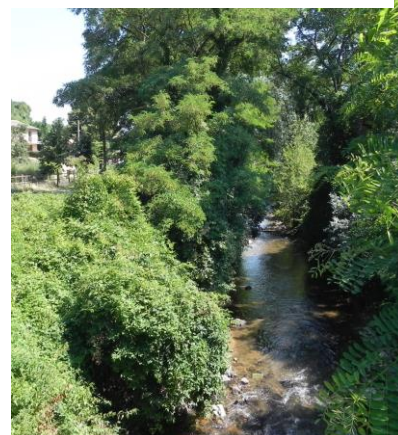


DÉPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE LANTIGNIÉ (69430)



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Procédure	Approbation	Rendu exécutoire le
03	Modification de droit commun n°2	17 mars 2022	

* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette Habitat intermédiaire- Réalisation AUA

Localisation des périmètres d'OAP

Dans le but de rééquilibrer la constructibilité sur la commune et d'affirmer la centralité du village, les élus de Lantignié ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement du bourg, en portant une attention particulière sur :

- la trame des espaces publics et la hiérarchie des déplacements ;
- l'harmonie volumétrique et d'aspect des nouvelles constructions avec la morphologie existante du bourg tout en veillant à l'impact paysager de l'ensemble ;
- la diversité des typologies d'habitat et des fonctions urbaines

Dans cette voie, un site particulièrement stratégique et propice à la mise en œuvre d'un projet de « greffe » de bourg a été identifié en frange ouest du village. Il s'agit d'un tènement d'environ 2,12 ha, localisé à l'arrière de la mairie-école, côtoyant la place centrale du village et marquant l'entrée ouest du bourg.

Le périmètre choisi intègre également une parcelle occupée, dont la taille constitue un potentiel pour une éventuelle division parcellaire et dont il est, en l'occurrence, nécessaire de définir les modalités de son évolution.

Un second tènement est identifié au sud du bourg. Il se compose de parcelles dont l'impact paysager est certain du fait de leur situation à l'aplomb de la RD78 et dont il convient en conséquence de maîtriser l'urbanisation.



Un secteur stratégique derrière la Mairie, dit « de Chermieux »

État des lieux

Le tènement choisi est actuellement occupé par de la vigne et des jardins, constituant une pénétrante verte et agricole en cœur de bourg.

La frange urbaine à cet endroit est, dans son état actuel, fortement morcelée et dotée d'entités bâties imposantes et massives, telles les deux mairies-écoles, la première de 1835 et l'actuelle, dont les morphologies impactent le paysage agricole environnant.



Vue du site depuis la Rue de la Croix Rousse, « derrière la mairie »

De plus, le site à l'étude est constitutif d'une entrée de bourg difficile à identifier depuis la RD78, en provenance de Beaujeu. En effet, le caractère diffus, hétérogène et « tentaculaire » du tissu urbain environnant forme une limite d'urbanisation imprécise et peu propice à l'affirmation du caractère urbain de la RD78, malgré la présence du panneau d'entrée d'agglomération.



Vue du site depuis la RD78, au niveau du panneau d'entrée d'agglomération

Enjeux

L'aménagement du secteur de Chermieux relève de plusieurs enjeux pour le développement du village de Lantignié :

- Affirmer l'entrée de bourg ouest et le caractère « urbain » de la RD78 à cet endroit ;
- Constituer une frange urbaine de qualité au contact de l'espace agricole et assurer la transition avec la densité du bourg ;
- Compléter la trame des espaces publics existante ;
- Veiller à la hiérarchisation et à la fluidité des déplacements en tenant compte de l'étroitesse du réseau viaire dans le bourg ;
- Diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels et de maintenir la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Anticiper la mutation du tissu existant, en particulier d'une vaste parcelle située au nord du tènement.

Principes d'aménagement

○ Déplacements et espaces publics

L'étroitesse du réseau viaire du bourg, notamment de la Rue des Écoles, n'est pas favorable à une desserte aisée du tènement à l'étude. Cela est d'autant plus vrai que la Rue des Écoles a vocation à être partagée entre différents types d'usagers, véhicules et piétons, ce qui est, à l'heure actuelle, source de dangerosité.

- Pour cette raison, **la desserte du site par l'intermédiaire d'une voie reliant la RD78 et la Rue de la Croix Rousse est privilégiée.**
- La connexion avec les principaux espaces publics et équipements du bourg, que sont la place centrale et ses commerces ainsi que la mairie-école et la salle des fêtes, s'effectue par l'intermédiaire d'un **réseau de cheminements piétonniers**. Ceux-ci s'organisent autour d'un **axe central nord/sud**, reliant la Rue de la Croix Rousse et la RD78, dont les abords accueillent depuis peu un jardin public en extension du parvis de la mairie-école et un arrêt de bus.

Concernant plus particulièrement la trame des espaces publics, il s'agit de valoriser un élément prépondérant du village : la mairie école, dont la configuration et l'implantation affirment son autonomie par rapport à la morphologie originelle du bourg.

- Dans cette voie, **un vaste espace public de type « jardin »**, en lien avec la façade arrière de la mairie-école, répond au parvis minéral qui marque l'avant de l'édifice, servant également de cour d'école. La préservation de ce « vide » permet de conserver la respiration que marque actuellement la pénétrante agricole au contact de la densité du bourg.

○ Morphologie(s) et implantation du bâti

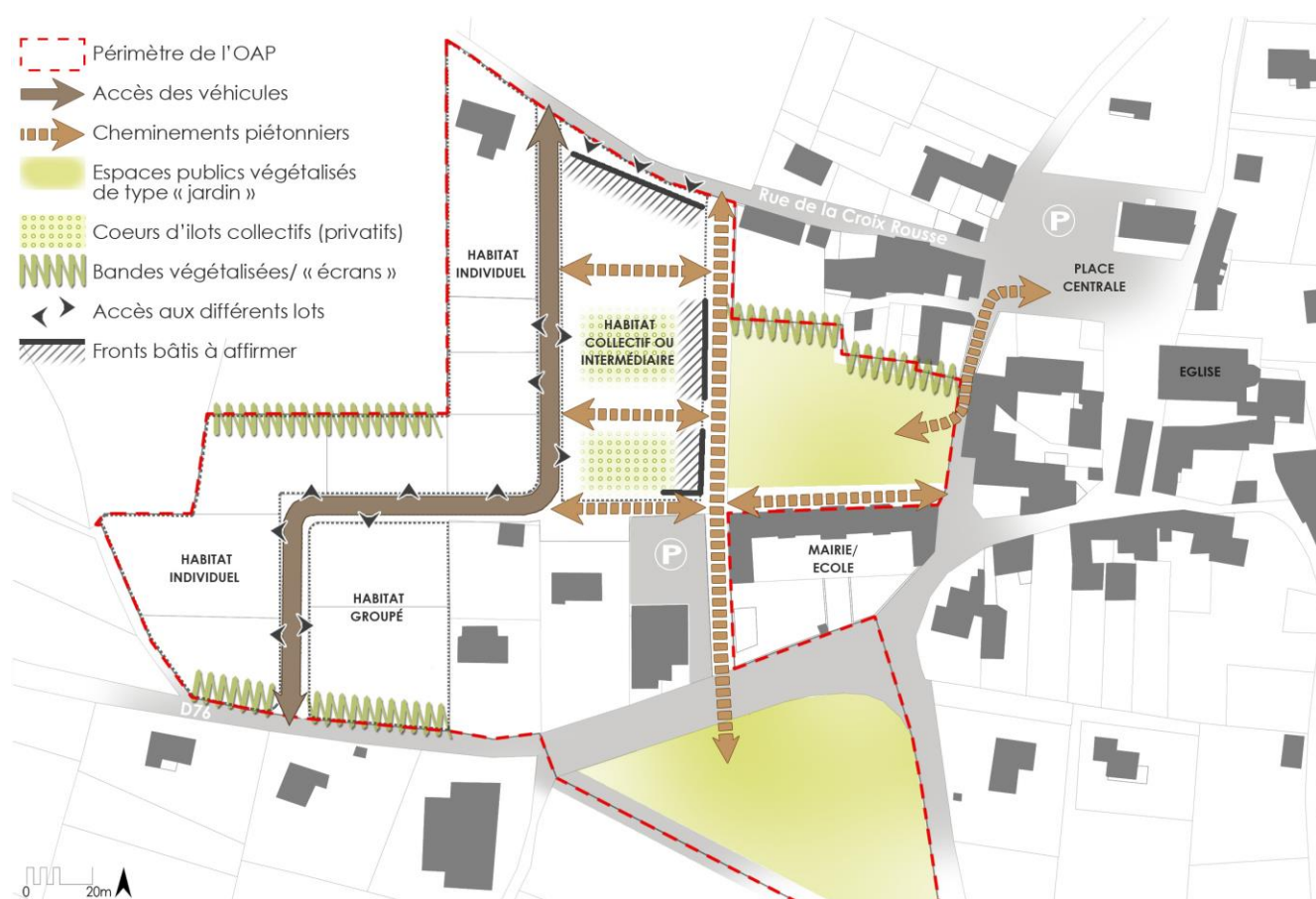
Dans le but d'assurer la transition entre la densité du bourg et l'espace agricole, la répartition des masses bâties accompagne et complète l'organisation spatiale existante. Ainsi, elle souligne les principaux espaces publics du bourg, répondant aux masses bâties existantes, autant qu'elle se délaye au contact de l'espace agricole.

Afin d'entretenir un rapport privilégié avec le jardin public derrière la mairie et d'accompagner l'axe nord/sud structurant la trame des cheminements piétonniers, un front bâti marque la limite ouest de l'espace public, perpendiculairement à la façade arrière de la mairie-école. Celui-ci se retourne au niveau du parking de la salle des fêtes au sud et marque l'alignement sur la Rue de la Croix Rousse au nord, dans le prolongement du bâti existant. Une telle implantation du bâti dégage des cœurs d'îlots collectifs à dominante végétale.

En partie sud, le tènement est séparé de la RD78 par un talus et un fossé. Au regard du tissu urbain environnant, il convient de préserver une certaine distance entre les nouvelles constructions et la RD78, sous la forme d'une bande verte permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie.

À la frange ouest du tènement, les constructions s'implantent de manière à préserver des fonds de parcelles végétalisés et perméables, en lien avec l'espace agricole.

- **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles**



Programmation

Dans l'optique de renforcer la centralité de son village tout en conservant une cohérence avec la morphologie existante, la commune de Lantignié vise une **densité moyenne de 22 logements à l'hectare** pour le secteur dédié au développement de l'urbanisation (hors espace public de type «jardin»), ce qui correspond à **une quarantaine de nouveaux logements**.

Dans un souci d'harmonie avec les volumes existants, la répartition du volume de logements sur le tènement à l'étude est hétérogène. Le niveau de densité des nouvelles constructions est effectivement fonction de la localisation sur le site :

- Une densité plus importante à l'approche du bourg, à savoir pour les opérations qui s'implanteront derrière la mairie et la salle des fêtes ;
- Une densité plus faible en frange d'urbanisation, sur la partie ouest du tènement.

Une telle répartition des densités répond également à la volonté de la commune de **diversifier davantage son parc de logements** en intégrant notamment des **typologies d'habitat groupé intermédiaire* et collectif**.

Ainsi, des petits collectifs en R+2, intégrant éventuellement des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée, composent le front bâti donnant sur le jardin public derrière la mairie, dans le prolongement de la salle des fêtes. Le long de la Rue de la Croix Rousse et de la voie d'accès centrale sont admis des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire* en R+1, pouvant ponctuellement disposer d'un attique.

> Ce premier secteur peut accueillir un volume de 28 logements environ.

La partie ouest du tènement est quant à elle davantage propice à l'implantation de typologies d'habitat individuel et individuel groupé. Par ailleurs, les opérations d'habitat individuel groupé (R+1) s'implanteront en priorité le long de la RD78 afin de marquer l'entrée de bourg et dans la mesure où les bâtiments avoisinants présentent des morphologies assez massives (maisons en R+1, hangar).

> Ce second secteur correspond à une dizaine de logements.

Afin de **favoriser la mixité sociale sur le secteur**, 25% du total des surfaces de plancher aménagées devront être affectées à des logements sociaux, **ce qui correspond à une dizaine de logements**.

Illustration possible du projet (document non opposable aux demandes d'urbanisme)



La frange d'urbanisation Sud du bourg

État des lieux

Le tènement concerné constitue la frange urbaine Sud du bourg de Lantignié, à deux pas de la Mairie-école et d'un arrêt de bus. Les vastes parcelles agricoles dont il se compose permettent d'envisager un projet d'ensemble dont la dimension paysagère est prépondérante. En effet, on peut observer à cet endroit une « dilution » de la frange urbaine, du fait du caractère diffus du tissu, de sa construction progressive et spontanée, sans recherche de cohérence d'ensemble.

Notons que le tènement concerné est séparé de la RD78 par un talus, arboré par endroits.



Vue du site depuis la RD78, au niveau de la station d'épuration

Enjeux

L'aménagement de cette frange d'urbanisation relève de plusieurs enjeux pour le développement du village de Lantignié :

- Proposer une organisation des masses bâties en continuité du bourg et dont l'impact paysager ne vienne pas dénaturer l'unité de celui-ci ;
- Préserver la trame verte existante (haies d'arbres) au contact de la RD 78
- Privilégier l'implantation d'un habitat densifié, dont la morphologie reste néanmoins en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Principes d'aménagement

○ Déplacements

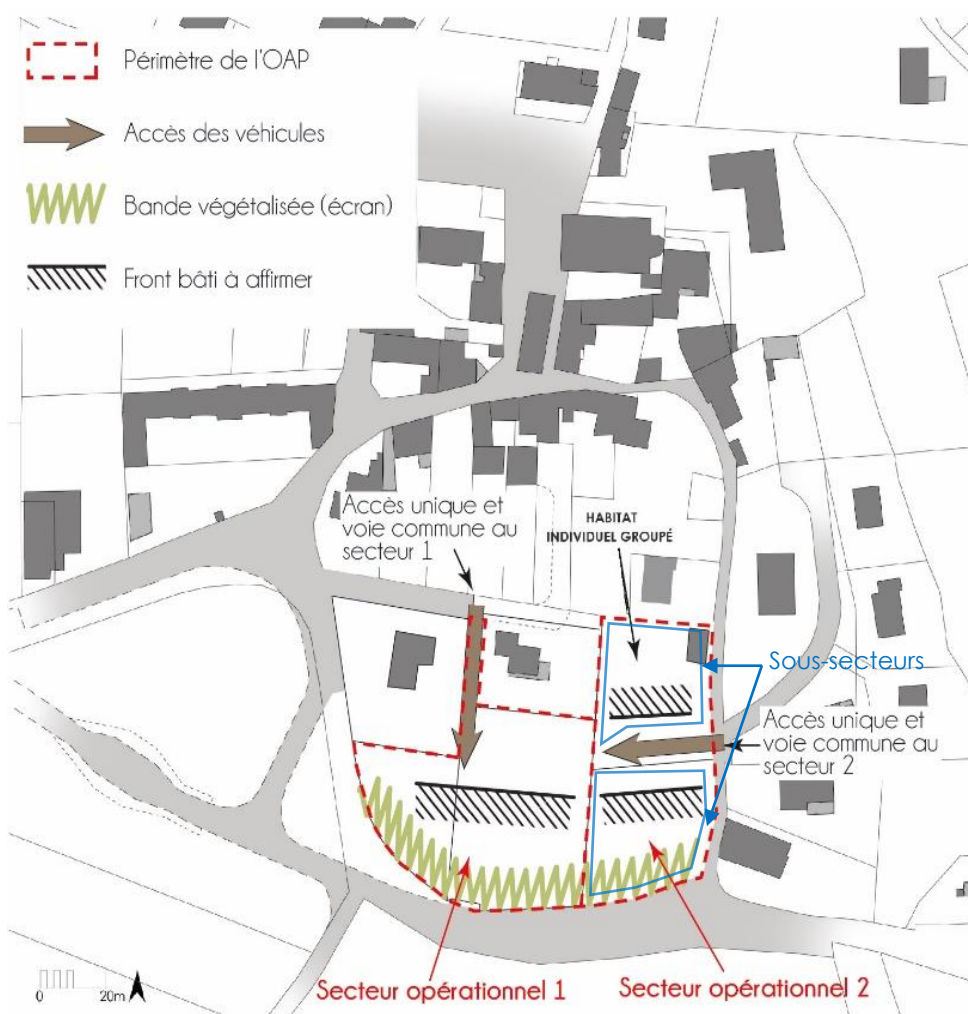
L'accès au site d'effectue par l'intermédiaire de deux voies :

- La première se connectant à la rue de la Grume et desservant le secteur Est de la zone ;
- La deuxième se connectant à la Rue de l'Église et desservant le secteur Ouest de la zone.

- **Morphologie(s) et implantation du bâti**

Il s'agit de construire la limite sud du bourg le long de la RD78 par une orientation principale nord/sud du bâti. Toutefois, il convient d'atténuer la perception des constructions depuis la RD78 en préservant des fonds de parcelles végétalisés, dans la continuité de la haie arborée existante. Ainsi, au contact de la RD78, une bande de 5m d'épaisseur est préservée de toute construction, sur les parcelles B637, B887 et B610.

- **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles**



Programmation

En cohérence avec le tissu urbain environnant à caractère diffus, l'urbanisation du secteur est propice à l'habitat individuel. Toutefois, du fait de la nécessité de réaffirmer une limite d'urbanisation (sans pour autant construire une façade opaque), l'habitat individuel groupé (R+1 maximum) semble être la typologie la plus appropriée.

Dans l'optique d'accentuer (un peu) la densité résidentielle du secteur, le site peut accueillir 7 à 8 logements, en comptant le potentiel de mutation de la parcelle n°609 :

- Le secteur opérationnel 1 pourra accueillir 3 à 4 logements ;
- Le secteur opérationnel 2 pourra accueillir 4 logements (2 logements dans chaque sous-secteurs).