



COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRET DU PROJET – FEVRIER 2013



Mairie d'Estrablin

210 rue de l'Europe
38 780 ESTRABLIN

Tél. : 04 74 59 44 00

Fax : 04 74 57 44 01

Mail : mairie.estrablin@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »	7
SECTEUR « LES MATIVES »	15
SECTEUR « LES FORGES »	23
SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES « DU ROCHER »	31

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En réponse à l'objectif de renforcement du centre-village défini dans le PADD, trois secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Les Rives du Jardin** »
- Le secteur « **Les Matives** »
- Le secteur « **Les Forges** »

Un secteur de développement économique fait l'objet d'une orientation d'aménagement : le secteur de la zone d'activités « **du Rocher** ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Les Rives du Jardin » constitue un tènement non urbanisé d'environ 1,8ha, situé au Sud-Est du centre-bourg. Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique, en limite de l'hyper-centre d'Estrablin et à proximité immédiate des commerces et des équipements sportifs.

Le site présente un relief très doux et bénéficie d'une exposition solaire favorable ainsi que des vues ouvertes sur la plaine de la Vézone au Sud. Il est actuellement cultivé.

Le tènement est aujourd'hui desservi par un seul accès routier : la route de la Vézone, accès bien dimensionné se connectant directement au centre-village et à la rue de la Petite Perrière se greffant à la RD 502.

Ces caractéristiques tant géographiques que topographiques confèrent au site des atouts indéniables pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle, pouvant accueillir des espaces et des équipements publics.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude de définition élaborée en 2010, suite à une consultation d'appel à projet auprès de deux bureaux d'études. L'orientation d'aménagement et de programmation reprend les principes fondamentaux d'aménagement du projet retenu.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... Compte tenu de la surface de cette zone (environ 1,8 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre de bien connecter le futur quartier au centre-village, tout en limitant au maximum le trafic routier induit dans le centre-bourg autour de la place de la Paix.

Pour cela, l'accès de l'opération « Les Rives du Jardin » se réalisera :

- par la rue de la Vézonne au Sud des premières habitations existantes,
- par un nouvel accès, sur la rue du Dauphiné, au-delà de l'opération existante « Clos du Marais ». Ce nouvel accès sera en double sens pour les nouveaux habitants. Le débouché sur la route du Dauphiné sera aménagé et mis en sécurité,
- par une connexion avec la place de la Paix permettant un accès à la future aire de stationnement public.

La mise en place de ces nouveaux accès permettra de diffuser les flux routiers sans surcharger le centre bourg.

- Modes doux

Le maillage « doux » sera assuré par une liaison piétonne permettant de relier « Les Rives du jardin » aux équipements sportifs et scolaires, à la rue du Dauphiné au niveau de l'impasse du lieu-dit Le Michalin et de l'impasse du lotissement « Les Hauts du Michalin ».

La traversée piétonne au niveau de la rue de la Vézonne devra être aménagée et sécurisée permettant de rejoindre les équipements en toute sécurité depuis le nouveau quartier.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de la liaison piétonne en liaison avec la place de la Paix, pour offrir depuis celle-ci une vue ouverte sur les rives de la Vézonne.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront privilégiées et aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie.

Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

L'opération sera orientée vers un habitat de type petit collectif ou intermédiaire, assurant une densité bâtie structurante supérieure à 40 logements à l'hectare.

Les constructions seront généralement implantées en alignement des voies nouvelles (routières et piétonnes) afin de constituer des fronts bâtis. Une implantation différente peut être recherchée pour les bâtiments marquant les entrées du quartier. Des zones privilégiées d'implantation du bâti ont été reportées sur le schéma de principe.

Le stationnement lié aux logements sera géré en partie en sous sol.

Les percées visuelles constitueront des points d'appel depuis le centre-village et notamment depuis la place de la Paix à la découverte du nouveau quartier et du futur Parc Public de la Vézone.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...). Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront aussi être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, allées plantées, vergers clos,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

L'ambiance générale du quartier devra proposer une structure paysagère forte. L'opération sera structurée autour d'une « coulée verte » d'Est en Ouest constituée de micros jardins, et ponctuée d'espaces publics : vergers clos, espaces verts, terrain de jeu, de qualité que les riverains pourront facilement s'approprier. Une transition douce avec l'espace agricole actuel (futur Parc Public) devra être aménagée en limite Sud et Est par des jardins familiaux et une limite paysagée...

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines et densité progressive

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare en moyenne.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **80 à 90 logements** répartis sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

Au total, ce sont au minimum un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements en accession sociale et au maximum un tiers de logements en accession à prix libres qui sont attendus dans cette opération.

- Diversité des fonctions

Deux aires de stationnement public permettant de répondre aux besoins collectifs du nouveau quartier et de renforcer l'offre à proximité de l'hyper-centre sont projetées en limite Ouest de l'opération.

Au Sud de l'opération des « Rives du jardin », des principes d'aménagement ont été proposés dans l'étude de définition réalisée en 2010. Ces principes ne font pas partie de l'orientation d'aménagement en tant que tels mais devront néanmoins être respectés. Ils s'intègrent dans le secteur NL du PLU, c'est à dire une zone de promenade, de détente et de loisirs qui accueillera notamment :

- Une aire de jeux en limite Est
- Des jardins familiaux au Sud des « Rives du Jardin »
- Une lisière à planter à l'Est de la rue de la Vézone
- Des bassins d'infiltration qui permettront de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin »
- Une promenade périphérique

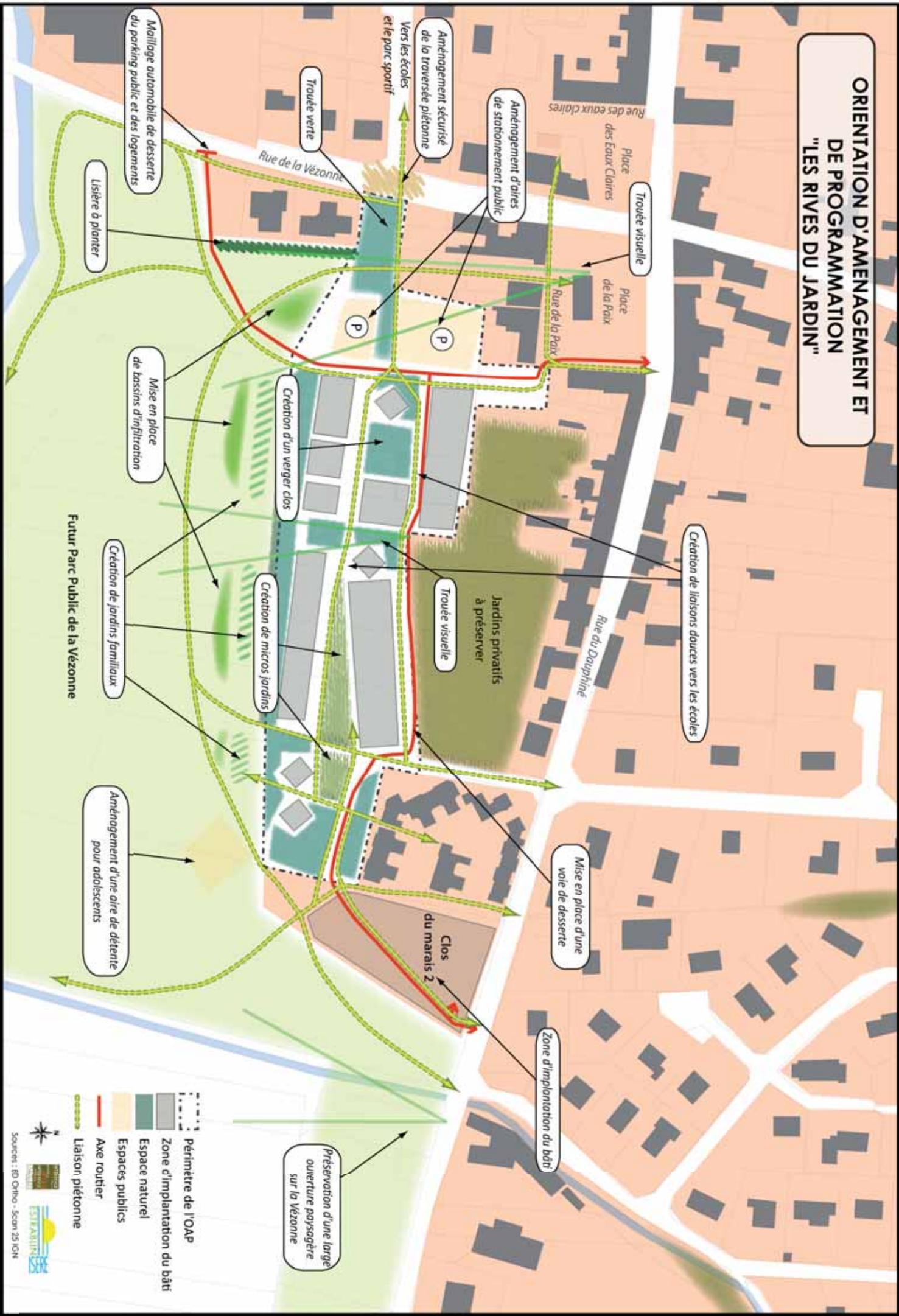
▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement : l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des bassins d'infiltration devront être créés au Sud de l'opération (secteur NL du PLU) afin de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES RIVES DU JARDIN"



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « LES MATIVES »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Les Matives » constitue une vaste zone non urbanisée d'environ 12,8 ha, située au Nord-Ouest du centre-bourg et plus particulièrement au Nord de la Mairie. Cette localisation lui confère des atouts certains en termes de développement urbain, permettant la création d'une zone à vocation principale d'habitat à proximité directe des infrastructures et équipements existants (École).

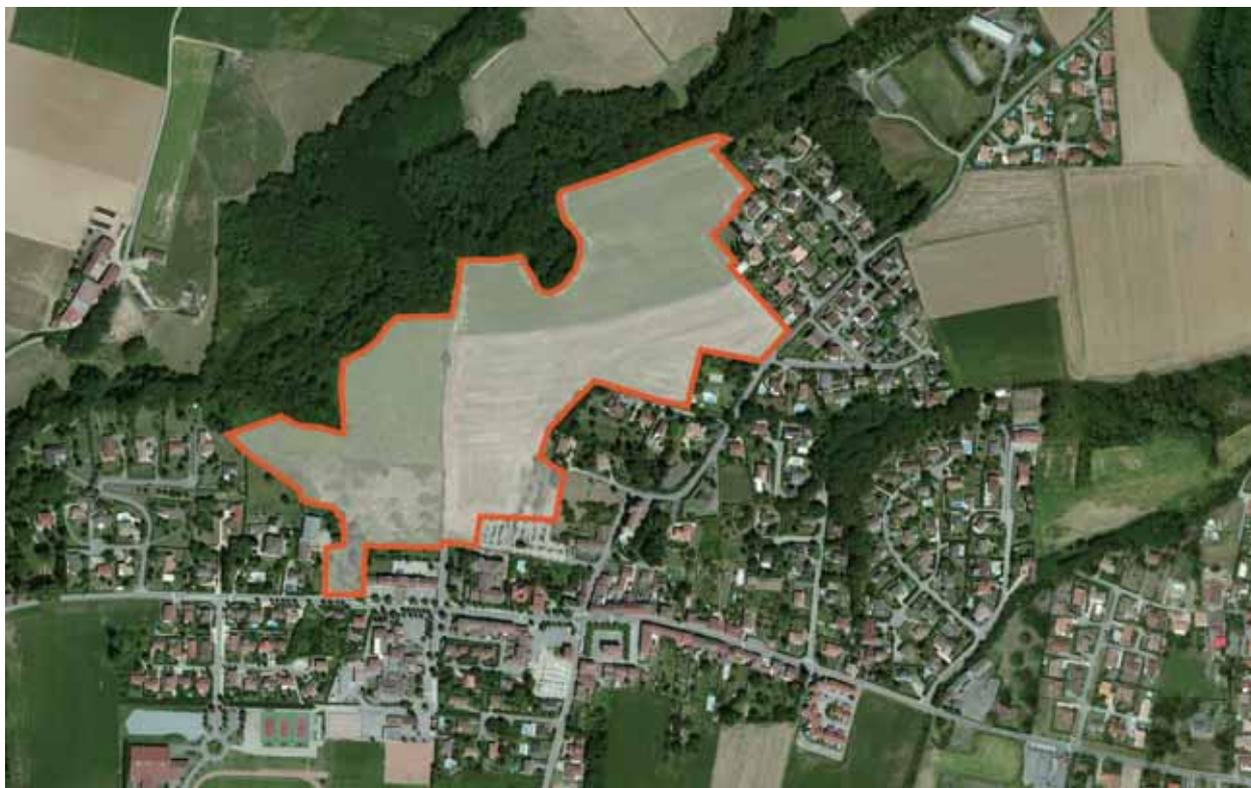
Le tènement est marqué par un fort relief Nord-Est / Sud-Ouest et bénéficie d'une exposition solaire favorable ainsi que des vues lointaines sur le grand paysage.

Le tènement est limité :

- au Sud par la Mairie-École et le cimetière
- au Nord, par un talweg boisé
- à l'Ouest, par le lotissement de « bois Balay »
- et à l'Est, le site vient buter contre l'extension du cimetière, deux groupes d'habitations individuelles, séparés par l'accès à la montée de l'Église

La zone dispose de deux accès automobiles : depuis la montée de l'Église et depuis la rue de l'Europe et d'un accès piéton majeur à l'Est de la Mairie-École.

Le secteur est actuellement en majorité cultivé ou en prairie. Seule la partie Sud le long de la rue de l'Europe est utilisée en tant que jardin potager.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... Compte tenu de la surface de cette zone (12,8 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

Compte tenu de sa capacité, son ouverture à l'urbanisation sera étalée en plusieurs phases (trois, probablement).

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

Les nouvelles constructions seront desservies à terme :

- depuis la montée de l'Église : entrée / sortie possible.
- depuis la rue de l'Europe (à l'Ouest de la Mairie) : entrée / sortie possible.

La réalisation des nouveaux axes de desserte nécessite l'aménagement et la sécurisation des différents débouchés sur la voirie existante.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre. L'axe principal de circulation s'appuiera sur la ligne de crête. L'extrémité de la voirie 1^{ère} phase, devra respecter l'altitude maximale de 238 NGF, en vue de son prolongement futur vers la rue de l'Europe.

- Modes doux

Une liaison Nord-Sud majeure sera créée en direction des Écoles et du Parc des sports.

Une autre liaison Nord-Sud sera créée en partie Nord-Est de l'opération pour boucler l'allée des Matives et l'allée des Catalpas sur l'allée de la Divinière.

Un réseau de liaisons douces sera mis en place à l'intérieur de la zone permettant de se connecter aux liaisons majeures.

Une liaison douce sera créée entre l'extension du cimetière et l'Église.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m.

Pour un meilleur confort des piétons et une qualité paysagère, plusieurs liaisons douces devront obligatoirement être plantées (confort d'été par l'ombrage des arbres).

■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Plusieurs étapes d'aménagement doivent être distinguées, respectant toutes une densité minimale de 30 logements/ha :

- La phase 1 : correspondant à la zone AUb : opération d'aménagement d'ensemble, mixte d'un point de vue de l'habitat (environ 110/120 logements collectifs, intermédiaires et individuels), accompagnée de l'extension du cimetière (aménagement d'un jardin du souvenir) et la création d'une aire de stationnement public.

- Les phases ultérieures, correspondant à la zone 2AU : opérations d'aménagement d'ensemble, mixtes d'un point de vue de l'habitat (au moins 160 logements collectifs, intermédiaires et individuels) qui nécessiteront des modifications du PLU.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les ombres portées et les vis-à-vis entre chaque logement, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinet, terrasses,...).

Des espaces publics et des espaces libres collectifs devront être aménagés.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 30 logements à l'hectare en moyenne.

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

Au total, ce sont au minimum un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements en accession sociale et au maximum un tiers de logements en accession à prix libres qui sont attendus dans cette opération.

- Diversité fonctionnelle

Une aire de stationnement public doit être réalisée à l'Ouest du cimetière. Ce parking permettra de répondre à un besoin de stationnement en cas de cérémonie, ou pour des utilisateurs des équipements du centre-village.

Des espaces collectifs de proximité, de qualité, devront être conçus dans plusieurs secteurs du quartier.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs (exposition Sud par une orientation Nord-Sud du parcellaire)

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades Sud de protection solaire efficace pour éviter les surchauffes d'été. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampon (garage, cellier,...).
- Construire des appartements traversants afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

→ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête.

→ **Espaces extérieurs**

Les logements devront disposer soit d'un jardin privatif, exposé au Sud ou à l'Ouest de préférence, soit d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage.

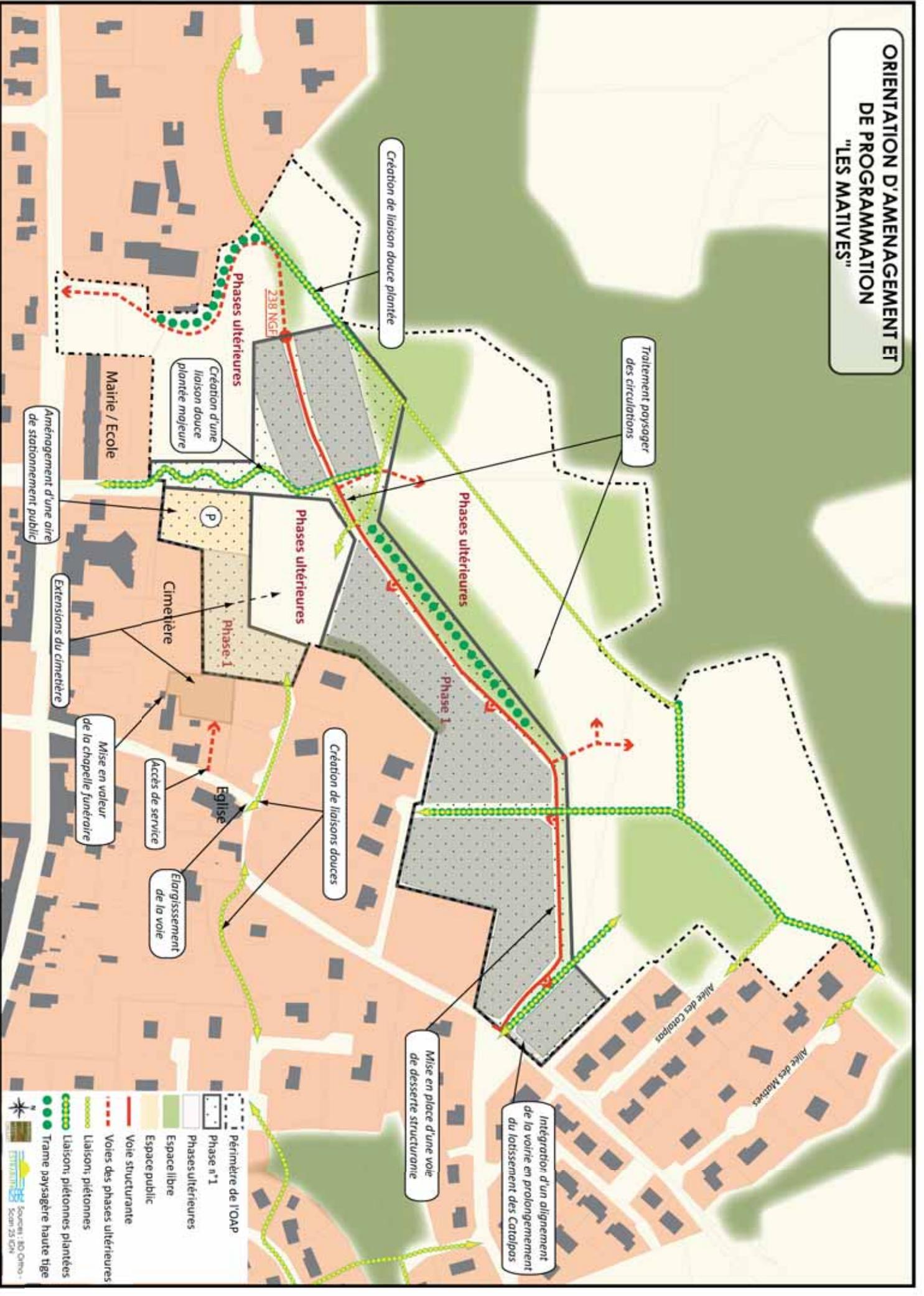
→ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES MATIVES"



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « LES FORGES »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Les Forges » constitue une zone de renouvellement urbain, constituée d'une ancienne entreprise et d'une habitation, sur un tènement d'environ 1,2 ha, situé à 600m environ du centre bourg. Cette localisation proche du centre lui confère des atouts en termes de développement urbain : zone à vocation principale d'habitat.

Le tènement est globalement plat.

Il est limité :

- au Sud, par la rue du Dauphiné et un paysage ouvert en direction de la Vézonne,
- à l'Ouest, le site est bordé par le ruisseau de la Gargodière et le Lotissement Les Hauts du Michalin
- et à l'Est, le terrain est mitoyen d'un groupe d'habitat pavillonnaire,

La zone dispose actuellement d'une seule entrée depuis la rue du Dauphiné.

Le site est pour un tiers occupé par les bâtiments industriels. Les deux tiers restant sont occupés par la villa et son parc arboré au Nord du tènement.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants :

- de dépollution des sols
- de démolition des bâtiments d'activités existants
- des travaux de création de nouvelle voirie, ainsi que la mise en sécurité de l'intersection sur la rue du Dauphiné
- des ouvrages de protection du ruisseau de la Gargodière,...

Compte tenu des enjeux de renouvellement urbain, une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

Les nouvelles constructions seront desservies :

- Par un accès principal, depuis l'accès existant rue du Dauphiné : entrée et sortie possibles.
- Par un second accès optionnel, depuis la rue de la Gargodière, par un ouvrage permettant de traverser le ruisseau : entrée et sortie possibles

Ceci nécessite l'aménagement et la mise en sécurité du carrefour avec la rue du Dauphiné.

- Modes doux

A l'intérieur du futur programme, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort thermique par l'ombrage des arbres).

Un bouclage piéton devra être réalisé à l'intérieur de l'opération pour relier la rue de la Gargodière et la rue du Dauphiné, permettant de reconnecter le lotissement du Michalin à la future opération des « Rives du Jardin » et aux futurs équipements publics (aires de jeux). Elle constituera une alternative à la rue du Dauphiné pour les modes doux pour se rendre au centre-village.

Il devra être aménagé un plateau traversant au niveau de la rue du Dauphiné permettant de rejoindre au Sud l'aire de détente des adolescents en toute sécurité depuis les logements.

■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le maintien de la villa et de ses abords est souhaitable.

Le secteur à aménager est constitué de bâtiments industriels et d'une partie du parc. Une opération de renouvellement urbain devra être conduite permettant la démolition / dépollution / reconstruction du site.

Le secteur doit être urbanisé en lien avec le tissu existant et devra présenter une mixité dans les typologies des logements. Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité de 20 logements à l'hectare en moyenne.

Le stationnement peut être géré en partie en sous sol et par une aire de stationnement mutualisée et ombragée en entrée de site (en lieu et place des secteurs les plus pollués).

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...).

Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront aussi être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité pour les tout-petits et aire de jeux pour les adolescents,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

Un recul d'implantation des constructions de 10 mètres vis à vis du ruisseau de la Gargodière devra être respecté pour préserver ses abords.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines est attendue au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **25 à 30 logements** répartis soit sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

- Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

L'opération de construction à usage d'habitation comprenant 4 logements ou plus, devra comporter soit :

- 30% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social,
- 25% au minimum de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et 10 % en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

- Diversité fonctionnelle

Une aire de stationnement mutualisé doit être réalisée en entrée du tènement.

De plus, en limite Ouest de l'opération, le long du ruisseau de la Gargodière existant, un espace d'agrément ouvert à tous, valorisant une promenade le long du ruisseau de la Gargodière devra être aménagé et la ripisylve préservée.

Enfin, un espace collectif de proximité, de qualité que les riverains pourront facilement s'approprier, devra être conçu au Sud de la rue du Dauphiné : aire de jeux de proximité pour les adolescents.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Préserver les plantations remarquables

Il s'agit des arbres d'ornement situés à l'arrière de la villa et repérés comme espaces boisés classés au PLU.

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades Sud de protection solaire efficaces pour éviter les surchauffes d'été. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampon (garage, cellier,...)
- Construire des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

→ Espaces extérieurs

Chaque logement devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition, ou d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Le futur projet devra étudier la qualité des végétaux présents sur le site et conserver les espèces de bonne qualité.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES FORGES"

Le Michalin

Création de liaisons douces

Préservation de la ripisylve

Second accès automobile optionnel

Recul d'implantation de 10 mètres

Renouvellement urbain
opération de démolition-reconstruction

Arbres remarquables à préserver

Aire de jeux pour les petits

Zone de stationnement ombragée en entrée

Bouclage piéton

Mise en sécurité des traversées piétonnes

Maintien souhaitable de la villa dans son parc

Accès automobile principal

Préservation d'une large ouverture paysagère

Aménagement d'une aire de jeux pour adolescents

Rue du Dauphiné

Lotissement les Hauts du Michalin

Rue Saint-Pierre

--- Périmètre de l'OAP

■ Zone d'implantation du bâti

■ Espaces collectifs

— Accès automobile

●●● Allée piétonne ombragée



Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES « DU ROCHER »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

La zone d'activités « du Rocher » constitue une zone non urbanisée d'environ 20 ha, située à l'entrée Ouest du territoire, en limite avec la commune de Pont-Evêque. Le développement de la zone d'activités est de compétence intercommunale et constitue l'extension de la zone d'activités de l'Abbaye et du Rocher déjà réalisée.

Sa localisation au carrefour de la RD 502 et de la RD 75c lui confère une bonne desserte et lui permet de se connecter rapidement aux grands axes de circulation.

Le tènement est marqué par un relief présentant des pentes d'Est en Ouest.

Il est limité :

- au Sud, par la zone d'activités du Rocher existante et par quelques maisons individuelles
- au Nord, le site vient s'arrêter sur le Chemin de Montplaisir
- à l'Ouest, par la RD 75c
- à l'Est, par des terres agricoles

La zone dispose actuellement d'une seule entrée depuis la « ZA du Rocher » existante au Sud du tènement.

Les terres sont actuellement cultivées.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, création d'un giratoire sur la RD 75c, ouvrages de gestion des eaux pluviales,...

Compte tenu de la surface de cette zone (20 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur. Elle pourra être phasée dans le temps.

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESERTE

- Desserte routière

Les nouvelles constructions seront desservies :

- Depuis l'accès existant de la « ZA du Rocher »
- Depuis la RD 75c : entrée et sortie possibles

La réalisation du nouvel axe de desserte nécessite l'aménagement et la sécurisation du carrefour avec la RD 75c en lien avec le Conseil Général. Un giratoire devra être réalisé en amont de l'aménagement de la zone d'activités.

Les voies internes qui seront aménagées depuis ces accès devront être maillées entre elles.

Les voies structurantes internes créées dans le cadre de cette opération devront présenter une largeur minimum de 6 mètres et devront être accompagnées de circulation douce.

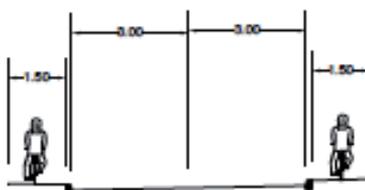
- Modes doux

A l'intérieur de la future zone, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles seront pour l'essentiel en accompagnement des nouvelles voies. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale chacun de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

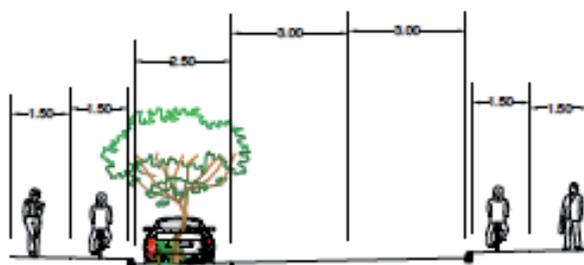
Une liaison douce en direction de la « ZA du Rocher » devra être mise en place.

Les principes de coupes suivantes devront être respectés :

Profil 1



Profil 2



■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Cette opération devra permettre d'accueillir des activités à caractère économique : industriel, tertiaire et artisanal.

Un recul d'implantation de 75 mètres des constructions vis à vis de la RD 75c devra être respecté dans la l'attente de la réalisation d'une étude fixant des règles différentes, compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont).

Prise en compte des reculs générés par les différentes canalisations d'eau potable et de matières dangereuses bordant et traversant la zone.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Des parcelles de taille variable permettant d'accueillir une diversité des types d'activités sera proposée.

Une aire de stationnement d'environ 40 places véhicules légers, et quelques places véhicules lourds doit être réalisée au cœur de l'opération. Ce parking permettra de répondre notamment à un besoin de stationnement « visiteur ».

Un espace vert collectif de qualité, devra être conçu au niveau de la limite avec la zone d'activité du Rocher existante.

Une lisière plantée périphérique, pour l'insertion paysagère en vision lointaine (ligne de crête) devra être réalisée.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser les constructions bioclimatiques

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

→ Espaces extérieurs

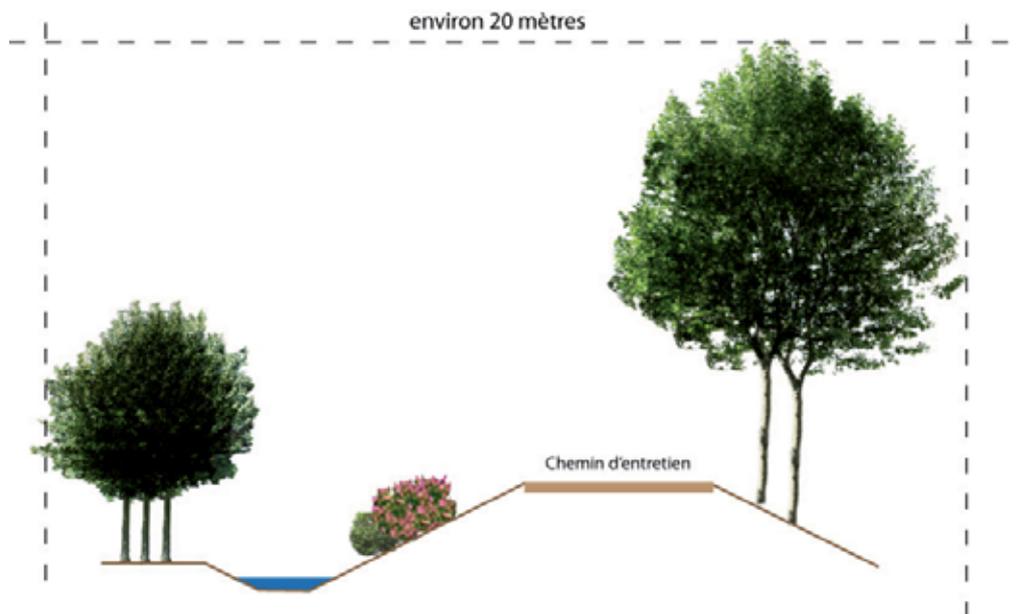
Chaque parcelle devra disposer d'espaces verts (engazonnés, plantés,...) représentant au moins 10% du terrain.

La limite Est et Sud/Est de la zone d'activité avec la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement particulier, répondant à plusieurs objectifs :

- traiter qualitativement la limite avec la zone agricole,
- insérer les futures constructions dans une « fourrure » végétale et éviter l'effet de crête,
- gérer les eaux pluviales.

Une bande végétalisée, d'environ 20 mètres, plantée d'arbres à très grand développement (chênes ..), doit être aménagée.

Sur la moitié de l'épaisseur de cette bande végétalisée, peuvent être aménagée des aires de stationnement.



→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (bâtiments, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux. Deux bassins de rétention des eaux pluviales seront mis en place.

Un fossé en limite sud du tènement sera créé permettant de gérer les phénomènes de ruissellement.

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LA ZONE D'ACTIVITÉS DU ROCHER"

Aménagement et sécurisation du carrefour

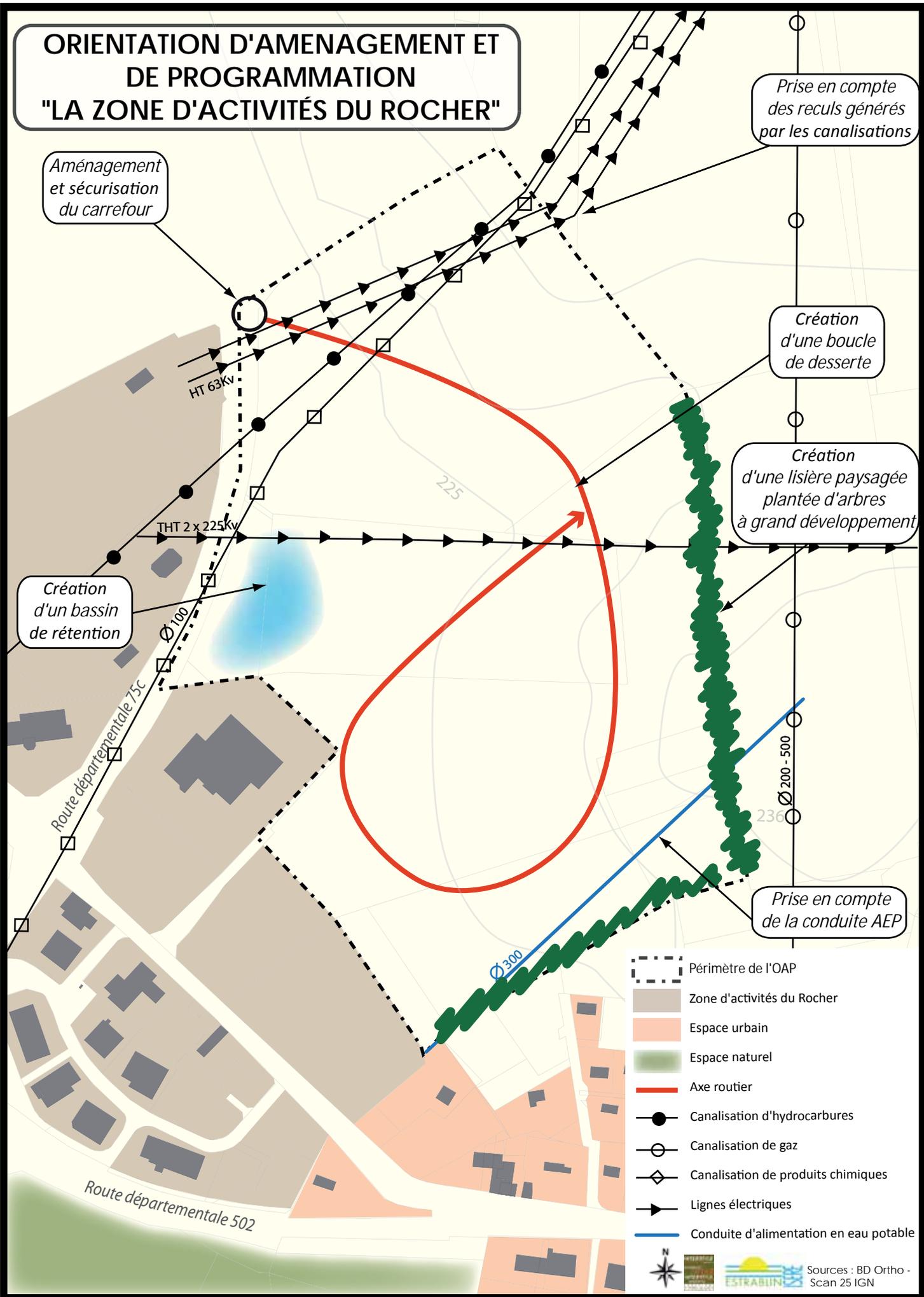
Prise en compte des reculs générés par les canalisations

Création d'une boucle de desserte

Création d'une lisière paysagée plantée d'arbres à grand développement

Prise en compte de la conduite AEP

Création d'un bassin de rétention



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'activités du Rocher
- Espace urbain
- Espace naturel
- Axe routier
- Canalisation d'hydrocarbures
- Canalisation de gaz
- Canalisation de produits chimiques
- Lignes électriques
- Conduite d'alimentation en eau potable



Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN