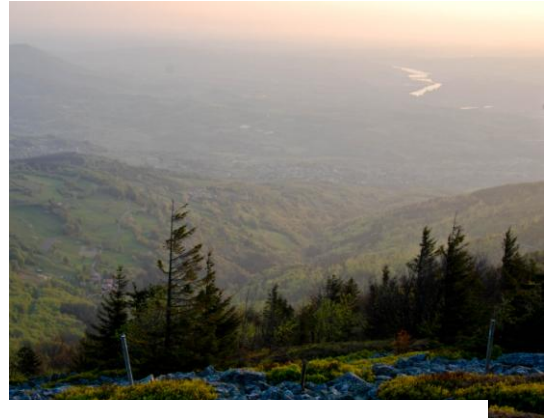
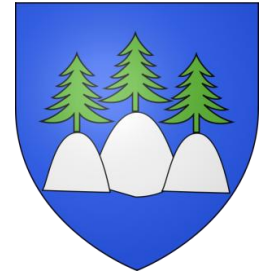


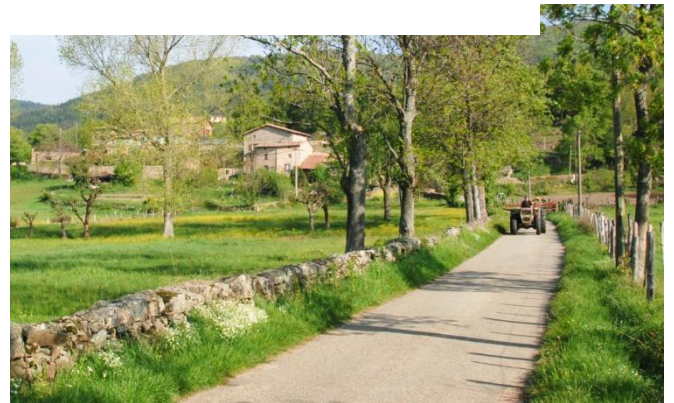
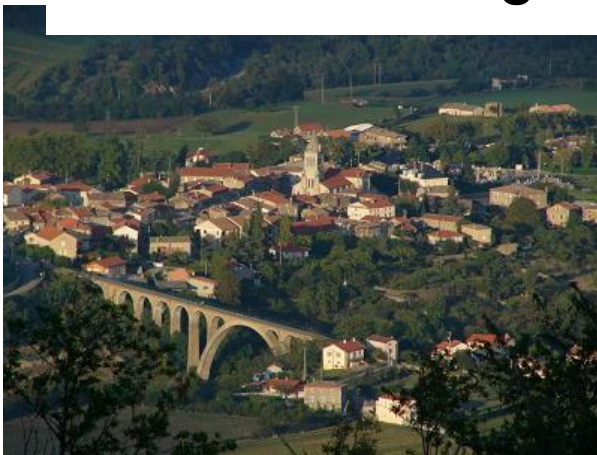
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE PELUSSIN



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03			

I. Rappel : Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

[...]"

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent, sur des terrains que la commune considère, dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), comme stratégiques, de maîtriser les aménagements qui pourraient être faits en cas de cession du terrain en vue de son aménagement ou de sa construction.

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du terrain de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maître de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager et le construire. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction si le propriétaire décide de l'aménager ou le construire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas plus un projet que la commune s'engage à réaliser. C'est simplement la matérialisation, sur le terrain, d'une forme et d'une programmation urbaines qu'elle aimerait voir se réaliser dans le cas d'une opération d'aménagement.

Parmi ces principes peuvent figurer des principes d'accès au terrain, de desserte, d'implantation d'espaces publics ou d'équipements, d'implantation des bâtiments, de volumétries et densité, de typologie (formes) de logements... Ces principes peuvent prendre la forme d'un schéma, d'un plan

de composition et/ou d'un texte listant les objectifs, selon le degré de précision et de contrainte souhaité par la commune.

Dans tous les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par les Orientations d'aménagement et de Programmation. Leur aspect graphique permet de compléter ces dispositions réglementaires, voire de phaser les opérations lorsque c'est rendu nécessaire par l'adaptation des réseaux ou les objectifs de maîtrise du développement imposés notamment par les Schéma de Cohérence territoriale (SCoT).

Préambule

Qu'est-ce que le logement individuel ?

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Qu'est-ce que le logement groupé ?

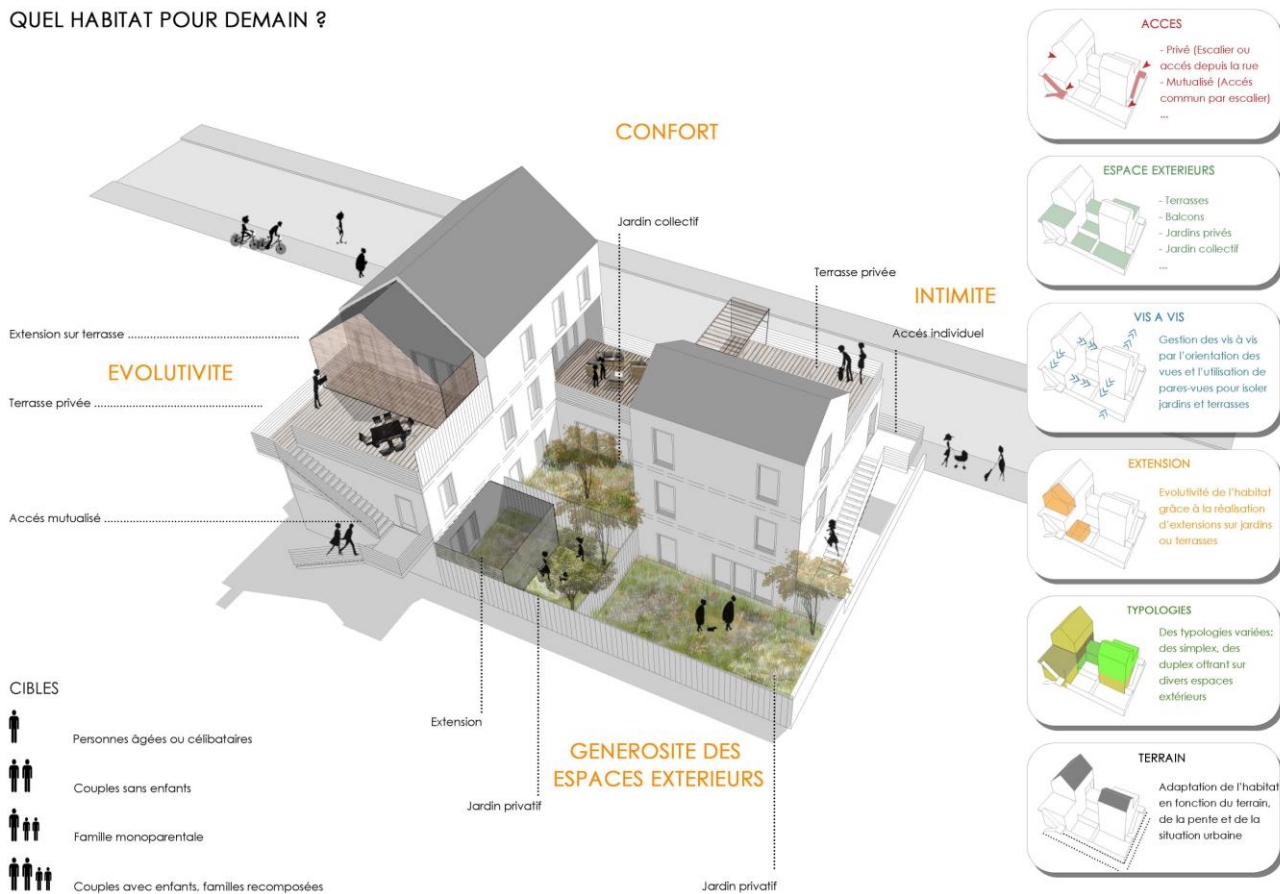
L'habitat groupé est un groupement d'au moins deux maisons ou logements assemblés dans un projet.

Qu'est-ce que le logement 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 ?



Qu'est-ce que le logement collectif ?

Ensemble de logements (au minimum 2) réunis en un seul bâtiment. L'habitat collectif prend la forme d'un immeuble comportant plusieurs appartements. Ces logements sont desservis par des parties communes (escaliers, couloirs, ascenseur ...).

Localisation des secteurs

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

1 : La Croisette / rue Bouchany et chemin du Pont de la Meule

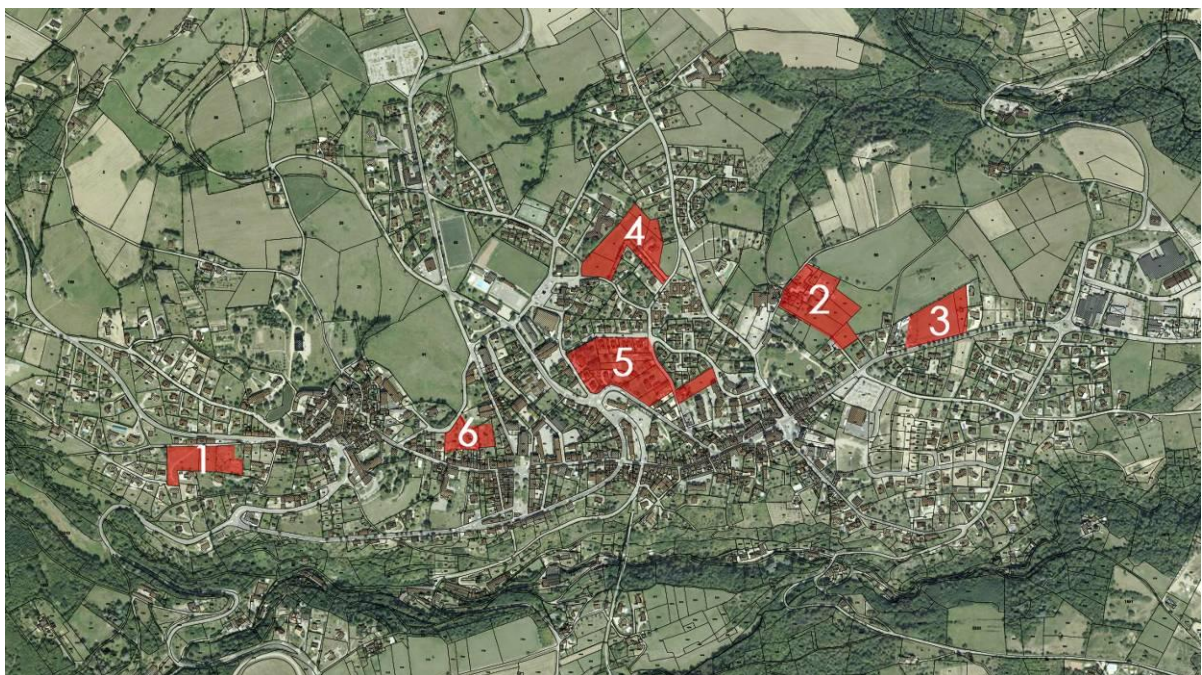
2 : La Néranie / rue des Alpes et rue Gaston Baty

3 : Le Planil / rue des Alpes

4 : Pompailler / rue de la Croix Rouge et rue de la Barge

5 : La Barge / rue de la Quiétude et rue de la Croix Rouge

6 : Les Croix / rue du Jardin Public



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

- inscrire le développement urbain de la commune au sein même du tissu existant par la redéfinition de l'enveloppe urbaine du bourg et le comblement des dents creuses ;
- porter une attention particulière aux extensions urbaines, notamment en termes paysager en qualifiant les interfaces urbaines avec l'espace agricole ;
- densifier le tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie ;
- anticiper le renouvellement et la densification du tissu existant ;
- compléter le maillage viaire existant en optimisant les réseaux et en favorisant le décroisement des quartiers par la création de cheminements piétons.

Secteur 1 : La Croisette

Etat des lieux

Ce secteur est situé en contrebas du chemin du Pont de la Meule. D'une superficie de 8 410 m², ce tènement se retrouve à proximité du quartier de Virieu et de l'hôpital. Le terrain présente une déclivité importante. La partie Est est actuellement occupée par des jardins. Le reste du site est occupé par une prairie présentant une pente importante.



Enjeux

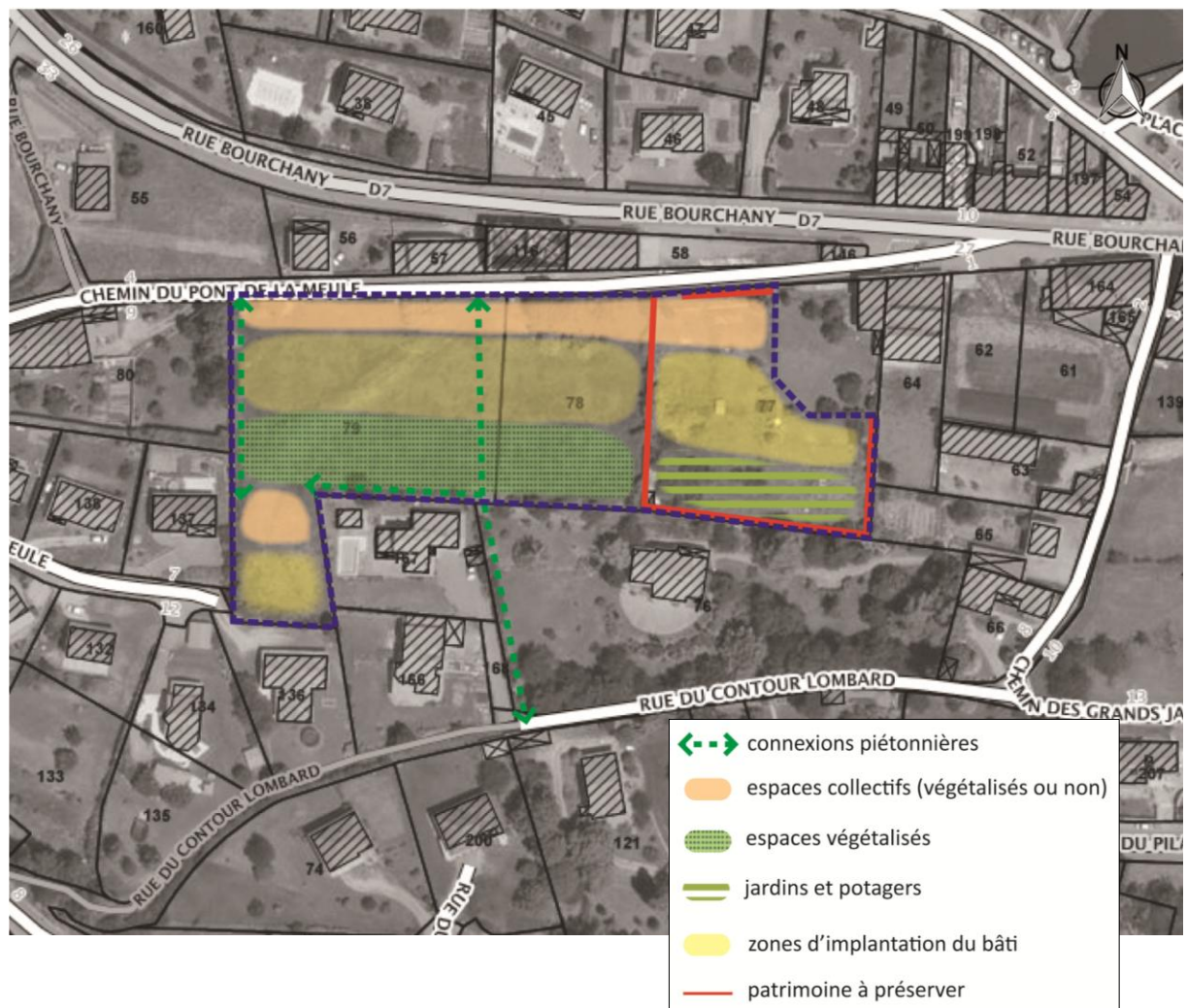
L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- La diversification de l'offre en logements : logements adaptés et de petite taille et à destination des personnes âgées ;
- La continuité de la morphologie urbaine avoisinante.

Principes d'aménagement

- ▶ Créer les accès depuis le Chemin du Pont de la Meule
- ▶ Conserver une bande piétonne le long du chemin du Pont de la Meule
- ▶ Préserver une zone dédiée aux jardins dans la partie aval orientée au Sud
- ▶ Préserver le mur d'enceinte en pierre autour de la parcelle 77
- ▶ Conserver un espace collectif (végétalisé ou non) dans la partie aval au Sud-Ouest, accessible depuis le chemin du Pont de la Meule
- ▶ Préserver une liaison piétonne depuis le chemin du Pont de la Meule en direction du chemin du Contour Lombard

Schéma à titre indicatif



Programmation

- environ 10 logements groupés dans la partie Ouest
- 5 à 6 logements individuels ou groupés dans la partie Est
- Surface du tènement : 8 410 m²
- Densité : environ 18 logements/ha
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable, soit environ 3 logements sur l'ensemble des deux parties.

Secteur 2 : La Néranie

Etat des lieux

Ce secteur est situé entre la rue des Alpes et la rue Gaston Baty, en continuité du hameau ancien de la Néranie. Ce quartier est localisé non loin des équipements (mairie, école, équipements sportifs et culturels) et des commerces (rue Eyraud). Ce tènement, d'une superficie de 1,1 ha, est à l'interface entre l'espace agricole et le tissu urbain. Actuellement il n'est accessible que depuis la rue des Alpes.



Le contexte urbain revêt ici une grande importance. Le hameau ancien de la Néranie est caractérisé par un tissu urbain dense, avec des constructions implantées en bord de voie. Les constructions anciennes présentent des volumes importants (R+1+C) avec souvent un demi niveau enterré. Le bâti est essentiellement en pierre. La partie Est du hameau a d'ailleurs été recensée dans l'AVAP comme secteur d'intérêt patrimonial et la partie Ouest comme secteur d'accompagnement urbain et paysager. Le traitement de l'interface entre le bâti ancien et le nouveau secteur aura une grande importance.

Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- La diversification de l'offre en logements ;
- Le développement résidentiel à proximité des équipements ;
- La protection du caractère patrimonial du hameau de la Néranie par une intégration des constructions dans le milieu bâti environnant ;
- Le traitement des franges pour assurer l'interface entre les milieux urbains et agricoles.

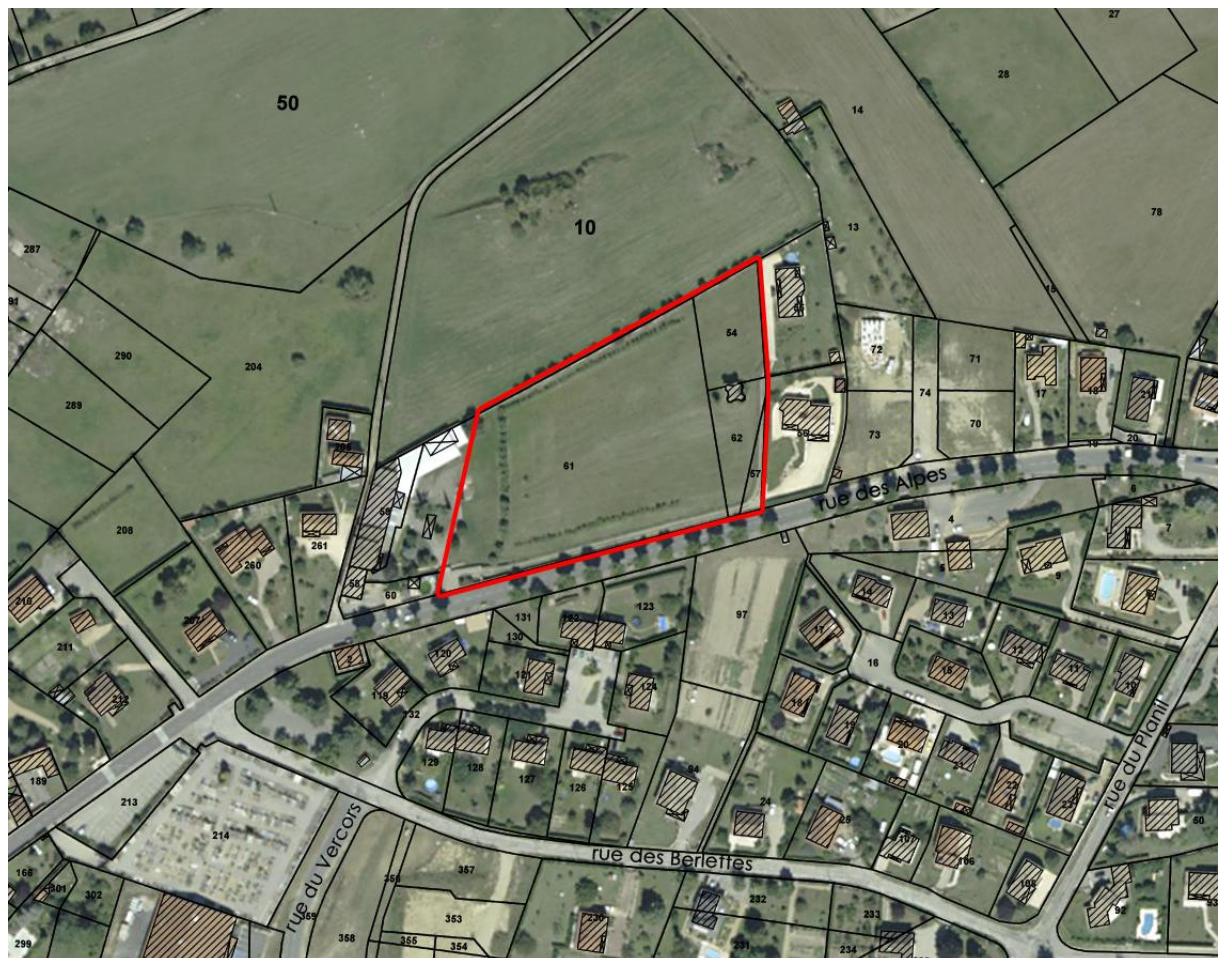
Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voirie de desserte en boucle depuis la voie communale au Sud se raccordant sur la rue des Alpes ;
- ▶ Dans la partie centrale, implantation des constructions le long de la voie de desserte créée permettant la création d'un îlot, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) au cœur de l'îlot créé ;
- ▶ Traiter les franges par des espaces végétalisés et des plantations ;
- ▶ Traiter l'interface entre le hameau ancien de la Néranie et les nouvelles constructions par des espaces végétalisés et des plantations ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes entre la rue Gaston Baty et la rue des Alpes en parallèle des voies d'accès au secteur.

Secteur 3 : Le Planil

Etat des lieux

Ce secteur situé en bordure de la rue des Alpes est à proximité de la ZAC de Notre-Dame et du petit supermarché. La place de l'Hôtel de Ville est distante de seulement 350 m. Le tènement présente une superficie de 9715 m² et est occupé par une prairie. Il est à l'interface entre le milieu agricole et le tissu urbain pavillonnaire. Il présente la particularité d'accueillir une tour médiévale dans sa partie Est. Le terrain est bordé par un mur en pierre côté rue.



Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- La diversification de l'offre en logements ;
- Le développement résidentiel à proximité des équipements ;
- La protection des éléments patrimoniaux ;
- Le traitement des franges pour assurer l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ;
- L'intégration dans la morphologie urbaine avoisinante.

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie de desserte interne, permettant la préservation de la desserte des constructions situées à l'Est du périmètre ;
- ▶ Traiter les franges par des espaces végétalisés et des plantations ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes internes ;
- ▶ Préserver des espaces collectifs en cœur d'îlot dans la partie au Sud de la voie de desserte ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux : le mur en pierre côté rue des Alpes et la tour médiévale.

Schéma à titre indicatif



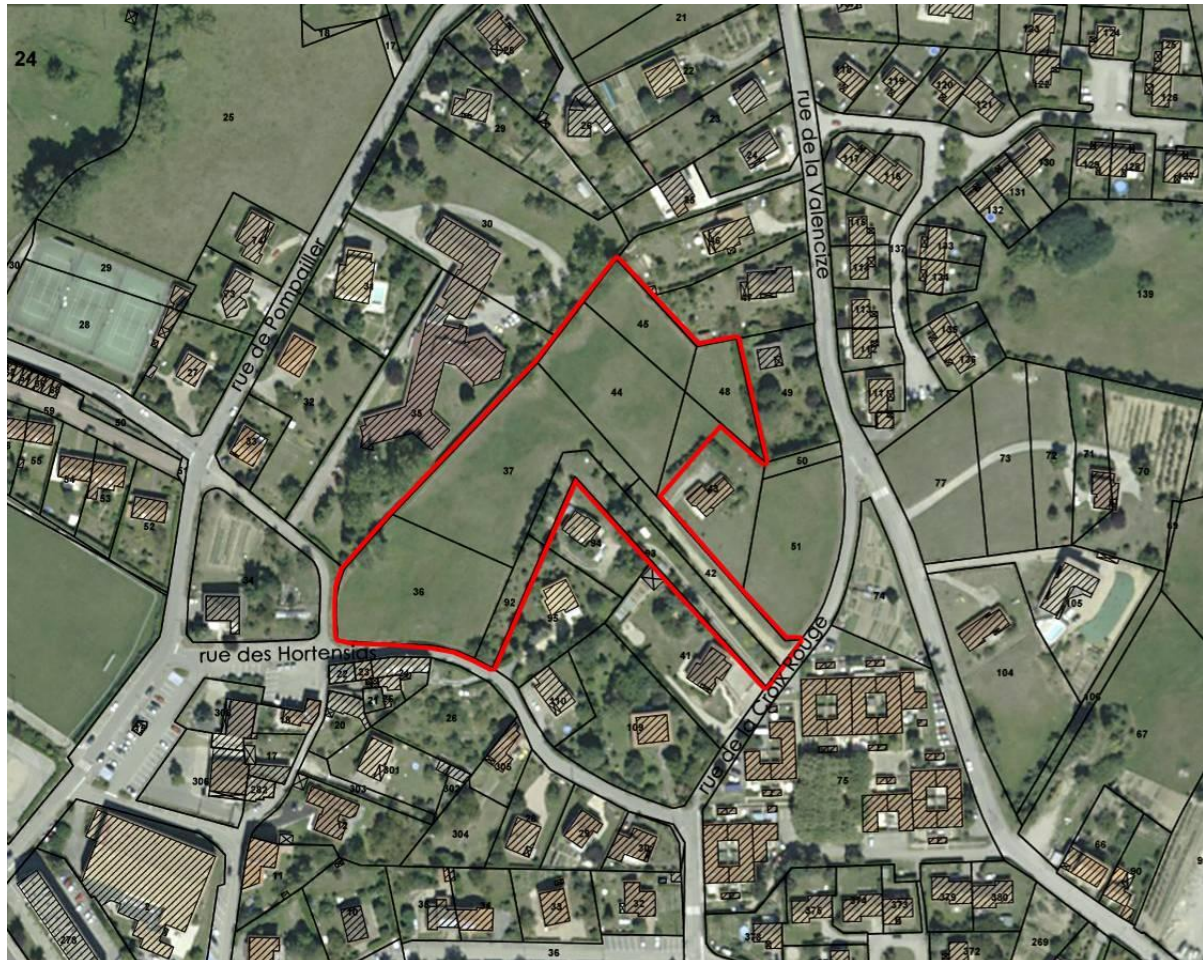
Programmation

- Une vingtaine de logements individuels et/ou groupés et une dizaine de logements en collectifs et/ou intermédiaires
- Surface du tènement : 9 715 m²
- Densité : 31 logements/ha environ
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable soit environ 6 logements.

Secteur 4 : Pompailler

Etat des lieux

Ce secteur, en cœur d'îlot, est situé entre la rue des Hortensias et la Rue de la Croix Rouge. D'une superficie de 1,24 ha, ce tènement se situe à côté de la maison de retraite et non loin des équipements scolaires et sportifs. Le tènement est occupé par une prairie.



Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- Le développement de l'habitat à proximité des équipements ;
- Le décloisonnement du secteur ;
- La diversification de l'offre en logements ;
- La continuité de la morphologie urbaine avoisinante.

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie principale de liaison et de desserte entre les rues des Hortensias et de la Croix Rouge ;
- ▶ Création d'un îlot bâti dans la partie Nord avec création d'espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot. Les constructions ne formeront pas nécessairement un front bâti continu ;
- ▶ Implantation des constructions le long de la voie de liaison créée et éventuellement le long de la rue des Hortensias, pour construire la rue sans obligatoirement former un front bâti continu.
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes :
 - entre la rue des Hortensias et la rue de la Croix Rouge en parallèle de la voie traversante,
 - en direction de la rue des Hortensias au Sud à travers le bâti,
 - en direction de la rue du Pompailler au Nord via le tènement de la maison de retraite.

Schéma à titre indicatif



Programmation

- Une vingtaine de logements intermédiaires et/ou groupés et une quarantaine de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Surface du tènement : 1,24 ha
- Densité : 43 logements/ha environ
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable, soit environ 11 logements.

Secteur 5 : La Barge

Etat des lieux

Ce secteur, situé à proximité du centre, présente une superficie 1,39 ha répartie sur deux tènements séparés par la rue de la Croix Rouge. Le tènement Ouest, d'une superficie de 12 000 m² est bordé par les rues de la Quiétude au Nord, de la Barge à l'Ouest, de la Gare au Sud et de la Croix Rouge à l'Est. Il est occupé dans son extrémité Ouest par un hôtel. Cette activité revêt une importance particulière pour l'économie touristique de la commune. La partie Est regroupe différents bâtiments. Certains sont peu ou plus utilisés et pourraient muter à court ou moyen termes (cas des hangars situés sur les parcelles 45, 46 et de la partie Sud de la parcelle 43, en rouge sur la carte ci-dessous). Le tènement Est propose une superficie de 1890 m², libre de construction. Les constructions présentes sur les parcelles 43 et 10 sont à usage d'habitation (en bleu sur la carte).



Enjeux

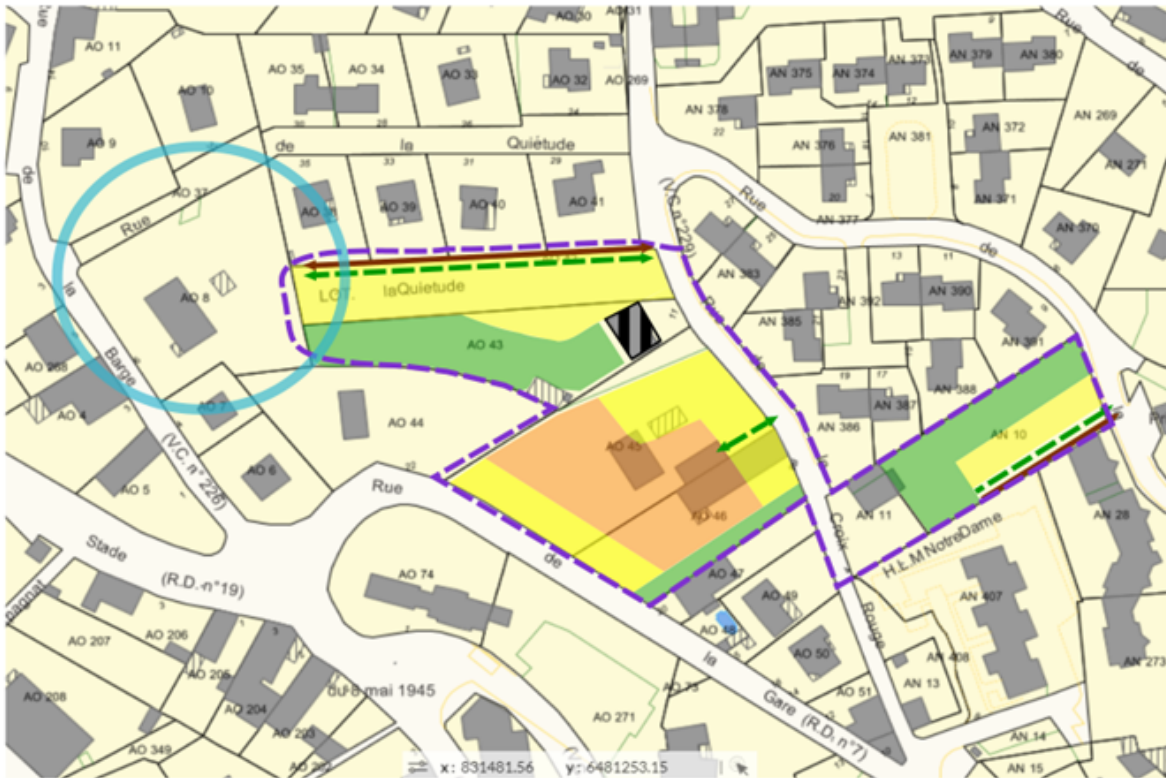
L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- Le développement résidentiel au plus proche des équipements ;
- Le décloisonnement du secteur ;
- Le renouvellement urbain d'un secteur proche du centre ;
- La diversification de l'offre en logements ;
- La transition entre un tissu urbain dense et un tissu plus pavillonnaire.









Principes d'aménagement

- ▶ Implanter les bâtiments le long des voies (rue de la Gare et de la rue de la Croix Rouge) pour construire la rue, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Possibilité d'implanter les constructions en retrait de la voie créée au niveau des parcelles 42 et 43, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Implanter les constructions le long de la voie créée au carrefour avec la rue de la Croix Rouge, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot dans la partie centrale ;
- ▶ Conserver une frange végétalisée en bordure Nord des deux tènements ;
- ▶ En direction de la rue de la Croix Rouge à l'Est pour rejoindre le tènement Est.
Une dizaine de logements en individuel et/ou groupé, une vingtaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et une trentaine de logements collectifs. Sur l'ensemble de ces logements environ 35 sont prévus sur des parcelles déjà construites (n° 8, 43, 45, 46, 11) et une quinzaine sur des parcelles libres de toute construction (n° 42 et 10).
- ▶ Surface des tènements : 15 320 m² dont 10 697 m² de terrains déjà construits et 3 767 m² de terrains libres de toute construction (et 856 m² de voies existantes).
- ▶ Densité : 30 logements/ha.
- ▶ secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 : lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher doivent être affectés à du logement locatif abordable, soit environ 10 logements.
- ▶ Les constructions à usage de hangar pourront muter dans le cadre de nouveaux projets.

Schéma à titre indicatif



Légende

-  Bâti existant conservé
-  Parcelle en cours d'acquisition par la commune
-  Espaces collectifs (végétalisés ou non)
-  Zones d'implantation du bâti
-  Espaces végétalisés
-  Principe de desserte
-  Connexions piétonnières
-  Périmètre de l'OAP

Secteur 6 : Les Croix

Etat des lieux

Ce secteur enclavé est accessible depuis la rue du Jardin Public. D'une superficie de 4920 m², ce tènement est à proximité de la place des Croix (commerces et services) et des équipements. La partie centrale est occupée par quelques bâtiments. La parcelle 253 est occupée par une habitation au Nord (en bleu sur la carte ci-dessous) et par des garages au Sud (en rouge sur la carte). La parcelle 315 est occupée par de l'habitat au Sud sur la rue Soubeyrand (partie non incluse dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation) mais est vierge de toute construction dans sa grande majorité (partie située dans le périmètre).



Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- Le développement résidentiel au plus proche des équipements
- Le décloisonnement du secteur ;
- Le renouvellement urbain d'un secteur proche du centre ;
- La diversification de l'offre en logements ;
- La protection des éléments patrimoniaux ;
- La continuité de la morphologie urbaine avoisinante.

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie de desserte depuis la rue du Jardin Public via l'emprise existante en bordure du parking de la médiathèque ;
- ▶ Assurer une liaison piétonne vers la rue du Jardin Public et vers la rue du Docteur Soubeyrand ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes internes ;
- ▶ Créer un front bâti le long de la rue du Jardin Public dans la partie Nord-Ouest. Dans le reste du tènement, l'implantation est libre ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux : murs en pierre.

Récapitulatif du potentiel de logements

Secteur	nombres de logements	dont logements abordables
OAP 1 : La Croisette	± 16	± 3
OAP 2 : La Néranie	± 25	± 5
OAP 3 : Le Planil	± 30	± 6
OAP 4 : Pompailler	± 55	± 11
OAP 5 : La Barge	± 50	± 10
OAP 6 : Les Croix	± 16	± 3
<i>total</i>	<i>environ 192 logements</i>	<i>dont environ 38 logements abordables</i>