

---

### PIECE 3a- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Vu la délibération du Conseil Municipal  
en date du : 31 mars 2017  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....





**Sommaire**

Préambule.....	3
CENTRE-BOURG .....	5
LE SILO.....	10
GARGODERIE.....	17

*Source des fonds cadastraux : Communauté d'Agglomération du Pays Viennois  
Source des photographies aériennes : geoportail  
Source des photos : FOLIA*



## Préambule

### ▪ Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme - Extrait :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### ▪ Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

### LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



---

## CENTRE-BOURG

---

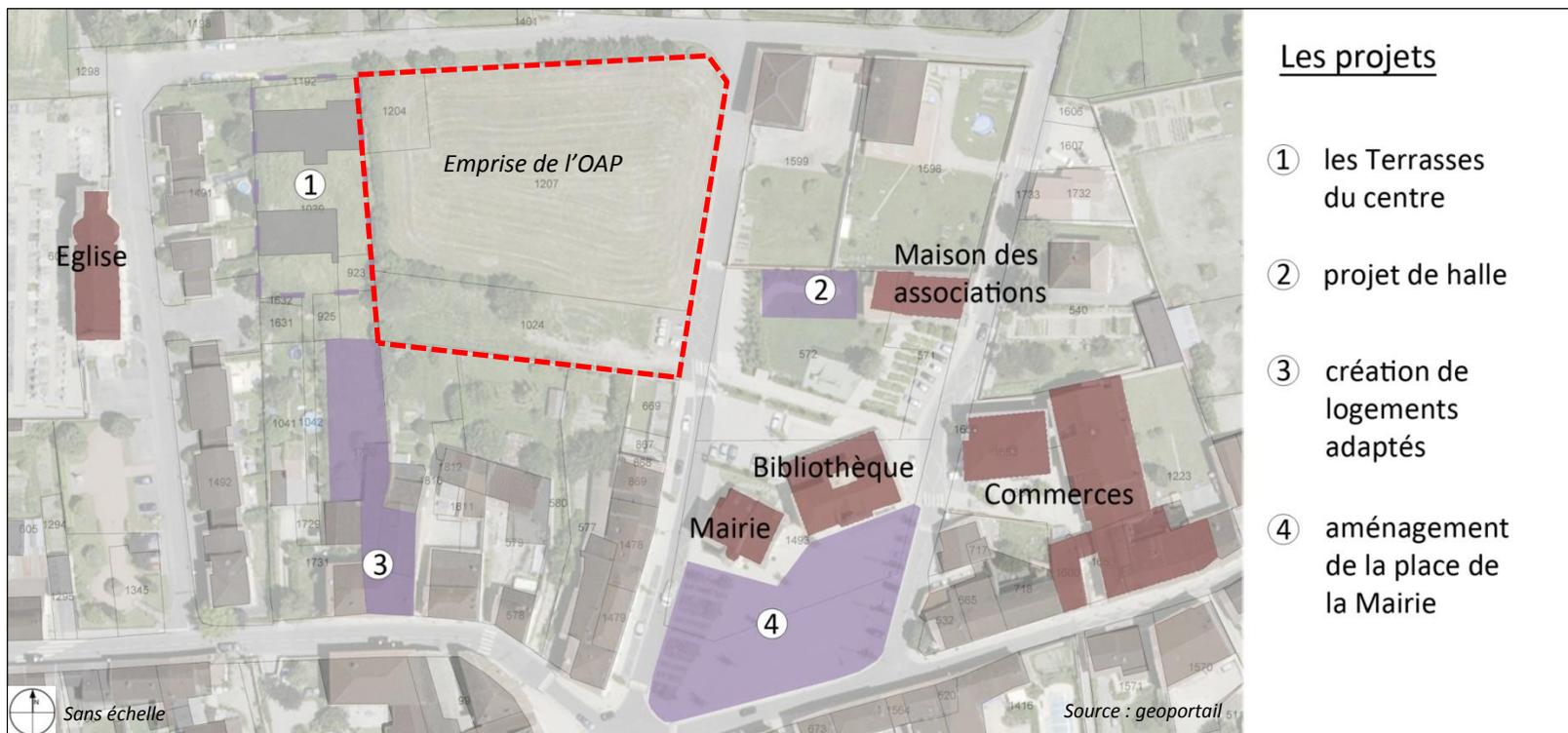
**CONTEXTE : Présentation du site**

- ⇒ Le site s'inscrit comme une parcelle stratégique pour la composition et la dynamique du centre-bourg, à proximité des bâtiments vecteurs de centralité pour la commune (mairie, maison des associations, bibliothèque, commerces, église)
- ⇒ Des projets à proximité immédiate à prendre en considération - voir carte ci-dessous.

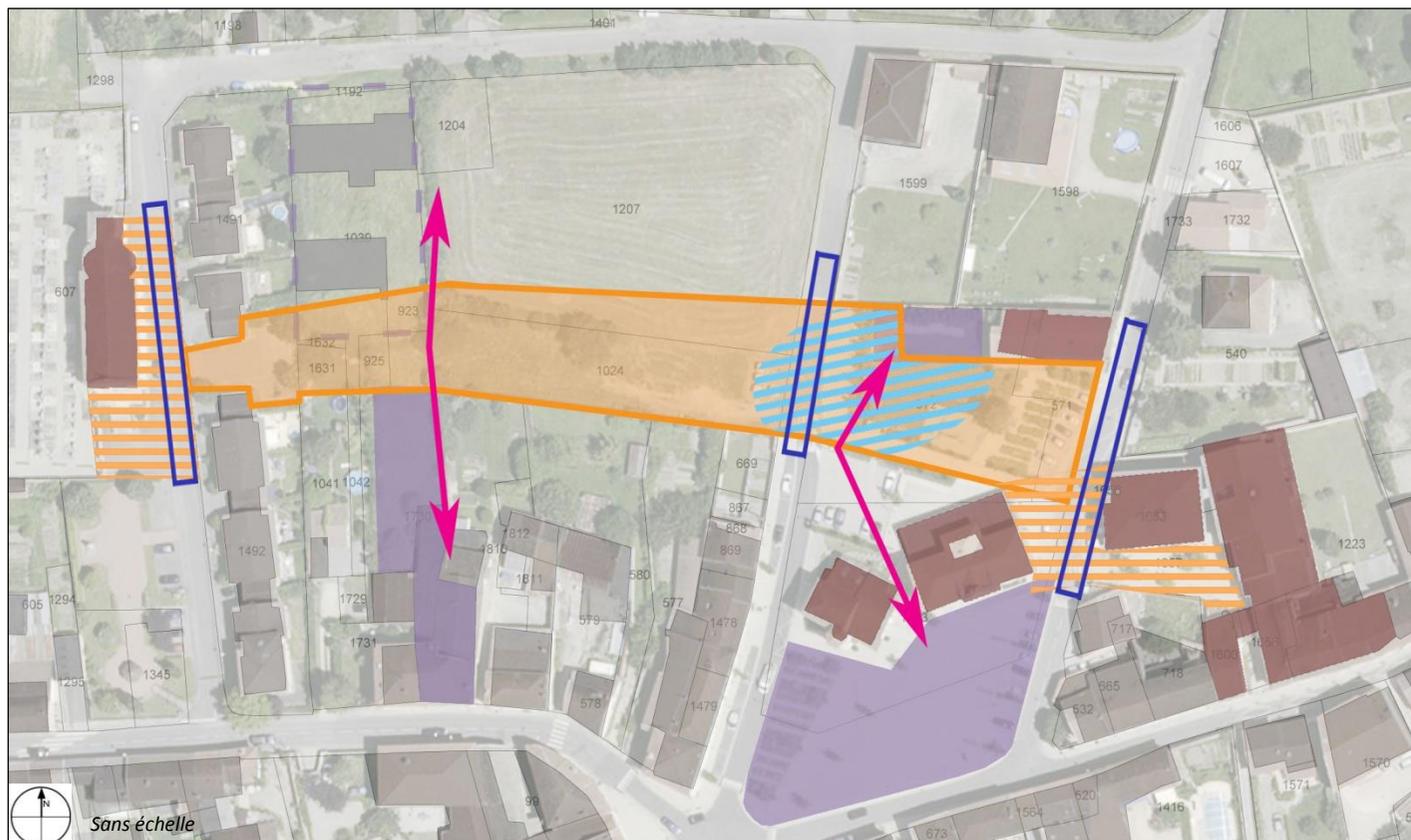
- Superficie de la zone : 0,5 ha
- Objectif de la zone :
  - Zone à vocation d'habitat collectif, commerces et d'équipements
  - Espace vert
  - Stationnement



Vue sur site depuis le haut de la Rue de l'Église



Prescriptions d'aménagement



Source : geoportail



Un **POTENTIEL** d'aménagement au travers un **axe majeur** à composer comme transversale structurante : lien entre église - commerces - mairie.  
 = **Enjeu de liaison piétonne et de dynamique commerciale à créer**



Recomposer et travailler les liens avec l'existant : aménager l'espace public et affirmer la place des modes doux.  
 = **Enjeu de valorisation de l'espace public**



Un développement des transversalités entre les différents pôles se situant des deux côtés du futur axe est nécessaire.  
 = **Enjeu de maillage piéton**

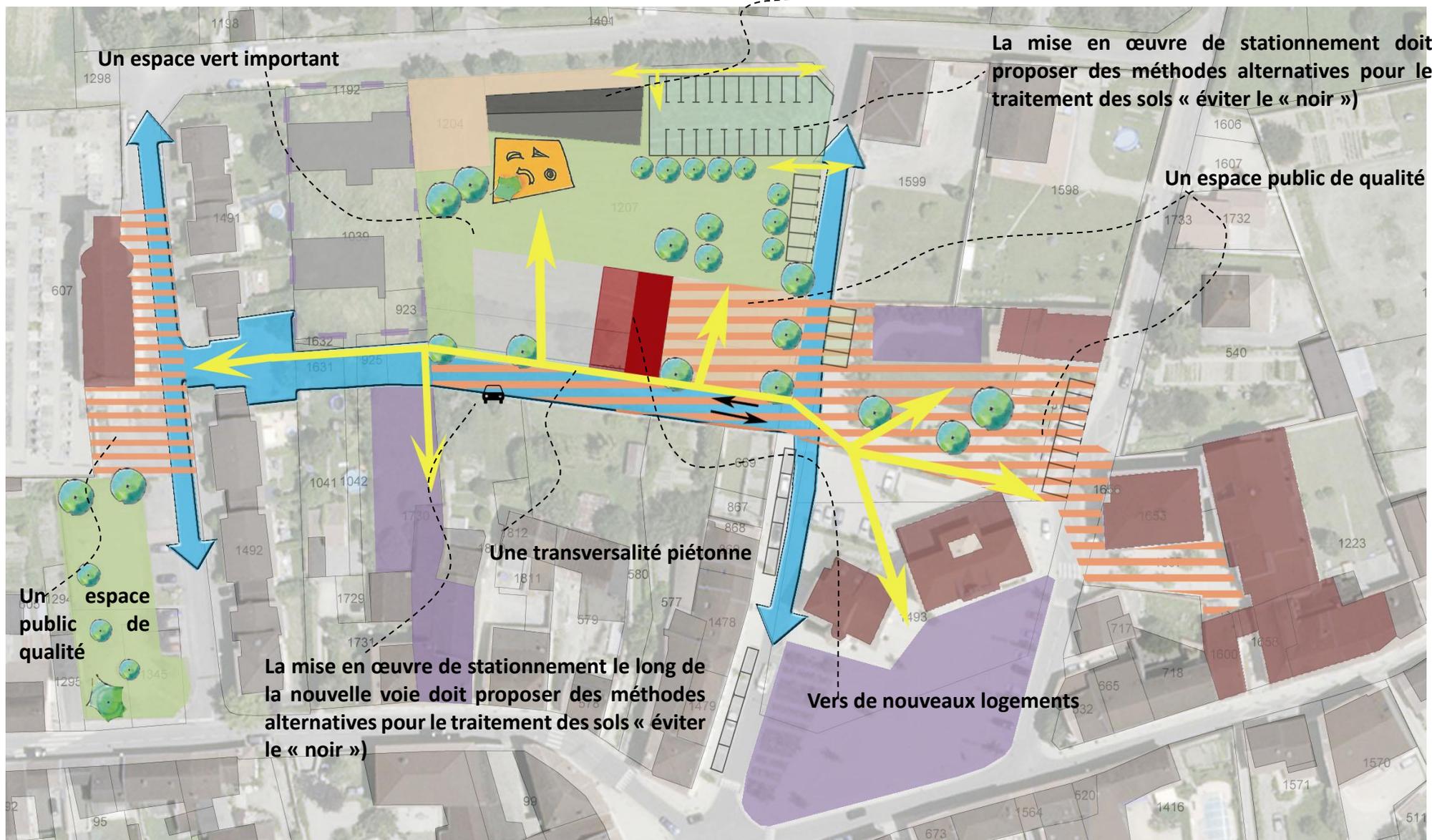


Une dynamique à créer dans cet axe via les espaces publics, les cheminements piétons et les commerces.  
 = **Enjeu de dynamique, d'animation du centre bourg**



Les intersections doivent être traitées qualitativement afin de rendre les déplacements fluides et agréables et faciliter la mise en place d'une centralité avec une présence piétonne.  
 = **Enjeu de qualité des déplacements tous modes**

Prescriptions d'aménagement



**Prescriptions d'aménagement****EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE**

- Organiser le développement du secteur à partir de l'axe structurant Est/Ouest, en affirmant une vocation piétonne.
- Affirmer un maillage piéton structurant dans la composition du centre bourg.

**EN TERMES DE PROGRAMME**

- Diversifier les formes d'habitat en mettant un œuvre un projet de formes intermédiaires (privilégier l'habitat collectif). L'objectif est d'environ 14 logements.
- Répondre aux besoins de la population actuelle et future via un équipement public.
- Organiser le stationnement sur le site au regard des enjeux de stationnement à la fois privé et public.

**EN TERMES DE PAYSAGE**

- Composer un espace vert public, lieu de rencontre et convivialité.
- **Proposer un aménagement paysager / une continuité paysagère** le long du nouvel axe structurant.

**EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS**

- **Etablir et affirmer un maillage modes doux.**

**Dans une approche en matière de conception bioclimatique et d'intégration de la biodiversité, il est demandé :**

- De limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les aires de stationnement commune,
- Traiter les eaux pluviales en privilégiant l'infiltration, les noues, ...
- D'orienter les bâtiments de façon à permettre la mise en place de dispositifs type capteurs solaires
- D'assurer une diversité des essences végétales, correspondante aux essences locales

---

## LE SILO

---



### Le contexte général

- Un silo agricole qui n'est plus en activité et dont la démolition sera la 1<sup>ère</sup> étape d'aménagement

### Un site stratégique

- A proximité des commerces et services ; la commune a mis en place une protection du linéaire commercial.
- Un enjeu de typologie bâtie / d'architecture : une inspiration des formes traditionnelles proche à trouver.
- Des circulations à organiser en tenant compte du gabarit étroit de la rue des Marchands.

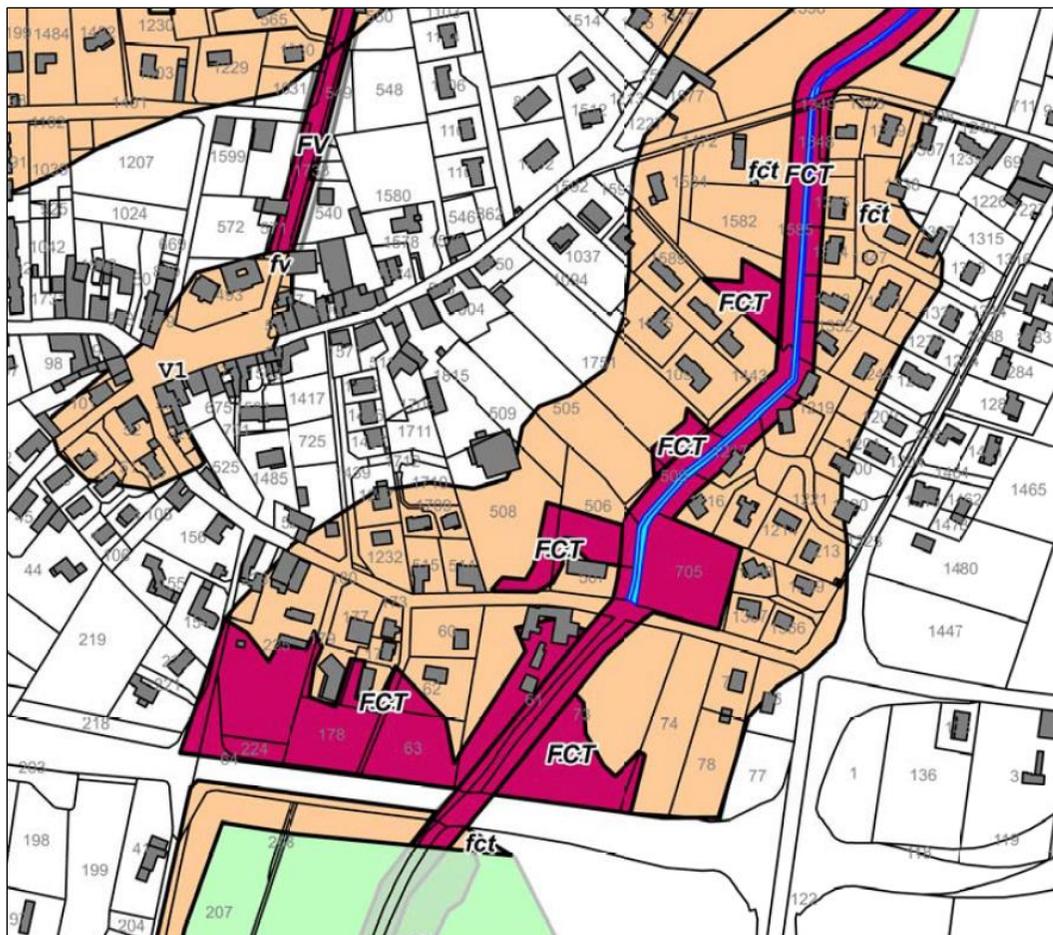
### Des contraintes à intégrer

- Présence d'une zone d'aléa (carte page suivante)
- Situation de rétention affirmée



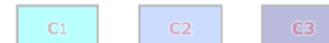
Vue depuis l'impasse privée

Contexte « aléas »

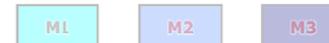


**Identification des aléas**

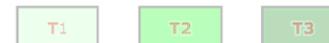
Crues rapides des rivières



Zones humides, remontées de nappe



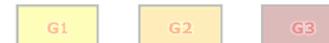
Crues torrentielles



Ruissellements



Glissements de terrain



**Identification des prescriptions spéciales**

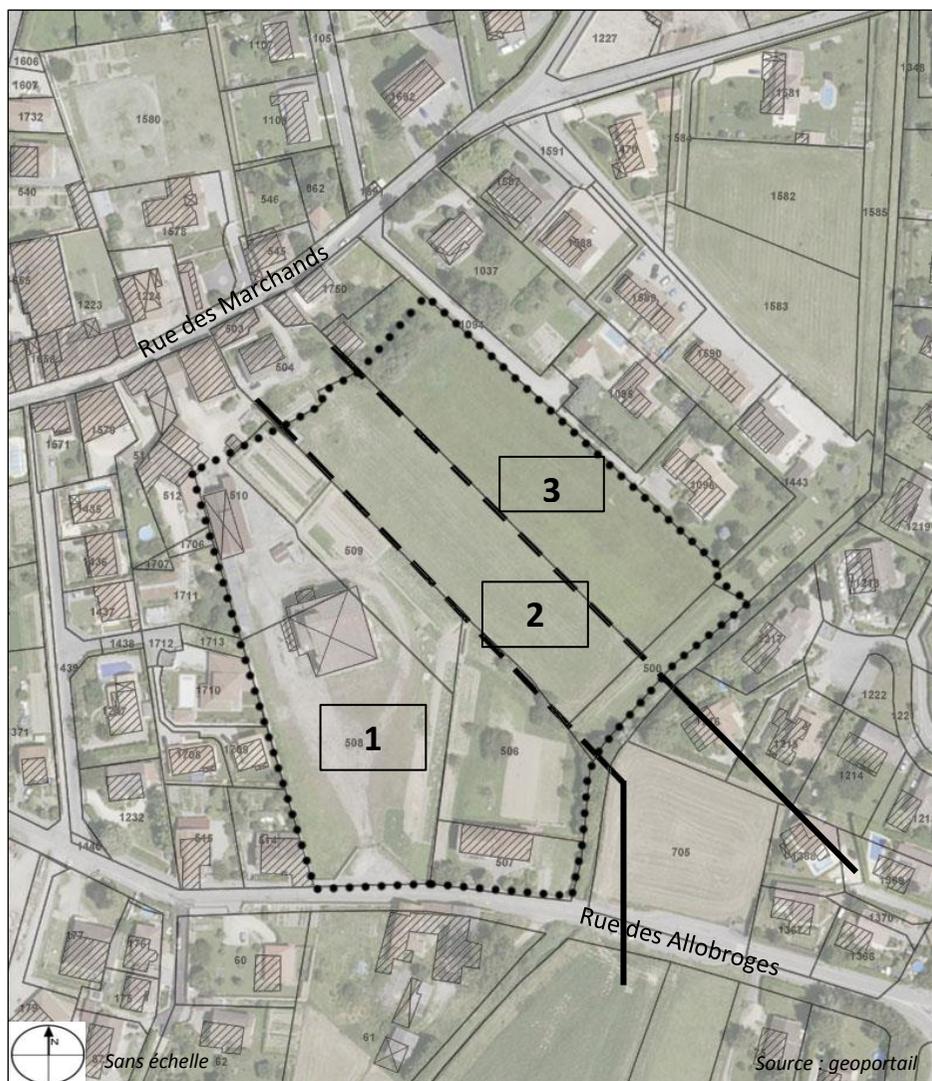
sur et autour des zones constructibles ou habitées

Constructible avec prescriptions (aléa faible)

Constructible avec prescriptions (aléa moyen, zones bâties)

Source GEOLITHE, 15/01/2016

### Une organisation spécifique



#### 1.

L'objectif de la commune est de programmer une **forme d'habitat type habitat collectif ou intermédiaire**.

Cette zone sera desservie :

- en sens entrant uniquement par la Rue des Marchands et sortant Rue des Allobroges,
- la possibilité d'un double sens depuis la rue des Allobroges est également une option. Par contre, la sortie sur la rue des Marchands n'est pas envisagée au regard du gabarit de la voie.

#### 2.

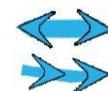
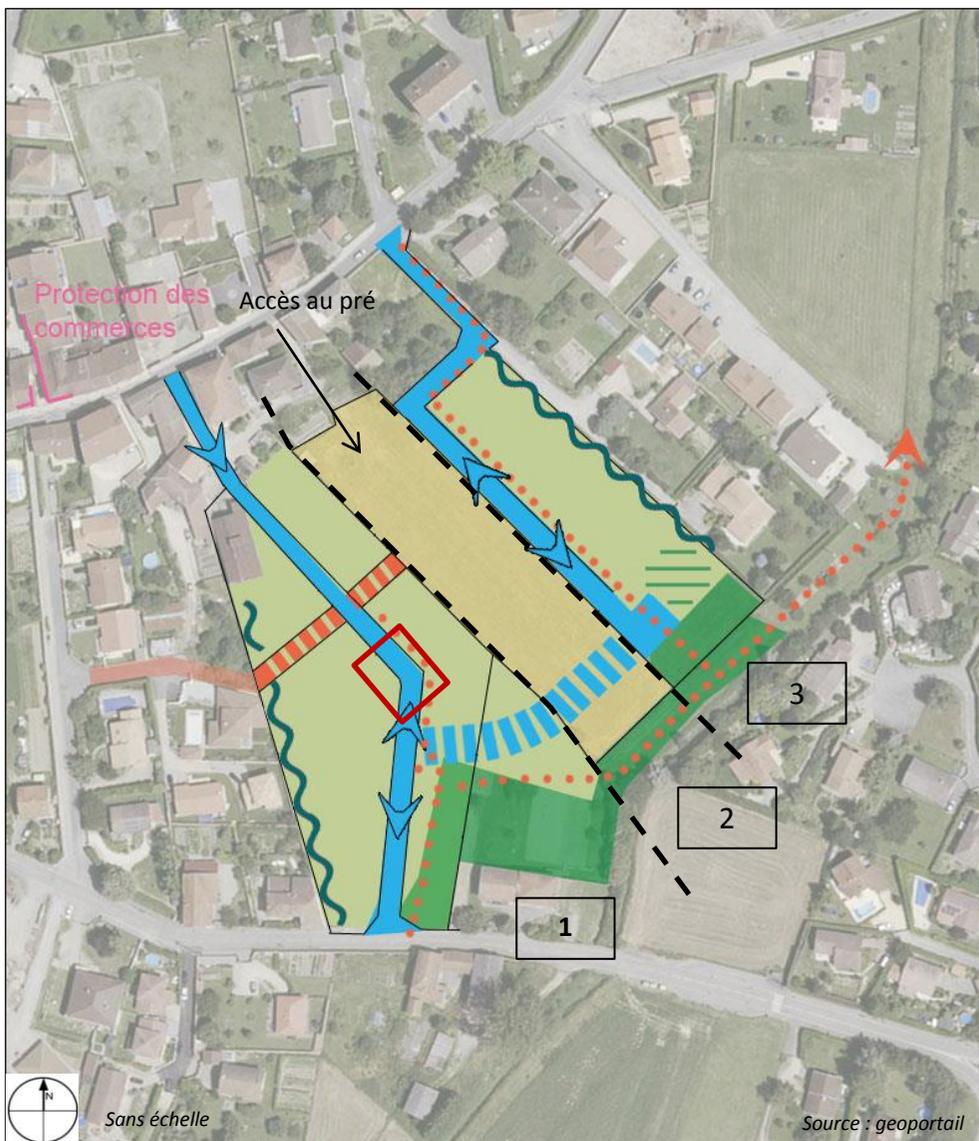
Cette parcelle fait l'objet d'une **rétenion foncière avérée**. Elle est utilisée comme pré pour les chevaux dans un cadre familial. Il a été décidé de tirer parti de cette situation pour composer à terme un espace vert structurant.

#### 3.

Ce secteur est destiné à une **forme d'habitat individuel et intermédiaire**, s'inscrivant dans les formes bâties limitrophes.

L'accès s'appuiera sur la voie en impasse privée.

**Prescription d'aménagement**



2 voies de dessertes « indépendantes » (sur les secteurs 1 et 3) permettent de préserver la parcelle centrale dans sa vocation de pré à usage privé. L'accès à cette parcelle se réalise directement par la Rue des Marchands.



Un traitement soigné devra être réalisé dans la transition entre le sens unique au Nord et le double sens au Sud



A long terme ou dès que possible, une liaison complémentaire sera réalisée permettant de supprimer la voie en impasse. Cette réalisation devra être anticipée dans l'aménagement du site pour garantir sa mise en œuvre.



Le projet devra intégrer dès le début la mise en place des cheminements piétons dans un maillage plus global du territoire.



Un accès (privé) a été préservé dans le lotissement voisin, il s'agit de permettre un maillage piéton.



Un accompagnement paysager sera mis en place, assurant notamment l'insertion vis-à-vis des constructions voisines.

**La vocation des parcelles :**



Zone inconstructible - carte des aléas à composer comme des jardins (des propriétés voisines).



Zone potentiellement à risque souligné par le syndicat des 4 vallées. Constructions à éviter

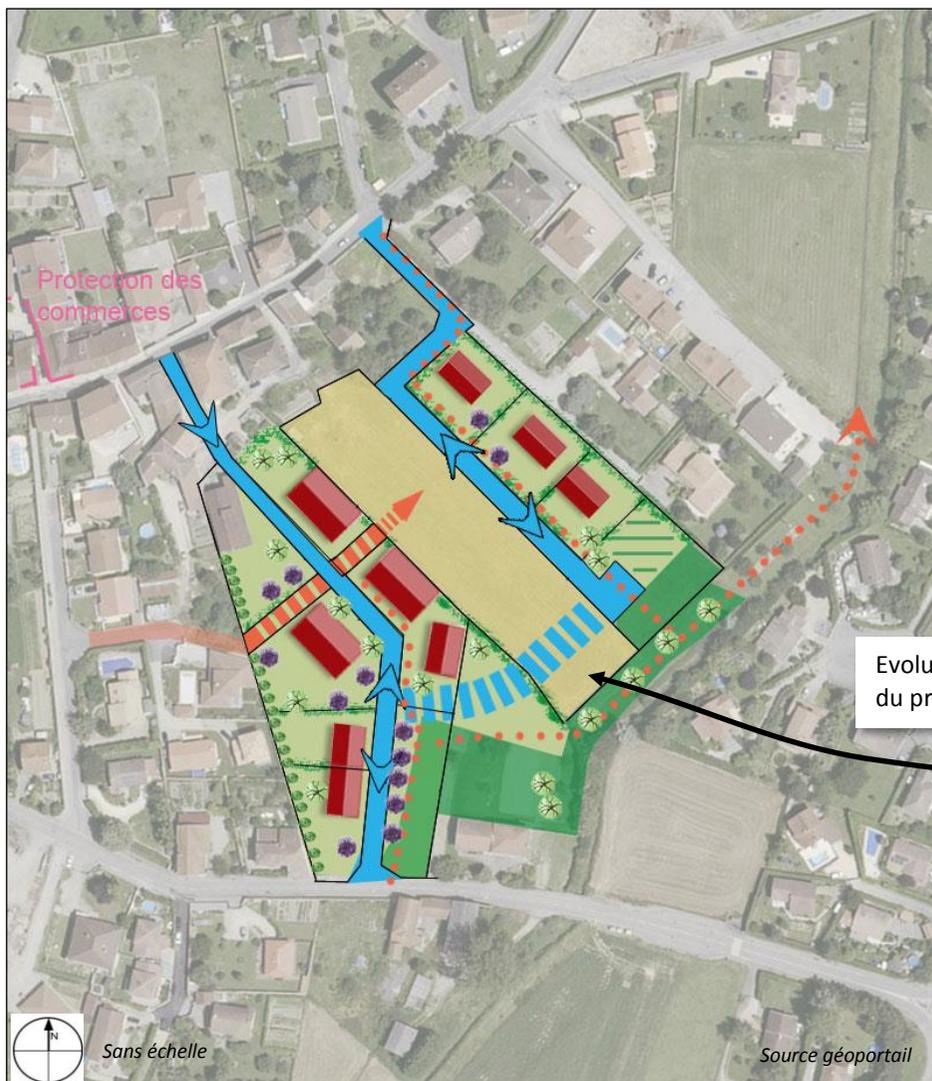


Zone constructible dont une partie est en aléa faible.

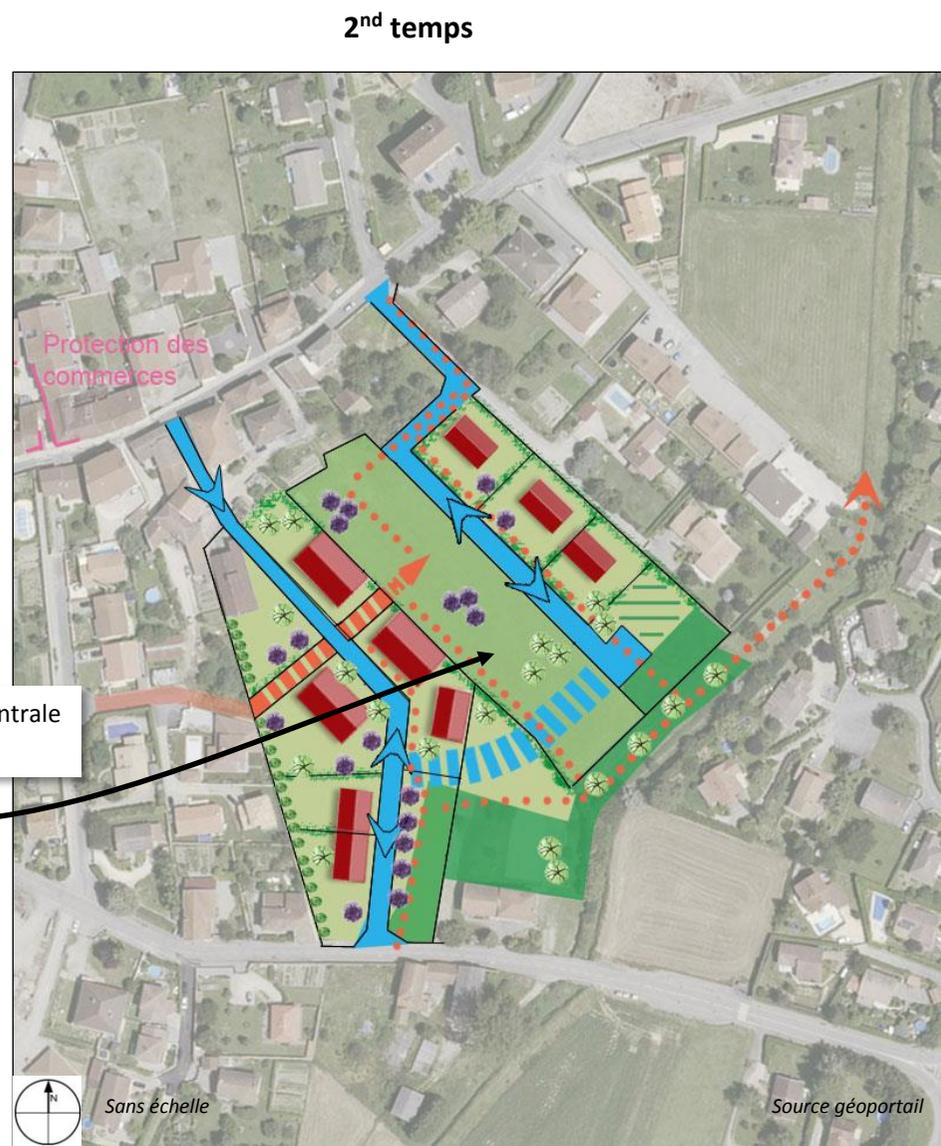


Zone non constructible dans un premier temps pour un maintien du caractère agricole.

Implantation des constructions : Image d'illustration



Evolution de la parcelle centrale du pré vers un espace vert



## Prescriptions d'aménagement

### EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- Organiser le développement du secteur à partir de deux axes structurants.
- Autoriser sur le site des volumétries de construction jusqu'à R+2+c,
- Disposer globalement les constructions pour permettre une structuration le long des voies, afin de constituer une rue mais aussi de constituer des îlots ouverts majoritairement sur une face de manière à ce qu'ils encadrent le pré équin à vocation d'espace de centralité à moyen terme.
- Proposer le principe de « Parc habité » avec des logements donnant sur un espace vert central.

### EN TERMES DE PROGRAMME

- **Réaliser entre 40 et 50 logements sur le site**, dont 15% de logements abordables soit environ 8 logements abordables.
- **Diversifier les formes d'habitat** : environ 50% minimum de formes groupées/collectives.

### EN TERMES DE PAYSAGE

- **Mettre en place une palette végétale diversifiée.**  
La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine.

### EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

- **Etablir un maillage modes doux** vers le centre-bourg et le long du Maras. L'aménagement le long du Maras est à intégrer au risque inondation et à la valorisation du cours d'eau.
- **Mailler les voies** en cohérence avec les voies existantes (Rue des Marchands, Rue des Allobroges).

### Dans une approche en matière de conception bioclimatique et d'intégration de la biodiversité, il est demandé :

- De limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les aires de stationnement commune,
- Traiter les eaux pluviales en privilégiant l'infiltration, les noues, ...
- D'orienter les bâtiments de façon à permettre la mise en place de dispositifs type capteurs solaires
- D'assurer une diversité des essences végétales, correspondante aux essences locales

### Image d'illustration

Habitat ouvert sur un espace vert central



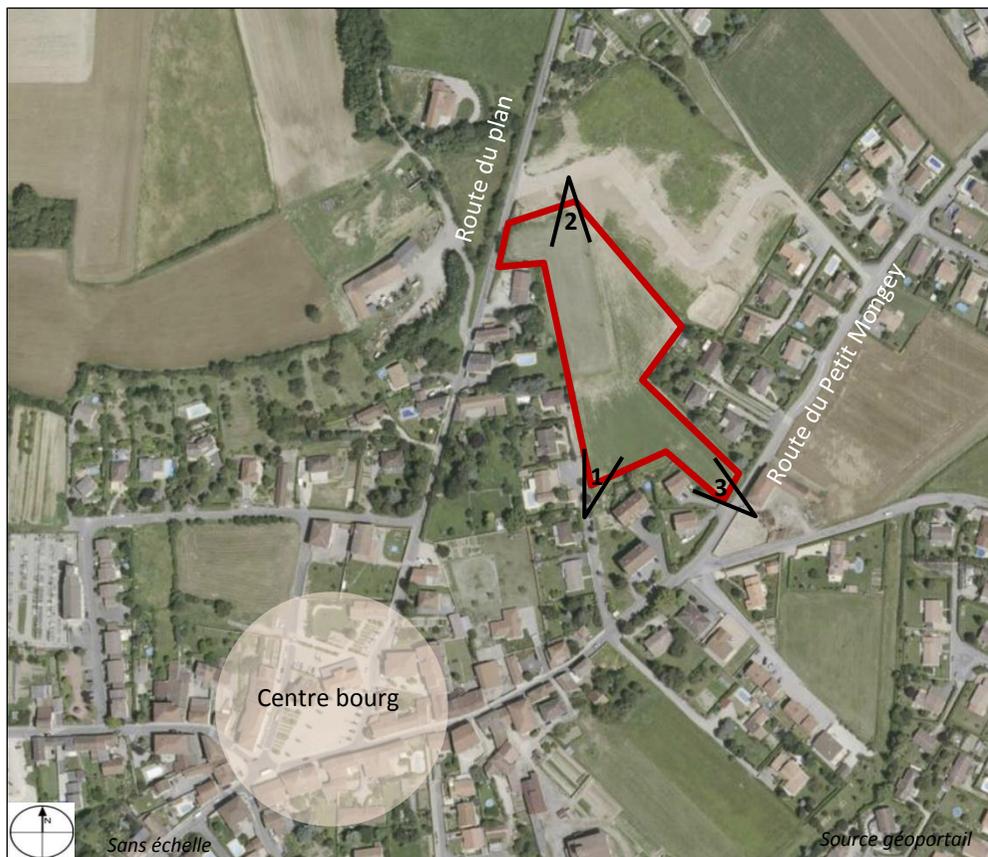
Projet Domaine du Parc - Olivet 45

---

## GARGODERIE

---

**Contexte général**



Superficie de la zone : 1,3 ha

Zone à vocation d'habitat de formes collectives, intermédiaires et individuelles.  
Environ 16 logements

**Contexte général**

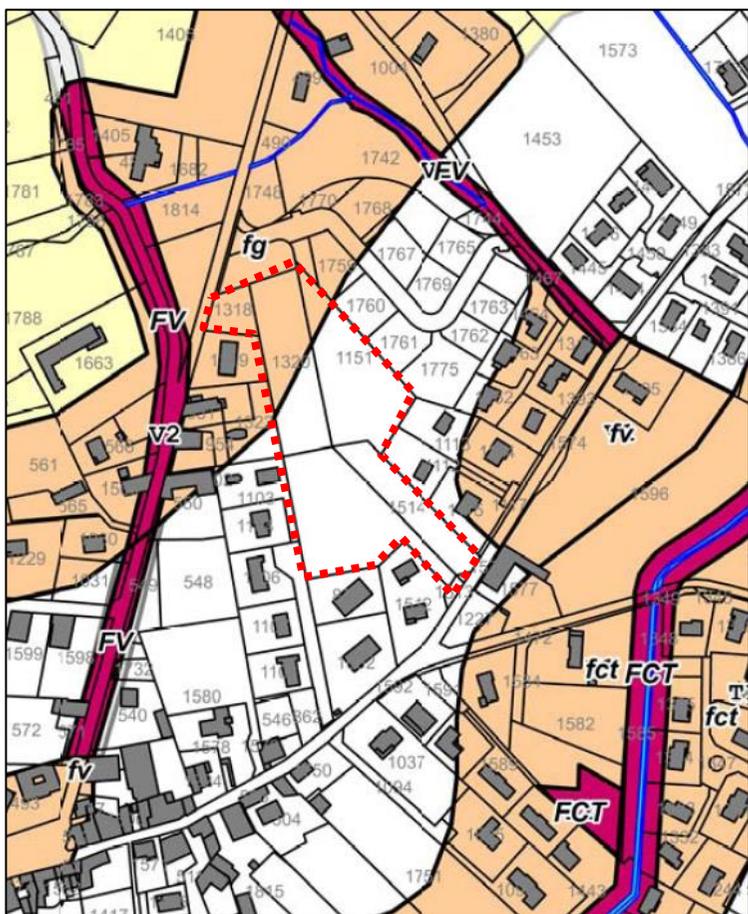
- Un site à proximité du centre-bourg.
- Terrain en pente douce Nord - Sud.



**Des contraintes à intégrer**

- Présence d'un aléa « glissement de terrain » - carte page suivante
- Absence d'aménagement modes doux Route du Plan

Contexte « aléa »

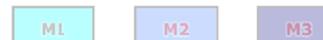


**Identification des aléas**

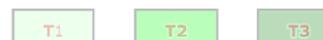
Crues rapides des rivières



Zones humides, remontées de nappe



Crues torrentielles



Ruissellements



Glissements de terrain



**Identification des prescriptions spéciales**

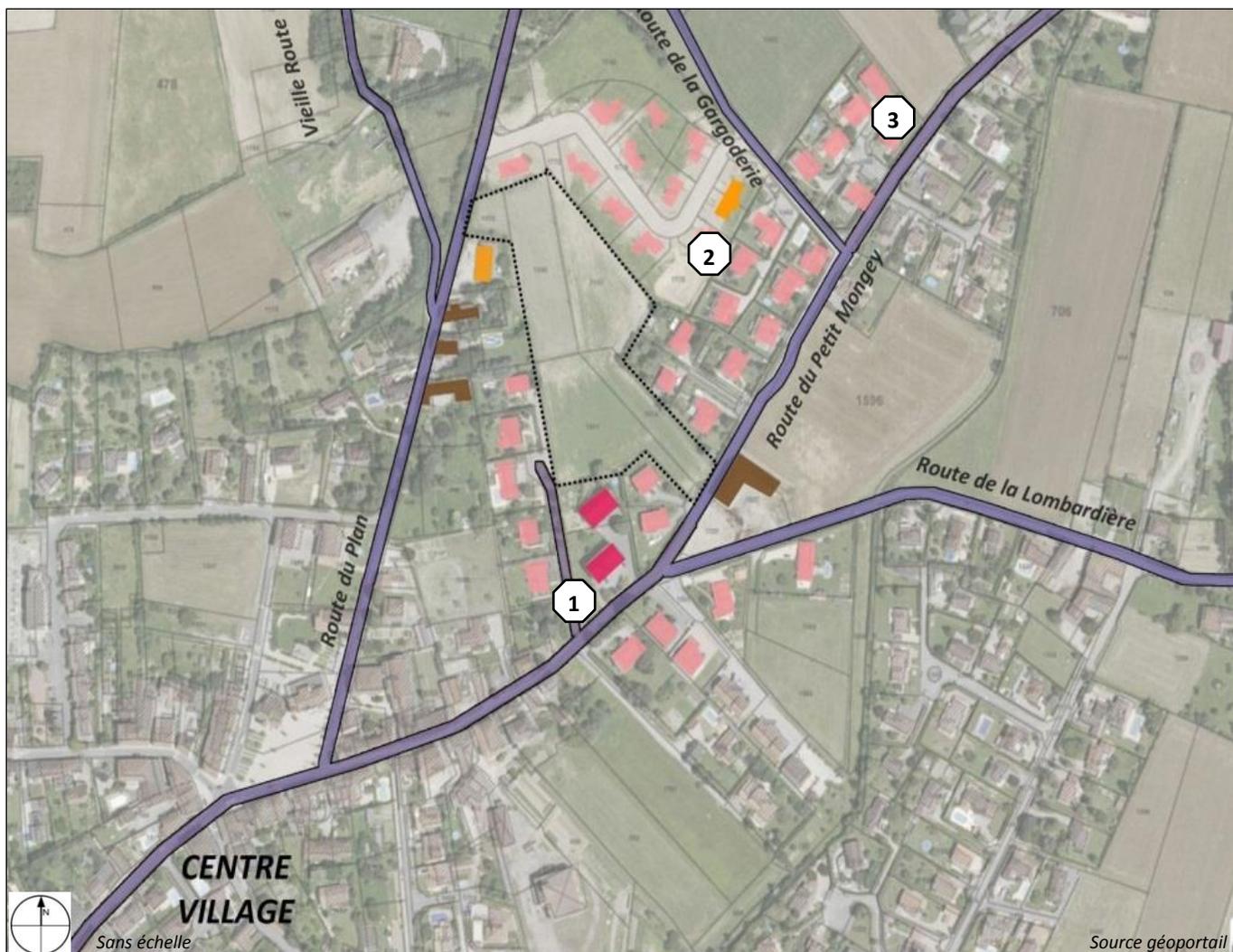
*sur et autour des zones constructibles ou habitées*

Constructible avec prescriptions (aléa faible)

Constructible avec prescriptions (aléa moyen, zones bâties)

Source GEOLITHE, 15/01/2016

Contexte « Bâti »

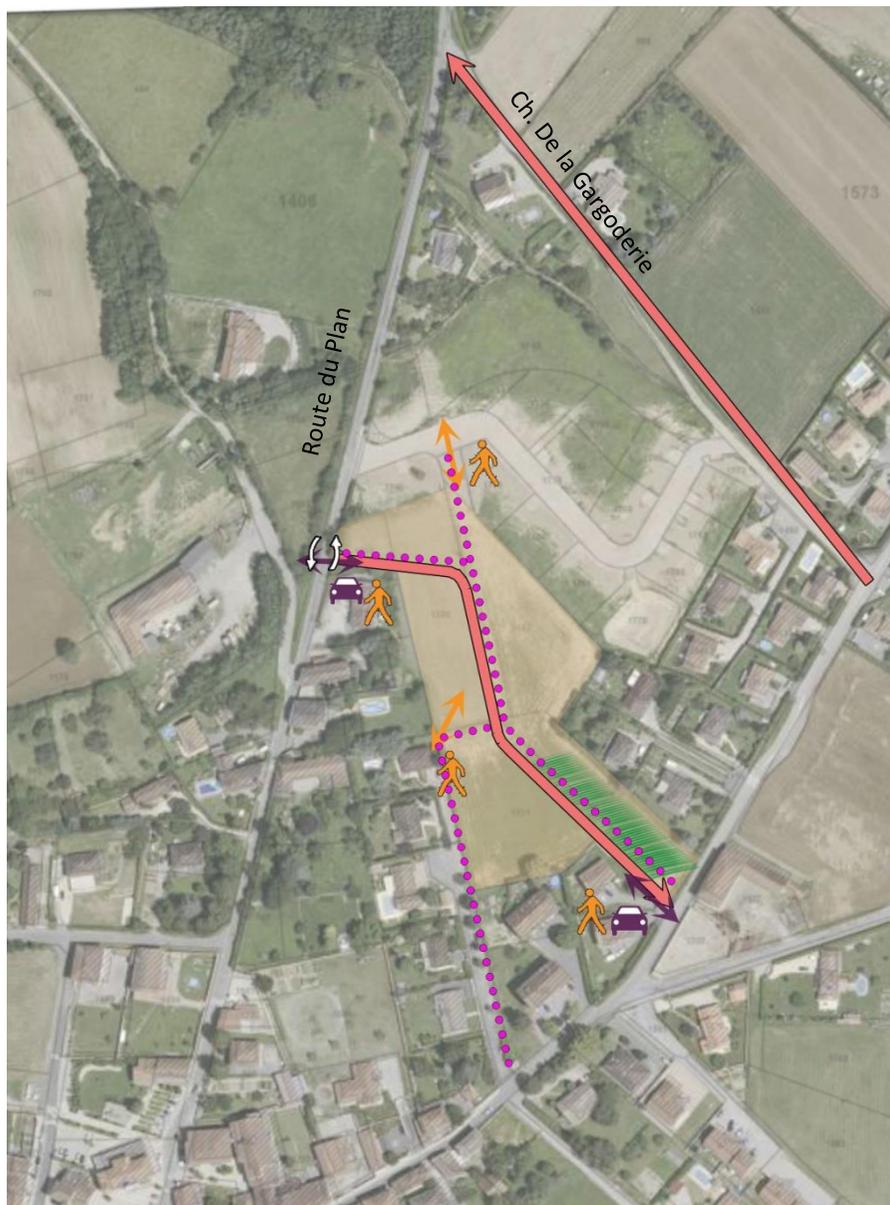


- Une amorce de typologie d'habitat diversifiée :
  - ↳ Pavillonnaire individuel et jumelés
  - ↳ Collectif
  - ↳ Bâti ancien
  - ↳ 80% de logements pavillonnaires individuels
  
- **Objectif Scot : 20log/ha**  
 Lotissement limitrophes :
  - ↳ « Beauséjour » 8log/ha (1)
  - ↳ « Coteau des Mésanges » 10log/ha (2)
  - ↳ « Les Etourneaux » 10log/ha (3)

LEGENDE

- : Bâti ancien
- : Bâti pavillonnaire
- : Bâti collectif
- : Bâti jumelé
- : Aire d'étude

**Le principe de desserte - prescriptions**



Mise en place d'un bouclage entre la nouvelle voie créée et le chemin de la Gargoderie à aménager.  
Ces voies seront à sens unique pour tenir compte de l'absence d'aménagement Route du Plan et sécuriser les accès.  
L'aménagement de la Route du Plan jusqu'au centre bourg pourrait conduire à modifier cette hypothèse de circulation.



Un giratoire est envisagé Route du Plan à la fois pour desservir la zone à urbaniser mais aussi ralentir les véhicules.



Des accès piétons dédiés seront mis en place si possible, assurant une continuité du maillage sur la commune. Ces accès s'appuient sur des voies privées.



Ces accès piétons trouveront leur continuité dans le maillage interne de la zone.



L'accès pour les véhicules se réalisera par une voie traversante Nord-Sud. (Voir ci-dessus)



Une partie de la zone au Nord est concernée par un aléa faible de glissement de terrain, qui interdit l'infiltration des eaux. Une étude hydraulique spécifique devra être menée. Des solutions alternatives au bassin de rétention devront être proposées - ex :

- noues imperméables puis infiltrantes en fonction du secteur
- bassin de rétention en point bas (au sud) mais à vocation multiple, pouvant également proposer un espace enherbé accessible de jeux - fonction de la taille et de la profondeur ...

## Les prescriptions d'aménagements

### EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- ⇒ **Organiser le développement du secteur à partir de l'axe structurant partant de la Route du Plan jusqu'à la Route du Petit Mongey en sens unique.** Cet axe doit être pensé comme un axe majeur de la commune puisqu'à terme, un bouclage sera réalisé avec le chemin de la Gargoderie.
- ⇒ **Autoriser sur le site des volumétries de construction jusqu'à R+2+c.**
- ⇒ **Disposer globalement les constructions pour apporter une structure à la voie,** afin de constituer une rue. Elle pourra s'ouvrir au croisement avec la Route du Petit Mongey sur un espace public d'intérêt paysager (ex bassin aménagé et ouvert).
- ⇒ Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de h/2 : 5 mètres minimum des limites de fond de parcelle pour assurer la prise en compte des lotissements voisins.
- ⇒ **Prévoir un aménagement « ralentisseur »** (type giratoire) Route du Plan.

### EN TERMES DE PROGRAMME

- ⇒ **Réaliser environ 16 logements sur le site,** dont 10% de logements abordables soit 2 logements abordables.
- ⇒ **Diversifier les formes d'habitat :** entre 20% et 30% minimum de formes groupées/collectives.

### EN TERMES DE PAYSAGE

- ⇒ Conserver une trame végétale de qualité sur la commune par l'implantation de **haies champêtres multiessences.**
- ⇒ Accompagner le futur axe majeur d'un traitement paysager spécifique.

### EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

- ⇒ Etablir un maillage piéton le long de la future voie.
- ⇒ Mener une réflexion pour des accès piétons sur les voies privées limitrophes.

### EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- ⇒ Une partie de la zone au Nord est concernée par un aléa faible de glissement de terrain, qui interdit l'infiltration des eaux. Une étude hydraulique spécifique devra être menée. Des solutions alternatives au bassin de rétention grillagé devront être proposées.

### Dans une approche en matière de conception bioclimatique et d'intégration de la biodiversité, il est demandé :

- De limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les aires de stationnement commune,
- D'orienter les bâtiments de façon à permettre la mise en place de dispositifs type capteurs solaires
- D'assurer une diversité des essences végétales, correspondante aux essences locales

### Image d'illustration

