

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE PORTE DES PIERRES DOREES
ancienne commune de Liergues



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	12 avril 2018	du 20 août 2018 au 22 septembre 2018	20 décembre 2018

I. Préambule

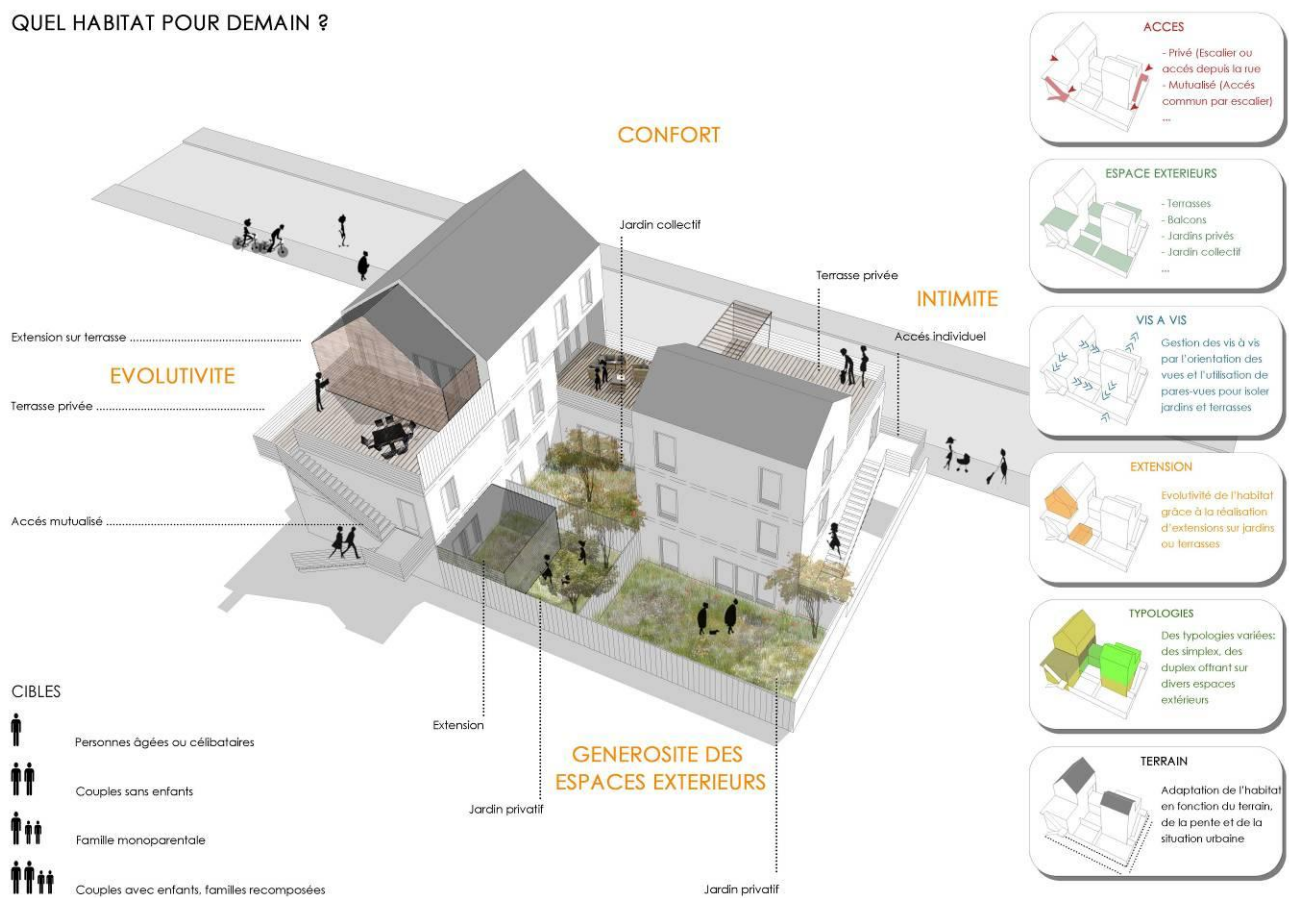
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* 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 ?



L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

Localisation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation



II. Les OAP en vue de renforcer la centralité du village

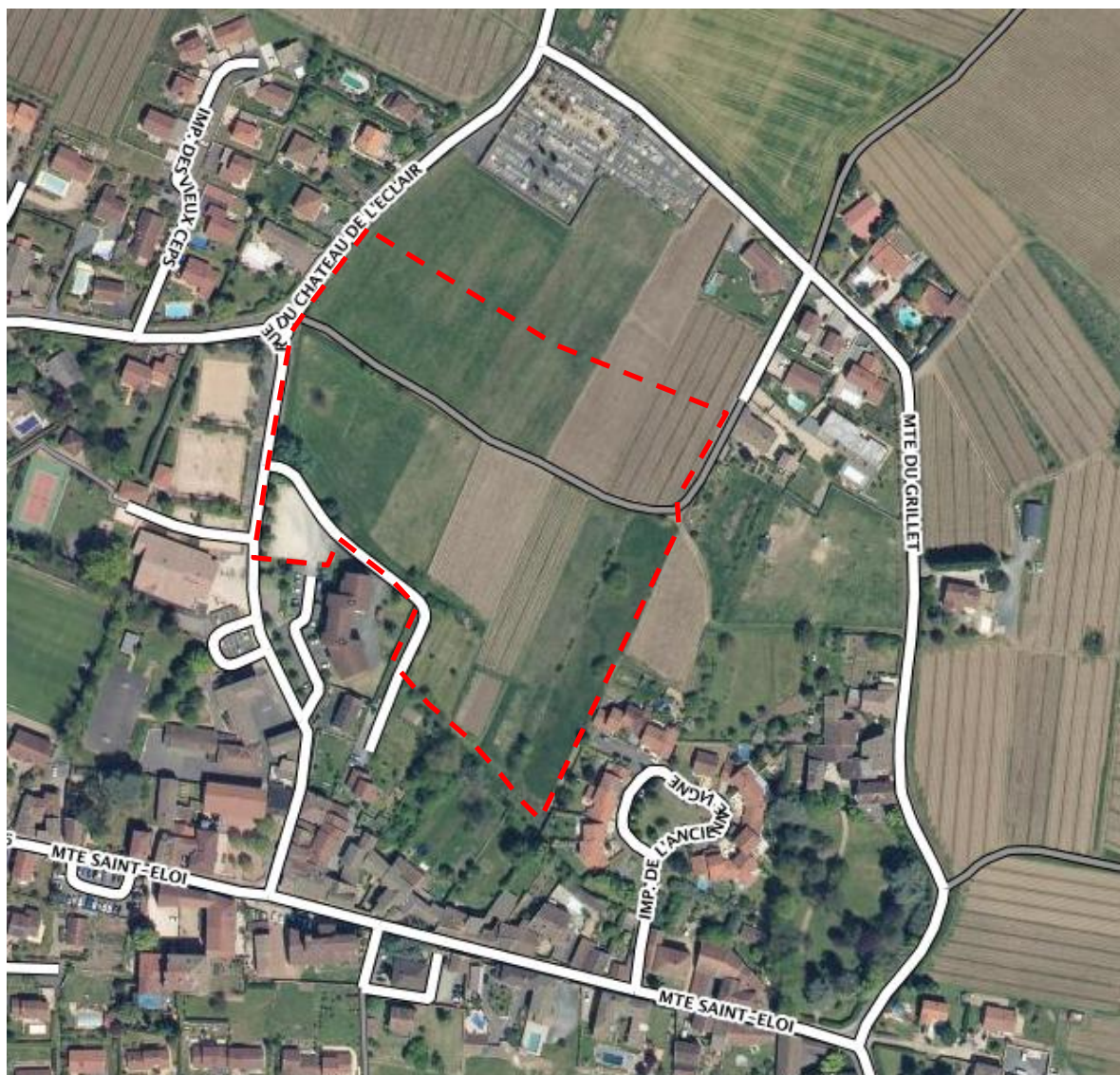
Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village.

I.1. OAP n° 1 - secteur du Bourg - "Les Hauts de Liergues"

Ce secteur est situé au Nord du bourg en périphérie immédiate du centre de Liergues. Il est délimité par la montée du château de l'Eclair à l'Ouest, la Galoche au Sud, le cimetière au Nord et un chemin rural à l'Est. Il s'inscrit dans le prolongement du bourg, sur un coteau en pente douce orienté au Sud. Le tissu urbain environnant est composé par du bâti pavillonnaire à l'Ouest et au Sud-Est et par une opération de logements collectif au Sud. Le tènement est en prise directe avec les équipements publics du bourg (terrain de sports, foyer rural, école) et situé à proximité des commerces existants.

Le site, d'une superficie globale de 2,89 ha, est occupé majoritairement par d'anciens terrains viticoles dont les vignes ont été arrachées. Seules une parcelle était encore exploitée lors de l'enquête agricole de 2016. La partie Sud, au plus près de la Galoche est occupé par des prairies. L'extrémité Sud-Ouest de l'ensemble est occupé par un parking en stabilisé qui est propriété communale. Cet espace sert de stationnement en temps normal et accueille des animations occasionnelles, notamment la vogue annuelle.



Vue aérienne du secteur



Vue du tènement depuis la montée du Château de l'Eclair



Vue du tènement depuis le cimetière en direction du bourg

Ce secteur, en greffe avec le centre bourg, constitue une réelle opportunité pour affirmer la centralité de Liergues et surtout permettre une diversification de l'habitat.

Le secteur situé au Nord du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est destinée à accueillir un parc communal et du stationnement public en bordure de la montée du Château de l'Eclair. Des liaisons douces sont prévues à travers le secteur de développement pour relier le futur parc avec le centre bourg. Ce parc deviendra un poumon vert pour le bourg et créera une transition avec l'espace agricole. Les stationnements créés renforceront l'offre autour des équipements publics existants et des futurs commerces et services.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg, diversifier l'offre d'habitat et renforcer la mixité fonctionnelle.

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par une opération mixant l'habitat, les services et les commerces.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.
- assurer les liaisons avec le centre bourg.
- assurer le maintien des liaisons écologiques locales.
- prévoir la connexion avec le futur parc urbain au Nord.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre bourg. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie de desserte bouclante sur la montée du Château de l'Eclair au niveau du carrefour giratoire sur la montée du Château de l'Eclair et au niveau de l'esplanade Charles de Gaulle.
- la conservation d'une possibilité de se prolonger la voie dans le futur vers l'Est et la montée du Grillet.
- le maintien des accès desservant les constructions existantes en frange Sud du projet.
- la création de liaisons douces en direction du centre bourg au Sud et du futur parc public au Nord afin d'intégrer le secteur dans le maillage étendu du bourg.
- la création d'un espace public à vocation multiple permettant d'augmenter l'offre en stationnement public en temps normal et en accueillant diverses manifestations (dont la vogue) de façon ponctuelle.

En terme d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant d'une part couvert par le périmètre des monuments historiques de l'église et d'autre part situé sur un coteau qui sera bien visible depuis la bourg, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande importance. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel du bourg ancien. Pour arriver à ce résultat il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif.

- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres dorées pour les clôtures le long de la voie de desserte amont.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.

En terme de cadre de vie :

Le secteur va devenir un quartier résidentiel important dans le bourg. La qualité de vie tiendra à la mixité sociale et fonctionnelle prévue mais également à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Ainsi il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés au Sud.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics attractifs et végétalisés.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le coteau actuel participe aux déplacements de la faune en assurant la liaison entre le vallon de la Galoche au Sud et l'espace agricole au Nord. Par ailleurs le vallon de la Galoche participe à la biodiversité locale. La prise en compte des enjeux environnementaux, même locaux, étant très importante pour la commune, il est demandé :

- d'assurer un passage pour la faune en frange Est du périmètre pour maintenir les liaisons entre le vallon de la Galoche et l'espace agricole.
- d'assurer le traitement des eaux pluviales dans la partie Sud par un ouvrage de rétention enterré.
- de conserver un grand espace végétalisé le long du vallon de la Galoche.

Programmation :

Dans la partie Sud :

Secteur le plus proche du bourg ancien et situé dans la partie basse du coteau, il peut accueillir des volumétries approchant celles des constructions anciennes. Ce secteur doit également assurer la mixité fonctionnelle du projet avec la présence de locaux commerciaux et de services et la mixité sociale et intergénérationnelle avec des logements conventionnés et adaptés. Il est donc demandé :

- des constructions de type collectif et/ou intermédiaire en R+2 (environ 40 logements) dont une part de logements en rez-de-chaussée à destination des seniors (environ 7 logements).
- des constructions de type groupé de plain pied à destination des seniors (environ 10 logements).

- des constructions de type individuel et/ou groupé en R+1 à vocation sociale (environ 4 logements).
- un bâtiment mixte en R+2 avec des locaux de services en rez-de-chaussée et des logements dans les étages (environ 8 logements).
- un bâtiment de services en rez-de-chaussée.
- un bâtiment à usage commercial.

Dans la partie Nord :



















Secteur le plus visible de loin car situé dans la partie amont du périmètre, il est destiné à accueillir des constructions de hauteur plus limitée et des typologies moins dense que la partie Sud. Il est demandé :

- des constructions de type individuel et/ou groupé en R+1 (environ 18 logements).

60% des logements devront être du logement social (soit environ 50 logements).

Schéma d'aménagement :

PLU de Liergues - orientation d'aménagement et de programmation
secteur du bourg

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | liaison écologique |
|  | principe de desserte |  | principe d'implantation du bâti |
|  | cheminement doux |  | habitat individuel ou groupé |
|  | axe paysager |  | habitat individuel ou groupé à caractère social |
|  | jardins et espaces végétalisés |  | habitat collectif à caractère social |
|  | parc public (hors périmètre) |  | habitat groupé de plain pied à destination des séniors |
|  | espace public à usage mixte |  | habitat collectif intergénérationnel à caractère social |
|  | stationnements publics |  | commerces, services |
|  | ouvrage enterré de rétention des eaux pluviales |  | habitat collectif avec commerces et services en rez de chaussée |



I.2. OAP n°2 - secteur entrée Est du bourg

Situé en bas de la Montée de Saint-Eloi, ce secteur constitue le point de repère de l'entrée Est du bourg. Il est constitué d'un parc arboré de qualité et entouré partiellement de murs en pierre dorée. Le tènement est bordé au Sud et au Nord par du bâti ancien en pierre dorée et à l'Ouest par de l'habitat groupé. Au delà de la montée du Grillet (à l'Est) s'étend l'espace agricole.

Le tènement représente une surface d'environ 0,66 ha. Les terrains réellement constructibles occupent une surface d'environ 2 900 m², le reste étant constitué d'espaces végétalisés et boisés que la commune souhaite préserver.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la montée de Saint-Eloi



Vues des masses végétales existantes dans le parc

Objectif : Diversifier l'offre d'habitat et préserver l'entrée de bourg

Enjeux :

- renforcer l'offre en logements à proximité du centre village en proposant de l'habitat intermédiaire ou collectif.
- assurer la préservation de la qualité de l'entrée Est du bourg en préservant les masses végétales existantes les plus intéressantes et les murs en pierre dorée.
- garantir l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- prévoir une connexion douce avec le centre bourg.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

- implanter les constructions au centre du tènement pour préserver la frange boisée en périphérie de la partie basse
- proscrire l'urbanisation dans la partie amont du parc actuel pour conserver une frange verte entre les constructions existantes au Nord et la partie urbanisable au Sud
- préserver les murs en pierre existants
- créer deux accès différenciés pour desservir les parties nord et sud
- créer une liaison douce entre le tènement et le centre bourg via le lotissement du Grillet

Programmation :

- constructions de type intermédiaire ou collectif en R+2.
- environ 20 logements

Schéma d'aménagement :

- | | |
|---|--|
|  périmètre de l'OAP |  murets en pierres dorées à préserver |
|  principe de desserte |  bâti ancien en pierres dorées |
|  cheminement doux |  habitat intermédiaire ou collectif |
|  arbres à préserver | |
|  espaces verts à préserver | |



III. Programmation des différents secteurs d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface nette (réellement construite)	Densité nette
Secteur 1 : bourg	80	2,89 ha	28 logts/ha	2,89 ha	28 logts/ha
Secteur 2 : entrée Est	20	0,66 ha	30 logts/ha	0,28 ha	71 logts/ha
total	100	3,55 ha	28 logts/ha	3,17 ha	32 logts/ha

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 100 logements.

Le secteur du bourg, classé en zone AUa au PLU, bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Un minimum de 60% des logements devront être affectés à du logement social (environ 50 logements).