



Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



*Pièce 3 : Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)*

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Dossier pour l'enquête publique

Equipe INITIAL CONSULTANTS

SOMMAIRE

I.1 - INTRODUCTION	2
I.1.1 La nature et la portee des OAP	2
I.1.2 Les sites retenus.....	3
I.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SITES	6
I.2.1 Les orientations issues du PADD	6
I.2.2 Les regles qui s'imposent via le reglement du PLU	7
I.2.3 Les orientations generales applicables sur l'ensemble des sites	8
I.2.1 Un graphisme homogene.....	19
I.3 - PRECISIONS PAR SITE DES ORIENTATION.....	21
Secteur n°1 : Secteur Entrée de ville Sud.....	21
Secteur n°2 : Secteur Meuillens.....	25
Secteur n°3 : Secteur Lorette - Déviation	29
Secteur n°4 : Secteur Narwik - Intégrale.....	35
Secteur n°5 : Secteur rue de Mortier	40
Secteur n°6 : Secteur Ecassaz	44
Secteur n°7 : Secteur Château Larron 1.....	50
Secteur n°8 : Secteur Château Larron 2.....	54
Secteur n°9 : Secteur Sous lechaud.....	59
Secteur n°10 : Secteur Gare.....	63
Secteur n°11 : Secteur Ousson – Bords de canal	68
Secteur n°12 : Secteur Sous cublond.....	72
Secteur n°13 : Secteur Sur Lechaud	76

I.1 - INTRODUCTION

I.1.1 LA NATURE ET LA PORTEE DES OAP

LA NATURE

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Ces orientations d'aménagement sont devenues orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

UN LIEN DE COMPATIBILITEE

Contrairement au PADD, La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies, que l'opération concerne ou non la totalité du périmètre couvert par l'orientation d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront être modifiées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Les règles et principes institués en OAP complètent et parfois remplacent les règles générales du règlement du PLU.

ARTICLE 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.

1. 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

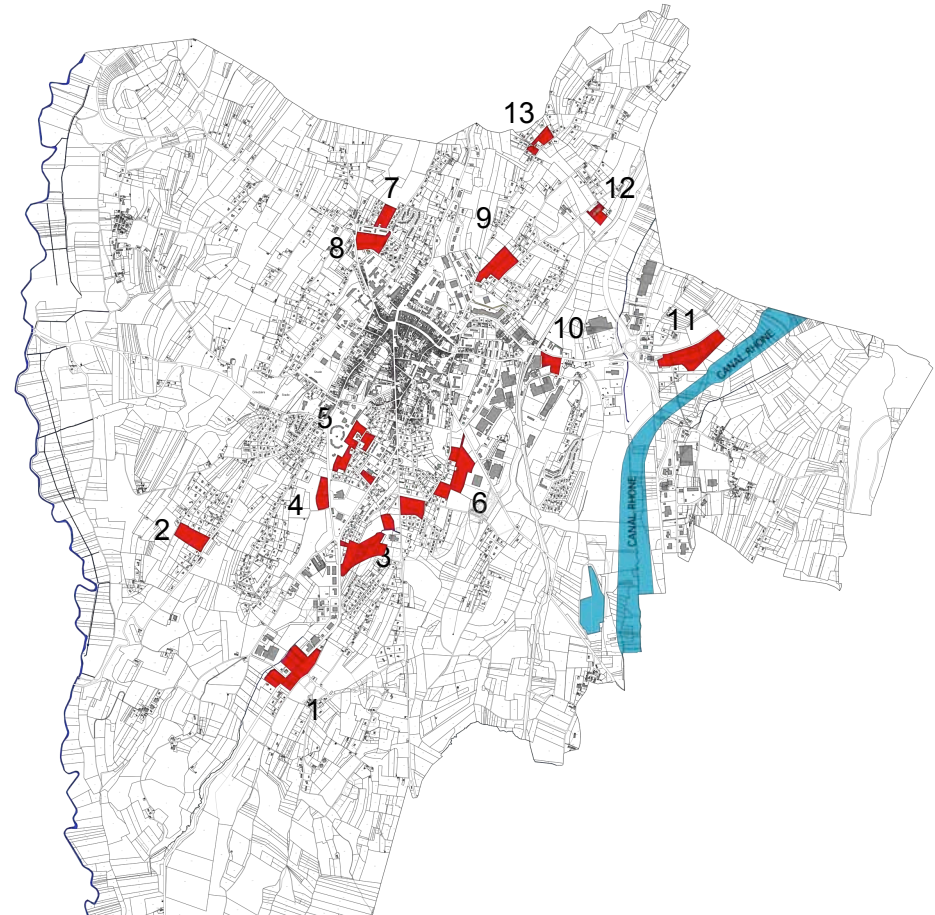
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs

1.1.2 LES SITES RETENUS

Les secteurs retenus concerne à la fois des zones à urbaniser (1AU) et des zones immédiatement constructibles (U).

Chaque secteur peut ensuite comprendre plusieurs sites ou sous secteurs.

- Secteur n°1 : Entrée de ville Sud
- Secteur n°2 : Meullens
- Secteur n°3 : Lorette Déviation
- Secteur n°4 : Avenue de Narwik - Intégrale
- Secteur n°5 : Rue de Mortier
- Secteur n°6 : Ecassaz
- Secteur n°7 : Château Larron 1
- Secteur n°8 : Château Larron 2
- Secteur n°9 : Sous Lechaud
- Secteur n°10 : Gare – secteur GammVert
- Secteur n°11 : Zone de l'Ousson – Bords de canal
- Secteur n°12 : Sous Cublond
- Secteur n°13 : Sur Lechaud



LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SITES

I.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SITES

I.2.1 LES ORIENTATIONS ISSUES DU PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent respecter les orientations du PADD dont elles constituent une déclinaison conformément à l'orientation « 2.4 : S'assurer une plus grande maîtrise du développement de la ville. Proposer des orientations d'aménagements sur les secteurs stratégiques de la ville »

L'attention des opérateurs est particulièrement attirée sur le respect des orientations ci dessous

- 1.3 - Renforcer l'offre de logements à proximité du centre ville, ce qui nécessite une certaine densité et compacité des opérations
- 2.5 - Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces.

Dans le centre ville élargi, une densité moyenne d'au moins 50 logements/ha est souhaitée, dans les secteurs plus éloignés une densité moyenne de 20 à 30 logements/Ha est visée

- 2.6 – Favoriser les programmes d'habitat présentant une qualité environnementale
- 3.2 – Introduire de la nature en ville
 - *Végétaliser davantage la ville (espaces publics, voiries) pour lutter contre les ilots de chaleur (zones de fraîcheur),*
 - *Privilégier les haies végétales dans les opérations*
 - *Privilégier les espèces locales et faibles consommatrices d'eau*
- 4.2 – Faire en sorte que les nouvelles opérations contribuent à la mixité sociale
- 6.4 : Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle
- 8.1 Répondre aux besoins identifiés en matière de création d'espaces de jeux et terrains de sports dans les quartiers : recherche de terrains, obligation de réaliser ce type d'espaces dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement

I.2.2 LES REGLES QUI S'IMPOSENT VIA LE REGLEMENT DU PLU

En l'absence d'indications contraires sur un site d'OAP, les règles portées dans le règlement d'urbanisme s'appliquent : destinations autorisées règles d'implantation des constructions, traitement des espaces libres, normes en matière de stationnement.....

Il est notamment rappelé l'existence des dispositions suivantes dans certaines zones

Article 1 et 2

- La mixité des fonctions est autorisée par principe sur toutes les zones avec des restrictions sur certaines d'entre elles portées au règlement
Ex : interdiction du commerce dans les zones UC
- Elément programme : Sur le secteur gare : dans le périmètre défini au titre du L 123-1-5 7° bis du CU, cette mixité fait l'objet d'une précision concernant la destination commerciale.

- Elément programme : Dans l'ensemble des sites faisant l'objet d'OAP, chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Article 10

- Le règlement indique la hauteur maximale autorisée sur chaque zone. Les orientations d'aménagement peuvent diminuer cette hauteur minimale ou au contraire l'imposer sur certains sites, mais aussi indiquer des hauteurs différentielles à respecter.

Article 13

- Un coefficient d'espace vert est imposé dans certaines zones ex : 30% de sa surface en espace vert dont 20% minimum en espace de pleine terre. Les 10% restant pouvant être aménagés soit en pleine terre soit sous forme de toitures ou façades végétalisées.
- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places avec une disposition régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents

Lorsque qu'un emplacement réservé couvre un principe d'aménagement cela signifie que la commune souhaite acquérir les terrains afin de réaliser elle même les aménagements. Les opérateurs sont donc invités à se rapprocher de la mairie lorsque que cela est le cas.

1.2.3 LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES SITES

Le PLU a défini des orientations générales d'aménagement et de programmation applicables sur l'ensemble des sites afin d'assurer la réalisation d'opérations cohérentes et de qualité intégrant les enjeux en matière de développement durable et les nécessités de réaliser des constructions à des prix abordables pour la population locale.

Les principes d'aménagement situés à l'extérieur du périmètre de l'OAP (trait pointillé blanc) ne sont pas à la charge de l'opérateur, ils constituent une indication des intentions d'aménagement à l'étude sur le secteur, permettant ainsi de replacer l'opération dans un périmètre de réflexion élargi et de mieux en comprendre certaines orientations.

Echéancier prévisionnel et Aménagement d'ensemble

- Aucun échéancier prévisionnel général de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones concernées par les OAP n'est imposé.
- Le parti d'aménagement précise zone par zone si un échéancier ou ordre de réalisation est imposé lorsque celle ci comporte plusieurs secteurs

- Par principe, tous les secteurs d'OAP doivent faire l'objet d'une réflexion et d'un aménagement d'ensemble. Le parti d'aménagement précise sur certains secteurs l'application de ce principe.

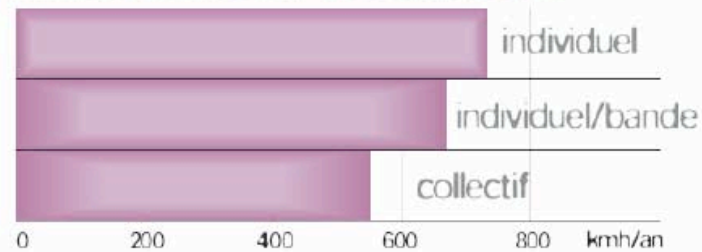
Critères de qualité des opérations

(éléments programmes)

- Les projets devront démontrer une recherche de compacité et d'optimisation de l'espace, notamment pour améliorer la performance énergétique des constructions. Il est souhaitable d'aller plus loin que la réglementation thermique (RT) officielle dès que cela est possible.
- Proposer des solutions de « perméabilité » en ménageant notamment des vues sur les intérieurs d'îlots mais également des passages ouverts au public au travers des opérations, afin de ne pas aboutir à des opérations refermées sur elles mêmes
- Mutualiser les besoins et les services autant que possible, notamment entre les différentes fonctions urbaines.
- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (réponse aux programmes fonctionnels et aux attentes du publics en termes de commodité, confort, sécurité,...).

Compacité

Besoin de chauffage pour un logement de 70 m²



Le logement individuel en bande consomme environ 20 % de plus qu'un logement collectif.

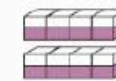
Le logement individuel isolé et de plain-pied consomme environ 30 % de plus qu'un logement en bande compact et sur deux niveaux.

Comparaison de l'impact sur l'environnement de 8 unités de logements en fonction de leur densité



8 unités en maisons individuelles

(RDC + ss-sol)



8 unités en 2 bandes de 4 maisons mitoyennes

(RDC + ss-sol)



8 unités en immeuble collectif

(R+1 + ss-sol)

	8 unités en maisons individuelles (RDC + ss-sol)	8 unités en 2 bandes de 4 maisons mitoyennes (RDC + ss-sol)	8 unités en immeuble collectif (R+1 + ss-sol)
Emprise au sol	100 %	70 %	34 %
Surface d'enveloppe	100 %	74 %	35 %
Énergie de chauffage	100 %	89 %	68 %

(Source *Ökologische Baukompetenz*)

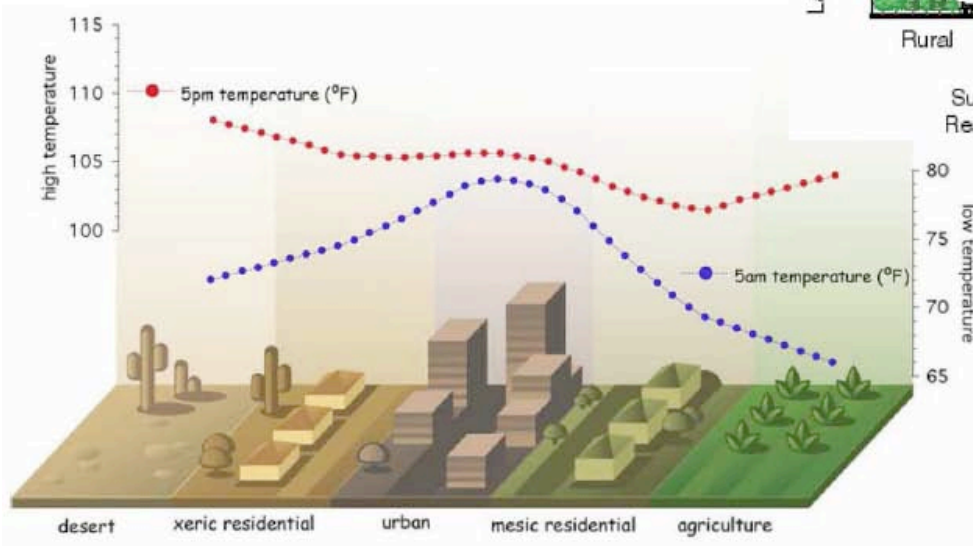
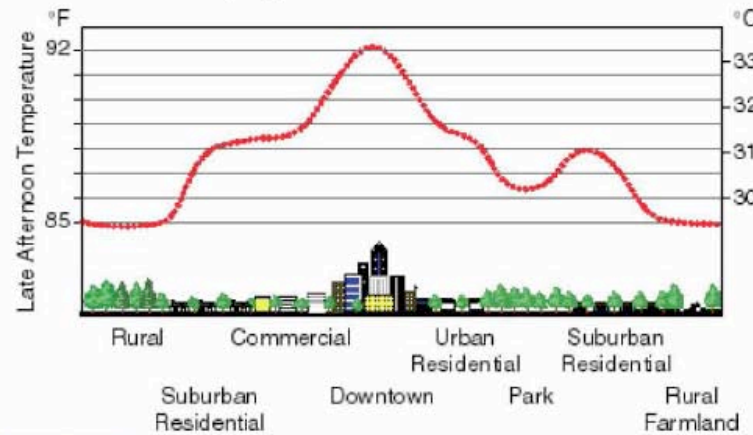
Source : Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable – Pays de Rennes

L'îlot de chaleur urbain

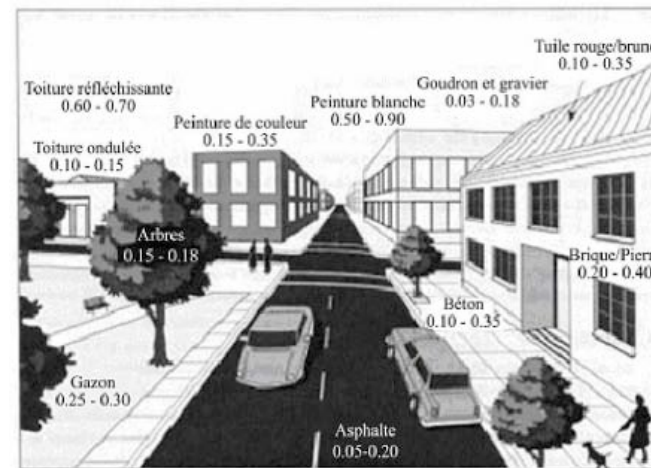
Définition de l'îlot de chaleur

Ilot de chaleur urbain = observation de fortes différences entre les températures mesurées en site urbain et les températures des campagnes environnantes.

Accumulation de la chaleur sur les surfaces sombres et minérales
 ⇒ le rôle de la végétation pour réguler la température en ville (ombre, faible rayonnement, évapotranspiration...)



Source : CERMA / ENSA Nantes



Coefficient de réverbération en fonction de la surface

- Éviter les fronts bâtis trop imposants, leur longueur ne doit pas excéder 30-35 m qu'elle que soit la forme urbaine, ce qui implique de fractionner les masses bâties, y compris dans le cas de constructions en bandes. Seul la réalisation d'équipement public peut s'affranchir de cette règle compte tenu de la spécificité de ces constructions.



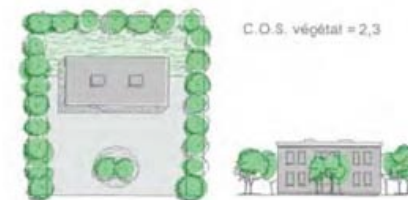
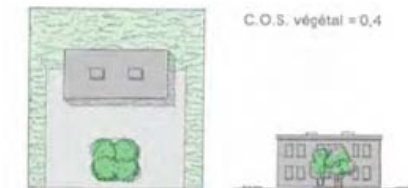
Le végétal permet d'atténuer l'effet des volumes

- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, notamment pour les rez de chaussée des opérations, en évitant par exemple la constitution de murs pleins surélevés et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et bandes plantées



- Eviter de mettre en confrontation les masses et fronts bâtis, essayer au contraire de fractionner et répartir les volumes de sorte à donner une vue dégagée aux logements et diminuer les vis à vis.

- Renforcer la présence du végétal dans les opérations (espace verts, toitures et façades végétalisées) afin de répondre aux enjeux de réintroduction de la nature en ville, de lutte contre l'îlot de chaleur et d'intégration paysagère des constructions.



Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, par exemple en enherbant les parkings



- Mixité des fonctions (éléments programmes)

Elle permise par défaut par le règlement du PLU et souhaité par la commune, son intérêt devra donc être étudié à l'échelle de chaque secteur d'OAP.

Sur les OAP n°4 et 11, cette mixité est particulièrement souhaité et fait à ce titre l'objet d'un graphisme particulier avec des couleurs beiges et violet associées.

A défaut d'indication dans le parti d'aménagement, la répartition des surfaces entre les fonctions n'est pas imposée, le respect du principe sera apprécié en fonction des programmes proposés.

- En application de l'article L 123-1-5-7 bis du Code de l'urbanisme, l'implantation des commerces de détail et de proximité ainsi que les moyennes surfaces sont autorisées dans le secteur Gare couvert par le périmètre alors que le règlement de la zone UC interdit normalement le commerce.

Caractéristiques des logements

(éléments programmes)

- Privilégier les logements traversant pour assurer une bonne ventilation
- Essayer de proposer différentes typologies d'habitat sur chaque site (prix, taille des logements, statut (accession, location) pour y favoriser une mixité sociale

- Rappel : en lien avec le règlement du PLU, chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comportera au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat le règlement.

- Privilégier des typologies d'«habitat intermédiaire» (élément programme)

La réponse aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation du foncier disponible, de performance énergétique, de diversification du parc de logements conduit à s'intéresser aux typologies dites « d'individuels denses » ou « intermédiaires », terme majoritairement utilisé pour l'habitat mais qui n'exclut pas une certaine mixité.

Ces typologies essayent de combiner les avantages du logement individuel et du logement collectif :

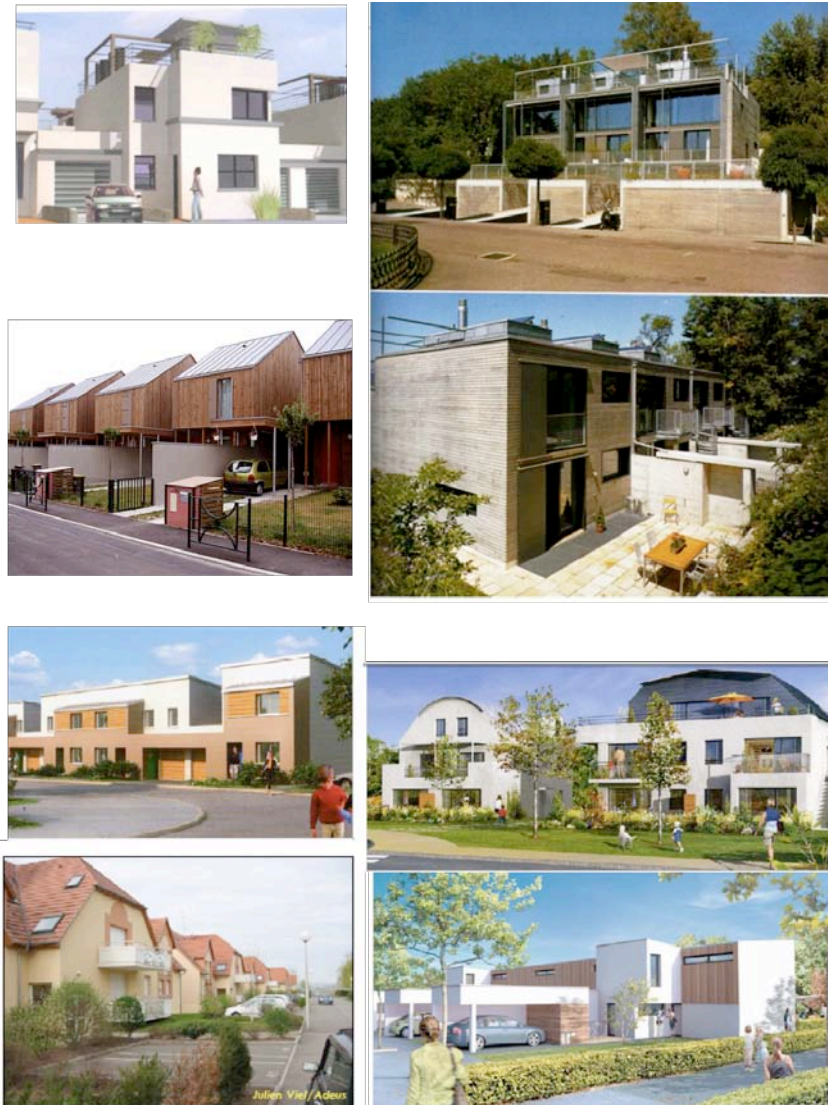
- individualisation de certains aspects du logement, (entrée, garage, jardin) pour répondre aux attentes d'intimité et d'appropriation
- parties communes et services collectifs réduisant les coûts et les charges
- Une mixité des types de logements et des statuts au sein d'une même opération

.....le tout sous une forme urbaine compacte optimisant l'espace disponible

Ce type de produit peut être particulièrement attractif pour les familles et se prête également bien à la mise en place d'une mixité sociale et intergénérationnelle.

Les opérateurs sont donc fortement incités à se tourner vers ce type de produits qui existe peu dans le Bugey mais dont on trouve déjà plusieurs exemples dans le département.

Images de référence habitat intermédiaire



Images de référence habitat intermédiaire



Source : LAURIF



Hiérarchie des différentes voiries du site



Source : AUDAB



Source : S333 Architecture et Urbanism



Constructions à usage d'activités

(éléments programmes)

- Intégrer les objectifs en matière de flexibilité des locaux afin de permettre des évolutions dans le temps à coûts maîtrisés, notamment en rez de chaussée : changement de destination, aménagements intérieurs
- Mutualiser les besoins au sein d'une même zone

Aménagements

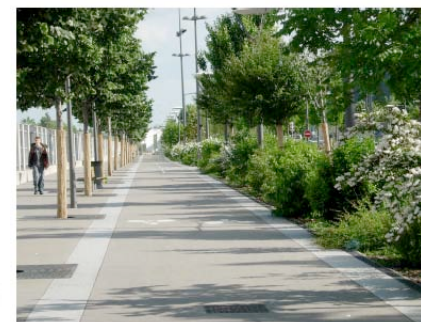
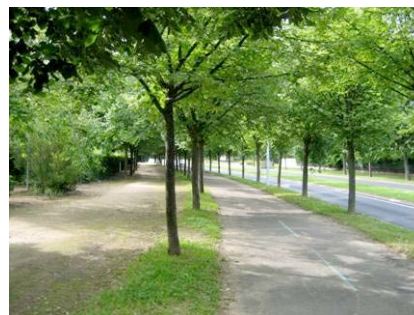
- Aucun gabarit de voirie n'est systématiquement imposé sauf indication contraire dans le parti d'aménagement ou emplacement réservé, il est demandé aux opérateurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle ci pourrait supporter.
- Les voies principales des opérations portées sur les plans sont par nature des voies qui doivent être ouvertes à la circulation générale.
- L'attention des opérateurs est attirée sur le traitement en espace partagé de type zone de rencontre qui présente beaucoup d'avantages.
- En dehors des espaces partagés, les trottoirs des voiries nouvelles doivent présenter une largeur de 2 m minimum pour la circulation piétonne.

- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations, avec une préférence pour le système en Lincoln (forme de stationnement en long utilisant une découpe du trottoir par une série d'encoches) avec un rythme de 1 arbre toutes les deux places.
- Les poches parkings indiquées sur les plans par le symbole entouré « P » correspondent à une localisation suggérée mais pas imposée, l'opérateur est libre de les positionner à l'endroit qu'il jugera le plus opportun en fonction de la configuration de son opération.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées. Pour atteindre cet objectif l'opérateur pourra aussi bien opter pour un traitement en espace partagé type « zone de rencontre » ou des aménagements plus classiques de type mail, venelle, piste et bande cyclable.
- Les aménagements modes doux le long des voiries automobiles ne font donc pas l'objet d'un graphisme particulier au contraire des itinéraires en site propre.
- Les itinéraires modes doux en site propre indiqués sur les plans seront accessibles aux piétons et aux vélos dans la mesure du possible et ouverts au public. Le type d'aménagement n'est pas imposé mais il devra être homogène à l'échelle de chaque opération et devra être confortable, agréable et sécurisé.

Images de référence aménagements modes doux



Venelles



Rue de lotissement



- Les espaces verts à conserver ou à créer désignent, comme leur nom l'indique, à la fois des espaces à créer et traiter en espace vert et/ou des espaces verts existants à conserver.
- L'entretien des espaces verts existants est autorisé, y compris les défrichements, dans la mesure où le caractère végétalisé général de l'espace n'est pas remis en cause.
- La suppression d'arbres de hautes tiges est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé
- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - l'espace doit être « planté » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante, le traitement en simple pelouse est interdit.
 - présenter des qualités sur le plan de l'esthétique, avec notamment une densité végétale suffisante pour que le caractère d'espace vert soit avéré,
 - être conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
 - utiliser uniquement des essences végétales locales
 - intégrer des solutions de traitement des eaux pluviales le cas échéant

- Un traitement plus précis peut être indiqué sur certains sites. L'aménagement des stationnements n'est pas autorisé dans les espaces verts à conserver et à créer.
- Principe de traitement des eaux pluviales

Il est demandé aux opérateurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales au sein de leurs opérations sous forme de noues et bassins. Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.



➤ Principe de perméabilité

Le graphisme illustre le principe général développé dans le chapitre « Critères de qualité des opérations » en introduction en indiquant plus précisément les perméabilités à assurer.

➤ Espaces publics de proximité (élément programme)

Il est demandé aux opérateurs d'aménager des espaces publics de proximité de type placettes, aires de jeux pour enfants ou square de quartiers au sein des nouvelles opérations.

La localisation des espaces publics sur les plans est suggérée mais pas imposée afin de laisser une part de liberté aux opérateurs, sauf si le parti d'aménagement de la zone en dispose autrement.

En cas de réalisation par un opérateur privé, ces espaces devront être ouverts au public de façon permanente, présenter un aménagement de qualité et être traités de façon appropriée pour leur fonction et usage d'espace public

Sur les sites assez exigus, les opérateurs sont invités à réfléchir à des aménagements de type placettes qui remplissent à la fois le rôle d'accès aux lots, de

stationnements et d'espace public de proximité.

➤ Orientation des masses bâties / zone constructible

Ce graphisme indique, selon les sites, l'orientation souhaitée des masses bâties et des façades principales ou la zone constructible. (épaisseur précisée sur certains plans)

Le nombre et la taille des masses bâties sont illustratifs, une masse bâtie dessinée sur le plan n'est pas forcément équivalente à une construction.

➤ Marge de recul des constructions

Ce graphisme instaure des règles de retrait qui se substituent à celle portées dans les articles 6 et 7 des règlements de zone.

1.2.1 UN GRAPHISME HOMOGENE

Afin de faciliter la compréhension des orientations sur les différents sites, des graphismes homogènes ont été définis.

Une échelle graphique est parfois indiquée sur les plans d'OAP afin de faciliter l'appréciation des distances et surfaces. Elle est purement indicative, les principes ne sont pas dessinés à l'échelle, c'est donc le respect du principe qui compte et non la dimension du dessin.





PRECISIONS SUR LES ORIENTATIONS PAR SITE

I.3 - PRECISIONS PAR SITE DES ORIENTATION

SECTEUR N°1 : SECTEUR ENTREE DE VILLE SUD

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur regroupe des terrains situés de part et d'autre de la route de Lyon, qui est l'une des principales entrées de ville avec notamment une grande partie des flux allant et venant de l'A43.

L'urbanisation est assez diffuse sur la frange Est avec des opérations très récentes situées en deuxième rang par rapport à la route.

La frange Est est en grande partie occupée par la zone d'activités de la Pélissière et des terrains libres sur lesquels le PLU permet une petite extension de la zone.

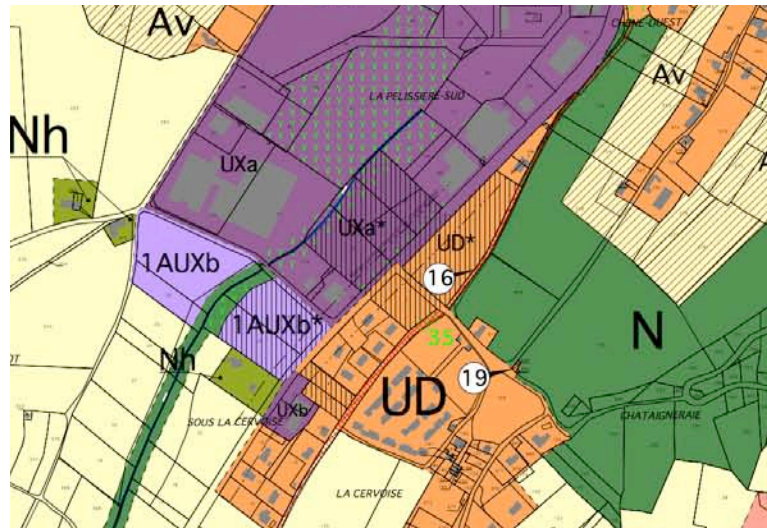
L'alignement d'arbres le long de la voie est irrégulier et mériterait d'être renforcé.

La vue se dégage à l'Est sur la fin de la colline de Chêne, avec les dernières constructions édifiées sur la crête, et la montagne de Parves en fond de perspective.

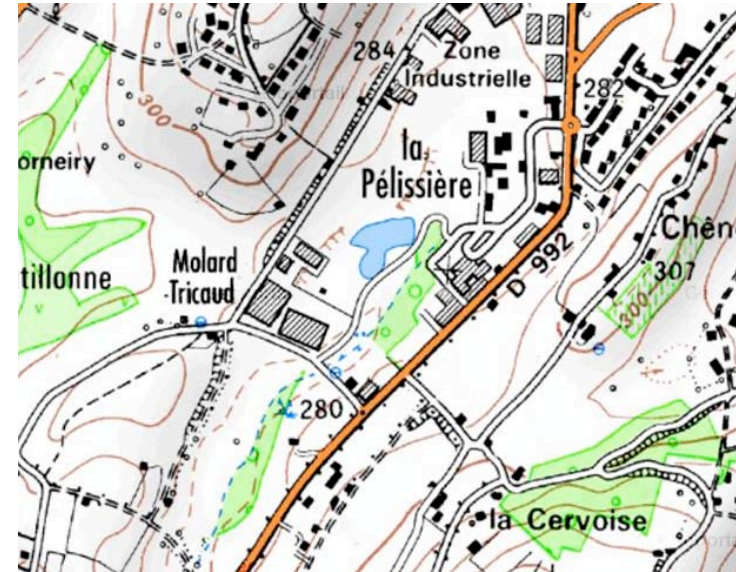
Le site présente une sensibilité paysagère et environnementale (secteur en ZNIEFF de type 2)



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce secteur de 3,8 Ha situé en entrée de ville, la commune attend des opérations qui s'intègrent bien dans le paysage.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le secteur comporte 4 sous secteurs qui peuvent tous faire l'objet d'opérations indépendantes les unes des autres sans échancier prévisionnel imposé.

Le secteur A (0,9Ha) est composé de deux parcelles qui doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le secteur B (1,3Ha) est composé de trois parcelles qui peuvent être urbanisées indépendamment à condition de respecter le principe d'accès commun.

Orientations d'aménagements

Le parti d'aménagement vise à assurer une bonne intégration paysagère des constructions en imposant aux opérations qui se réaliseront une marge de recul de 15 m par rapport à la voie comportant à traiter en espace vert planté (arbustes notamment) avec un alignement d'arbres de haute tiges le long de la voie, en prolongement de l'existant, pour harmoniser le paysage d'entrée de ville.

Les sous secteurs A et C doivent être desservis par les routes adjacentes à la route de Lyon et les secteurs B et D par les accès existants, les nouveaux accès directs sur la départementale sont interdits pour des questions de sécurité.

Sur le secteur C (1,2Ha), il est demandé à l'opérateur de particulièrement soigner l'intégration paysagère et travailler la vue sur la colline et la montagne en arrière plan, et de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, avec bassin si nécessaire, au pied de la colline de Chêne.

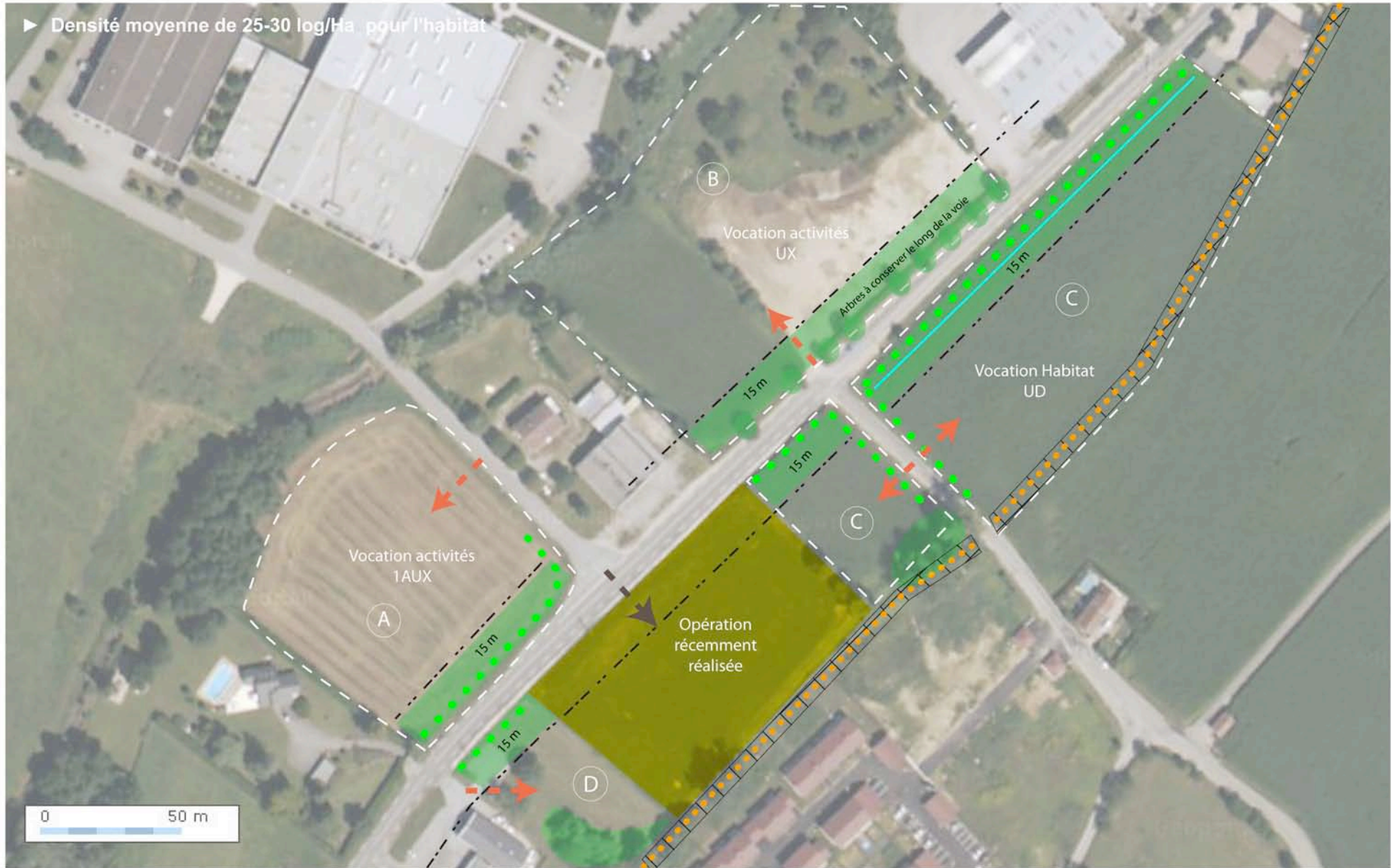
A noter : Un emplacement réservé de 5m de large est prévu pour aménager un itinéraire modes doux sur ce secteur en s'appuyant sur les chemins existants.

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- Pour les secteurs A et B à vocation d'activité, il est rappelé la nécessité de penser à la flexibilité des locaux afin de permettre des évolutions dans le temps à coûts maîtrisés
- Pour le secteur B, en cas d'implantation de plusieurs activités, la mutualisation des bâtiments (économies d'énergie) et des stationnements doit être recherchée.

Secteur n°1 Entrée de ville Sud

► Densité moyenne de 25-30 log/Ha pour l'habitat



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

--- Voirie(s) et accès

--- Itinéraire modes doux

--- Dispositif eaux pluviales

--- Espace vert à conserver ou à créer

--- Alignement d'arbres

--- Marge de recul des constructions



Emplacement réservé
(consulter le plan de zonage)



SECTEUR N°2 : SECTEUR MEULLENS

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 2 Ha est situé en limite de la ville, au sein d'un quartier où l'habitat pavillonnaire s'est beaucoup développé ces dernières années.

Les terrains concernés par cette OAP sont actuellement cultivés.

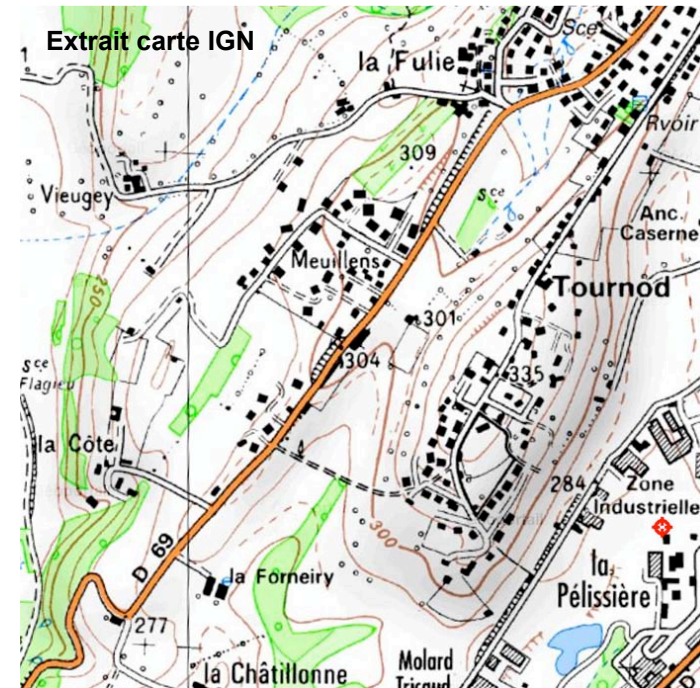
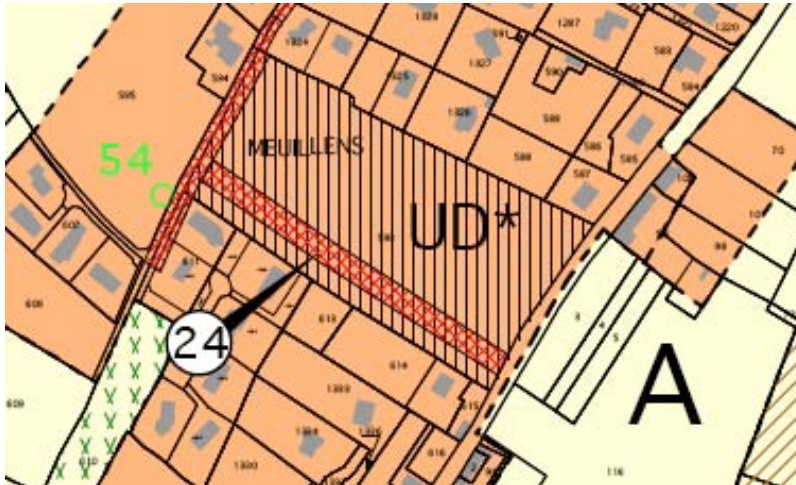
On note une pente assez marquée sur la partie Est avec un talus le long de la route et une masse boisée qu'il est intéressant de conserver.

Une jolie vue sur le grand paysage s'offre depuis la D69. (cf photo page suivante)

Le site en lui même ne présente pas de sensibilité environnementale ou paysagère particulière, ni de risques ou nuisances particulières, mais il est intégré dans un secteur élargi classé en ZNIEFF de type 2.



Extrait plan de zonage



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce site situé à l'interface ville campagne, la commune attend avant tout une opération qui s'intègre bien dans le paysage et le tissu pavillonnaire existant.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Ce site doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble du foncier. (une seule parcelle de 2 Ha environ)

Orientations d'aménagements

La zone sera organisée autour d'une voirie principale positionnée en frange Ouest du site et accompagnée d'un espace vert en bande de 10 m de large comprenant un alignement d'arbres.

Les accès directs depuis les lots, sur les voiries adjacentes, à l'opération sont donc interdits.

Une attention particulière devra être accordée à la visibilité au niveau de l'accès à la zone depuis la D69.

L'organisation interne des accès est libre, toutefois, au vu de la configuration de la zone, la commune souhaiterait que l'opérateur étudie l'aménagement de placettes desservant plusieurs lots.

A noter : La voirie principale fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

En frange Est du site, il est demandé un itinéraire modes doux de type « venelle » intégré dans un mail de 10 m de large planté d'arbres de haute tige et d'arbustes hauts (disposition libre) qui pourrait être à la fois libre d'accès pour la promenade et donner accès aux habitations par un système de portillons.

Le plan impose la conservation et le renforcement de l'espace boisé existant en partie Est, avec un périmètre un peu élargi correspondant à la partie la plus en pente du terrain et au talus le long de la D69.

Il est également demandé de maintenir les vues existantes sur le grand paysage et les montagnes depuis la D69, donc de conserver des « percées visuelles » dans l'espace vert.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noues et/ou bassin en frange Ouest de l'opération.

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Secteur n°2 Meuilens

► Densité 25/30 log/Ha minimum
ZONAGE UD



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

--- Voirie(s) et accès

... Itinéraire modes doux

... Alignement d'arbres

■ Espace vert à conserver ou à créer

~ Principe de perméabilités visuelles à maintenir ou créer

● Dispositif eaux pluviales

☒ Emplacement réservé
(consulter le plan de zonage)



SECTEUR N°3 : SECTEUR LORETTE - DEVIATION

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 6,2 Ha au total se situe en entrée de ville le long du premier tronçon de la voie de contournement Sud Est de la ville, il disposera donc d'une grande visibilité et jouera un rôle important dans « l'image de la ville ».

L'objectif est de venir achever l'urbanisation autour de cette voie afin que celle ci soit perçue comme un boulevard urbain plutôt que comme une déviation.

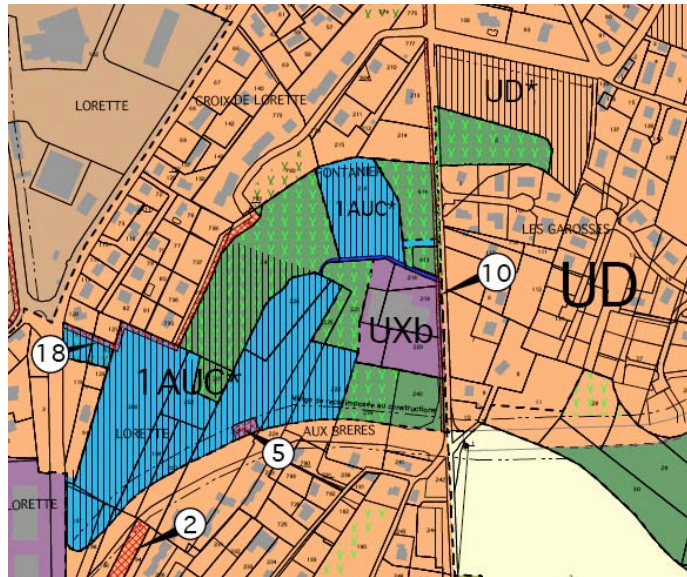
Ce secteur est situé à proximité du secteur d'équipements publics de l'Intégral et du site retenu en cas de réalisation d'un nouvel hôpital.

La zone à urbaniser est actuellement cultivée, elle a la particularité d'être bordée au nord et à l'est par un espace boisé, humide par endroits, qui est protégé au PLU et constituera un atout important pour le cadre de vie de la future opération. Secteur classé en en ZNIEFF de type 2.

Les terrains présentent une légère pente Sud-Ouest / Nord Est ne présentant pas de difficulté particulière.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Cette zone est la principale zone à urbaniser de la commune qui attend la constitution d'un véritable « morceau de ville ». Sa localisation en entrée de ville, le long de la déviation, implique également de réussir une très bonne intégration paysagère et la constitution d'une façade urbaine valorisante.

Aménagement d'ensemble et échéancier prévisionnel

Le secteur comporte 4 sous secteurs devant faire l'objet d'aménagement d'ensemble cohérent:

- Le site D (1,2Ha) peut être urbanisé indépendamment des autres.
- Les sites A et B (4,4Ha) et C (0,65Ha) peuvent être urbanisés indépendamment à condition de prévoir la continuité de la voirie principale indiquée au plan d'aménagement.

Le plan d'aménagement est garant de la cohérence d'ensemble.

Orientations d'aménagements

➤ Voiries et accès

La zone sera organisée autour d'une voirie principale reliant la route de Lyon (D992) et la route de Brens (D31A) qui sont deux axes d'entrées de ville. Cette voirie devra présenter un gabarit de 15 m minimum afin d'accueillir des trottoirs confortables, un aménagement modes doux et du stationnement.

Pour l'accès route de Lyon deux possibilités sont proposées au schéma d'aménagement :

- Option 1 : un accès au niveau du carrefour existant entre la route de Lyon, l'avenue Hoff et l'avenue de Narwik
- Option 2 : un accès plus au sud

L'opérateur devra étudier la faisabilité de ces deux options et déterminer avec la commune la solution la plus cohérente.

Un emplacement réservé est prévu à l'interface entre cette voirie et la voie de contournement Sud Est de la ville afin de permettre un jour, si cela est opportun, un accès direct depuis celle-ci. (hypothèse où cette voie de contournement devient un boulevard urbain)

Une attention particulière devra être accordée à la visibilité au niveau de l'accès à la zone depuis la route de Lyon D992.

La desserte interne de l'opération est libre.

Pour la zone C, il est intéressant de réfléchir à une organisation avec des accès et stationnement regroupés au niveau de la voirie principale plutôt que d'aménager une voirie avec un système de retournement au bout.

- Itinéraire modes doux
Les circulations s'organiseront à la fois le long de la voirie principale et d'itinéraires dissociés.
Pour la zone A, la continuité vers le nord est souhaitable mais conditionnée à un accord avec les riverains
Pour la zone C, l'itinéraire est indiqué en frange de l'opération mais il peut tout à fait être aménagé en partie centrale le long d'une voirie, suivant la configuration de l'opération.
A noter : Un emplacement réservé est prévu pour élargir la route de Brens et réaliser un aménagement modes doux

- Espaces verts à conserver ou à créer / Alignement d'arbres

Le long de la déviation un espace vert de 15 m de large minimum comportant un double alignement d'arbres doit être aménagée.

Les secteurs A et B comportent un secteur boisé qui doit être maintenu dans son état naturel.

Dans le secteur D, l'opérateur devra reconstituer en partie sud un espace vert qui existait il y a encore peu de temps, avec des arbres de haute tige et arbustes hauts.

Dans les secteurs B, C et D, le ou les opérateurs devront veiller à bien préserver l'écoulement naturel des eaux sur le secteur, qui empruntent notamment les zones boisées.

- Orientation des masses bâties

Dans les secteurs A et B, le bâti doit être plutôt proche de la voie afin d'affirmer son caractère urbain.

Dans le secteur A, le plus proche du carrefour d'entrée de ville, l'organisation des masses bâties doit être conçue de façon à diminuer leur visibilité avec des façades principales plutôt perpendiculaires à la voie de contournement.

Dans le secteur B, les façades principales seront plutôt parallèles à la voie sur la frange Ouest et perpendiculaires à la voie en frange Est.

Dans le secteur C, les orientations les plus intéressantes sont les orientations Nord-Sud (masse bâtie parallèle au boisement) et Nord-Est Sud ouest (pour profiter au maximum des apports solaires)

Le site D ne fait pas l'objet de précisions.

Orientations de programmation

- En terme d'habitat la commune attend une mixité d'habitat sur le site avec notamment une part de petits collectifs R+3 et de typologies intermédiaires.
- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 50 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- Sur ce site, un espace public central de type place avec espace au sol partagé est demandé au centre de la zone.

Secteur n°3 Lorette - déviation



Échelle : 1 : 4000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

- - - Voirie(s) et accès
- Itinéraire modes doux

- Alignement d'arbres
- Espace vert à conserver ou à créer

- Espace public de proximité
- Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat

- Emplacement réservé (consulter le plan de zonage)



SECTEUR N°4 : SECTEUR NARWIK - INTEGRALE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 1,35 Ha correspond aux terrains situés de part et d'autre de l'avenue de Narwik, avec d'un côté des zones cultivées sur le flanc et les pieds de la colline de Tournod, et de l'autre le secteur d'équipements publics de l'Intégrale comportant la salle de spectacles, le boulodrome et des locaux associatifs.

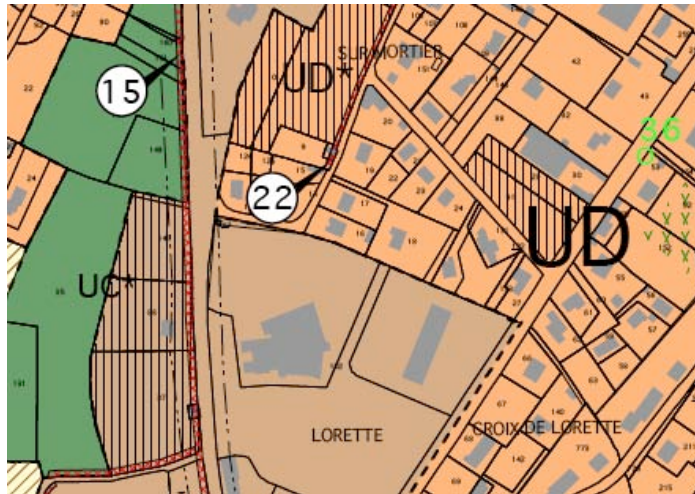
L'avenue de Narwik est une voie d'entrée de ville mais elle est davantage utilisée aujourd'hui en sortie du centre ville plutôt qu'en entrée par rapport à l'avenue Hoff.

Ce secteur pourrait connaître une évolution importante dans les années à venir si l'hypothèse de réalisation d'un nouvel hôpital était retenue, le site préférentiel étant situé au bout de l'avenue.

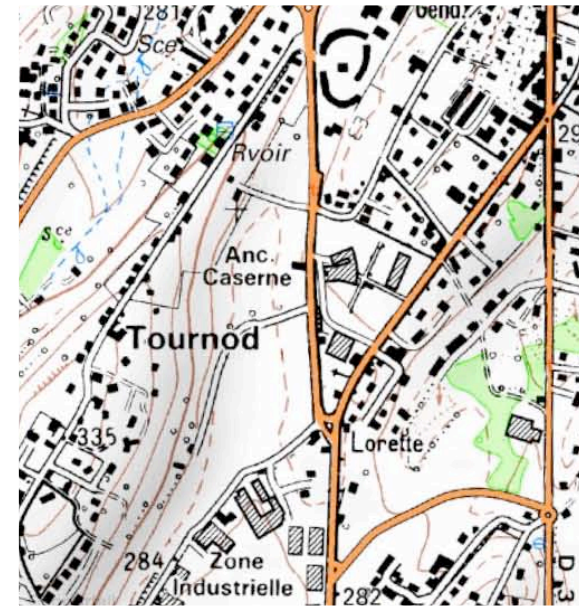
L'objectif est double sur ce secteur : permettre une optimisation du foncier dans le secteur de l'intégral et venir constituer la ville de l'autre côté de l'avenue tout en protégeant le flanc de colline.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce secteur situé à l'interface ville campagne, la commune attend la réalisation d'opérations très bien intégrées dans le paysage avec des vues maintenues sur le flanc de la colline de Tournod et la constitution d'une façade urbaine valorisante sur l'avenue.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le secteur comporte 3 sous secteurs.

Le secteur A correspond à l'extrémité des terrains réservés pour l'implantation du nouvel hôpital. La collectivité publique a déjà la maîtrise de ce foncier.

L'urbanisation du secteur B est conditionnée à la venue de ce nouvel hôpital, car il est souhaitable que l'urbanisation de la frange Ouest de l'avenue de Narwik fasse l'objet d'une réflexion d'ensemble et d'une harmonisation entre les opérations. L'opération d'ensemble sur le secteur B doit intégrer l'ensemble des terrains à l'exception de la parcelle sur laquelle est édifiée la construction existante.

Il serait souhaitable que l'opérateur prenne contact avec le propriétaire afin d'examiner la possibilité d'intégrer sa propriété dans l'opération d'ensemble.

Le secteur C peut faire l'objet d'une opération indépendante.

Orientations d'aménagements

Secteur B

La zone B sera desservie par les chemins existants, les accès directs depuis l'avenue sont interdits.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, avec bassin si nécessaire, en frange de l'opération au point bas naturel du secteur, qui est facilement identifiable à la végétation.



Les futures constructions doivent s'implanter plutôt perpendiculairement à la voie, l'implantation parallèle est proscrite.

La hauteur des constructions est limitée à R+2 sur la partie Nord alors que le règlement du PLU fixe la limite à R+3. Sur la partie Sud, le R+3 est autorisé, mais pas imposé, le long de l'avenue tandis que la hauteur souhaitée est plutôt R+2 à l'arrière.

A noter : Un emplacement réservé est prévu pour élargir l'avenue de Narwik afin notamment d'y réaliser un aménagement modes doux

Sous Secteur C

Ces terrains sont adjacents à l'ancienne distillerie Kario dont la commune étudie la reconversion en équipement public.



Les futures constructions devront s'implanter perpendiculairement à la rue Daniel Rops et ménager une bande verte tampon avec l'ancienne distillerie.

Un parking pourrait être aménagé le long de l'avenue Hoff et desservir un premier bâtiment comportant des activités,

plutôt des bureaux, dans une proportion à définir par l'opérateur.

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 50 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- Pour les locaux vocation d'activité, il est rappelé la nécessité de penser à leur flexibilité afin de permettre des évolutions dans le temps à coûts maîtrisés

Secteur n°4 Narvick - Intégrale

► Densité minimum à 50 log/Ha
ZONAGE UC ET UD



Échelle : 1 : 4000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

- — — Voirie(s) et accès
- ● ● Itinéraire modes doux
- — — Noue eaux pluviales
- ● ● Alignement d'arbres
- Espace vert à conserver ou à créer
- ← → Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat
- Mixité habitat-activités
- Marge de recul des constructions



SECTEUR N°5 : SECTEUR RUE DE MORTIER

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 2 Ha rassemble plusieurs ensembles fonciers situés de part et d'autre de la petite rue de mortier, près du site de l'Intégrale.

Les sites sont situés à l'écart des zones de passage dans un secteur très calme et confidentiel.

La rue de Mortier est une rue de quartier assez étroite avec des rétrécissements plus marqués par endroits.

Les terrains à urbaniser sont situés légèrement plus haut que l'avenue de Narvik.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce secteur, la commune attend des opérations de type maisons de ville qui s'insèrent bien le tissu existant au niveau des gabarits des constructions

Aménagement d'ensemble et échéancier prévisionnel

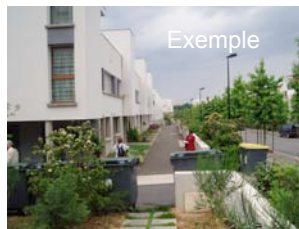
Le secteur comporte 3 sous secteurs qui peuvent tous faire l'objet d'opérations indépendantes les unes des autres sans échéancier prévisionnel imposé.

Le secteur A est composé de quatre parcelles, l'opération peut se réaliser sans la parcelle 8 même s'il serait souhaitable de l'intégrer et de démolir le bâtiment existant afin d'élargir la rue de mortier à cet endroit.

Orientations d'aménagements

Le parti d'aménagement repose sur une double logique.

En frange Ouest, des constructions édifiées à 5 m minimum de la voie mais restants assez proches de la voie (bande constructible de 20 m) avec des jardins sur l'arrière, en préservant les terrains en pente existant.



On rappelle que les fronts bâtis trop importants ne sont pas autorisés, y compris dans le cas de constructions en bandes, ce qui implique de fractionner les masses bâties et y ménager des perméabilités.

Sur le site en frange Est, les constructions doivent au contraire s'implanter perpendiculairement, toujours assez proches de la rue, avec des jardins en arrière.

A noter : Un emplacement réservé de 3 m de large est prévu pour élargir la route de Mortier afin d'améliorer la circulation de tous les usagers

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- La réalisation de typologies intermédiaires de type maisons de ville semble particulièrement indiquée sur ce secteur
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- Un parking visiteur est indiqué à titre indicatif sur le secteur A, l'opérateur devra essayer de mutualiser les besoins sur une seule poche.

Secteur n°5 rue de Mortier

► Densité minimum à 25-30 log/Ha
ZONAGE UD



Échelle : 1 : 4000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

— — — — — Voirie(s) et accès

■ Espace vert à conserver ou à créer

← → Bande constructible.
Orientation des façades principales et masses bâties

- - - - - Marge de recul des constructions

~ Principe de perméabilités visuelles à maintenir ou créer

Ⓟ Parking indicatif



SECTEUR N°6 : SECTEUR ECASSAZ

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 4,2 Ha se situe route des Ecassaz, au Sud du centre ville, près du quartier d'habitat collectif du Clos Morcel et de la zone d'activités qui s'étend depuis la gare.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement de la ville de Belley avec :

- une nouvelle centralité qui doit émerger grâce à deux nouveaux équipements (la nouvelle école de la Rodette et un centre Médico Social)
- l'achèvement de la déviation qui va donner plus d'importance à cette entrée de ville
- un projet de liaison modes doux centre ville - canal du Rhône.

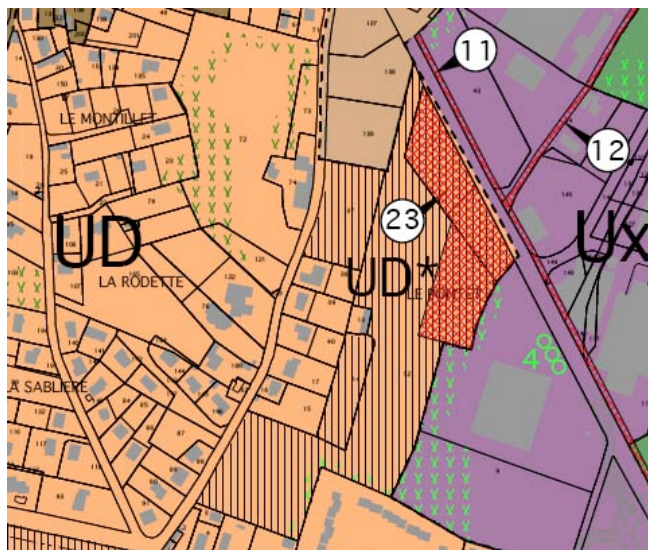
L'objectif est de venir conforter cette centralité par le développement de l'habitat sur les terrains adjacents

Les terrains visés par l'orientation d'aménagement se situent en pente avec une zone humide à prendre en compte en partie basse.

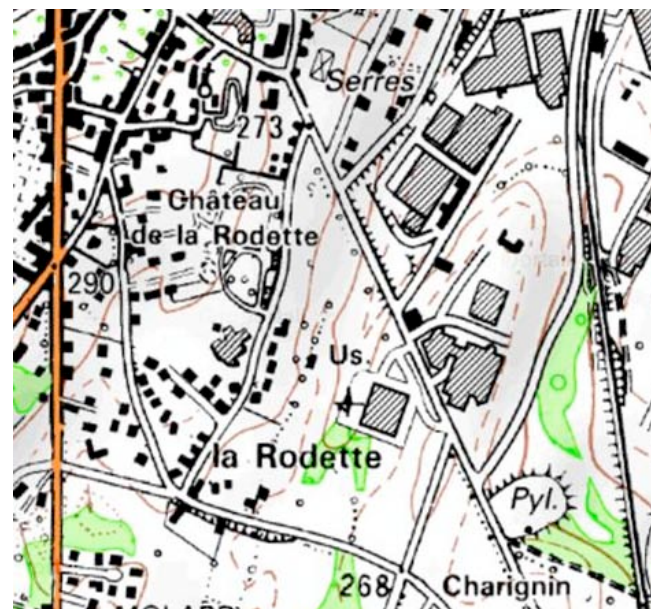
Des jardins familiaux sont situés le long de la route.

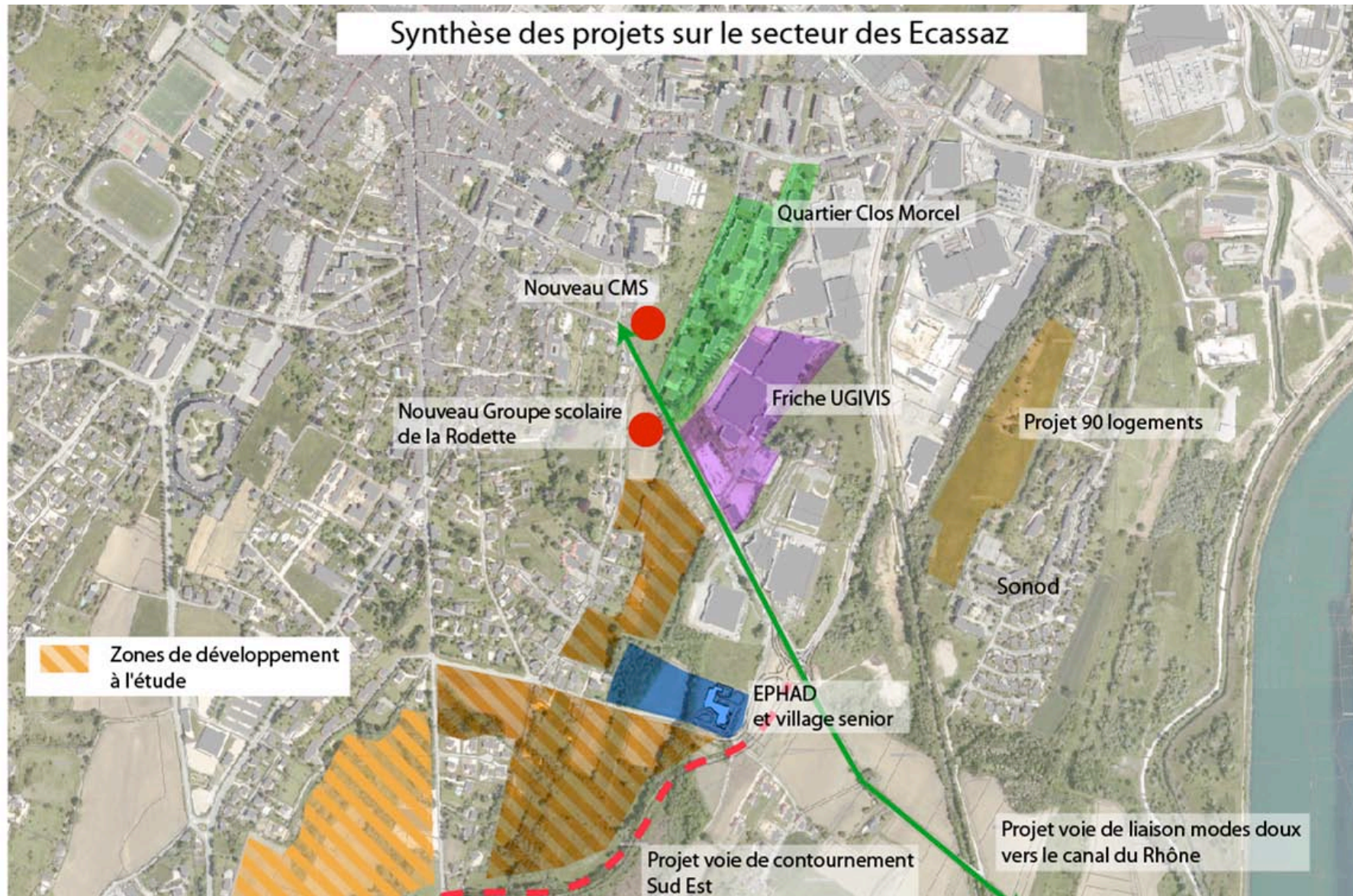


Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN





PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce secteur, la commune attend une opération d'habitat intermédiaire exemplaire sur le plan de l'adaptation à la pente, une opération très attractive qui puisse servir de référence sur la ville.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le secteur ne comporte pas de sous secteurs ni d'échancier prévisionnel imposé.

Orientations d'aménagements

La zone sera organisée autour d'une voirie principale respectant les lignes de pente avec un accès route des Ecassaz et deux accès chemin de la Rodette.

La configuration du site incite à envisager un fonctionnement en sens unique avec entrée par la route des Ecassaz

Un recul des constructions et une façade principale plutôt perpendiculaire par rapport au chemin de la Rodette sont demandés afin de conserver un tissu aéré.

Il serait intéressant de proposer une alternance dans l'implantation des constructions le long de la voirie

principale, tantôt perpendiculaires tantôt parallèle, rythme afin de proposer différentes formes d'habitat intégrées à la pente.

La hauteur des constructions les plus proches de la pente est limitée à R+1 afin de faciliter l'intégration dans le paysage.

Le nombre d'enveloppes bâties indiquées sur le plan est purement indicative, elle a juste pour vocation d'illustrer l'organisation urbaine souhaitée.

Toute la partie Est du site, correspondant à la partie la plus en pente, doit être traitée en espace vert qui peut être aménagé en jardins en pente ou laissé en prairie naturelle libre d'usages, avec toutefois une partie réservée par la commune pour étendre les jardins familiaux existants le long de la route des Ecassaz.



Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère au niveau de la zone humide, en pied de pente, et de laisser ce secteur à l'état naturel. Ce dispositif devra être relié et prolongé l'Est du site, au niveau l'emplacement réservé fixée par la commune.

Orientations de programmation

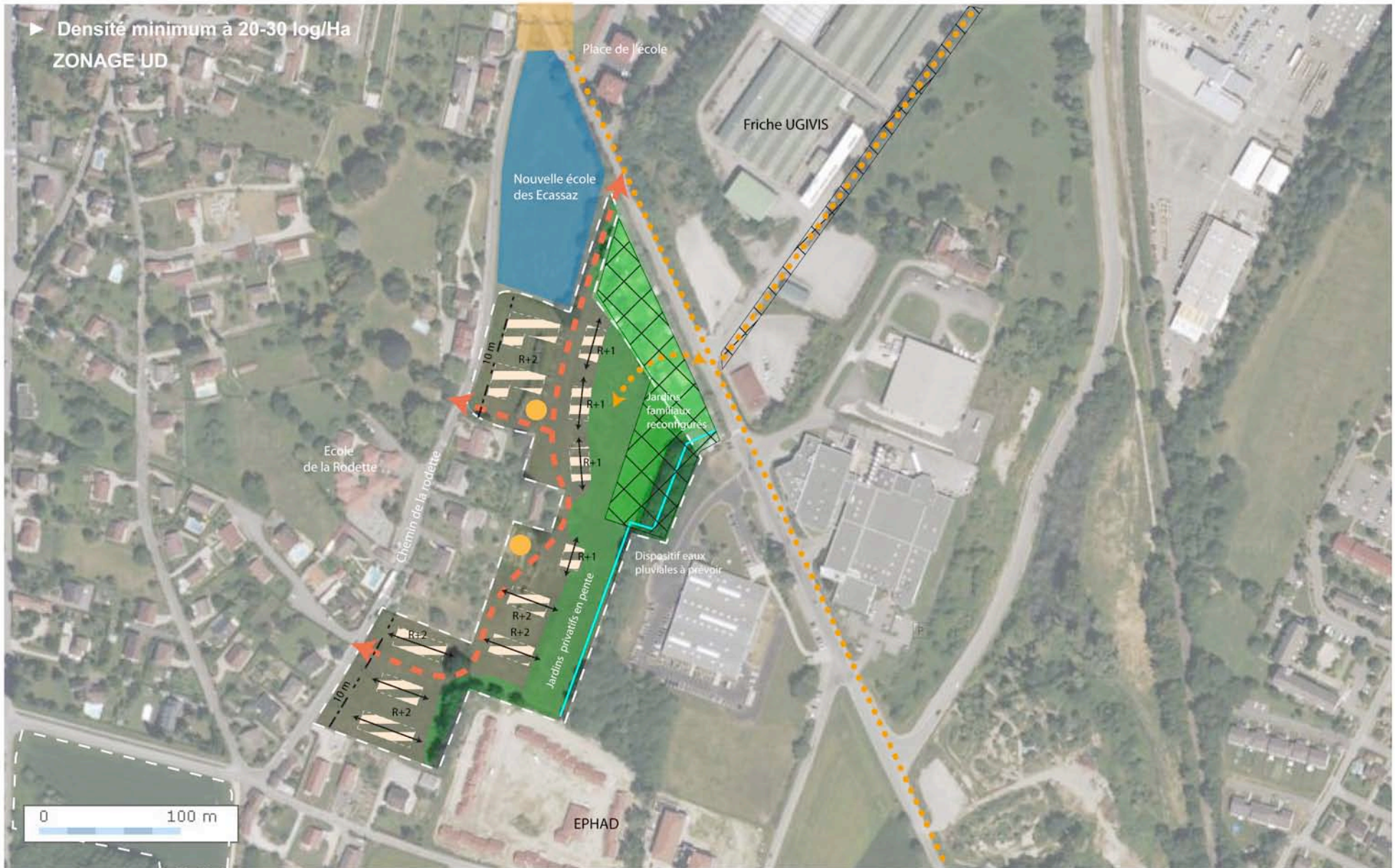
- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 20-25 logements à l'hectare en moyenne. Elle est moins élevée que sur les autres secteurs compte tenu de la topographie mais elle reste dans la fourchette de 20 à 30 logements à l'hectare définie au PADD.
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- La réalisation de typologies intermédiaires de type maisons de ville adaptés à la pente semble particulièrement indiquée sur ce secteur
- Des espaces publics de proximité devront être aménagés sur le secteur : aire de jeux pour enfants, squares, placette. Leur localisation est portée à titre indicatif sur le plan.
- Compte tenu de la topographie, les limitations des exhaussements et affouillements de sol imposées aux d'infrastructures routières dans la zone 1AUD du règlement ne s'appliquent pas sur ce site. L'obligation de la meilleure adaptation possible à la topographie est en revanche maintenue.

Illustrations indicatives sur l'adaptation des constructions à la pente
Source : CAUE74



Secteur n°6 Ecassaz

► Densité minimum à 20-30 log/Ha
ZONAGE UD



Échelle : 1 : 4000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

— — — — — Voirie(s) et accès

••••• Itinéraire modes doux

● Dispositif eaux pluviales

■ Espace vert à conserver ou à créer

● Espace public de proximité

→ Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat

▧ Emplacement réservé (consulter le plan de zonage)

- - - - Marge de recul des constructions



SECTEUR N°7 : SECTEUR CHATEAU LARRON 1

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 1,1 Ha correspond à un secteur constructible résiduel déjà existant au précédent PLU.

La zone à urbaniser est située au nord de la cité d'habitat social de Château Larron, qui comporte quatre immeubles collectifs de 4 étages.

Les terrains sont plats.

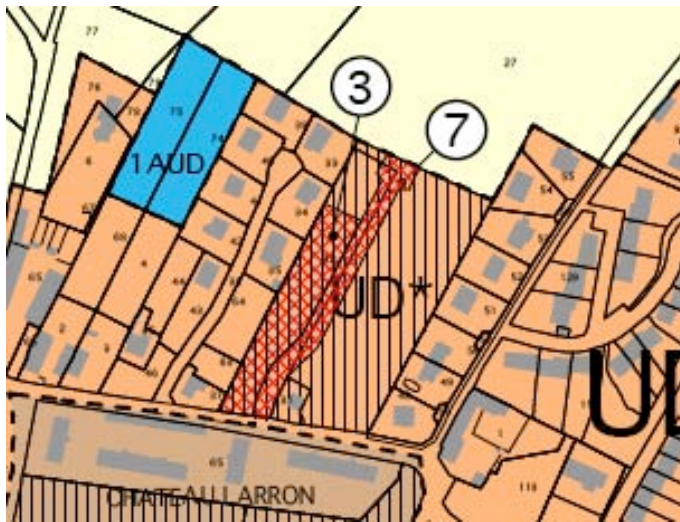
Ce site est intéressant par sa proximité avec le site de l'Hôpital et le centre ville



Extrait carte IGN



Extrait plan de zonage



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce site situé à l'interface ville campagne, la commune attend avant tout une opération qui s'intègre bien dans le paysage et le tissu pavillonnaire existant.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le secteur ne comporte pas de sous secteurs ni d'échancier prévisionnel imposé.

Orientations d'aménagements

L'opération doit être structurée autour d'une voirie principale d'accès, ouverte à la circulation générale, avec dispositif de retournement à son extrémité.

Cette voirie devra desservir, de façon mutualisée, à la fois l'opération d'habitat et les jardins familiaux que la commune souhaite installer en en frange Ouest, c'est la raison pour laquelle elle est mise en emplacement réservé.

Il est interdit d'aménager un autre accès à l'opération sur la rue de Château Larron

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère et une limiter les vis à vis avec les immeubles collectifs situés de l'autre côté de la rue, il est demandé à l'opérateur d'implanter les constructions en recul d'au moins 10 m par rapport à la rue de Château Larron et de traiter ce recul en espace vert avec une densité et une hauteur des végétaux permettant de remplir l'objectif affiché.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, avec bassin si nécessaire.

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Secteur n°7 Château Larron 1

► Densité 25-30 log/Ha minimum
ZONAGE 1AUD



--- Voirie(s) et accès



Emplacement réservé
(consulter le plan de zonage)

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011



SECTEUR N°8 : SECTEUR CHATEAU LARRON 2

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

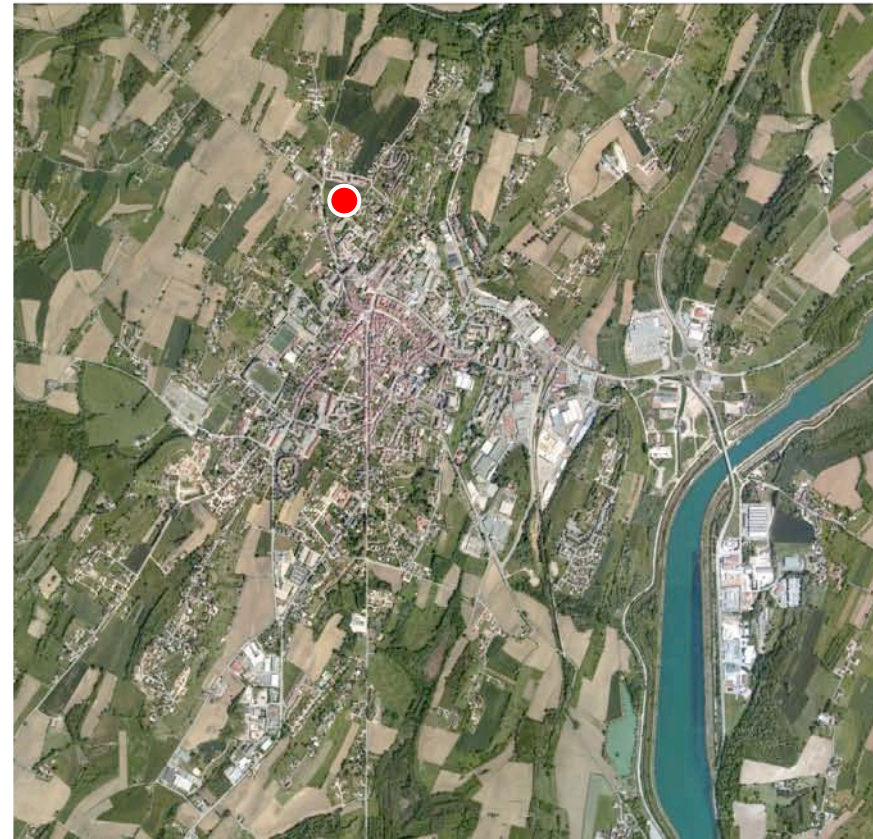
Ce secteur de 2 Ha correspond à l'un des sites précédemment pressentis pour un nouvel hôpital, avec une inscription en emplacement réservé au précédent PLU, mais qui n'a plus cette vocation aujourd'hui.

La zone à urbaniser est située en frange Sud de la cité d'habitat social de château larron, qui comporte quatre immeubles collectifs de 4 étages.

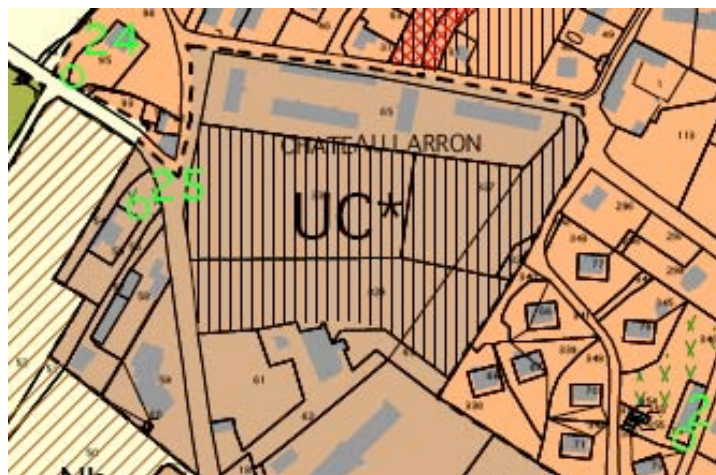
Les terrains sont en légère pente Nord-Sud, ils sont actuellement cultivés avec quelques arbres isolés.

Ce site est extrêmement intéressant par sa proximité avec le site de l'Hôpital et le centre ville

Il bénéficie d'une jolie vue sur le grand paysage et les montagnes.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce secteur très proche du centre ville, la commune attend une opération compacte composée de typologies intermédiaires avec une bonne gestion de la proximité avec les immeubles existants et la création d'un espace public qui bénéficiera à l'ensemble du quartier.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le périmètre comprend trois unités foncières qui doivent toutes être comprises dans l'aménagement d'ensemble.

Orientations d'aménagements

L'opération doit être structurée autour d'une voirie principale ouverte à la circulation générale reliant la rue de la Louvatière et la rue de château Larron, en passant par le lotissement existant. Cette voie devra être traitée comme une voie de quartier, elle n'a pas vocation à être une voie interquartiers puisque celle-ci existe déjà.

Cette rue devra être bordée d'un alignement d'arbres de chaque côté et du stationnement le long de la voie.

L'implantation des constructions à privilégier est une orientation Nord-Sud afin d'éviter la mise en confrontation avec les immeubles existants et diminuer ainsi les vis à vis.

Compte tenu de la topographie et de la proximité des immeubles existants, un traitement des immeubles en gradins serait intéressant. Les constructions ne devront pas dépasser R+2 sur la partie Nord

Le nombre d'enveloppes bâties indiquées sur le plan est purement indicative, elle a juste pour vocation d'illustrer l'organisation urbaine souhaitée.

Un espace public de proximité de type place et/ou terrain de sport est demandé en frange nord, accompagné d'un itinéraire modes doux reliant et favorisant la couture urbaine entre les deux opérations : la cité existante et la future opération.

L'opération devra également comprendre un espace vert à des jardins familiaux.

En frange Est, un espace vert sous forme de mail élargi avec un itinéraire mode doux est imposé, avec une continuité à prévoir vers le site actuel de l'Hôpital et de la rue de la Louvatière.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, avec bassin si nécessaire.

Orientations de programmation

- En terme d'habitat la commune attend des typologies intermédiaires de type maisons de ville
- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.
- Un espace public de proximité est à réaliser pour faire la couture entre la cité existante et la future opération

Secteur n°8 Château Larron 2



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

- - - Voirie(s) et accès
- Itinéraire modes doux
- Alignement d'arbres
- Dispositif eaux pluviales
- Espace vert à conserver ou à créer
- Espace public de proximité
- Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat
- ~ Principe de perméabilités visuelles à maintenir ou créer
- - - Marge de recul des constructions



SECTEUR N°9 : SECTEUR SOUS LECHAUD

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

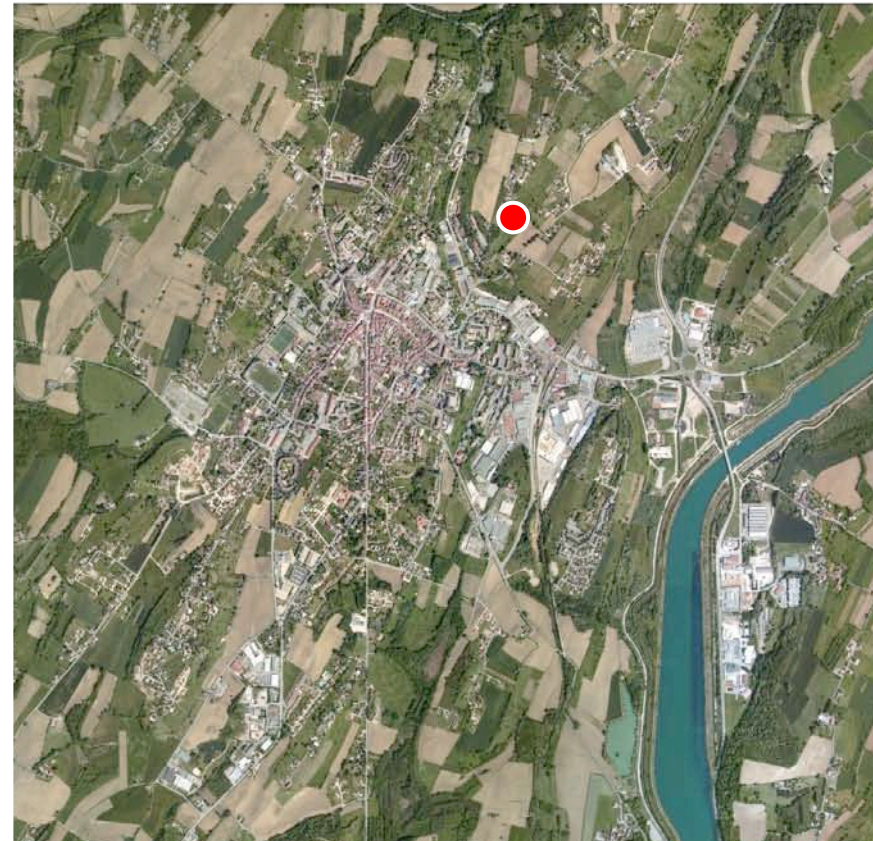
Ce secteur de 2,7 Ha correspond à des terrains non bâtis situés à l'extrémité de la colline de Lechaud, à proximité du centre ville.

La topographie du site dégage naturellement deux zones planes séparées par une légère pente, la première en partie basse le long de la route (parcelle 246), la deuxième sur le flanc de colline.

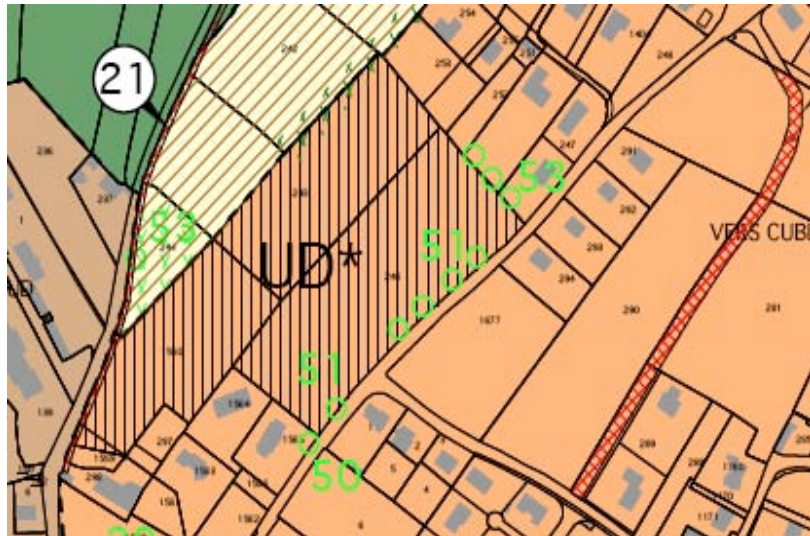
Les terrains bénéficient d'une belle vue sur les montagnes

Un espace boisé en forme triangle et des arbres remarquables bordent le site, ils sont protégés au PLU.

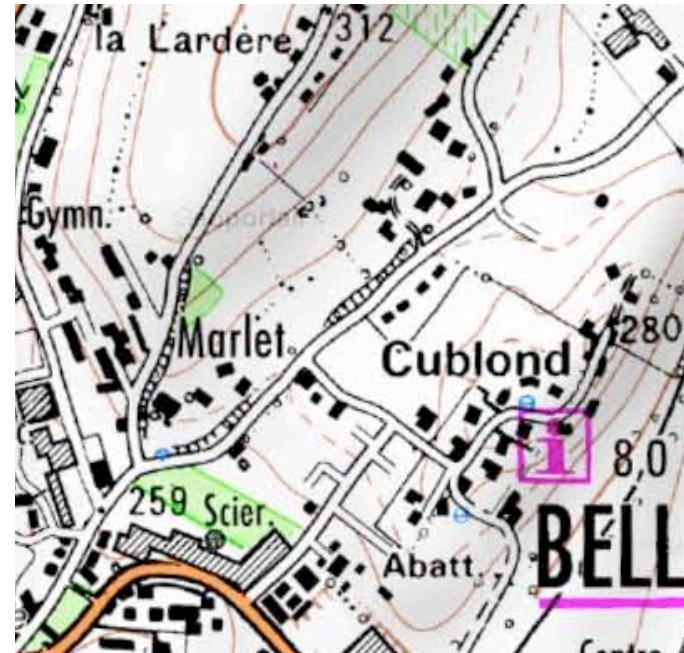
Le site présente donc une sensibilité paysagère forte



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Il s'agit de l'un des seuls secteurs en pente, sur un flanc de colline, urbanisable au PLU, la commune attend donc une opération d'habitat intermédiaire exemplaire sur le plan de l'adaptation à la pente, une opération très attractive qui puisse servir de référence sur la ville (voir illustrations secteur n°6 Ecassaz)

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Il est demandé un aménagement d'ensemble intégrant au minimum les parcelles 1893, 243 et 246.

La parcelle 244 correspond à l'espace boisé existant qui est inconstructible et protégé, il est intéressant de l'intégrer dans la réflexion sur l'aménagement globale de la zone, mais cette parcelle n'a pas nécessairement à être incluse dans le périmètre opérationnel.

Orientations d'aménagements

Plusieurs points d'accès à la zone sont identifiés, compte tenu de la topographie la réalisation d'une voie reliant la route de Lechaud et le chemin de la Camusette n'est pas imposé, l'opérateur examinera sa pertinence au regard de la topographie, du coût et de l'impact paysager.

La commune souhaite l'aménagement d'un cheminement piéton ouvert au public reliant le haut et le bas de la colline.

Les secteurs boisés existants et les arbres remarquables doivent être préservés.

La partie supérieure de la parcelle 243 n'est pas constructible, elle pourra être laissée à l'état de pente verte naturelle ou faire l'objet d'un aménagement léger afin de constituer un espace vert privatif de l'opération.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, avec bassin si nécessaire, en partie basse du terrain, au niveau de la ligne d'arbres.

Orientations de programmation

- La densité inscrite au PADD sur ce secteur de 25-30 logements à l'hectare en moyenne
- La réalisation de typologies intermédiaires de type maisons de ville adaptés à la pente semble particulièrement indiquée sur ce secteur
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Secteur n°9 Sous Lechaud

► Densité 25-30 log/Ha minimum
ZONAGE UD



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

--- Voirie(s) et accès

..... Itinéraire modes doux

■ Espace vert à conserver ou à créer (arbres remarquables protégés)

- - - Marge de recul des constructions



Emplacement réservé (consulter le plan de zonage)



SECTEUR N°10 : SECTEUR GARE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Le secteur de la Gare constitue au même titre que le secteur des Ecassaz et celui de Narwik, l'un des secteurs stratégiques pour le développement de la ville compte tenu :

- De sa position à l'interface entre la « ville basse » occupée par la zone d'activités de l'Ousson et le centre ville
- Du futur itinéraire de contournement Sud-Est de la ville
- De la présence de plusieurs zones « mutables » dans ce secteur
- Et de l'implantation d'un nouveau collège

L'objectif est d'organiser progressivement le renouvellement de ce secteur qui constitue de fait l'entrée de ville urbaine Est de la ville.

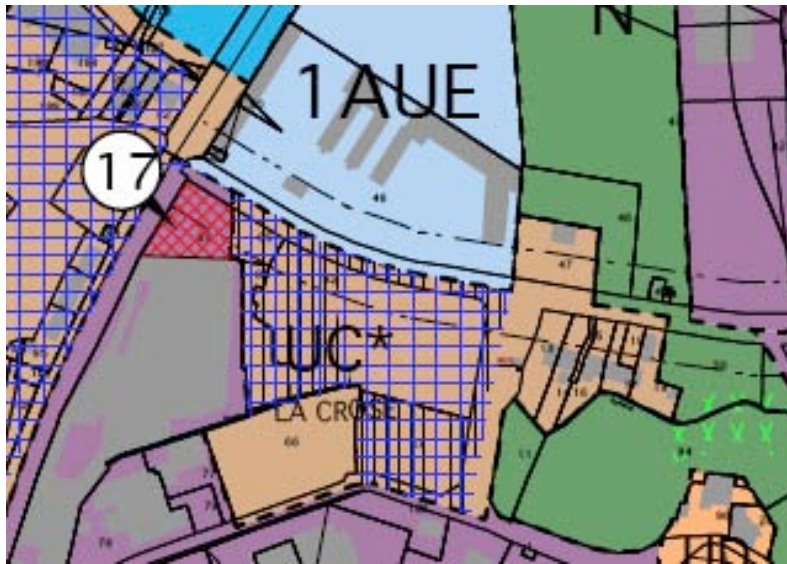
Ce renouvellement est engagé avec deux premières opérations :

- la reconversion du tènement des tanneurs sur lequel est notamment prévu l'implantation d'un nouveau collège
- l'ancienne friche GammVert dont le bâtiment vient d'être démoli afin d'accueillir une nouvelle opération et qui fait l'objet de la présente OAP

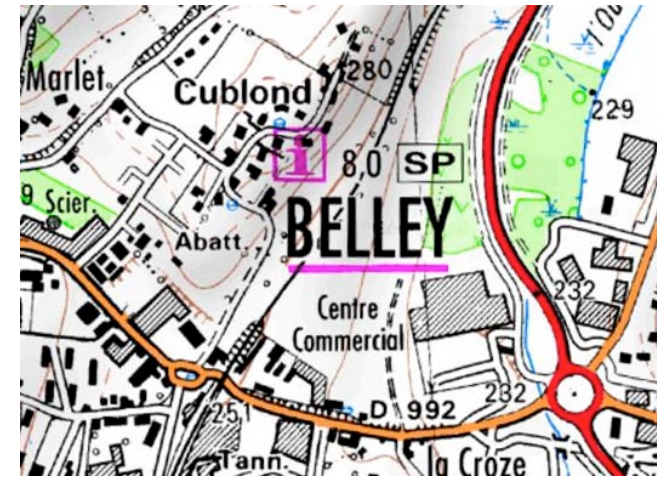
Sur ce secteur de 1,1 Ha, le PLU affiche la volonté d'avoir une plus grande mixité des fonctions par rapport au caractère dominant actuel des activités, avec un développement commercial limité aux commerces et services de proximité ainsi qu'aux moyennes surfaces afin d'éviter que la zone commerciale de l'Ousson « remonte » sur le secteur Gare.



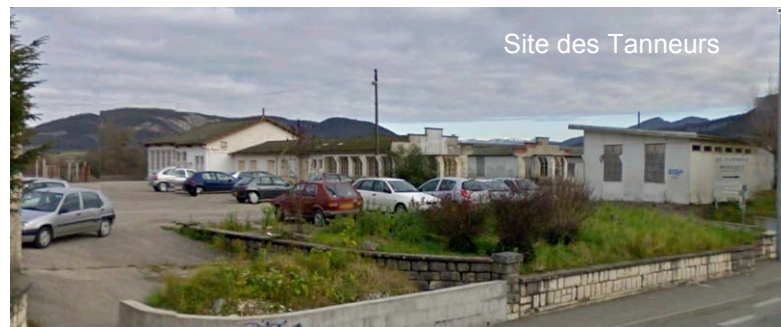
Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



Friche GammVert avant et après démolition



Site des Tanneurs

PARTI D'AMENAGEMENT : ANCIEN GAMMVERT

Type d'opération attendue.

Sur cette ancienne friche qui marquait beaucoup le paysage d'entrée de ville, l'objectif est de constituer une nouvelle opération qui s'insère bien dans le paysage, propose une façade urbaine valorisante sur le boulevard, ainsi qu'une mixité des fonctions, afin d'enclencher le processus de renouvellement du quartier.

Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le secteur doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble incluant l'ensemble des parcelles intégrées dans le périmètre.

Orientations d'aménagements

La zone sera organisée autour d'une voirie principale en « contre allée » du boulevard de Gaulle, partant de l'accès existant et débouchant sur la rue Pingon

Elle sera en sens unique et comportera du stationnement latéral.

Une marge de recul fixée à partir d'un cône de vue à respecter a été portée au schéma d'aménagement afin de garantir une bonne insertion dans le paysage. L'objectif est d'éviter la reconstitution d'un volume aussi haut et imposant que l'ancien bâtiment GammVert qui bouchait la vue sur la montagne de Parves.

La voirie peut être comprise tout ou partie dans cette marge de recul à condition de ménager une bande verte suffisante le long du boulevard incluant au moins un alignement d'arbres.

L'espace entre chaque masse bâtie pourrait être planté d'arbres de haute tige afin de diminuer à terme les vis à vis.

Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, au niveau des rez-de-chaussée des opérations en évitant, par exemple, la constitution de murs pleins surélevés ou la pose de grilles métalliques volumineuses.

Les masses bâties doivent être implantées perpendiculairement au boulevard avec un traitement qualitatif des murs pignons et une hauteur ne dépassant pas R+3. La distance entre les constructions devra être au moins égale à 12 m afin de diminuer les vis à vis.

Orientations de programmation

- L'opération devra présenter une mixité des fonctions logement – activités (voir équipements ou services le cas échéant) organisés au sein de bâtiments communs, avec une proportion d'activités ne dépassant pas les 50%
Elles devront être non nuisantes et non polluantes et compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Ces activités seront positionnées plutôt sur les façades côté boulevard, en rez de chaussé, surtout s'il s'agit de commerces avec vitrines sur la contre allée, et dans le bâtiment le plus proche rue Pingon.
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Rappel : le règlement du PLU autorise les petites et moyennes surfaces commerciales sur ce site

- Sur ce site, un espace public de type square avec aire de jeux est demandé.
- Le stationnement résidentiel peut être organisé en extérieur et/ou en sous terrain avec une mutualisation entre les différentes fonctions urbaines.

Secteur n°10 : Gare - Site ancien GammVert



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

- - - Voirie(s) et accès
- Itinéraire modes doux
- Alignement d'arbres

- Espace public de proximité
- Espace vert à conserver ou à créer

- ⇄ Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat
- - - Marge de recul des constructions

- Emplacement réservé (consulter le plan de zonage)
- ▨ Mixité habitat-activités



SECTEUR N°11 : SECTEUR OUSSON – BORDS DE CANAL

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur se situe dans le prolongement immédiat de la zone d'activités de l'Ousson, dans la partie « basse » de la ville, près du canal du Rhône.

Il est actuellement partiellement bâti .

Les terrains sont plats, légèrement en contrebas de la route, avec des boisements sur les franges

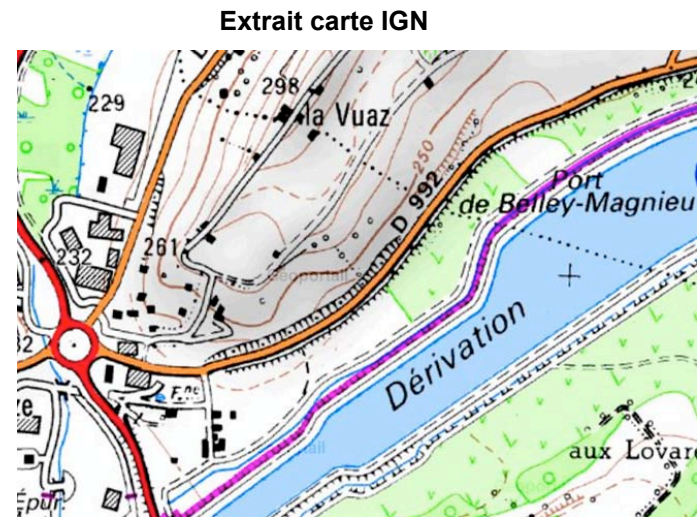
Il présente également une sensibilité environnementale et paysagère :

- elle est située en ZNIEFF de type 2 et les bords du canal sont en ZNIEFF de type 1
- paysage de bord de canal et vue dégagée sur la montagne de Parves
- localisation en entrée de ville sur une route très empruntée





Extrait du plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

La localisation en entrée de ville et au bord du canal, sur un secteur verdoyant et boisé, implique une opération d'une grande qualité paysagère et environnementale en ménageant notamment les vues sur le grand paysage.

Aménagement d'ensemble

Le secteur destiné au centre aquatique communautaire pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Orientations d'aménagements

L'entrée dans la zone sera organisée à partir d'une voirie nouvelle positionnée en parallèle de la départementale 992.

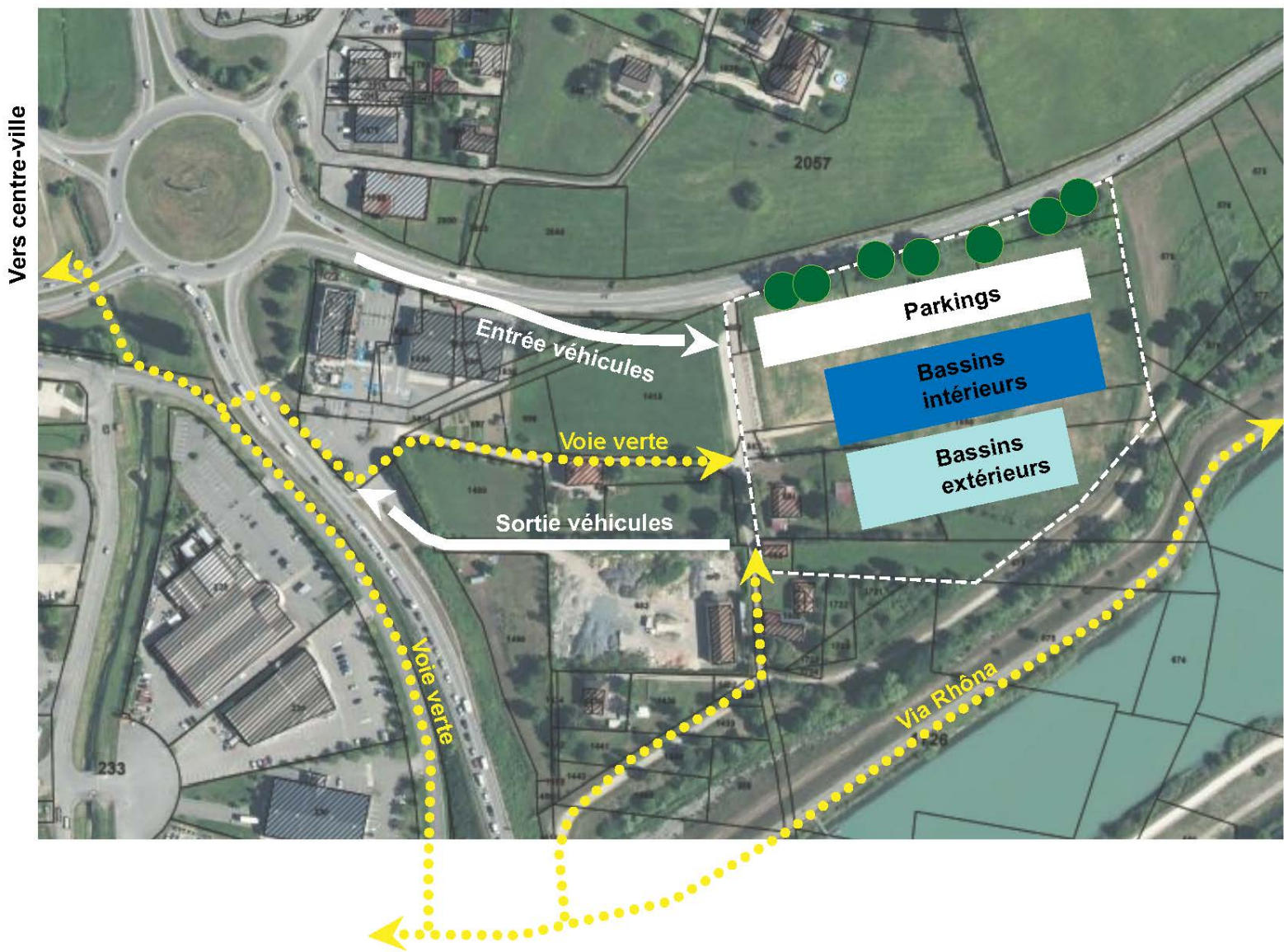
La sortie de la zone s'effectuera par une voie nouvelle qui débouchera sur la route départementale 1504.

La ligne d'arbres existante le long de la RD992 doit être conservée afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions. Cet alignement peut être ponctuellement interrompu afin de ménager des vues sur les bords.

Un recul de 15 m des constructions est également demandé par rapport à l'axe de la route départementale 992.

L'orientation des futures constructions n'est pas imposée mais l'attention de l'opérateur est attirée sur l'obligation de proposer une orientation qui préserve les vues sur le grand paysage.

Il est demandé à l'opérateur de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales de type noue paysagère, soit en pied de talus en s'appuyant sur le fossé existant le long de la route, soit côté canal.



SECTEUR N°12 : SECTEUR SOUS CUBLOND

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 0,9 Ha est situé dans le quartier Sous Cublond dans un petit hameau légèrement détaché d'un grand secteur pavillonnaire en cours de développement.

Le site est actuellement occupé par une activité de peinture et des champs cultivés.

Les terrains sont en légère pente Nord-Ouest Sud –Est.

Le site ne présente pas de sensibilité environnementale ou paysagère particulière, ni de risques ou nuisances particulières.

Le maintien et le développement de ce type d'activités dans ce secteur de la ville ne sont pas souhaitables.

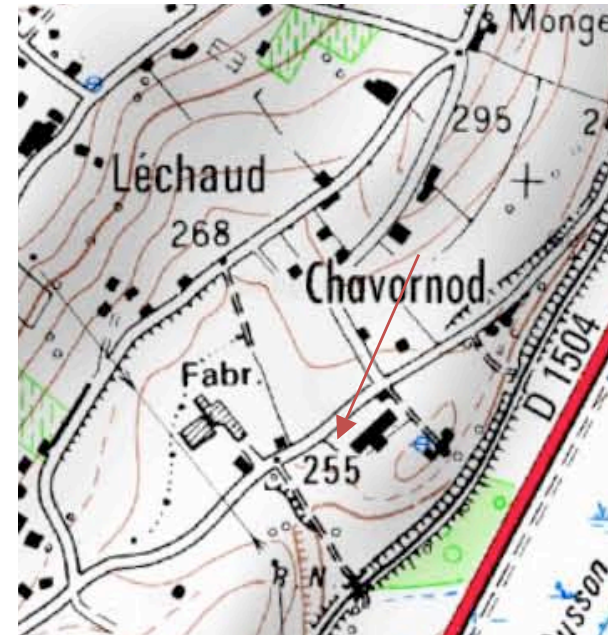
L'objectif est donc de permettre un renouvellement du site en faveur d'autres occupations du sol.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce site situé au cœur d'un hameau dominé par l'habitat individuel, la commune attend une opération qui s'intègre bien dans le paysage et le tissu pavillonnaire existant

Aménagement d'ensemble et échéancier prévisionnel

Il est demandé un aménagement d'ensemble intégrant l'ensemble des terrains inclus à l'intérieur du périmètre cartographié.

Le renouvellement du site au profit d'une autre occupation du sol est conditionné à la démolition des constructions existantes ou leur réutilisation.

L'opérateur peut étudier une extension du périmètre opérationnel en allant négocier l'achat de tout ou partie de la parcelle voisine 1502.

Orientations d'aménagements

Il est demandé à l'opérateur d'utiliser les accès existants depuis la route de Chavornod pour desservir la future opération.

La création d'accès directs aux lots depuis cette voie est interdite même en cas d'intégration de la parcelle 1502 à l'opération.

Des alignements d'arbres seront plantés en frange Ouest et Nord du périmètre pour assurer sa bonne intégration dans le paysage. En cas d'intégration de la parcelle 1502 à l'opération l'alignement d'arbres devra être réalisé le long de la route de Chavornod.

En frange Est, il est demandé une bande verte tampon de 10 m pour mieux gérer la proximité avec les habitations existantes.

Orientations de programmation

- Le renouvellement du site est autorisé au profit uniquement de la destination habitat alors que le règlement général de la zone UH donne plus de possibilités
- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est de 20-25 logements à l'hectare en moyenne. Elle est moins élevée que sur les autres secteurs compte tenu des caractéristiques du site mais elle reste dans la fourchette de 20 à 30 logements à l'hectare définie au PADD.
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Secteur n°12 Sous Cublond

12



Échelle : 1 : 2000

Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011

--- Voirie(s) et accès

••• Alignement d'arbres

■ Espace vert à conserver ou à créer



SECTEUR N°13 : SECTEUR SUR LECHAUD

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Ce secteur de 5900 m² est situé sur la colline de Lechaud au nord de la ville, à 5 minutes du centre ville

Il est accessible par une petite route assez étroite bordée de maisons individuelles qui se sont réalisées de part et d'autre de la voie, à l'image des autres collines de la ville.

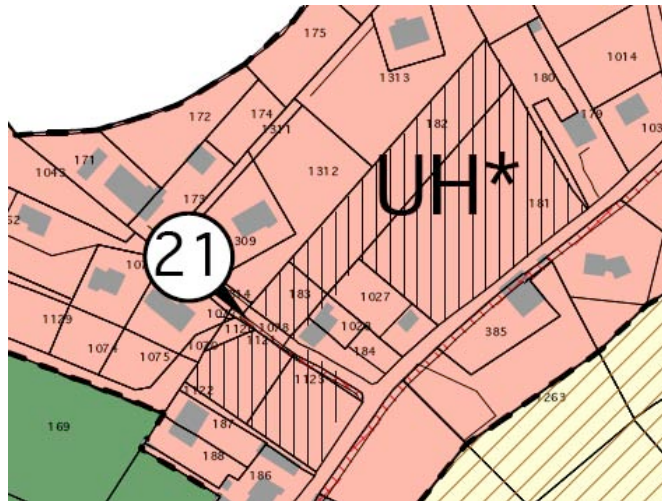
La présente OAP vise un ensemble foncier de 5 400 m² environ encore non bâti au cœur du hameau et qu'il est souhaitable d'aménager selon une logique d'ensemble, notamment du point de vue de la desserte par les réseaux.

Les terrains se situent au sommet d'un talus et dominent la route, l'opération sera donc très peu visible depuis celle-ci.

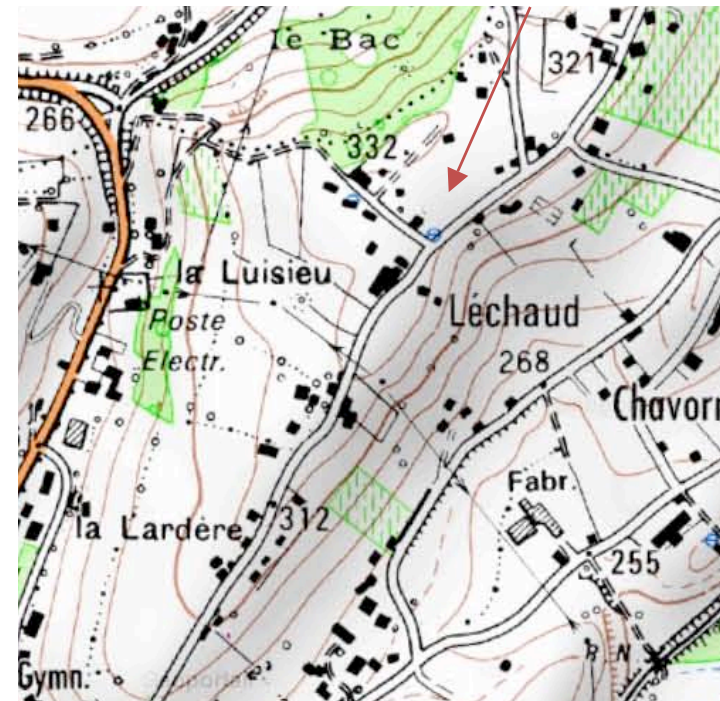
Les terrains en eux mêmes sont en revanche totalement plats et ne présentent pas de difficulté particulière ni de sensibilité environnementale.



Extrait plan de zonage



Extrait carte IGN



PARTI D'AMENAGEMENT

Type d'opération attendue.

Sur ce site situé au cœur d'un hameau accessible par une petite route, la commune attend une opération qui s'intègre bien dans le paysage et le tissu pavillonnaire existant et ne viennent pas perturber le fonctionnement du hameau.

Aménagement d'ensemble et échéancier prévisionnel

Les tranches A et B peuvent se réaliser de façon indépendante mais doivent faire chacune l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Une extension (C) du périmètre opérationnel (A) peut être étudiée en incluant une partie des terrains voisins 1312 et 1313, ce qui pourrait, par exemple, permettre d'aménager un deuxième accès à la zone.

Orientations d'aménagements

La zone A sera organisée autour d'un accès et d'une desserte en réseaux communs à l'ensemble des constructions qui pourraient être réalisées, par la rue Claude Debussy avec un système de retournement.

Au vu de la configuration de la zone, la commune souhaiterait que l'opérateur étudie l'aménagement d'une placette desservant l'ensemble des lots.

Une bande inconstructible de 10 m traitée en espace vert sera ménagée le long de la voie, préservant ainsi le talus existant.

Pour la zone B, il est demandé, au vu de la configuration des terrains, que les constructions s'implantent parallèlement à la voie et ménagent des jardins en arrière de l'opération.

Les accès directs sur la route de Lechaud sont interdits. L'utilisation d'accès existants sécurisés pourra être étudiée.

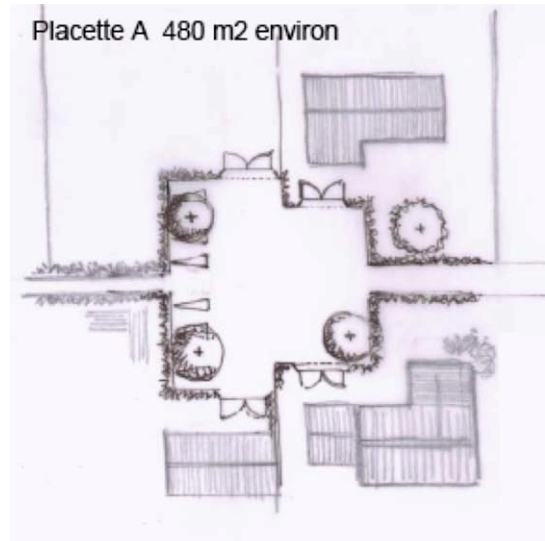
A noter : Un emplacement réservé de 2 m est prévu pour élargir la rue Claude Debussy et aménager un trottoir (en attente validation ER)

Orientations de programmation

- La densité souhaitée sur ce secteur, en cohérence avec le PADD est donc de 20-25 logements à l'hectare en moyenne. Elle est moins élevée que sur les autres secteurs compte tenu des caractéristiques du site (localisation et étroitesse de la route d'accès) mais elle reste dans la fourchette de 20 à 30 logements à l'hectare définie au PADD.

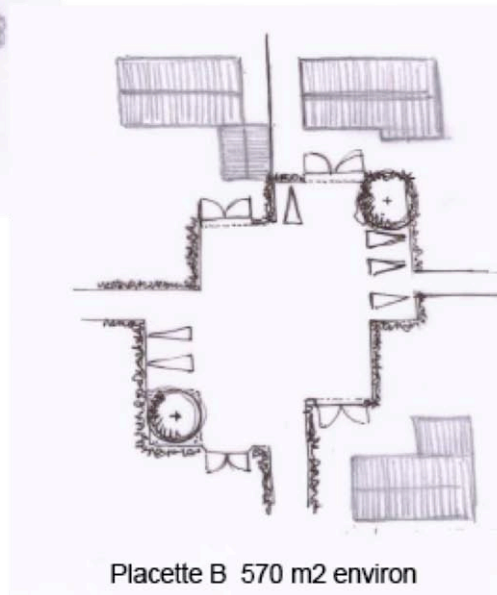
- Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU.

Illustrations indicatives illustrant l'aménagement de placettes



2 exemples d'organisation possible des placettes à partir d'un carré élargi par des bandes qui permettent du stationnement (5 m de profondeur).

Cela permet d'avoir des entrées de parcelles décalées et donc des parcelles mieux identifiées et isolées les unes des autres.



Exemple d'ambiance de placette



Secteur n°13 Sur Lechaud

► Densité 20-30 log/Ha à moduler
ZONAGE UH



Échelle : 1 : 2000

--- Voirie(s) et accès

■ Espace vert à conserver ou à créer

→ Orientation des façades principales et masses bâties. Dominante Habitat

- - - Marge de recul des constructions



Emplacement réservé (consulter le plan de zonage)



Source : photo aérienne Géoportail IGN 2011