

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-BONNET-DE-MURE



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	23 mai 2019	du 4 novembre au 4 décembre 2019	20 février 2020

Sommaire

I. Préambule	3
II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP	5
II.1. L'habitat intermédiaire	5
II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective.....	6
II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage	7
III. Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage global de la commune	9
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation résidentielle	13
OAP n° 1 : Secteur du Château	13
OAP n° 2 : Secteur de Saint-Bonnet.....	18
OAP n° 3 : Secteur de La Pia	22
OAP n° 4 : Secteur des Ardillaux	26
OAP n° 5 : Secteur de Mure Nord.....	30
OAP n° 6 : Secteur du Forgeron.....	34
OAP n° 7 : Secteur de L'entrée Est.....	38
OAP n° 8 : Secteur du Gay	43
OAP n° 9 : Secteur de Sous la Cote	47
OAP n° 10 : Secteur de Sous le Branchu	52
V. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique	55
OAP n° 11 : Secteur du Revolay	55
VI. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'équipements publics.....	62
OAP n° 12 : Secteur de Dormon Est	62
VII. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	66
OAP n° 13 : Corridor Ouest	66
VIII. Programmation des différents secteurs d'OAP	68

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- leur occupation actuelle ;
- leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP énonce 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 chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Saint-Bonnet-de-Mure.

II.1. L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...

- **une gestion des vis-à-vis**, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot** : simplex, duplex, triplex...

une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA

II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, vers des cœurs d'îlots végétalisés (ou espace vert central) et vers des placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels de diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.

Ces espaces peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des

modes dans un même espace (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- de placette de retournement ...



Exemples de placettes collectives

II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Dans leur ensemble, les OAP mises en œuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration



des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).



Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



III. Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage global de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent, en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, 10 secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement du centre ville situés au sein de l'enveloppe urbaine et en périphérie immédiate et 2 secteurs stratégiques pour le développement économique et commercial. Une OAP thématique est par ailleurs mise en place pour le corridor écologique Ouest.



Le choix de la commune de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs doit **permettre d'organiser le développement de l'urbanisation sur des terrains ouverts à la construction et qui doivent assurer la mise en œuvre des objectifs du projet communal** : l'affirmation du centre ville, le maintien de la dynamique urbaine, le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, le renouvellement urbain et la limitation de la consommation d'espaces, l'affirmation des vocations urbaines et fonctionnelles du centre ville, la préservation et la valorisation des qualités paysagères et urbaines du centre ville, l'adaptation des équipements...

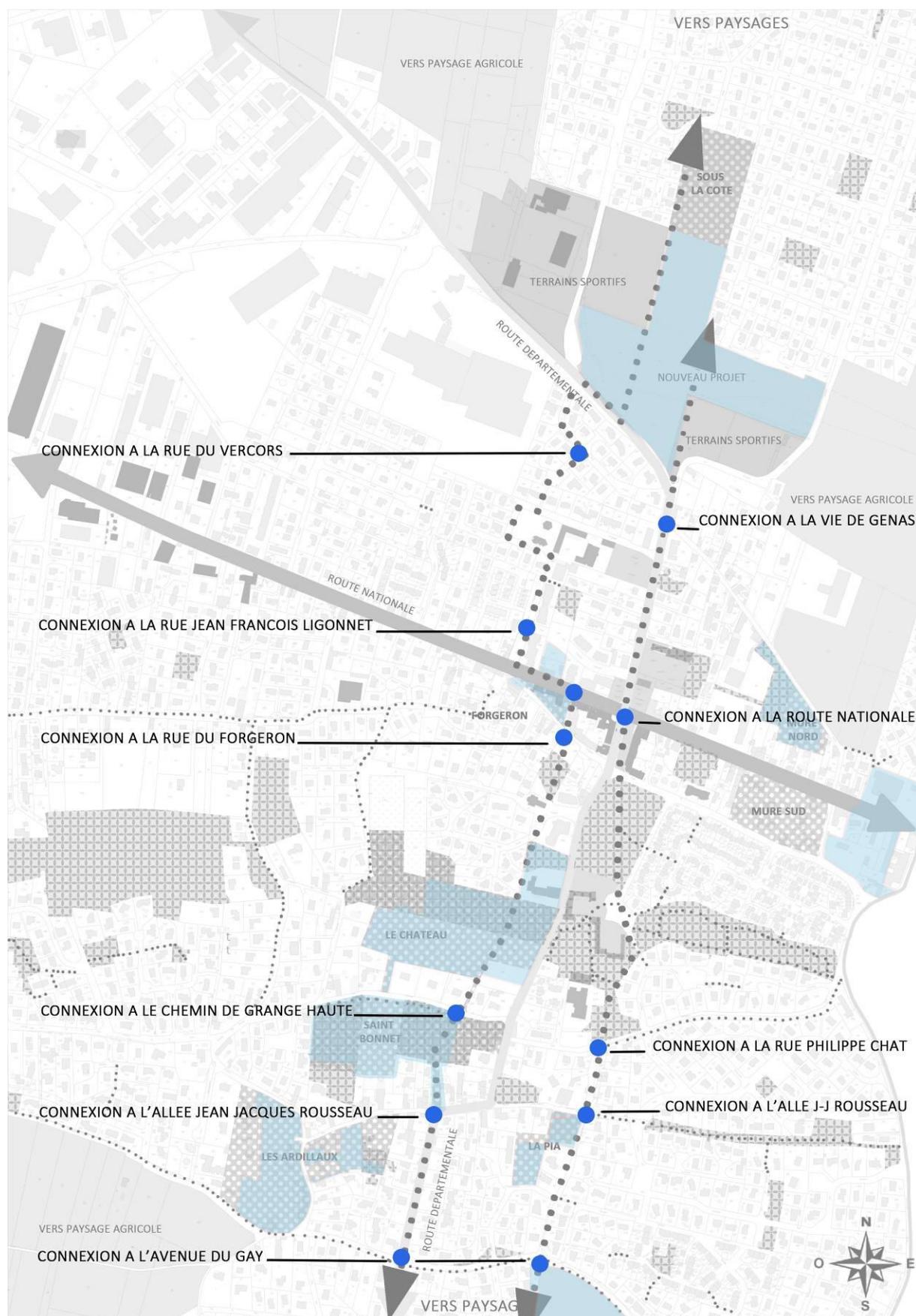
Le fonctionnement urbain de la commune repose en partie sur la facilité de déplacement entre les secteurs d'habitat et les secteurs attractifs que sont les secteurs d'équipements publics de commerces et de services.

La commune dispose déjà de cheminements doux aménagés et a engagé dans le cadre du PLU une réflexion globale sur les déplacements. Plusieurs études ont été menées par le passé autour de la RD306 et certains tronçons ont déjà été aménagés ou requalifiés, notamment au droit de la nouvelle zone commerciale ou de la ZAC du Petit Bourg dans l'hyper centre.

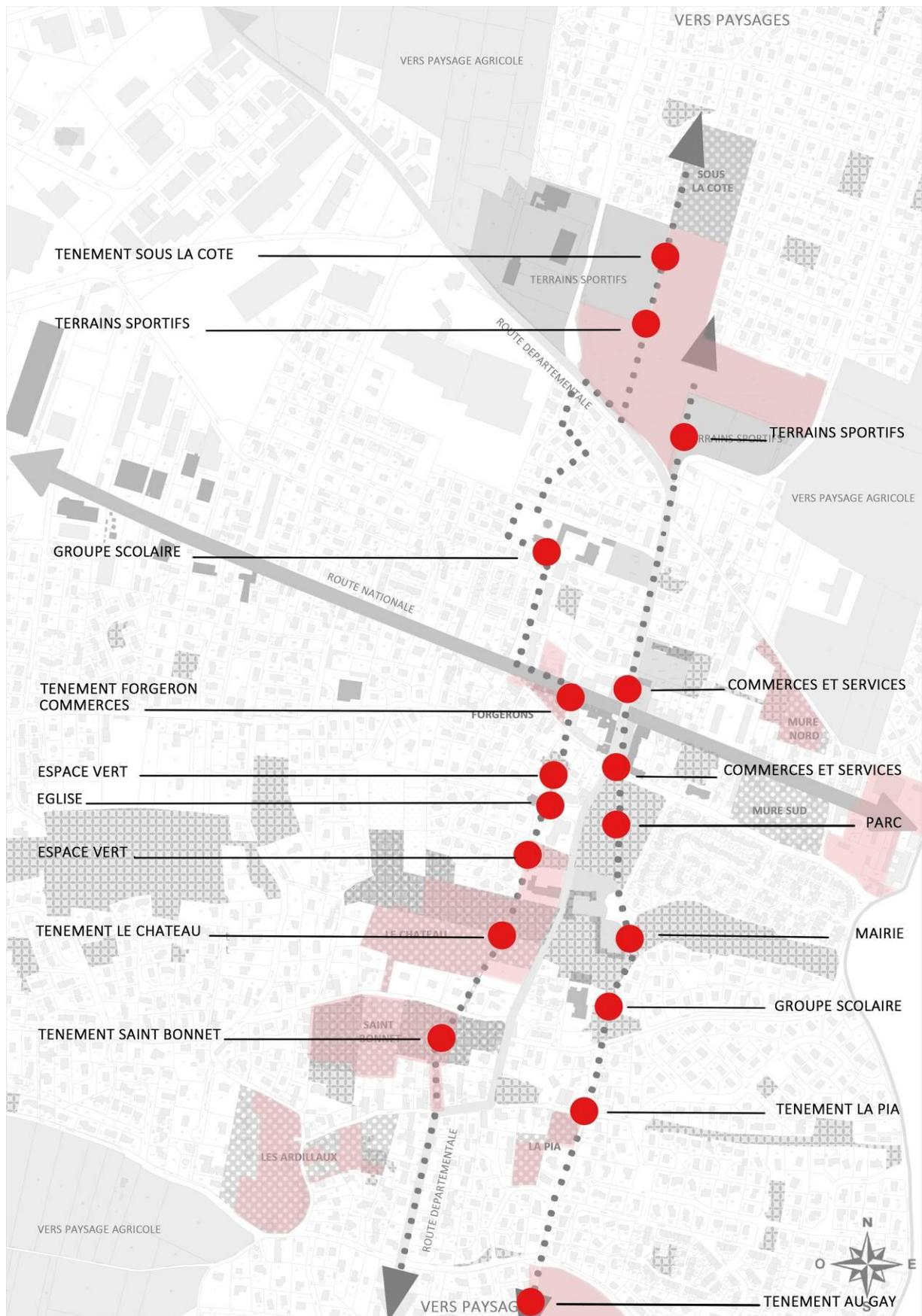
La desserte des secteurs de développement a été étudiée et sera renforcée afin d'assurer un fonctionnement urbain fluide en permettant des déplacements aisés et sécurisés tant en véhicule qu'à vélo ou à pied, à l'échelle de l'agglomération muroise.

Le maillage global sera donc développé en s'appuyant sur les secteurs stratégiques. La volonté de la commune est de renforcer les liaisons Nord-Sud pour relier les quartiers périphériques au centre ville. Des connexions sur le réseau existant des itinéraires modes doux et sur les secteurs attractifs (secteurs de développement, secteurs commerciaux, espaces et équipements publics, ...) ont été définies afin de créer un "axe Nord-Sud" cohérent et attractif.

Connexions au niveau des itinéraires modes doux



Connexions au niveau des secteurs attractifs



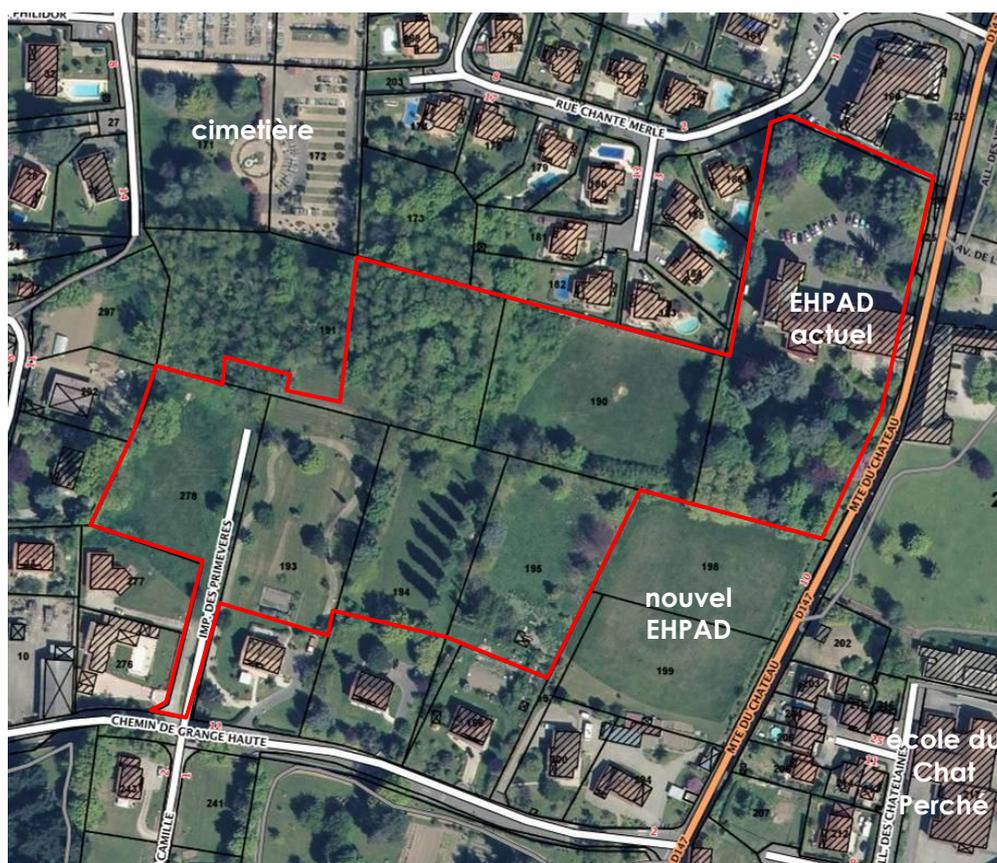
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation résidentielle

OAP n° 1 : Secteur du Château

=> **Secteur de développement urbain à vocation résidentielle et d'habitat adapté**

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé en périphérie de l'hyper centre actuel. Il est entouré par du tissu urbain pavillonnaire au Nord, au Sud et à l'Ouest, par des équipements publics (mairie, services techniques, nouvel EHPAD, groupe scolaire du Chat Perché) à l'Est et par un espace boisé au Nord-Ouest. Le tènement est situé à proximité des commerces et services (place du Mail et RD306). Le site, d'une superficie globale de 3,25 ha, est occupé par l'EHPAD actuel et son parc et des jardins arborés constituant des fonds de propriété. Aucun terrain n'est exploité par l'agriculture.





Vue depuis la rue depuis la montée du Château



Vue depuis le chemin de la Grange Haute



Vue depuis la rue depuis la montée du Château sur l'EHPAD actuel

Ce secteur, en périphérie de l'hyper centre, constitue une réelle opportunité pour affirmer la centralité de Saint-Bonnet-de-Mure en permettant une diversification de l'habitat.

Enjeux :

- renforcer la centralité de Saint-Bonnet-de-Mure par une opération mixant l'habitat et l'hébergement adapté.
- anticiper la mutation du tissu bâti du secteur.
- proposer une offre variée en logements (typologies, populations visées).
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du centre ville.
- préserver la trame verte urbaine du secteur.
- renforcer les liaisons douces en direction du centre ville et des secteurs attractifs.
- prévoir les connexions avec les autres secteurs stratégiques dans le cadre du maillage global.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

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

- la création d'une voie partagée depuis le chemin de la Grange Haute pour desservir le secteur dédié aux logements individuels et/ou groupés.
- la création d'un espace collectif de type placette en lien avec les boisements au Nord-Ouest.
- l'accès aux secteurs situés le long de la montée du Château se fera depuis cette rue en tenant compte des contraintes (topographiques, sécurité routière, etc...).
- l'accès au secteur de logements groupés et/ou intermédiaires situé au Nord devra pouvoir se faire via le secteur de logements individuels et/ou groupés au Sud ou via le secteur de logements dédiés aux seniors à l'Est.
- la création de liaisons douces depuis le chemin de la Grange Haute jusqu'à la montée du Château. Sur la façade de la montée du Château les liaisons devront permettre de relier à l'Est le cheminement existant dans le parc de la mairie et au Nord de rejoindre les trottoirs existants à l'aval de l'EHPAD actuel. *(Nota : la montée du Château doit être élargie au droit du périmètre de l'OAP pour améliorer la circulation et sécuriser le déplacement piétons).*
- la création d'une liaison douce depuis l'espace collectif en direction du cimetière et de sa future extension.
- la préservation d'un accès privé, depuis l'espace collectif, aux boisements préservés dans la partie Nord de l'OAP.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur présentant une qualité paysagère indéniable à l'heure actuelle avec ses masses boisées et ses jardins arborés, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande importance. Le nouveau secteur devra préserver une partie de ces éléments patrimoniaux. Par ailleurs le secteur va devenir un quartier résidentiel important dans le centre ville. La qualité de vie tiendra à la mixité

prévue mais aussi à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Pour y parvenir, les orientations sont les suivantes :

- préserver une partie des masses végétales caractéristiques du secteur (parcelle n°191 au Nord).
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- préserver et/ou créer des franges végétales entre les différents secteurs afin de minimiser les nuisances.
- aménager des liaisons douces et des espaces collectifs attractifs et végétalisés.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le site est occupé partiellement par des boisements et des jardins arborés qui, au delà de leur qualité paysagère, participent au maintien de la biodiversité dans l'enveloppe urbaine. La prise en compte de l'environnement se traduira par :

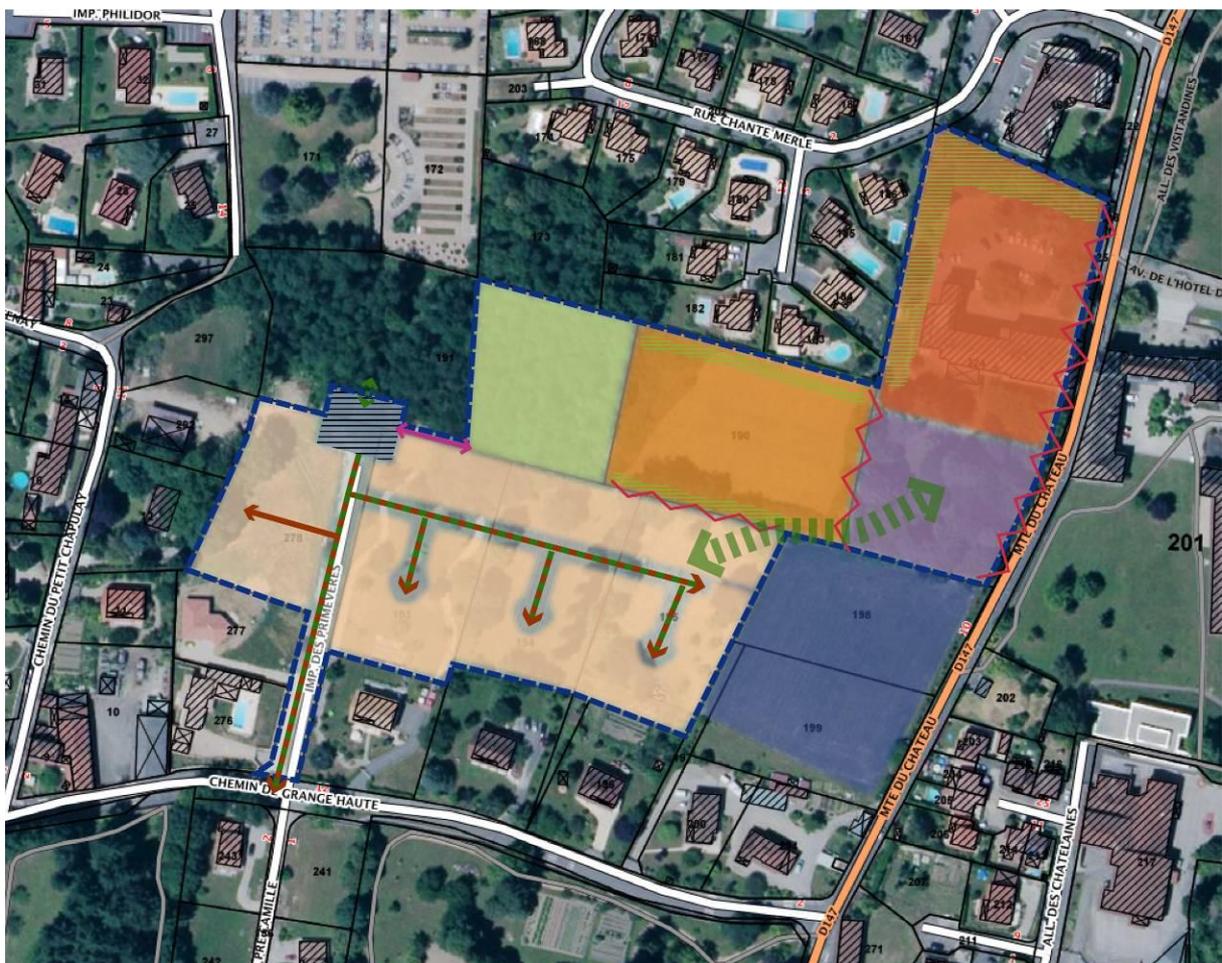
- le maintien de boisements (arbres, bosquets, etc...) sur les terrains constructibles et la conservation de la masse boisée sur la parcelle n°191 au Nord.
- la préservation ou la création de franges végétalisées entre les secteurs pavillonnaires existants ou à créer et les autres secteurs.

Programmation souhaitée :

- Entre 85 à 90 logements collectifs dont entre 45 et 50 en accession et environ 40 logements collectifs adaptés à destination des personnes âgées autonomes.
- Entre 10 et 12 logements groupés et/ou intermédiaires.
- Environ 25 logements individuels et/ou groupés.
- dont environ 48 logements sociaux potentiels en fonction des servitudes de mixité mise en place

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | espace vert à préserver |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat individuel ou groupé |
|  | principe de desserte : façade d'accès |  | habitat intermédiaire et/ou groupé |
|  | liaisons douces : cheminements à créer |  | habitat collectif |
|  | liaisons douces : connexion Nord-Sud à assurer |  | habitat collectif à destination des seniors |
|  | accès privé |  | nouvel EHPAD |
|  | frange végétalisée à préserver ou à créer |  | espace collectif type placette |



=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du centre ville, en lien direct avec le secteur du Château. Il est occupé par 2 grands parcs arborés, dans les parties Est et Ouest et par un lotissement dans la partie centrale, dont 2 lots sont déjà occupés. Le tissu urbain alentour est majoritairement pavillonnaire à l'exception du tissu ancien autour de la rue Benoit Max au Sud. Le tènement, qui s'étend sur une surface de 2,01 ha, est situé à 200 mètres du groupe scolaire du Chat Perché et à 300 m de la mairie par les cheminements piétons existants.



Vue depuis le chemin de la Grange Haute au niveau de l'impasse du Pré Camille



Vue depuis le chemin rue de la Grange Haute dans l'angle Nord-Est du périmètre

Inscrit en périphérie du centre ville, ce secteur doit permettre d'étendre et de renforcer la polarité du centre ville de Saint-Bonnet-de-Mure et de poursuivre la diversification de l'habitat.

Les boisements situés au Sud et à l'Est du périmètre de l'OAP, qui participent également à la qualité du site, sont préservés par la mise en place d'espaces boisés classés.

Enjeux :

- renforcer la centralité de Saint-Bonnet-de-Mure.
- anticiper la mutation du tissu bâti du secteur.
- proposer une offre de logements de typologies variées.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du centre ville.
- préserver la trame verte urbaine du secteur.
- renforcer les liaisons douces vers le centre ville et les secteurs d'équipements et de commerces.
- prévoir les connexions avec les autres secteurs stratégiques dans le cadre du maillage global.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Ce secteur de projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre ville. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace et se connecter au réseau existant et futur. Il est donc demandé :

- la création d'une voie partagée depuis le chemin de la Grange Haute pour desservir le secteur à l'Ouest (logements individuels et intermédiaires et/ou collectifs).
- le maintien d'une possibilité d'accès dans le futur aux terrains situés au Sud (parcelle n°307).
- la requalification en voie partagée de l'impasse du Pré Camille (ancien lotissement).
- la création d'une voie partagée depuis le chemin de la Grange Haute pour desservir le secteur à l'Est (logements collectifs).

- la création de liaisons douces permettant de relier les 3 secteurs (Ouest, centre et Est) entre eux et se connectant sur le maillage global, avec notamment une liaison en direction de la rue Benoit Max au Sud.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

La présence de parcs au caractère remarquable, la question de l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt pour ce secteur une très grande importance. Son aménagement devra assurer la préservation de son caractère actuel. Par ailleurs la qualité de vie tiendra à la création d'espaces collectifs de qualité, d'espaces de convivialité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque opération. Ainsi il est demandé :

- de préserver une partie des masses végétales caractéristiques du secteur (parcelle n°307).
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces collectifs attractifs et végétalisés,
- de créer un secteur de jardins partagés sur la frange Est,
- de créer des franges végétales qualitatives suffisamment dimensionnées au contact des secteurs pavillonnaires adjacents.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le site est actuellement occupé majoritairement par les boisements des parcs arborés qui, au delà de leur qualité paysagère, participent au maintien de la biodiversité dans l'enveloppe urbaine. La prise en compte des enjeux environnementaux, même locaux, étant importante pour la commune, il est demandé :

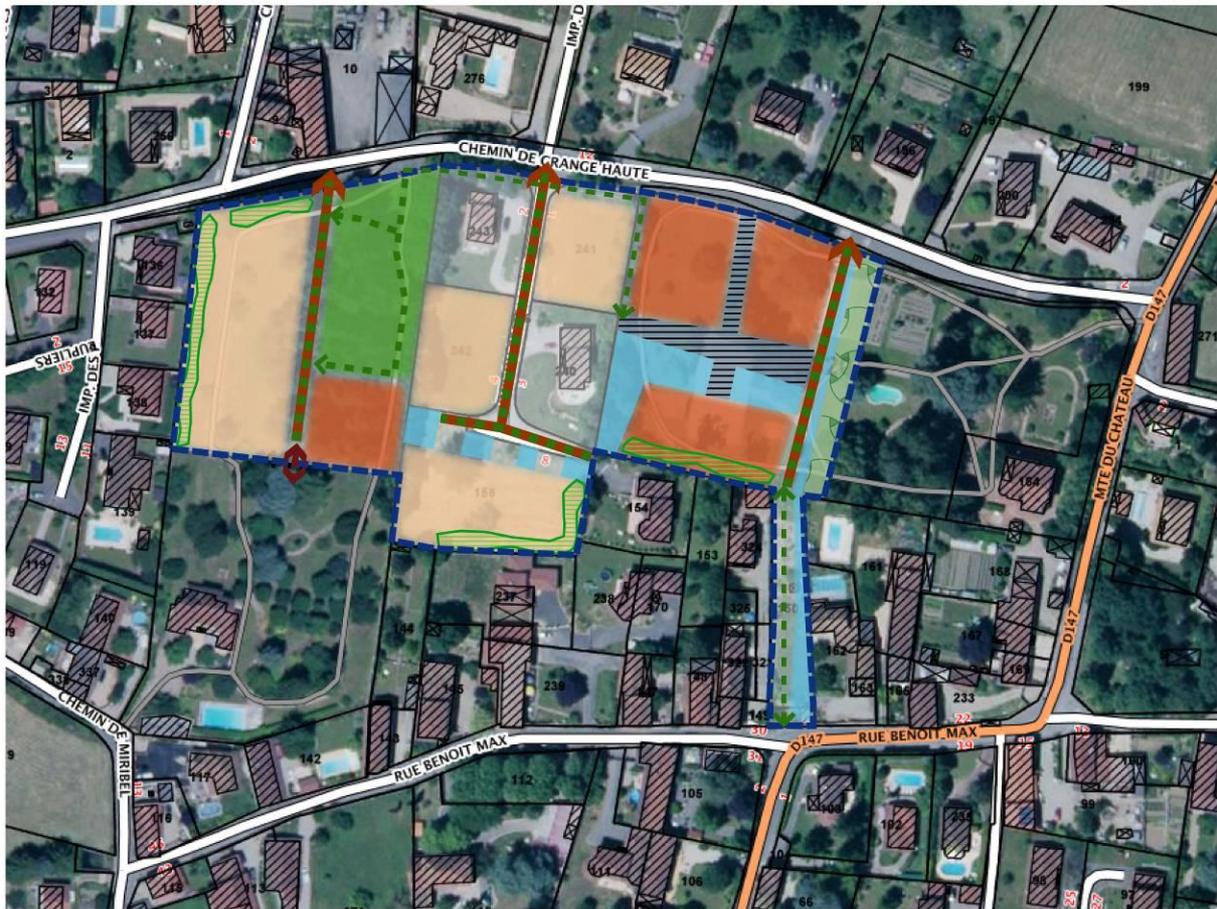
- de préserver la masse boisée située sur la parcelle n°307,
- d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet par des noues paysagères,

Programmation souhaitée :

- Environ 35 logements collectifs,
- Environ 10 logements intermédiaires,
- Environ 10 logements individuels ou groupés,
- dont environ 14 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- périmètre de l'OAP
- principe de desserte : voiries partagées
- cheminements doux
- possibilité d'accès à maintenir
- masses végétales à préserver
- espace collectif de type placette
- habitat individuel ou groupé
- habitat intermédiaire et/ou collectif
- noues paysagères
- potagers collectifs
- frange végétalisée à créer



=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé légèrement en périphérie du centre ville mais à proximité du groupe scolaire du Chat Perché (150 m) et de la mairie (400 m) en utilisant les liaisons douces existantes. Il est situé à proximité d'axes de déplacements modes doux importants : allée de la Croze à l'Est et allée Jean-Jacques Rousseau au Nord. Le tissu urbain alentour est surtout pavillonnaire. On notera la présence d'un habitat groupé à l'Ouest. La superficie globale est de 0,48 ha et les terrains sont actuellement occupés par des jardins potagers et arborés.



Ce site, situé non loin des secteurs de renforcement du centre ville et bien connecté au maillage modes doux existant, permet de compléter la diversification de l'offre en logements tout en garantissant une densification raisonnable du tissu bâti.



Secteur Sud : vue depuis l'impasse des Magnanarettes



Secteur Nord : vue depuis l'allée Jean-Jacques Rousseau

Enjeux :

- anticiper la mutation du tissu bâti.
- préserver le cadre bâti et paysager.
- diversifier l'offre en logements.
- prévoir les connexions avec les autres secteurs stratégiques dans le cadre du maillage global.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Les projets doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain de la ville, en se raccordant sur le réseau viaire existant et le maillage modes doux. Pour cela il est demandé :

- la création d'un accès depuis l'impasse des Magnanarettes pour le secteur Sud.
- la création d'un espace collectif de type placette sur la partie Ouest du tènement Sud.
- la création d'un accès à l'Est depuis l'allée de la Croze pour le secteur Nord.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la présence de masses boisées qui participent à la qualité paysagère. Le projet doit assurer le maintien de ce caractère résidentiel et "champêtre". Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de prévoir des espaces privatifs végétalisés.
- d'aménager un espace collectif de type placette comme lieu de rencontre dans le secteur Sud.

En terme de prise en compte de l'environnement :

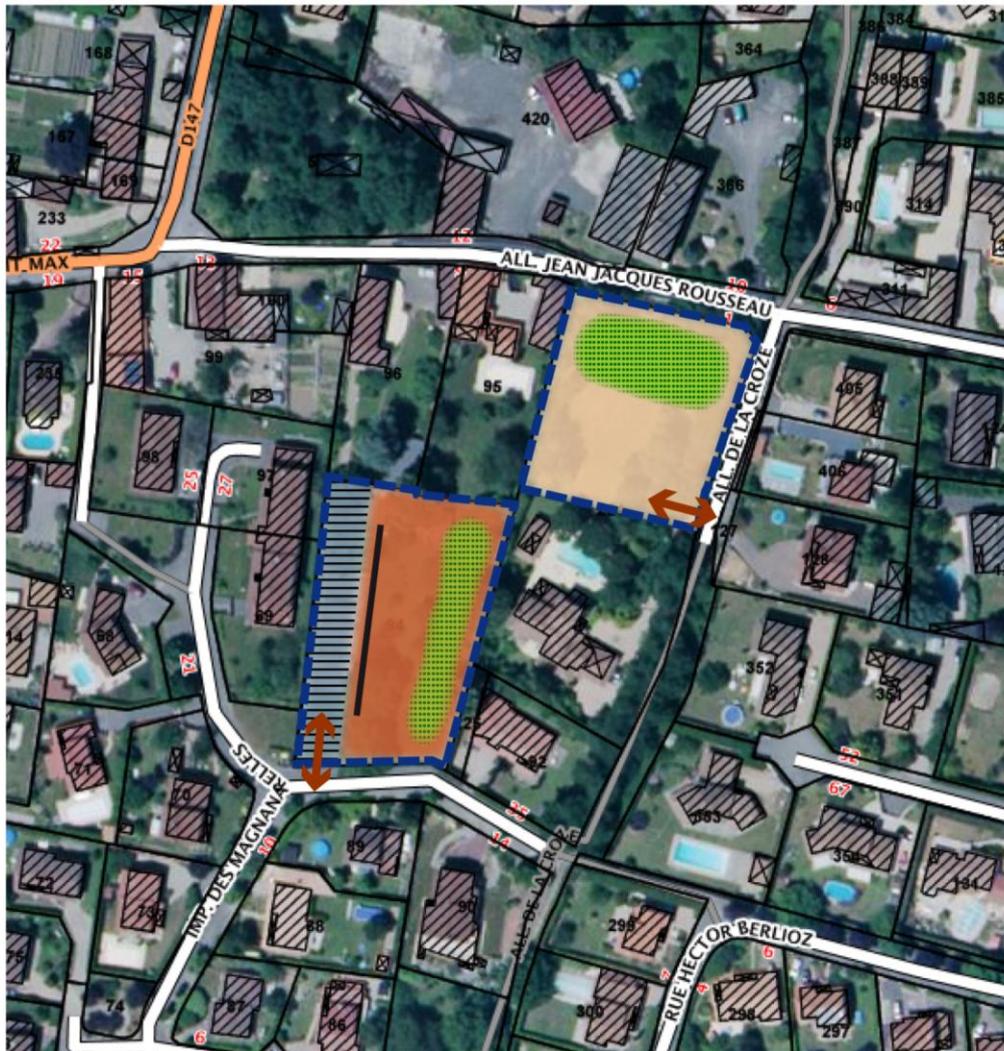
La trame verte urbaine participe également au maintien de la biodiversité dans le tissu urbain. Pour prendre en compte cette préoccupation, il y a lieu de créer et/ou maintenir des espaces végétalisés.

Programmation souhaitée :

- Environ 2 logements individuels,
- Environ 8 logements intermédiaires et/ou collectifs,
- dont environ 1 et 2 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

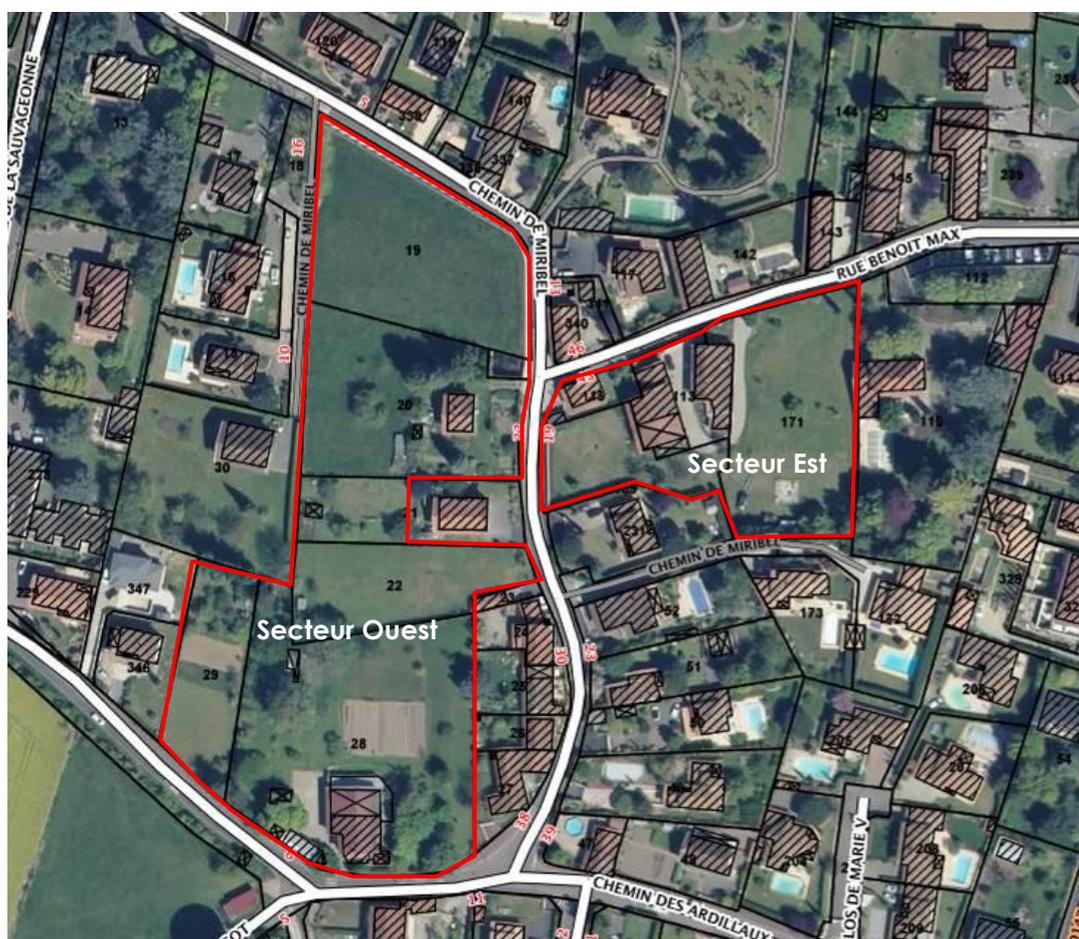
-  périmètre de l'OAP
-  principe de desserte
-  jardins
-  espace collectif de type placette
-  principe d'implantation du bâti
-  habitat individuel
-  habitat intermédiaire et/ou collectif



=> Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Ce site est localisé sur la frange Sud de l'enveloppe urbaine de la commune. Il est constitué de 2 secteurs, Ouest et Est, séparés par le chemin de Miribel. Le secteur Ouest se caractérise par de grandes parcelles en partie inoccupées. Les constructions, situées en frange du tènement, pourraient muter à moyen et long termes. Le secteur Est correspond à des fonds de parcelles occupées par des jardins, sur l'arrière de constructions anciennes du hameau de Saint-Bonnet. D'une superficie globale de 1,79 ha, le site est localisé en périphérie du centre mais peut être facilement connecté aux liaisons douces qui se dirigent vers le centre ville, via les secteurs de Saint-Bonnet et du Château.





Secteur Ouest : vue depuis le chemin de la Fouillouse au coin Sud-Est



Secteur Ouest : vue depuis le chemin de Miribel au coin Nord-Ouest



Secteur Est : vue depuis la rue Benoit Max au coin Nord-Ouest

Ce tènement, à proximité des secteurs de renforcement du centre, permet de compléter la diversification de l'offre de logements tout en assurant une densité acceptable. Une partie des constructions existantes pourrait muter à court ou moyen terme.

Enjeux :

- anticiper la mutation du tissu bâti.
- préserver le cadre bâti et paysager.
- diversifier l'offre de logements.
- prévoir les connexions avec les autres secteurs stratégiques dans le cadre du maillage global.

Principes d'organisation de l'urbanisation :***En terme de fonctionnement urbain :***

Les aménagements doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain de la ville, en se raccordant sur le réseau viaire existant et en anticipant les connexions avec le maillage modes doux. Pour cela il est demandé :

- la création d'accès, de type voiries partagées, pour la desserte du centre du secteur Ouest depuis le chemin de Miribel et le chemin de la Fouillouse.
- la création d'un espace collectif de type square dans la partie centrale.
- la création d'un accès de type voirie partagée, pour la desserte du secteur Est depuis la rue Benoit Max au Nord.

En termes d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

L'intégration paysagère et urbaine des projets garantira le maintien du cadre de vie du secteur et son caractère encore assez rural. La partie Sud donne visuellement sur l'espace agricole et l'impact paysager doit être minimisé. Le caractère du secteur tient surtout à la présence d'une trame verte importante. L'animation sociale peut être renforcée par la présence d'espaces collectifs. Pour cela il est requis :

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de créer des franges végétales qualitatives suffisamment dimensionnées au contact des secteurs pavillonnaires adjacents.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés importants.

En terme de prise en compte de l'environnement :

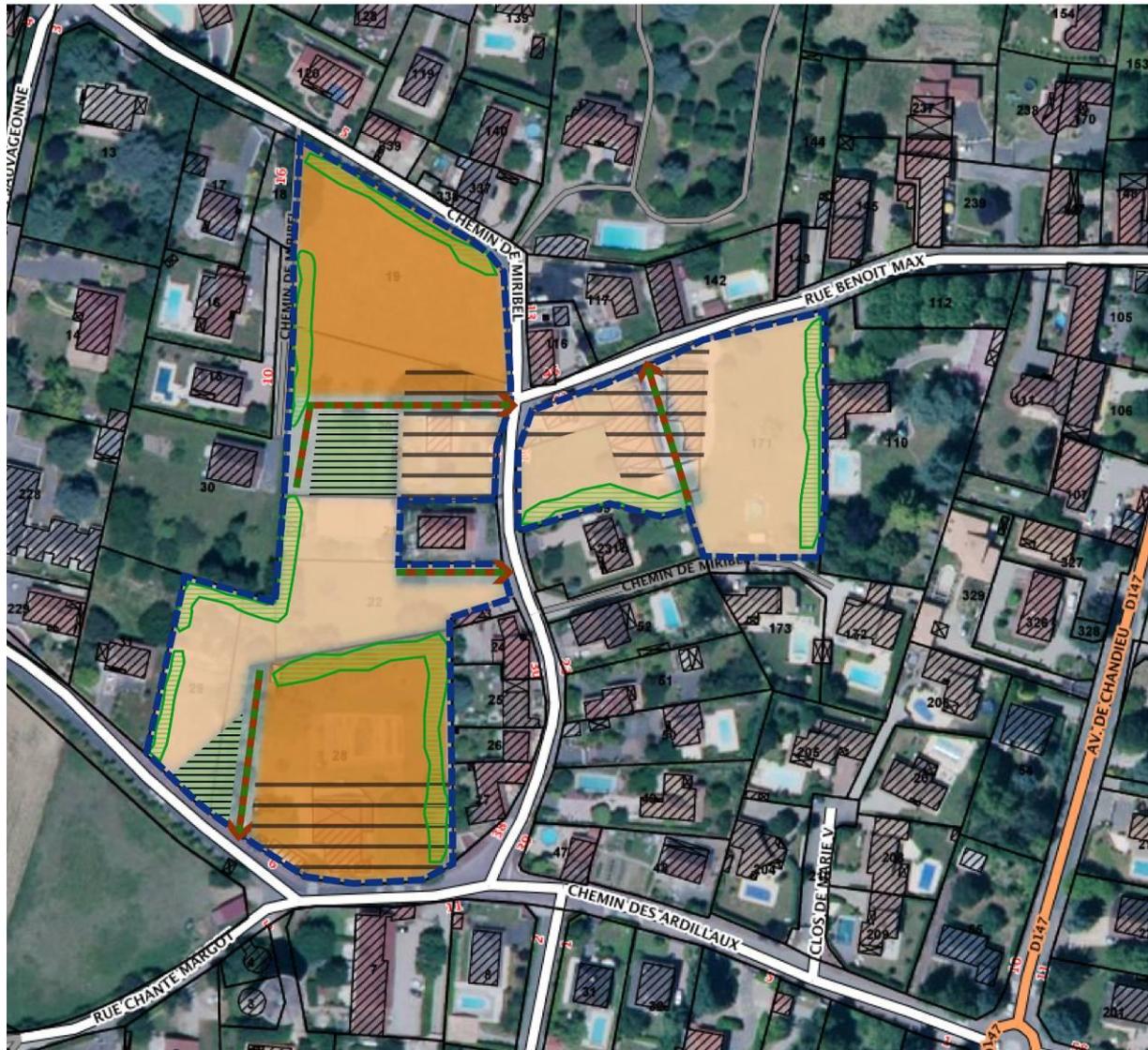
La trame verte urbaine participe également au maintien de la biodiversité dans le tissu urbain. Pour prendre en compte cette préoccupation, il y aura lieu de créer et/ou de maintenir des espaces privatifs et collectifs végétalisés.

Programmation souhaitée :

- Environ 14 logements individuels et/ou groupés,
- Environ 25 logements intermédiaires et/ou groupés,
- dont environ 5 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | habitat individuel et/ou groupé |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat intermédiaire et/ou groupé |
|  | frange végétalisée à créer |  | secteur pouvant muter |
|  | jardins |  | espace collectif de type square |



=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Le secteur est situé sur la frange Nord du centre ville, au contact direct avec l'espace agricole. Le site, d'une superficie globale de 0,70 ha, est occupé actuellement par un parc remarquable dans la partie Ouest et par des fonds de parcelles peu utilisés sur le reste du tènement. La partie Est a déjà fait l'objet de divisions parcellaires avec la création de 2 lots. Le secteur est entouré par des tissus bâtis variés : constructions agricoles, logements collectifs, maisons individuelles. Il se trouve à proximité immédiate de la RD306 et de l'hyper centre de la commune (place du Mail/place de l'ancienne mairie). Il est également situé à environ 500 mètres à pied du groupe scolaire du Vercors. Ce secteur est situé à proximité de la ligne de transports en commun 1EX (arrêt sur la RD306).





Vue depuis la rue de la Vie de Genas sur le tènement vierge



Vue depuis la rue de la Vie de Genas sur le parc remarquable

Ce secteur, en lien direct avec l'hyper centre, constitue une réelle opportunité pour renforcer la centralité tout en créant une zone tampon entre le tissu urbain et l'espace agricole.

Enjeux :

- préserver le patrimoine végétal.
- diversifier l'offre en logements.
- assurer la transition entre le milieu urbain et le milieu agricole.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le secteur doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du quartier et du centre ville. La rue de la Vie de Genas doit faire l'objet d'un élargissement qui permettra une circulation aisée et la sécurisation des déplacements piétons. Les projets devront se raccorder sur cette voie requalifiée. Pour cela il est requis :

- la création d'un accès depuis la rue de la Vie de Genas pour les logements de types intermédiaire et/ou collectif. Cet accès se fera via un espace collectif de type placette.
- la préservation de l'accès depuis la rue de la Vie de Genas pour les 2 lots existants dans la partie Est.

En termes d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur étant d'une part occupé en partie par un parc remarquable et d'autre part situé en limite avec l'espace agricole, l'intégration tant urbaine que paysagère revêt ici une grande importance. Ce caractère champêtre est par ailleurs caractéristique du secteur et participe à la qualité de vie. Il est donc demandé :

- de préserver autant que possible les murs existants qui participent au caractère du site.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de préserver le parc remarquable (parcelle n°33) qui permet par ailleurs d'isoler les nouvelles constructions des bâtiments de l'exploitation agricole à l'Ouest.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés au Sud.
- de créer un espace collectif de type placette qui servira de lieu de rencontre.
- d'implanter les logements de types intermédiaire et/ou collectif le long de l'espace collectif pour renforcer sa perception.

En terme de prise en compte de l'environnement :

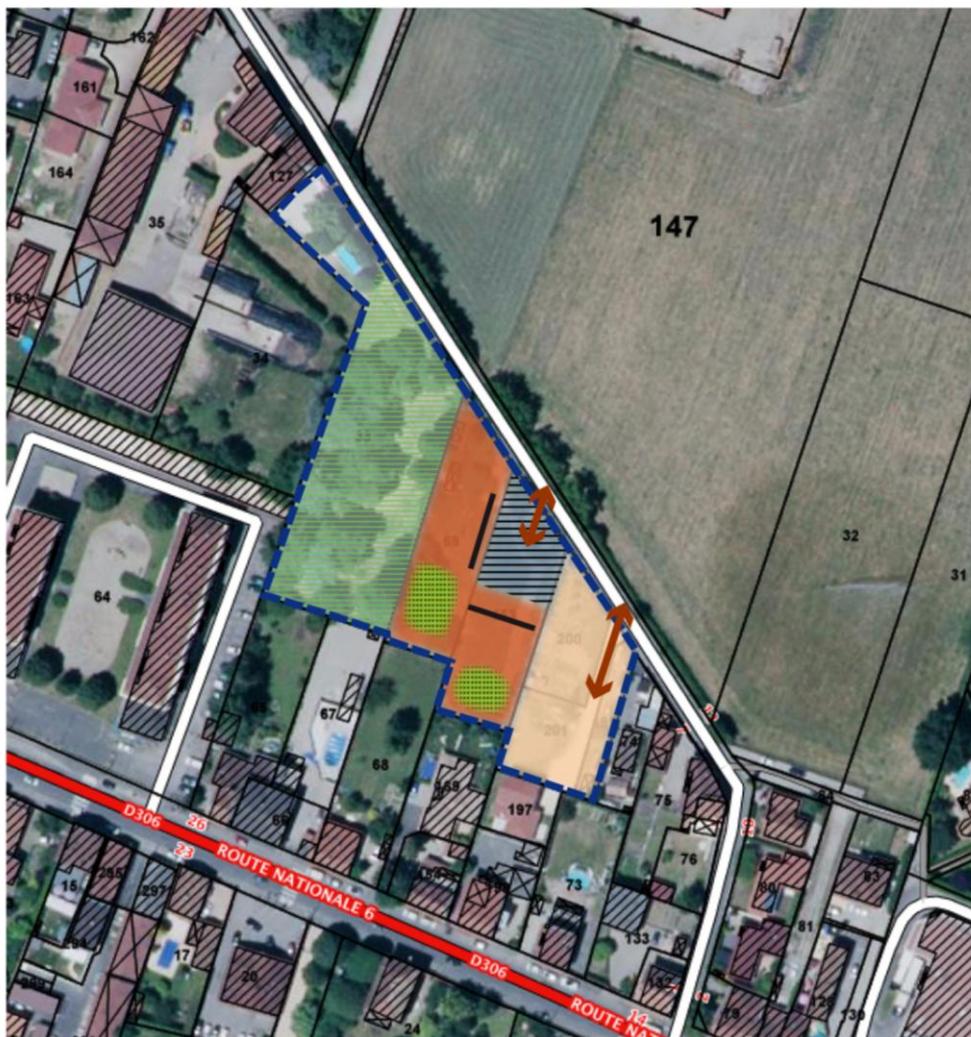
Le parc actuel participe à la biodiversité dans le tissu urbain du fait de sa taille et de sa proximité avec l'espace agricole. La commune souhaitant favoriser la prise en compte du maintien de la biodiversité, il est demandé de conserver le parc existant.

Programmation souhaitée :

- Environ 2 logements individuels,
- Environ 12 logements intermédiaires et/ou collectifs,
- dont environ 2 à 3 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe d'implantation du bâti |
|  | principe de desserte |  | habitat individuel |
|  | jardins |  | habitat intermédiaire et/ou collectif |
|  | espace collectif de type placette |  | parc à préserver |



=> Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte : habitat et commerces/services

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé dans l'hyper centre, à côté des 2 opérations majeures de renouvellement urbain réalisées par la commune dans les années 1990 (autour de la place du Mail) et 2000 (ZAC du Petit Bourg). Il comporte 3 secteurs distincts :

- au Nord un tènement actuellement occupé par des constructions anciennes et vétustes (2 logements) le long de la RD306 et par des boisements sans qualité particulière.
- au centre se situe l'ilot du Forgeron qui mêle des commerces et services en rez-de-chaussée et quelques logements à l'étage (environ 5).
- le secteur le plus au Sud correspond à un ancien bâtiment d'activité qui pourrait être réhabilité.

Le tissu urbain environnant est mixte (habitat pavillonnaire et logements collectifs). Le secteur du Forgeron fait partie intégrante du centre bourg et est situé à proximité de la ligne de transports en commun 1EX (arrêt sur la RD306). Le site, d'une superficie globale de 0,37 ha (Nord : 0,18 ha, centre : 0,17 ha, Sud : 325 m²), constitue une belle opportunité pour réaliser une opération de renouvellement urbain, dans le prolongement des opérations déjà menées tout en permettant de matérialiser l'entrée Ouest de l'hyper centre.





Secteur Nord : vue depuis la rue Jean-François Ligonnet



Secteur Nord : vue depuis la RD306



Secteurs centre (à gauche) et Sud (à droite) : vue depuis la RD306 au niveau de la place du Paleyron



Secteur centre : vue depuis la rue du Forgeron au coin Sud-Est

Enjeux :

- poursuivre la mutation du centre ville
- affirmer la centralité par une opération mixant l'habitat, les services et les commerces.
- intégrer les constructions dans le contexte urbain et paysager du centre ville.
- marquer l'entrée Ouest de l'hyper centre.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Les projets doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre ville en se raccordant sur le réseau viaire existant (*Nota : il est prévu un recalibrage la RD306 et la rue du Forgeron*). Pour cela il est demandé :

- que les accès véhicules se fassent depuis la rue Jean-François Ligonnet pour le secteur Nord.
- que les accès véhicules se fassent depuis la rue du Forgeron pour le secteur centre.
- de conserver le principe de circulation sur la place du Paleyron avec le maintien de l'accès à la rue du Forgeron depuis la RD306.
- de redonner un usage d'espace public à la place du Paleyron.
- de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun sur la RD306.

En termes d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur va renforcer l'offre résidentielle du centre. La qualité de vie tiendra à la mixité fonctionnelle prévue, à la présence d'espaces publics à proximité mais également à l'intégration des constructions dans le tissu urbain, en cohérence avec les dernières opérations et les espaces publics, et à la création d'espaces végétalisés pour chaque opération. Les orientations sont les suivantes :

- assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés (franges et cœur d'îlot).
- implanter les nouvelles constructions le long des voies Jean-François Ligonnet et RD306 pour le secteur Nord.
- implanter les nouvelles constructions le long de la RD306 et préserver un retrait par rapport à la place du Paleyron et la rue du Forgeron pour le secteur centre.

En terme de prise en compte de l'environnement :

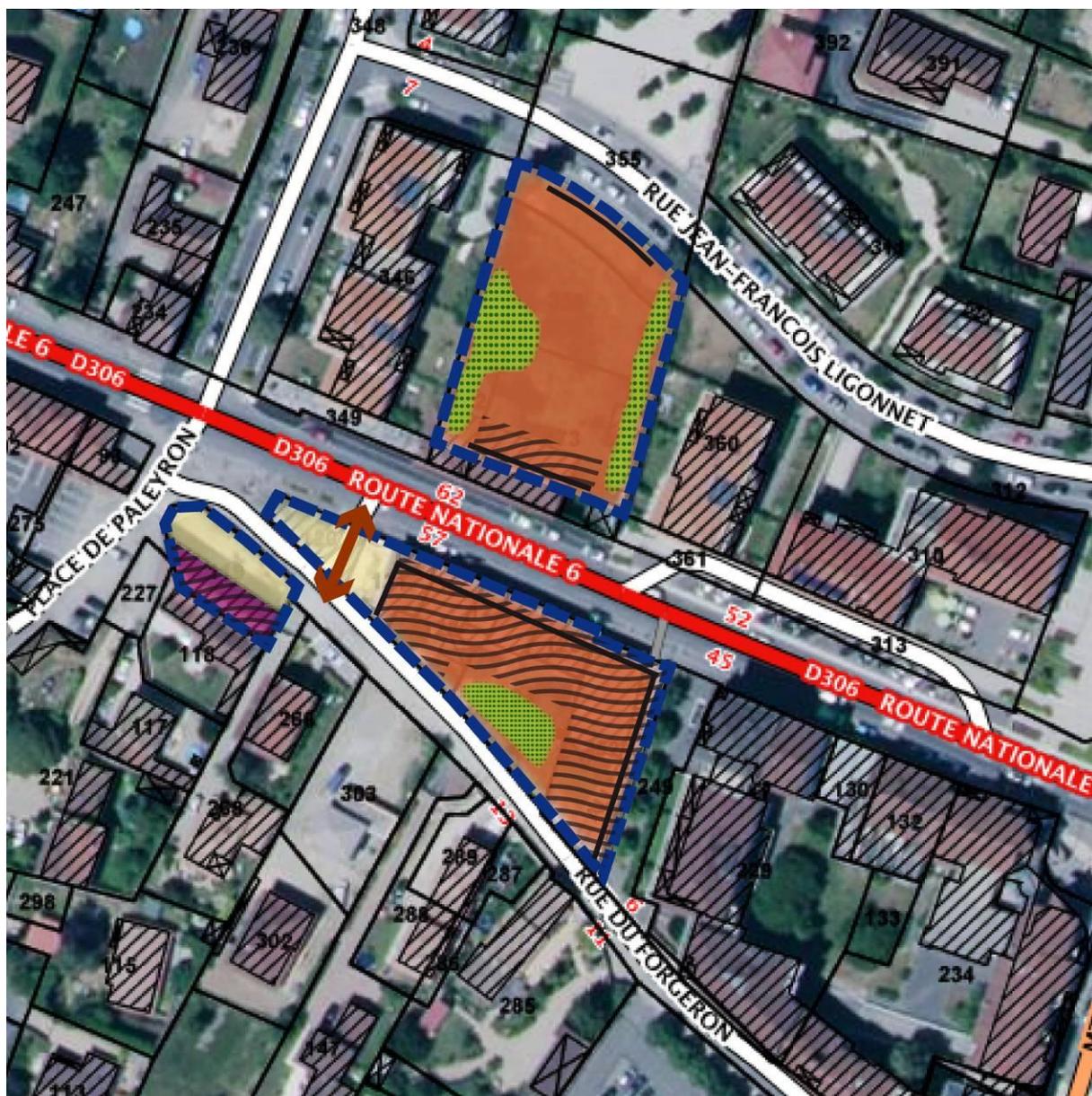
L'occupation actuelle du site, notamment le secteur Nord, laissait une place non négligeable à la nature ordinaire avec les masses végétales présentes. Afin de préserver la trame verte urbaine, garante du maintien d'une certaine biodiversité dans le milieu urbain, il est demandé de créer des espaces végétalisés.

Programmation souhaitée :

- Environ 75 logements collectifs, dont environ 20 logements sociaux
- Locaux à usage commercial ou de services en rez-de-chaussée le long de la RD306 et sur la place du Paleyron,

Schéma d'aménagement

- | | |
|--|--|
|  périmètre de l'OAP |  principe d'implantation du bâti |
|  principe de desserte |  habitat : secteur de mutation possible |
|  cheminement doux |  habitat collectif |
|  jardins |  locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée |
|  espace public de type placette | |



=> Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte : habitat et commerces

Etat des lieux du site :

Le secteur est localisé en entrée Est du centre ville, en limite avec Saint-Laurent-de-Mure et à proximité immédiate du carrefour central de la commune autour de la place du Mail et de la place de l'ancienne mairie. Ce secteur est également situé à proximité de la ligne de transports en commun 1EX (arrêt sur la RD306). La superficie globale du site est de 1,77 ha, en intégrant la partie de la RD306 qui le traverse. Il se compose de 2 secteurs : au Nord de la RD306 se situe l'actuel supermarché Casino avec son parking et quelques commerces ; au Sud on trouve un secteur urbanisé mixant de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles arborées et des bâtiments d'activités. Le tissu urbain avoisinant le secteur Nord est constitué de logements individuels et d'anciennes propriétés avec jardins situées sur la commune voisine de Saint-Laurent-de-Mure. Le secteur Sud est entouré par du logement collectif, un EHPAD privé, de l'habitat groupé dense et de l'habitat pavillonnaire.





Secteur Nord : vue depuis le carrefour RD306/chemin des Engrives



Secteur Nord : vue depuis la RD306 au coin Sud-Ouest



Secteur Sud : vue depuis le carrefour rue du 11 Novembre 1918/rue des 4 Fontaines



Secteur Sud : vue depuis la RD306 au coin Nord-Ouest

Enjeux :

- affirmer la centralité.
- anticiper la mutation du tissu bâti.
- maintenir l'offre commerciale dans le centre.
- assurer le développement du maillage doux dans le centre.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Les projets doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre et se connecter au réseau viaire existant, tant au niveau des voies que des cheminements modes doux. Il est demandé :

- que les accès véhicules au tènement Nord se fassent depuis la rue des Engrives et/ou la RD306. En fonction des contraintes de circulation et de sécurité, il pourra être envisagé que seule la sortie du tènement se fasse sur la RD306.
- le maintien de la liaison douce depuis le Nord-Ouest jusqu'à la RD306.
- la création d'un espace central de rencontre en cœur d'îlot mixant espace minéral (type placette) et espace végétal (type parc).
- la création d'une voie partagée de desserte entre la rue du 11 Novembre 1918 et la rue des 4 Fontaines, traversant l'espace central.
- la création de cheminements modes doux à travers le tissu bâti, entre la rue du Plâtre et la future voie de desserte et entre l'espace central et la RD306.
- la création d'une contre allée le long de la RD306 (*Nota : un emplacement réservé à été instauré à cet effet*).
- de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun sur la RD306.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

L'ensemble du site est peu végétalisé mais les jardins existants participent à la trame verte urbaine et apportent une certaine qualité au tissu urbain. Le secteur renforcera l'offre résidentielle du centre ville. La qualité de vie tiendra à la mixité fonctionnelle prévue, à la présence d'espaces publics de proximité mais également à l'intégration des constructions dans le tissu urbain et à la création d'espaces végétalisés pour chaque opération. Pour parvenir à ce résultat il est demandé :

- d'implanter les constructions avec un retrait important par rapport aux secteurs résidentiels dans le secteur Nord pour minimiser l'impact visuel.
- de créer une frange végétalisée pour masquer les nouvelles constructions dans le secteur Nord pour limiter les nuisances sonores et visuelles.
- de créer un nouveau front bâti le long de la RD306 en tenant compte de la future contre allée dans le secteur Sud.
- de marquer l'angle de la rue des 4 Fontaines et de la rue du 11 Novembre 1918 par l'implantation des constructions proche de l'alignement.
- de marquer le carrefour entre la rue du 11 Novembre 1918 et la rue du Plâtre par l'implantation des constructions proche de l'alignement.

- de créer des espaces verts dans le cœur d'îlot pour le secteur Sud.
- de favoriser la création d'espaces végétalisés privatifs et/ou collectifs pour toutes les opérations.

En terme de prise en compte de l'environnement :

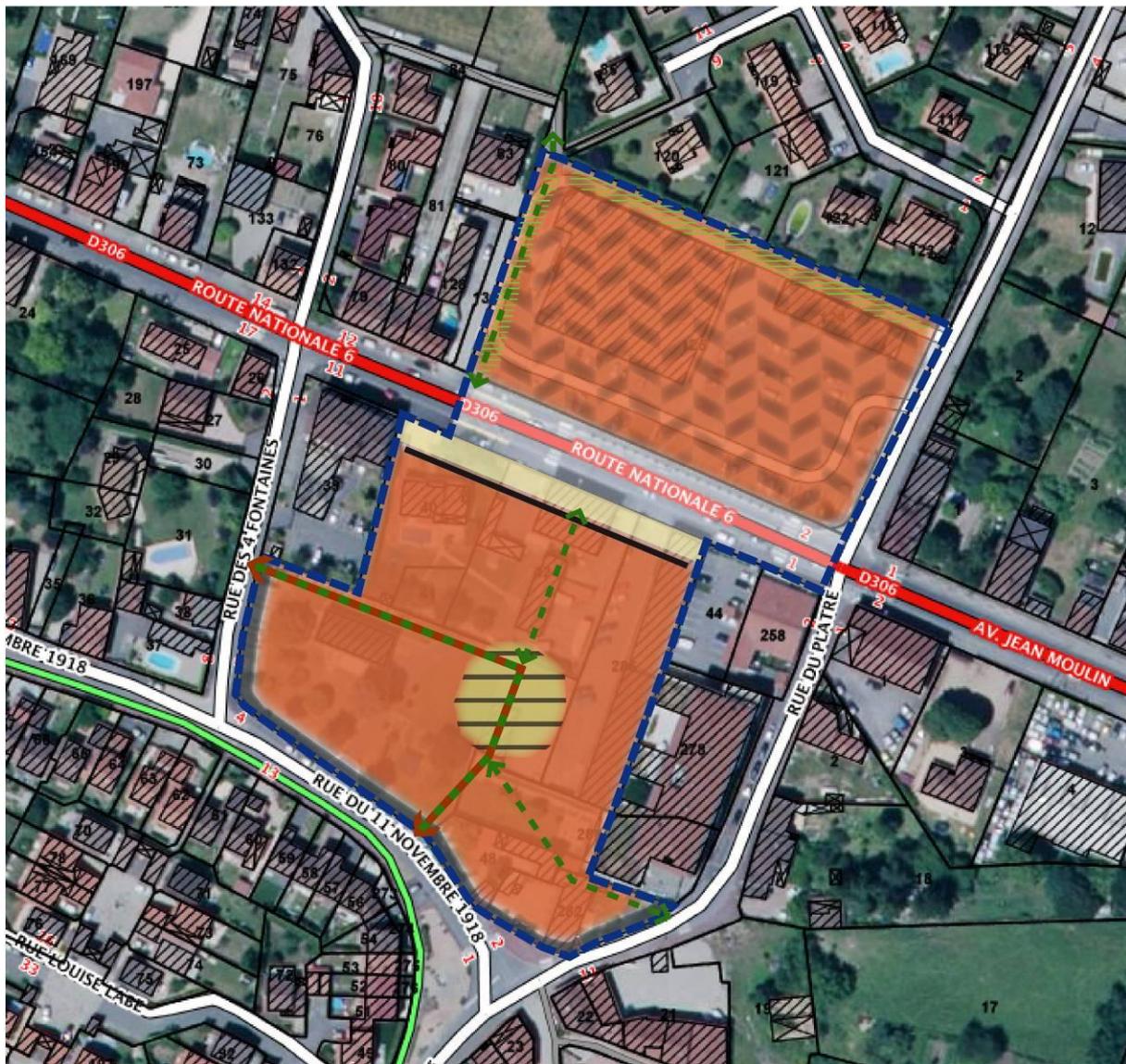
La trame verte permet également le maintien d'une certaine forme de biodiversité dans le tissu urbain. Afin d'assurer cette présence, il est demandé de créer des espaces végétalisés.

Programmation souhaitée :

- Minimum 55 logements collectifs et/ou intermédiaires dont environ 11 logements sociaux,
- Commerce de type supermarché en rez-de-chaussée dans le secteur Nord,
- Locaux à usage commercial ou de services en rez-de-chaussée côté RD 306 dans le secteur Sud.

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe d'implantation du bâti |
|  | principe de desserte : voirie partagée |  | habitat collectif et/ou intermédiaire |
|  | liaisons douces |  | supermarché en rez-de-chaussée et habitat collectif en étages |
|  | frange verte à créer |  | coeur d'îlot : espaces verts et placette |
|  | espace public de type contre allée | | |



=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Secteur situé en frange Sud de l'enveloppe urbaine, il est délimité par du tissu pavillonnaire sur 2 côtés et par l'espace agricole sur les 2 autres. Le tènement, en belvédère sur la plaine d'Heyrieux, se situe au débouché Sud de l'allée de la Croze, une des liaisons douces Nord-Sud existantes, qui mène au groupe scolaire du Chat Perché. L'avenue du Gay propose aussi un itinéraire modes doux privilégié en direction de Saint-Laurent-de-Mure et du secteur d'équipements intercommunaux (collège, piscine, etc...). Le site, d'une superficie globale de 1,47 ha, est actuellement exploité par l'agriculture. Sa position en frange de l'urbanisation et en point haut nécessite la prise en compte de l'insertion paysagère de l'opération.



Vue depuis l'avenue du Gay vers le Sud-Ouest



Vue depuis l'avenue du Gay depuis le carrefour rue Hector Berlioz/avenue du Gay

Le site est idéal pour supporter un projet permettant la diversification de l'habitat tout en assurant un cadre de vie attractif.

Enjeux :

- préserver le cadre bâti et paysager.
- soutenir la diversification de l'offre en logements.
- renforcer l'offre en logements dans le secteur du groupe scolaire du Chat Perché.
- prévoir les connexions avec le réseau de liaisons douces existant.
- maintenir l'accès à l'espace agricole.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le site doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du secteur du Gay. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace et se connecter au réseau existant, tant routier que pour les liaisons modes doux. Il est ainsi fixé :

- la création d'une voie partagée de desserte assurant un bouclage sur l'avenue du Gay.
- la création de liaisons douces desservant l'intégralité du secteur et se connectant sur les liaisons existantes sur l'avenue du Gay et l'allée de la Croze.
- la création d'un espace collectif végétalisé de type parc.
- le maintien de l'accès à l'espace agricole au Sud.

En termes d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Etant situé sur un point haut et au contact de l'espace agricole, l'intégration tant paysagère qu'urbaine du secteur sont des enjeux majeurs. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel de l'urbanisation tout en assurant une transition harmonieuse avec les espaces agricoles. La qualité de vie tiendra à la création d'espaces collectifs de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque opération. Pour atteindre ces objectifs il est demandé :

- de créer des franges végétales qualitatives d'une largeur minimum de 5 mètres au contact du tissu résidentiel alentour (Ouest et Nord) et d'une largeur minimum de 5 mètres au Sud et de 1,50 mètres à l'Est au contact de l'espace agricole.
- de matérialiser une limite à l'urbanisation.
- de favoriser les espaces végétalisés (jardins, espaces collectifs, liaisons douces, ...).
- de créer un espace vert collectif qui jouera le rôle de lieu de vie et de rencontre.
- d'orienter préférentiellement au Sud les espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés.

En terme de prise en compte de l'environnement :

L'espace agricole participe à la biodiversité locale et au déplacement de la faune. L'allée de la Croze, bordée de plantations, représente un axe vert en direction du centre depuis cet espace agricole. Le nouveau secteur se situe à l'interface du milieu agro-naturel et du tissu urbain et doit à la fois maintenir la biodiversité ordinaire mais aussi permettre le déplacement de la petite faune jusqu'au cœur du tissu bâti. Il est ainsi demandé :

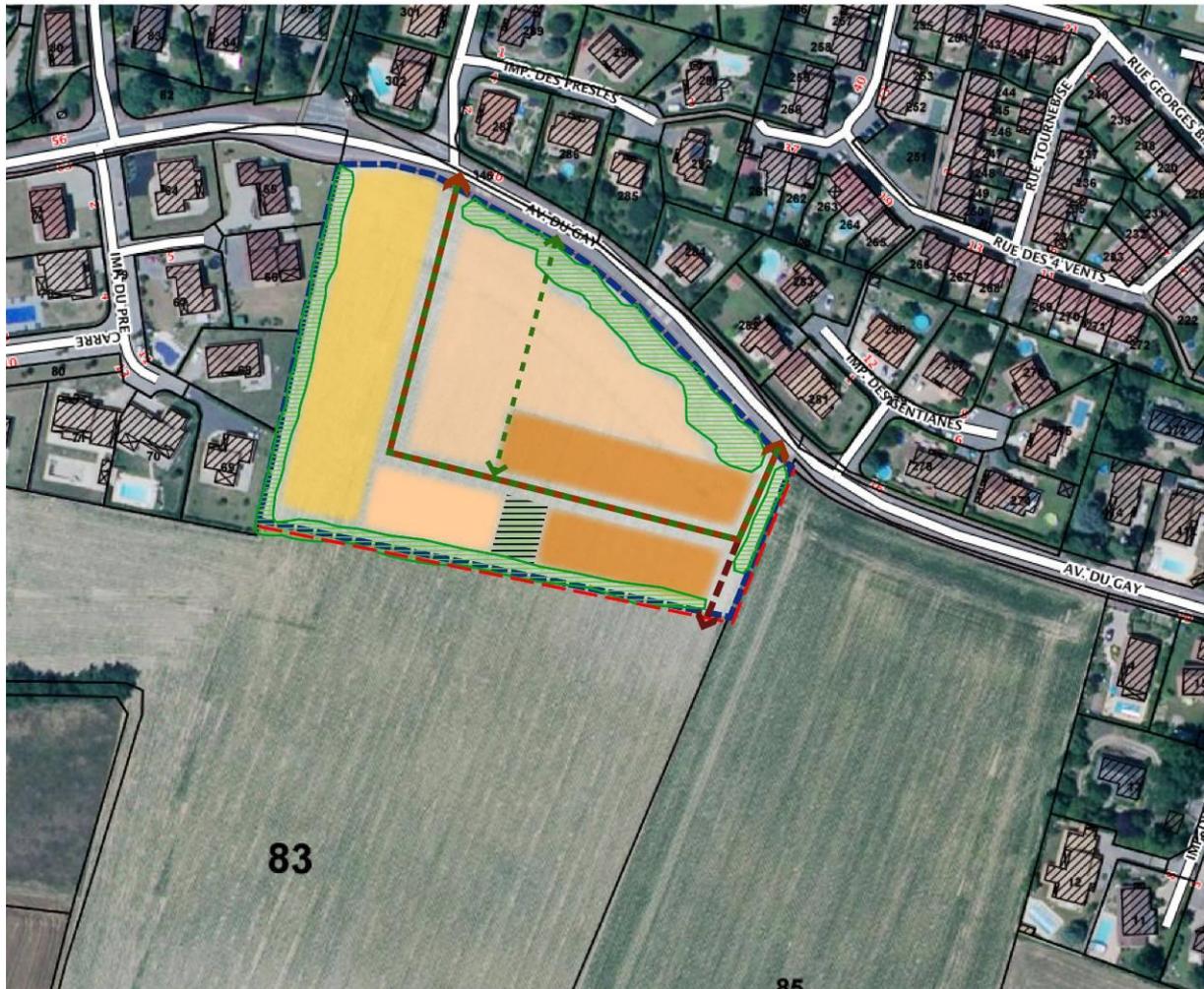
- de maintenir une part importante de végétalisation, favorable à la biodiversité ordinaire.
- d'assurer une séparation suffisante entre l'espace agricole et le tissu urbain, via la mise en place de zones tampons qui assureront une protection vis-à-vis des traitements phytosanitaires. Ces zones seront constituées soit d'une haie d'une largeur minimum de 5 mètres, soit d'une voie complétée par une haie d'une largeur minimum de 1,50 mètres.

Programmation souhaitée :

- Environ 20 logements intermédiaires/groupés,
- Environ 20 logements individuels et/ou groupés,
- dont environ 12 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- | | |
|--|---|
|  périmètre de l'OAP |  limite d'urbanisation |
|  principe de desserte : voiries partagées |  habitat individuel et/ou groupé de plain pied |
|  liaisons douces |  habitat individuel et/ou groupé |
|  accès à l'espace agricole |  habitat intermédiaire/groupé |
|  frange végétalisée à créer |  espace vert collectif |



=> Secteur de développement urbain à vocation mixte : habitat et équipements publics

Etat des lieux du site :

Ce site est situé à l'interface de la partie centrale de la commune au Sud et du secteur résidentiel de Plein Soleil/la Forêt au Nord. Il est entouré par de l'habitat pavillonnaire ou groupé au Nord, au Nord-Est et au Sud, et par des équipements sportifs au Sud-Est, à l'Ouest et au Nord-Ouest (skate park, terrain de bmx, city stade, terrain de football, stade d'athlétisme). Sur la frange Est le secteur est en contact direct avec l'espace agricole. Le site, d'une superficie globale de 6,03 ha dont environ 1,57 ha destinés à l'habitat, est occupé par des prairies, par des espaces naturels non entretenus et par un bassin de rétention des eaux pluviales.





Vue depuis le giratoire du stade vers l'Est



Vue depuis le chemin de Dormon vers l'Ouest



Vue depuis la rue Jean-Henri Favre vers le Sud-Ouest

Ce secteur, en position d'articulation entre les secteurs Nord et Sud de la commune, constitue une réelle opportunité pour affirmer l'enveloppe urbaine de la commune tout en confirmant la vocation du pôle d'équipements sportifs et en assurant une transition entre les secteurs résidentiels et les équipements.

Enjeux :

- rattacher le secteur de Plein Soleil/La Forêt au centre ville.
- assurer les liaisons Nord-Sud avec le centre bourg.
- permettre le renforcement de l'offre en équipements publics.
- soutenir la diversification de l'offre en logements.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain de la commune mais également améliorer les liaisons Nord-Sud dans ce secteur d'articulation. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie partagée de desserte entre le chemin de Dormon à l'Est, en utilisant l'accès aux équipements publics existants (city stade, ...) et la route de Meyzieu au niveau du stade de football.
- la création d'une voie partagée de desserte entre le secteur résidentiel au Nord et la nouvelle voie transversale Est-Ouest.
- la création d'un espace collectif de type placette au niveau duquel les nouvelles voies se rejoignent.
- la création d'une voie partagée pour desservir la partie Nord à vocation d'habitat.
- la création d'antennes depuis la nouvelle voie transversale Est-Ouest en direction de la partie Sud à vocation d'équipements publics pour assurer une possible desserte dans le futur.
- la prise en compte dans les aménagements de la présence d'une canalisation d'eaux usées, traversant le site d'Est en Ouest.
- la création d'un parc de stationnement public dans la partie centrale qui servira à la fois pour les équipements existants (stade, terrain d'athlétisme, gymnase, ...) et pour les équipements futurs.
- la création de liaisons douces en direction du centre ville au Sud dans le prolongement des voies partagées afin d'intégrer le nouveau secteur dans le maillage modes doux global. Ces itinéraires devront également permettre la liaison depuis le rond point en entrée Nord et le secteur d'équipements au Sud-Est.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

La situation du secteur à l'interface de 2 tissus urbains différents (pavillonnaire et équipements publics) et au contact avec l'espace agricole implique une prise en compte particulière de l'intégration des constructions et aménagements prévus. La grande variété d'installations et de constructions programmées plaide également pour que le nouveau secteur assure une transition harmonieuse entre tous ces éléments. La partie Nord du secteur, dédiée à l'habitat, va prolonger le quartier résidentiel de Plein Soleil/La Forêt. La partie Sud renforcera la "plaine des sports". La qualité de vie de ce nouveau secteur de mixité fonctionnelle reposera sur la création d'espaces publics et de liaisons douces de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque opération. Pour cela il est demandé :

- de prévoir la végétalisation des stationnements et des espaces publics,
- de maintenir les franges végétalisées existantes autour des bassins de rétention,
- de tenir compte du cadre bâti existant pour les projets d'équipements publics,
- de prévoir des espaces collectifs ou privatifs végétalisés pour chaque opération de logements,
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics attractifs et végétalisés,
- de prévoir des aménagements paysagers autour des équipements publics,

- de créer une frange végétalisée le long de la rue J-H Fabre pour assurer une transition entre le secteur d'équipements publics et le lotissement au Nord.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le secteur, de par son occupation actuelle, participe au maintien de la nature ordinaire. Son urbanisation va réduire cette présence et nécessite de prendre des mesures pour la préservation d'une certaine biodiversité au sein même du tissu urbain. La prise en compte de ces enjeux étant importante pour la commune, il est demandé :

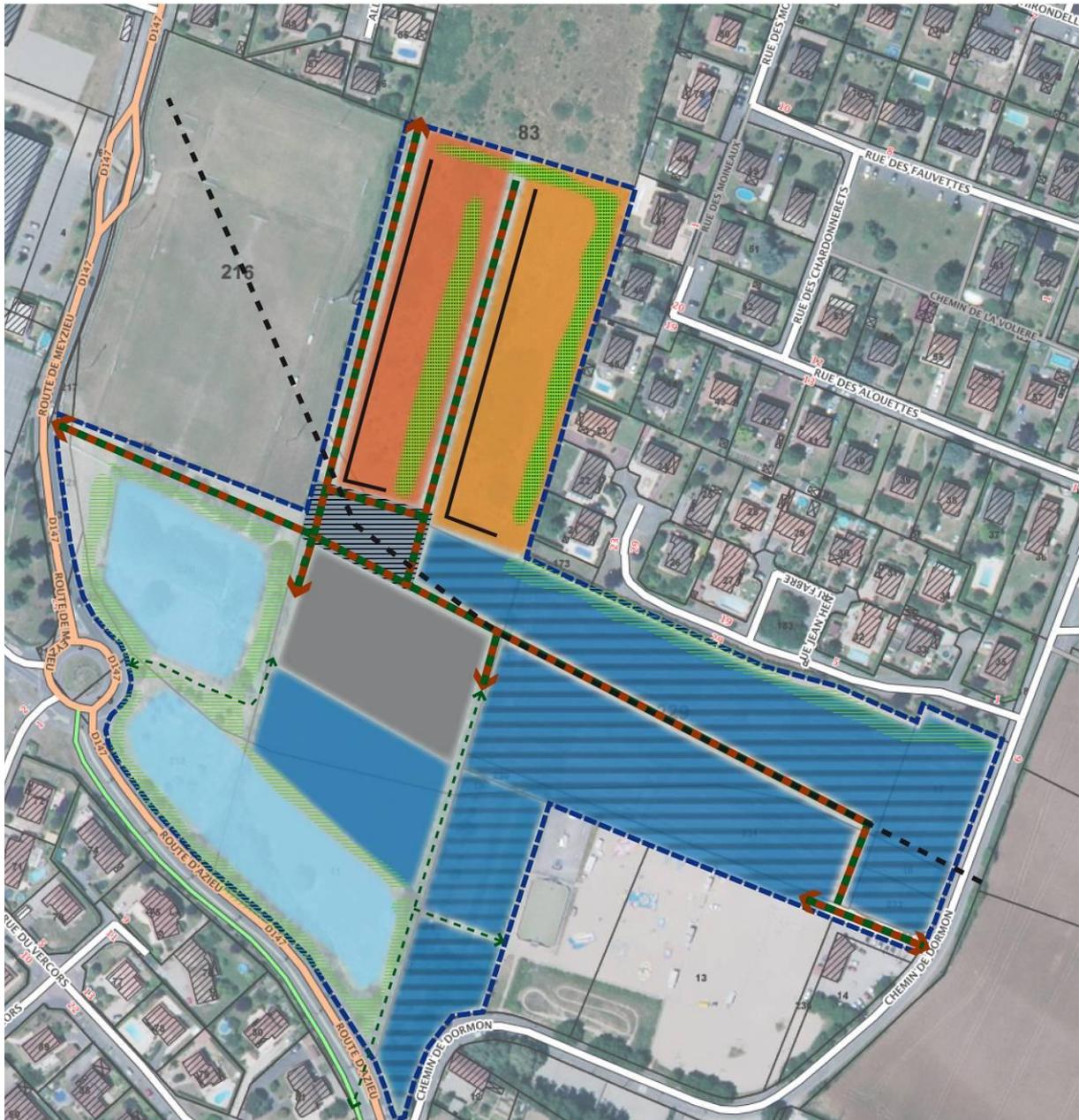
- de prévoir une part importante de végétalisation (les haies notamment) pour chaque opération pour favoriser la biodiversité ordinaire.
- la création d'un nouveau bassin de rétention des eaux pluviales paysager dans la partie la plus au Sud du secteur.
- de prendre en compte l'éventuelle présence de déchets et de sols pollués dans le périmètre.

Programmation souhaitée :

- Environ 34 logements intermédiaires et/ou collectifs,
- Environ 10 logements intermédiaires et /ou groupés,
- dont environ 12 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe d'implantation du bâti |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat individuel ou groupé |
|  | cheminement doux |  | habitat groupé |
|  | jardins |  | habitat intermédiaire et/ou collectif |
|  | franges végétalisées à maintenir ou à créer |  | canalisation existante à préserver |
|  | espace collectif de type placette |  | équipements publics |
|  | stationnements publics existants |  | secteur d'équipements non définis |
|  | ouvrages de rétention des eaux pluviales | | |



=> Secteur de développement urbain à vocation résidentielle

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé sur la frange Ouest de l'enveloppe urbaine, au pied de la côtière Nord. Le tissu urbain environnant est composé essentiellement par du bâti pavillonnaire (Est et Nord) et des constructions mixant bâtiments d'activités et logements à l'Ouest. Le tissu à l'Est présente une typologie et une densité très particulière : logements individuels en rez-de-chaussée, construits en limite et sur des parcelles de très petite taille. Au Sud le tènement est bordé par les boisements de la côtière Nord et à l'Ouest par des terrains agricoles. Le site, d'une superficie globale de **0,74 ha**, est constitué d'une prairie entretenue. L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte les tissus urbains environnants très particuliers pour assurer son intégration et limiter les éventuelles gênes.





Vue depuis le chemin de Manissieux vers le Sud

Enjeux :

- soutenir la diversification de l'offre en logements.
- intégrer les constructions dans un cadre paysager et urbain contraint.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie partagée de desserte centrale depuis le chemin de Manissieux.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

La prise en compte des différents tissus urbains avoisinants ainsi que la présence d'espaces boisés et agricoles attenants au secteur, incite à traiter avec soin l'intégration des constructions. Le nouveau secteur devra assurer la jonction entre ces différents éléments. Pour cela il est demandé :

- d'implanter les constructions dans une bande centrale orientée Nord-Sud.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés.
- de prévoir des franges végétalisées à l'Ouest pour isoler les nouvelles constructions des éventuelles nuisances de la zone artisanale, à l'Est pour créer un masque pour les constructions de plain pied et au Sud pour assurer une transition avec l'espace agricole.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le secteur est en prise directe avec la côtière Nord, qui constitue une continuité écologique importante à l'échelle de la commune. L'aménagement du secteur ne doit pas nuire à cette richesse et doit participer au maintien de la biodiversité ordinaire au sein du tissu bâti. Ainsi il est demandé :

- d'assurer une certaine perméabilité au déplacement de la petite faune par la création d'espaces végétalisés (franges et jardins).
- de favoriser la biodiversité ordinaire par une part importante d'espaces végétalisés.

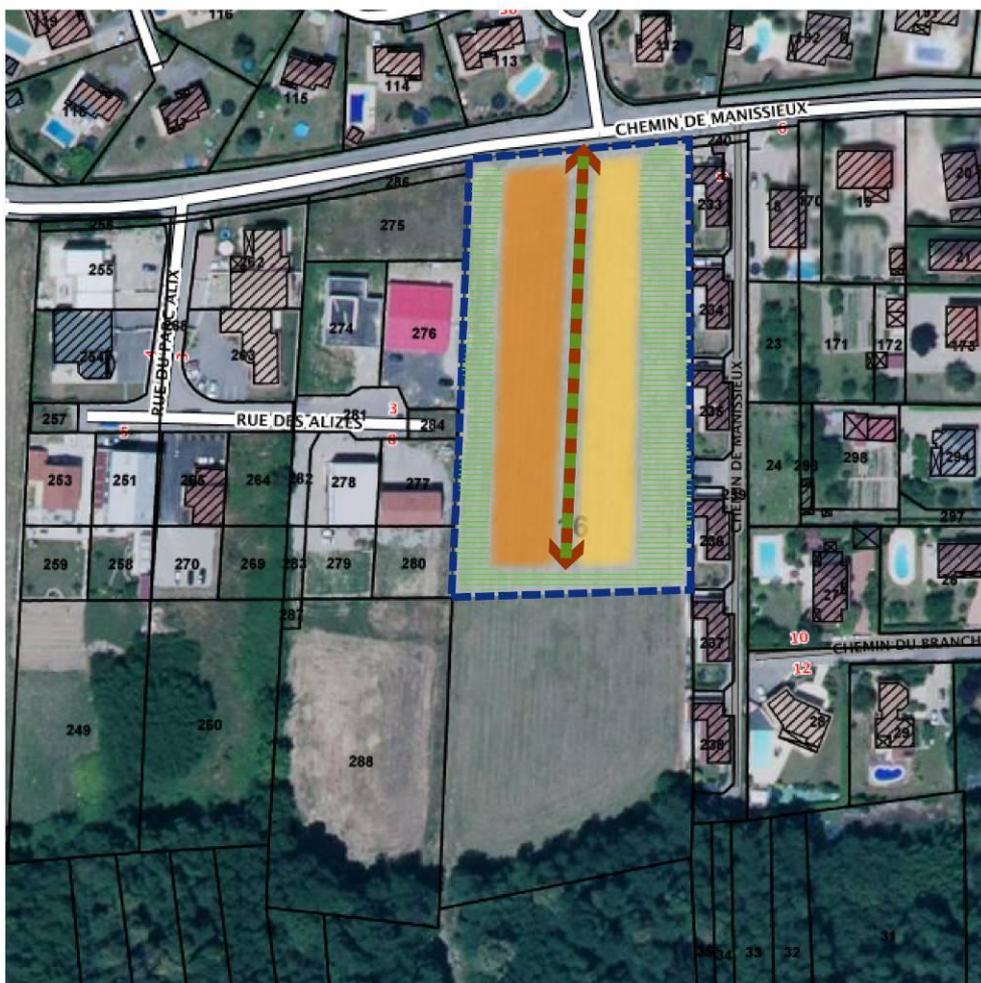
- d'assurer une séparation suffisante entre l'espace agricole et le tissu urbain, via la mise en place d'une zone tampon qui assurera une protection vis-à-vis des traitements phytosanitaires. Cette zone sera constituée d'une haie d'une largeur minimum de 5 mètres.

Programmation souhaitée :

- Environ 20 logements intermédiaires et/ou groupés,
- dont environ 5 logements sociaux.

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | périmètre de l'OAP |  | habitat individuel de plain pied |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat groupé ou intermédiaire |
| | |  | frange végétalisée à créer (inconstructible) |



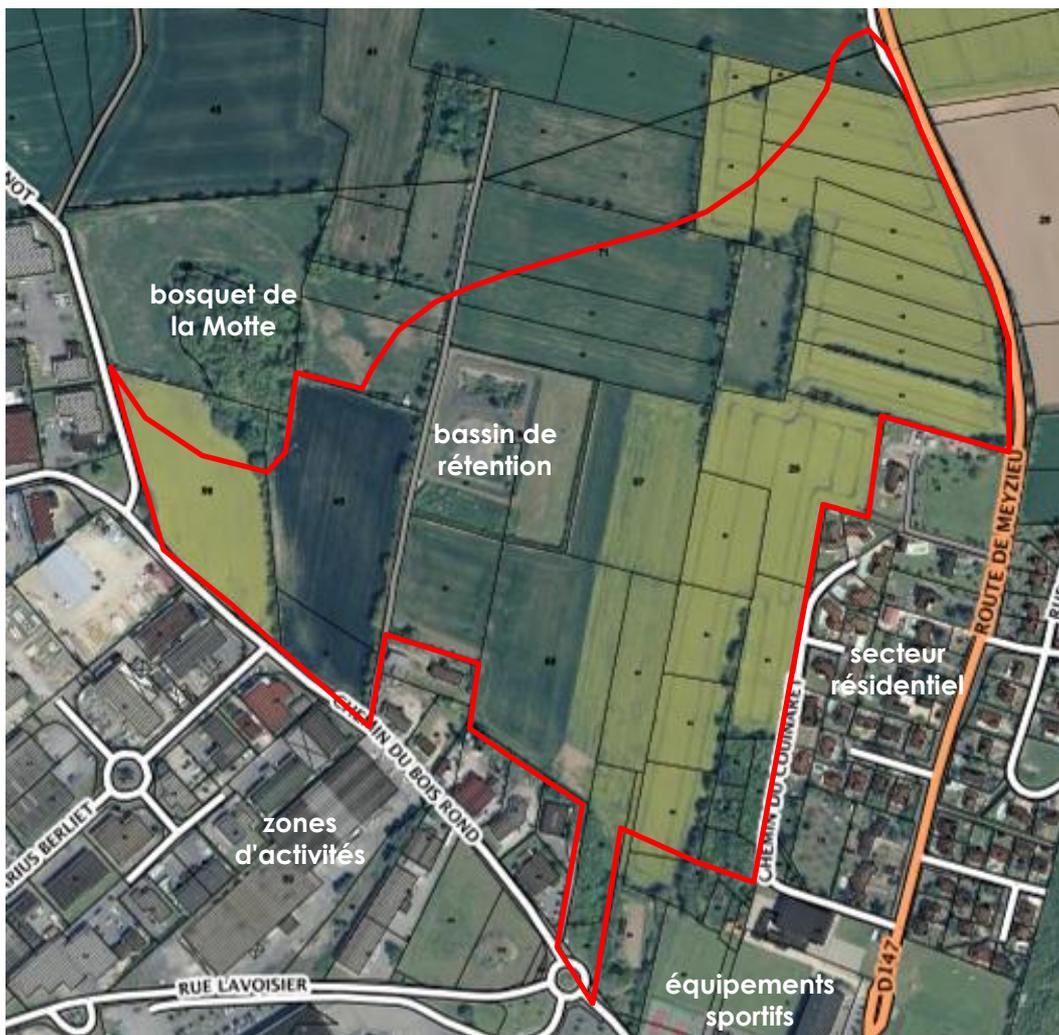
V. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique

OAP n° 11 : Secteur du Revolay

=> **Secteur de développement à vocation économique**

Etat des lieux du site :

Ce secteur localisé au Nord de l'enveloppe urbaine se situe dans le prolongement des espaces industriels de Chanay et du Bois Rond. Il est bordé du Sud à l'Est par un tissu économique, des équipements sportifs et un tissu résidentiel. La frange Nord est occupée par l'espace agricole. On notera la présence du bosquet de la Motte en frange Nord-Ouest. Le secteur permettrait de créer une liaison entre la route de Meyzieux (RD147) et la rue des Frères Lumières, artère principale de la zone industrielle actuelle. Le site, d'une superficie globale de 21 ha, est occupé majoritairement par des terrains agricoles. On y trouve également un bassin de rétention des eaux pluviales, qui sera conservé en l'état et qui ne participe pas à la gestion des eaux pluviales de la zone, et un petit boisement dans la partie Sud-Est.





Vue depuis la route de Meyzieu (RD147) vers le Sud-Ouest



Vue depuis le chemin du Bois Rond vers le Nord-Est

Ce secteur, idéalement situé pour répondre aux besoins en foncier des entreprises locales dans le prolongement de la zone industrielle actuelle, permet également d'envisager le dévoiement du trafic des poids-lourds. Sa position en interface avec les espaces agro-naturels invite toutefois à une grande attention dans la prise en compte de l'environnement.

Enjeux :

- proposer du foncier à vocation économique pour les entreprises locales
- dévier le flux de poids lourds
- valoriser l'entrée de ville
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone d'activités
- prendre en compte les qualités environnementales

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

L'organisation du secteur doit permettre tout à la fois une desserte efficace et la déviation du flux de poids lourds arrivant sur la RD147 depuis Genas. Les voies devront être accompagnées de

cheminements modes doux pour renforcer le maillage global et intégrer la nouvelle zone au reste du tissu urbain. Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- créer une voie principale entre la route de Meyzieux (RD147) et le carrefour chemin du Bois Rond/rue des Frères Lumières. Elle assurera à la fois le transit depuis la RD jusqu'à la zone industrielle actuelle (et au delà vers la RD306), une partie de la desserte interne de la nouvelle zone et servira de support aux cheminements modes doux.
- créer des voies secondaires permettant de desservir l'intégralité de la zone, notamment depuis le chemin du Bois Rond au Sud via les parcelles 59 et 60. Ces 2 parcelles sont dédiées à la réalisation de la desserte, de cheminements doux et au traitement paysager à l'exclusion de toutes constructions. La zone UL adjacente à l'Est pourra être desservie à terme depuis ces parcelles.
- créer des cheminements modes doux en parallèle de toutes les voies.

En terme d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant situé d'une part sur une frange de l'espace agricole et d'autre part en entrée de zone urbaine, l'intégration paysagère des constructions est prépondérante. La nouvelle zone devra se lire visuellement dans le prolongement de celle existante et soigner les transitions avec l'espace agricole. L'entrée de ville sur la RD147, au niveau de la voie d'accès à la zone, devra également être traitée avec attention. Pour parvenir à ce résultat il est demandé :

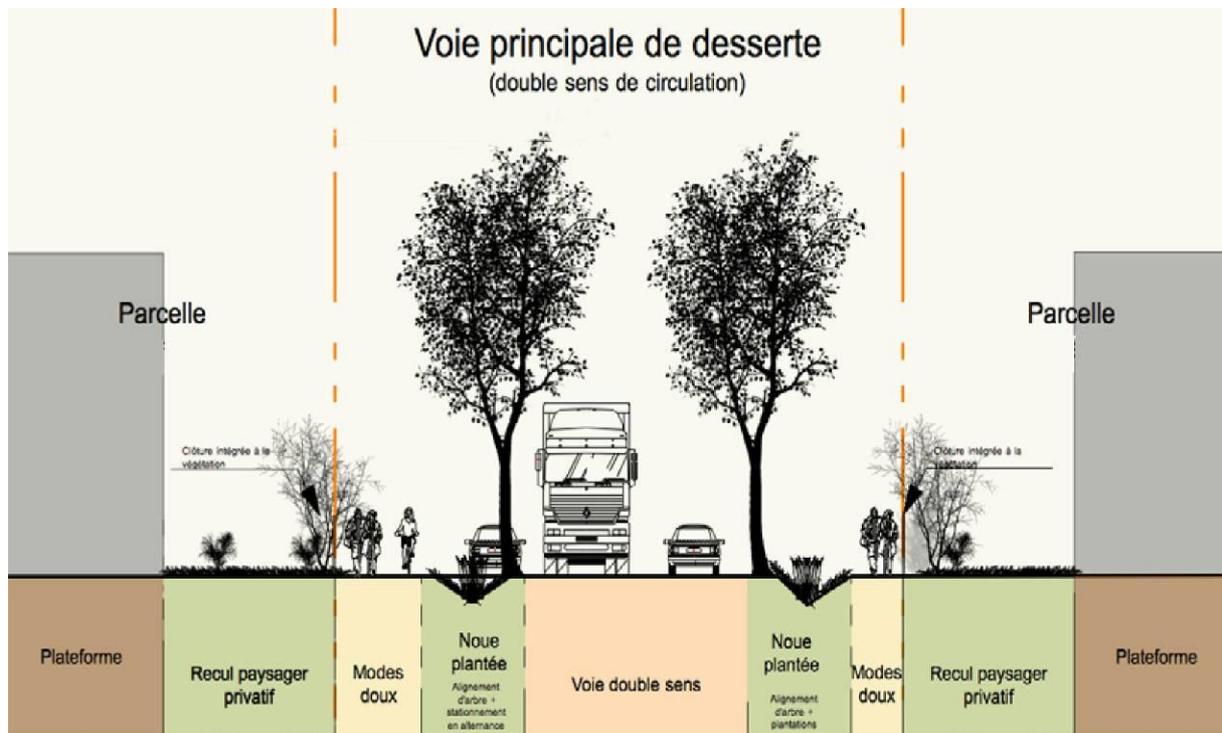
- d'assurer une cohérence globale entre les constructions, notamment en termes de volumes, de couleurs, de matériaux et de hauteurs.
- d'assurer un traitement paysager et qualitatif des voies et des espaces collectifs (voir principes indicatifs ci-après),
- d'assurer une transition avec l'espace agricole par une frange végétalisée d'une largeur minimum de 5 m (voir principes indicatifs ci-après).
- de mettre en place une frange boisée sur la frange Est, d'une largeur minimum de 20 mètres, afin de protéger le secteur résidentiel et de limiter les nuisances, tant visuelles qu'auditives.
- de créer une vitrine qualitative pour la zone le long de la RD147 afin de marquer l'entrée de la commune en veillant :
 - à la qualité et à la cohérence architecturale des constructions,
 - au traitement des espaces situés entre les constructions et la RD147 : végétalisation et mise en valeur (voir illustrations et principes indicatifs ci-après).
- de favoriser le traitement qualitatif et fonctionnel des espaces non bâtis (végétalisation, création d'espaces piétons, utilisation de revêtements perméables, ...),
- que les espaces verts collectifs (bords de voies, espaces végétalisés, traitement des franges, noues, ... hors frange boisée Est) représentent une superficie minimum d'un hectare à l'échelle de la zone.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le secteur de par son étendu présente un impact sur la biodiversité. L'aménagement du site devra donc :

- assurer le traitement par infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions et infrastructures,
- conserver le bassin de traitement des eaux pluviales existant situé à proximité des espaces agricoles ou boisés afin de préserver des secteurs favorables au maintien et au développement de la biodiversité.
- favoriser les espaces végétalisés et perméables pour toutes les opérations.
- de prendre en compte l'éventuelle présence de déchets et de sols pollués dans le périmètre.

Principes indicatifs d'aménagement et de traitement paysager des voies de desserte



PALETTE VÉGÉTALE

S'inscrire dans le paysage naturel pré-existant.

Élément paysager de transition ou de continuité

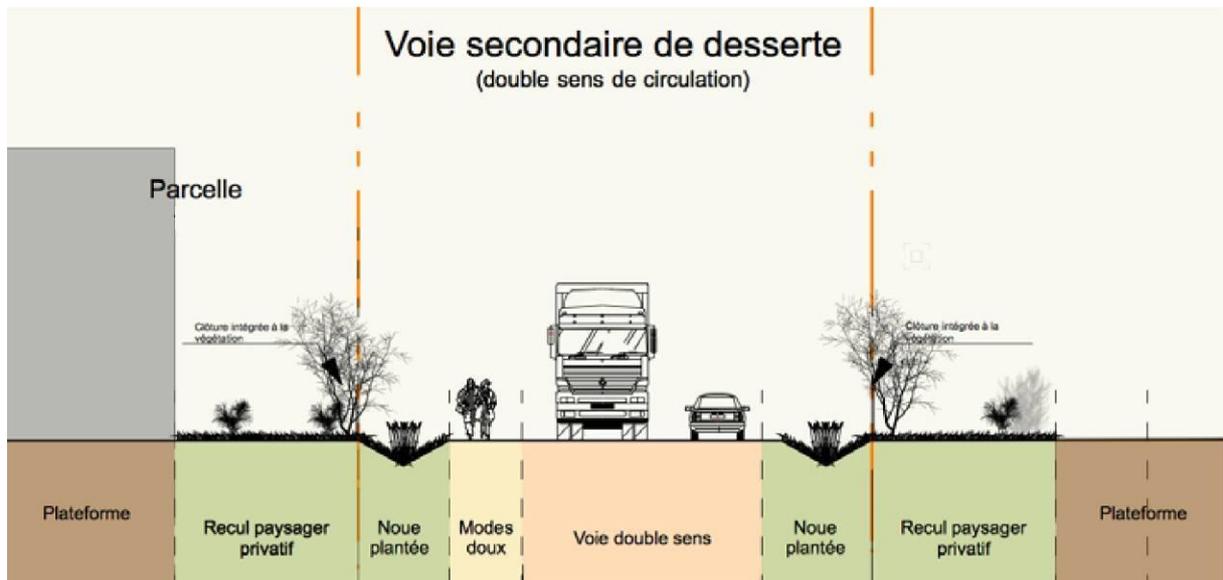
Circulation modes doux
Piétons et Cycles

Chaussée circulée

Emprise des plateformes commercialisées

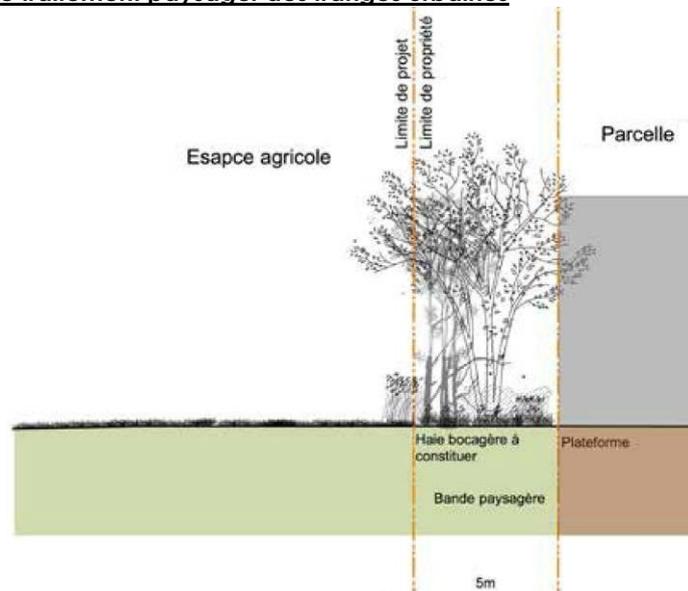


Principes d'aménagement des voies de desserte principales

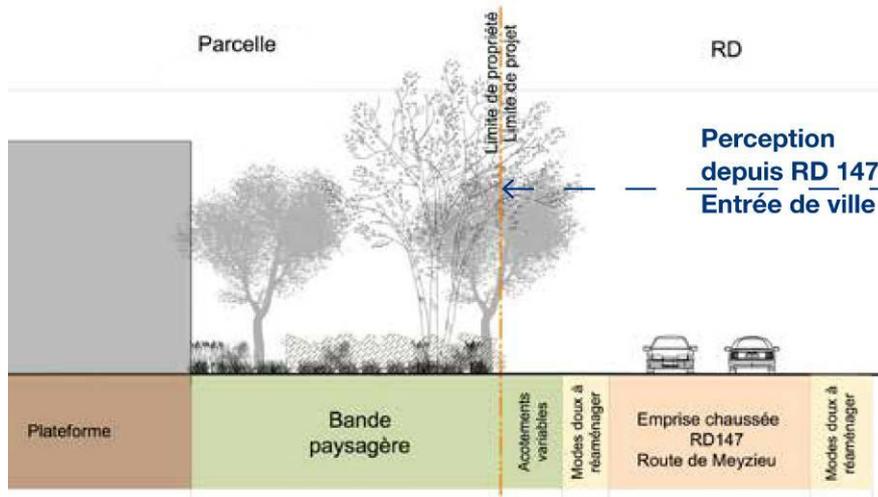


Principes d'aménagement des voies de desserte secondaires

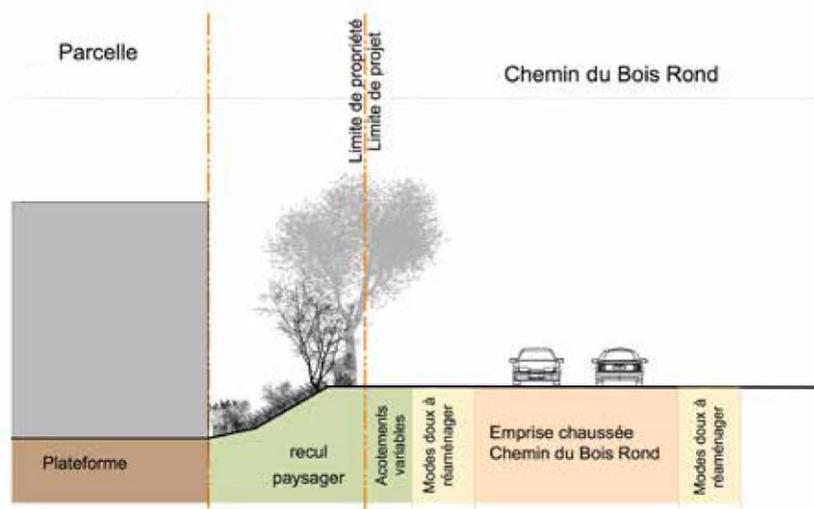
Principes indicatifs de traitement paysager des franges urbaines



Principes de traitement paysager de la frange en lien avec l'espace agricole



Principes de traitement paysager le long de la RD147



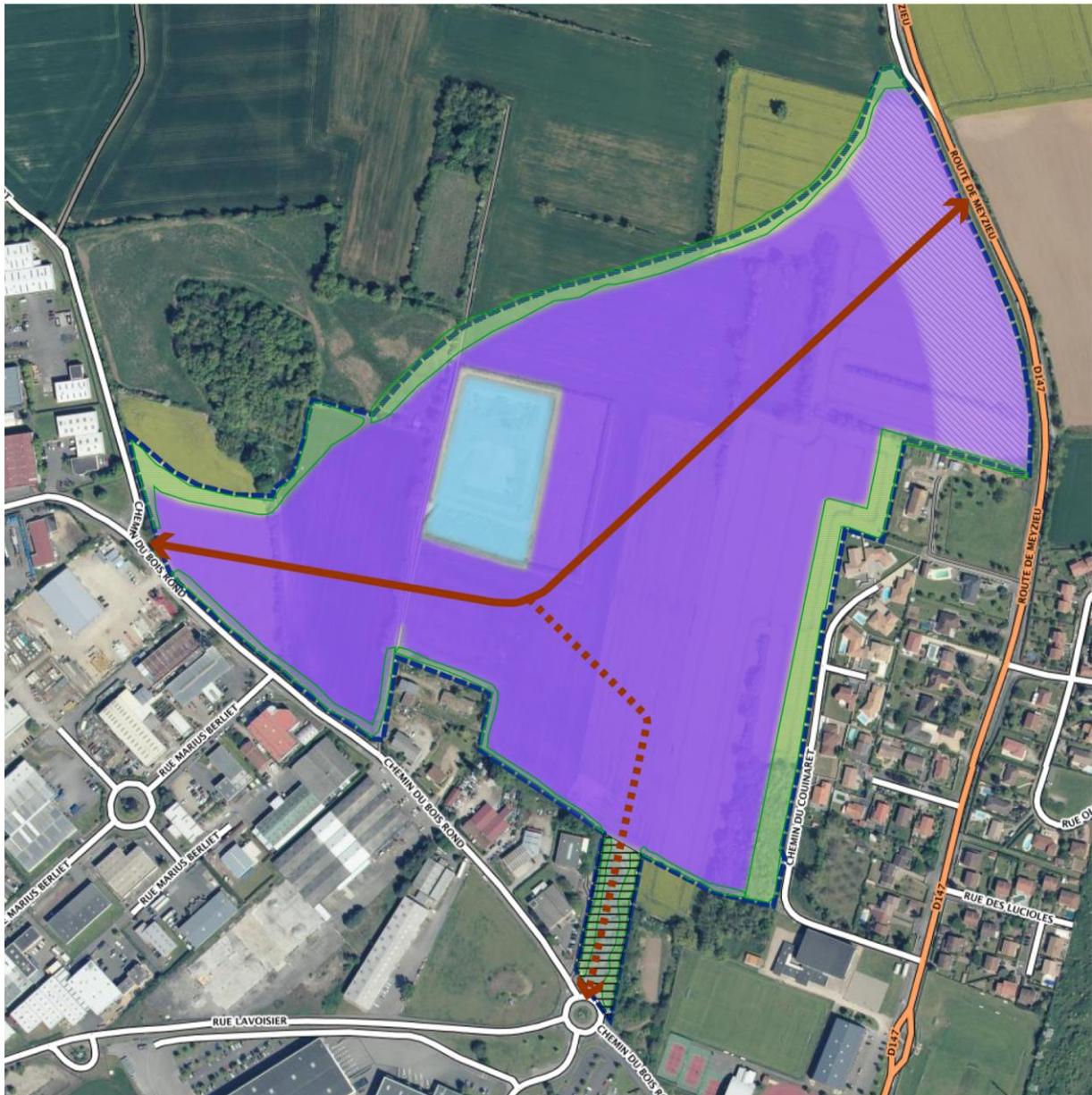
Principes de traitement paysager le long du chemin du Bois Rond

Illustration indicative du traitement paysager et de la qualité des constructions en entrée de ville le long de la RD147



Schéma d'aménagement

-  périmètre de l'OAP
-  franges végétalisées à créer/à maintenir
-  principe de desserte : voiries principales, avec cheminements doux en parallèle
-  secteur d'implantation des activités
-  principe de desserte : voiries secondaires, avec cheminements doux en parallèle
-  secteur inconstructible (desserte, liaisons douces et aménagements paysagers uniquement)
-  ouvrage de rétention des eaux pluviales existant conservé en l'état
-  secteur de vigilance paysagère en entrée Est de ville : intégration paysagère et qualité des constructions



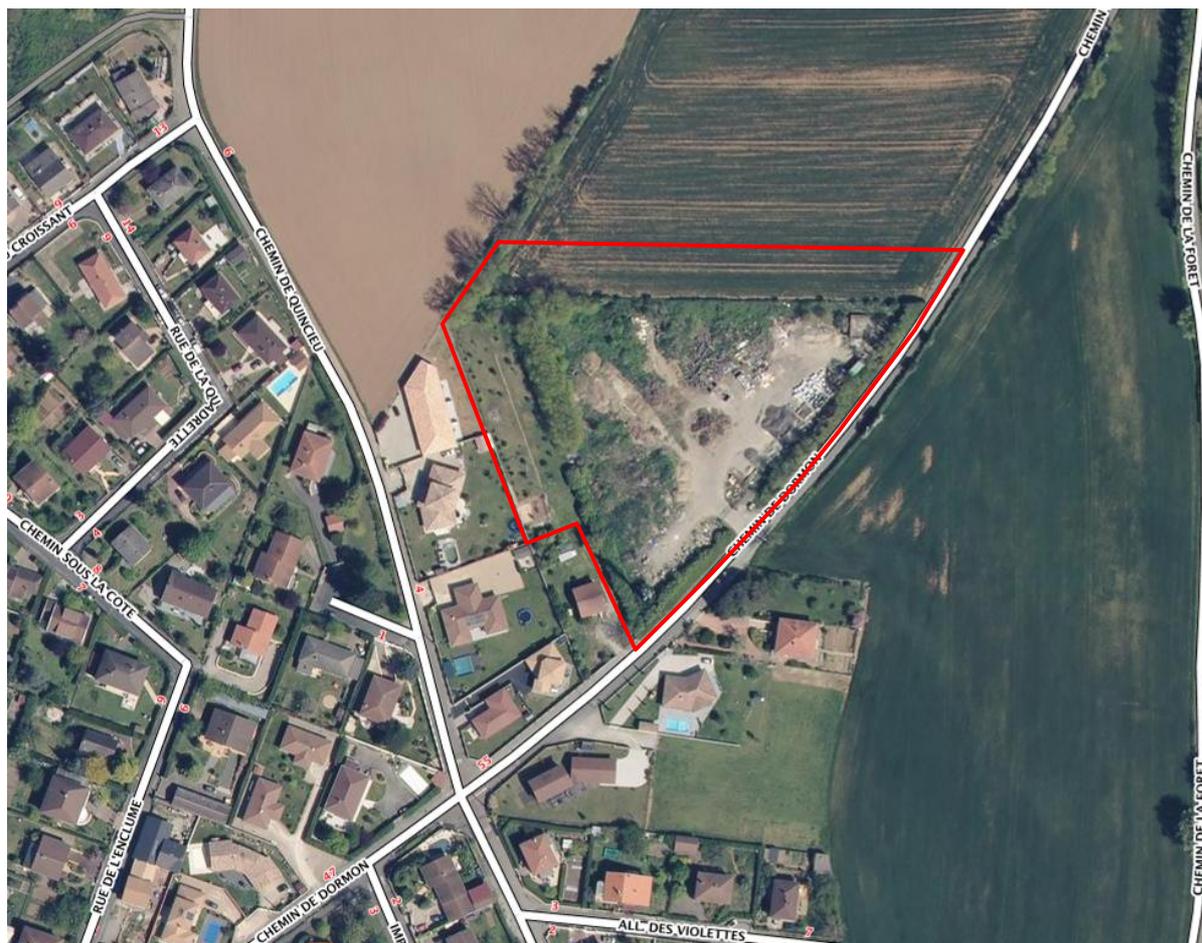
VI. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'équipements publics

OAP n° 12 : Secteur de Dormon Est

=> **Secteur à vocation d'équipement public**

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé en entrée Nord-Est de la commune, en frange Nord de l'urbanisation du secteur Sous la Cote / La Forêt. Il est délimité par la route de Dormon au Sud-Est, des maisons d'habitation à l'Ouest et par l'espace agricole au Nord. Le site, d'une superficie globale de 1,31 ha, correspond majoritairement à l'emprise de l'ancienne STEP, démolie en 1998 (8 650 m²). La partie Ouest correspond au prolongement d'un jardin (1 650 m²). La partie Nord est exploitée par l'agriculture (2 850 m²). Actuellement le site n'est pas organisé et sert de dépôt de matériaux pour la commune.





Vue depuis la route de Dormon en face de l'accès actuel



Vue depuis la route de Dormon depuis le Nord-Est

Le site, du fait de son ancienne occupation, présente un enjeu de réhabilitation important.

Enjeux :

- réhabiliter l'ancienne STEP
- relocaliser les locaux techniques communaux
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux locaux
- valoriser l'entrée de ville

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

L'organisation du secteur doit permettre une desserte efficace liée aux besoins des services techniques. Il est donc demandé :

- la création d'un accès depuis la route de Dormon assurant à la fois une bonne desserte du site et la sécurité des usagers de la voie.
- l'intégration des bacs d'apport volontaire dans le projet ainsi que les aires d'accès et de stationnement liées.

En termes d'intégration paysagère et urbaine :

La situation du secteur entre la zone agricole et la zone d'habitat, ainsi que sa position en entrée de ville impliquent de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des constructions. Les espaces de transition avec l'espace agricole devront être soignés. L'interface entre le domaine pavillonnaire et les locaux devra également être traité avec soin. Pour parvenir à cet objectif il est demandé :

- d'assurer une cohérence globale entre les constructions, notamment en termes de volumes, de couleurs, de matériaux et de hauteurs.
- d'assurer une transition avec l'espace agricole par une frange végétalisée suffisamment dimensionnée.
- de créer une frange végétalisée à l'Ouest le long des constructions d'habitation existantes.
- de créer un espace végétalisé qualitatif le long de la route de Dormon pour marquer l'entrée de la commune.
- de favoriser le traitement qualitatif et fonctionnel des espaces non bâtis (végétalisation, utilisation de revêtements perméables, ...).

En terme de prise en compte de l'environnement :

L'urbanisation du secteur devra prendre en compte le maintien de la biodiversité et la préservation de la qualité des sols ainsi que les éventuels risques de pollution résultant de la présence de l'ancienne STEP. Les orientations visent donc à :

- limiter les mouvements de sols dans la zone d'implantation des anciens bassins de la STEP.
- assurer le traitement des eaux pluviales par des ouvrages de rétention adaptés aux contraintes du site.
- favoriser les espaces végétalisés et perméables dans la mesure de leur compatibilité avec les nécessités du service et de la nature des sols.

Schéma d'aménagement

- périmètre de l'OAP
- ↔ principe de desserte : voiries principales
- ▬ franges végétalisés à créer
- zones d'implantation des constructions
- ▬▬ aires de stockage et de manoeuvre



VII. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

OAP n° 13 : Corridor Ouest

Etat des lieux du site :

La commune est concernée par un corridor écologique situé dans la partie Ouest de son territoire en limite avec la commune de Saint-Priest. Ce corridor, identifié par le SCoT, doit être préservé et remis en état afin de faciliter le déplacement de la faune à l'échelle de l'Est Lyonnais.





Corridor vue depuis la RD306 en direction du Nord (vers Genas)



Corridor vue depuis la RD306 en direction du Sud (vers le coteau Nord de Saint-Bonnet)

Ce secteur représente un enjeu majeur en termes de déplacement de la faune à l'échelle du territoire.

Enjeu :

- assurer le maintien et la remise en bon état du corridor écologique

Orientations :

Sur l'ensemble du secteur concerné par le corridor, repéré sur le document graphique, les aménagements devront favoriser le déplacement de la faune. Pour cela il est préconisé de :

- préserver la perméabilité des espaces agricoles.
- préserver les boisements existants (bosquets, alignements d'arbres).
- renforcer le réseau de haies en procédant à de nouvelles plantations.
- limiter les ouvrages qui pourraient constituer un obstacle au déplacement de la faune.

VIII. Programmation des différents secteurs d'OAP

type de secteur d'OAP	secteurs d'OAP			typologies de logements					part social	
	n° OAP	localisation	zone du PLU	individuel	individuel/ groupé	groupé	intermédiaire	collectif	total	dont sociaux
secteurs de développement	OAP n°1	Château	AUa/AUb/UA	26		10		89	125	48
	OAP n°2	Saint-Bonnet	AUb/AUb1		10		10	35	55	14
	OAP n°3	La Pia	UC	2			8		10	1
	OAP n°5	Mure Nord	UC	2			12		14	2
	OAP n°8	Au Gay	AUb/AUb'		20		20		40	10
	OAP n°9	Sous la Cote	AUb				14	34	48	12
	OAP n°10	Sous Branchu	AUb2/AUb2'			20			20	5
secteurs de renouvellement	OAP n°4	Les Ardillaux	UC		14		25		39	5
	OAP n°6	Forgeron	UAa/UAa2					75	75	15
	OAP n°7	Entrée Est	UA/UAa1					55	55	11
				30	44	30	89	288	481	123

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 481 logements, répartis entre les secteurs de développement urbain (majoritairement composés de terrains vierges) avec 312 logements et les secteurs de renouvellement urbain (majorité de mutation du bâti et/ou de divisions parcellaires) avec 169 logements.

La zone AUa du PLU bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Dans le secteur repéré au document graphique, lors de la réalisation de constructions à usage d'habitation, 100% des logements seront affectés à du logement social. On peut attendre la production de 39 logements sociaux sur cette zone. Ce chiffre tient compte des projets connus et de la part réelle de logements sociaux prévus dans ces projets.

Les zones UA, UB, UC et AUb sont soumises à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. En zones U, toute opération à partir de 5 logements (ou 5 lots) devra prévoir 20% minimum de logements locatifs sociaux. En zone AUb toute opération à partir de 4 logements (ou 4 lots) devra prévoir 25% minimum de logements locatifs sociaux. Pour les secteurs d'OAP classés en zone UA, UB, UC et AUb, on peut attendre la production d'environ 84 logements sociaux. Ce chiffre tient compte des projets connus et de la part réelle de logements sociaux prévus dans ces projets.

On peut estimer la production de logements sociaux à environ 123 sur l'ensemble des secteurs d'OAP, soit 26% des logements prévus sur l'ensemble des secteurs d'OAP.