

Tournon sur Rhône

3c -Orientations d'aménagement et de programmation



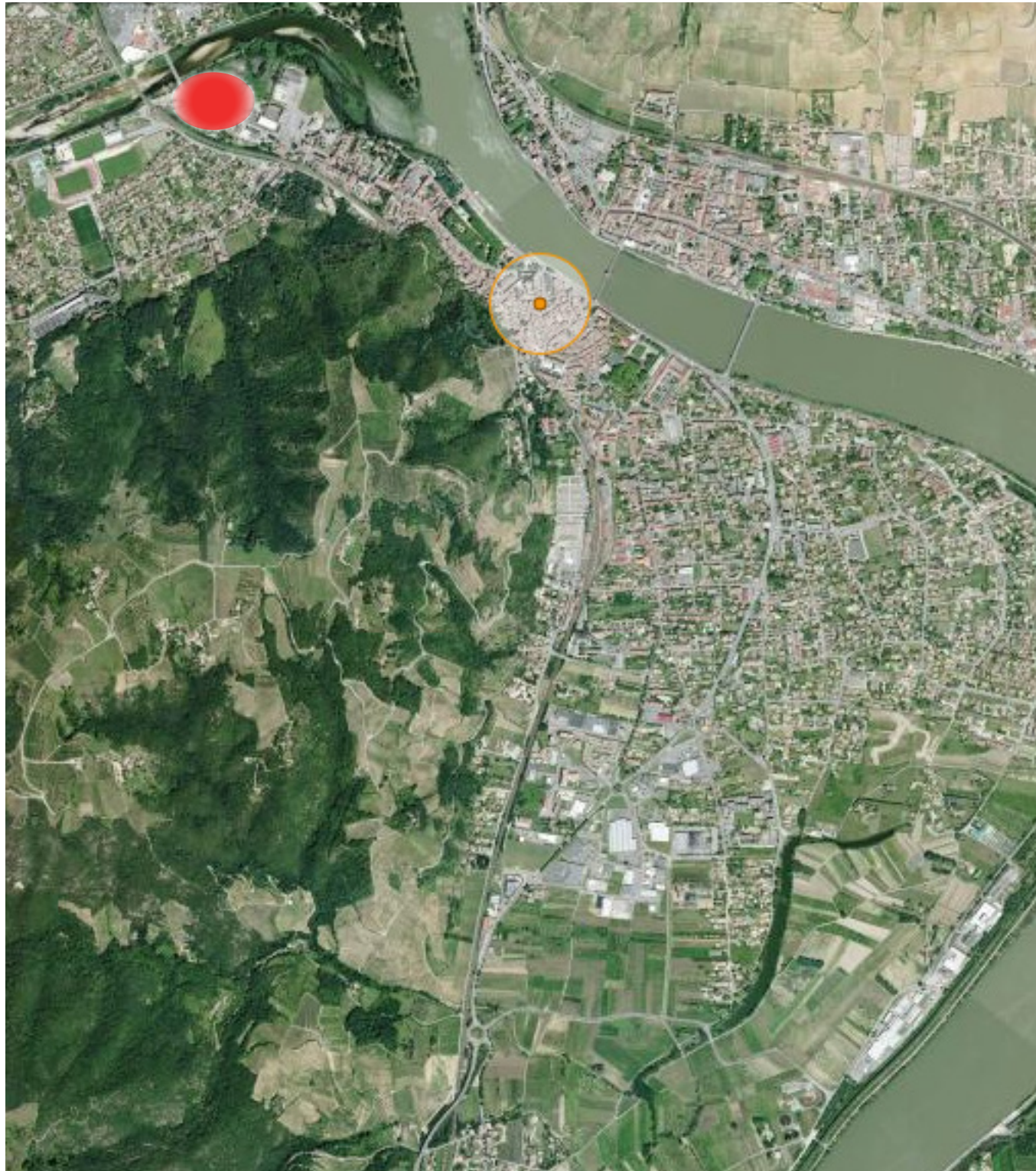
PLU approuvé le 28 mars 2018
Modification n°1 approuvée le 7 avril 2022
Modification n°2 approuvée le 7 avril 2022
Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire
Frédéric Sausset

Sommaire

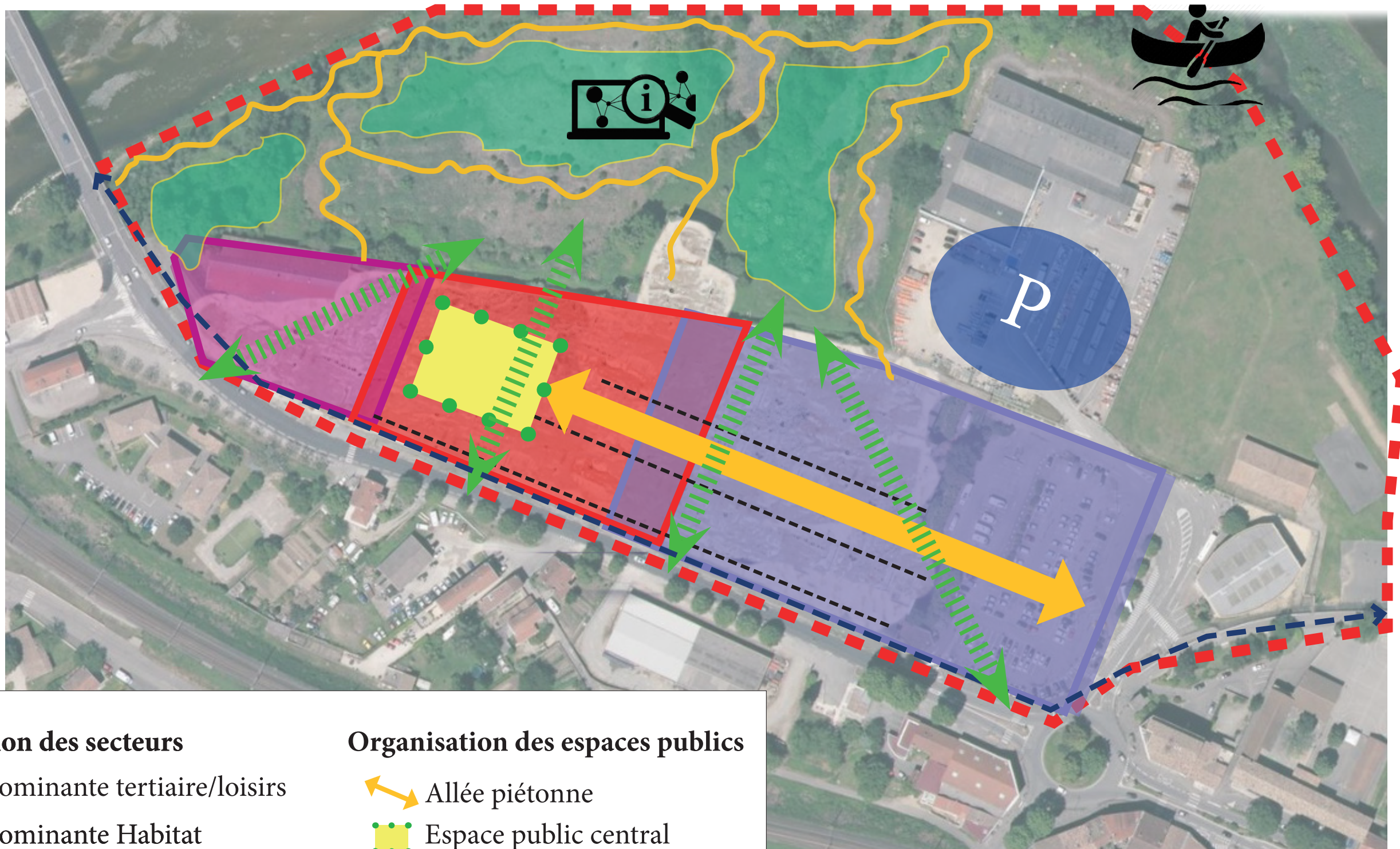
UPa et UP10 ITDT	5
UP2 : Sauva	12
UP3 : Tanneries Gay	16
UP 4 : Chemin Imbert	19
UP5 : Longo	22
UP6 : Gare routière	25
UP 7 : Gourgouillon	27
UP9 : Ancien hôpital	29
AUa Route de Lamastre	31
Secteur Uc chemin des Trousses	34
Secteur Uc chemin du Cardinal	36
Secteur Uc route de Lamastre	38
Secteur UC Route de Lamastre Beauvallon	40
Secteur Uc Longo/Rue de Chapotte	42
AUi Zone de Champagne	44
Zone 1AU Chapotte	47
Zone Am	48

Secteurs UPa et UP10 secteur ITDT









Le site a fait l'objet d'une démolition presque totale, seule la «Halle Nord» a été conservée. Le site est également totalement désamianté et en cours de dépollution.








Le secteur UP10 vise à ouvrir à l'urbanisation la partie concernant le parking de l'Octroi pour permettre l'implantation du cinéma.



Vocation des secteurs

-  Dominante tertiaire/loisirs
-  Dominante Habitat
-  Dominante Tourisme Culture patrimoine
-  Pôle de recherche dépollution
-  Base nautique de loisirs
-  Possibilité stationnement si départ Commerce Matériaux

Organisation des espaces publics

-  Allée piétonne
-  Espace public central
-  Via Rhona
-  Cheminements dans lagunes
-  Ouverture grands paysages
-  Alignement bâti à créer
-  Espace public type parc à créer après dépollution

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Installer un équipement vitrine, le cinéma, tout en offrant davantage de stationnement qu'à l'heure actuelle

Organiser le quartier autour d'un axe central à vocation piétonne et cycliste, support de la ViaRhona, qui traverse l'ensemble du secteur

Affirmer une connexion forte avec les lagunes, futur parc public, mais aussi les espaces naturels et les grands paysages environnants

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Encadrer et localiser la partie dédiée au logement principalement sur le centre du quartier, avec une attention particulière portée sur l'intergénérationnel

Afficher une vocation patrimoine/culture/tourisme sur le Nord du tènement, autour du bâtiment de la Halle Nord, témoignage bâti du passé industriel

Proposer une vocation économique autour de l'animation, du ludique, du divertissement, afin de créer une synergie entre les activités

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

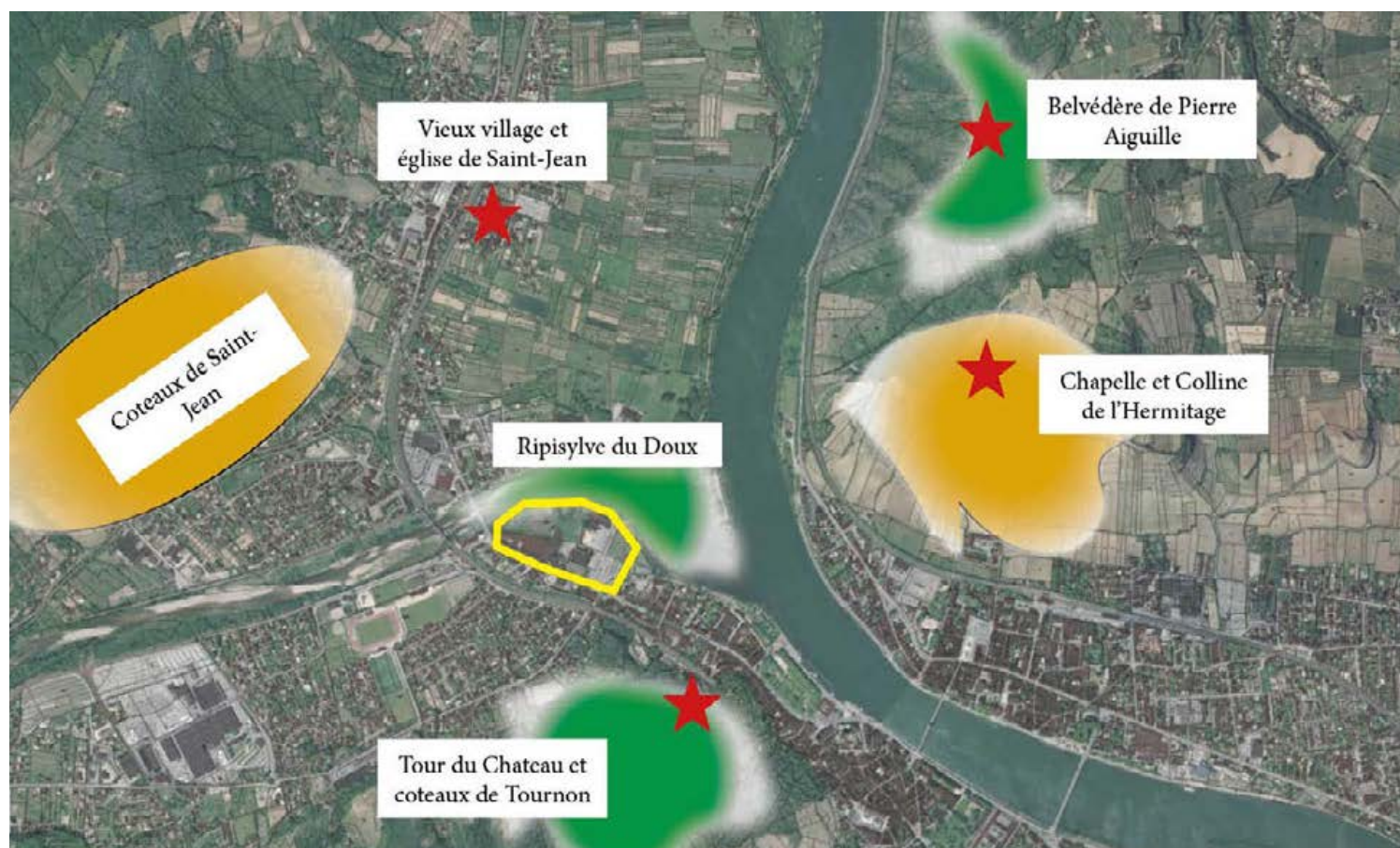
Faciliter la dépollution des sols, notamment dans la partie des lagunes et travailler à la création d'emploi, à la recherche et à la formation dans ce domaine

4° Les besoins en matière de stationnement

Réduire visuellement la place de la voiture et limiter les parties circulables aux seuls accès des stationnements

Favoriser les mobilités alternatives dans le quartier et à partir du quartier (covoiturage, Parking Relais) et l'accueil des camping-cars

S'intégrer dans les grands paysages

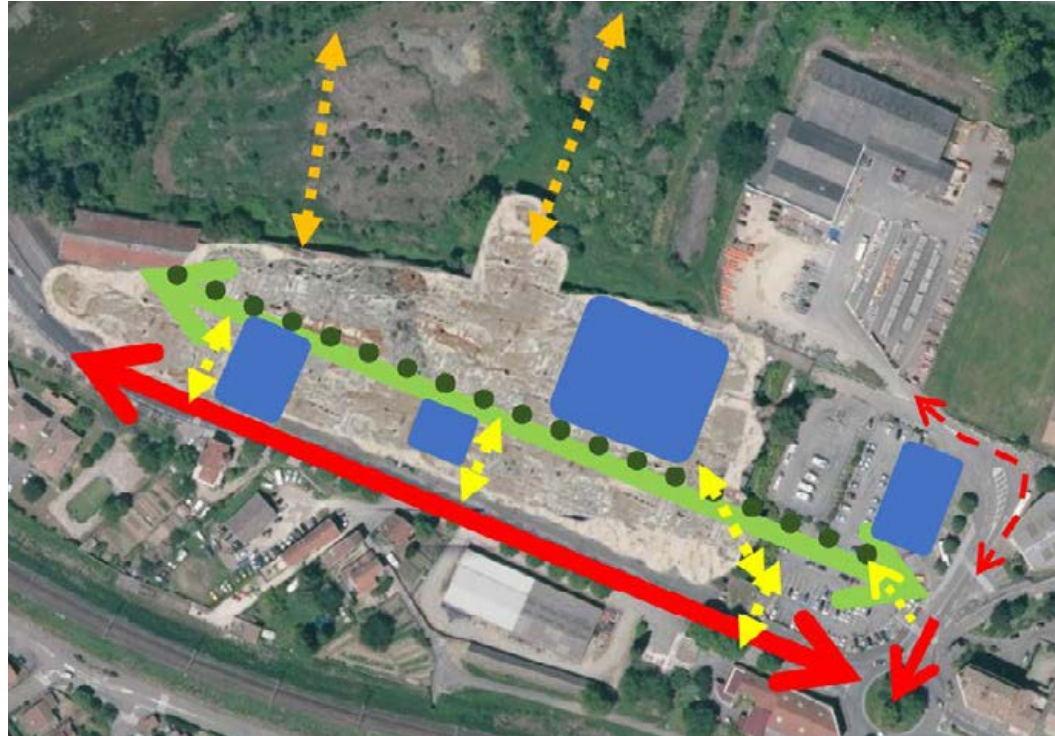


L'arrivée Nord dans Tournon-sur-Rhône permet de voir trois éléments patrimoniaux forts qui devront être mis en valeur dans l'aménagement du site : le bâti industriel (1), la colline de l'Hermitage (2) et une tour du château (3). Les vues sur ce bâti ou éléments de paysages devront obligatoirement être conservées : aménagement d'espaces publics, percées visuelles entre les constructions, zones inconstructibles.

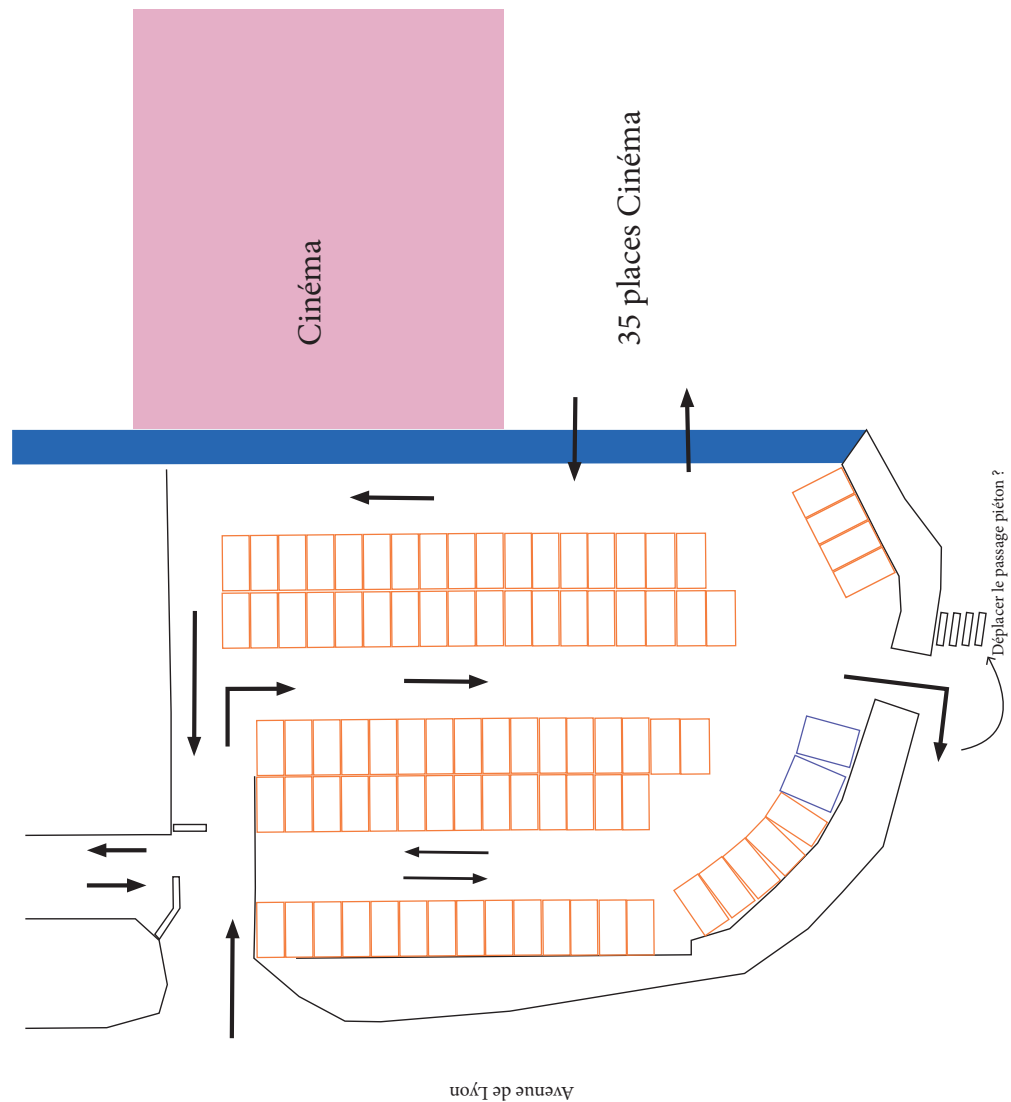
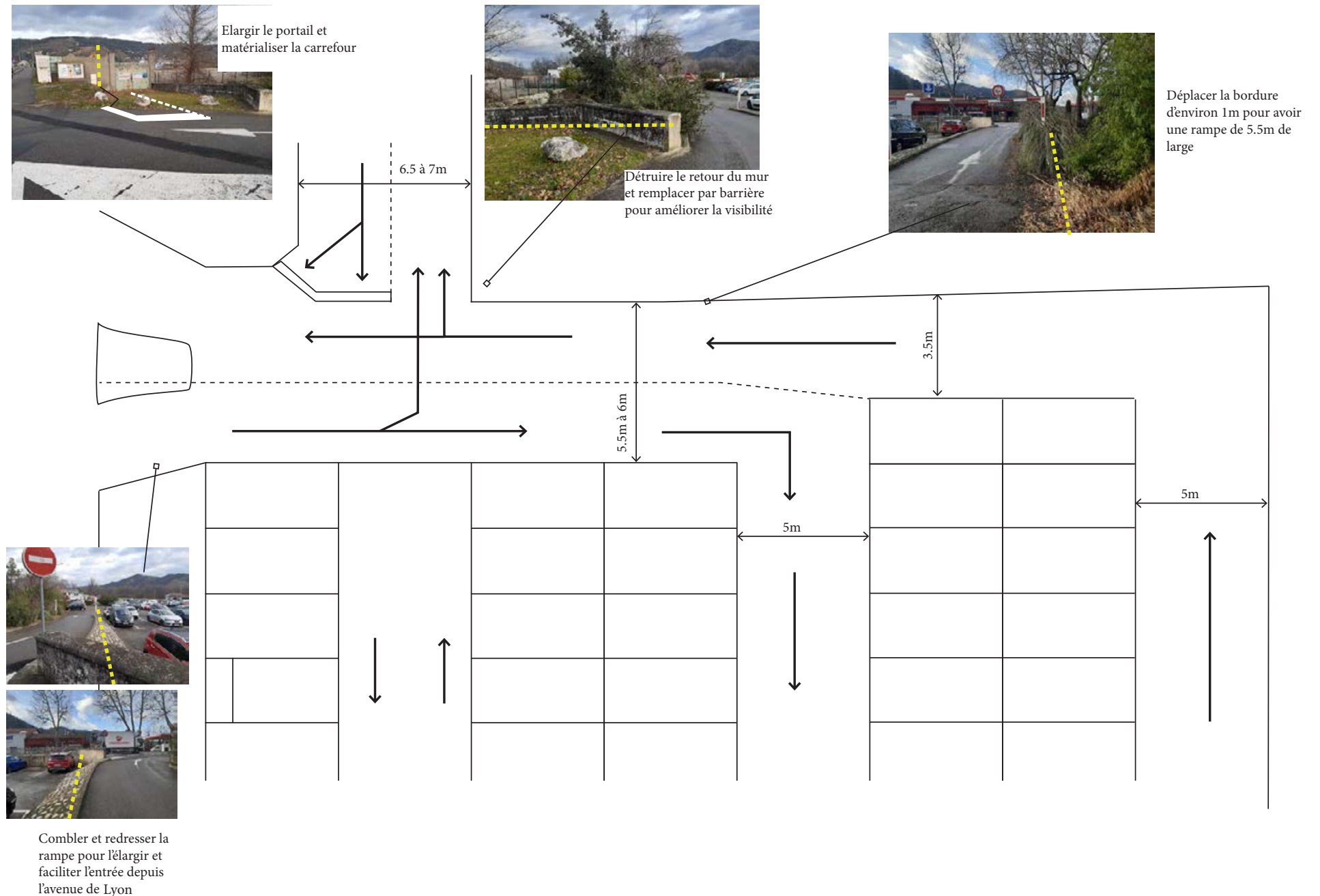


L'implantation du cinéma à l'arrière de la parcelle et en contrebas permet de préserver les vues sur la colline de l'Hermitage et celles du Saint-Joseph (à Saint-Jean-de-Muzols) mais aussi la servitude de vue depuis le giratoire de l'Octroi sur le commerce de matériaux.

Voirie, accès et stationnement



L'objectif à terme est de limiter au maximum la présence de la voiture sur le secteur. Afin d'encadrer l'impact visuel des voitures, le stationnement sera mutualisé. L'implantation d'un parking en ouvrage (de type silo) reste autorisée et pourra permettre de gagner 50 à 80 places, afin de favoriser les politiques de mobilités alternatives. De petites poches mutualisées permettront d'offrir jusqu'à 250 places de stationnements sur le secteur, soit 100 de plus qu'aujourd'hui. La voie de desserte interne au secteur constituera un axe principal piéton et cycle. Il sera aménagé en conséquence et bâti autour de la ViaRhona, qui traversera le secteur pour rejoindre la promenade Roche Defrance et assurera une continuité jusqu'au centre-ville, sans avoir à utiliser l'avenue Foch.



Organisation générale du secteur



Aménagement d'un parking provisoire visant à renforcer l'offre mais aussi à encourager le covoiturage



S'inscrire dans une démarche «Ecoquartier»

Les 20 axes de travail pour être labellisé «écoquartier» :

Démarche et processus

- 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2 : Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne
- 3 : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
- 4 : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet
- 5 : Mettre en œuvre à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Cadre de vie et usages

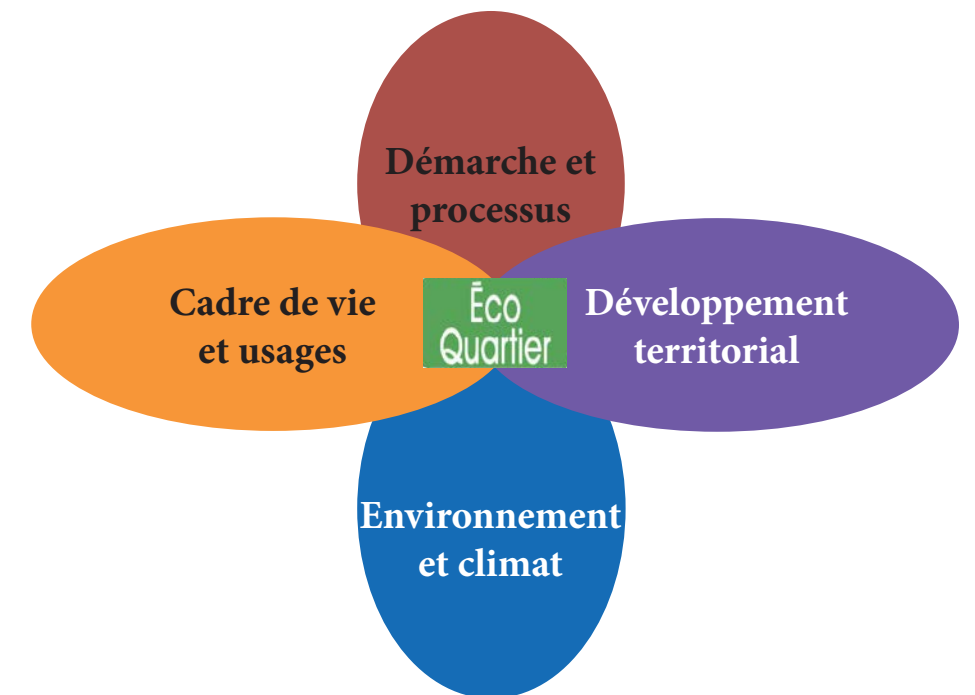
- 6 : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
- 7 : Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
- 8 : Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
- 9 : Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- 10 : Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

Développement territorial

- 11 : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12 : Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
- 13 : Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- 14 : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement
- 15 : Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

Environnement et climat

- 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- 17 : Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
- 19 : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



UP2 SAUVA



Principes :




Identifier des éléments marquants (hameau à l'arrière, alignement d'arbres, vignes, coopérative fruitière ainsi qu'une belle bâtisse) et les intégrer à l'aménagement global en :

- dupliquant l'alignement d'arbres accompagné de fronts bâtis, avec la possibilité d'implantation d'une construction signal en fond
- cherchant à raccrocher le hameau par un système viaire global
- conservant la coopérative fruitière et les vignes sur le tènement
- marquant l'alignement sur l'avenue du 8 mai par un front bâti



L'orientation d'aménagement





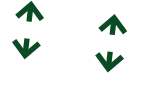
Constructions

-  Collectif ou intermédiaire, R+2 max
-  Intermédiaire R+1 ou R+2, ou individuel dense
-  Possibilité de Rdc d'activités

Voiries et espaces publics

-  Voirie interne bordée par alignements d'arbres et stationnement longitudinal d'un côté
-  Espace public partagé, placette

Paysages

-  Préservation de la vigne
-  Traitement paysager de l'interface avec l'avenue du 8 mai 1945
-  Création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Annonçant les faubourgs puis le centre-ville cette opération devra marquer l'entrée sud de Tournon-sur-Rhône.

Un alignement végétal composé d'arbres à haute tige devra accompagner l'avenue du 8 Mai, interrompu uniquement par deux mails arborés et structurés par un front bâti. Les hauteurs seront progressives en allant vers l'Ouest, pour ne pas fermer la vue sur les coteaux viticoles de Tournon ni cacher la bâtisse de caractère visible dans le périmètre.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

L'opération, qui permet de mobiliser 1,5 ha, devra comprendre entre 60 à 70 logements, soit une densité de l'ordre de 40 lgt/ha.

15 logements locatifs sociaux à minima devront être intégrés à l'opération. Si l'opération est réalisée en 2 tranches, chaque tranche devra produire une partie des LLS. La partie Nord devra en comporter au moins 5 et la partie Sud au moins 10.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les alignements d'arbres sont le support de voiries où la gestion des eaux pluviales doit se faire au maximum par infiltration. Des noues seront prévues sur au moins un côté. Afin de ne pas compromettre l'exploitation viticole et de mettre en place une ZNT (Zone de Non Traitement), il est demandé la création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins

4° Les besoins en matière de stationnement ;

L'opération devra offrir a minima 1 place par logement construit. Les places visiteurs pourront être situées en longitudinal sur les mails.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'opération sera desservie par deux accès sur l'avenue du 8 Mai.

Le mail nord sera en impasse.

Celui au sud pourra être soit en impasse, si la variante retenue est celle d'un bâtiment signal en fond de mail, soit, de manière préférentielle, raccordé au hameau et au chemin de la Sauva

UP 3 : Tanneries Gay



Principes :

- créer une rue animée, à dominante activités de loisirs (vins, nourriture, hôtellerie..) et de valorisation du territoire en lien avec le Rhône
- en fonction du niveau de pollution, essayer de conserver quelques éléments des usines (façades...)
- créer un lieu intime, un peu à l'écart du passage, avec un espace vert central
- matérialiser un front bâti sur les berges

L'orientation d'aménagement

Constructions



Collectif R+3 max avec possibilité de rdc d'activités
Une construction peut être dédiée à l'hôtellerie
Les rez de chaussée pourront également être en partie dédiés à du stationnement



Alignement visuel à reproduire sur les quais et l'avenue Foch. Des stationnement pourront être aménagés sur ce secteur

Voiries et espaces publics



Traitement de la rue Labatie, avec Rdc d'activités en lien avec la situation du quartier : commerce, tourisme, restauration, promotion du territoire



Possibilité d'aménager une contre-allée



Liaison piétonne

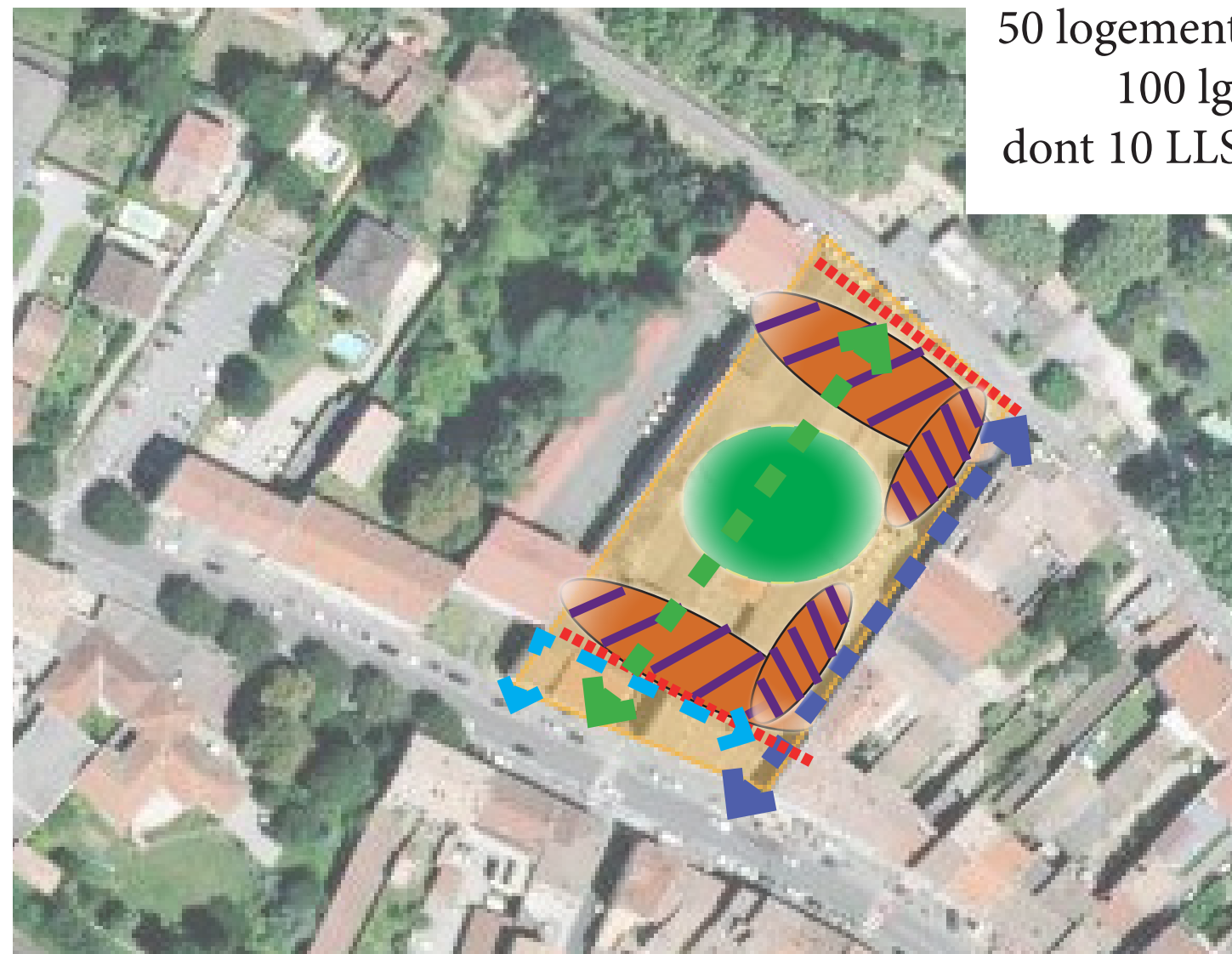
Paysages



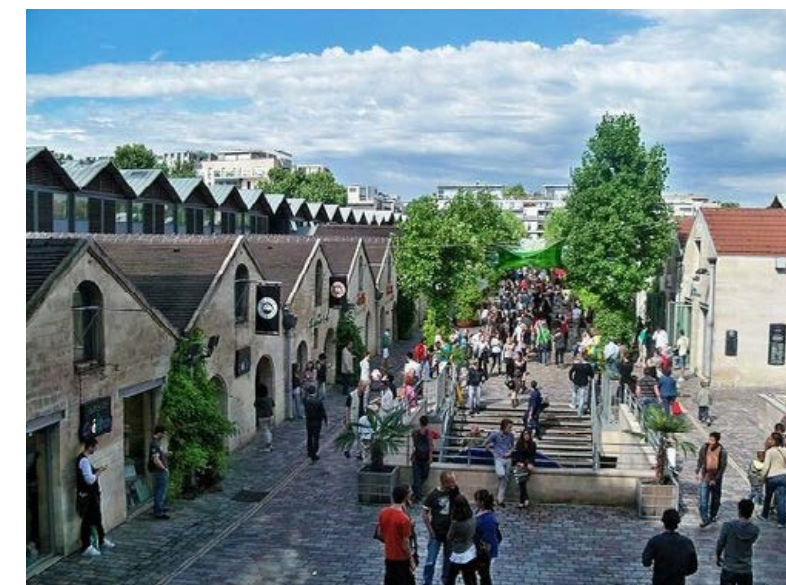
Préservation du parc et des arbres remarquables



Espace partagé, placette, jardinets



0.5ha
50 logements env. (soit
100 lgt/ha)
dont 10 LLS a minima



Illustrations d'anciennes friches industrielles reconverties

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

En plein cœur de ville, à proximité du vieux centre, du quai Farconnet, sur un tènement faisant le lien entre l'avenue Foch et les berges du Rhône, ce secteur a une importance stratégique. Il fait le lien entre la ville et le fleuve, entre l'animation commerciale et le calme du fleuve, entre la densité et le vide.

L'aménagement du secteur devra ainsi être marqué par deux fronts urbains, pour préserver les continuités bâties constatées de part et d'autre de l'îlot.

La rue Labatie sera traitée qualitativement, comme véritable lien entre ces deux facettes de la ville.

Situé sur une friche industrielle, le secteur peut bénéficier de la préservation de quelques éléments architecturaux témoins de cette histoire. Mais cela ne pourra être confirmé qu'une fois l'évaluation de la dépollution réalisée.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

L'opération, qui concerne 0,5 ha, devra comprendre environ 50 logements, soit une densité de l'ordre de 100 lgt/ha. Cette densité est cohérente avec l'environnement proche et notamment l'avenue Foch.

10 logements locatifs sociaux à minima devront être intégrés à l'opération.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité et notamment du commerce, de l'artisanat local en lien avec le tourisme ou de la restauration. Une partie des logements peut être remplacée par de l'hébergement touristique.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Un espace central vert sera créé et une connexion vers le parc au nord devra être mise en place.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Compte tenu de la situation en zone inondable, les stationnements ne pourront être réalisés en souterrain. Afin de limiter l'impact depuis les axes les plus passants (avenue Foch et promenade Roche de France), ils devront prioritairement être implantés en cœur d'opération. Les rez de chaussée pourront être aménagés sous forme de stationnement, sauf la partie donnant directement sur l'avenue Foch. Au final, l'opération produira 1 place de stationnement par logement, avec la possibilité d'exonérer le logement social.

5° La desserte par les transports en commun ;

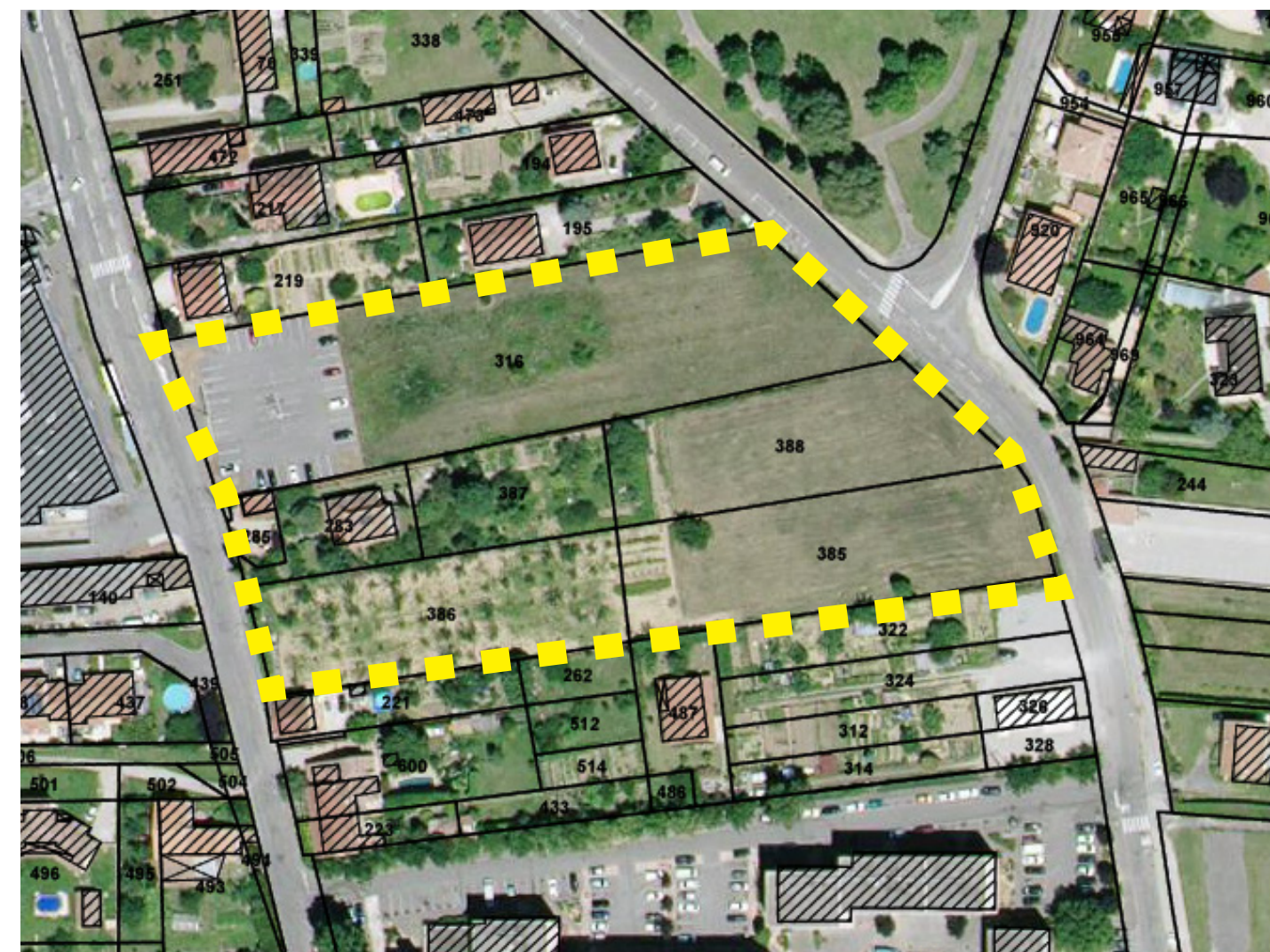
Sans objet

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'opération sera desservie par la rue Labatie.

Une contre-allée est possible depuis l'avenue Foch, créant ainsi un recul qui fait « respirer » l'avenue, les bâtiments reprenant le recul constaté sur l'immeuble au Nord.

UP 4 : Rue Imbert/ Hélène de Tournon






Principes d'urbanisation :

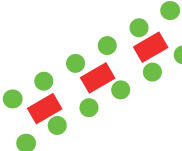

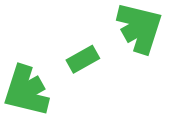

- orientation sud de la majorité des constructions
- s'inscrire dans les densités constatées aux alentours, pour assurer la transition entre les collectifs du Sud et l'individuel du Nord
- une desserte de voirie sous forme de mail central, arboré
- gestion groupée du stationnement, pour en faire un espace le plus piétonnier possible

L'orientation d'aménagement de l'écoquartier apaisé


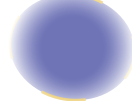
Constructions

-  Collectif R+2 max
-  Intermédiaire ou petit collectif (R+1 ou +2 max, à considérer par rapport à l'implantation de l'habitat individuel proche)
-  Intermédiaire R+1, R+1+c ou R+1+a, ou individuel dense

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Liaison piétonne
-  Principe de Gestion mutualisée de stationnements

Paysages

-  Préservation des jardins familiaux
-  Aménagement d'un espace de jeux et de rencontres



1.2ha
40 à 45 logements env. (soit 35 lgt/ha)
dont 10 à 15 LLS a minima



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Situé dans un quartier relativement hétéroclite (zone d'activités, pavillonnaire, collectifs d'habitat social, jardins ouvriers...), ce quartier doit se positionner comme la charnière, l'articulation de tous ces espaces.

L'aménagement proposera ainsi des liens :

- Entre le chemin Imbert et l'avenue Hélène de Tournon, par un mail central
- Entre les pavillons du Nord et les collectifs du sud, par une gradation des hauteurs
- Entre les constructions par des cheminements piétons pratiques et sûrs
- Entre le « privé » et le « public », par un traitement paysager des abords d'immeubles

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont environ 40 à 45 logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 35 lgt/ha, dont 15 LLS a minima.

Les formes urbaines seront en lien avec le tissu proche :

- Individuel dense ou intermédiaire au Nord,
- Collectif R+2 ou intermédiaire au Sud

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

L'orientation Sud sera recherchée au maximum. Le Mail central doit avoir un gabarit suffisant pour que les bâtiments du Sud ne génèrent pas d'ombre portée sur les constructions d'habitat au Nord.

Les jardins familiaux devront être préservés.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Afin de donner toute sa place au piéton et aux espaces verts, l'opération proposera des poches de stationnements mutualisés, où l'emplacement n'est pas forcément en contact direct avec chaque construction.

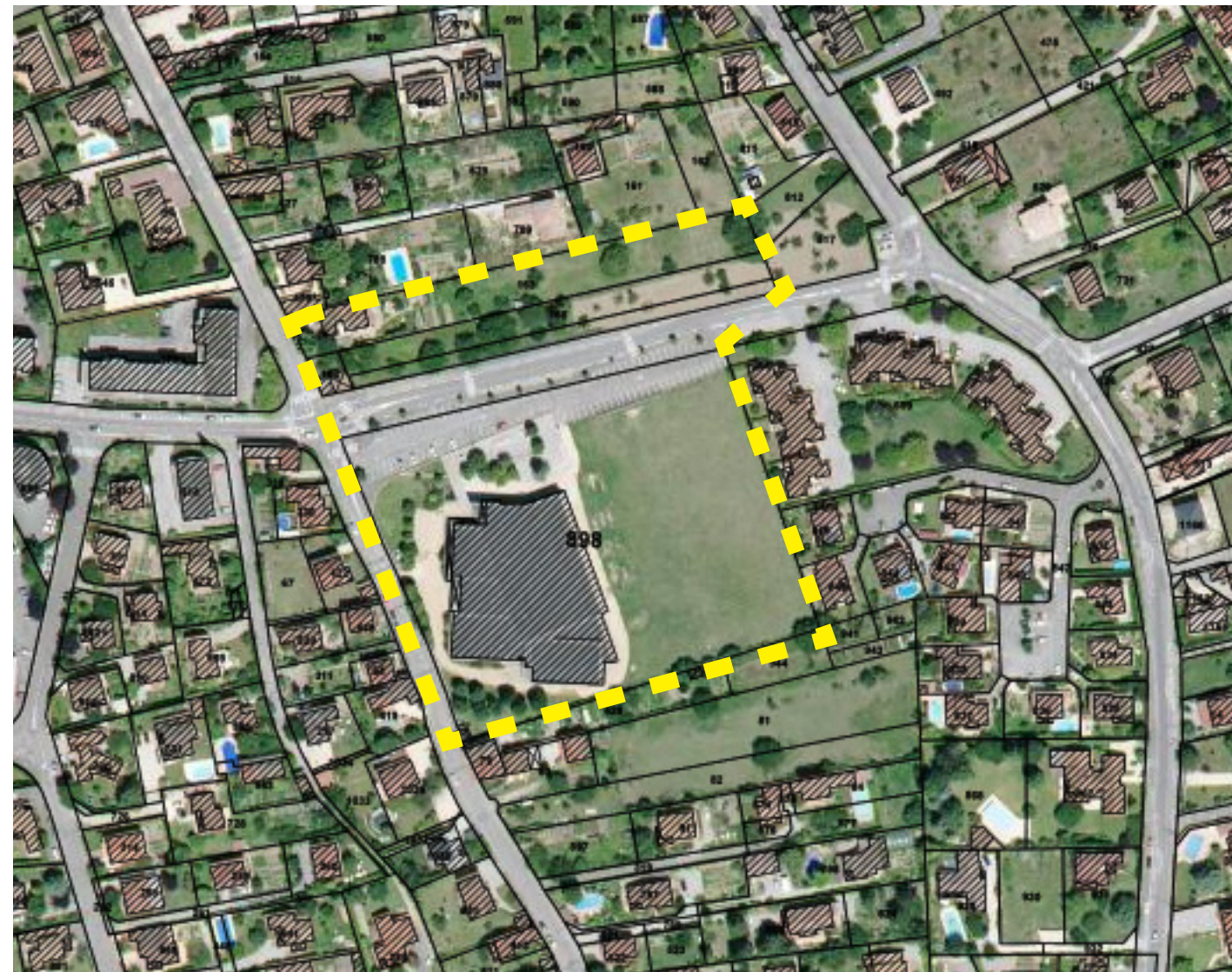
Le calcul des places de stationnement doit se faire à l'échelle de l'opération.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le linéaire de voirie doit être limitée :

- Un axe central traversant
- Une voirie de desserte interne traitée en zone de rencontre ou en espace partagé

UP 5 : Espace Longo



Principes d'aménagement :

- structurer la rue par des constructions individuelles groupées ou du logements intermédiaire
- ouvrir la possibilité à des rdc d'activités
- se préserver pour l'avenir et offrir une possibilité de développement des équipements sportifs

L'orientation d'aménagement

1 200 à 1 600m² de surface de plancher «Habitat»

15 à 20 logements (soit 45 logt/ha), dont 5 sociaux

Possibilités de RDC activités

Constructions



Collectif R+2 maximum avec possibilité de rdc d'activités



Intermédiaire ou individuel dense R+1



Pôle de développement des équipements publics

Voiries et espaces publics



Localisation indicative d'une voirie propre à l'opération. Dans tous les accès, éviter plus de 2 accès direct sur la rue



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle mais avec tout de même la présence d'un équipement public majeur, le gymnase Longo. La rue reste peu structurée : les orientations d'aménagement proposent une implantation proche de la rue, afin de marquer un front urbain. Les hauteurs resteront en cohérence avec l'existant, R+1 ou R+1+comble ou attique.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont entre 15 et 20 logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 40 lgt/ha, dont 20% en LLS a minima. La constitution d'une petite centralité de quartier est envisageable, grâce au stationnement existant : les rez-de-chaussée pourront ainsi être à vocation d'activité et notamment de commerces.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

L'orientation Sud sera recherchée au maximum.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

Les espaces de stationnements des logements devront être faciles d'accès, afin de ne pas inciter les futurs habitants à utiliser les places publiques, qui doivent servir essentiellement aux équipements sportifs et aux futurs commerces.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les accès sur la rue seront limités. Deux entrées pourront ainsi être réalisées.

UP 6 Gare routière :

L'orientation d'aménagement équipement public



Principes d'aménagement :
- sous réserve de trouver une solution acceptable et fonctionnelle pour le déplacement de la gare routière ce tènement foncier pourra évoluer vers un équipement public ou un service/commerce à dominante culturelle ou de loisirs

Une vocation d'équipement public



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

A proximité du centre-ville, on observe plusieurs immeubles à R+ ou r+3 à proximité

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Le secteur est destiné à accueillir en priorité un équipement public.

3° Les besoins en matière de stationnement ;

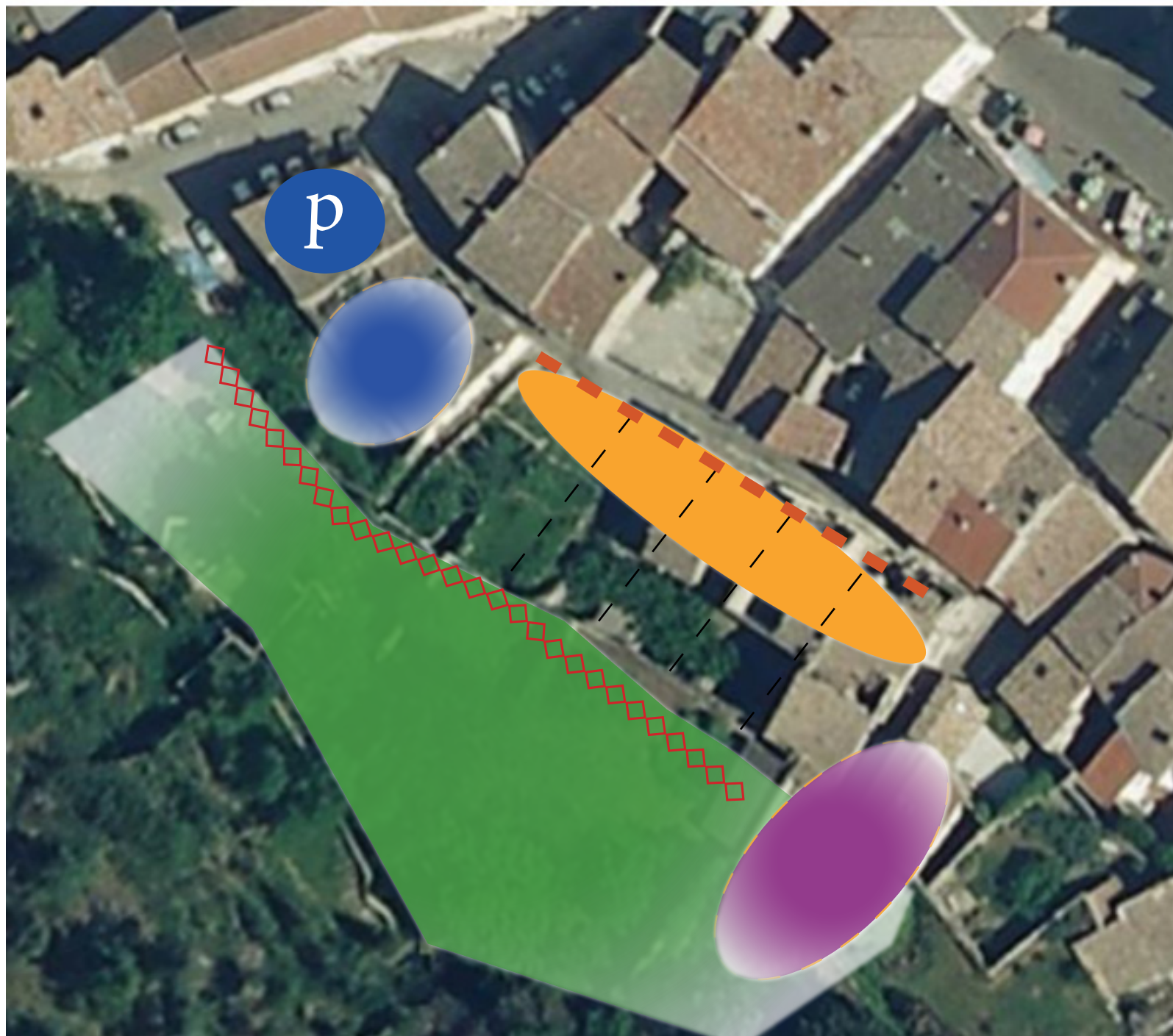
Le stationnement devra être calibré à l'équipement public qui sera réalisé. Toutefois, compte tenu de l'offre public à proximité, l'espace dédié au stationnement ne devra pas occuper plus du tiers de l'assiette de l'opération. Ils seront situés à l'arrière.

4° La desserte des terrains par les voies et réseaux.





Un seul accès possible sur la rue Pasteur. Une voirie interne pourra être réalisée avec une sortie différente

UP7 Gourguillon

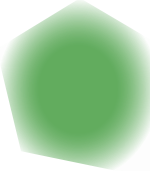





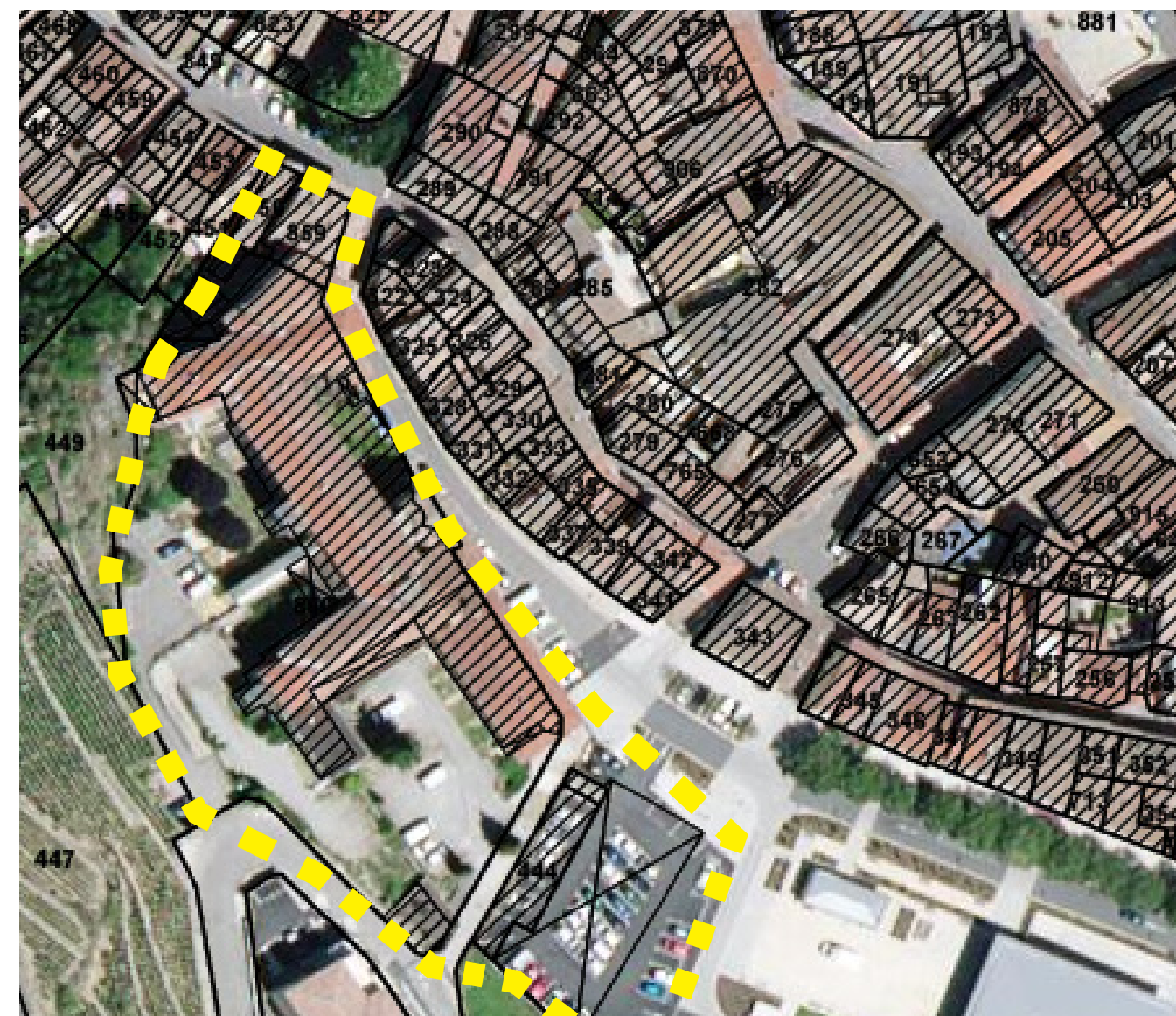
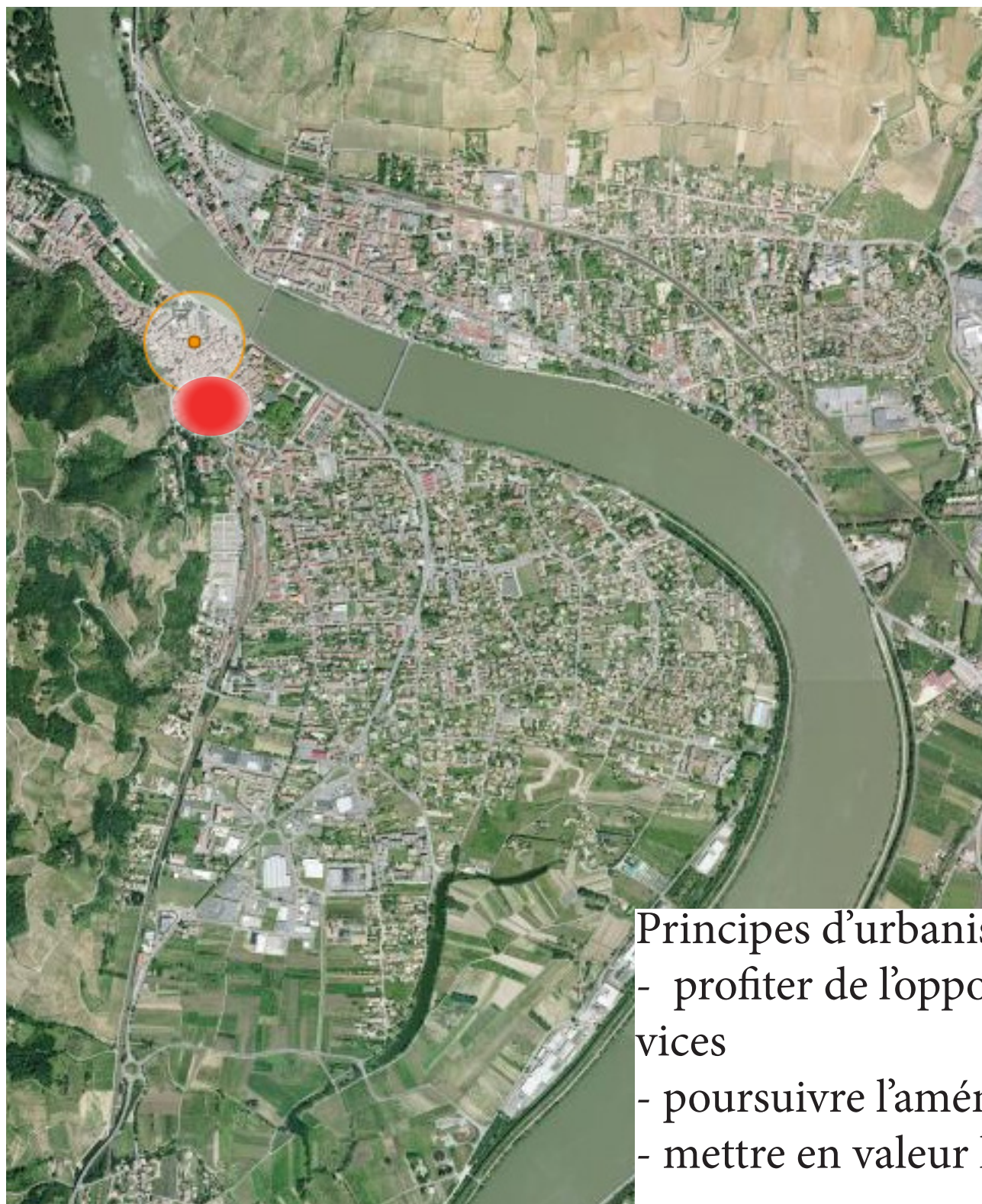
Constructions

-  Développement/renforcement d'un hébergement touristique et d'équipements liés
-  Intermédiaire ou individuel dense r+1+comble ou r+2+comble
Cet espace pourra, le cas échéant, également être le support d'un projet d'hébergement touristique, en respectant les hauteurs et les alignements
-  Équipement public ou Services/commerces
-  Front urbain à créer : ce front pourra être légèrement en recul de l'alignement (max 3m) pour des raisons de sécurité et de circulation, mais les bâtiments devront tous présenter une implantation cohérente

Aménagements

-  Mise en valeur des jardins : les anciens jardins du Château pourront être ouverts au public ou valorisés dans le cadre d'un projet touristique sous forme de jardins d'agrément. Les anciens murs devront être conservés
-  Stationnement

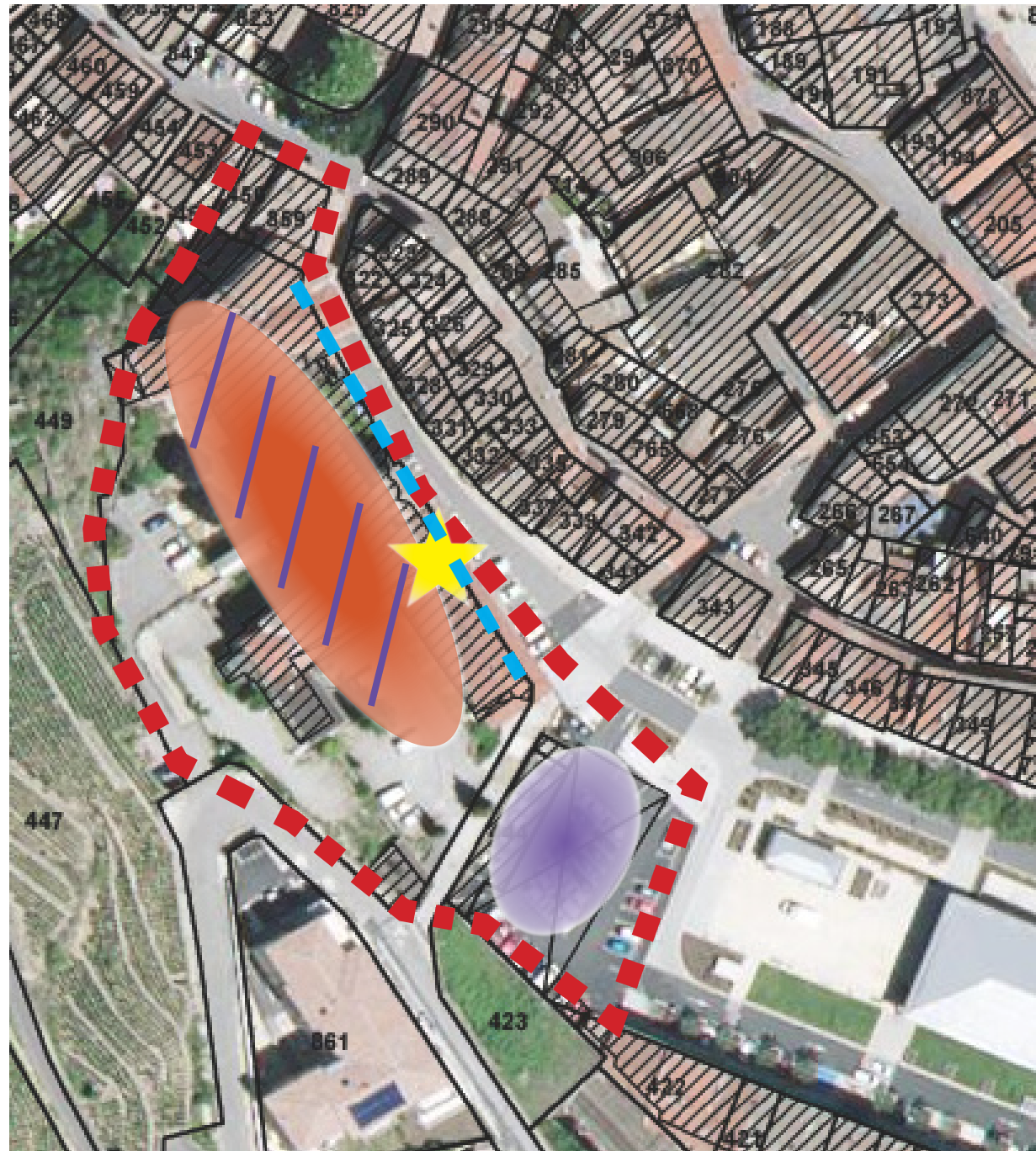
UP 9 : Ancien hôpital




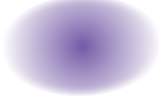


Principes d'urbanisation :

- profiter de l'opportunité en centre-ville pour offrir du logements et des services
- poursuivre l'aménagement de l'espace autour de la Place Jean Jaurès
- mettre en valeur les éléments de patrimoine qui pourront être conservés

60 à 90 logements env.
Possibilité de résidence service à destination des personnes âgées



Constructions

-  Logements et/ou résidence service personnes âgées
Activité possible
-  Équipement public
-  Dans la mesure du possible, conserver la porte de la chapelle
-  Front urbain à préserver : ce front pourra être légèrement en recul de l'alignement (max 5m) pour des raisons de sécurité

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

L'ancien hôpital offre un potentiel stratégique en cœur de ville pour du logement et des services sans consommation foncière et facilement accessible, bénéficiant de toutes les commodités urbaines. Ce bâtiment n'en présente pas moins de nombreuses contraintes architecturales et techniques. L'opération devra dans la mesure du possible conserver une partie de l'existant. La démolition totale ou partielle et la reconstruction reste autorisée. La nouvelle construction devra s'intégrer dans le tissu urbain dense du centre ancien et marquer clairement la distinction entre espace public et espace privé. Des éléments de patrimoine, tel que la porte de l'ancienne chapelle, pourront être intégrés à l'opération.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont entre 60 et 90 logements qui seront produits sur l'ensemble de l'opération, dans le cadre de la réhabilitation ou la démolition reconstruction de l'ancien hôpital. Les formes urbaines seront en lien avec le tissu proche et conserveront les gabarits actuellement constatés. La situation en centre-ville se révèle tout à fait pertinente pour l'installation d'hébergement pour personnes âgées, médicalisé ou non, sous forme d'une résidence service.

AUa : Route de Lamastre






S'inscrire dans de la pente

Principes :



- «rentrer» dans la pente pour accentuer l'effet de relief par les construction.
- un espace vert public central qui gère les eaux pluviales
- marquer l'entrée dans la ville route de Lamastre
- des hauteurs décroissantes en montant le coteau, pour à la fois optimiser les apports solaires (limiter les ombres portées) et limiter l'impact visuel sur le «grand paysage»



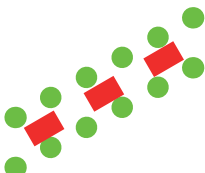


Constructions

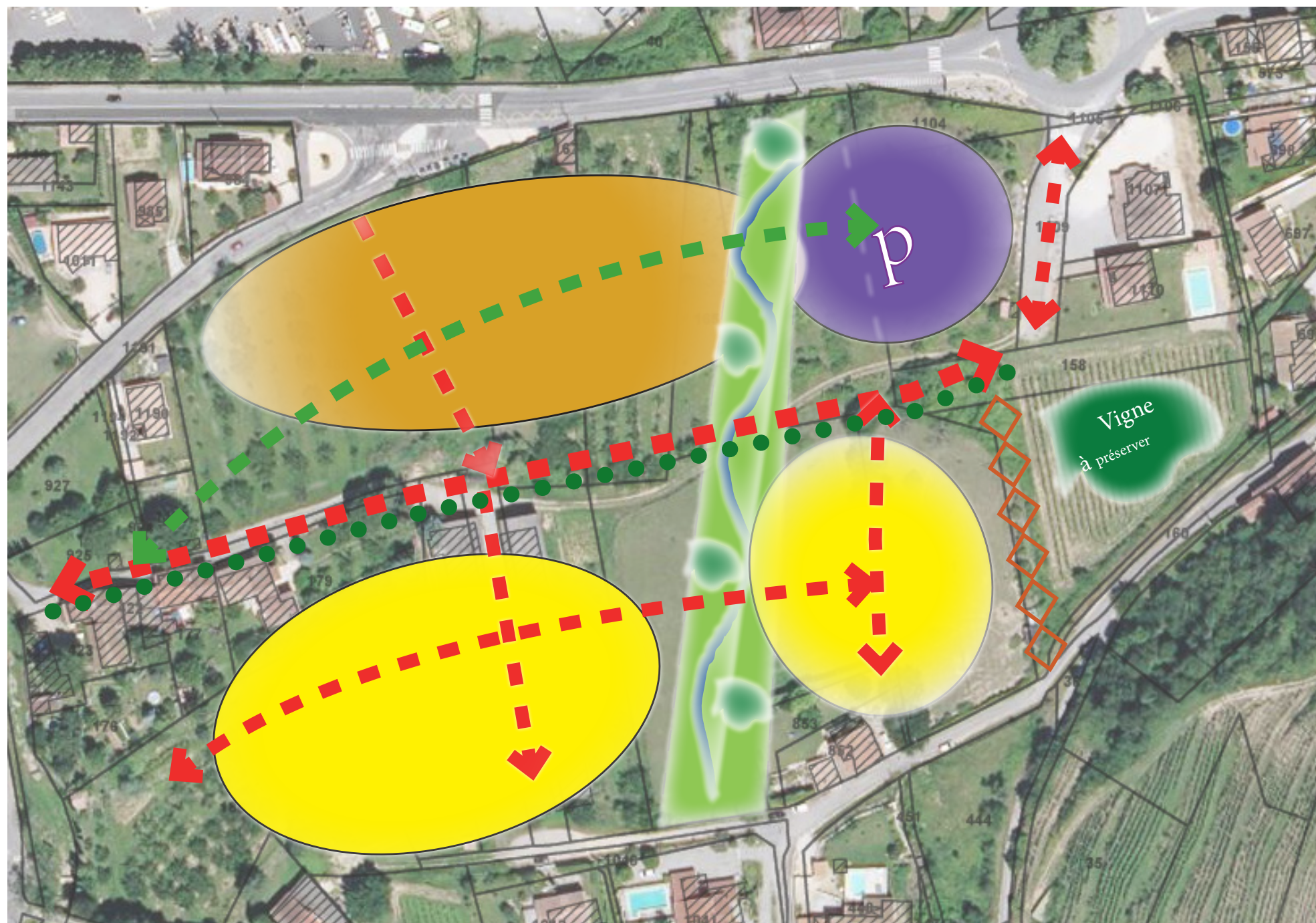
-  Petit collectif R+2, Habitat intermédiaire ou individuel dense
-  Habitat intermédiaire individuel dense
-  Activités économiques commerciales, de services, de bureau ou équipement public et stationnement

Paysages

-  Principe d'un espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales, reprenant le modèle des vergers
-  Zone tampon de 10m des constructions nouvelles par rapport à la vigne existante, non constructible et non aménagée (pas de piscine,...) pour respecter la zone de non traitement

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale, bordée d'un alignement d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Sécuriser les déplacements doux



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle, en coteau, face à l'entreprise Trigano. L'aménagement de ce secteur est potentiellement visible dans le grand paysage (depuis Saint-Jean de Muzols notamment), les hauteurs seront limitées en progressant dans la pente.

Des constructions en R+2 ou R+2+a sont autorisées au contact de la Route de Lamastre, puis elles seront limitées 3 niveaux maximum, avec une hauteur de 9m au point le plus haut.

Les constructions du haut s'intégreront dans la pente, sous forme d'escaliers.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont environ une centaine de logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit 35 lgt/ha .

Le renforcement de la petite centralité de quartier est à encourager face à la boulangerie. Commerces, services ou équipements publics (sportifs ou à destination de la jeunesse) sont autorisés à proximité immédiate du rond-point, accompagnés de stationnement suffisants.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Un espace vert public devra être aménagé au centre de l'opération. Il servira notamment à gérer les eaux pluviales du coteau.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

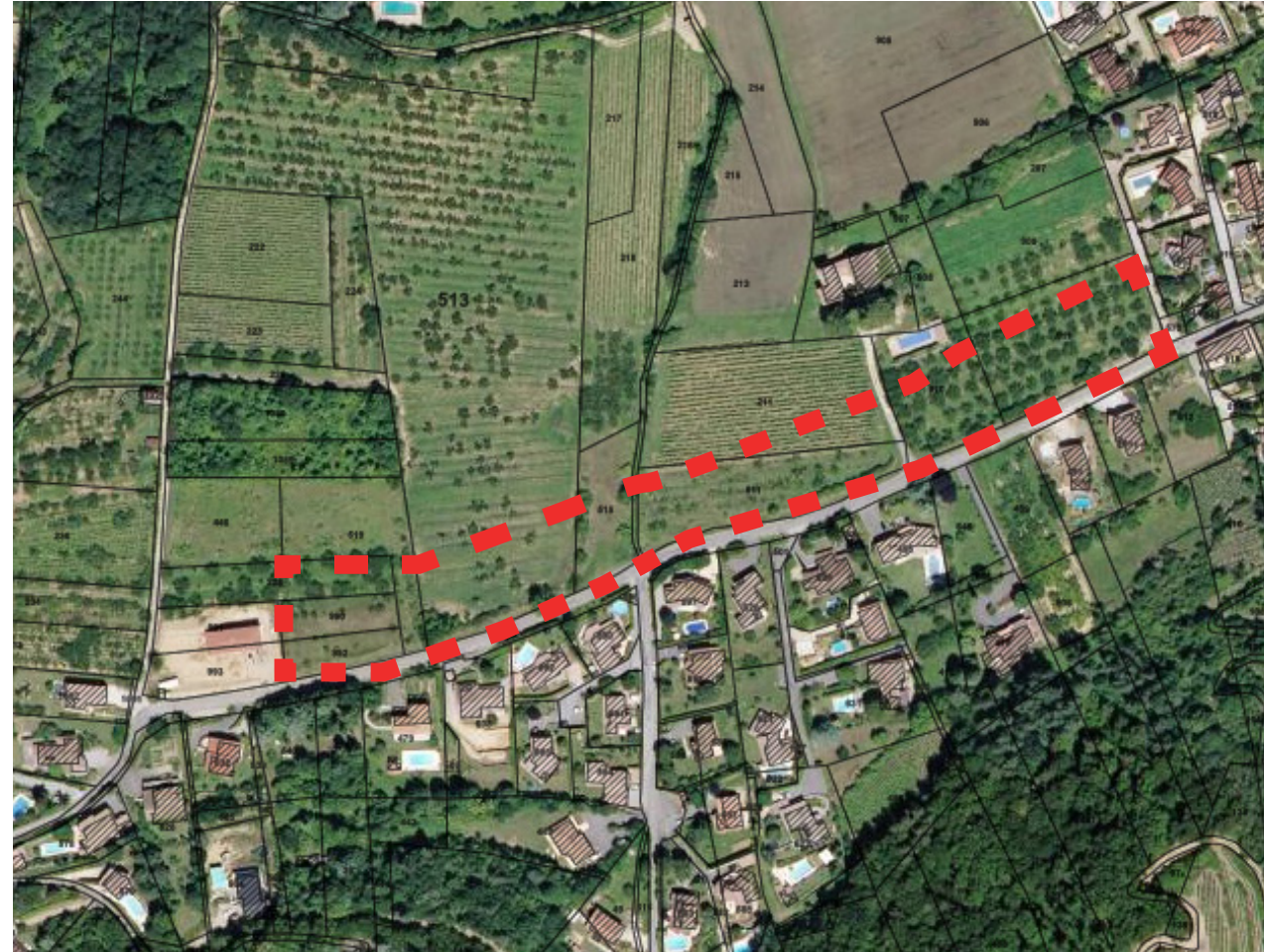
Les espaces de stationnements des logements devront être faciles d'accès, afin de ne pas inciter les futurs habitants à utiliser les places publiques, qui doivent servir essentiellement aux équipements sportifs et aux futurs commerces. Ils ne pourront être situés directement le long de la route de Lamastre pour les logements.

Dans la mesure du possible, ils seront situés à l'arrière des bâtiments en front de rue et seront gérés collectivement.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les accès et surtout les sorties sur la route de Lamastre seront limités. Deux entrées pourront ainsi être réalisées. Les sorties seront connectées à l'existant, soit par le chemin du Cornilhac, soit par le giratoire


Secteur Uc chemin des Trousses




Il s'agira d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare. Cette densification 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 sur chaque parcelle.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés seront favorisés sur une large partie du tènement. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Constructions


 Habitat intermédiaire individuel dense, R+1 ou R+1+a ou R+1+c maxi
L'opération devra générer une quinzaine de logements sur les 0.7ha utiles de l'opération


 Front urbain à créer


Voiries et espaces publics

 Liaison piétonne

Paysages

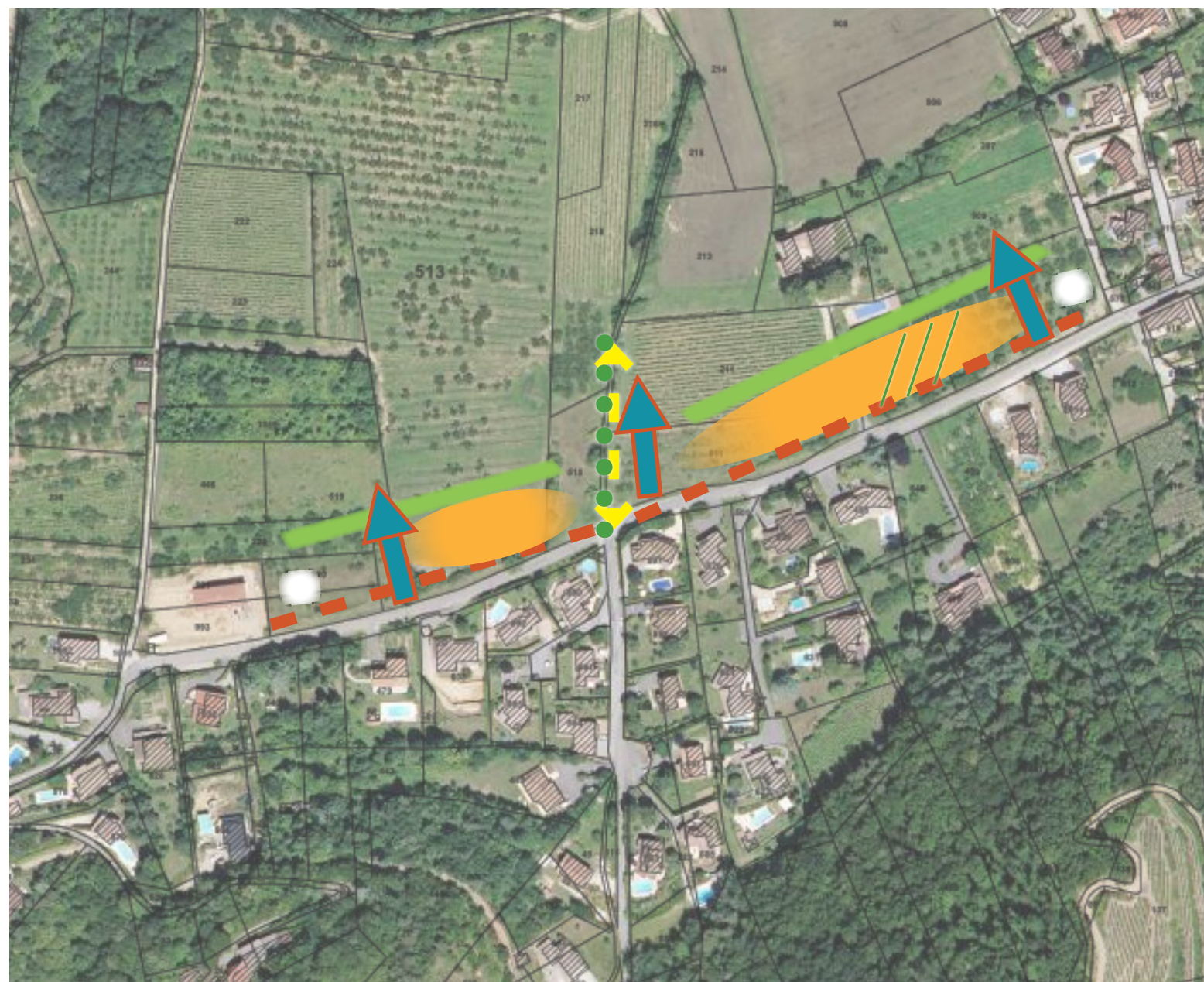
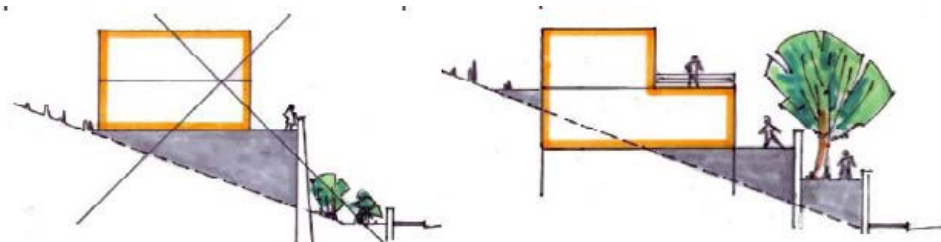
 Préservation au maximum des arbres existants

 Préservation de percée visuelle sur la vallée du Doux.
Elles devront être non bâties pour le cas échéant servir de support à des amorces de voirie

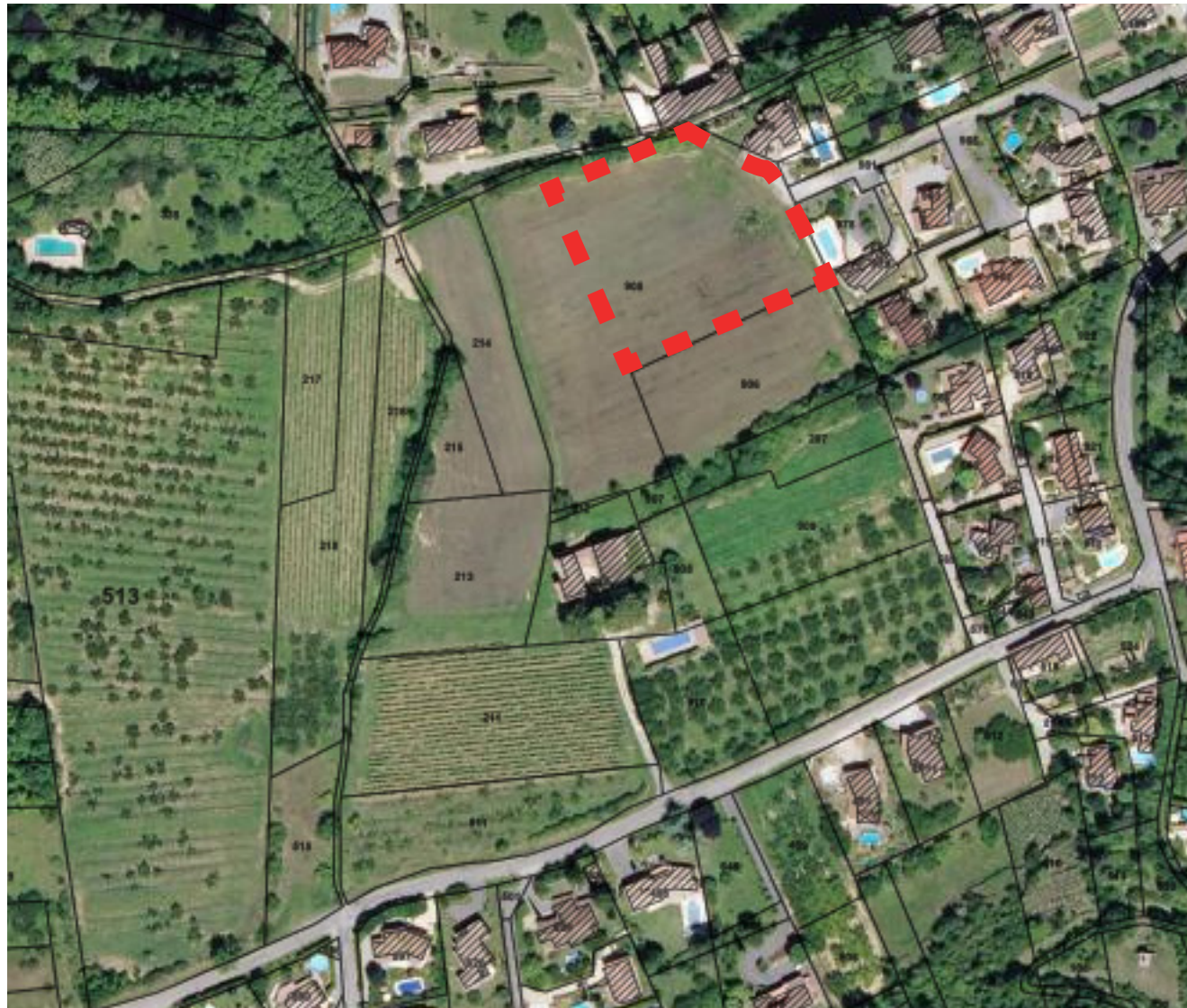
 Le fossé existant sera intégré dans un espace vert collectif. D'autres espaces verts intégrant des noues et fossés devront être aménagés pour récolter les eaux pluviales notamment

Architecture

Dans les secteurs de pente, les constructions devront suivre la pente. Un habitat de type pente sera mis en oeuvre. Les enrochements monumentaux ainsi que les plateformes déconnectées de la pente sont proscrites.





Secteur Uc chemin de Cardinal



Il s'agira d'éviter la surconsommation foncière et des densités faibles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés seront favorisés sur la moitié du tènement. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et jouer un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.

Constructions


-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou r+1+comble maxi
-  Habitat individuel ou individuel dense, R+1 ou r+1+c maxi

Programmation



10 à 12 logements minimum
Dont 2 mini à vocation sociale (PLUS ou PSLA)

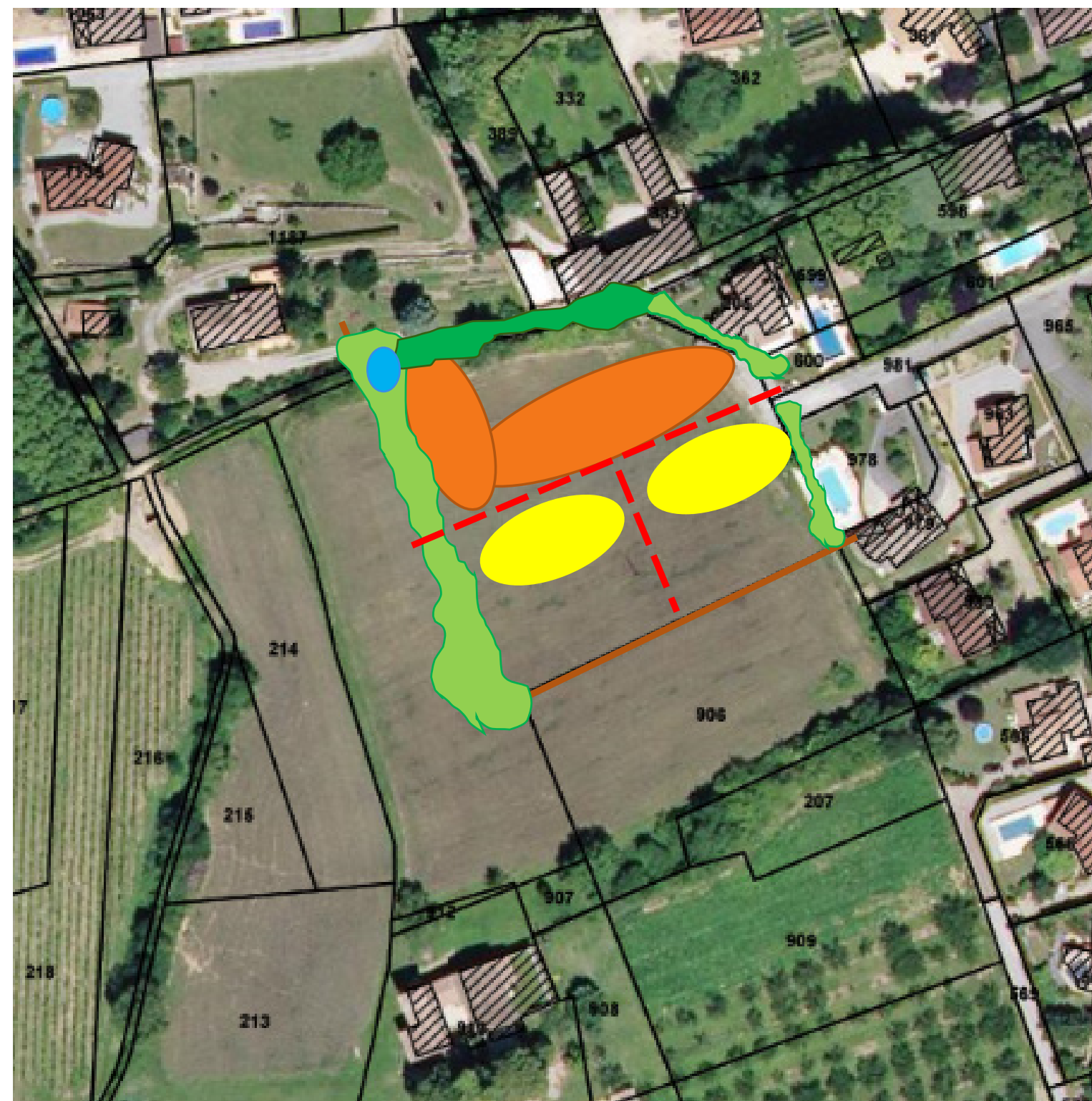
5 à 7 logements intermédiaires ou individuels denses au nord de la voie
4 à 6 logements individuels ou individuels denses au sud de la voie

Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» : l'espace doit être partagé et la place du piéton doit être bien prise en compte

Paysages

-  Création d'une interface paysagère vers l'Ouest qui joue également un rôle dans la gestion des eaux pluviales
-  Corridor boisé à conserver



Secteur Uc route de Lamastre


Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier. Cet «encadrement» permet également de restructurer des quartiers en perte de liens, où les impasses sont nombreuses.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage, mais aussi une insertion optimale par rapport à l'existant.

En outre, compte tenu de la fréquentation de la Route de Lamastre, il est proposé de différencier les entrées et sorties de l'opération pour des raisons de sécurité.




Constructions

 Habitat intermédiaire ou individuel dense, r+1+a ou r+1+c maxi


Programmation

7 à 10 logements
Dont 2 mini à vocation sociale (PLUS ou PSLA)

Voiries et espaces publics

 Voirie aménagée sous forme de «rue» : l'espace doit être partagé et la place du piéton doit être bien prise en compte
La voirie ne permet pas de sortie directe sur la route de Lamastre, les entrées sont permises depuis le chemin d'Andéol

Paysages

 Création d'une interface paysagère entre les constructions existantes et les constructions projetées, sous forme de jardins où, dans la mesure du possible, les arbres fruitiers existants seront conservés.



Secteur Uc route de Lamastre/Beauvallon

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier. Cet «encadrement» permet également de restructurer des quartiers en perte de liens, où les impasses sont nombreuses.



L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage.

Cette ancienne parcelle de vignes, non cultivées depuis plus de 20 ans, est aujourd'hui au cœur d'un tissu bâti hétéroclite, composé de petits collectifs et de pavillons des années 70/80. Il convient donc de proposer un aménagement simple, cohérent avec l'existant, qui veille à une bonne gestion foncière sans remettre en cause le fonctionnement du quartier.



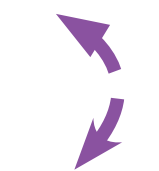


Constructions

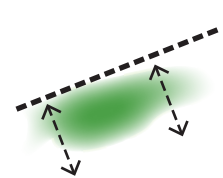
Possibilité de réaliser de 4 à 6 logements respectant les formes suivantes :

-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou r+1+comble maxi
-  Habitat individuel ou individuel dense, R+1 ou r+1+c maxi

Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette
-  Possibilité de bouclages sur des voies privées existantes
-  Maintenir l'accès à la vigne

Paysages

-  Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales



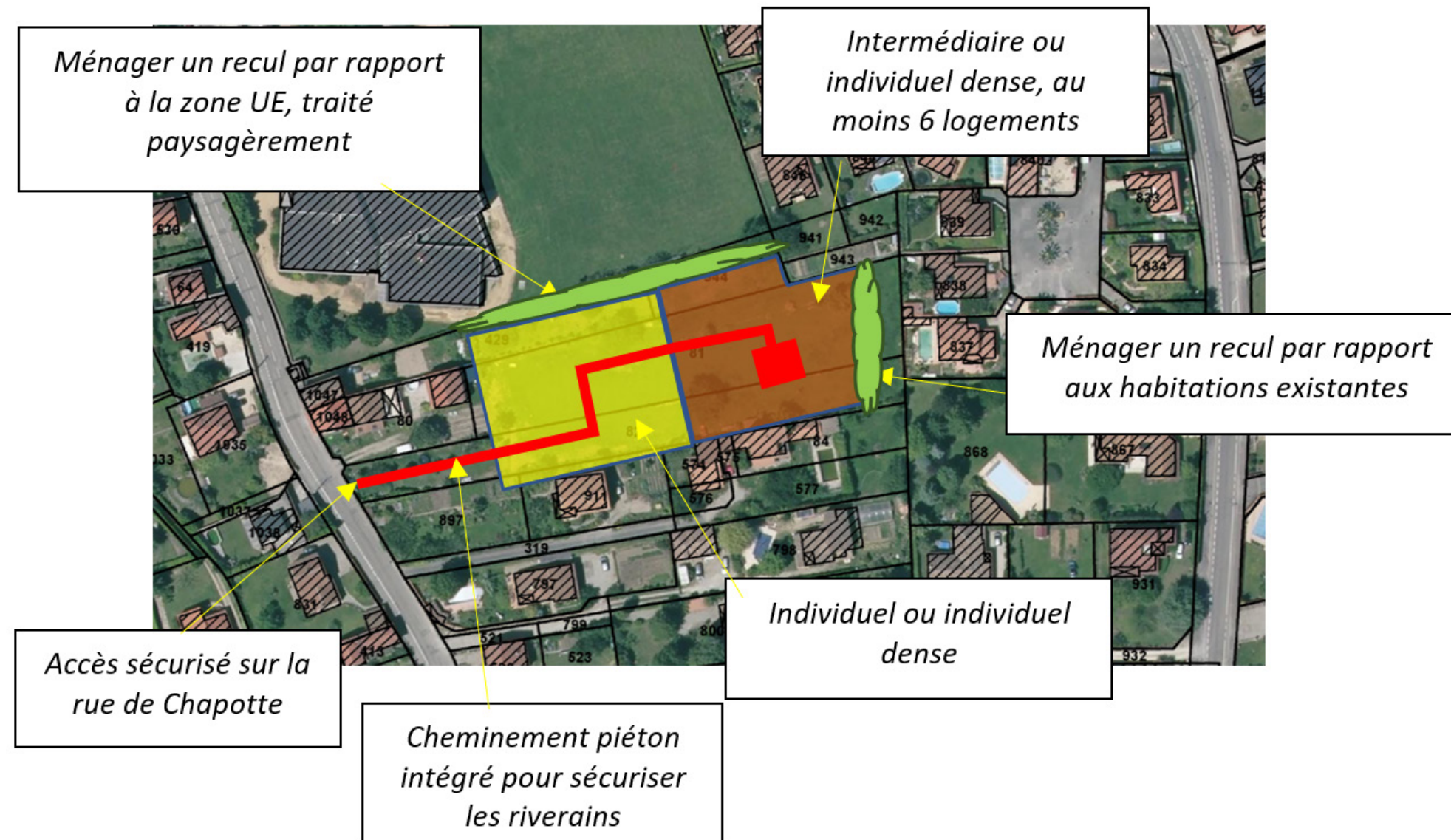
Secteur Uc Longo / rue de Chapotte

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage, mais aussi une insertion optimale par rapport à l'existant.

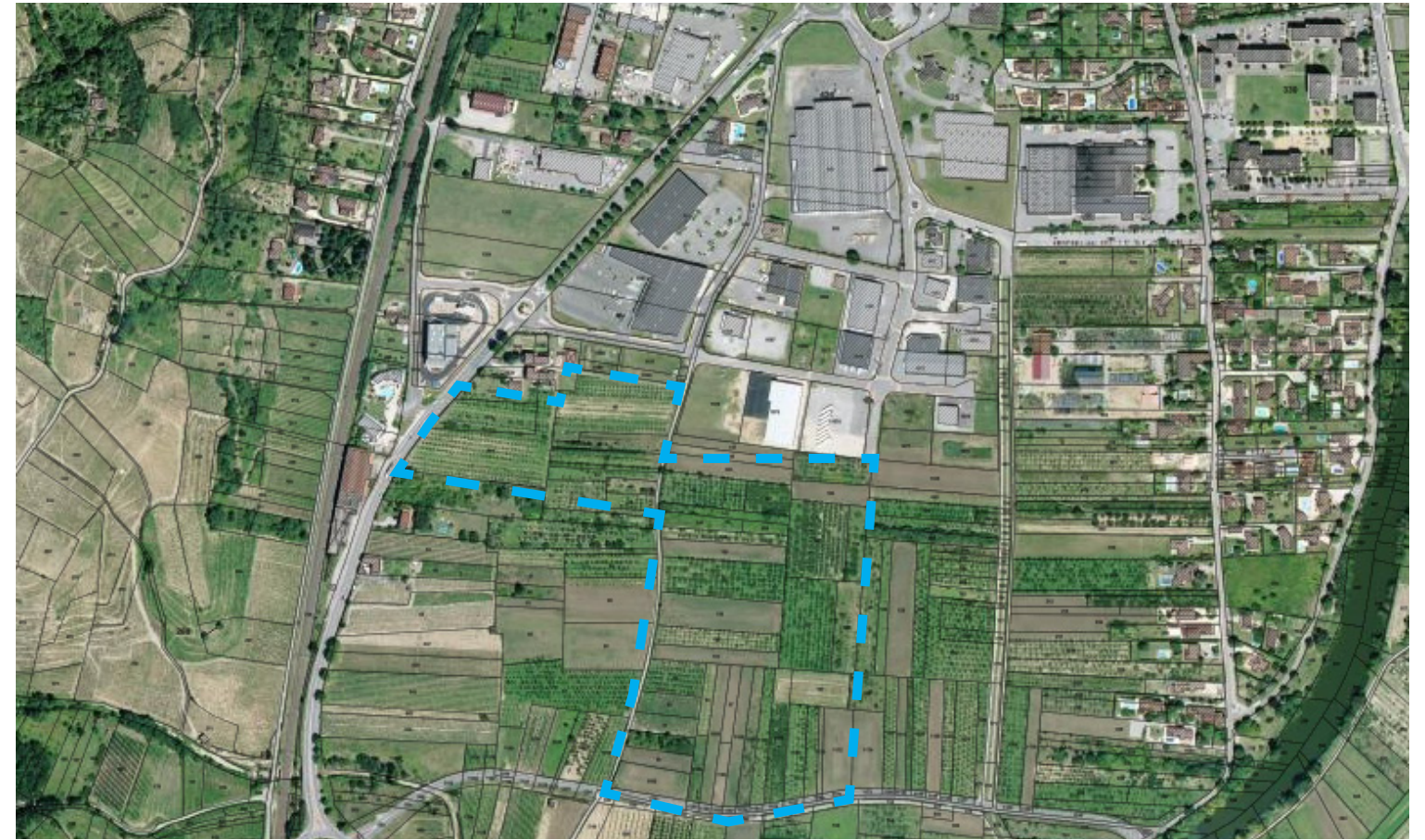
L'environnement proche plaide également pour une limitation des hauteurs et une typologie de l'habitat proposant essentiellement de l'individuel dense et du logement intermédiaire, contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés privilégiés.







- Une desserte cohérente de l'ensemble des parcelles situées en seconde profondeur comprenant un espace de retournement suffisamment dimensionné et aménagé sous forme de placette ;
- Une typologie bâtie cohérente avec les constructions voisines, qui n'excèdera pas 2 niveaux (R+1).
- Une fourchette de logements comprise entre 10 et 12 logements dont moins de la moitié devra être de l'individuel pur ;
- Le respect de la mixité urbaine suivante : a minima 5% des constructions devront être réalisées sous forme d'habitat intermédiaire ou de logements individuels denses (maisons accolées ou en bande).
- Le stationnement résidentiel doit être entièrement géré sur les parties privatives, seul l'accueil des visiteurs peut être réalisé sur domaine public.


AUi : Zone de Champagne





Constructions

 Bâtiments vitrine à vocation commerciale, dont le traitement architectural devra particulièrement être soigné. Les façades seront orientés parallèlement à la RD86


 Zone où l'implantation de commerces est autorisée


 Zone où l'implantation de commerces est interdite (sauf les commerces accompagnant une activité artisanale ou industrielle, à condition d'être située dans le même bâtiments et de ne pas représenter plus du tiers de la surface de plancher

 Limite de hauteur maximale réduite


 Marge de recul de 25m


Voiries et espaces publics


 Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
Les voiries en trait plein doivent être aménagés pour le déplacements des cycles

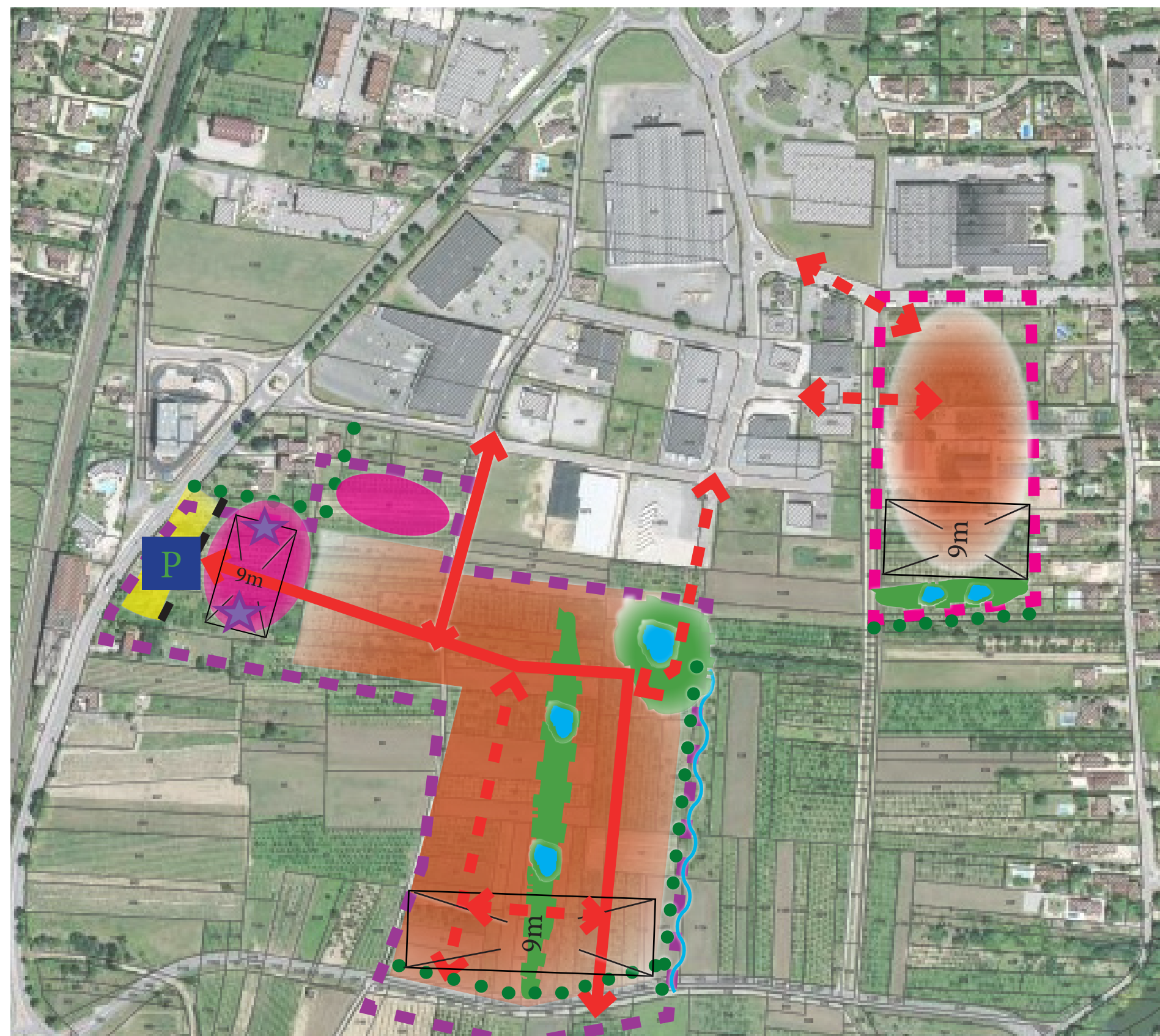
 Parking paysagers autorisés dans une bande de 25m

Paysages

 Traitement paysager des interface avec les habitations et l'espace agricole

 Espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales

 Espace d'interface devant faire l'objet d'un traitement soigné, où le stockage est interdit et les éléments publicitaires encadrés



Exemples de traitement végétalisé des parkings dans la bande de recul des 25m depuis la RD86

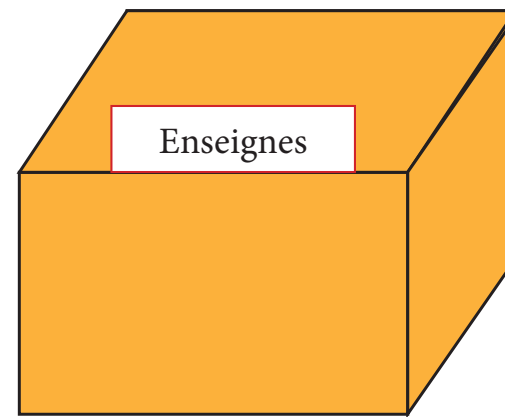


source : Mairie de Foix

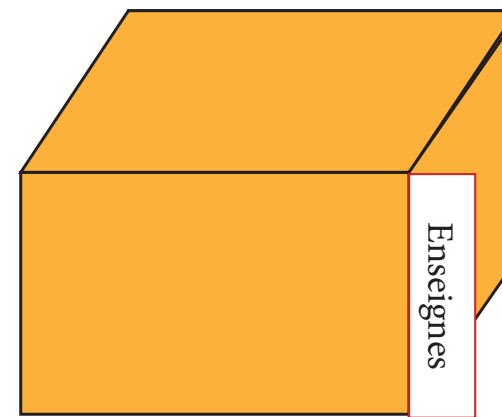


source : atelier Paul Arene

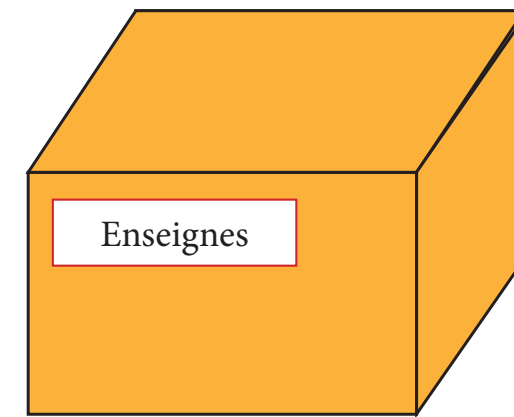
Implantation des enseignes publicitaires dans une marge de recul de 75m par rapport à la RD86



NON



NON



OUI

Exemples de traitement des espaces publics qui assurent une gestion des eaux pluviales



source : Nantes Metropole



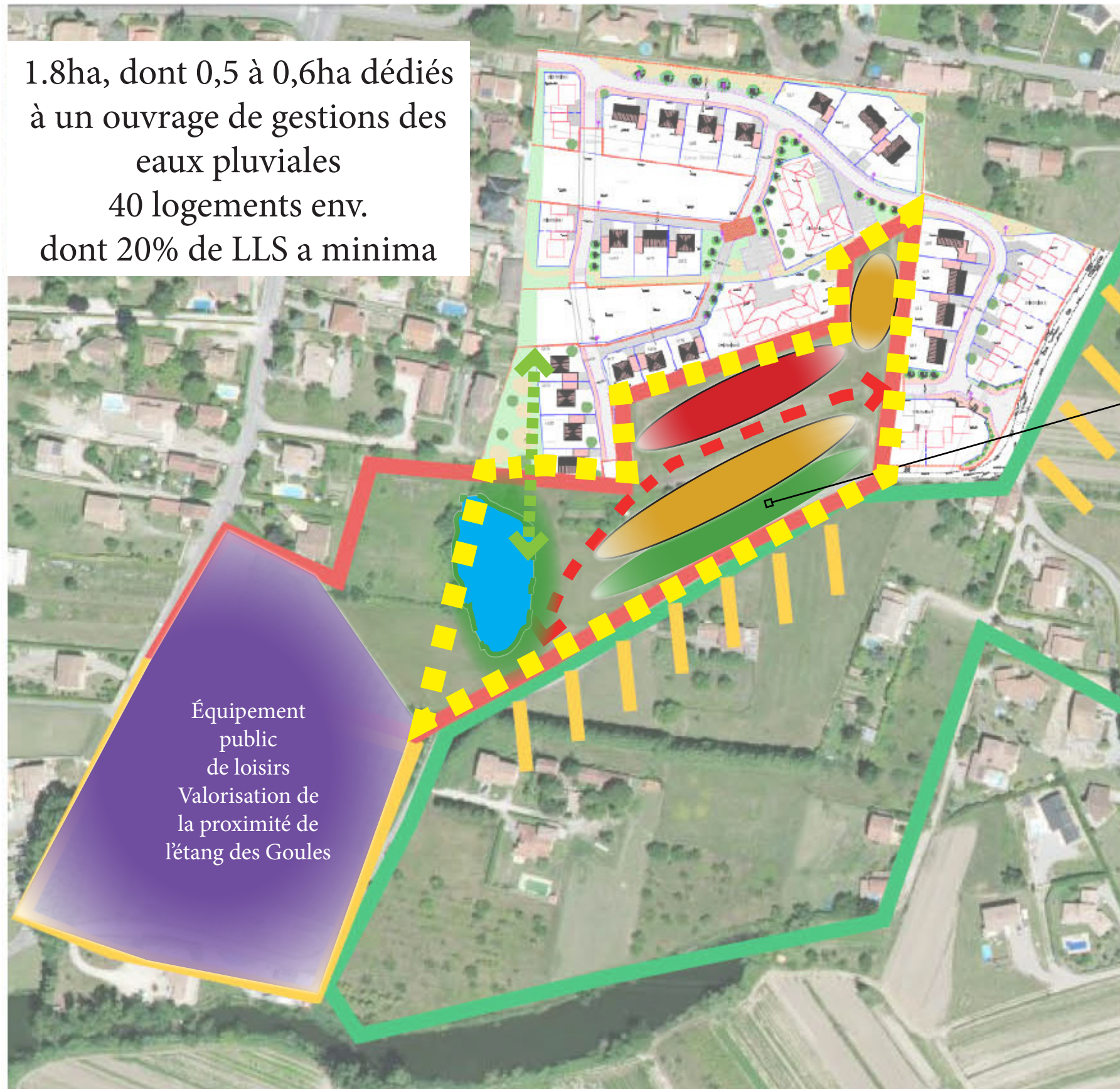
source : Nantes Metropole



source : archicontemporaine.org

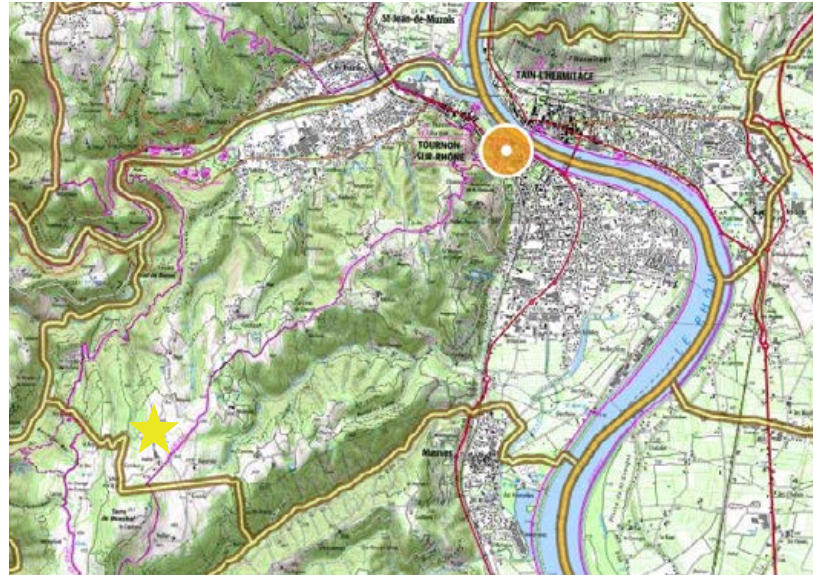
Zone IAU Chapotte

1.8ha, dont 0,5 à 0,6ha dédiés
à un ouvrage de gestions des
eaux pluviales
40 logements env.
dont 20% de LLS a minima



-  Petit collectif R+2, Habitat intermédiaire ou individuel dense
-  Habitat intermédiaire individuel dense, R+1 ou r+1+a ou r+1+c maxi
-  Aménagement des gestion des eaux pluviales
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Liaison piétonne

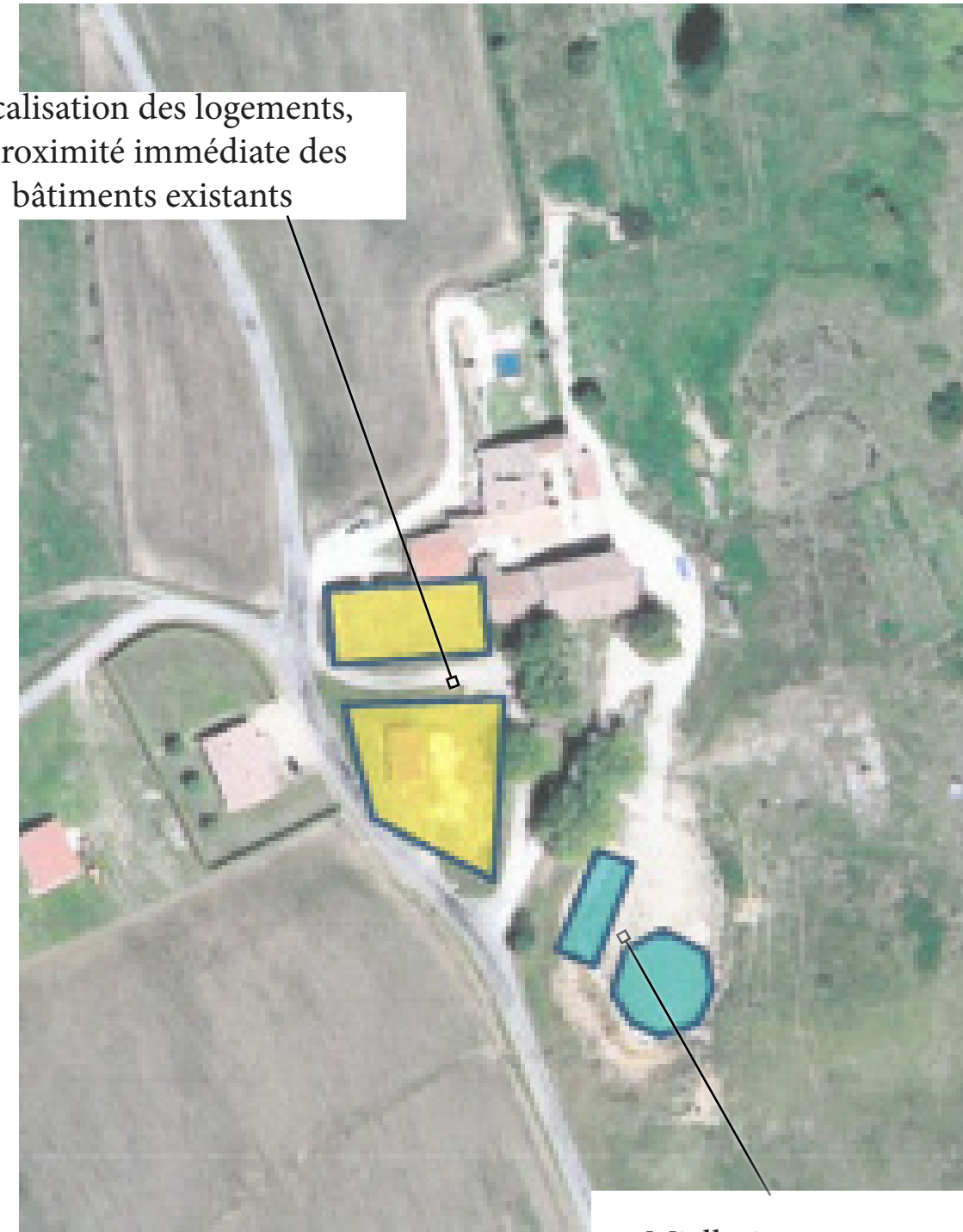
Secteur Am Stecal de Meyras



Ce STECAL permet le confortement et le développement d'une activité agricole biologique et d'une production apicole et d'une activité d'accueil/séminaire liée au cheval.

La pérennisation de cette structure familiale nécessite la création de deux logements, de la reconstruction d'une structure d'accueil de groupe pour les activités équestres (type chapiteau ou dôme géodésique) et d'un atelier de transformation de la production apicole (miellerie).

Localisation des logements,
à proximité immédiate des
bâtiments existants



Miellerie et structure
d'accueil de groupes

