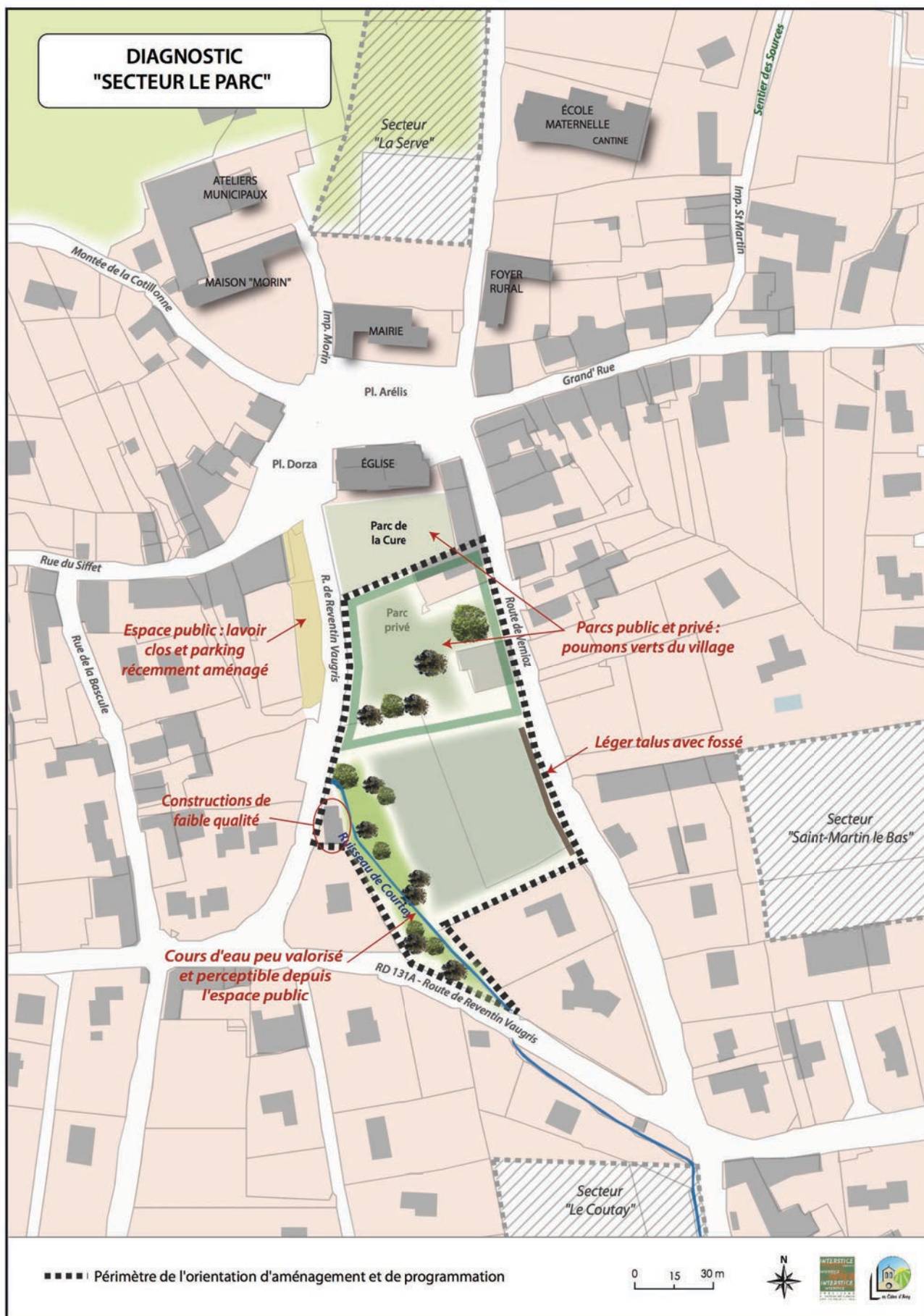
L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

Un dispositif de captage des eaux pluviales sera réalisé à proximité du secteur sur la limite Ouest.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « LE PARC »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est une zone partiellement urbanisée d'environ 1 ha (9 500 m²), située dans le centre-village, au Sud de l'Église. Il s'agit du parc d'une grande propriété, dont les constructions historiques ont été édifiées dans la partie Nord.

Ce secteur présente un enjeu pour le développement futur des Côtes d'Arey de par sa position stratégique en centre-village à proximité des équipements et commerces de proximité et de par sa localisation en transition entre le centre ancien et les quartiers nouveaux.

Il bénéficie d'une double exposition marquant deux entrées de l'hyper centre villageois.



CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur présente :

- un espace partiellement bâti au Nord (constructions à vocation d'habitation)
- un espace très arboré au Sud-Ouest
- le ruisseau de Coutay sur la limite Ouest

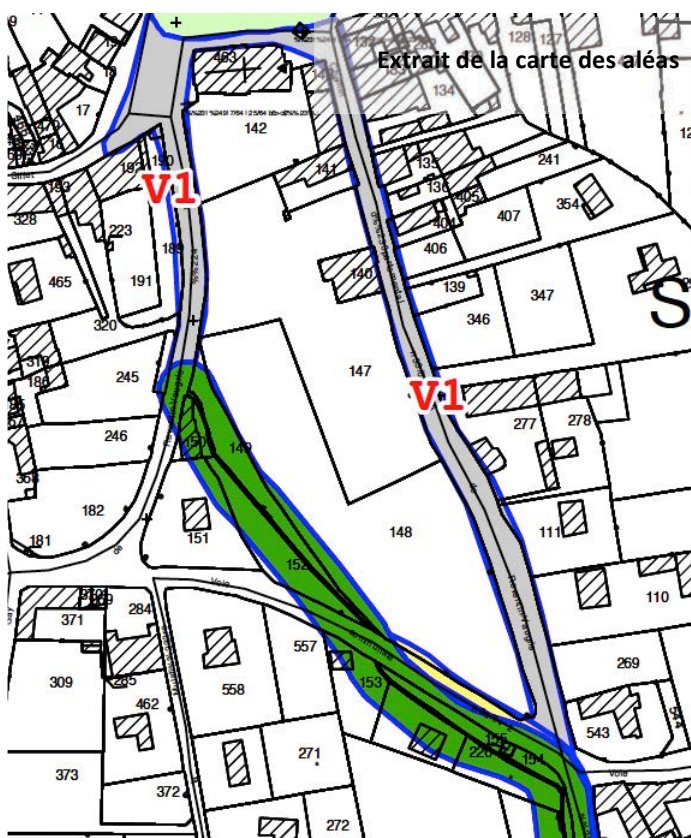
TOPOGRAPHIE

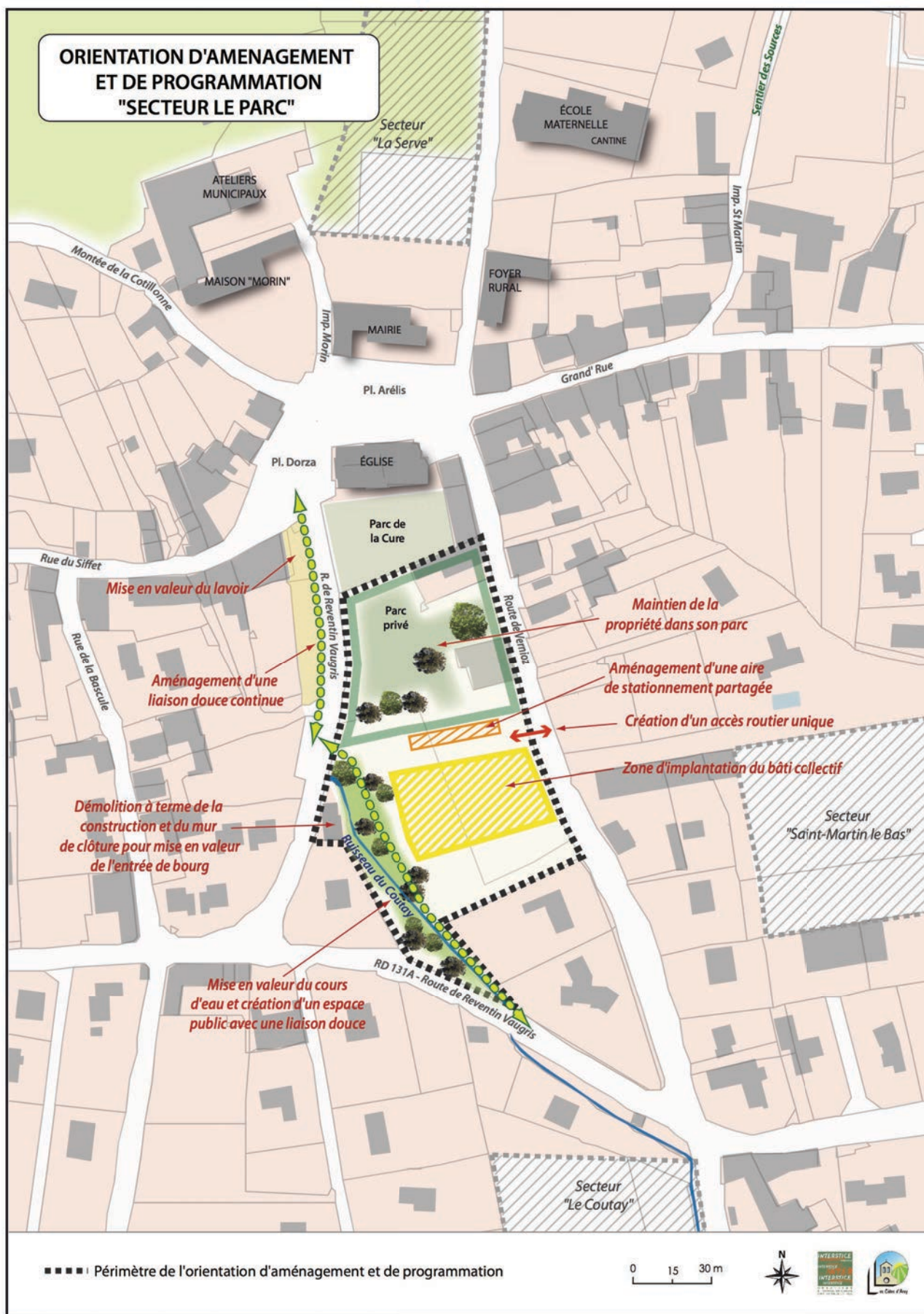
Le tènement présente une faible déclivité du Nord vers le Sud.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le site est exposé à un risque fort de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels sur la frange Sud-Ouest (en vert foncé sur l'extrait ci-joint). La présence de ce risque le long du ruisseau de Coutay rend inconstructible (sauf exceptions) la zone impactée par ce risque.

Le reste du secteur est, comme toute la commune, couvert par un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : 9 500 m²

Superficie nette du tènement : 4 000 m² (= hors propriété privée et emprise de la zone de risque le long du ruisseau de Coutay)

Programme : réalisation de 8 logements minimum

Densité attendue : 20 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée :

- à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

L'accès routier à l'opération de logements sera assuré depuis la route de Vernioz. Celui-ci devra être sécurisé.

Modes doux

Une liaison piétonne, ouverte au public, sera créée le long du ruisseau de Coutay. Ce cheminement doux sera aménagé de manière sécurisée et paysagère.

Un accès piéton à l'opération de logements devra être créé depuis la Route de Reventin Vaugris.

Stationnement

Les espaces de stationnement liés aux logements créés seront aménagés en entrée de site et regroupés afin de minimiser l'impact de la voiture sur le site (il s'agira de stationnements privés non ouverts au public).

■ **ELEMENTS DE PROGRAMME**

Logements

- Réalisation d'un petit bâtiment de 8 logements collectifs au minimum, dont au moins 4 logements seront des logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône.

Le bâtiment devra être implanté perpendiculairement à la route de Vernioz afin de constituer un front bâti en prolongement du bâti implanté sur la parcelle n°277. Le bâtiment devra respecter un recul d'implantation de 5 mètres minimum par rapport à la route de Vernioz.

- Démolition à terme des constructions situées sur la parcelle n°151 (habitations et garages), à l'Ouest du secteur, pour valoriser le traitement paysager de l'entrée du centre-bourg et faciliter l'accès à la liaison douce le long du Coutay. La démolition des bâtiments n'est pas conditionnée à la réalisation de l'opération de logements.

Espaces naturels et traitement paysager

- Conservation du parc de la propriété privée au Nord du secteur

- Mise en valeur et aménagement des abords du ruisseau accompagnant la liaison douce
- Traitement paysager des espaces partagés des logements collectifs

■ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

➔ **Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs**

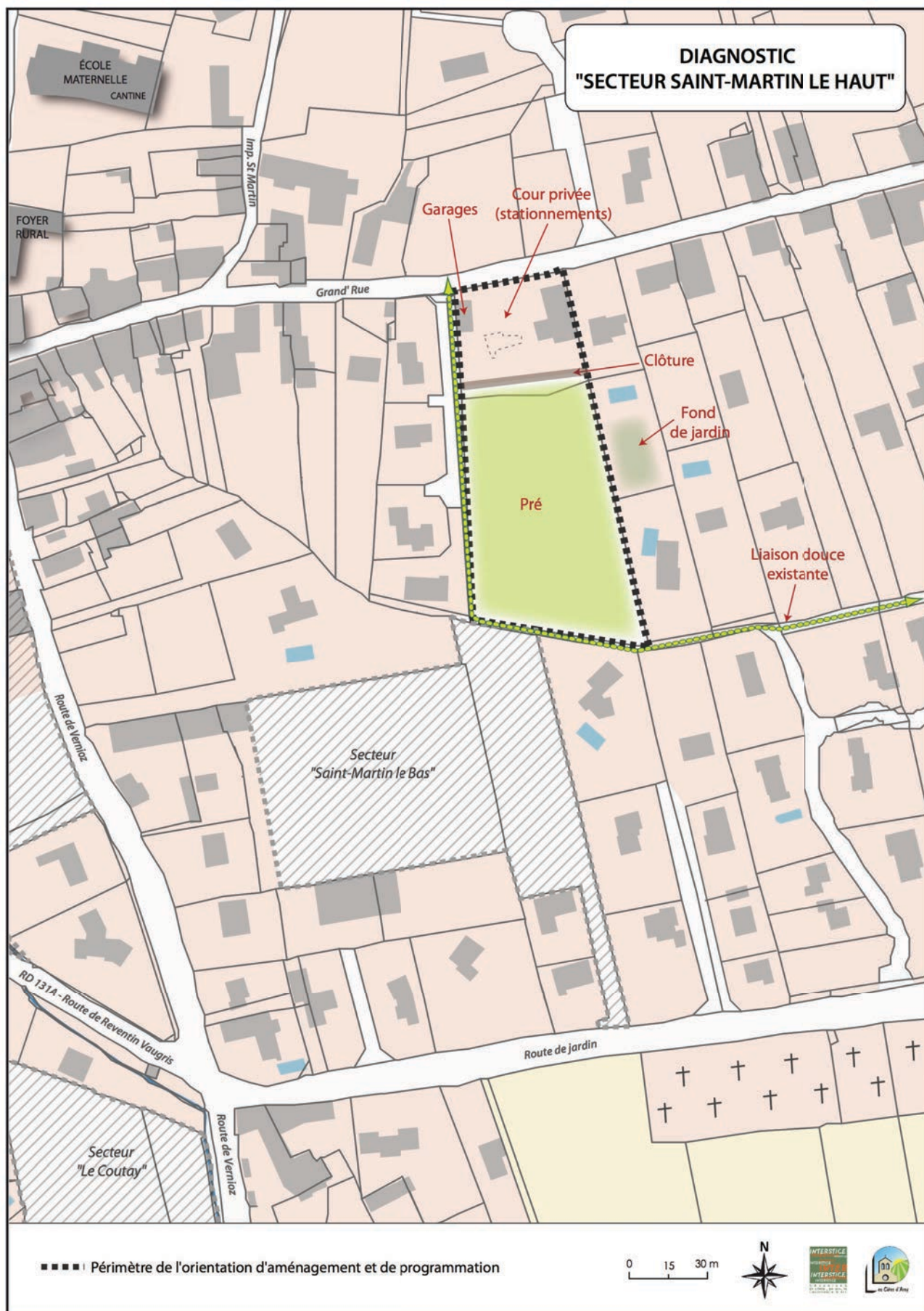
Les constructions devront être implantées au Nord du tènement afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

➔ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « SAINT-MARTIN LE HAUT »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est une zone partiellement urbanisée d'environ 7 200 m², implantée au cœur des quartiers pavillonnaires récents, à l'Est du centre ancien.

Ce secteur relativement enclavé constitue un tènement important de par sa taille et de sa proximité avec les équipements scolaires.



CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur présente :

- un espace partiellement bâti dans le tiers Nord
- un espace de prairie au Sud (environ 5 600 m²)

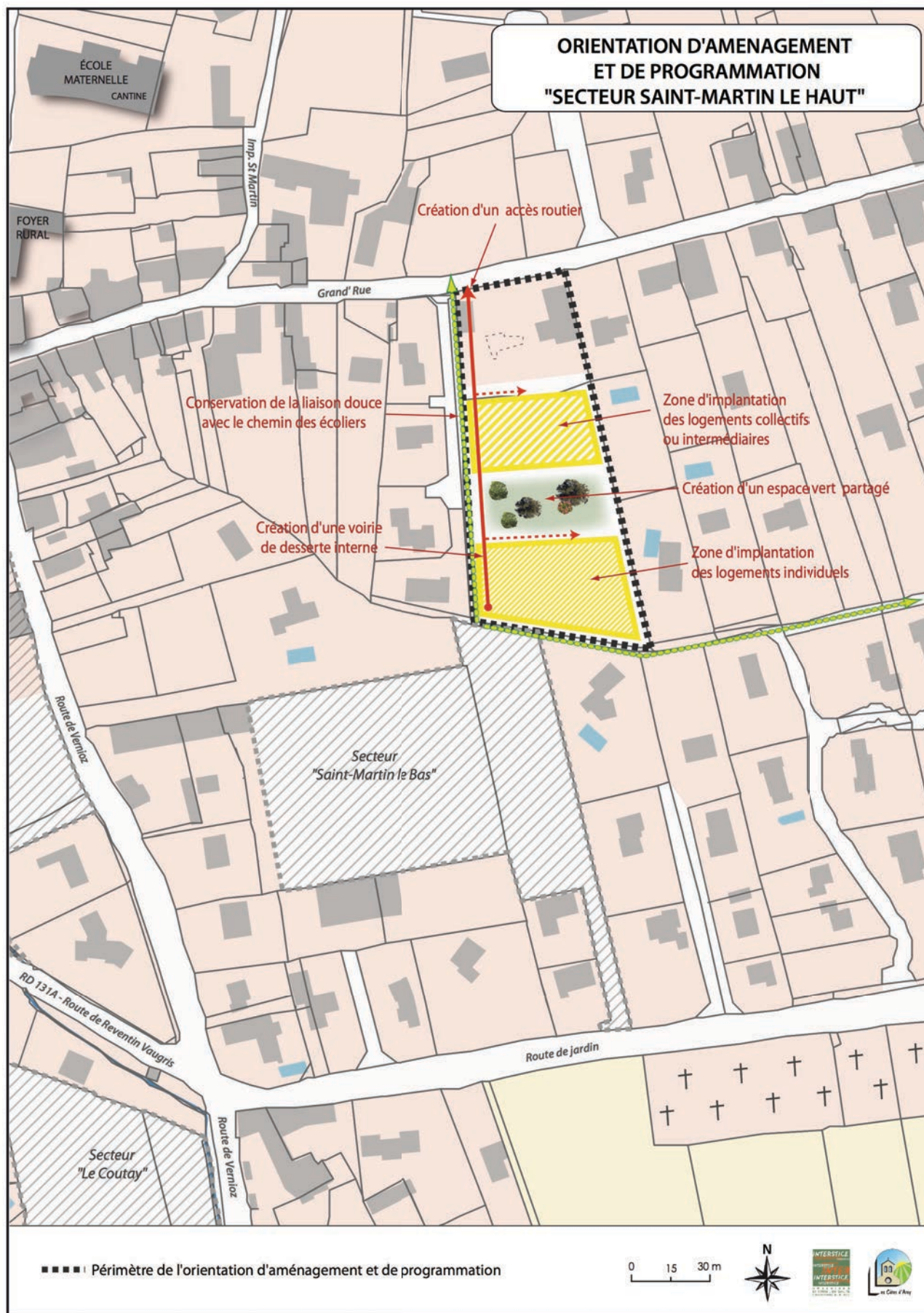
TOPOGRAPHIE

Le secteur présente une légère déclivité vers le Sud. Une petite rupture de pente en limite de l'espace bâti et de l'espace naturel est observée.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le site est, comme toute la commune, couvert par un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

Par ailleurs, le point bas de la parcelle AY 621 constitue une zone assez humide, en raison de la récupération des eaux de ruissellement du secteur en cas de pluie.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : 7 200 m²

Superficie nette du tènement : 5 600 m² (= hors parcelle déjà bâtie)

Programme : réalisation de 11 logements minimum

Densité attendue : 20 logement/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée :

- à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

- Création d'une voirie de desserte. L'accès sur la Grand'Rue et le tracé de la voie peuvent autant être envisagés en bordure Ouest du site, le long de la liaison piétonne existante, qu'en cœur du secteur.
- La desserte des logements sera assurée par des voies implantées en façade Nord des bâtis. Les voies internes devront permettre une circulation aisée des véhicules.

Modes doux

- Maintien du principe de liaison douce entre la Grand'Rue et le chemin des écoliers. Le tracé du cheminement peut être maintenu à l'emplacement existant ou être décalé pour être intégré à la future opération. Dans tous les cas, cette liaison douce doit être confortable, avec une largeur de l'ordre de 2,0 m.

■ **ÉLEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

L'opération devra proposer au moins 11 logements, dont environ la moitié sous forme de logements collectifs ou intermédiaires sur la partie Nord et l'autre moitié en logements individuels groupés sur la partie Sud.

Hauteur des constructions

Les logements collectifs ou intermédiaires seront de type R+2, avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 10 m.

Les logements individuels seront de type R+1 ou R+1+combles, avec une hauteur à l'égout de toiture limitée à 6 m.

Diversité fonctionnelle, espaces publics

Un espace collectif de proximité et de qualité devra être conçu, que les riverains pourront facilement s'approprier. Il devra être d'un seul tenant et d'une superficie suffisante pour répondre aux besoins de

l'opération ; sa localisation doit permettre d'être facilement accessible pour toutes les constructions de la zone. Cet espace devra être arboré.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Planter les constructions au Nord afin de permettre l'aménagement de jardins ou de terrasses au Sud. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation.
- Equiper les façades Sud de protections solaires efficaces pour éviter les surchauffes d'été.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampons (garage, cellier,...)
- Construire des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

→ Espaces extérieurs

Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition, ou d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

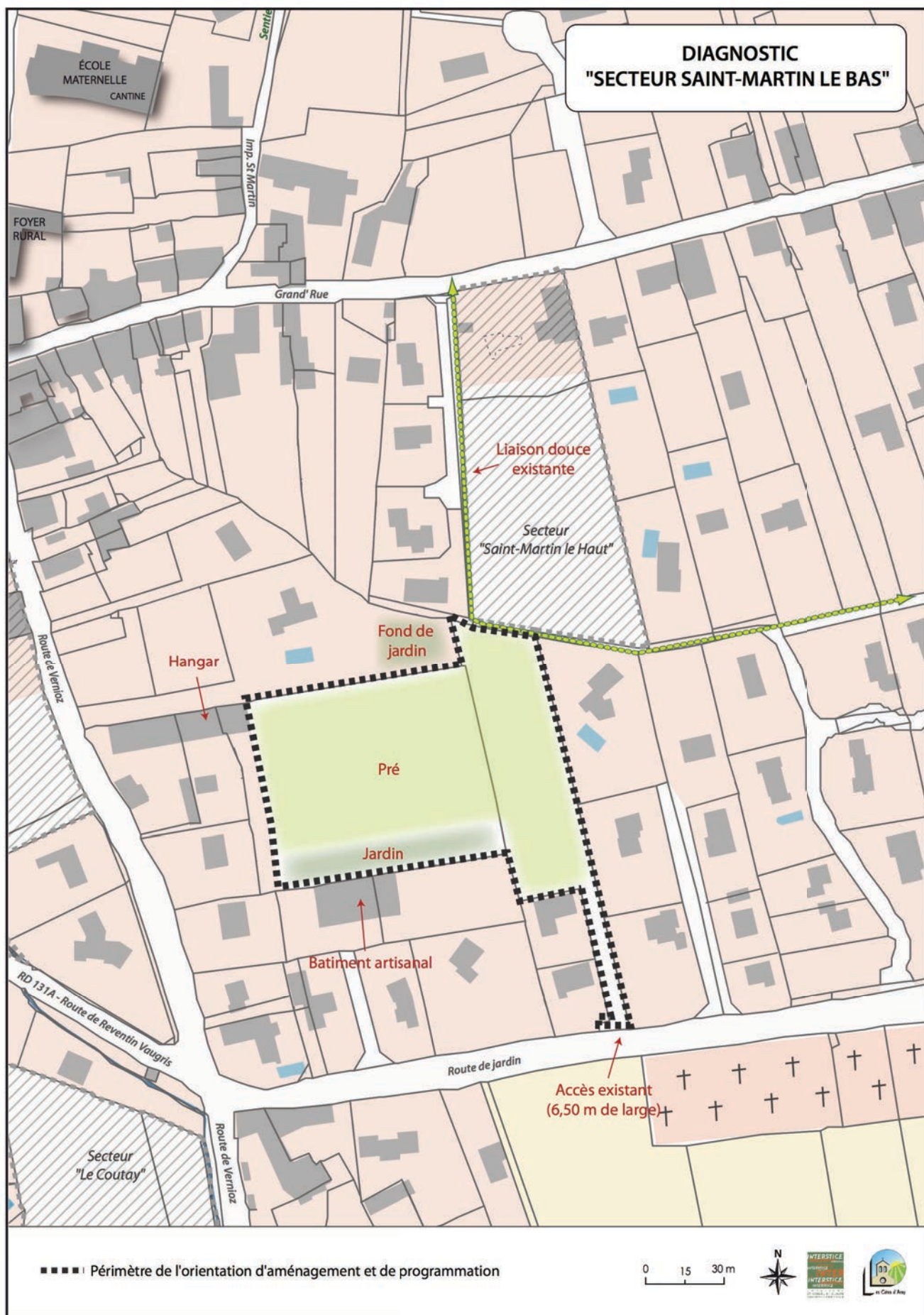
Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR « SAINT-MARTIN LE BAS »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est une zone d'environ 7 500 m², implantée au cœur des quartiers pavillonnaires récents, au Sud-Est du centre ancien.

Ce secteur relativement enclavé constitue un tènement de taille importante.



CARACTERISTIQUES GENERALES

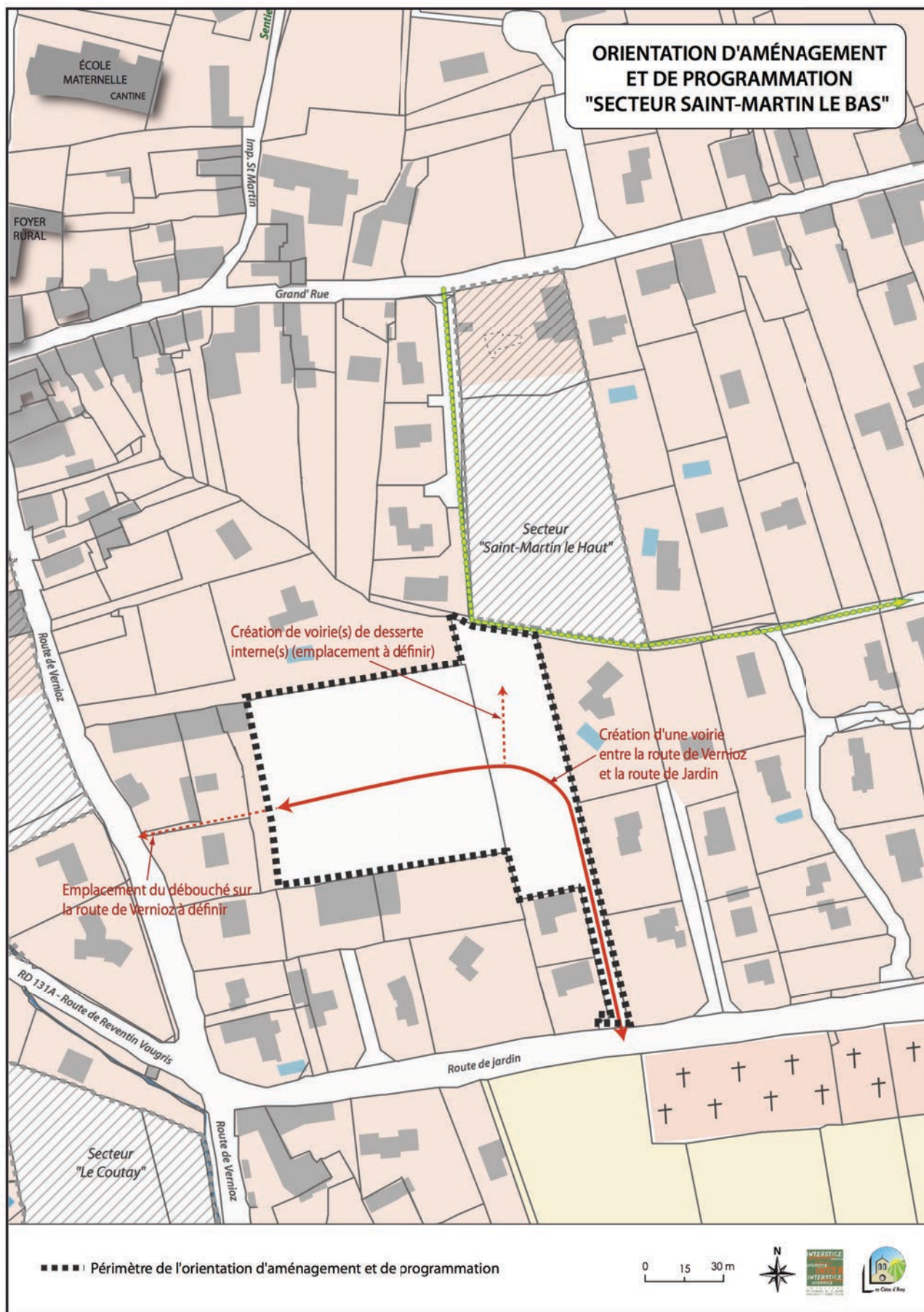
Le secteur constitue un espace de prairie (parc à chevaux), avec une zone de jardin linéaire au Sud de la partie principale. Des bâtiments d'activités artisanales sont implantés en limite de secteur sur les franges Ouest et Sud.

TOPOGRAPHIE

Le secteur présente une légère déclivité vers le Sud.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le site est, comme toute la commune, couvert par un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie du tènement : 7 500 m²

Programme : réalisation de 13 logements minimum

Densité attendue : 15 logement/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée :

- à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

- Création d'une voirie traversante permettant de connecter la route de Jardin à la route de Vernioz. La mise en œuvre d'un accès routier depuis la route de Jardin en limite Sud s'appuiera sur l'accès existant. Sur la route de Vernioz, l'emplacement du débouché de la voie reste à définir. Les deux accès devront être sécurisés et d'une largeur suffisante pour desservir l'opération projetée.

Modes doux

- Des cheminements modes doux devront être réalisés dans l'opération ; ils devront permettre, comme pour la voirie, de mailler le périmètre de projet avec les espaces urbanisés environnants. Ils pourront être détachés de la voirie et respecteront une largeur minimale de 1,50 m.

■ **ELEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Proposition d'une gamme variée de constructions : logements individuels, maisons jumelées, maisons groupées et/ou logements intermédiaires permettant de s'inscrire dans une typologie de bâti présente à proximité.

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Planter les constructions au Nord afin de permettre l'aménagement de jardins ou de terrasses au Sud. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation.
- Equiper les façades Sud de protections solaires efficaces pour éviter les surchauffes d'été.

- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampons (garage, cellier,...)
- Construire des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

➔ **Espaces extérieurs**

Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition, ou d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

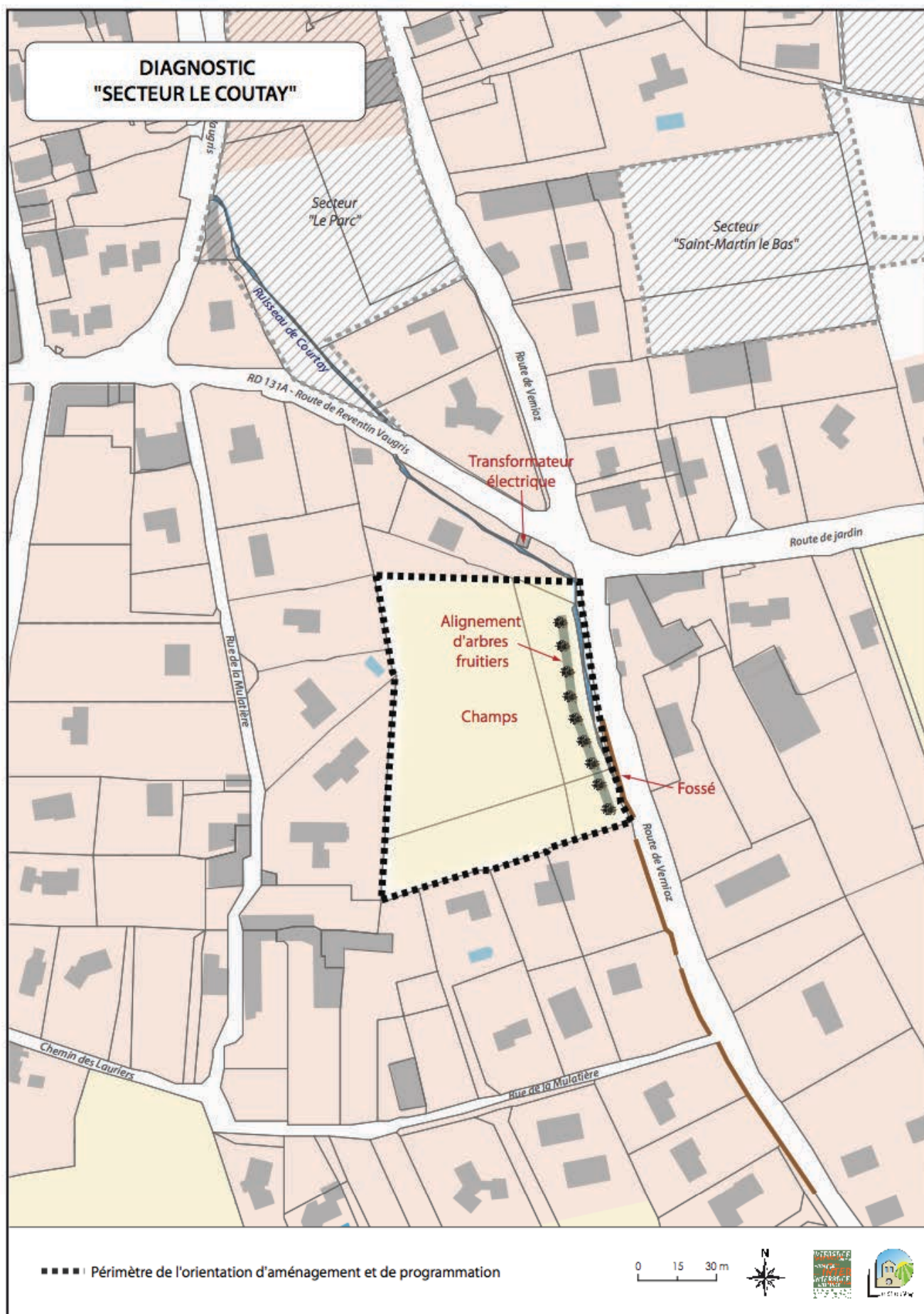
Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité.

➔ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR « LE COUTAY »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est une zone non urbanisée d'environ 8 700 m², implantée au Sud du village, au cœur du bâti récent. Il est relativement proche des équipements sportifs et du centre-village.

Ce secteur, situé aux entrées Sud et Est du village, bénéficie d'une forte exposition depuis la route de Jardin et la Route de Vernioz. Il constitue un tènement important grâce à sa localisation stratégique en entrée de village.



CARACTERISTIQUES GENERALES

Il s'agit d'un espace cultivé, caractérisé par :

- une limite Est arborée : fruitiers en palissade le long de la route de Vernioz
- le ruisseau de Coutay le long de la route de Vernioz

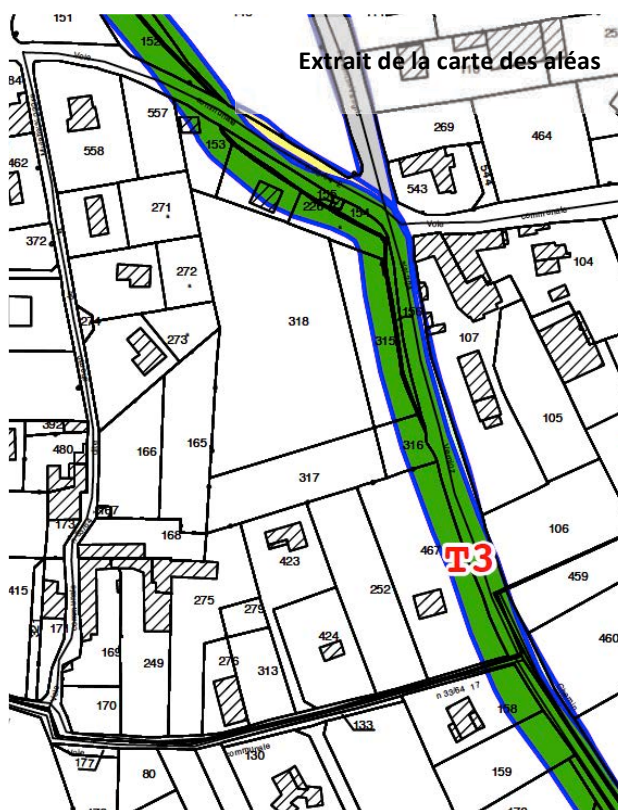
TOPOGRAPHIE

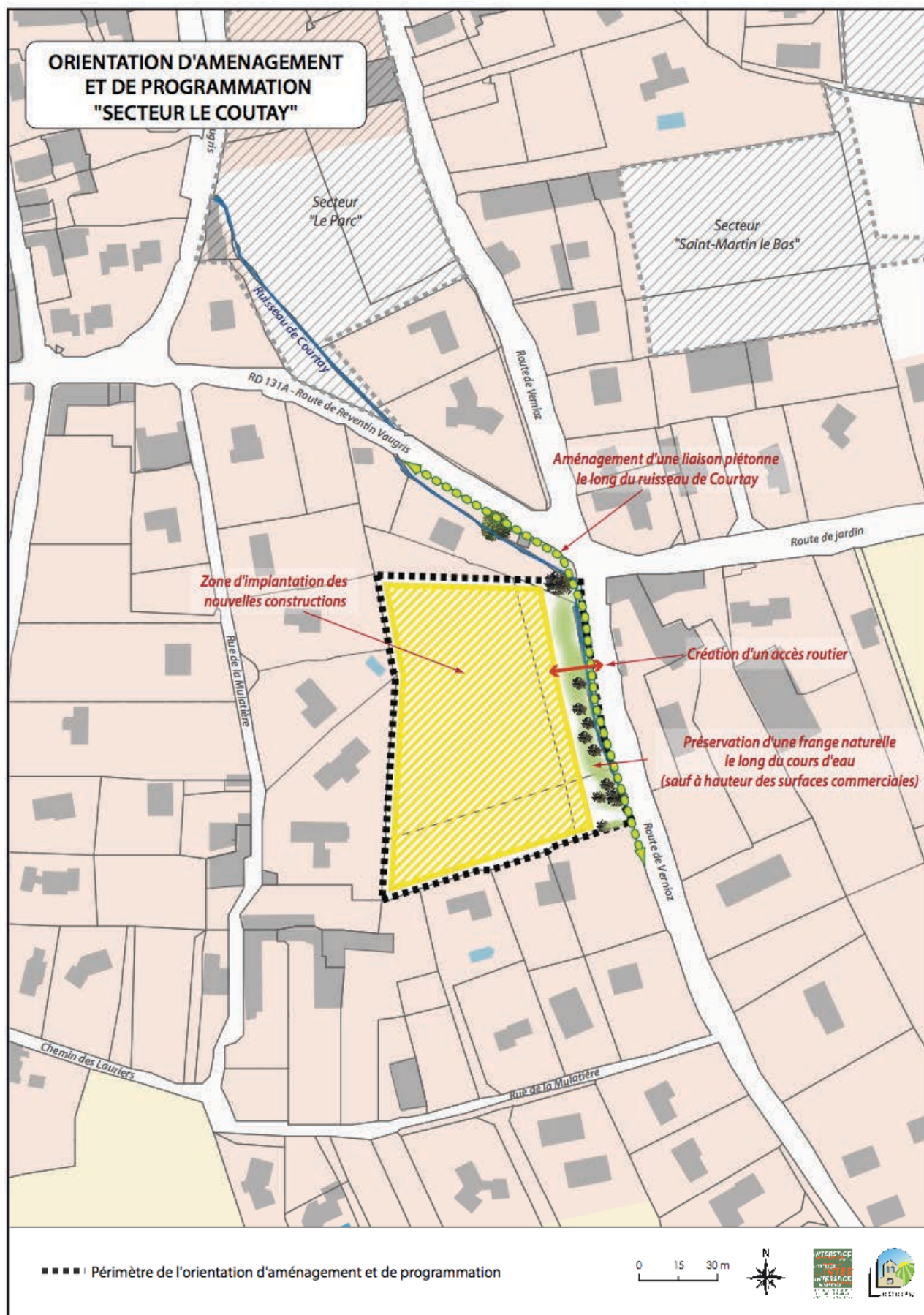
L'espace est relativement plat.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le secteur est concerné sur sa frange Est par un aléa fort de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels. La présence de cet aléa le long du ruisseau de Coutay rend inconstructible (sauf exceptions) la zone impactée par ce risque (environ 1 200 m²).

Le reste du site est, comme toute la commune, couvert par un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.





L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie du tènement brute : 0,87 ha

Superficie nette du tènement : 0,75 ha (= sans la zone d'aléa fort de crue torrentielle)

Programme : réalisation de 15 logements minimum

Densité attendue : 20 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée :

- à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

- Création d'un accès routier depuis la route de Vernioz, à hauteur de l'accès existant (partie où le cours d'eau est busé).

Modes doux

- Création d'une liaison piétonne Nord-Sud sur la limite Est de l'opération, le long de la route de Vernioz et du ruisseau de Coutay, d'une largeur minimale de 2,0 m. Ce cheminement doux devra être aménagé de manière sécurisée et paysagère. Cette liaison piétonne sera à insérer dans une bande d'environ 10 mètres de large d'espace vert ; cette bande pourra être réduite sur le linéaire concerné par de rez-de-chaussée commerciaux pour permettre une bonne visibilité des commerces et services depuis la voie.
- A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m. Pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort thermique par l'ombrage des arbres). En cas de voies routières en impasse, des liaisons piétonnes devront être aménagées pour permettre de connecter le secteur au réseau existant par le plus court chemin.

■ **ELEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des fonctions

Le secteur a une vocation principale d'habitat. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la route de Vernioz pourront toutefois accueillir des commerces et services.

Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare. L'opération devra compter au minimum 15 logements :

- Réalisation de logements intermédiaires de type R+2 (hauteur limitée à 10 m à l'égout de toiture), composés de logements en rez-de-chaussée bénéficiant d'un jardin privatif et de logements à l'étage disposant de terrasses ou de balcons (de l'ordre de 10 m² minimum). Ces logements seront

créés de manière préférentielle dans la partie Est du secteur pour structurer l'entrée de village par les hauteurs de bâti.

Chaque logement devra disposer d'une place de stationnement sur rue (traitement du sol différent de la voirie).

Chaque logement disposera de sa propre entrée (cheminement piéton disposant d'un revêtement particulier).

- Réalisation de maisons individuelles en R+1 ou R+1+combles (hauteur limitée à 6 m à l'égout de toiture). Ces logements seront de manière préférentielle implantés dans la partie Ouest du site, en lien avec le tissu pavillonnaire environnant.

Les constructions individuelles devront s'implanter en limite Nord des parcelles afin de conserver le jardin au Sud.

Diversité fonctionnelle, espaces publics

- Mise en valeur et aménagement de la liaison douce le long du ruisseau de Coutay.
- Création d'un espace vert tampon d'une dizaine de mètres de large en accompagnement de la liaison douce entre la route de Vernioz et les futurs jardins du bâti.
Cet espace sera public et planté (principe de palissage des arbres fruitiers qui peut être reproduit par exemple).

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

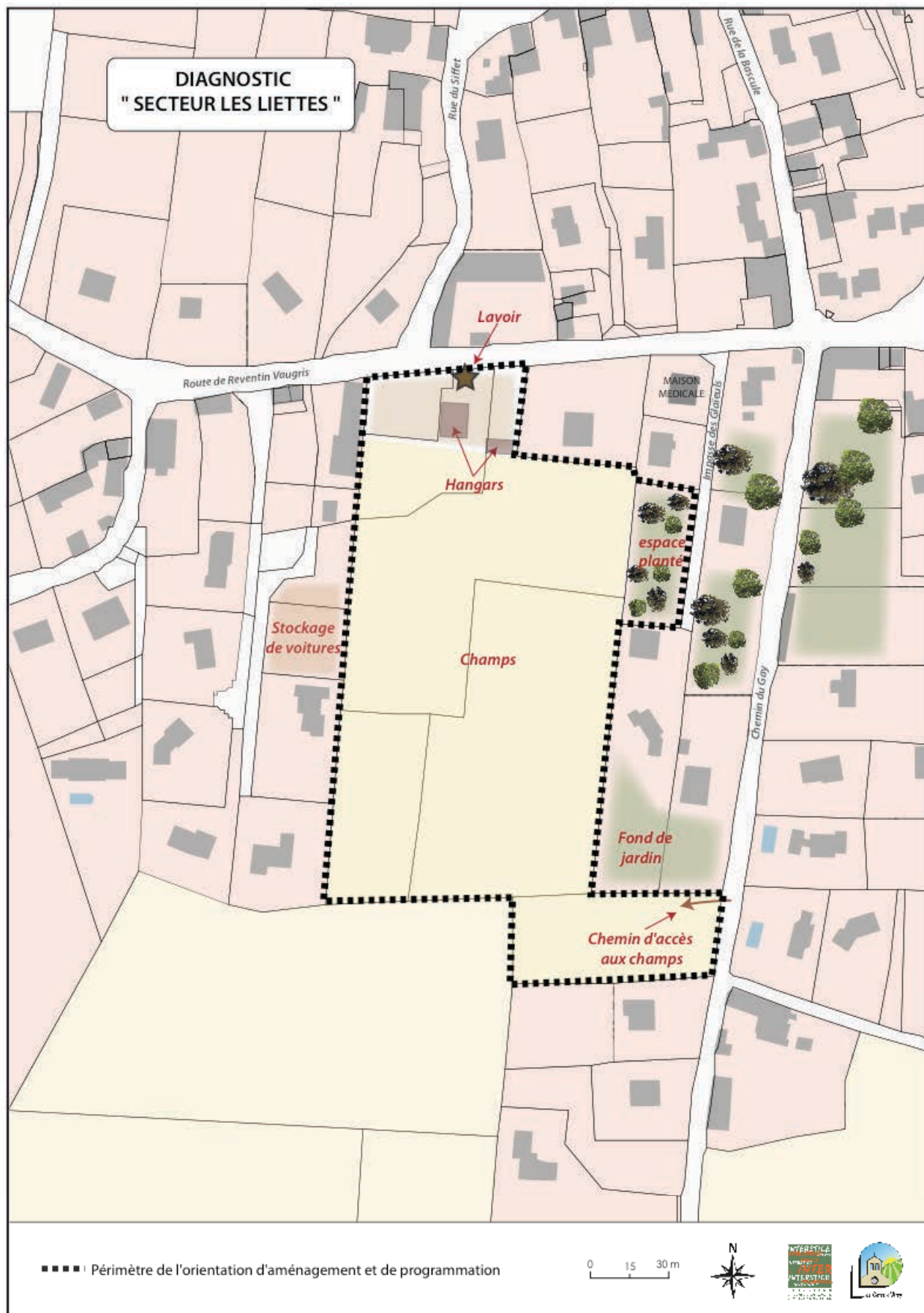
L'implantation des constructions devra être réfléchie afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

SECTEUR « LES LIETTES »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est une zone non urbanisée d'environ 2,4 ha, implantée au Sud du village, le long de la route de Reventin Vaugris. Ce secteur est situé à proximité du pôle médical.

La limite Sud du secteur constitue une frange sensible marquant la limite entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.



CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur présente :

- un espace cultivé
- un espace arboré, en friche à l'Est
- des bâtiments anciennement agricoles (hangars) au Nord de la parcelle
- un ancien lavoir sur la limite Nord
- un entrepôt automobile sur la frange Ouest

TOPOGRAPHIE

Le secteur présente une légère déclivité vers le Sud.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le site est, comme toute la commune, couvert par un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie du tènement : 2,4 ha

Programme : réalisation de 42 logements minimum

Densité minimum : 17 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée :

- à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur
- à la mise en sécurité du débouché sur la route de Reventin-Vaugris

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

- Création d'accès routiers depuis la route de Reventin Vaugris et sur le chemin du Gay permettant la mise en place d'un bouclage routier au sein du nouveau quartier. L'accès sur la route de Reventin Vaugris sera intégré au carrefour existant avec la rue du Siffet pour limiter les intersections sur la voie.

La voirie de desserte interne devra présenter une largeur minimum de 6 mètres pour la bande roulante.

L'accès existant aux terres agricoles par le chemin du Gay devra rester possible via la nouvelle voie.

Modes doux

- Création d'un maillage de voies piétonnes au sein du secteur, permettant de relier la route de Reventin Vaugris au chemin du Gay et à l'impasse des Glaïeuls.

Il est recommandé de séparer les modes doux de la bande roulante afin de sécuriser les déplacements des piétons et des deux roues. Le cheminement piéton devra présenter une largeur minimum de 1,50 m.

Stationnement

- Création d'une aire de stationnement à l'entrée du secteur route de Reventin Vaugris permettant de compléter l'offre de stationnement des logements collectifs et de disposer de places de stationnement visiteur.

■ **ELEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 17 logements à l'hectare. L'opération devra proposer une quarantaine de logements :

- Réalisation d'un bâtiment d'environ 9 logements collectifs, de type R+2 (hauteur limitée à 10 m à l'égout de toiture), sur la partie Nord du tènement, implanté parallèlement à la route de Reventin Vaugris permettant de structurer la voie et de bénéficier d'une exposition Nord-Sud.
L'implantation du bâtiment devra respecter un retrait d'au minimum 5 mètres par rapport à la route de Reventin Vaugris, en créant un front bâti continu. Ce retrait a pour objectif de créer une zone tampon avec la rue (aménageable sous forme de courette par exemple) et de garantir la conservation du lavoir. Cet espace ne pourra pas servir pour du stationnement.
- Réalisation d'environ 14 logements intermédiaires, de type R+2 (hauteur limitée à 10 m à l'égout de toiture).
Ces logements intermédiaires seront composés de logements en rez-de-chaussée bénéficiant d'un jardin privatif et de logements à l'étage disposant de terrasses ou de balcons (de l'ordre de 15 m² minimum).
La desserte de ces logements sera assurée de manière privilégiée par une voie arrière en limite Nord. Un traitement de qualité de l'interface entre l'espace privé et l'espace public est attendu.
Ces logements bénéficieront d'une place de stationnement sur rue – le traitement du sol devra être différent de la voirie.
Chaque logement bénéficiera de sa propre entrée. Les cheminements piétons disposeront d'un revêtement particulier afin de distinguer la place du piéton dans l'espace public.
- Réalisation de maisons jumelées. Ces constructions seront de type R+1 ou R+1+combles (hauteur limitée à 6 m à l'égout de toiture).
Les maisons jumelées devront présenter une implantation permettant de créer des espaces d'intimité et mieux gérer les vis-à-vis (en quinconce par exemple).
L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie de desserte interne. Ce retrait permettra de créer notamment une place de stationnement sur rue par habitation. Un traitement particulier du sol est attendu, il sera différent de la voirie.
L'espace non dédié aux véhicules devra être ouvert et naturel permettant notamment l'infiltration des eaux pluviales. Une uniformité de traitement de ces espaces est attendue pour l'ensemble des habitations afin de créer une cohérence depuis la voie de desserte interne.
- Réalisation de maisons en bandes. Ces constructions seront de type R+1 ou R+1+combles (hauteur limitée à 6 m à l'égout de toiture), bénéficiant de jardins privatifs orientés préférentiellement au Sud.
Les constructions seront implantées au Nord de la parcelle afin d'assurer la desserte des logements par une voie au Nord et de réserver les jardins au Sud.
Un traitement de qualité de l'interface entre l'espace privé et l'espace public est attendu.
Ces constructions disposeront d'une place de stationnement sur rue – le traitement du sol devra être différent de la voirie.
Chaque construction bénéficiera de sa propre entrée.
- Réalisation de maisons individuelles. . Ces constructions seront de type R+1 ou R+1+combles (hauteur limitée à 6 m à l'égout de toiture).
L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie de desserte interne. Ce retrait permettra de créer notamment une place de stationnement sur rue par habitation. Un traitement particulier du sol est attendu, il sera différent de la voirie.

L'espace non dédié aux véhicules devra être ouvert et naturel permettant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

Mixité sociale

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale : au minimum 6 logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône sont attendus dans cette opération.

Diversité fonctionnelle, espaces publics

- Mise en valeur et aménagement des liaisons douces par un traitement de sol particulier distinct de la voirie.

- Création d'un espace vert public arboré au Nord du tènement à proximité des logements collectifs permettant d'offrir au secteur un espace vert de loisir.
- Conservation et mise en valeur du lavoir localisé au Nord du tènement (étoile sur la carte), un traitement de qualité des abords est attendu.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

L'implantation des constructions devra être réfléchie afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

→ Espaces extérieurs

Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.