



## Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation
<b>03</b>	<b>Du 04/11/2019 au 06/12/2019</b>	<b>05/03/2020</b>



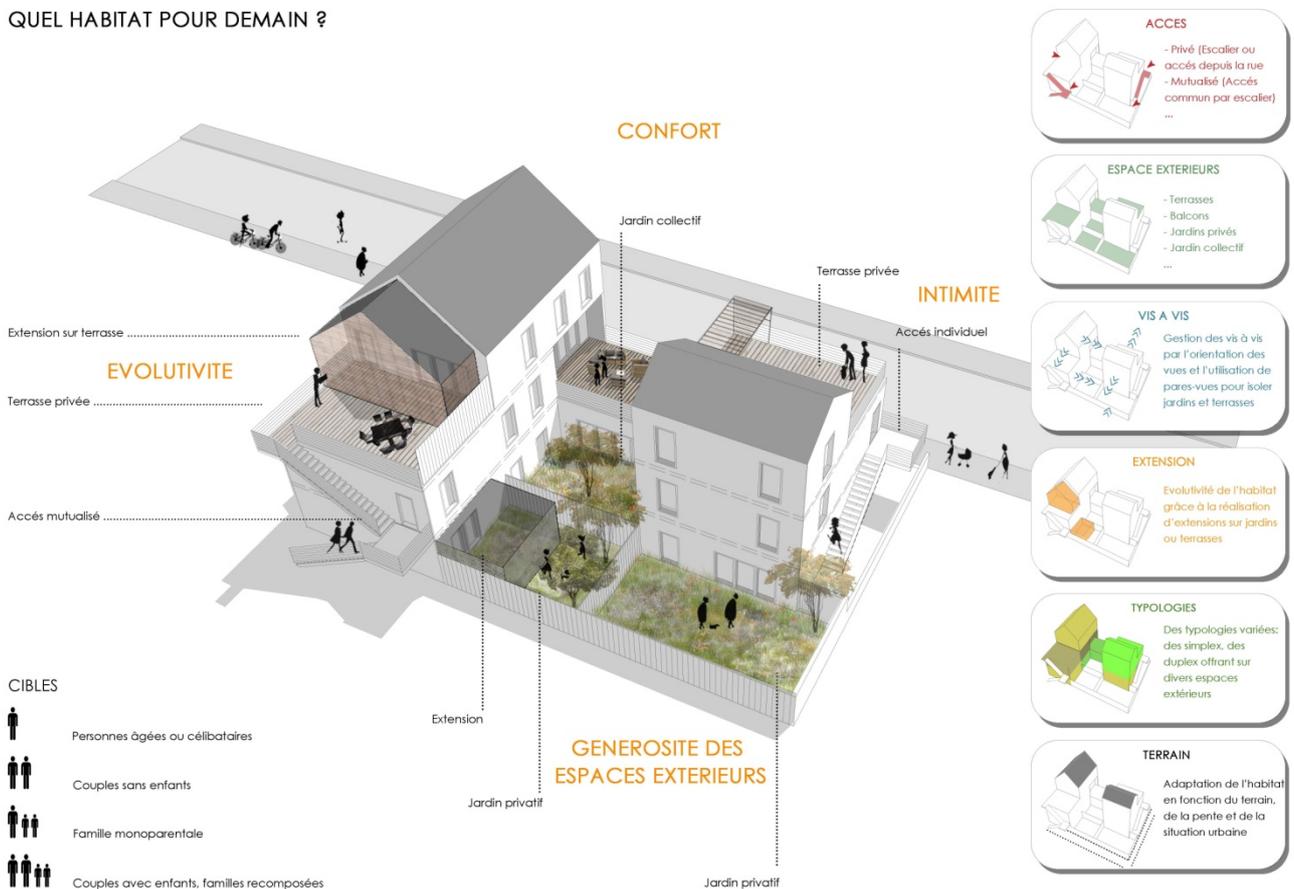
# Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

## \* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

## QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette réalisée par l'AUA

**Les orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement de secteurs et à préserver leur environnement au regard de leur richesse environnementale, en application du PADD.**

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur les terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

**Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement des secteurs accompagne ces éléments.** Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP peuvent être opposés à ces demandes).

# 1. Localisation des secteurs

Les orientations d'Aménagement et de Programmation concernent quatre secteurs :



Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Valoriser les franges urbaines**
- **Assurer l'implantation d'activités économiques** dans une logique d'optimisation du foncier et de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux



## 2. Secteur n°1 : Rue des Vendanges

---

### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé dans le tissu urbain du centre-bourg, à une centaine de mètres de la place de l'église et de la mairie. Sa position stratégique lui offre de réelles possibilités de développement dans une démarche de densification et de renforcement de la centralité. D'une superficie d'environ 2 800 m<sup>2</sup>, le tènement est composé d'une parcelle directement accessible depuis la Rue des Vendanges ainsi que d'une parcelle située à l'arrière du front bâti déjà urbanisé.

Actuellement occupé par des bâtiments non investis ainsi que par des jardins, ce secteur devra faire l'objet, partiellement d'une opération de renouvellement urbain



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- Le renforcement de la centralité du village et le développement de fonctions urbaines mixtes
- Le respect de la morphologie urbaine environnante

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 et R+2 (sur la partie Ouest) et du R+2 (sur la partie Est le long de la rue des Vendanges) afin de définir une silhouette dessinée.

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie unique qui sera créée depuis la Rue des Vendanges. Il s'agira d'une voie partagée entre véhicules motorisés, piétons et cycles qui permettra de relier, indépendamment de la RD 68 étroite, les commerces situés autour de cet axe et la place de l'église.

Le rapport entre la voie et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en aménageant des espaces collectifs et publics végétalisés pouvant supporter du stationnement.

### **- Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements collectifs et intermédiaires.

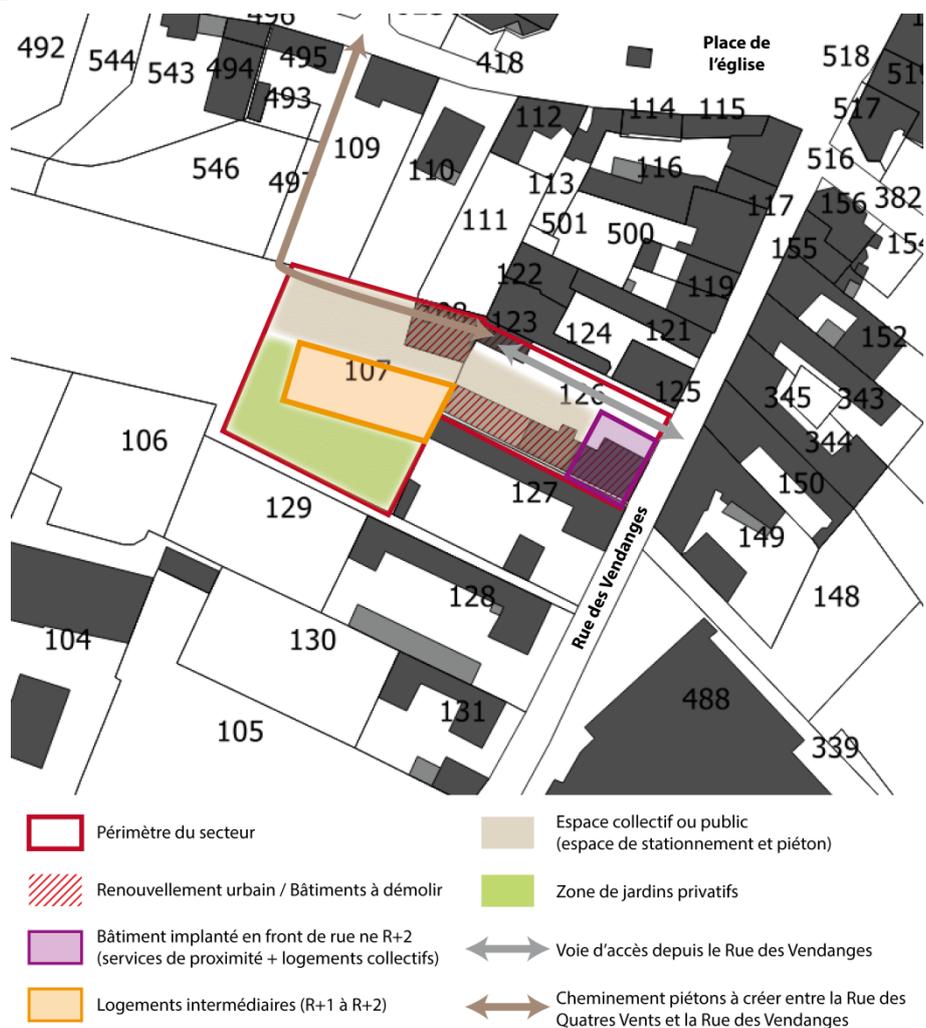
Le bâtiment Ouest sera composé de logements intermédiaires.

Le bâtiment situé à l'Est (Rue des Vendanges) accueillera principalement des locaux de services de proximité.

Environ une quinzaine de logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 53 logements/ha.

Une part de 100% de logements locatifs sociaux devra être prévue, en dehors de locaux de services.

## Schéma de principe



## Illustration

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



### 3. Secteur n°2 : Les Combes

---

#### Etat des lieux du site :

Le secteur des Combes est situé au Nord/Est du centre-bourg, en continuité du lotissement des Combes. Ce quartier de Fleurie a, depuis les années 2000, connu un développement relativement important avec l'aménagement du lotissement d'une quinzaine de logements ainsi qu'avec la construction de la caserne des pompiers. L'aménagement du lotissement s'était mené dans une logique globale avec, en prévision, la poursuite de son développement au Nord et à l'Ouest par une voie qui a été prévue à cet effet. C'est dans ce cadre que la commune de Fleurie, souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. Ce site, au regard de sa localisation, peut parfaitement répondre aux besoins de la commune en termes de logements de type maisons individuelles jumelées ou groupées.



#### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La diversification des typologies de logements
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- L'insertion paysagère des opérations situées en frange urbaine
- L'optimisation du réseau viaire

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses (R+1 maximum) pour participer à une bonne insertion dans le paysage et pour marquer une frange urbaine cohérente en lien avec les espaces agricoles. La valorisation de la frange urbaine nécessitera une végétalisation des abords de la voie à créer.

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie créée sur le chemin existant depuis la Rue des Rochaux. Cette voie devra être reliée au rond-point au bout de la Rue de l'Alambic, dans la partie Ouest.

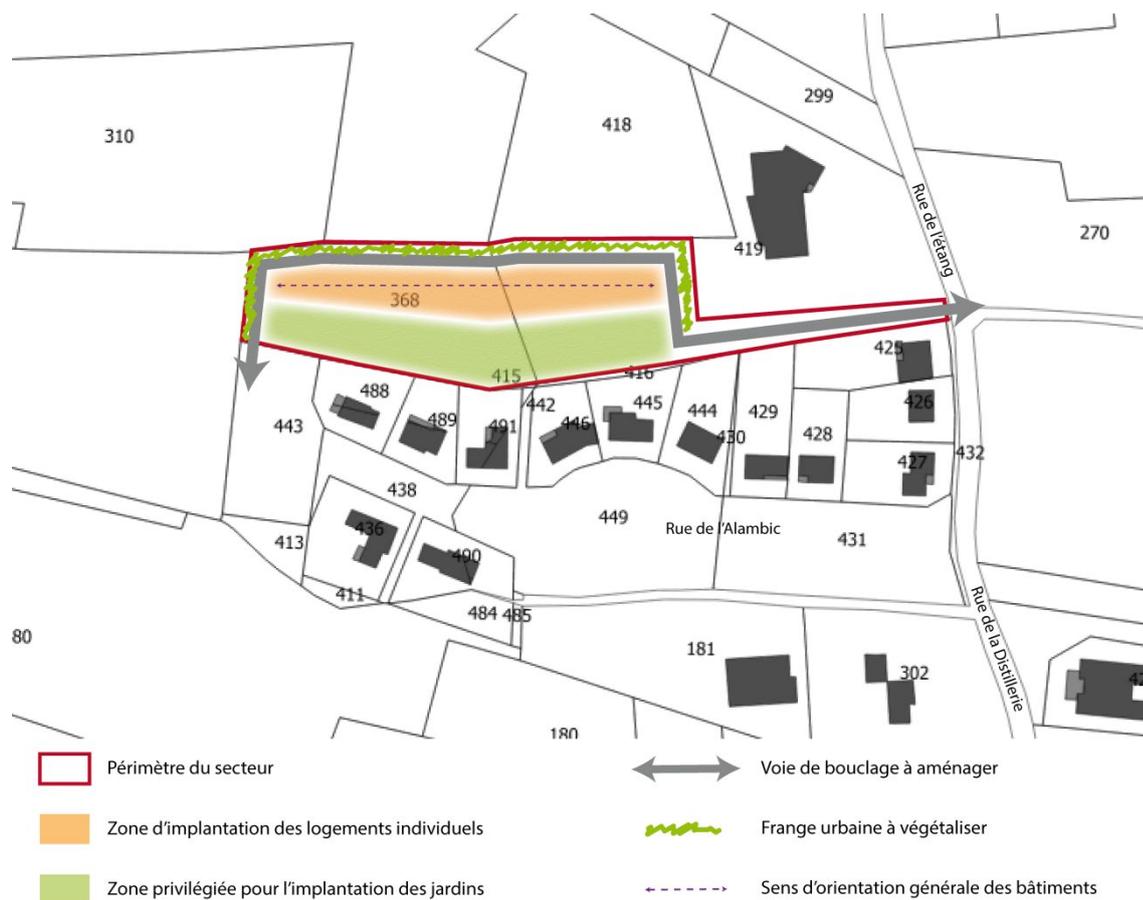
Le rapport entre la voie et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, avec des implantations de bâtiments homogènes et une végétalisation des clôtures. Les bâtiments s'implanteront au plus près de la voie, sur la partie Nord, afin de privilégier l'exposition des jardins au Sud

### **- Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements individuels simples, jumelés ou groupés.

Environ 10 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 15 logements/ha.

## Schéma de principe



## Illustration

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.





**Principes d'aménagement :**

**- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés. En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses (10 mètres maximum) pour participer à une bonne insertion dans le paysage et pour marquer une frange urbaine cohérente en lien avec les espaces agricoles. La valorisation de la frange urbaine se traduira par une végétalisation de l'ensemble de la lisière Nord du site.

Une attention particulière sera portée également sur la partie Sud du tènement. En effet, les enjeux écologiques sont importants avec la présence d'une zone humide. Cette dernière devra être préservée dans son intégralité et l'espace tampon entre le milieu humide et la zone urbanisée fera l'objet d'un traitement végétalisé afin d'assurer une meilleure transition entre les différents espaces.

**- Développement urbain et déplacements :**

L'extension de la zone d'activité devra être desservie par une nouvelle voie créée depuis l'amorce existante à l'Est de la ZA actuelle jusqu'à la rue de la Distillerie, à l'Ouest.

Les abords de la voie feront l'objet d'un traitement paysager avec une forte végétalisation (enherbement, clôtures végétalisées,...)

**Schéma de principe**



## 5. Secteur n°4

---

### Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé en extension du village. Il constitue une greffe de bourg qui fait la liaison entre le village, des équipements publics (école, mairie, office du tourisme,...) et une zone d'habitat pavillonnaire. Le tissu urbain environnant est relativement hétérogène avec la présence de bâtiments anciens qui constituent un tissu dense et de bâtiments récents aux caractéristiques moins denses.

D'une superficie d'environ 2,8 ha, ce secteur est desservi à l'Ouest par la Rue du Beaujolais, au Sud par la Rue des Crus et, au Nord, par la Rue de l'Alambic ;

Il est par ailleurs bordé au Nord par un espace naturel humide qui marque l'entrée du village et qui constitue une limite d'urbanisation.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- L'insertion paysagère des constructions
- La qualité paysagère de l'entrée du village
- Le développement d'un réseau viaire optimisé
- La diversification des formes et des typologies d'habitat
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- Les connexions piétonnes aux secteurs périphériques
- La prise en compte des enjeux environnementaux et la gestion des eaux pluviales
- La préservation de la zone humide située au Nord de l'opération

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

#### **Insertion paysagère**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

L'utilisation de matériaux et de teintes homogènes est préconisée dans le cadre d'édification de murs de clôture.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses pour participer à une bonne insertion dans le paysage et pour marquer une frange urbaine cohérente en lien avec les espaces agricoles. La valorisation de la frange urbaine se traduira par une végétalisation de l'ensemble de la lisière Nord du site. Les clôtures en limites parcellaires devront être végétales et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques et d'essences mono-spécifiques devront être évitées afin de maintenir une qualité paysagère.

La qualité paysagère de l'opération se traduira également par l'aménagement d'espaces publics et collectifs végétalisés ainsi que par la plantation des abords des voies.

L'axe de déplacement modes doux Nord/Sud devra être aménagé comme un espace paysager central à l'échelle du quartier.

La frange Ouest du quartier fera l'objet d'un traitement paysager particulier pour marquer l'entrée du village par un espace qualitatif et végétalisé.

#### **Gestion des eaux pluviales et protection de la zone humide**

La gestion des eaux pluviales devra permettre une protection importante du fonctionnement écologique de la zone humide située au Nord en évitant tout rejet dans cette zone humide. Les aménagements prendront en compte le contexte naturel et topographique du site. Le site est caractérisé par une pente régulière orientée Sud-Ouest / Nord-Est. Les points les plus hauts sont situés aux abords de la Rue du Beaujolais et de la Rue des Crus. Ainsi, le point le plus bas du secteur est localisé à la pointe Nord-Est, au niveau du lotissement de la Rue de l'Alambic. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra donc être respecté avec l'acheminement des eaux vers le point le plus bas du site. La gestion des eaux pluviales devra être intégrée dans les aménagements grâce à l'utilisation de revêtements perméables ainsi qu'à la création de fossés paysagers aux abords des voies. Ce réseau de fossés assurera l'acheminement des eaux vers un système de rétention qui sera prévu dans la partie Nord/Est de l'opération, au point topographique le plus bas du site. Ce système de rétention devra être conçu de manière à éviter tout rejet des eaux vers la zone humide. Par ailleurs, il participera à la qualité paysagère de la zone.

Aucun déversement d'eaux pluviales ne sera autorisé en direction de la zone humide, dans le but de préserver sa fonctionnalité naturelle.

Sur la frange Nord de l'opération, à proximité de la zone humide, un système de récupération et d'acheminement des eaux pluviales devra être aménagé. Cette frange sera par ailleurs inconstructible afin d'éviter toute imperméabilisation et toute altération des abords de la zone humide. Cette frange, a en effet une dépendance directe avec la zone au regard de sa proximité.

La voie de desserte aménagée en direction de la Rue de l'Alambic devra également faire l'objet d'un soin particulier quant à la prise en compte des milieux humides. En effet, la voie nouvelle devra assurer la perméabilité de

l'axe naturel d'écoulement des eaux. Par ailleurs, elle sera aménagée de sorte à limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Les abords de la voie seront ainsi pourvus de systèmes de récupération évitant toute pollution du milieu (système de séparateur d'hydrocarbure,...).

Recommandations :

La phase chantier de l'opération devra également assurer la préservation des milieux écologiques fonctionnels liés à la zone humide, notamment via le respect d'une charte de chantier propre. Cette charte devra indiquer les mesures visant à préserver la zone humide, en particulier en termes :

- de pollutions des sols (pas de déversement de produits toxiques, pas de stockage de matériaux polluants, pas de nettoyage à proximité de la zone humide,...),
- de gestion des déchets (tri des déchets, pas de brûlage ni d'enfouissement,...)
- d'émissions dans l'air (humidification des matériaux et voies, entretiens des véhicules,...)
- de protection de la nature (protection de la végétation existante, respect des écoulements naturels des eaux

- **Déplacements :**

La desserte de l'opération sera prévue par la Rue du Beaujolais, à l'Ouest. Depuis cette entrée, une voie structurante, à l'échelle du quartier, sera aménagée. Elle prendra la forme d'une voie à double sens plantée et dotée de fossés et de trottoirs.

La partie Est de l'opération sera desservie par une voie de plus faible gabarit, à sens unique. Cette voie devra laisser une place importante aux déplacements modes doux.

Un accès par la rue de l'Alambic, au Nord, sera également prévu pour connecter le futur quartier au lotissement situé au Nord.

Par ailleurs, un emplacement pour un futur accès vers l'Est devra être assuré.

Un cheminement modes doux devra être aménagé vers la Rue de l'Alambic, au Nord de l'opération.

Par ailleurs, un axe modes doux sera prévu au centre du quartier. Il constituera une dorsale structurante permettant de rejoindre la Rue des Crus, au Sud, au droit du parc de la Mairie. Ce cheminement modes doux sera d'une largeur généreuse et supportera des espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être aménagées le long des voies ainsi qu'au sein des constructions. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et seront localisées en dehors de la frange inconstructible au Nord.

- **Composition urbaine :**

L'opération d'aménagement devra comporter des formes et des typologies d'habitat variées.

La partie Ouest accueillera des logements de moyenne densité, de type intermédiaire et individuel groupé organisés proche de la voie d'accès pour former une ambiance urbaine de rue de village. Les implantations des bâtiments par rapport à la voie seront ainsi homogènes. Des espaces de perméabilité visuelle seront prévus entre les groupements bâtis dans le but d'aérer le tissu urbain par des zones de jardins et espaces verts. Les jardins seront aménagés en frange du Sud pour former des espaces tampon avec l'environnement urbain et naturel.

La partie Est sera composée d'habitat individuel simple et groupé. Les bâtiments seront implantés de part et d'autre de la voie d'accès afin d'aménager les jardins en cœur d'îlot ainsi qu'en frange du site. Une homogénéité dans les implantations par rapport à la voie et une qualité dans le traitement des limites (clôtures) seront attendues.

- **Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements individuels simples, jumelés, groupés ainsi que des logements intermédiaires :

- Partie Ouest : environ 45 logements intermédiaires et groupés
- Partie Est : environ 25 logements individuels

Le site peut ainsi accueillir environ 70 logements pour une densité moyenne de 25 logements/ha brut et 28 logements/ha net (hors équipements public).

Par ailleurs, une part de logements locatifs sociaux devra être prévue à hauteur de 15%, soit environ 10 logements locatifs sociaux.

