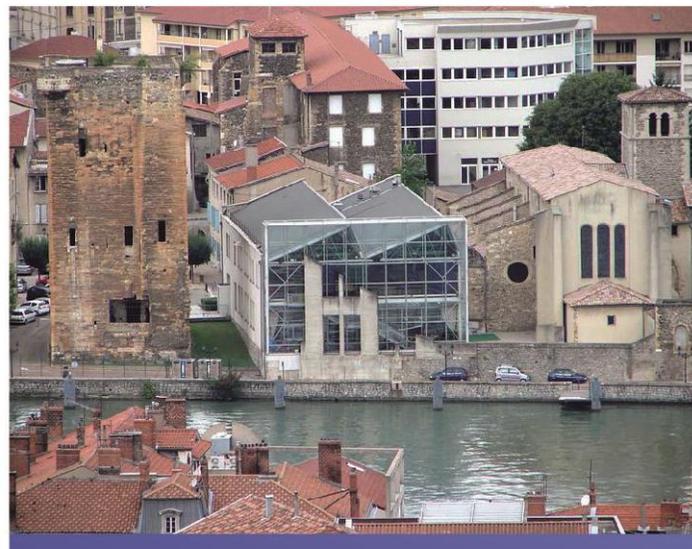
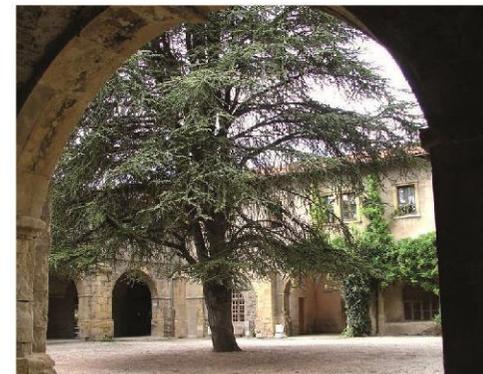


Commune de Sainte-Colombe



Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 1 | Présentation générale | 10 |
| 1.1 | Les objectifs de l'aménagement | 12 |
| 1.2 | Les principes d'aménagement | 12 |
| 2 | Les secteurs..... | 17 |
| 2.1 | Le centre-ville | 17 |
| 2.2 | Le secteur Trénel | 25 |
| 2.3 | Secteur Verdier..... | 34 |
| 2.4 | Centralité commerciale..... | 36 |



Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes traitent notamment de la notion d'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, dont les entrées sont le plus possible privatisées, et ayant un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

De plus sur la commune, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

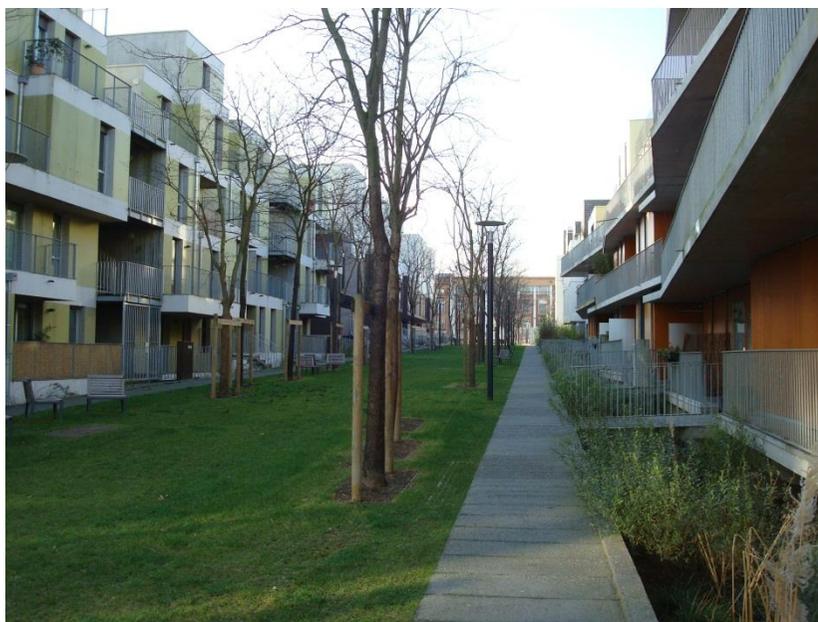
Les OAP suivantes ont été établies par le BE Condition Urbaine en charge de la programmation opérationnelle pour la commune de Sainte-Colombe.

Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire











1 Présentation générale

Attention : l'orientation d'aménagement a vocation à définir des équilibres.

Les orientations présentées intégreront des fourchettes en nombre de logements mais également en surfaces approximatives afin de ne pas pénaliser les adaptations futures.

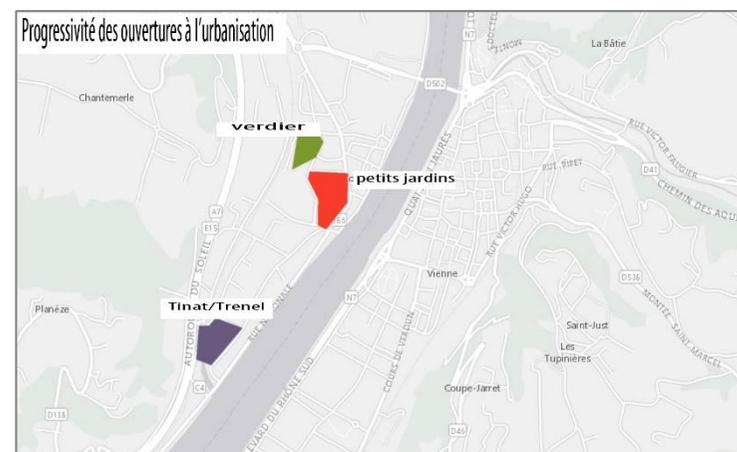
3 secteurs à enjeux ont été définis qui assureront prioritairement l'accueil de l'urbanisation dans les années de fonctionnement du présent PLU.

| Secteur | Surface au sol globale | Surface urbanisable (hors voiries) |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Centre Ville | | |
| Dont | | |
| - le FOUSSO | 7 500m ² au sol | 5 600 m ² destinés à la construction – le solde composant les aménagements périphériques |
| - Les Petits Jardins | 33 000m ² au sol | 22 000 m ² environ affectés à l'urbanisation- le solde composant les voiries et espaces communs |
| Secteur TRENEL | 27 000m ² | 22 000m ² affectés à l'urbanisation |
| Secteur VERDIER | 11 000m ² | Compris un bâtiment industriel |
| Emprises foncières globales | 7,8ha | Dont 6 ha d'emprises constructibles |

Calendrier :

Les ouvertures à l'urbanisation se dérouleront sur un mode cadencé ; il sera procédé dans un premier temps à la densification du centre-ville et éventuellement au confortement des activités économiques et des équipements du secteur Tinat/Trenel.

Les autres secteurs (secteur d'accueil de logements dans le quartier Tinat/Trenel, secteur dit du Verdier) seront ouverts à l'urbanisation dans un temps ultérieur et une fois considérée comme achevée la requalification du centre-ville.



1/ Fousso- Petits jardins :2016 lancement opérationnel

2025 ~~2020~~ achèvement pressenti

2/ Tinat/Trenel [secteur 2Aua ouvert à l'urbanisation](#) : 2025 lancement éventuel

3/ Verdier et Tinat/Trenel [secteurs 1AU et 2AU fermés à l'urbanisation](#) : à l'issue de l'achèvement des deux secteurs précédents et après modification du PLU.

Estimations quantitatives : Il s'agira d'accueillir environ 250 logements (au terme de vie du PLU) dont 50 logements à vocation sociale répartis sur les trois

secteurs.

Architecture des trois OAP selon les axes du PADD

| | Pérenniser un paysage de qualité | Renforcer la structure urbaine | Favoriser les diversités sociale et générationnelle | Soutenir le développement économique |
|---------------------------------|---|---|--|---|
| 1. Fousso/Petits Jardins | <p>Enrichir un réseau de proximité par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur de la rue des petits jardins - Des cheminements - Des jardins intérieurs - La mise en place de noues de collecte des eaux pluviales destinées à assurer le respect du cycle de l'eau | <p>Promouvoir des densités renforcées : Supérieures ou égales à 50 logements/ha 50 logements/ha à minima</p> <p>Privilégier un habitat plus compact alliant une économie dans la consommation foncière et le maintien d'espaces extérieurs</p> <p>Retrouver des Equipements publics</p> | <p>20% de logements sociaux</p> <p>jardins partagés</p> | <p>Renforcer la fonction commerciale du centre par l'implantation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de proximité (Sous forme de halle, AMAP ou autre) - Commerce de pied d'immeuble en façade sur la RD |
| 2. Tinat /Trenel | <p>Renforcer la « nature de proximité » par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de loisirs en cœur d'îlot <p>Améliorer la qualité environnementale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mutualisation des stationnements sous forme de silo (barrière acoustique) - L'organisation des déplacements - Le développement des modes doux - La limitation des surfaces imperméabilisées CES : 0,3 | <p>Améliorer la qualité de la desserte par :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'optimisation des voies existantes L'organisation du stationnement L'amélioration des relations inter-quartiers <p>La création de logements destinés au personnel (prioritairement)</p> | <p>20% des logements créés auront une vocation sociale</p> <p>ou</p> <p>Résidence services multi fonctionnelle</p> | <p>Renforcer le pôle santé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'accueil d'activités médicales complémentaires L'accueil de services annexes (résidence services ; commerce de proximité) <p>Le développement d'une offre hôtelière de qualité</p> |
| 3. Verdier | <p>Conserver des espaces naturels de centre bourg : Jardins partagés en cœur d'îlot, cheminements et noues...</p> <p>Limiter les nuisances :</p> <p>Mutualisation du stationnement aux abords de la voie ferrée</p> | <p>Maintenir une densité supérieure ou égale à 50 logements/ha</p> <p>Autoriser une fongibilité activités/logements pour répondre à d'éventuels besoins futurs</p> | <p>25% de logements sociaux pour le cas où l'opération d'ensemble serait mono fonctionnelle résidentielle</p> | <p>Autoriser la déspecialisation</p> |

1.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

La densité et la forme urbaine :

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre tout en intégrant des espaces collectifs aménagés : cœur d'îlots supports de jardins privatifs ou partagés, d'aires de jeux, espaces récréatifs de proximité.

L'optimisation du foncier devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être évités
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

1.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après pour chaque site.

- Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver
- Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

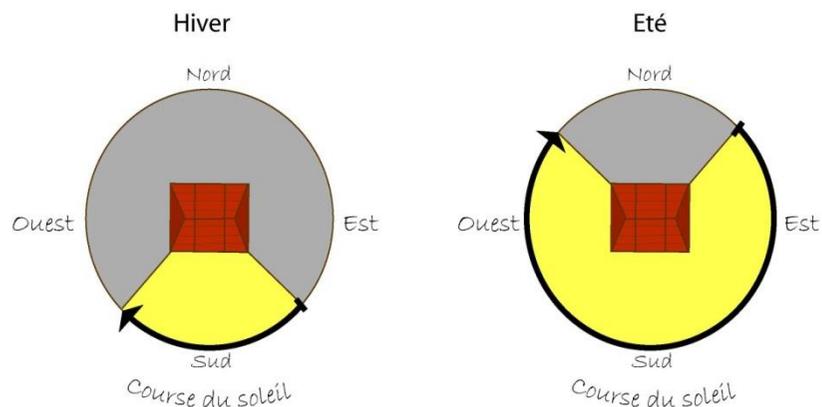
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

• Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



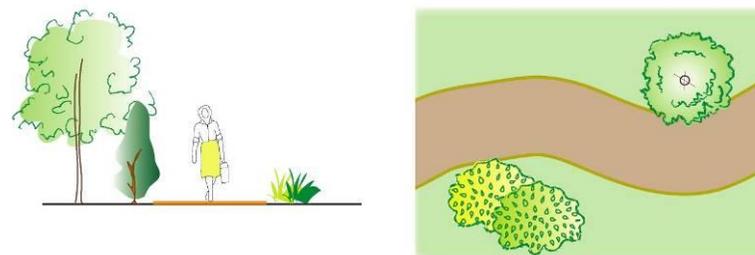
• Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

• Gestion des eaux pluviales

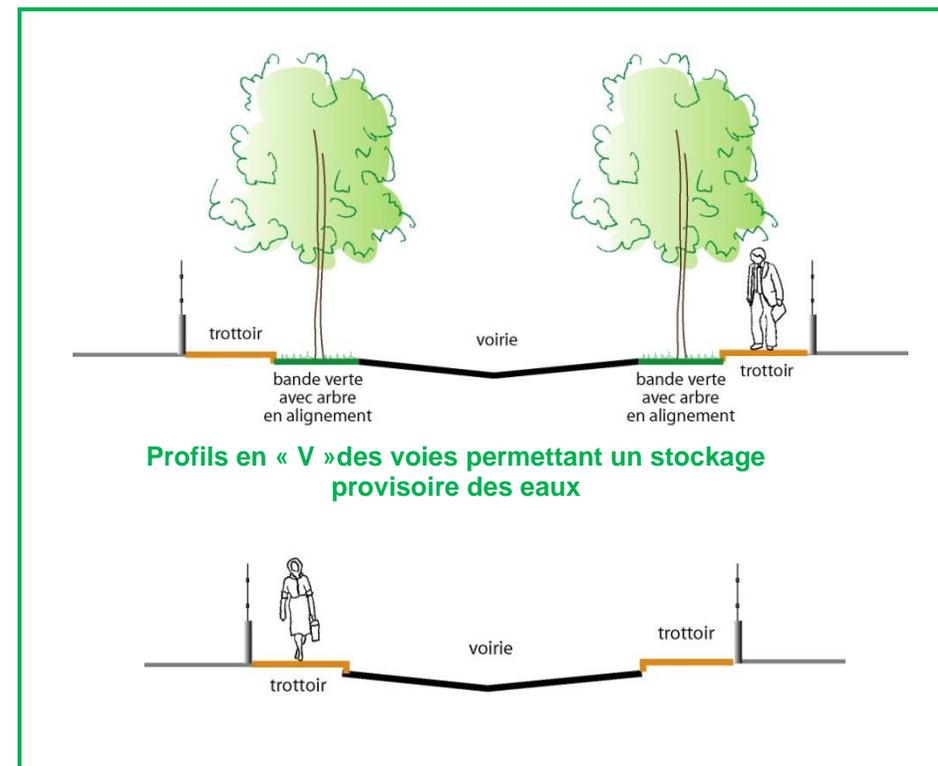
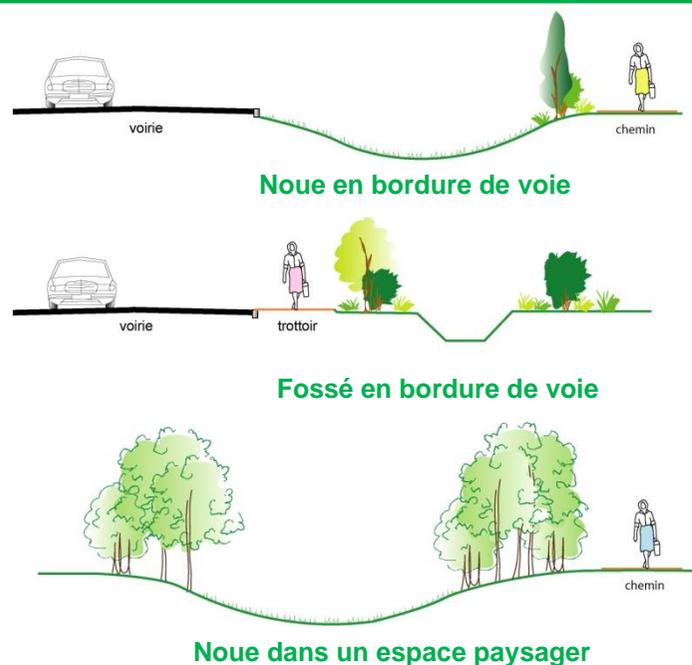
La gestion des eaux pluviales sur le site privilégiera des systèmes alternatifs :

- par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux

Traitement par noue ou fossé



- Les espaces collectifs

Les opérations devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils possibles :



2 Les secteurs

2.1 Le centre-ville

Compte tenu des objectifs portés dans l'actuel PLH, l'urbanisation du centre se déroulera en plusieurs phases

2.1.1.1 Le Fousso

Le périmètre est immédiatement urbanisable eu égard à :

- La maîtrise foncière détenue par la ville
- L'actuel zonage du POS, la pré existence des réseaux
- L'avancée des travaux d'équipements complémentaires

NB : L'orientation d'aménagement Fousso- Petits Jardins est présenté dans le même document compte tenu des liens fonctionnels qui relie le secteur à celui des Petits Jardins, objet de l'orientation d'aménagement. L'urbanisation du Fousso et des Petits Jardins suppose une cohérence.

Parcelles retenues : Section AB n° : 258-316-259-260-261-332-279-345-267-344-263-264-457-458-378,

NB : Concomitamment à la construction des logements seront réalisés :

- La caserne du SDIS
- +la voie de desserte interne de l'opération



| | Minimum | Maximum | Commentaires |
|--|---|------------------|---|
| Surface au sol (approximative) : 7500m2 | | | 5 600m2 au sol seront réservés à la construction de logements |
| Surfaces de plancher | 5 500m2 | 6 000m2 | Fongibilité qui sera fonction du marché. Les logements sociaux ou en accession pourront être adaptés à l'accueil de seniors |
| Nombre de logements accession envisagés | 50 | 80 | |
| Nombre de logements à vocation sociale envisagés | 10 | 20 | |
| Compléments tertiaires | 500m2 | 1500m2 | |
| Densité moyenne | 100logements/ha | 200logement s/ha | Densité de centre bourg |
| Equipements | Jardin en cœur d'îlot Dégagements des vues vers le fleuve Cheminement piéton en lien avec l'école et la rue du Dr Trenel Implantation d'une surface commerciale (halle) en rez de chaussée Stationnements en sous-sols dont certains réservés à un usage public | | Equipements existants : - Réseaux le long de la RD - Voirie des petits jardins re calibrée par la ville (en cours) - Une nouvelle voie prévue au nord sera réalisée à moyen terme par la ville Objectif : conforter la polarité en centre Bourg |
| Préconisations | Privilégier l'habitat en terrasses, répondre dans un premier temps à une demande locale | | |
| Montage | Permis de construire valant division | | |

2.1.1.2 Les petits jardins

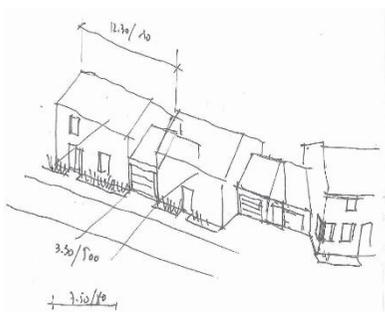
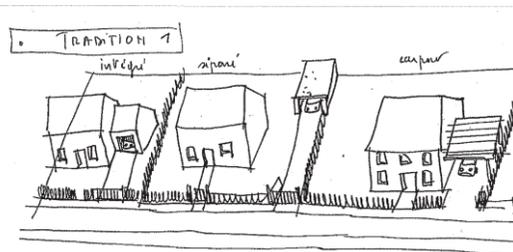
Ce périmètre est également propriété de la ville et viendra conforter le centre en matière de logements et d'équipements

Parcelles retenues : AB 283

| | Minimum | Maximum | Commentaires |
|--|---|--------------------|--|
| Surface au sol (approximative) 22 000m ² dédiés aux espaces à construire pour 33 000m ² de surface totale | | | 6000m ² sont détachés dès la phase 1 pour permettre l'implantation des équipements publics tels que prévus dans l'ancien document d'urbanisme (cf §1) |
| Surfaces de plancher | 7000m ² | 8000m ² | La surface au sol restante sera d'environ 1,6 ha |
| Nombre de logements en accession envisagés | 80 | 100 | La programmation logements sera déclinée en : <ul style="list-style-type: none"> • logements individuels • logements intermédiaires ou collectifs • adaptabilité à l'accueil des seniors pour partie des logements |
| Nombre de logements à vocation sociale envisagés | 15 | 20 | |
| Compléments tertiaires | Evolution tolérée des logements en bureaux | | |
| Densité moyenne/ha | 50 logts/ha | 60 logts/ha | Densité moindre en lien avec l'habitat pavillonnaire de la partie sud |
| Equipements | Voie de bouclage pour éviter la desserte en impasse Cheminements en lien avec les équipements publics Jardin central | | La collectivité réalisera à moyen terme : Aire de jeux ou de sport, liaison école/ aire de jeux, parking et cour école, déplacement mairie Création de jardins partagés |
| Préconisations | Le programme de logements sera réalisé en plusieurs tranches qui seront fonction des typologies : - a/ habitat individuel 10 à 20 logements en partie Sud - b/ habitat de village dense ou intermédiaire en partie nord - c/ collectif ou intermédiaire en cœur d'îlot | | |
| Montage | PA , permis valant division ou PUP | | |

Les formes urbaines seront :

- Habitat individuel « intégré » et régi par un cahier des prescriptions architecturales et environnementales
- Habitat intermédiaire dont l'architecture conforte la forme urbaine locale préexistante ou l'enrichit.
- Habitat collectif dégagant des jardins en cœur d'îlot



Il peut être procédé à l'urbanisation par tranches successives :

Calendrier :

Habitat individuel : Phase 1

Habitat collectif ou intermédiaire en secteur Ouest : Phases 2 et 3

Habitat collectif en secteur Est : Phase 4

La requalification du secteur Petits jardins interviendra en suite immédiate de l'opération Fousso ou inversement.

Idéalement et pour favoriser la mise en place des équipements publics ainsi que leur bonne exploitation, ces deux sites seront traités en respectant un enchaînement :

Phase 1 : Programmation Etudes : 2016/2017

Mise en œuvre opérationnelle 2018/2019

Livraisons : 2020/2021

Phases 2-3 : Programmation et Etudes : 2018

Mise en œuvre opérationnelle : 2019/2020

Livraisons 2022

Phase 4 : Programmation et Etudes : 2020

Mise en œuvre opérationnelle : 2021

Livraisons : 2023/2024

** NB : ce calendrier est modulable et devra être adapté au regard des contextes de marché,*

La requalification du centre devrait être achevée dans un délai 10 ans

La collectivité assurera la réalisation des équipements publics en s'appuyant sur :

- Les recettes consécutives à la cession des fonciers
- Les recettes des taxes d'aménagements ou d'un éventuel PUP

Prescriptions réglementaires :

Hauteur maximale des constructions :

| | | |
|---|---|---|
| Ilot B | Du R+2 au R+3+Attique en privilégiant un épannelage De 9 à 15m | Il s'agit de mettre en valeur les orientations sud et de préserver les vues vers le Rhône |
| Ilot C | Du R+2 au R+3+Attique en privilégiant un épannelage De 9 à 15m | Idem supra |
| Ilot D | Du R+2 au R+3+Attique en privilégiant un épannelage De 9 à 15m | Idem supra |
| Ilot Maisons individuelles | Rez ou R+1 Inf à 6m | |
| Modalités de calcul des hauteurs : se reporter au règlement de zone | | |

Alignement :

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Ilot B | Les limites de référence sont constituées par les voies nouvellement créées Les bâtiments seront implantés en retrait de l'alignement dans une bande comprise entre 5 et 10m. | La rue des petits jardins devient à l'est du lot B un passage cycle et piétons, une promenade que les bâtiments surplomberont mais en ayant ménagé un recul suffisant ainsi qu'une a minima ou des percées visuelles végétalisées NB : la percée visuelle végétalisée constituera obligatoirement un espace laissé libre. |
| Ilot C | Ce lot peut être bâti sous forme de parc habité mais devra faire l'objet d'une proposition d'aménagement d'ensemble qui tiendra compte des vues et dégagements de l'opération dans son ensemble. En partie Sud et face au lot destiné aux maisons individuelles, les constructions seront obligatoirement construites en retrait de 10 m de la limite de référence | |
| Ilot D | Limite de référence : voie créée Le bâti sera construit soit à l'alignement, soit dans une bande de 5 m à compter de la limite de référence | |
| Ilot Maisons individuelles | Limite de référence : voie créée Alignement <u>obligatoire</u> en limite de référence pour une partie de la façade de chaque maison (ou à minima pour le garage | Une implantation différente peut être acceptée dans le cas de la construction de maisons bi-familiales. Ces données seront étudiées au cas par cas |

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

| | | |
|---|--|---|
| Ilot B | H/2 | Face au lot destiné aux maisons individuelles |
| Ilot C | Non concerné | |
| Ilot D | H/2 | |
| Ilot Maisons individuelles | Les maisons seront implantées soit en limite séparative soit en respectant un prospect qui ne saura être inférieur à H/2 | |
| Le traitement des limites séparatives : les limites séparatives seront obligatoirement doublées de haies vives : buis ; rince bouteille ; if ; romarin ; laurier ; nerprun ; houx | | |

Emprises au sol :

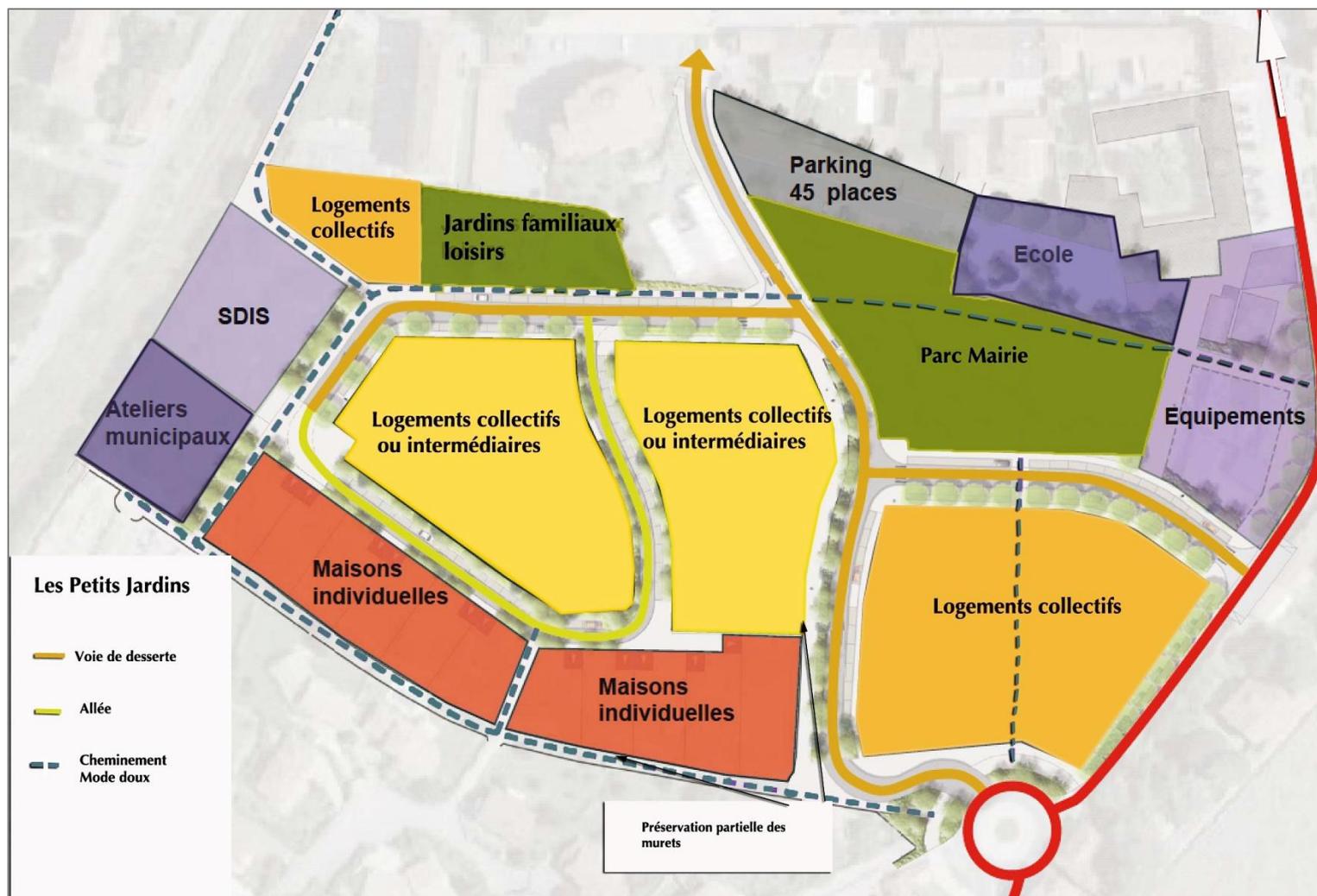
| | | |
|--|-----|---|
| Ilot B | 0,4 | |
| Ilot C | 0,4 | |
| Ilot D | 0,6 | |
| Ilot Maisons individuelles | 0,4 | Un abri de jardin est autorisé pour chacun des lots destinés à la maison individuelle |
| Traitement des espaces laissés libres : les espaces laissés libres seront traités en pleine terre et plantés Chaque lot sera planté d'arbres à haute tige | | |

Stationnement : le besoin en nombre d'emplacements de stationnement est établi à :

- 1,5 places par logement en accession
- 1 place par logement social

Tout emplacement de stationnement destiné à plus de 5 véhicules créé sur un espace privé fera l'objet d'un aménagement paysager (pergola ; plantations etc).

Les principes d'implantations





2.2 Le secteur Trénel

Le secteur global (zones 2AUa, 2AU et 3AU) porte une vocation de mixité fonctionnelle qui privilégiera les équipements à vocation hospitalière (secteur 2AUa), résidentielle d'accueil (résidence services, hôtellerie, tertiaire) tout en autorisant ponctuellement la création de logements destinés aux personnels.

Seules les zones 2AUa et 3AU sont concernées par les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est conditionnée par la réalisation d'une opération d'ensemble et le respect de l'ordre de priorité des opérations : L'opération d'ensemble est susceptible d'être réalisée en deux ou trois phases opérationnelles dans la mesure où sont déclinées dès la phase initiale. En zone 3AU, seuls l'aménagement de parking et les interventions sur le bâti existant est possible en compatibilité avec l'OAP.

Les tracés de voirie et leur fonctionnement :

Tout projet d'aménagement devra tenir compte des projets d'aménagement prévus sur la rue du Dr Trenel (élargissement) et de réaménagement du carrefour sur la RD386. inscrire la voie de desserte dans un schéma inspiré du plan guide ci-après.

Les modalités de stationnement :

La mutualisation du stationnement nécessaire au fonctionnement des équipements est un objectif prioritaire.

Il est demandé au minimum 140 places pour véhicules légers dont 100 places pour les visiteurs. 100 places minimum devront être réalisées sur le tènement de l'opération (en sous-sol), les 40 restantes pourront être réalisées sur le tènement identifié sur le schéma de principe en zone 3AU.

Le stationnement extérieur pourra prendre la forme de :

- Silo de stationnement avec façades végétalisées, avec au maximum 1 niveau au-dessus du parking existant.
- Aménagement de parking paysager visant à limiter les surfaces imperméabilisées et/ou à former un écran végétal pérenne au droit des surfaces de stationnement.

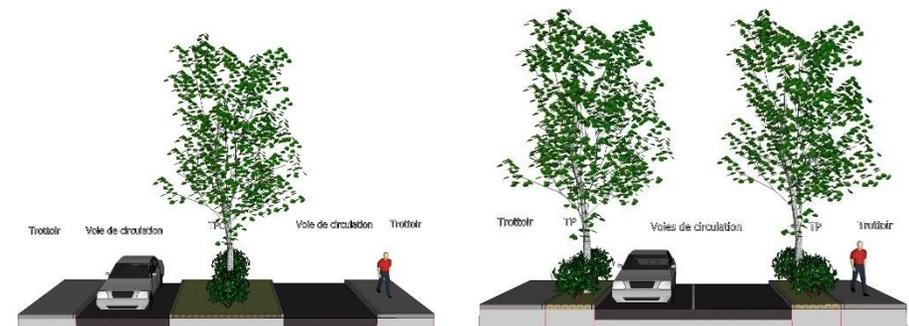
Dans tous les cas une grande attention sera portée à l'insertion paysagère des constructions et aménagements.



Silos ou parkings paysagers



Profils des voies principales



Les parcelles retenues : AC 90-91 (équipements hospitaliers) et AC 215 (parking déporté) ~~AB 90-92-93-94-95-96-176-210-211-214-215-220-221-225-226-1122~~

| | | Commentaires |
|---|-----------------------------|---|
| Surface du tènement (approximative) pour équipements hospitaliers | 4725 m ² | |
| Surface de plancher pour équipements hospitaliers | 5800 m ² maximum | hors surface dédiée au stationnement déporté (zone 3AU) |

| Surface au sol (approximative) 27 000m ² | Minimum | Maximum | Commentaires |
|---|---|----------------------|--|
| Surfaces de plancher | 12 000m ² | 19 000m ² | 19 000m ² de surfaces à créer, hors surface réservée au stationnement silo. Les programmes de logements étant destinés à l'accompagnement des fonctions de service, seront postérieurs dans leur construction aux programmes d'équipements tertiaires. |
| Nombre de logements accession envisagés | 20 | 40 | |
| Dont nombre de logements à vocation locative sociale ou en accession sociale à la propriété envisagés | 10 | 20 | |
| Equipements tertiaires hospitaliers, d'accueil | 9 000m ² | 16 000m ² | |
| Densité moyenne/ha | CES 0,3 | | Faible en logement, substituée par les équipements |
| Equipements | <p>Voie de bouclage afin d'éviter le fonctionnement en impasse.</p> <p>Mutualisation des stationnements.</p> <p>Les équipements internes aux 3 phases resteront à la charge des futurs aménageurs.</p> <p>Espaces plantés en pleine terre :</p> <p>Outre les haies, un espace arboré d'une surface minimale de 500m² (parc ou jardin) sera aménagé en cœur d'opération</p> | | |
| Préconisations | <p>Stationnement le silo ou les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à accueillir le stationnement mutualisé de l'ensemble des programmes actuels et futurs.</p> <p>Aménagement paysager d'entrée de ville : largeur à définir selon les prescriptions architecturales</p> | | |
| Montage | PA, permis valant division ou PUP. | | |

Calendrier :

La réalisation des équipements hospitaliers en 2AUa et de l'éventuel complément de stationnement déporté en 3AU peuvent intervenir dès élaboration d'un projet d'ensemble, sans calendrier particulier.

Il n'est pas fixé de calendrier précis.

L'aménagement des zones fermées à l'urbanisation sera conditionné à une modification ou révision du PLU, sans remise en cause des principes de cadencement énoncés dans la partie présentation générale – calendrier. ~~Les programmes destinés à l'activité tertiaire, peuvent intervenir dès approbation du PLU sous réserve de la mise en œuvre d'un programme d'ensemble qui intégrera la mise en œuvre d'un plan de circulation et de stationnement, et notamment la réalisation des travaux de mise en sécurité du carrefour au droit de la RD.~~

~~Le produit « logements » sera contraint par la réalisation préalable des équipements tertiaires puisque ceux-là seront destinés à accueillir les personnels hospitaliers ou para-hospitaliers.~~

Données réglementaires :

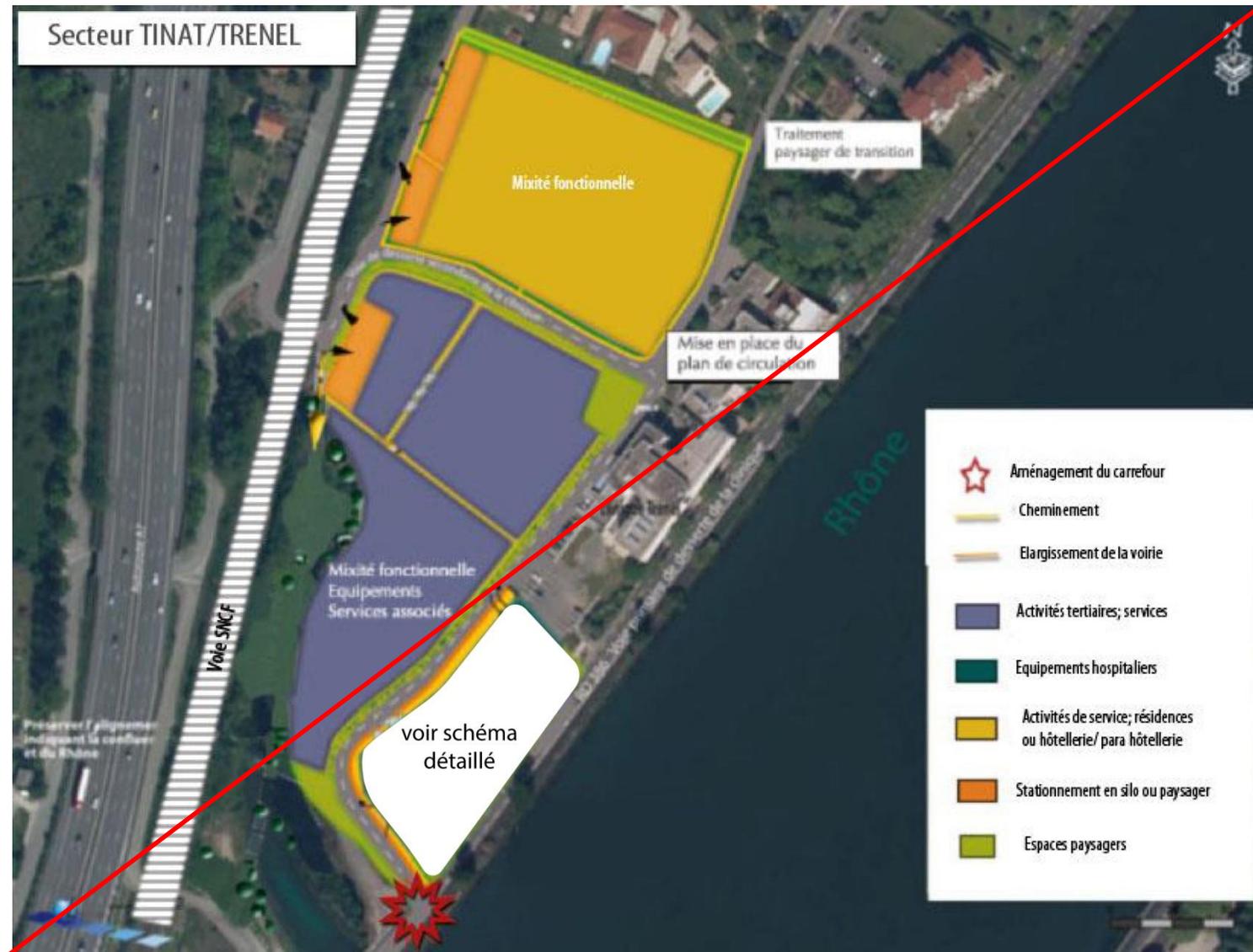
Stationnement : en conformité avec le règlement de la zone 3AU 2AU et 2AUa. Les stationnements devront être réalisés sur le tènement de l'opération et, s'il n'est pas possible de répondre à l'ensemble des besoins, sur le tènement identifié sur le schéma de principe dans la zone 3AU.

Hauteur minimale des constructions : compatible avec le règlement de la zone 3AU 2AU et 2AUa. Pour la partie hospitalière, les hauteurs sont définies pour chaque polygone d'implantation.

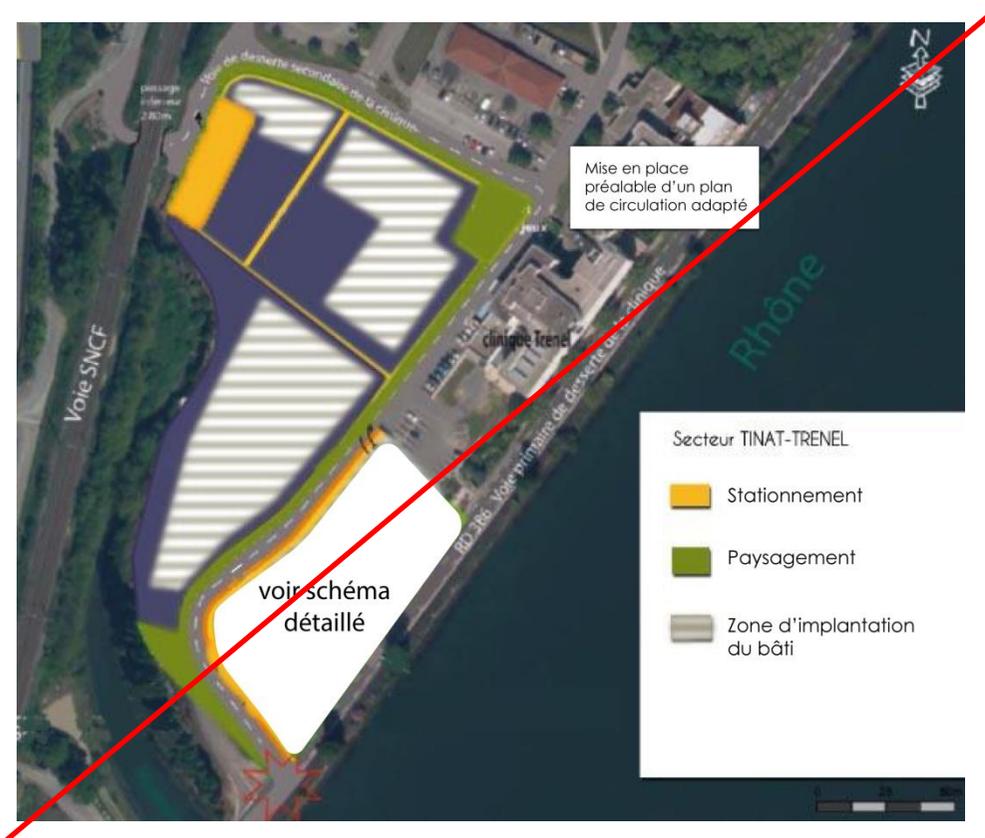
Travaux sur bâtiments existants : les bâtis existants peuvent préalablement à la mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'ensemble être :

- reconstruits à l'identique en cas de sinistre ;
- agrandis dans des proportions qui n'excéderont pas 20% de la surface utile ou habitable ;
- requalifiés ou améliorés dans leur aspect extérieur.

Les principes d'occupation de l'espace



Les principes d'implantation



Les principes d'occupation et d'implantation pour la partie hospitalière et le stationnement

- les constructions devront respecter la zone d'implantation,
- les constructions principales (2 volumes capables) devront s'implanter dans les polygones 1 et 2. La jonction entre les 2 volumes devra se faire dans le polygone 3 par une galerie élançée et moins haute que les volumes 1 et 2 (environ 20 m en longueur, de 6 m en largeur et de 15 m en hauteur). Les stationnements seront réalisés en sous-sol dans l'emprise d'implantation des 3 polygones.
- les 2 volumes seront séparés par une travée plantée incorporant un volume de pleine terre d'environ 400 m² (20x20 m) qui devra permettre de constituer un effet de bosquet avec des arbres de haute tige (bosquet sur le schéma ci-contre),
- les 2 volumes auront une altitude différente afin de suivre la pente naturelle du terrain,
- un retrait suffisant (environ 2 m) par rapport à la limite parcellaire sera respecté le long de la rue Trenel pour améliorer la visibilité dans le virage,
- une travée plantée sera maintenue en frange Est du polygone 2,
- une continuité visuelle du mur en pierre existant à l'Est sera assurée pour former un socle le long de la RD 386 sur le polygone 2 et au niveau du bosquet,
- le retrait créé entre le socle et le bâti sur le polygone 2 permettra la création d'un « jardin suspendu » d'au moins 5 m de large au droit du polygone 2. Cette bande devra comporter une épaisseur minimale de pleine terre (environ 80 cm, éventuellement sur dalle du parking),
- sur le polygone 1, la construction sera réalisée sans effet de socle pour marquer une rupture visuelle avec le socle sur le polygone 2 et le bosquet,
- des liaisons piétonnes seront prévues entre la RD 386 et la rue Trenel aux heures d'ouverture de l'établissement,
- l'accès aux stationnements réalisés en sous-sol sera unique et devra se situer sur la face Ouest du volume 1 sur la rue Trenel. Un espace suffisant sera prévu hors de la voie pour stationner devant le portail d'accès.
- un accès piéton accessible aux PMR devra être prévu sur la RD 386 (en lien avec l'arrêt de bus),
- des accès piétons seront à prévoir sur la rue Trenel et sur la RD 386 et aménagés en fonction des besoins. Un traitement paysager sera nécessaire si l'accès est envisagé au niveau du bosquet ou du jardin suspendu,



Palette végétale à utiliser

Strate arborée : pour le bosquet uniquement

Les essences mellifères endémiques

- Forme : arbre tige, multitronc ou en cépée
- Taille minimum : 18/20 pour les arbres tiges, 200/250 pour les cépées
- Liste des essences :
 - Carpinus betulus, Charme
 - Ostrya carpinifolia, Charme Houblon
 - Quercus petraea, Chêne
 - Acer campestre, Erable champêtre
 - Acer freemanii, Erable
 - Acer Platanoides, Erable plane
 - Alnus Glutinosa, Aulnes
 - Fraxinus ornus, Frêne
 - Prunus avium, Merisier
 - Malus sylvestris, Pommier
 - Cornus Mas, Cornouiller mâle
 - Sorbus Aria, Sorbier



Carpinus betulus, Charme



Ostrya carpinifolia, Charme houblon



Quercus petraea, Chêne rouvre



Acer campestre, Erable champêtre



Acer freemanii, Erable



Acer platanoides, Erable plane



Alnus glutinosa, Aulne



Fraxinus ornus, Frêne



Prunus avium, merisier



Malus sylvestris, pommier



Sorbus aria, sorbier



Cornus mas, cornouiller

Strates buissonnantes : pour le bosquet et le jardin suspendu



Amelanchier canadensis ;
Amélanchier



Cornus sanguinea, Cornouiller



Coryllus avellana, Noisetier



Viburnum opulus, Viorne obier



Viburnum lantana,
Viorne lantane



Ligustrum vulgare,
Troène commun



Carpinus betulus, Charme



Crataegus monogyna,
aubépine



Crataegus laevigata,
aubépine



Euonymus europaeus, Fusain



Rosa arvensis, rosier



Lonicera xylosteum, chevreuille
des bois

Strates basses : pour le bosquet et le jardin suspendu



Achillee



Ceanthus ruber



Euphorbia characias



Deschampsia caespitosa



Corydalis solida



Glechoma hederacea



Carex flacca



Melica uniflora



Geranium macrorrhizum



Sauge



Corbeille d'argent



Silene vulgaris



vinca minor



Luzula nivea



Fragaria vesca



Dryopteris affinis



Cyclamen



Hedera helix



Galium odoratum



Geranium sanguineum

2.3 Secteur Verdier

L'ouverture à l'urbanisation interviendra ultérieurement à celle du centre Bourg, le quartier du Verdier étant destiné à apporter les compléments qui s'avèreront nécessaires.

Le quartier a une vocation mixte : résidentielle, maintien de l'activité agricole en place, possibilités de complément par des activités de bureaux.

Le bâti industriel existant est susceptible d'être requalifié en accueillant commerces, services ou logements.

Les parcelles retenues : AB 53-498-683-684-685-686



Calendrier :

Etudes et programmation : 2021/2022

Mise en œuvre : à compter de 2022/2023

Livraisons : à compter de 2024/2025

| | Minimum | Maximum | Commentaires |
|--|--|--------------|--|
| Surface au sol (approximative) 11000m2 | | | Comprenant l'espace industriel bâti |
| Surfaces de plancher | 4000 m2 | 6 000 m2 | Le secteur est destiné à accueillir les logements ou équipements tertiaires qui s'avèreront nécessaires à l'issue de l'achèvement de la requalification du centre. |
| Nombre de logements en accession envisagés | 40 | 50 | |
| Nombre de logements à vocation sociale envisagés | 10 | 20 | |
| Compléments tertiaires | 1000 m2 environ Les surfaces de plancher tertiaire/logements sont fongibles. | | |
| Densité moyenne/ha | 50 logements | 60 logements | Densité moindre en lien avec l'habitat pavillonnaire de la partie sud et la voie ferrée à l'Ouest |
| Equipements | Parking mutualisé en site au droit de la voie ferrée Cheminement et espaces publics. Cœur vert central. Jardins partagés ou de copropriété en cœur d'îlot | | La collectivité réalisera à terme les élargissements de voirie qui autoriseront la desserte sécurisée du quartier. |
| Préconisations | Typologies : groupé, intermédiaire ou collectif | | |
| Montage | PA, permis valant division, ZAC TA majorée ou PUP | | |

Les principes d'aménagement :

- recalibrage de la rue des Missionnaires et de la partie Nord de la rue des Jardins,
- habitat dense sous forme de collectifs ou d'intermédiaire au Nord,
- maintien d'un cœur vert au sein du tènement,
- maintien de l'exploitation agricole et de l'intégralité des surfaces exploitées,
- préservation de la propriété à caractère patrimonial à l'Est,
- assurer une liaison douce au travers du tènement depuis le Nord-Ouest et la rue des Petits Jardins jusqu'à la rue du 11 novembre.



2.4 Centralité commerciale

Le schéma de développement commercial 2022- 2027 de la communauté d'agglomération a traduit les ambitions communales en matière de commerce. La commune est le support d'un pôle de proximité intercommunal dont le rôle est d'assurer les achats primaires, de complément et de dépannage pour la population résidente et d'apporter une desserte minimale pour les ménages à faible mobilité.

Actuellement les commerces sont principalement concentrés sur la route départementale 386 et la rue Garon (en direction du Rhône) où l'offre est variée : boulangeries, bar-tabac, coiffeurs, boucherie, ... Beaucoup de commerces de type alimentaire sont présents du fait de la présence de deux lycées à proximité.

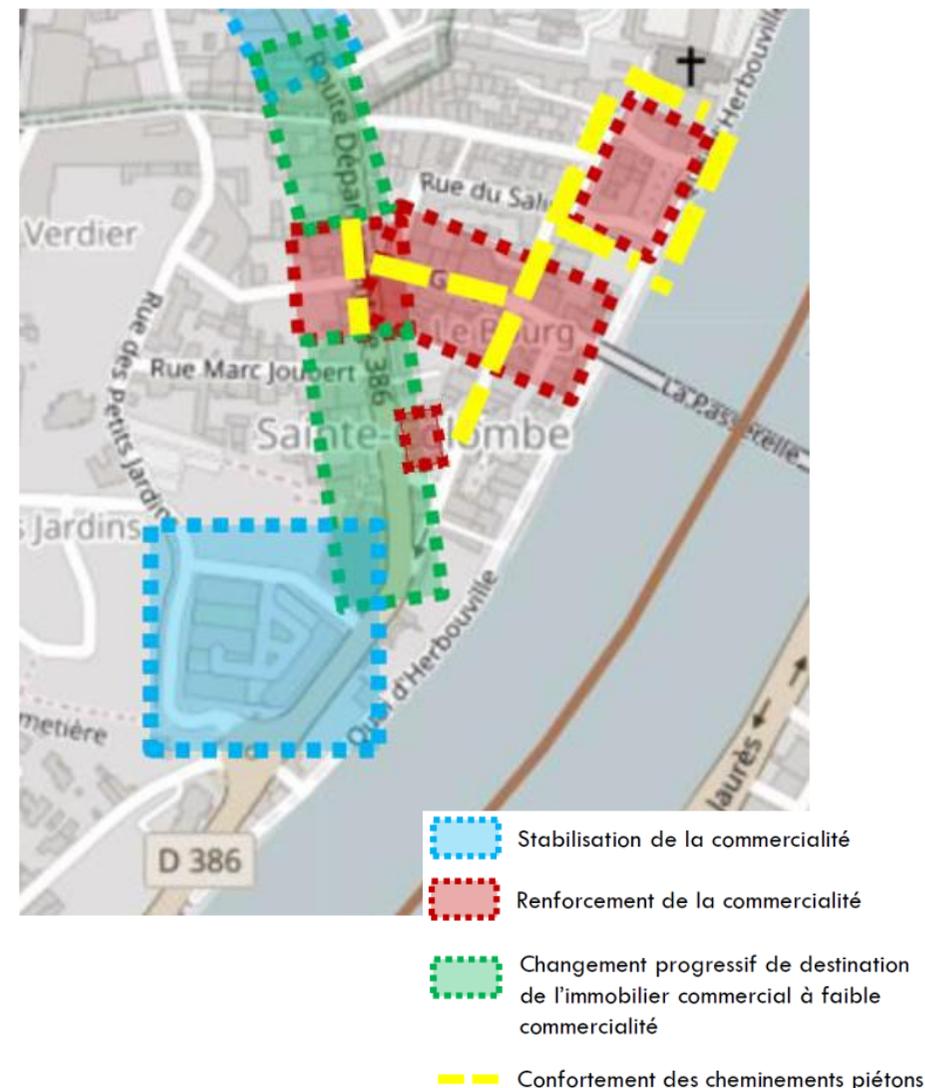
La commune souhaite procéder à une concentration et une diversification de l'offre en définissant un nouveau fonctionnement commercial qui réponde aux besoins des familles et visiteurs qui s'inscrit en complément de l'offre de la ville de Vienne.

L'objectif est de renforcer la centralité commerciale. Cela induit d'agir sur les éléments suivants :

- éviter l'étalement commercial en lien avec le flux de la RD386 et favoriser la synergie commerciale ;
- mieux répartir les types de commerce selon les facteurs de commercialité ;
- améliorer l'expérience client en favorisant la déambulation et la multifonctionnalité du centre ville en lien avec la qualité de ses espaces publics et de son patrimoine : requalification des espaces publics, développement des liaisons modes doux sécurisées.

La traduction de ces objectifs dans le PLU se fait au niveau réglementaire par la protection des linéaires commerciaux dans les secteurs stratégiques et par l'interdiction des commerces dans les autres secteurs. Cette partie réglementaire est accompagnée par la définition d'intentions et des principes d'aménagement pour la requalification des espaces publics centraux afin de favoriser l'épanouissement de l'offre commerciale du centre village.

Centralités commerciales retenues en 2023



Principes d'aménagement de la place Aristide Briand

La place doit devenir le centre de gravité de l'animation communale (commerciale ou non). Elle dispose d'un potentiel exceptionnel mais nécessite un réaménagement pour atteindre cet objectif et la rendre plus attractive et plus agréable à vivre.

Les intentions de la commune pour cet espace stratégique sont de :

- définir les linéaires favorables à l'implantation des commerces,
- redonner de l'espace aux piétons en réduisant l'emprise des voies de circulation au sein de la place,
- favoriser le développement des terrasses pour soutenir la volonté de diversification de l'offre de restauration et sa montée en gamme,
- créer un espace public réservé aux piétons qui pourrait servir de parvis d'accès aux les équipements présents : église, Tour des Valois, Verrière des Cordeliers, Institution Robin,
- confirmer la vocation du débarcadère du quai d'Herbouville d'accueil pour des unités de petite taille,
- préserver le cône de vue vers le Rhône dans l'axe de la rue du Salin,
- requalifier l'espace public autour du bâtiment des associations pour renforcer sa mixité d'usage (lieu de passage/de flânerie, lieu de cérémonie/de loisirs) tout en renforçant son caractère paysager,
- renforcer la végétalisation et réduire l'imperméabilisation sur les espaces publics.

La place dans sa globalité devra assurer de multiples usages selon les périodes (marché, spectacles et événements, stationnement, déambulation/circulation piétonne, ...).

Des dispositifs d'accompagnement des limites entre les espaces permettront de les intégrer dans l'environnement (espaces végétalisés, bosquets, plantes grimpantes, murets, fresques, ...).

On préservera des espaces de respiration devant les bâtiments publics, les façades d'importance et les monuments : parvis, placette, jardin...

Les aménagements s'appuieront si possible sur les éléments marquants ou emblématiques des lieux pour en valoriser l'identité.

On anticipera autant que possible les effets du changement climatique en favorisant la place du végétal, l'utilisation des modes de déplacements doux et la place de l'eau.

Principes de réaménagement des rues adjacentes à la place

La requalification des rues connectées à la place Aristide Briand, notamment celle de la rue Garon qui doit constituer la continuité commerciale de Vienne, et la réorganisation des flux s'inscrivent dans la même logique d'amélioration des espaces publics accueillant le commerce en permettant une mise en réseau de ces espaces.

Les intentions de la commune pour ces axes sont de :

- réorganiser et optimiser le stationnement pour permettre la création de terrasses. Les emplacements devront être prévus, qualifiés et limités pour éviter les nuisances dans ces secteurs résidentiels.
- aménager les rues en zone partagée ou apaisée tout en permettant le passage des véhicules des riverains pour accéder aux stationnements au sein des constructions.
- réorganiser les sens de circulation (passage en sens unique éventuel) pour assurer une fluidité du trafic.

Principes de traitement des espaces publics

Zones d'accueil des piétons / terrasses

Les espaces dédiés aux piétons seront généreusement dimensionnés. Le long d'une voie, au droit des linéaires commerciaux, on gardera un espace de circulation d'1,40 m de large minimum, soit le en pied des façades, soit décalé. Les éventuelles terrasses (café, restaurant, ...) devront avoir une profondeur minimale de 3 m (hors espace de circulation). Pour une terrasse sur une place, l'espace de circulation sera de 2 m minimum.

On privilégiera des matériaux durables et qui permettent de mettre en valeur le cadre urbain de la place. On favorisera les teintes claires qui diminuent l'absorption de la chaleur.

Ces espaces devront comprendre une dimension végétale importante qui pourra prendre la forme de massifs, de pelouses et d'arbres de haute tige qui viendront compléter ceux existants. Les éléments végétaux pourront servir de cloisonnement ou de délimitation des différents espaces.

Exemples d'aménagement d'espaces publics comportant des terrasses



Zones de stationnements

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtements perméables : pavés enherbés, gravier sur dalles alvéolaires, sable, enrobé drainant, ...

Les places seront accompagnées au maximum d'espaces végétalisés mixtes (arbustes, végétation basse, graminées) et d'arbres de haute tige qui apporteront de l'ombre et de la fraîcheur. Les espaces végétalisés doivent permettre une meilleure intégration des places en créant des coupures dans les linéaires.

Stationnements arborés avec revêtement en gravier



Stationnements en blocs alvéolaires enherbés type « evergreen »



Voies de circulation

Les gabarits des voies de circulation seront réduits afin de laisser plus de place aux aménagements dédiés aux piétons. Cette réduction entrainera également un ralentissement des vitesses de circulation. Les voies seront traitées comme des espaces publics à part entière et devront s'intégrer dans l'aménagement général de la place. Les aménagements en voie partagée, en voie apaisée ou en espace de rencontre sont à privilégier.

Exemples d'aménagement de voies laissant plus de place aux espaces piétons



Terrain de loisirs polyvalent

Cet espace devra conserver sa composante végétale composée des deux alignements d'arbres.

Le revêtement de sol devra garantir une certaine polyvalence d'utilisation et être perméable. Ici aussi on privilégiera les teintes claires pour lutter contre les îlots de chaleur.