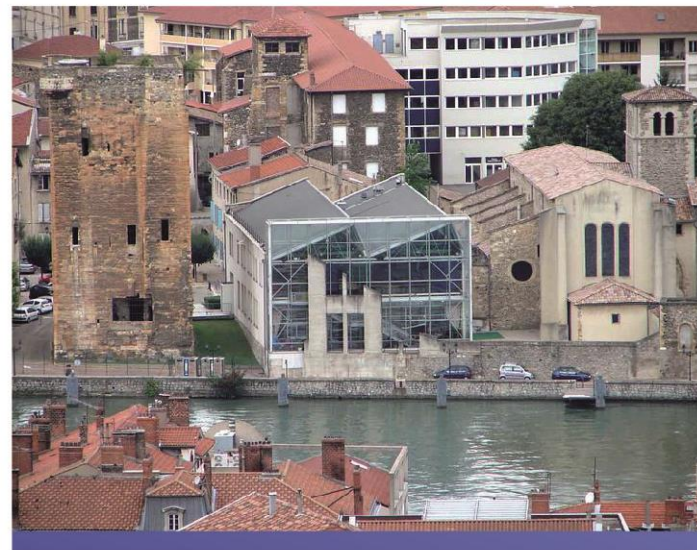


Commune de Sainte-Colombe



Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

1	Présentation générale	10
1.1	Les objectifs de l'aménagement	12
1.2	Les principes d'aménagement	12
2	Les secteurs.....	17
2.1	Le centre-ville	17
2.2	Le secteur Trénel	25
2.3	Secteur Verdier.....	30

Préambule

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

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

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

NOTA-BENE

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

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

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

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

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

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

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

Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire











1 Présentation générale

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

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

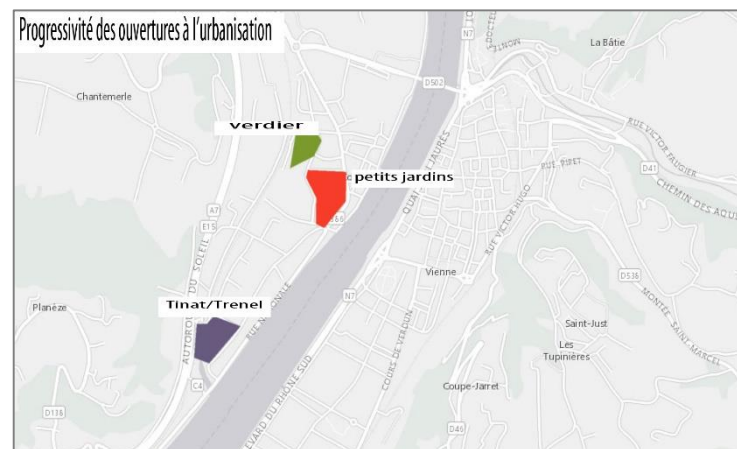
3 secteurs à enjeux ont été définis qui assureront prioritairement l'accueil de l'urbanisation dans les années de fonctionnement du présent PLU.

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

Calendrier :

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

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



1/ Fousso- Petits jardins :2016 lancement opérationnel

2020 achèvement pressenti

2/ Tinat/Trenel : 2017 lancement éventuel tertiaire

2021 lancement solde logements

3/ Verdier : A l'issue de l'achèvement des deux secteurs précédents et après modification du PLU.

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

Architecture des trois OAP selon les axes du PADD

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

1.1 Les objectifs de l'aménagement

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

La densité et la forme urbaine :

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

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

Pour chacune des opérations :

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

1.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne

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

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

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

- Les hauteurs des constructions

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

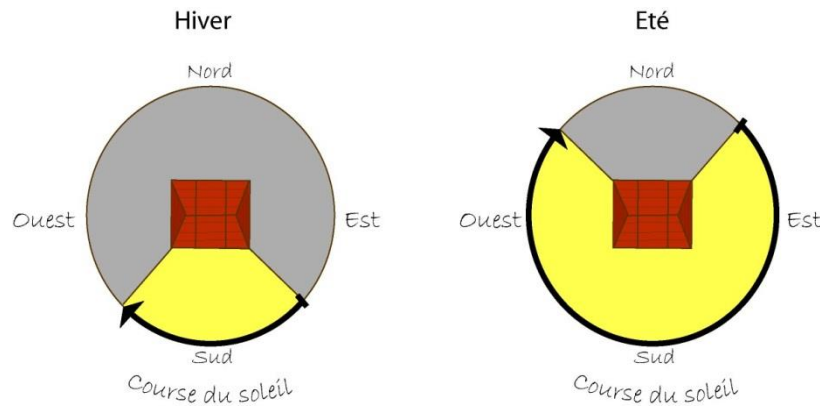
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

• Confort thermique des constructions (Recommandations)

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

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

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



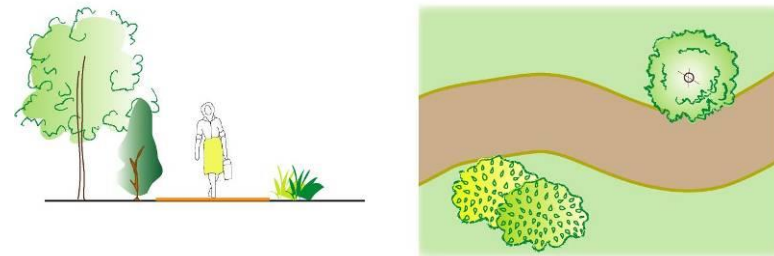
• Liaisons douces

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

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

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

Chemin intégré dans un espace vert



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

• Gestion des eaux pluviales

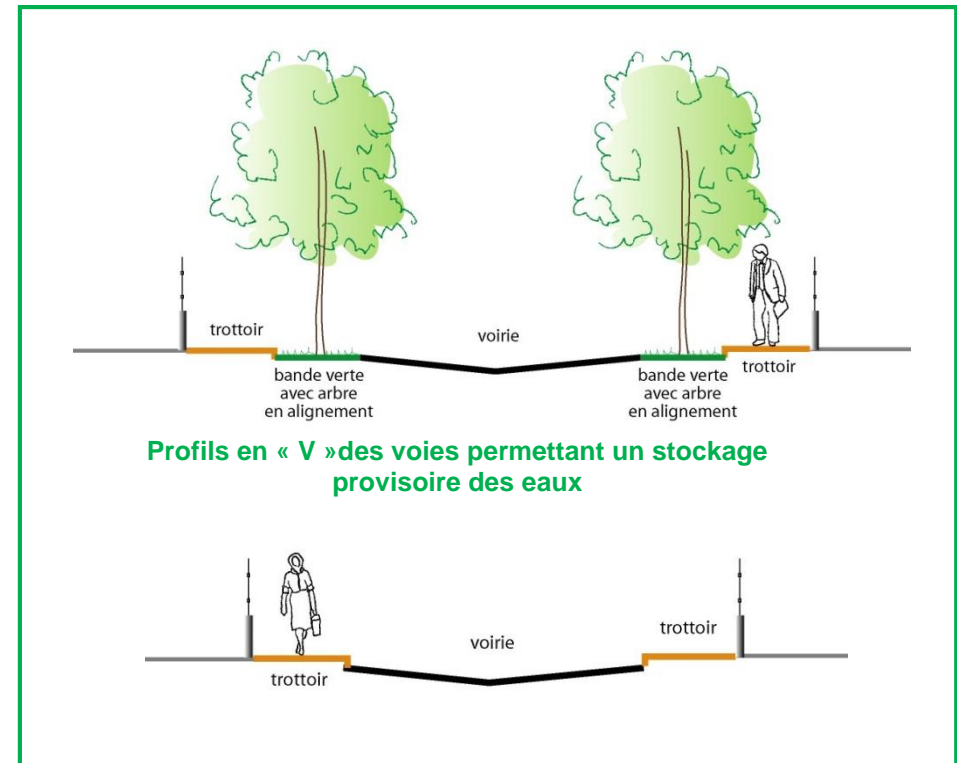
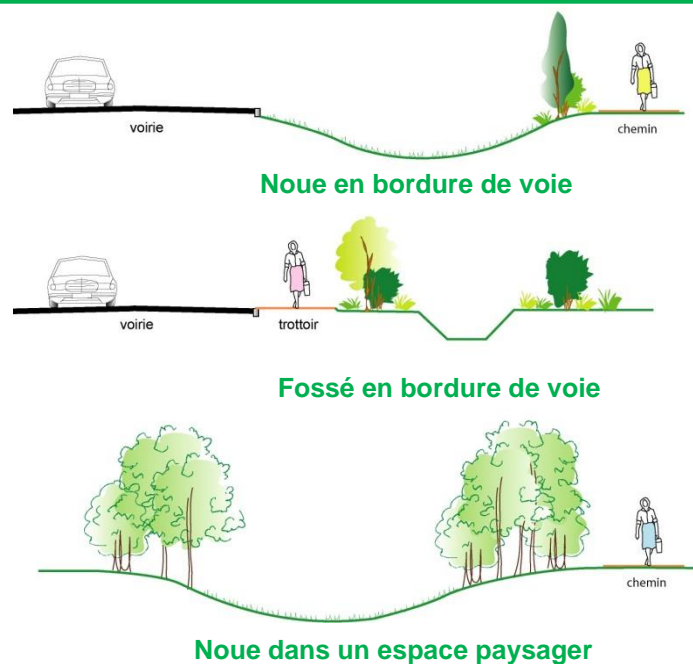
La gestion des eaux pluviales sur le site privilégiera des systèmes alternatifs :

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

Recommandations :

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

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



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

Traitement par noue ou fossé



- Les espaces collectifs

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

- Insertion et traitement paysagers

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

Les haies bocagères libres



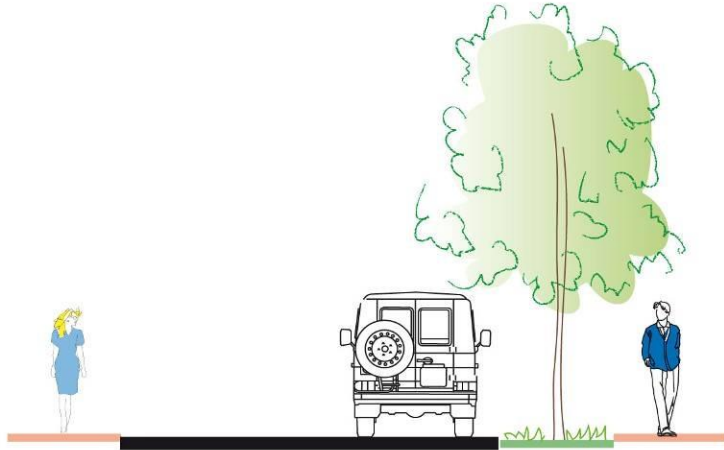
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront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

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

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



Illustrations de profils possibles :



2 Les secteurs

2.1 Le centre-ville

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

2.1.1.1 Le Fousso

Le périmètre est immédiatement urbanisable eu égard à :

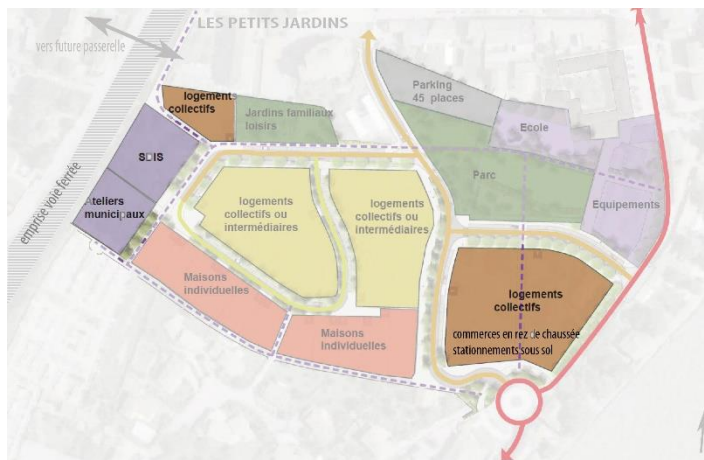
- La maîtrise foncière détenue par la ville
- L'actuel zonage du POS, la pré existence des réseaux
- L'avancée des travaux d'équipements complémentaires

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

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

NB : Concomitamment à la construction des logements seront réalisés :

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



	Minimum	Maximum	Commentaires
Surface au sol (approximative) : 7500m ²			5 600m ² au sol seront réservés à la construction de logements
Surfaces de plancher	5 500m ²	6 000m ²	Fongibilité qui sera fonction du marché. Les logements sociaux ou en accession pourront être adaptés à l'accueil de seniors
Nombre de logements accession envisagés	50	80	
Nombre de logements à vocation sociale envisagés	10	20	
Compléments tertiaires	500m ²	1500m ²	
Densité moyenne	100logements/ha	200logements/ha	Densité de centre bourg
Equipements	Jardin en cœur d'îlot Dégagements des vues vers le fleuve Cheminement piéton en lien avec l'école et la rue du Dr Trenal Implantation d'une surface commerciale (halle) en rez de chaussée Stationnements en sous-sols dont certains réservés à un usage public		Equipements existants : - Réseaux le long de la RD - Voirie des petits jardins re calibrée par la ville (en cours) - Une nouvelle voie prévue au nord sera réalisée à moyen terme par la ville Objectif : conforter la polarité en centre Bourg
Préconisations	Privilégier l'habitat en terrasses, répondre dans un premier temps à une demande locale		
Montage	Permis de construire valant division		

Calendrier estimé :

Mise en œuvre programme : 2016

Mise en œuvre opérationnelle :

- Equipements : 2016
- Programme logements/commerce : 2016
- Livraisons : 2018/2020

Données réglementaires :

Elles sont celles de la zone AUa

Hauteur maximale des constructions : se reporter au règlement

Alignement : se reporter au règlement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : NC

L'emprise foncière est délimitée par des voies publiques ou destinées à le devenir

CES : 0,6

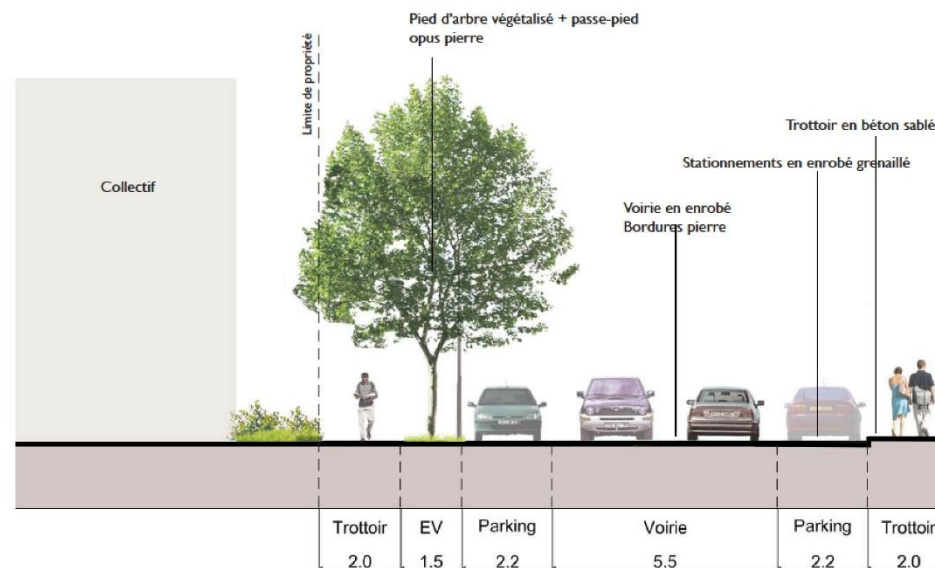
Stationnement : le besoin en nombre d'emplacements de stationnement est établi à :

- 1,5 places par logement en accession
- 1 place par logement social
- 1 place pour 50m2 de surface de vente

Qualité de l'aménagement

- Limitation du rejet des eaux pluviales par création de puits d'infiltration
- Création d'un espace jardin de cœur d'îlot qui permettra l'accès apaisé entre chemin du cimetière et Rondpoint vers le centre bourg et la mairie.
- Aménagement des abords de la RD comme figurant ci-dessous

Alignement sur RD



2.1.1.2 Les petits jardins

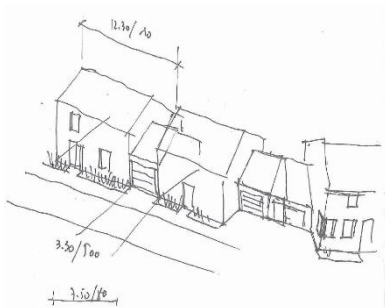
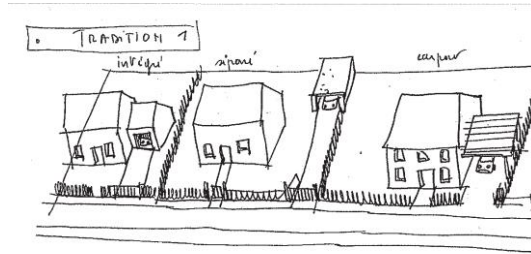
Ce périmètre est également propriété de la ville et viendra conforter le centre en matière de logements et d'équipements

Parcelles retenues : AB 283

	Minimum	Maximum	Commentaires
Surface au sol (approximative) 22 000m2 dédiés aux espaces à construire pour 33 000m2 de surface totale			6000m2 sont détachés dès la phase 1 pour permettre l'implantation des équipements publics tels que prévus dans l'ancien document d'urbanisme (cf §1)
Surfaces de plancher	7000m2	8000m2	La surface au sol restante sera d'environ 1,6 ha
Nombre de logements en accession envisagés	80	100	La programmation logements sera déclinée en : <ul style="list-style-type: none"> • logements individuels • logements intermédiaires ou collectifs • adaptabilité à l'accueil des seniors pour partie des logements
Nombre de logements à vocation d'accession sociale envisagés	15	20	
Compléments tertiaires	Evolution tolérée des logements en bureaux		
Densité moyenne/ha	50 logts/ha	60 logts/ha	Densité moindre en lien avec l'habitat pavillonnaire de la partie sud
Equipements	Voie de bouclage pour éviter la desserte en impasse Cheminements en lien avec les équipements publics Jardin central		La collectivité réalisera à moyen terme : Aire de jeux ou de sport, liaison école/ aire de jeux, parking et cour école, déplacement mairie Création de jardins partagés
Préconisations	Le programme de logements sera réalisé en plusieurs tranches qui seront fonction des typologies : <ul style="list-style-type: none"> - a/ habitat individuel 10 à 20 logements en partie Sud - b/ habitat de village dense ou intermédiaire en partie nord - c/ collectif ou intermédiaire en cœur d'îlot 		
Montage	PA , permis valant division ou PUP		

Les formes urbaines seront :

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



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

Calendrier :

Habitat individuel : Phase 1

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

Habitat collectif en secteur Est : Phase 4

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

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

Phase 1 : Programmation Etudes : 2016/2017

Mise en œuvre opérationnelle 2018/2019

Livraisons : 2020/2021

Phases 2-3 : Programmation et Etudes : 2018

Mise en œuvre opérationnelle : 2019/2020

Livraisons 2022

Phase 4 : Programmation et Etudes : 2020

Mise en œuvre opérationnelle : 2021

Livraisons : 2023/2024

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

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

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

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

Prescriptions réglementaires :

Hauteur maximale des constructions :

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

Alignement :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Emprises au sol :

Ilot B	0,4	
Ilot C	0,4	
Ilot D	0,6	
Ilot Maisons individuelles	0,3	Un abri de jardin est autorisé pour chacun des lots destinés à la maison individuelle
Traitement des espaces laissés libres : les espaces laissés libres seront traités en pleine terre et plantés Chaque lot sera planté d'arbres à haute tige		

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

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

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

Les principes d'implantations





2.2 Le secteur Trénel

Secteur de mixité fonctionnelle qui privilégiera les équipements à vocation hospitalière, résidentielle d'accueil (résidence services, hôtellerie, tertiaire) tout en autorisant ponctuellement la création de logements destinés aux personnels.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'ensemble et le respect de l'ordre de priorité des opérations :

L'opération d'ensemble est susceptible d'être réalisée en deux ou trois phases opérationnelles dans la mesure où sont déclinées dès la phase initiale :

Les tracés de voirie et leur fonctionnement

Tout projet d'aménagement devra inscrire la voie de desserte dans un schéma inspiré du plan guide ci-après.

Les modalités de stationnement :

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

Il pourra prendre la forme de :

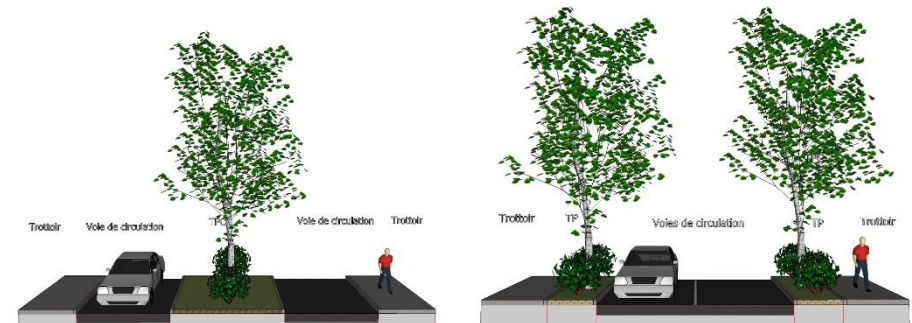
- Silo de stationnement
- Aménagement de parking paysager visant à limiter les surfaces imperméabilisées et/ou à former un écran végétal pérenne au droit des surfaces de stationnement
- Stationnement en sous-sol



Silos ou parkings paysagers



Profils des voies principales



Les parcelles retenues : AB 90- 92- 93-94- 95- 96- 176- 210- 211- 214- 215- 220- 221- 225- 226- 1122

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

Calendrier :

Il n'est pas fixé de calendrier.

Les programmes destinés à l'activité tertiaire, peuvent intervenir dès approbation du PLU sous réserve de la mise en œuvre d'un programme d'ensemble qui intégrera la mise en œuvre d'un plan de circulation et de stationnement, et notamment la réalisation des travaux de mise en sécurité du carrefour au droit de la RD.

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

Données réglementaires :

Stationnement : en conformité avec le règlement de la zone 2AU et 2AUa

Hauteur minimale des constructions : compatible avec le règlement de la zone 2AU et 2AUa

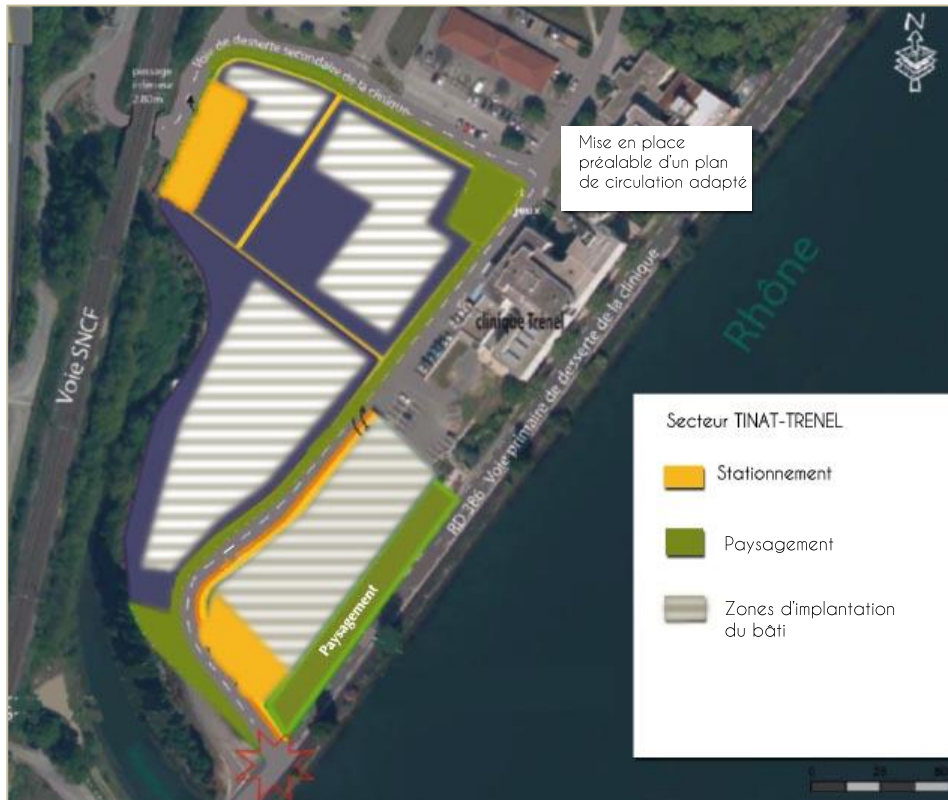
Travaux sur bâtiments existants : les bâtis existants peuvent préalablement à la mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'ensemble être :

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

Les principes d'occupation de l'espace



Les principes d'implantation



2.3 Secteur Verdier

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

Le quartier a une vocation résidentielle, les activités commerciales et de service pouvant le compléter.

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

Les parcelles retenues : AB53- 498- 683-684-685-686



Calendrier :

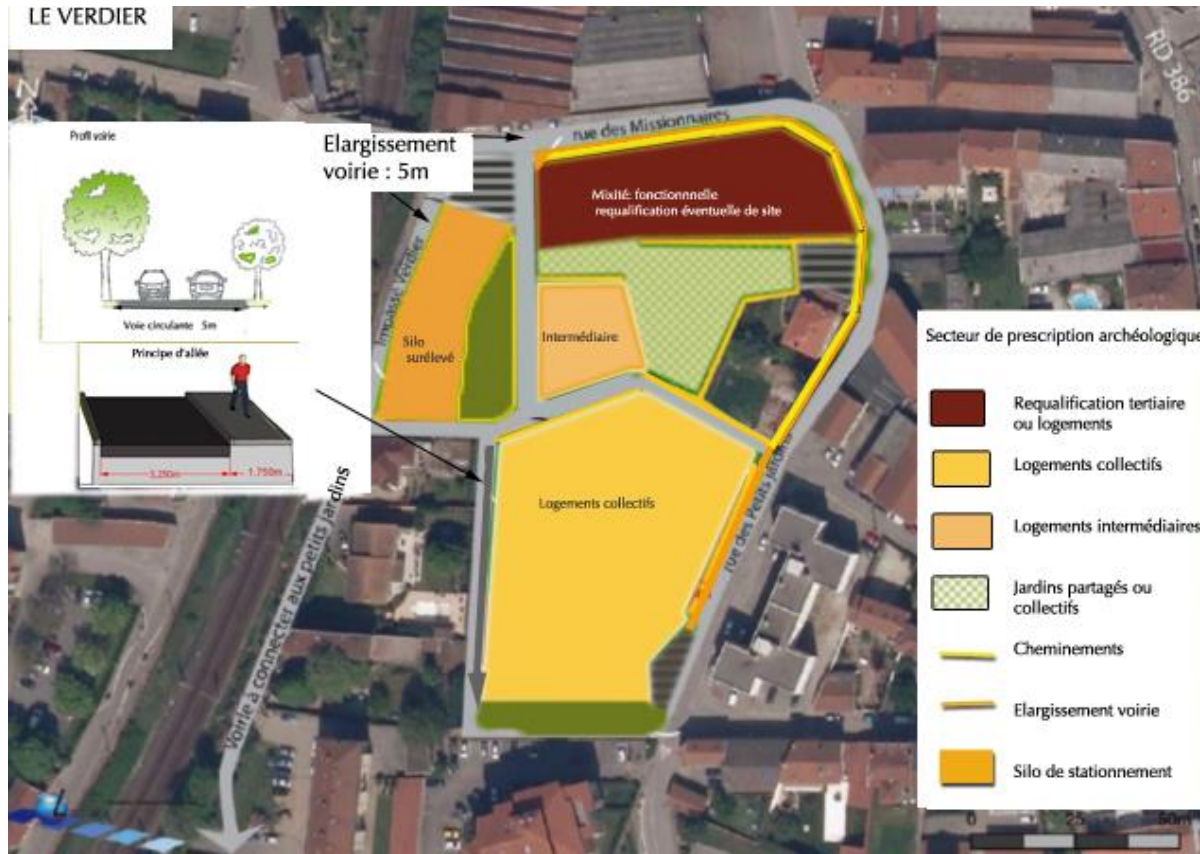
Etudes et programmation : 2021/2022

Mise en œuvre : à compter de 2022/2023

Livraisons : à compter de 2024/2025

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

Les principes d'occupation



Les principes d'implantation

