

COMMUNE DE SAINT JOSEPH DE RIVIÈRE

Nov
2013

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
approuvant le PLU
En date du : **- 7 NOV. 2013**

Claude DEGASPERI
Maire,



Sommaire

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation	p.3
Orientation d'aménagement n°1 : secteur « en Rivière »	p.4
Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »	p.7
Orientation d'aménagement N°3 : Secteur « entrée sud »	p.12
Orientation d'aménagement N°4 : Secteur « Les Grollets »	p.15
Exemples de typologie urbaine	p.17

OBJECTIF DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

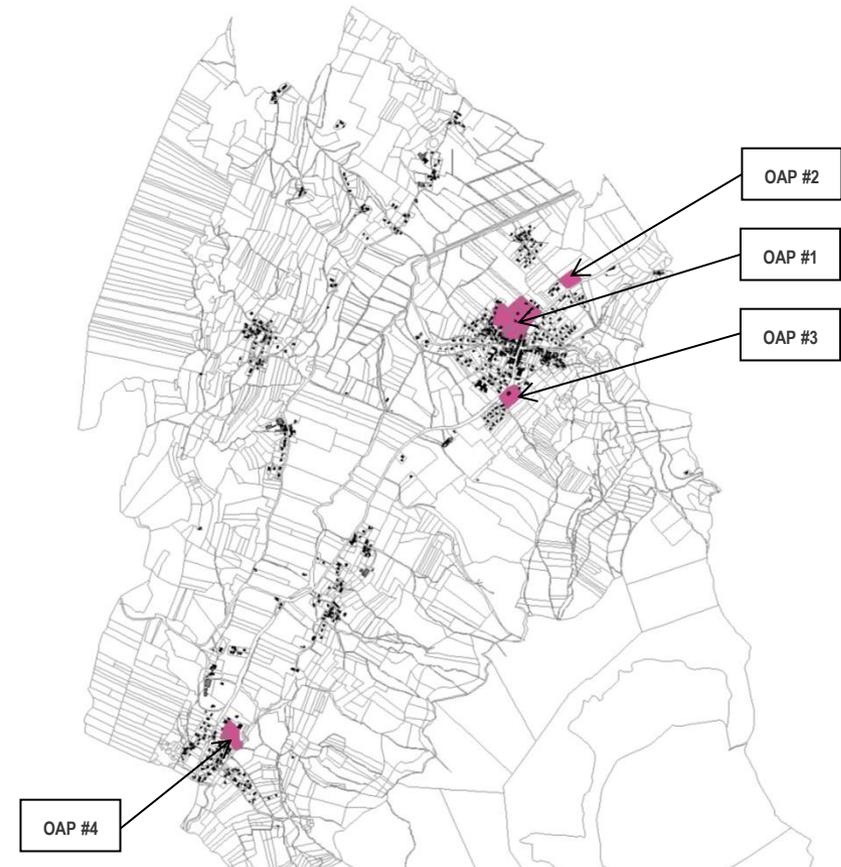
Les orientations d'aménagement du PLU de St Joseph de Rivière s'inscrivent en continuité du PADD. Plusieurs zones à urbaniser sont concernées par ces orientations d'aménagement, en application des articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 concerne le secteur en Rivière et couvre la zone **AUa** et quelques parcelles de la zone **UB** limitrophe ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 concerne la zone **AUb** dans le lieu-dit « *Les Lards* » situé à l'entrée Nord du bourg ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 concerne le secteur d'entrée sud sur le site de l'ancienne station-service classé en zone **UB** ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 concerne la zone **AUc** située dans le lieu-dit « *Les Vergers* » au hameau des Grollets.

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des quatre secteurs concernés.

Par ailleurs, il est à noter que les partis d'aménagement qui figurent dans les OAP doivent nécessairement trouver une traduction réglementaire (emplacements réservés, règles de gabarit, L.123-1-5-7° ...).



Orientation d'aménagement n°1 : secteur « en Rivière »



1. Localisation et caractéristiques

Il s'agit d'une zone de 24713 m² localisée en arrière du centre bourg, en direction de la plaine.

Son urbanisation ouvre des possibilités de conforter le centre urbain et de relier le centre avec des espaces pavillonnaires en retrait.

Actuellement la zone est occupée par des parcelles enherbées dégagées.

Quelques arbres sont présents sur les pourtours, en lien avec les jardins des espaces urbanisés proches (peupliers, arbres en cépées,...).

L'espace est plan et les vues dégagées à la fois sur la plaine mais également sur le versant de la chartreuse.

Les accès sont intimes et de faibles largeurs (environ 6m). L'accès ouest est en lien avec une voirie de faible dimension. L'ouverture à l'est est actuellement occupée par un jardin privatif accueillant un poulailler.

Perception des accès potentiels

Depuis l'espace de la plaine



Depuis la route départementale



Perception de la parcelle



Orientation d'aménagement n°1 : secteur « en Rivière »

2. Objectifs d'aménagement

L'urbanisation de cette zone se fera dans une logique de centralité avec mixités urbaines et sociales (emplacement réservé inscrit à cet effet)

Il s'agira également de favoriser le maillage piéton,

Il s'agira en outre d'assurer une transition entre les différents tissus urbains entre le tissu ancien et le tissu plus récent depuis le centre ancien vers les zones agricoles

3. Principes d'organisation

Dessertes et accès

Deux accès voiture principaux depuis la route départementale. Et voirie interne débouchant sur le maillage mode doux au nord de la parcelle.

Cheminement piétonnier traversant d'ouest en est et du nord au sud, localisé vers la partie centrale.

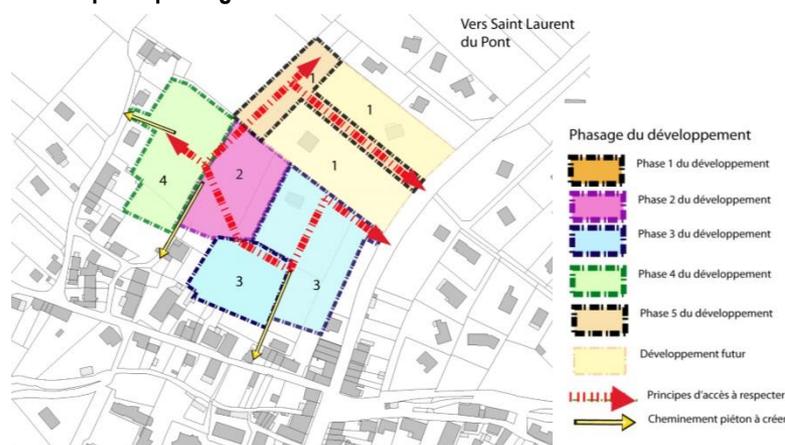
Principes paysagers et urbains

- Préserver des perceptions vers les coteaux et vers la plaine
- Maintenir les présences végétales identifiées
- Favoriser les formes urbaines renforçant le caractère de centre bourg (habitat mixte, intermédiaires, petits collectifs...) en transition avec le tissu plus pavillonnaire.
- Densité variable pour tenir compte des constructions existantes: plus forte vers la partie ouest que sur la partie est.
- Structuration progressive du front bâti, parallèle à la voirie, avec préservation d'espaces de jardins orientés au sud.
- Traiter les espaces publics et les limites avec la zone agricole.

Schéma de principe d'aménagement



Principe de phasage



Orientation d'aménagement n°1 : secteur « en Rivière »

Principe d'aménagement



- desserte interne, bouclage, avec 2 sorties sur la voirie principale.
- placette urbaine interne permettant de mutualiser le stationnement
- création de cheminement piéton ou mode doux afin de relier le quartier au maillage de la commune
- bâtiments collectifs implantés en retrait de la voirie, avec orientation des espaces de jardins ou de parcs sur le sud. Ces bâtiments resserrent la structuration urbaine de manière parallèle à la voirie principale. Les volumes et les hauteurs des bâtiments correspondent aux volumes présents dans le centre ancien actuel.

- bâtis jumelés ou petit collectifs implantés dans la continuité du tissu dense du centre bourg. Les volumes et les hauteurs correspondent à ceux du tissu environnant (6 à 9m).
- bâtis jumelés ou individuels dans la partie nord du terrain, dans la continuité du tissu pavillonnaire alentour, possibilité de redécoupage de parcelles existantes.
- percées visuelles confortés vers la plaine agricole
- exposition des jardins au sud
- traitements des limites urbaines, en lien avec la zone agricole (végétalisation).

Vues axonométriques - état initial



Vues axonométriques de l'intégration dans la commune - états projetés



Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »



1. Localisation et caractéristiques

- Il s'agit d'une zone de 0,48 ha localisée à l'entrée nord de la commune, en bordure de la route départementale.
- Elle fait face à une parcelle non urbanisée et enherbée.
- Son urbanisation ouvre des possibilités de structuration de la voirie principale et de signalisation de l'entrée du village. La zone de future urbanisation fait la transition entre un secteur naturels et agricoles et un secteur .
- Actuellement la zone est occupée par une plateforme en béton. Elle est accompagnée sur le côté nord par une végétation arbustive semi haute, qui masque en partie la zone depuis l'arrivée par Saint Laurent du Pont.
- Elle est desservie par une voirie secondaire qui dessert la zone agricole et les hameaux à l'ouest.

Perception depuis l'axe secondaire en face sur la parcelle



Arrivée progressive depuis l'entrée Nord de la commune



Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »

2. Objectifs d'aménagement

L'urbanisation de cette zone se fera dans une logique de signalisation de l'entrée de bourg.

Il s'agira de traiter la transition avec le milieu naturel et agricole environnant afin de diminuer l'impact visuel depuis la plaine. Et de préserver et conforter les éléments végétalisés présents actuellement sur la parcelle. Il s'agira également de favoriser le maillage routier vers le centre bourg.

Au regard de la localisation (à moins de 500 mètres à pied du bourg) et du potentiel de densification, ce site a été retenu pour accueillir des logements locatifs sociaux.

3. Principes d'organisation

Dessertes et accès

L'accès voiture principal se fera sur la route secondaire.

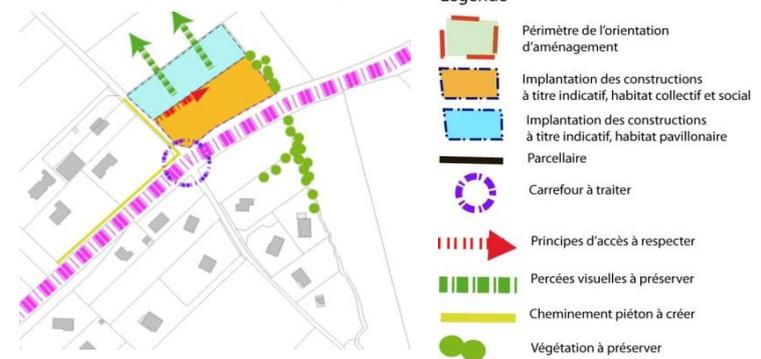
Parcelle autonome avec traitement des parkings sur la parcelle.

Traitement du carrefour proche et des abords de la route départemental.

Principes paysagers et urbains

- Dégager des espaces ouverts orientés au sud.
- Maintenir les présences végétales identifiées, et créer une transition verte avec l'espace naturel et agricole.
- Maintenir des percées visuelles depuis la parcelle sur les espaces ouverts de plaine
- Aménager les abords de la voirie principale, en lien avec le bâtiment collectif
- Favoriser les formes urbaines renforçant le caractère de porte ou d'entrée de village, bâtis compacts pouvant accueillir de l'habitat locatif et de l'habitat social, ceci de manière à créer un début de front urbain

Schéma de principe d'aménagement



Principe de phasage



NB : Il est à noter que le terrain est situé à l'intérieur des limites de l'agglomération communale, ainsi **la vitesse y est limitée à 50 km/h** et les nuisances sonores que pourraient engendrer la proximité de la RD520 ne sont pas plus importantes qu'ailleurs dans le centre-bourg.

Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »

Principe d'aménagement Schéma n°1 :

Un bâtiment collectif et des maisons jumelées ou pavillonnaires à l'arrière du tènement, donnant sur l'espace agricole.

Les maisons jumelées permettent des ouvertures plus conséquentes sur les espaces ouverts de plaine et permettent de mutualiser les stationnements.

Capacité : 4 logements individuels, hauteur 6/9m et 18 logements collectifs : plus de 20 logements



- Légende**
- Périètre de l'orientation d'aménagement
 - Habitat collectif, locatif ou social implantation à titre indicatif
 - Habitat individuel de type pavillonnaire ou jumelé implantation à titre indicatif
 - Carrefour à traiter
 - Principes d'accès à respecter
 - Percées visuelles à préserver
 - Cheminement piéton à créer
 - Végétation à préserver



Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »

Principe d'aménagement Schéma n°2 :

Plusieurs bâtiments collectifs en bordure de départementale et des maisons jumelées ou individuelles à l'arrière du tènement, donnant sur l'espace agricole.

Capacité : 4 logements individuels, hauteur 6/9m et 16 logements collectifs (2x8) : 20 logements



Orientation d'aménagement N°2 : Secteur « Les lards »

Vue depuis l'entrée nord de la commune, état initial



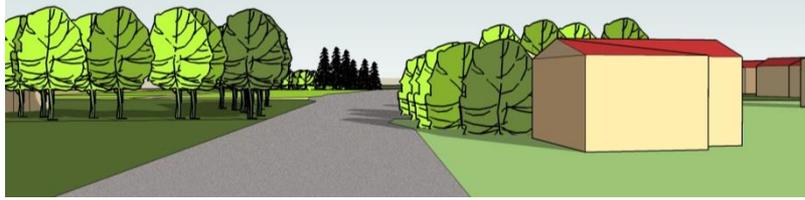
Vue depuis l'entrée nord de la commune, état projeté, schéma 1



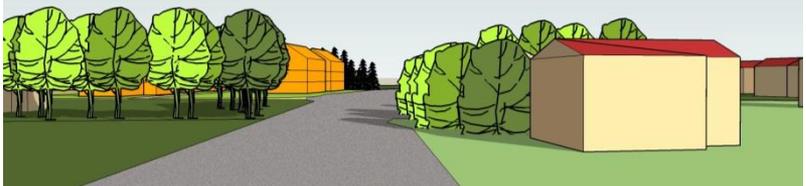
Vue depuis l'entrée nord de la commune, état projeté, schéma 2



Vue depuis l'entrée côté plaine, état initial



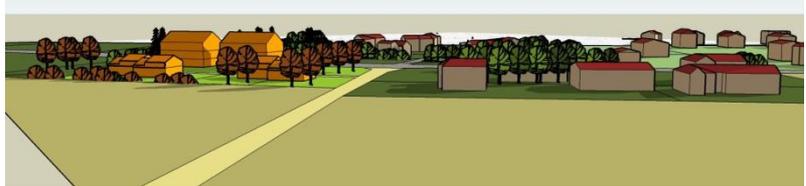
Vue depuis la route départementale, depuis le centre bourg, état projeté



Vue depuis l'entrée côté plaine, état projeté, schéma 1



Vue depuis l'entrée côté plaine, état projeté, schéma 2



Orientations d'aménagement N°3 : Secteur « entrée sud »



Perception depuis le centre bourg



1. Localisation et caractéristiques

Il s'agit d'une zone de 6030 m² localisée à l'entrée sud de la commune, en bordure de la route départementale, en amont du centre urbain.

Son urbanisation ouvre des possibilités de structuration de la voirie principale et de confortement du centre bourg (habitat et activités commerciales).

La zone de future urbanisation fait la liaison entre un secteur pavillonnaire et le centre bourg (commerce et équipement).

Actuellement la zone est occupée par un bâtiment accueillant un centre de contrôle technique automobile et une ancienne station-service. Ce bâtiment constitue un élément visuel repère le long de la voirie où l'habitat est implanté en tissu lâche.

La parcelle se poursuit à l'arrière par une pente enherbée accueillant quelques arbres fruitiers.

Les ouvertures vers le coteau sont nombreuses et permettent depuis le centre bourg même d'appréhender l'aspect rural de la commune.

Les abords de ce bâti sont traités en enrobé, avec la présence de nombreuses voiries.



Perception depuis l'entrée sud du village



Orientation d'aménagement N°3 : Secteur « entrée sud »

2. Objectifs d'aménagement

L'urbanisation de cette zone permettra de conforter le centre urbain en commerces et habitat groupé. Cela constitue une **opportunité dans le PLU** de réaliser une opération d'ensemble d'envergure pour la commune.

L'urbanisation future s'inscrit dans une **réflexion d'ensemble** qui intègrera la valorisation de la traversée urbaine de la commune.

Cette urbanisation marque également l'entrée sud du bourg.

Au regard de la localisation (à quelques mètres de la Mairie) et du potentiel de densification, ce site a été retenu pour accueillir des logements locatifs sociaux.

3. Principes d'organisation

Dessertes et accès

- Limiter les accès depuis la voirie principale et redéfinir les espaces publics alentours.
- Une préservation de l'accès aux parcelles agricoles et du maintien de la végétalisation qui l'accompagne.

Principes paysagers et urbains

- Préserver des perceptions vers les coteaux
- Intégrer l'activité du contrôle technique dans l'opération.
- Favoriser des formes urbaines renforçant le caractère de centre bourg (habitats intermédiaires, petits collectifs, commerces, R+2 + combles...) le long de la voirie, afin de relier le centre urbain.
- Des formes urbaines s'intégrant dans la pente dans la partie est, Le dégagement d'espaces privatifs à l'arrière du bâtiment, exposés au sud. L'implantation des constructions dans la pente permet de bénéficier de la meilleure exposition pour les pièces à vivre des logements et pour les jardins ;
- Créer de la mixité sociale, avec l'intégration de servitude de logements.

- Préserver les éléments végétalisés (haie le long du chemin agricole, fruitiers, ...)
- Un traitement des espaces publics de qualité aux abords de la parcelle, dans la partie nord, en lien avec les équipements existants (stationnement notamment)

Schéma de principe d'aménagement

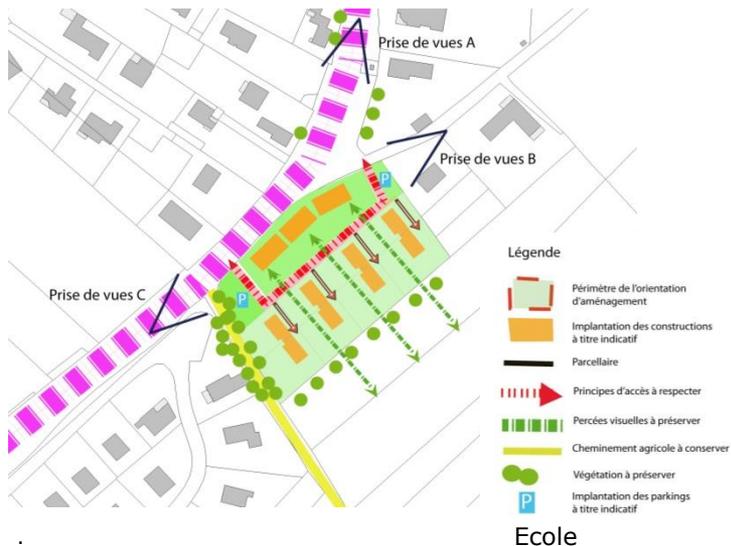


Principe de phasage



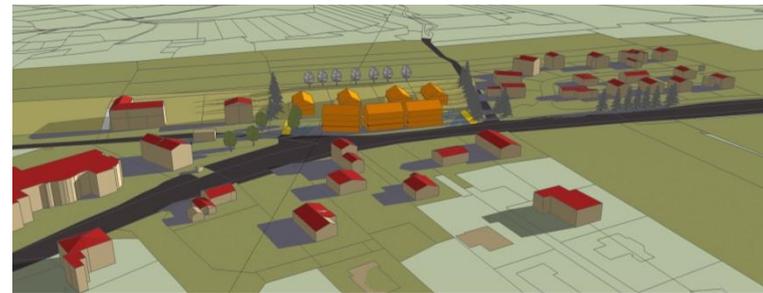
Orientation d'aménagement N°3 : Secteur « entrée sud »

Principe d'aménagement



- intégration du contrôle technique dans la partie sud du bâtiment collectif
- bâtiments collectifs implantés le long de l'axe principal, mixant commerces en RDC, logement au-dessus. Intégration de logements sociaux et de logements pour personnes âgées.
- bâtis individuels ou jumelés ou petit collectifs implantés perpendiculairement à la pente
- percées visuelles importantes vers le coteau, du fait de l'implantation du bâti dans la pente.
- exposition des jardins au sud
- entrée individuelle côté nord du terrain
- mutualisation des parkings aux extrémités de l'opération et le long de la voirie secondaire et présence de parkings minute le long de la voirie principale.
- maintien de la végétation existante, verger et massifs arbustifs le long du chemin agricole.

Vues axonométriques de l'intégration dans la commune - état projeté



Prises de vues B – état projeté



Capacité : 8 logements individuels, hauteur 6/9m et 18 logements collectifs (3x8) : 26 logements et commerces au RDC, ou 24 logements sans commerces

Orientation d'aménagement N°4 : Secteur « Les Grollets »



1. Localisation et caractéristiques

Il s'agit d'une zone de 9816m² localisée à l'entrée sud de la commune, en retrait de la route départementale, dans le hameau « les Grollets ».

Elle se situe dans une zone de hameau, entre une partie plus dense autour de la voirie secondaire et des parcelles d'habitat individuel au nord.

Dans sa partie Est, la zone est adossée à une masse boisée et naturelle.

Son urbanisation ouvre des possibilités de confortement du hameau.

Actuellement la zone est occupée par une parcelle agricole. Elle est accompagnée sur le côté Nord par une végétation arbustive et arborée.

La parcelle n'est pas visible depuis l'axe principal, du fait de l'urbanisation et de la végétation présente le long de la voirie.

Le secteur est desservi dans la partie Est par un chemin agricole.



Orientation d'aménagement N°4 : Secteur « Les Grollets »

2. Objectifs d'aménagement

L'urbanisation de cette zone se fera dans une logique de confortement du hameau existant.

Il s'agira de traiter la transition avec le milieu naturel et agricole environnant afin de diminuer l'impact visuel et de préserver et conforter les éléments végétalisés présents actuellement sur la parcelle.

3. Principes d'organisation

Dessertes et accès

- L'accès voiture principal se fera sur la route départementale.
- Parcelle autonome avec traitement des parkings sur la parcelle.
- Traitement du carrefour proche et des abords de la route départemental
- Des cheminements piétons devront être intégrés afin de relier la parcelle à la voirie secondaire sur laquelle on retrouve un arrêt de bus, ceci afin d'éviter des cheminements le long de la route départementale.

Principes paysagers et urbains

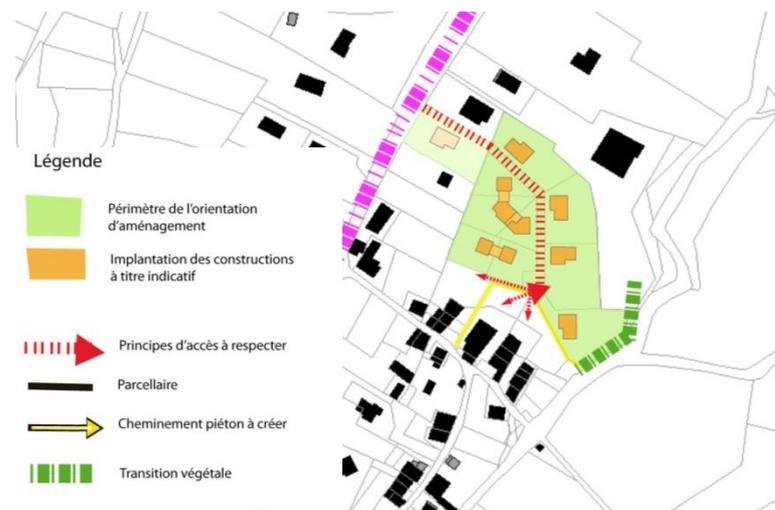
- Maintenir les présences végétales identifiées, et créer une transition verte avec l'espace naturel et agricole.
- Aménager les abords de la voirie principale, le nouveau carrefour notamment,
- Favoriser les formes urbaines renforçant le caractère de hameau, bâtis compacts, maisons jumelées, ...



Principes d'aménagement

- desserte interne unique,
- placette urbaine interne permettant de mutualiser le stationnement
- création de cheminement piéton ou mode doux afin de relier la parcelle au hameau
- traitement du carrefour débouchant sur la départementale,
- bâtis jumelés ou petit collectifs implantés dans la continuité du tissu dense du centre bourg, dans la partie ouest. Les volumes et les hauteurs correspondent à ceux du tissu environnant (6 à 9m).
- bâtis individuels dans la partie nord du terrain, dans la continuité du tissu pavillonnaire alentour au nord du hameau.
- exposition des jardins au sud
- traitements des limites urbaines, en lien avec la zone agricole (végétalisation).

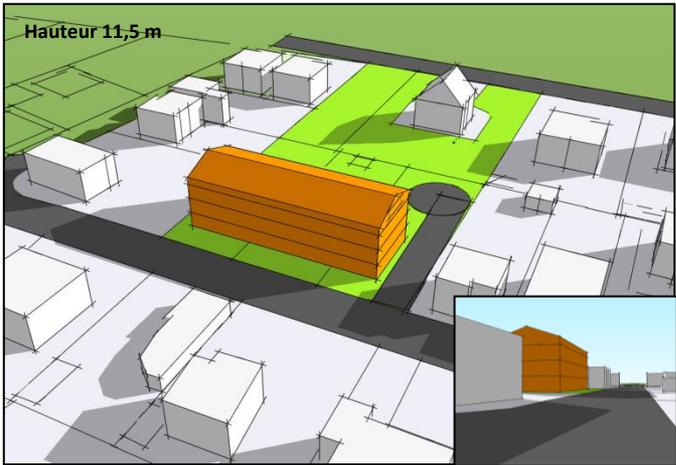
Capacité : 5 logements individuels jumelés, hauteur 6/9m et 4 /5 logements individuels isolés : 9 logements



Exemples de typologie urbaine

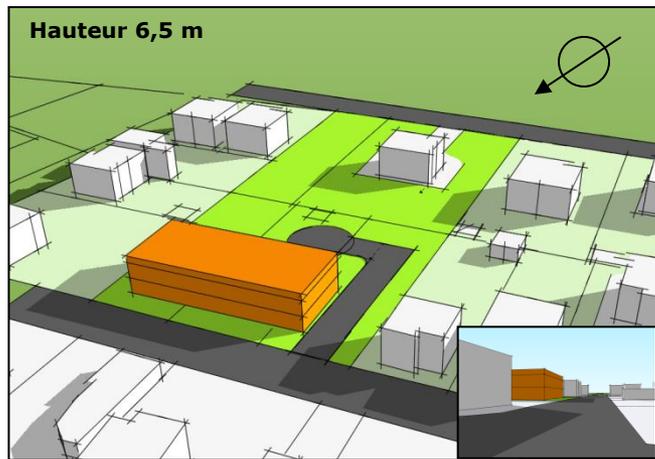
Hauteur de la construction 11,5 m

Bâtiment correspondant à environ 18 logts



Hauteur de la construction 6,5 m pour 9 m autorisés au faîtage

Bâtiment correspondant à environ 10 logts



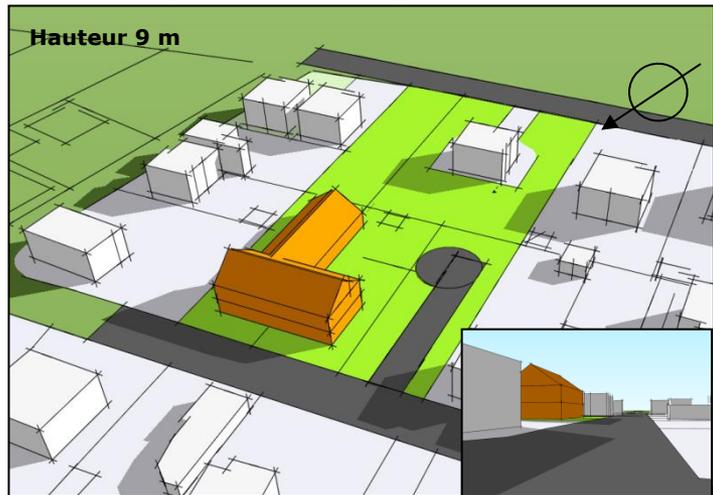
Hauteur de la construction 11,5 m

Bâtiment correspondant à environ 26 logts



Hauteur de la construction 9 m au faîtage; COS 0,40.

Bâtiment correspondant à environ 10 logts



Exemples de typologie urbaine

