



APPROBATION : 28-10-2008
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



7

Orientations d'aménagement

epures

L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Secteur La Borie

Contexte

Le secteur est situé entre un quartier résidentiel, composé de maisons groupées et individuelles, et la route du Crêt de l'Oeillet. Cette voie sera prochainement aménagée pour devenir un axe de liaison principal entre l'échangeur de Stelytech (et plus tard l'A45) et le fond de vallée du Gier. Dans le cadre de ce réaménagement, le carrefour de la route du Crêt de l'Oeillet et la route du Battant sera également réaménagé.

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale
- une diversité de forme d'habitat
- des principes de structuration des accès

Surface du secteur : environ 12,2 ha.

Le composition générale

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels pour diviser le quartier en 4 ou 5 sous secteurs.

En matière d'espaces non construits et d'espaces verts :

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif non couvert représentant une surface d'au moins 30% de la SHON du logement concerné.

De plus chaque « opération » ou groupe d'habitations (immeubles, maisons accolées, individuel pur) devra bénéficier d'espaces verts communs.

Deux espaces identifiées dans le schéma devront être aménagés en espaces verts collectif. Leur contour est à titre indicatif.

Une bande d'espace non constructible sera aménagée afin de ne pas rapprocher les futures espaces habités des espaces industriels ou de la voie de communication principale (route du crêt de l'œillet).

- à l'ouest en bordure de la route du crêt de l'œillet
- au nord et nord-ouest. De plus, pour cette « bande » le mur de clôture existant sera préservé afin de conserver le caractère net de cette limite.

Qualité de l'insertion paysagère

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion dans le paysage de l'opération (aménagements et constructions). Pour cela, l'adaptation à la topographie naturelle du terrain devra spécialement être soignée, ainsi que la composition des constructions qui ne devront pas former de « blocs massifs » préjudiciables à la bonne insertion paysagère du projet. A ce titre, il est notamment recommandé que les façades d'un seul tenant (y compris avec des décrochés et dans le cas de maisons accolées ou groupées) ne puissent excéder 30 m. Afin d'évaluer l'insertion paysagère de l'opération, il sera notamment demandé de mettre au point une étude paysagère montrant le projet à hauteur d'homme et à partir de la route de Battant, de la route Crêt de l'œillet et de tout autre point permettant d'évaluer la qualité de l'insertion paysagère.

Accès

Il ne sera autorisé aucun accès sur la route du Crêt de l'œillet pour la voie de desserte principale du secteur.

Deux autres accès seront autorisés sur les voies périphériques au secteur :

- Un accès est prévu sur le chemin des châtaignés dans la partie basse. La position géographique du point de « piquage » en bas de la rue n'est qu'à titre indicatif sur le schéma.
- Un autre accès est prévu sur la route de Battant. Sa situation géographique est donnée à titre indicatif sur le schéma, mais elle devra être suffisamment éloignée du carrefour avec la route Crêt de l'œillet pour ne pas perturber le fonctionnement et l'aménagement de celui-ci.

Une continuité d'accès automobile et piéton devra être constituée entre les différentes parties du quartier de la Borie, sauf pour la partie située en bas de rue de Châtaigniers. Cette partie sera accessible en voiture uniquement à partir de la rue des Châtaigniers, un talweg très prononcé l'isolant du reste de la zone. En revanche, des continuités piétonnes, passant par ce talweg, pourront éventuellement être trouvées avec le reste du secteur.

Programme

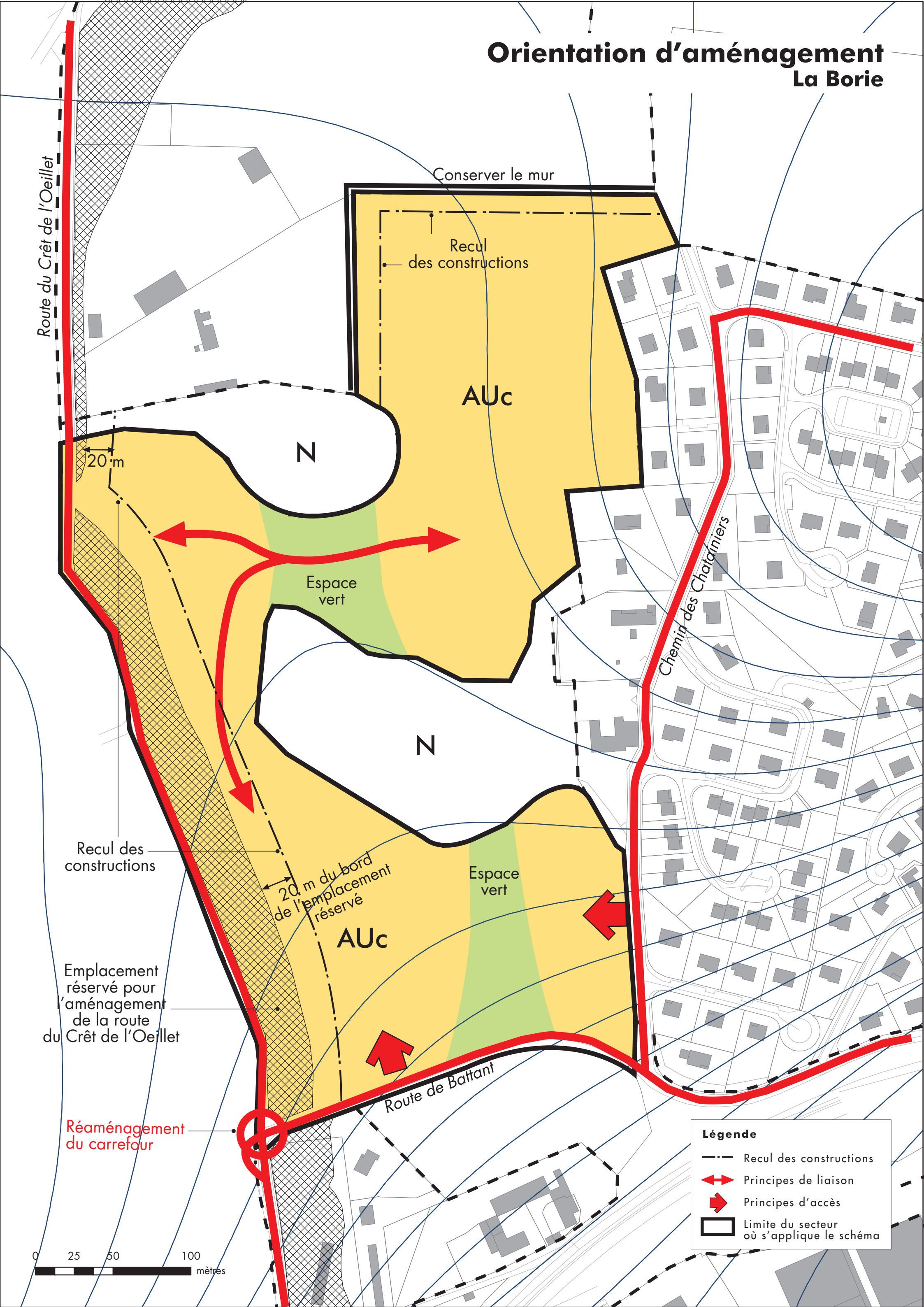
Surface du secteur : environ 12,2ha.

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant du petit collectif, de la maison individuelle et de l'habitat alternatif à ces deux formes d'habitat (maisons groupées, en bande,...etc..).

Ces différents type d'habitat seront répartis conformément aux proportions suivantes :

- Le collectif : doit représenter 0 à 20 % du nombre total de logements du secteur
- L'alternatif doit représenter 20 à 40 % du total de logements du secteur
- Le total des logements en collectif et en alternatif ne pourra dépasser 40 % du nombre total de logements du secteur.
- Le reste des logements créer dans le secteur seront des maisons individuelles.

Orientation d'aménagement La Borie



Secteur « Les Côtes »

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale.
- une diversité de forme d'habitat
- des principes de structuration des accès

Surface du secteur : environ 15,6 ha.

La composition générale

La composition générale devra respecter les éléments naturels. Pour cela, il est demandé que la partie boisée au sud-ouest, numérotée 1 sur le plan, accueille trois à quatre maisons individuelles sur de grandes parcelles afin de préserver le plus possible les boisements.

Le long de l'A 47 et de la RD 288, les constructions devront respecter les marges de recul portées au plan de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU).

Accès

Aucun accès direct aux lots des zones 1,2,3 ne sera autorisé depuis la RD 288 ou l'A47.

Concernant la partie au sud-ouest Numérotée 1 sur le schéma : l'accès aux lots s'opérera par la voie existante (chemin des chênes), qui ne peut pas supporter plus de 4 accès supplémentaires. Le chemin de terre existant sera ensuite réservé aux piétons.

Concernant la partie nord, la route de Planèze sera la voie principale à partir de laquelle s'organiseront les accès aux différentes opérations. Pour chaque opération, il ne sera autorisé qu'un seul accès sur la route de Planèze, sauf si la taille de l'opération (le nombre de logements à desservir) nécessite la création d'autres accès.

L'aménagement de la route de Planèze, sur la section précisée sur le schéma, sera précisé et réalisé par la commune. Cependant, afin de prévoir son aménagement, il est exigé une implantation en recul des clôtures et des maisons : au moins à 6m de l'axe de la voie pour les clôtures, au moins à 8m pour les maisons.

Programme

Pour la partie 1 : il est demandé un maximum de 4 maisons individuelles.

Pour la partie 2 : l'offre d'habitat sera diversifiée : des maisons individuelles, des maisons groupées ou jumelées.

Pour la partie 3 : elle recevra des maisons individuelles.

En revanche, les immeubles collectifs ne sont pas souhaités sur l'ensemble du secteur.

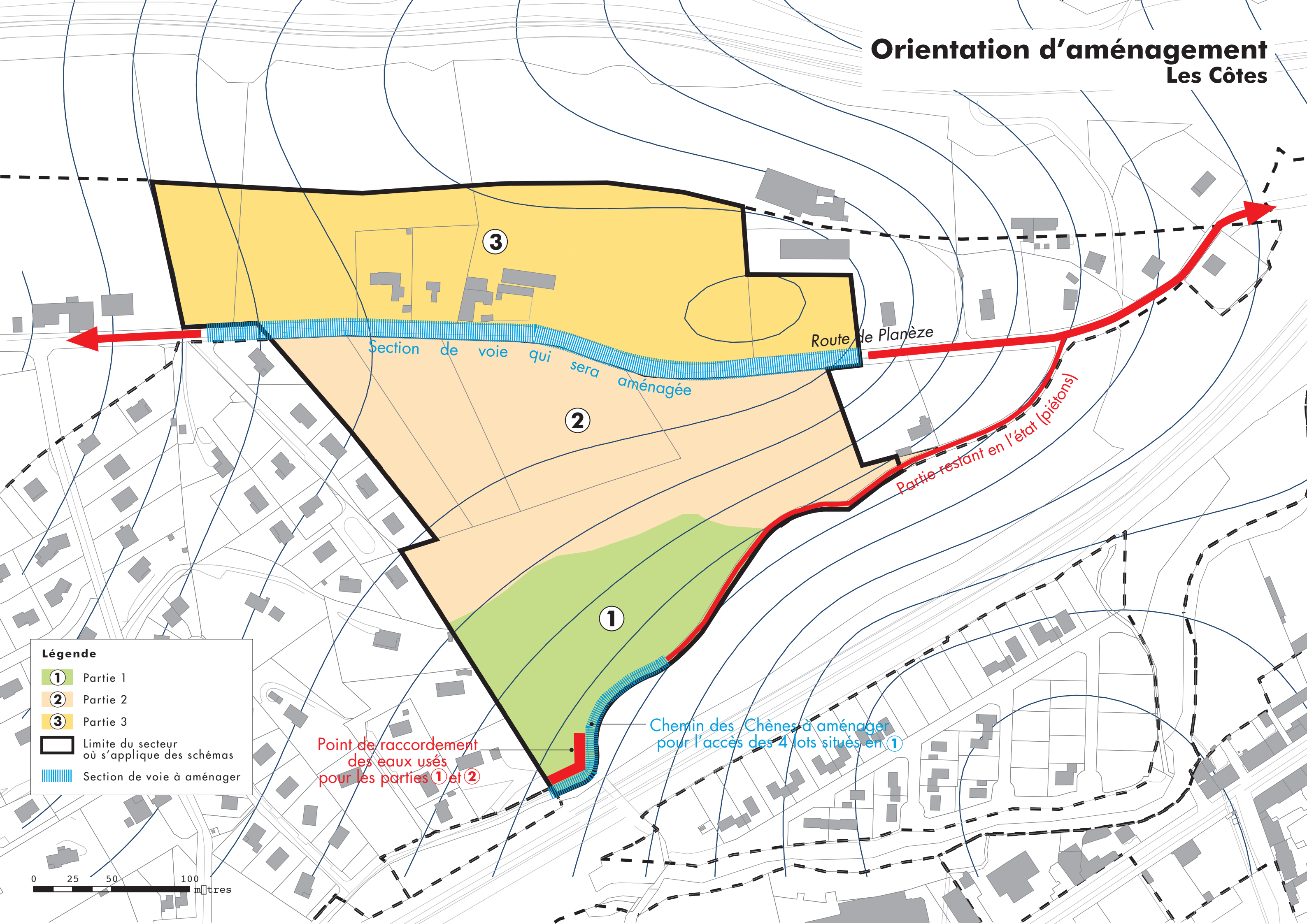
Les réseaux

Les points de raccordement portés sur le schéma sont obligatoires.

Éléments techniques :

Pour la zone AUc, concernée par le schéma, il est demandé une étude géotechnique vérifiant la stabilité des terrains et précisant, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre pour rendre les terrains aptes à la construction.

Orientation d'aménagement Les Côtes



Légende

- ① Partie 1
- ② Partie 2
- ③ Partie 3
- Limite du secteur où s'applique des schémas
- ▨ Section de voie à aménager

0 25 50 100 mètres