

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-CYR-SUR-LE-RHÔNE



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03	10/10/2015	Du 01/04/2016 au 02/05/2016	18/07/2016

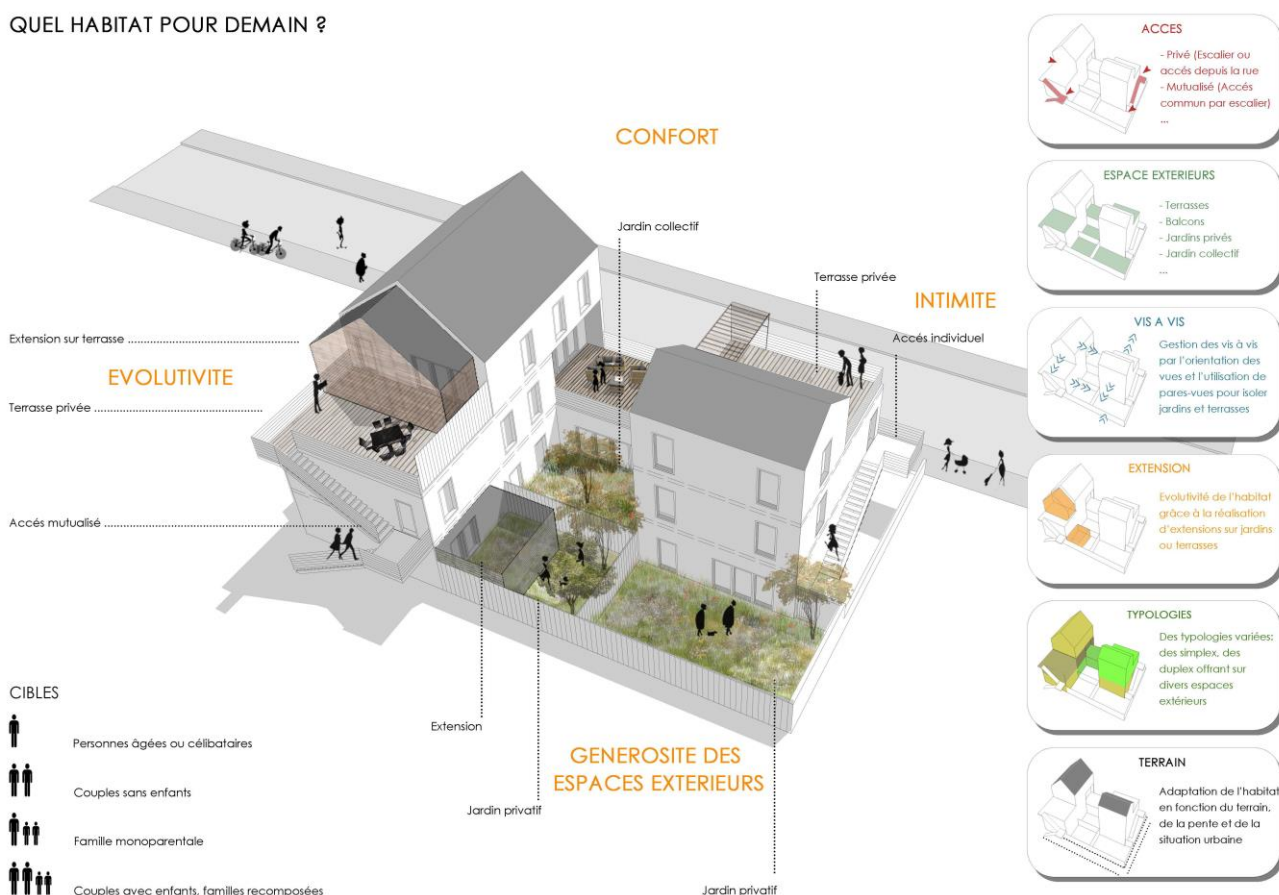
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* 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 ?



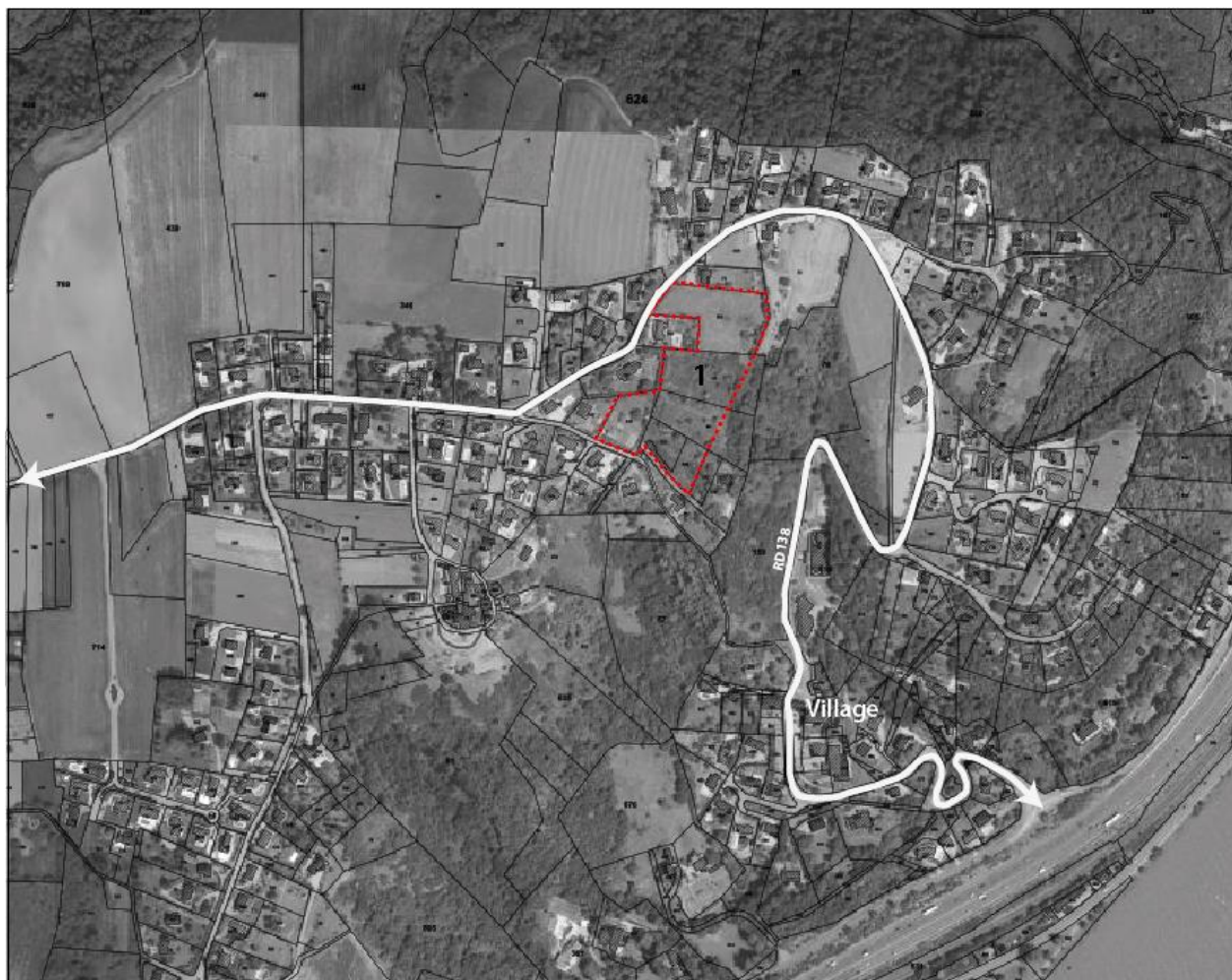
L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement d'un secteur et à préserver son environnement au regard de sa richesse environnementale, en application du PADD.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ce terrain stratégique, **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 le secteur concerné.**

Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement du secteur accompagne ces éléments. Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP peuvent être opposés à ces demandes).

I. Localisation des secteurs

Les orientations d'Aménagement et de Programmation concernent un secteur :



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

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **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** environnementales du secteur

II. Secteur Planèze

Etat des lieux du site :

D'une superficie de 1,75 ha, ce secteur est situé dans un environnement peu dense mais est localisé, via un chemin piétonnier, à proximité du bourg de St-Cyr-sur-le-Rhône et de ses équipements (école, mairie,...).

Ce tènement est soumis à plusieurs contraintes d'ordres urbains, environnementaux ou encore topographiques.

En effet, les côtés Sud, Ouest et Nord du secteur sont occupés par des parcelles bâties. Seul un accès unique est possible depuis la RD138, au Nord/Ouest du site. Le côté Est, quant à lui, est occupé par des espaces naturels à forts enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité pour la sous trame pelouses et landes). Par ailleurs, sur cette frange, la topographie est très marquée.



Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles à proximité du village
- La diversification des typologies de logements
- L'insertion paysagère des bâtiments
- La prise en compte des enjeux environnementaux

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

Au regard de la forte topographie du site, l'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer la présence d'une forte pente. Ils seront conçus de manière à éviter la création de voiries (ci-après une coupe de principe).

La hauteur des bâtiments devra également permettre une insertion paysagère réussie. La hauteur maximale des bâtiments sera R+2.

La vocation des franges Sud et Est de l'opération devra rester naturelle afin de maintenir un lien écologique avec les espaces naturels périphériques, notamment les pelouses et landes. Des mesures visant à entretenir les pelouses sèches devront être prévues.

La pointe Sud pourra servir de zone de gestion des eaux pluviales. Cet espace devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif en termes paysagers.

Le site devra se doter d'un espace public central. Il prendra la forme d'un mail paysagé et végétalisé.

- Développement urbain et déplacements :

N'ayant pas de possibilité de boucler le réseau viaire au regard de la capacité limitée du Chemin des Roches à absorber des flux supplémentaires, l'opération sera desservie par une voie centrale qui débouchera sur une zone de retournement. Cette zone devra être traitée avec soin en termes paysagers. Cette voie principale desservira les logements intermédiaires et accueillera des stationnements.

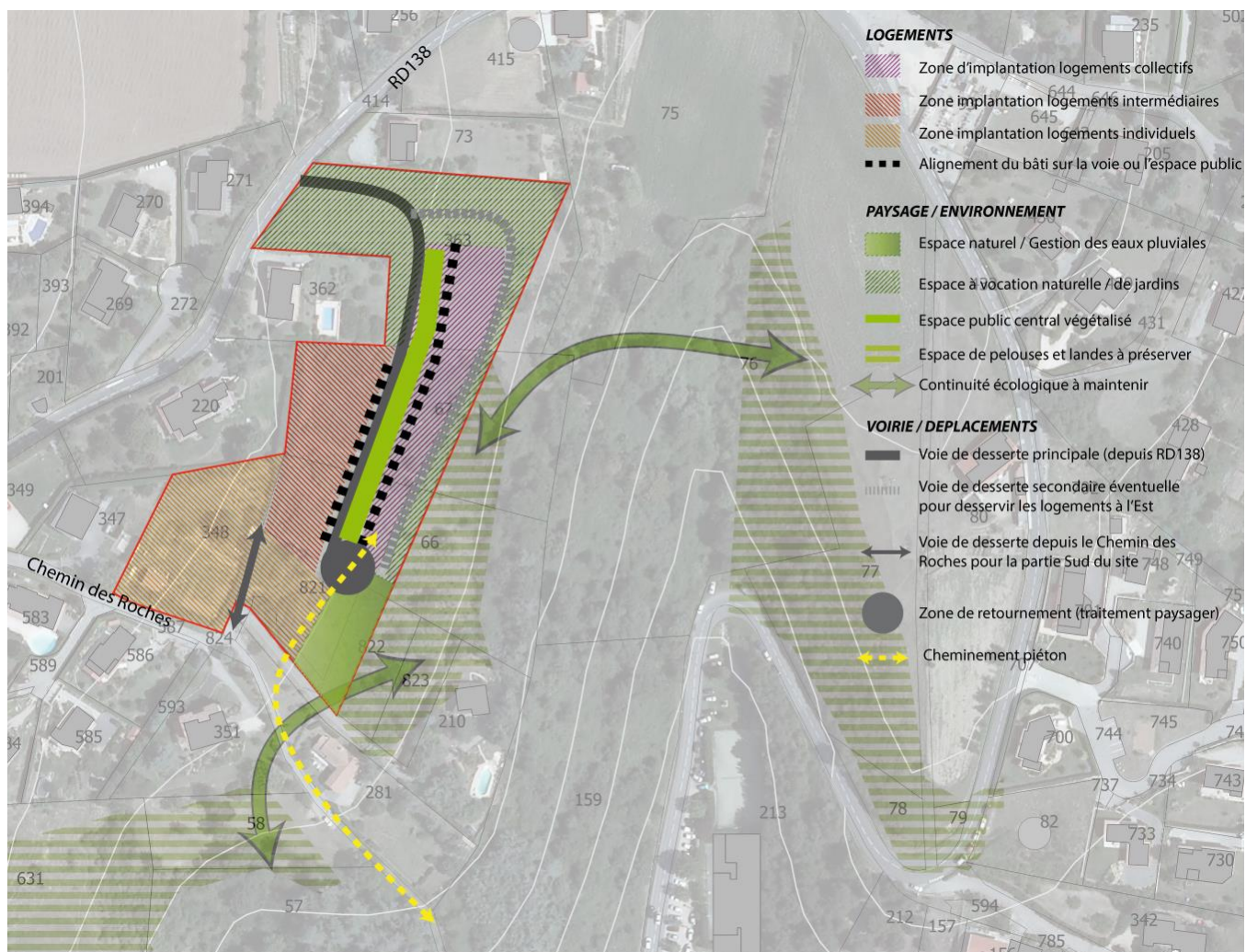
Une voie secondaire pourra être prévue pour desservir les logements collectifs.

Un autre accès devra être prévu au Sud pour desservir les logements individuels.

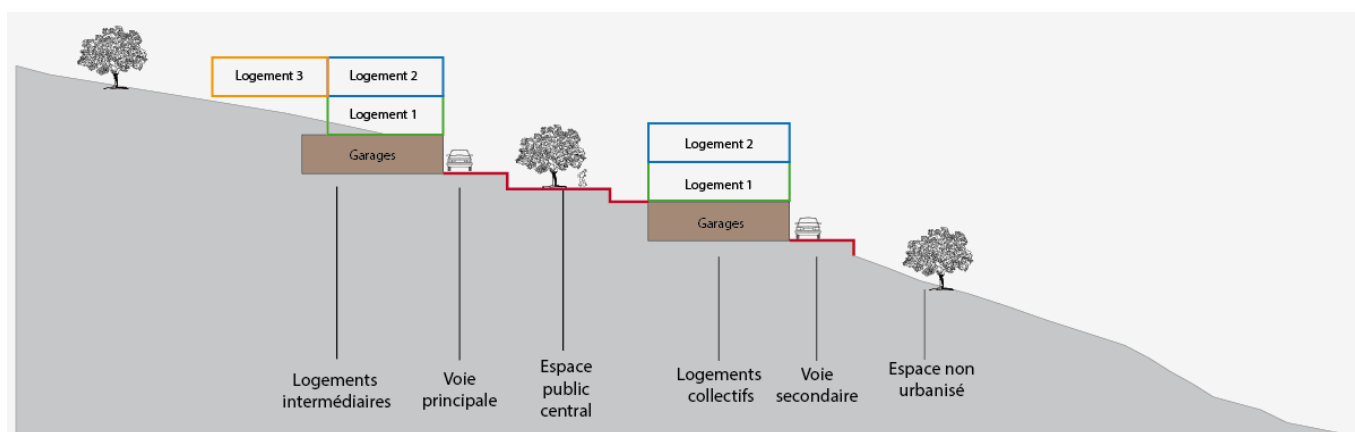
Le site devra accueillir des typologies de logements diversifiées avec une répartition de l'ordre de 20 à 25 logements collectifs (dans la partie Est), 20 à 25 logements intermédiaires (dans la partie Ouest) et environ 5 logements individuels groupés ou jumelés (dans la partie Sud/Ouest).

L'implantation des bâtiments collectifs et intermédiaires devra être particulièrement soignée en suivant un alignement régulier le long de la voie principale et de l'espace public central. Ces alignements devront être traités de manière homogène, tant dans les matériaux que dans les couleurs.

Schéma de principe



Coupe de principe



Illustration

L'illustration présentée ci-dessous est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.

