



PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'aménagement et de programmation

Modification n°1 – V3 Juillet 2024





Sommaire

Programme et calendrier des OAP	3
1 Programme.....	3
2 Échéancier	4
Les risques	4
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : « Gremda »	5
1. Contexte et enjeux.....	5
3 Principes d'aménagement et de programmation	7
4 Schémas et principes d'aménagement.....	15
Orientation d'aménagement et de programmation secteur du pont.....	16
1- Contexte et enjeux.....	16
2 Principes d'aménagement et de programmation	17
3 Schémas et principes d'aménagement.....	19
Orientation d'aménagement et de programmation : centre-ville	20
1 Contexte et enjeux.....	20
2 Le schéma d'OAP	21
3 Les objectifs du projet de composition urbaine	22
4 Les règles générales et spécifiques à chaque îlot.....	27
Annexes :	38
1 Palette végétale	38



Programme et calendrier des OAP

Le PLU met en place des orientations sur trois secteurs :

- GREMDA
- Le Pont
- Le secteur ANRU du renouvellement urbain du centre

1 Programme

Le programme potentiel est le suivant :

Type tènement	Nb tènements	Surface totale	Nb logements estimés
Zone 1AUa le Pont	1	0,40	18
Zone 1AUa GREMDA	1	4,5	330
ANRU îlots 5, 7 9 et site de l'ex clinique vétérinaire		0.63	164

D'autres lots pourront faire l'objet d'une commercialisation anticipée en fonction de l'accueil du marché immobilier



2 Échéancier

Secteur	Échéancier	Équipement de la zone
GREMDA	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU soit en 2023	existant au droit du site
Le Pont	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU soit en 2023	existant au droit du site
Secteur ANRU	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU soit en 2023	existant au droit du site

Les risques

Il est rappelé que les sites peuvent être soumis à des risques naturels, il convient de respecter les prescriptions spécifiques mises en place concernant ces risques et figurant dans le règlement du PLU.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : « Gremda »

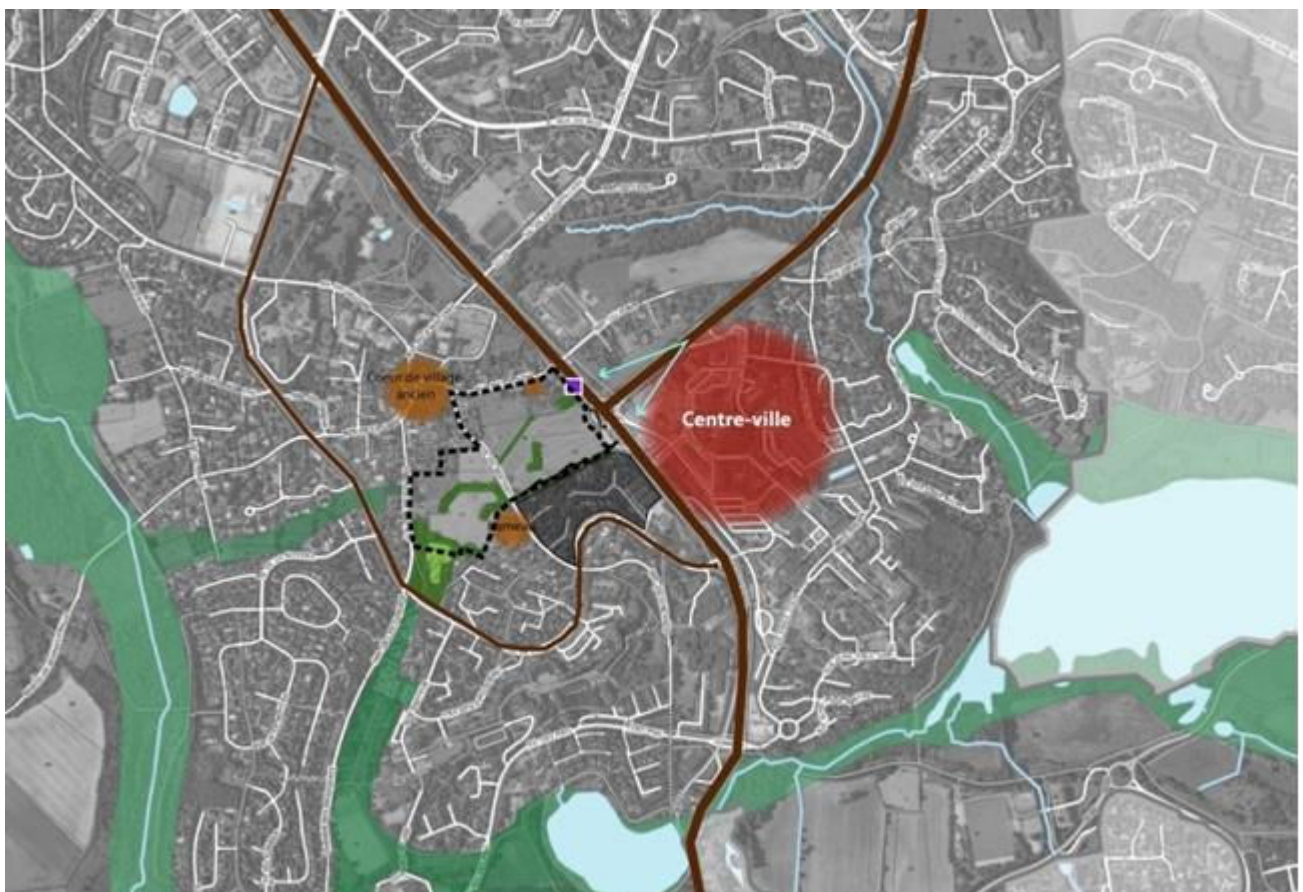
1. Contexte et enjeux

Le périmètre de l'OAP « GREMDA » s'étend sur un total d'environ 7.5 ha dont 4.5 ha classés en zone AU le reste étant en zone N. Le site est réparti entre deux tènements situés entre la rue des Picotières, la rue de l'église et le boulevard de Villefontaine (RD313), de part et d'autre de la rue du Berthet.

Disposant d'une localisation stratégique dans la ville, à l'interface entre le vieux village de Villefontaine, au Nord-Ouest, et le centre-ville au Sud-Est, entre le vallon du Layet, à l'Ouest (étang de Fallavier), et le ruisseau de l'Aillat, à l'Est (étang de Saint-Bonnet), ce périmètre se caractérise en outre par son positionnement dans le prolongement de l'Avenue Steve Biko (RD318), boulevard urbain paysager marquant l'entrée de ville depuis l'accès à l'autoroute A43 à l'Est.

Cette situation fait du site un secteur de développement et de connexion urbaine identifié comme stratégique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, avec de multiples enjeux d'aménagement :

- recréer une continuité urbaine entre les deux polarités ancienne et contemporaine de Villefontaine ;
- maintenir et valoriser la liaison végétale existante entre les deux vallons majeurs de la commune, pour préserver la continuité de son réseau écologique et ses qualités paysagères ;
- valoriser la perspective créée par l'Avenue Steve Biko sur le tènement en entrée de ville, véritable « vitrine » du Villefontaine de demain ;
- conforter le centre-ville en développant un quartier à dominante résidentielle, proposant une offre de logements diversifiée, mais intégrant une mixité d'usages permettant de l'ouvrir sur le reste de la ville.



Orientations d'aménagement et de programmation



Outre la prise en compte de ces enjeux, l'aménagement du site devra aussi composer avec certaines contraintes liées :

- à la desserte de l'ensemble : si, à l'Est, la connexion au boulevard de Villefontaine et à l'Avenue Steve Biko pourra s'effectuer au moyen du giratoire dit de « Gremda » existant en entrée de ville, à l'Ouest, en revanche, le réseau viarie existant (rue du Berthet, rue des Picotières) ne permet pas un débouché facile sur l'avenue du Driève. De même, au Nord, la rue de l'église, qui traverse le coeur du village ancien, n'est pas dimensionnée pour accueillir un flux important de véhicules.
- au stationnement : situé en entrée de ville et au contact du centre-ville, le périmètre, au moins sur sa frange Est, constituera un lieu de passage, ouvert sur la ville. Il devra fournir l'offre de stationnement public suffisante pour répondre aux besoins liés aux éventuels équipements et activités qui y seront développés, voire permettre de soulager les besoins des quartiers alentour, en favorisant la mutualisation de l'offre.
- aux réseaux : le périmètre est traversé du Sud-Ouest au Nord-Est par une canalisation d'eaux usées de diamètre 800 mm dont le dévoiement doit pouvoir être évité, afin de maîtriser les coûts en faveur de la qualité finale d'un projet « vitrine » (traitement des espaces publics, qualité du bâti...).



Orientations d'aménagement et de programmation

3 Principes d'aménagement et de programmation

Le périmètre de l'OAP du « Gremda » sera aménagé selon les principes suivants :

Actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques

La trame verte

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur le schéma d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Le site devra 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.

De plus :

- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront le plus possible intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type paysagé.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :
 - Les espaces de stationnement qui seraient aménagés le long des voies seront fragmentés tous les 3 à 5 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
 - Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées majoritairement de haies bocagères libres et d'espèces variées.

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.

La trame noire

La pollution lumineuse amène un inconfort pour la santé mais constitue aussi une contrainte forte pour certaines espèces (Chauves-souris, oiseaux nocturnes...)

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Dans la mesure du possible, les dispositions suivantes seront respectées :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

Orientations d'aménagement et de programmation



Les espaces paysagers

Une coulée verte sera ménagée sur toute la partie Sud du périmètre, s'étendant du carrefour de la rue des Picotières et de l'Avenue de la Maladière, au Sud- Ouest, au rond- point du Gremda, à l'Est, sur une largeur variable pouvant aller jusqu'à 60 mètres, et une superficie totale d'environ 1,5 ha.

Cette coulée verte matérialisera la liaison paysagère et le maillage écologique de Villefontaine, créant une continuité verte entre le vallon du Layet et le ruisseau de l'Aillat.

Elle sera traversée sur toute sa longueur par un chemin « modes doux », et conçue comme un parcours « vert » agrémenté de différentes séquences aux multiples usages possibles : les jardins familiaux seront préservés, et ils pourront être agrandis, ou complétés de vergers, prairies pâturées, aires de jeux pour enfants, parcours sportifs, bassins paysagers...

L'ensemble sera aménagé simplement, en respectant les principes de la gestion dite « différenciée » des espaces verts, privilégiant les essences endogènes, nécessitant peu d'entretien (coupe, taille, arrosage...).

Une attention sera en outre portée à la sécurisation de ces espaces, en veillant à limiter les possibilités de rassemblements statiques et en ouvrant la coulée verte sur le quartier et le reste de la ville



Quelques illustrations d'aménagement de la « coulée verte », espace public à l'échelle du quartier et liaison à travers la ville (source d'inspiration potentielle)

Dans la mesure du possible, les noyers identifiés au Sud de la zone seront préservés.

Orientations d'aménagement et de programmation



Maillage viaire

- **Hiérarchie des voies**

La voie de desserte principale, à double sens, viendra se piquer sur le giratoire du Gremda, à l'Est, dans le prolongement de l'Avenue Steve Biko, et permettra de relier directement la rue du Berthet.

Au-delà de la rue du Berthet, à l'Ouest, elle sera prolongée en **une voie de desserte dite « secondaire »**, qui permettra de rejoindre la rue des Picotières en desservant la partie Ouest du périmètre.

Une seconde voie de desserte dite « secondaire » sera aménagée dans un sens Nord- Sud pour relier la voie de desserte principale nouvellement créée à la rue de l'église. Elle permettra de desservir, parallèlement à la rue du Berthet, la partie Nord du périmètre.

Enfin, **des venelles de desserte locale** seront aménagées pour desservir la partie Ouest du périmètre, moins dense.

- **Traitement des voiries**

La voie de desserte principale, à double sens, sera calibrée pour accueillir une bande de stationnement latéral paysagée, ainsi qu'une double liaison cyclable et un double cheminement piéton en site propre. Une attention particulière sera portée à la continuité, au confort et à la sécurité des modes doux dans le futur quartier ;

Les voies de desserte secondaires, également à double sens, intégreront deux cheminements piétons en site propre, mais partageront l'emprise de la chaussée avec un itinéraire cyclable à double sens ;

Les venelles de desserte de la partie Ouest du périmètre seront aménagées sur le modèle d'un espace partagé entre tous les modes de déplacement (voitures, vélos, piétons), favorisant des circulations apaisées de tous les modes, et où les circulations automobiles ne pourront s'effectuer qu'en sens unique ;

Enfin, le quartier sera irrigué par un **réseau de cheminements piétons** en site propre permettant de relier ces différentes voies entre elles et de traverser le quartier aisément.

L'ensemble des voies sera paysagé : *arbres de moyenne ou haute tige, bosquets arbustifs, bandes végétales basses (végétation rampante, graminées) ou enherbées...*

Les revêtements de sols privilégieront les matériaux :

- **perméables** pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- **aux teintes claires**, pour limiter l'effet « îlot de chaleur » ;
- **d'origine locale** (granulats) ;
- **au coût d'investissement et d'entretien maîtrisé, répondant à l'objectif d'aménagements simples, dans un esprit de ville « nature » ou de quartier « champêtre »**

enfin, l'ensemble du réseau viaire (voiries et cheminements modes doux) sera positionné et conçu **en tenant compte de l'emprise du réseau d'assainissement des eaux usées** qui traverse le périmètre, **afin d'éviter son dévoiement.**

Orientations d'aménagement et de programmation



Formes urbaines et bâties

Sur les 4,5 ha restants (les trois-quarts Nord du périmètre, de part et d'autre de la rue du Berthet et le long de la rue de l'église), **la zone sera bâtie, à vocation majoritairement résidentielle.**

À l'Ouest de la rue du Berthet, le long de la rue des Picotières, marquant la transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires périphériques, **les logements prendront la forme de maisons individuelles ou jumelées.** La mitoyenneté sera privilégiée de façon à conserver des surfaces extérieures privatives d'un seul tenant et adaptée aux usages conviviaux, tout en veillant à préserver la qualité de vie et l'intimité des résidents.

De part et d'autre de la rue du Berthet et jusqu'au boulevard de Villefontaine, en confortement du centre-ville, **des logements collectifs ou intermédiaires seront attendus.** Ils s'organiseront selon un **gradient de densité Sud-Est/Nord-Ouest** marquant une transition entre la typologie des logements collectifs du centre-ville et les maisons de bourg du centre-village ancien.

Dans cet esprit, **les logements situés le long de la coulée verte, en partie Sud, prendront la forme de véritables collectifs dont la hauteur sera équivalente à R+2.** Des décrochés en plan et en volume seront toutefois attendus (R+1+attique, ponctuellement R+2+attique) de façon à créer un linéaire bâti discontinu et « rythmé » le long de la coulée verte.

En partie Nord, à proximité de la rue de l'église et de l'école de musique, les logements se rapprocheront des gabarits des anciennes maisons de bourg, en R+1, R+1+attique, ou très ponctuellement R+2. La même diversité sera toutefois recherchée dans les volumes, afin d'éviter de créer des ensembles trop homogènes.

Au Nord comme au Sud, les bâtiments intermédiaires ou collectifs s'organiseront sous forme d'îlots, visant à dessiner des fronts bâtis discontinus le long des voies créées tout en ménageant, en fonds de parcelles et des cœurs végétalisés.

Ils s'implanteront de manière alternante le long des voies, les lignes de faîtage ou les plus longues façades pouvant alternativement être perpendiculaires ou parallèles à l'alignement.

Une attention particulière sera portée à l'interface entre les bâtiments et les espaces publics, qu'il s'agisse de la place de l'école de musique, dont le dessin devra être souligné par les nouvelles constructions, ou de la coulée verte, en vis-à-vis des logements collectifs de la partie Sud.



Programmation

◦ Logements

À vocation majoritairement résidentielle, le futur quartier devra accueillir environ 330 logements, sur un total 4,5 ha urbanisés, hors « coulée verte » classée en zone N, soit une densité d'environ 73 logements/ha.

Les logements se répartiront de la manière suivante :

- environ une vingtaine de logements individuels ou jumelés sur la partie Ouest du périmètre, en bordure de la rue des Picotières, soit environ 6% de l'offre totale de logements nouvellement créée ;



Quelques exemples d'opérations de logements individuels groupés ou intermédiaires (source d'inspiration potentielle)

- environ 210 logements intermédiaires (± 120) ou collectifs (± 190) de R+1 à R+2+attique (ponctuellement), soit l'équivalent de 94 % de l'offre de logements nouvellement créée, sur les parties centrale et Est du périmètre, entre boulevard de Villefontaine et rond-point de Gremda, rue de l'église et autour de la rue du Berthet



Orientations d'aménagement et de programmation



QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Schéma descriptif des principes de l'habitat intermédiaire (source : AUA)

Orientations d'aménagement et de programmation



- **Équipement et parking public en entrée Est**

Afin que le quartier soit ouvert sur la ville, **la programmation intégrera**, en complément de la coulée verte, nouvel espace public paysager à l'échelle de la commune, **un équipement recevant du public en entrée Est, sur la façade du boulevard de Villefontaine.**

À vocation préférentiellement culturelle ou de loisirs, cet équipement sera conçu comme une vitrine du nouveau quartier et plus largement de la ville.

Il proposera **une emprise au sol d'environ 800 à 1000 m² aménagés côté Nord du giratoire** de Gremda et de la voie principale de la zone, de façon à maintenir une vue dégagée sur la coulée verte depuis l'Avenue Steve Biko.

Il privilégiera les matériaux bio-sourcés d'origine locale : bois, terre (pisé) et bétons de site...



*Restructuration du lycée Alexandra David Neel, Dignes-les-Bains
Architectes : SARL Lefeissier Corriol Architecture & Urbanisme*



Maison de santé de Vézelay

Architecte : Bernard Quirot + Associés

Quelques réalisations architecturales intéressantes d'équipements publics (source d'inspiration potentielle)



*Pépinière d'entreprises "Le Cap" : Construction en béton d'argile coulé et bois
ZAC de la Corderie - St-Clair-de-la-Tour
Architecte : Reach&Scharff / ©Kévin Dolmaire*



Orientations d'aménagement et de programmation



L'équipement public s'accompagnera, en entrée du quartier, d'un parking paysager d'une capacité d'environ une centaine de places permettant non seulement la desserte de ce nouvel équipement, mais aussi d'autres usages liés aux activités et équipements situés à proximité ou au développement du covoiturage, sur un axe passant à l'échelle de la ville.

Le parking privilégiera les revêtements de sols perméables et/ou présentant certaines qualités paysagères, renvoyant notamment l'image d'aménagements « champêtres » : sablés, gazons et dalles enherbées, platelages bois, dalles bétons ou pierres ponctuelles... Comme pour les voiries, l'usage de l'enrobé sera réduit au strict minimum.



Quelques réalisations intéressantes en matière de parkings paysagers (source d'inspiration potentielle)

• Confort des logements

L'ensemble des logements proposés sur le quartier devra **intégrer au moins un espace extérieur privatif conçu pour un usage convivial ou récréatif** (repas en famille ou entre amis, moment de détente...), en privilégiant autant que possible les jardins et terrasses par rapport aux balcons et loggias.

La superficie de chaque espace extérieur privatif devra dans la mesure du possible atteindre au moins 15 % de la surface totale du logement attenant.

La **double exposition des logements** sera également dans la mesure du possible recherchée.

Les logements disposeront en outre chacun :

- de 2 places de stationnement automobile affectées en sous-sol, de préférence non boxées ;
- d'une surface équivalente à 2,25 m²/logement dédiée au stationnement sécurisé des poussettes, vélos et autres engins de déplacement unipersonnel.

Préconisations :

(NB les dispositions suivantes ne relèvent pas du champ de l'urbanisme et ne peuvent être imposées), toutefois il est préconisé les dispositions suivantes :

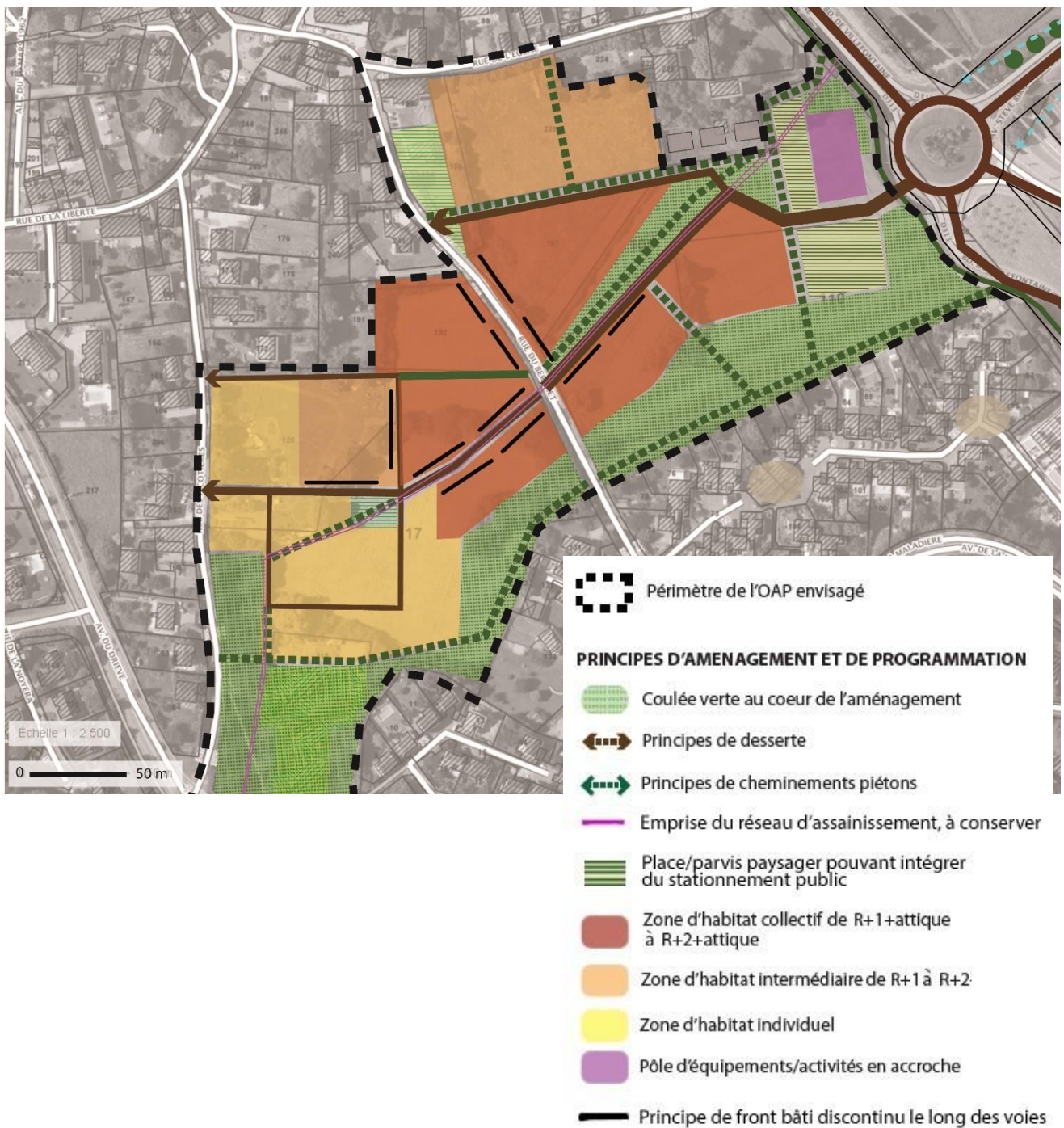
- les systèmes de climatisation éviteront les climatiseurs pour leur impact sur l'environnement, ils seront remplacés par d'autres systèmes de rafraîchissement et notamment l'inertie thermique du bâtiment



4 Schémas et principes d'aménagement

(Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

Principes d'aménagement généraux





Orientation d'aménagement et de programmation secteur du pont

1- Contexte et enjeux

Le site est situé en bordure de l'espace urbanisé à dominante résidentielle et pavillonnaire desservi par la rue du pont.

Il est occupé par une friche boisée qui domine la coulée verte du ruisseau du Turitin.



L'enjeu est de conforter l'offre résidentielle avec une densification à l'échelle du quartier pavillonnaire en intégrant la coulée verte.



2 Principes d'aménagement et de programmation

Maillage viaire

Une voie de desserte unique, viendra se piquer sur la rue du pont.

Formes urbaines et bâties

- Les logements

À vocation exclusivement résidentielle, le futur quartier devra accueillir environ 15 à 18 logements

Le programme prévoira deux types de constructions :

- Un habitat individuel groupé par plots. La mitoyenneté de constructions sera privilégiée de façon à conserver des surfaces extérieures privatives d'un seul tenant et adaptées aux usages conviviaux, tout en veillant à préserver la qualité de vie et l'intimité des résidents.
- Des logements intermédiaires à R+1.

Cet habitat devra s'intégrer dans la pente du terrain et l'utiliser avec des niveaux des constructions en gradins.



Fourchambault (58)



Habitat intermédiaire à Sainneville (76)



Brioude (43)

Quelques exemples d'opérations de logements individuels groupés ou intermédiaires (source d'inspiration potentielle)

- Le confort thermique

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, végétation, etc.) pour bloquer les rayons solaires et ainsi renforcer le confort d'été.

De même pour les façades des constructions, les couleurs claires seront privilégiées.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements.

Orientations d'aménagement et de programmation



Actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques

Trame verte et espaces paysagers

Un secteur végétalisé sera ménagé sur toute la partie Sud-Ouest du périmètre, en transition entre l'espace à urbaniser et la coulée verte du Turitin

Une largeur d'au moins 8 m sur cette limite ne sera pas défrichée ou sera densément replantée d'arbres de haute tige d'essences locales

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur le schéma d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

De plus :

- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type paysagé.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :
 - Les espaces de stationnement qui seraient aménagés le long des voies seront fragmentés tous les 3 à 5 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
 - Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées majoritairement de haies bocagères libres et d'espèces variées.

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.

La trame noire

La pollution lumineuse amène un inconfort pour la santé mais constitue aussi une contrainte forte pour certaines espèces (Chauves-souris, oiseaux nocturnes...)

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Dans la mesure du possible, les dispositions suivantes seront respectées :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).



3 Schémas et principes d'aménagement





Orientation d'aménagement et de programmation : centre-ville

1 Contexte et enjeux

Le projet de restructuration du centre-ville a pour principaux objectifs :

- d'accueillir de nouveaux habitants, par une offre de logement attractive, fondée sur la qualité du « vivre en ville » à proximité des équipements et services, et de favoriser les parcours résidentiels,
- de donner au centre-ville un rayonnement commercial à l'échelle de l'agglomération et à la mesure de la commune,
- de valoriser la ville, marquée d'une image de « ville nouvelle », en réorganisant le tissu bâti et les espaces publics sur un mode contemporain porteur de qualité d'usage et d'image.

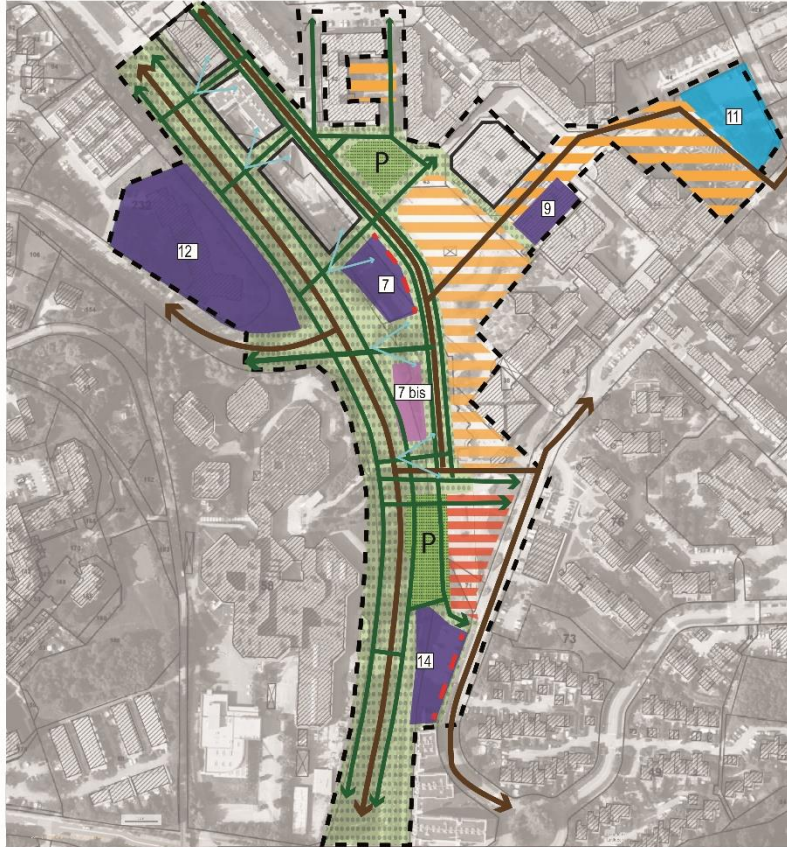
Ainsi, les orientations générales visent un renforcement des fonctions de centralité et la création d'une intensité urbaine génératrice d'échanges.

Le projet urbain est en cours d'achèvement. Le schéma des orientations d'aménagement ci-dessous reprend les grandes lignes du projet de restructuration urbaine pour faire de Saint-Bonnet un véritable centre-ville avec notamment la nouvelle avenue de la République et la place du marché (principes de voirie et d'espaces publics) autour desquelles se structure le projet. Il permet également de localiser les derniers lots de renouvellement urbain, faisant l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, identifiés par un numéro, ainsi que des « espaces naturels remarquables du paysage » qui correspondent aux espaces publics à dominante végétale ou les espaces verts accompagnant la restructuration du boulevard de Villefontaine.

L'ensemble du quartier de Saint-Bonnet est concerné par des orientations à la fois générales (partie 1 du document) et par des orientations spécifiques à chaque îlot (partie 2 du document).



2 Le schéma d'OAP



- Périmètre de l'OAP envisagé
- PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- ilot en R+4 maximum
- ilot en R+3 maximum
- ilot en R+2+attique
- Pôle d'équipements/activités en accroche
- Parking paysager
- Gare routière
- Espace public d'accroche au centre-ville
- Numéro d'ilot
- Point de vue en entrée de ville
- Coulée verte au coeur de l'aménagement
- Principes de desserte
- Principes de cheminements piétons
- Possibilité d'installer des RDC actifs - commerces ou services sans obligation d'occupation totale

Orientations d'aménagement et de programmation

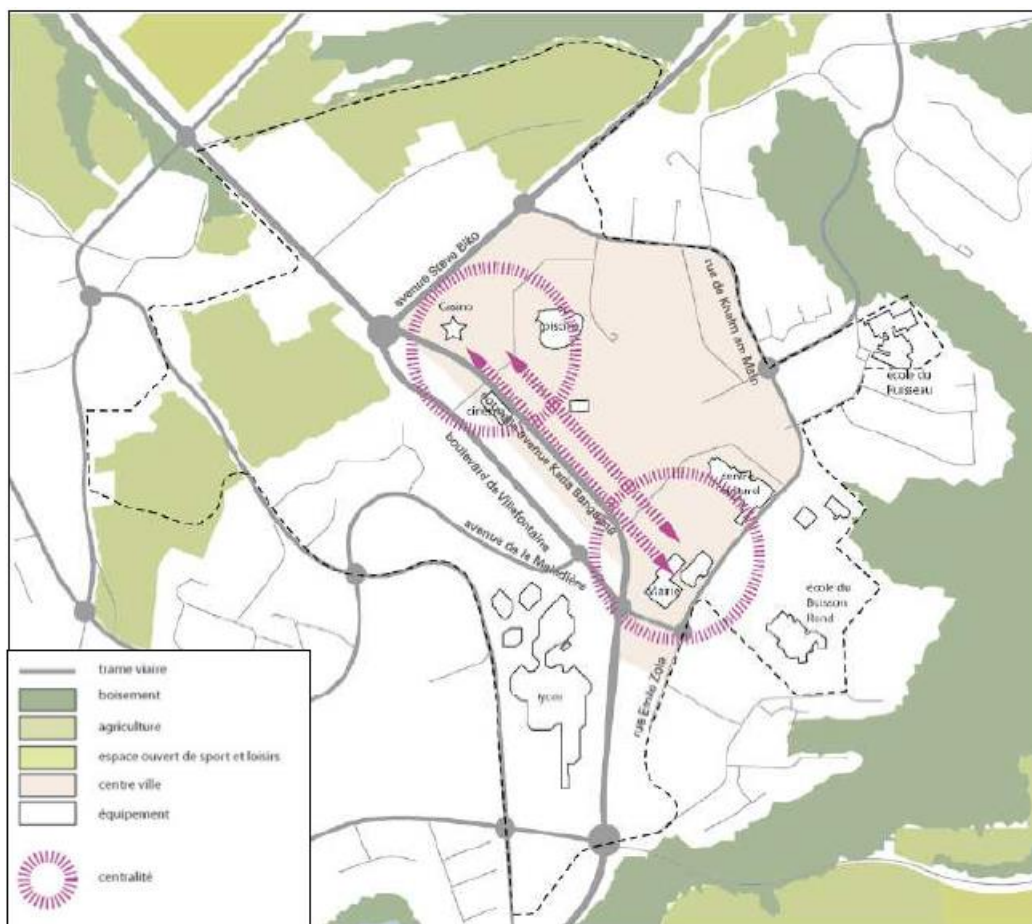


LES MESURES DE NATURE À RESTRUCTURER LE CENTRE-VILLE DE SAINT-BONNET

Dans le cadre des études pour le projet de restructuration du centre-ville de Villefontaine, dénommé Saint-Bonnet, un « cahier des préconisations architecturales, urbaines et environnementales » a été réalisé en décembre 2010 par Passagers des Villes EAGD pour le CAPI. Il se compose de deux parties présentant le projet et ses règles générales, puis les règles spécifiques à chaque lot. Les objectifs et principes présentés ci-après sont extraits de ce document fixant un cadre de référence et des recommandations pour les aménagements et programmes à mettre en œuvre, illustrés par les « fiches d'îlot » (juin 2010), exceptée la fiche îlot 18 remplacée en 2015 pour prendre en compte le déplacement de la station service.

3 Les objectifs du projet de composition urbaine

1.1. STRUCTURER LA CENTRALITÉ URBAINE



Le projet urbain vise la constitution d'une centralité linéaire nouvelle étendue le long de la nouvelle avenue. Celle-ci égrène une série d'espaces publics existants et à créer entre une polarité Sud, à dominante d'équipements publics, et une polarité Nord, dominée par les loisirs et le commerce.

Pour les espaces publics, l'enjeu est donc de créer un enchaînement cohérent d'espaces singuliers entre ces deux polarités. À un deuxième niveau, l'espace public est le principal vecteur de lien entre la partie existante du quartier et la partie nouvelle. Il devra faciliter la greffe et intégrer ces deux entités formellement différentes dans une trame unique à vocation unificatrice.



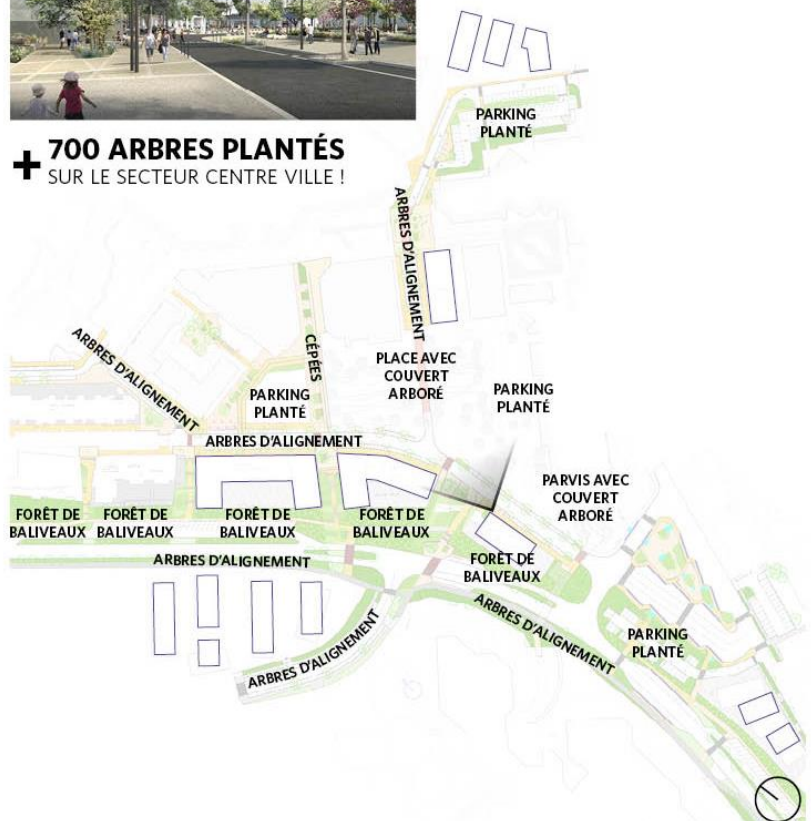
1.2. RENFORCER, PROLONGER ET RAMIFIER LA TRAME VERTE

Schéma de végétalisation des espaces à valeur illustrative

3. AFFIRMER L'IMAGE VERTE DE LA COMMUNE



+ 700 ARBRES PLANTÉS
SUR LE SECTEUR CENTRE VILLE !



Le cœur de la ville nouvelle présente une grande qualité de développement durable, de cadre de vie et de valeur d'usage héritée de sa conception initiale : une trame verte structurante qui l'entoure et le traverse.

Pourtant, cette trame verte ne pénètre pas dans des espaces publics centraux largement dominés par la minéralité.

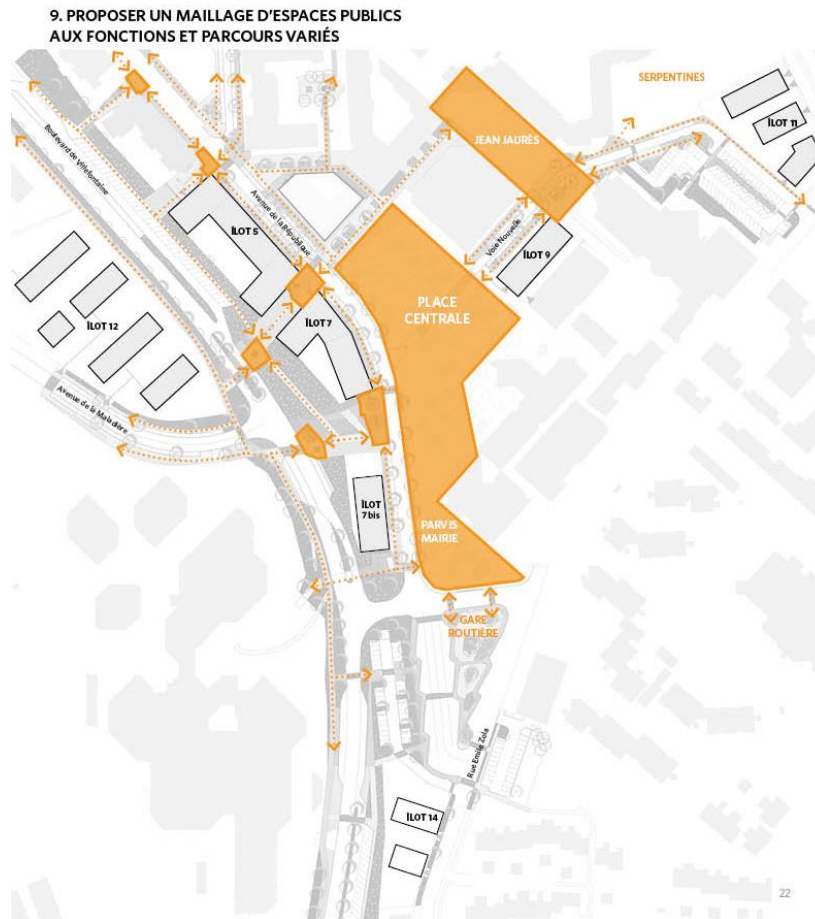
Le parti-pris d'aménagement consiste à renforcer, prolonger et ramifier cette trame verte, dans le but:

- de créer du lien entre les espaces publics existants et espaces à créer à travers des « rubans verts » de largeur et de nature variable selon les contextes,
- de limiter l'imperméabilisation des sols,
- de donner du confort et de la qualité de vie urbaine aux espaces construits, y compris en centre urbain.



1.3. HIÉRARCHISER LES ESPACES PUBLICS

Schéma d'organisation des espaces publics à valeur illustrative



À soin égal apporté aux aménagements, des solutions plus simples devront être recherchées pour les espaces à moindre enjeu, alors que des dispositions plus coûteuses pourront être choisies pour qualifier la noblesse de certains espaces emblématiques.

Dans la même idée, tous les espaces publics existants ne nécessitent pas une réfection totale.

Certains pourront regagner en dignité par un nettoyage en profondeur, une intervention sur les revêtements abîmés ou la création de vastes fosses plantées.

Une action simple, minimale et bien choisie suffit souvent à donner à un lieu son identité. Ce type d'action sera préféré à une multiplication de matériaux et de dispositifs coûteux en investissement et en gestion.

Seule la nouvelle avenue demande un aménagement urbain classique.



Orientations d'aménagement et de programmation

1.3.1. La nouvelle avenue

Cet espace public fait référence aux avenues classiques de centre-ville, marqué par la mixité des fonctions avec une vocation commerciale très clairement affichée.

Il s'agit d'un espace de représentation autant que d'usages quotidiens, emblématique du nouveau rayonnement du quartier.

La mixité d'usage doit être lisible dans les choix d'aménagement, notamment entre usages commerciaux (espaces de livraisons nécessaires) et d'habitat.

La priorité est donnée aux usages piétons



1.3.2. La nouvelle place

Espace public de convivialité et de représentation.

La place doit pouvoir accueillir le marché et les manifestations ponctuelles. L'aménagement préservera un vaste plateau libre, éventuellement planté d'arbres de hautes tiges, pour recevoir sans difficulté marché, chapiteau, tentes, animations et événements.

Les vues depuis le giratoire central (carrefour, mairie/lycée) et la nouvelle avenue doivent être particulièrement valorisantes.

Le long de l'îlot 6, 8 et/ou 9, des lieux d'assise ombragés pourront être créés, des bornes foraines doivent être prévues.



1.3.3. Le Parvis du GMS et du cinéma

Espace public de centre-ville à dominante commerciale et de loisirs.

L'enjeu est de dégager de vastes espaces piétons, et de limiter l'impact des circulations motorisées dans la composition de l'espace.





Orientations d'aménagement et de programmation

1.3.4. La requalification du boulevard de Villefontaine

Voie de transit à mobilité maîtrisée, dans un cadre végétal de type « boisement linéaire ». Ambiance « nature » contrastant avec l'image urbaine de la nouvelle avenue.

L'aménagement devra réserver de confortables espaces de transition entre îlots habités et espaces de circulation et conduire à une vitesse effective ne dépassant pas les 50 km/h.



6- Des plantations fibres et souples bordant la voie.



7- une chaussée sertie dans un cadre végétal dense et épais.



1.3.5. L'entrée Nord

Séquence d'entrée dans le centre ville, dont l'image doit être résolument urbaine au détriment du vocabulaire routier.

L'anneau giratoire s'insère dans un paysage de parc prolongeant les plantations de la trame verte.

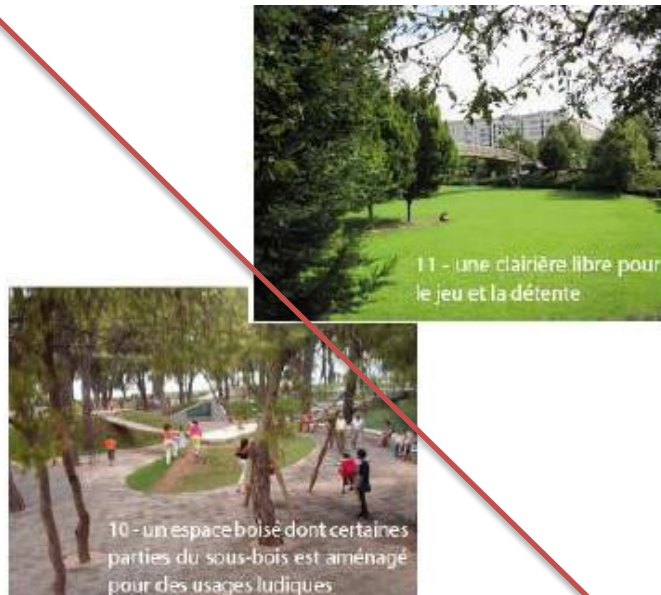
Cette séquence doit inciter à une augmentation de la vigilance des véhicules vis à vis des modes doux et au ralentissement, dans un trafic global restant fluide.



Orientations d'aménagement et de programmation

**1.3.6. Le square de la piscine**

Il s'agit d'un square de proximité, réservé aux piétons. Il peut comprendre des jeux pour petits et moyens et des assises et également une pelouse « active » libre côté Ouest et un espace de repos intimiste sous les arbres côté Est.

**4 Les règles générales et spécifiques à chaque îlot****4.1. LES RÈGLES GÉNÉRALES AUX ÎLOTS**

Conjointement aux règles spécifiques préconisées par le CRAUPE mis en place

La cohérence globale est assurée par les prescriptions suivantes d'implantations et d'urbanisme :

- Les rez-de-chaussée doivent nécessairement s'implanter en limite du lot sur l'avenue de la République et les rues perpendiculaires comme indiqué sur le schéma ci-contre et sur les plans par îlot. Tous les rez-de-chaussée (commerciaux ou non) doivent être traités à la manière d'un socle homogène.
- Les niveaux R+1 et supérieurs doivent présenter une façade construite en alignement sur la rue de la République à + 0,70 mètre par rapport à la limite du lot.
- Côté boulevard de Villefontaine, des percées ou respirations doivent être proposées dans l'implantation du bâti pour laisser des vues sur le centre-ville

Les implantations bâties à respecter sont les suivantes :

Orientations d'aménagement et de programmation



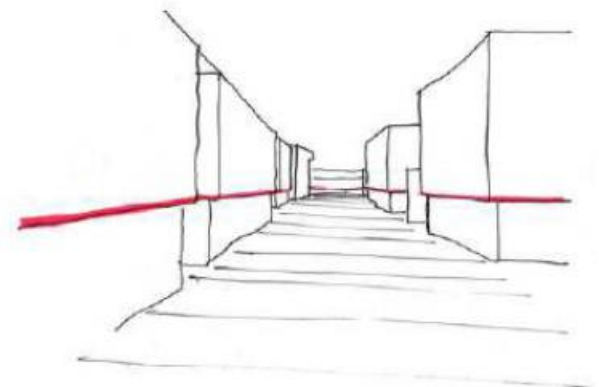
Les rez-de-chaussée devront être traités dans une grande cohérence et dans la continuité du traitement des rez-de-chaussée des lots contigus.

Une hauteur de socle est exigée sur l'avenue de la République. Ce niveau constitue le niveau de référence pour toute l'opération. Il sert à marquer une ligne horizontale cohérente et commune pour tous les lots.

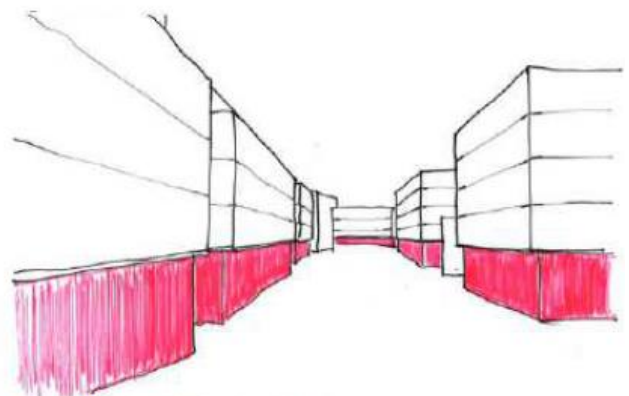
Pour les lots 5 et 7 la dalle du premier niveau différencie les étages habités du rez-de-chaussée commercial. Elle avance en porte-à-faux de 70 centimètres au-dessus de l'emprise publique.

Au-dessous de cette dalle, la façade commerciale, implantée à l'alignement de l'emprise publique, doit être réalisée de manière uniforme sur toute la hauteur

~~Une même allimétrie ou niveau de référence doit être respectée pour la ligne du nez de dalle du premier étage sauf îlots 1 et 2 ; la cote définie à 273 mètres NGF pourra être précisée~~



Croquis « ligne de niveau générale »

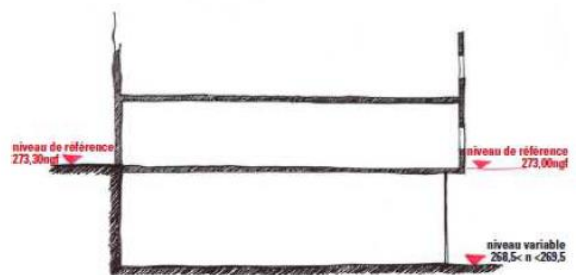


Croquis « RDC identifiables et cohérents »

Les sous-faces du porte-à faux ne peuvent être laissées nues, matériau de construction apparent et sans traitement.

Aucun élément technique ne peut être accroché en sous-face de la dalle. Les éléments tels que les luminaires, les volets roulants de sécurité, les alarmes doivent se situer à l'intérieur du volume bâti.

Tout élément rajouté est interdit.



Croquis « niveau de référence », principe de mise en valeur du socle et de gestion du dénivelé entre le boulevard de Villefontaine et la nouvelle avenue : lots 4, 5, 7

Orientations d'aménagement et de programmation

En raison du profil en long variable de la nouvelle avenue (points hauts aux extrémités et point bas en partie centrale), les hauteurs de rez-de-chaussée des lots 5 et 7 varient.

Le rez-de-chaussée le plus bas ne pourra être inférieur à 3,50 mètres sous dalle et le plus haut ne pourra excéder 4,50 mètres

Les rez-de-chaussée doivent être traités de sorte à être identifiés comme un socle pour le bâti de tout l'îlot.

Ce socle est marqué sur tout le pourtour de l'îlot par des jeux de retrait de façade et de couleur, distincts en-deçà et au-delà de la cote définie de la ligne des nez de dalle ou niveau de référence

Hauteur des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

Concernant les îlots de l'OAP les hauteurs sont limitées à la cote 288 NGF sauf l'îlot 12, qui selon sa topographie très marquée est portée à 300 NGF.

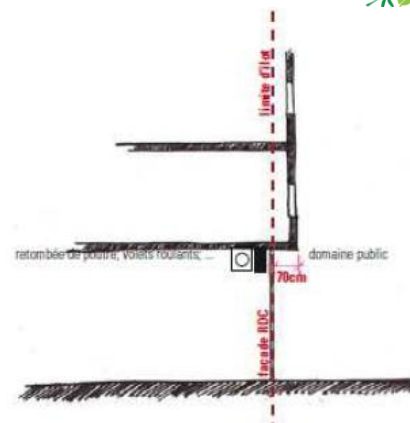
La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction. Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Concernant les logements, excepté l'îlot 9 tous doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif supérieur à 8 m² qui peut être traité en balcon, terrasse ou jardin privatif.

En cœur d'îlot, les ailes et les nombreux balcons doivent être traités de manière différenciée par rapport aux façades principales. La tranquillité et l'intimité du cœur d'îlot doit être valorisée, les balcons, loggias, terrasses et larges baies s'ouvrant préférentiellement de ce côté.

2.2. LES RÈGLES SPÉCIFIQUES POUR CHAQUE ÎLOT

Il est précisé que, dans les fiches présentées ci-après, les surfaces inscrites par îlot, les hauteurs et les vocations sont des orientations données à titre d'indication. Les estimations du nombre de stationnements sont issues de ces orientations, à noter en référence. Seuls les principes portés aux schémas constituent des préconisations d'organisation.



Croquis «porte à faux» de mise en valeur du socle pour les lots 5 et 7

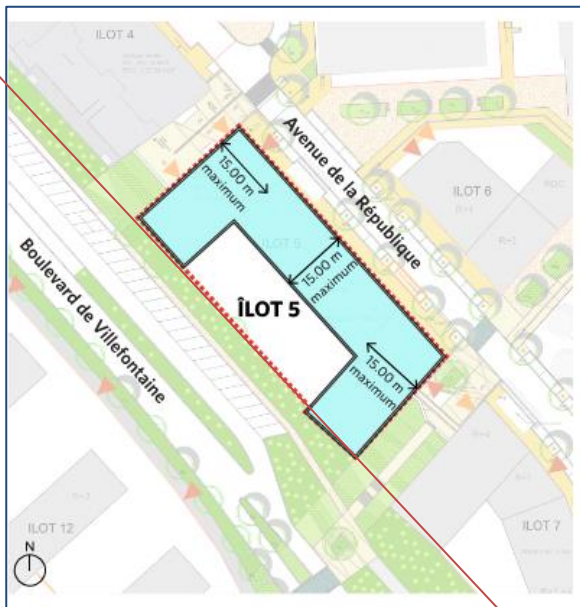
Orientations d'aménagement et de programmation





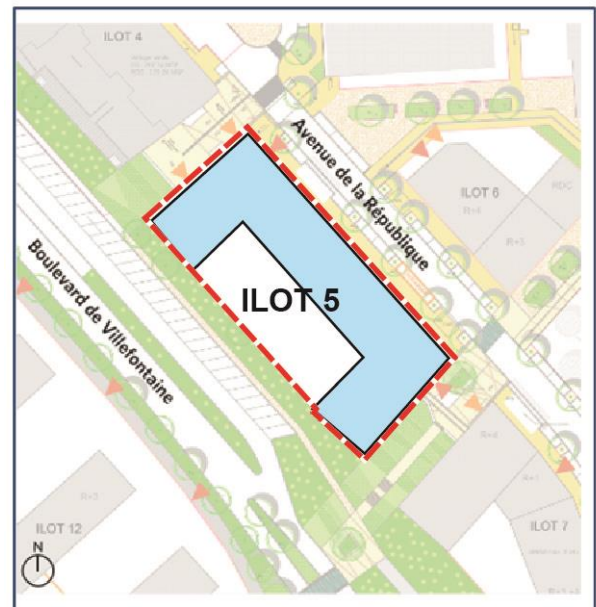
ÎLOT 5



Le lot 5 participe au front bâti entre la route départementale (boulevard de Villefontaine) et la rue de la République.

Programme principal : commerce, activités et logements



-  assiette foncière
-  périmètre constructible



-  Assiette foncière
-  Périmètre constructible

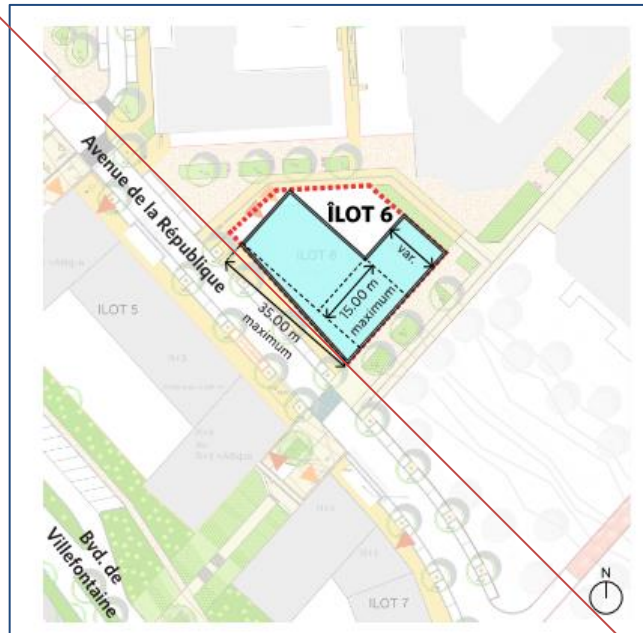
Orientations d'aménagement et de programmation





ÎLOT 6

Le lot 6 participe au front bâti entre la nouvelle avenue et les bâtiments existants du centre-ville.

Programme principal : commerces.



-  assiette foncière
-  périmètre constructible

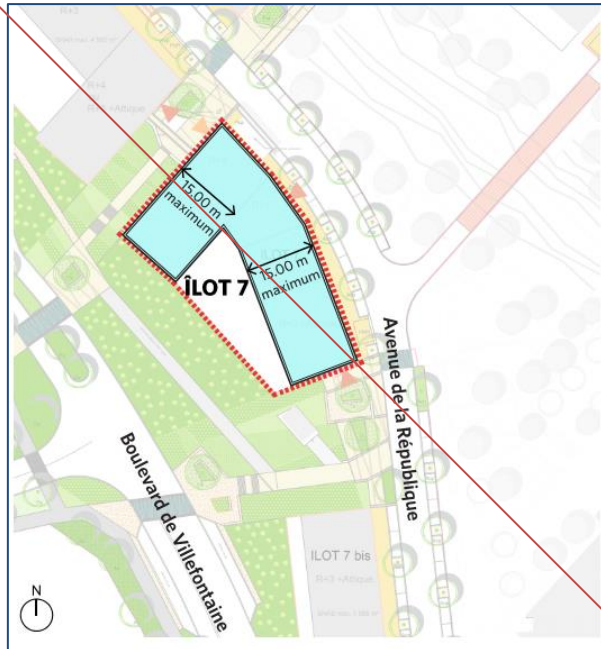
Orientations d'aménagement et de programmation





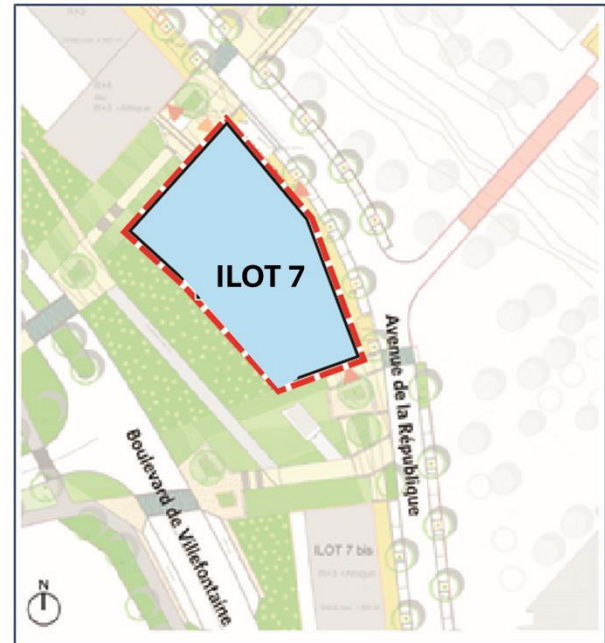
ÎLOT 7



Le lot 7 est un des bâtiments du front bâti entre la route départementale et la nouvelle avenue.

Programme principal : commerces, activités et logements



-  assiette foncière
-  périmètre constructible



-  Assiette foncière
-  Périmètre constructible

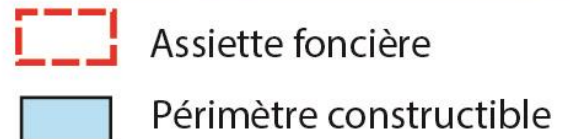
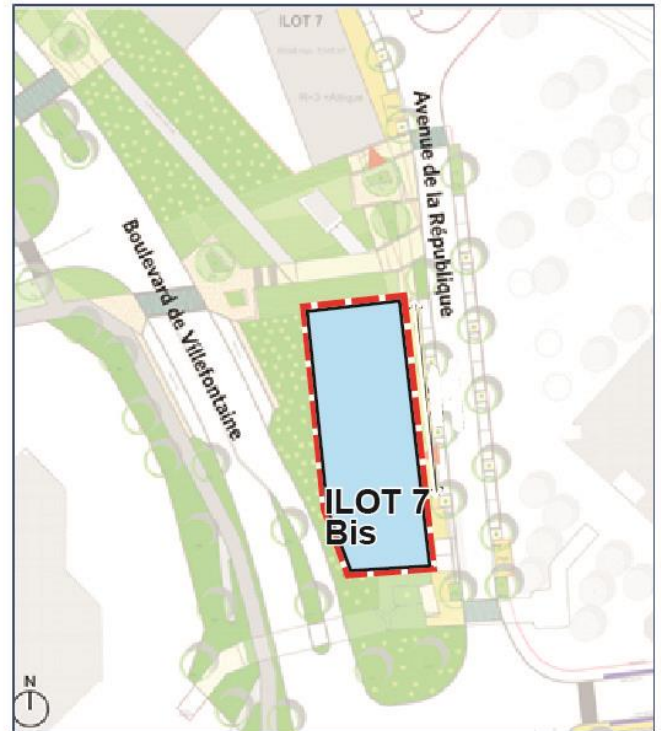
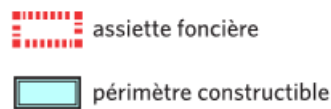
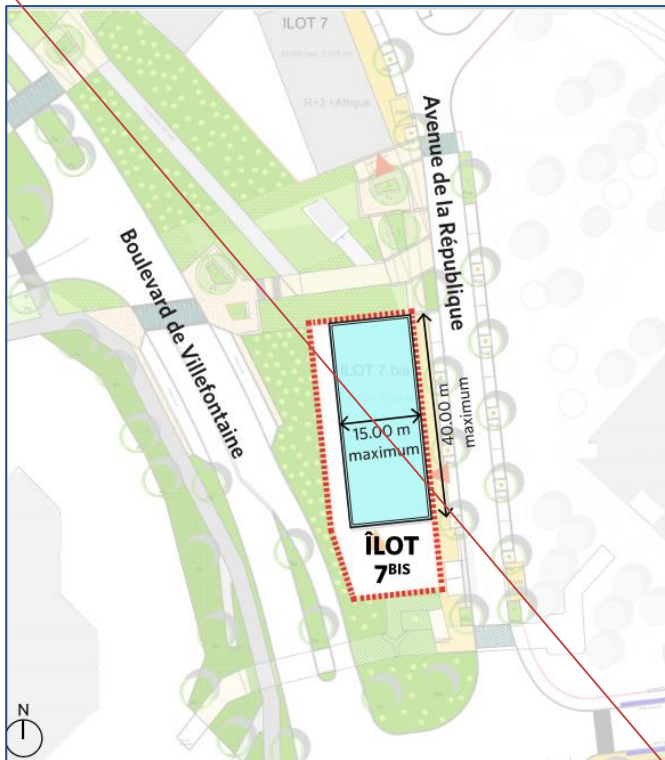
Orientations d'aménagement et de programmation



ÎLOT 7 bis

L'îlot 7BIS constitue l'un des quatre nouveaux îlots structurants à venir le long de l'Avenue de la République.

- La parcelle : Surface du tènement : 906 m²
- Programme principal : **équipement**



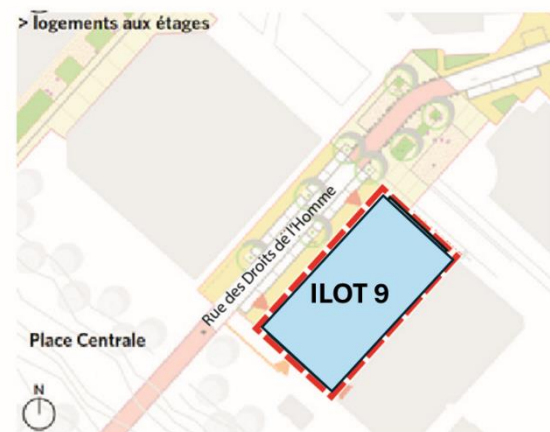
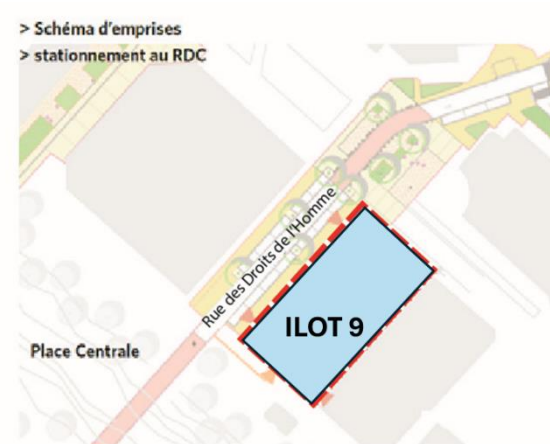
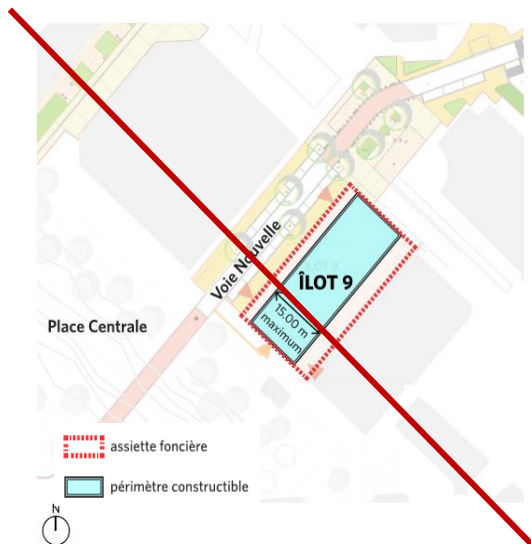




ÎLOT 9

L'îlot 9 s'implante dans le prolongement du bâtiment « Le Patio », le long de la voie nouvelle qui traverse la Place Centrale, pour connecter l'Avenue de la République à la rue Émile Zola en passant par le Centre Simone Signoret.

Programme principal : logements

Possibilité de positionner les stationnements en sous-sol et/ou RDC.



-  Assiette foncière
-  Périmètre constructible

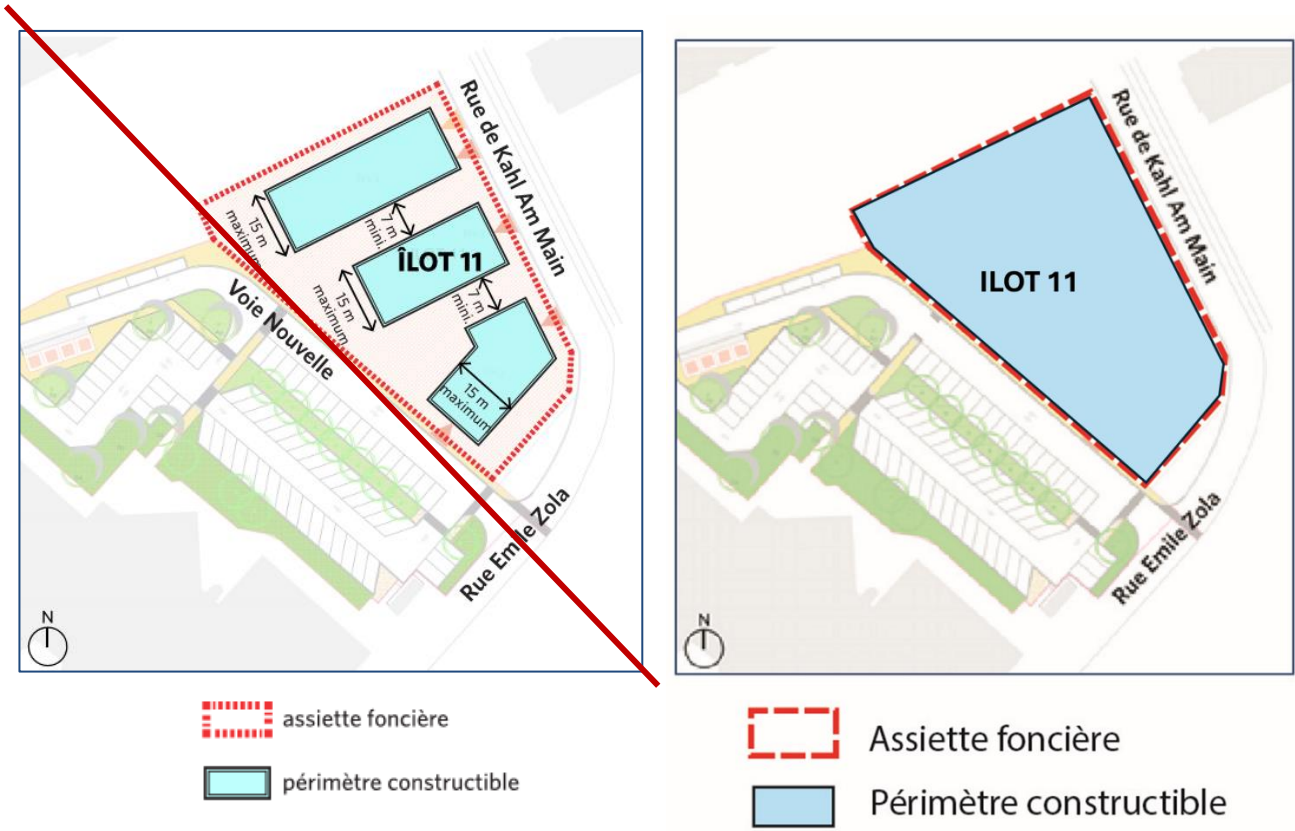
Orientations d'aménagement et de programmation



ÎLOT 11

L'îlot 11 s'implante le long de la Rue de Kahl Am Main, de la rue Émile Zola et de la voie nouvelle.

Programme principal: logements



Orientations d'aménagement et de programmation

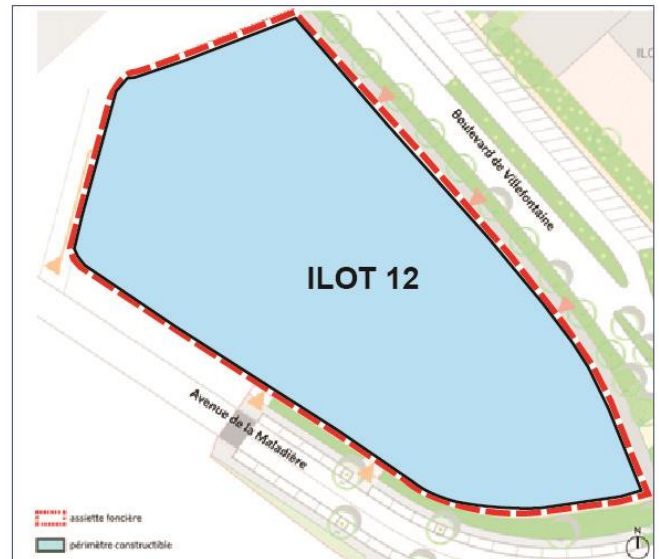
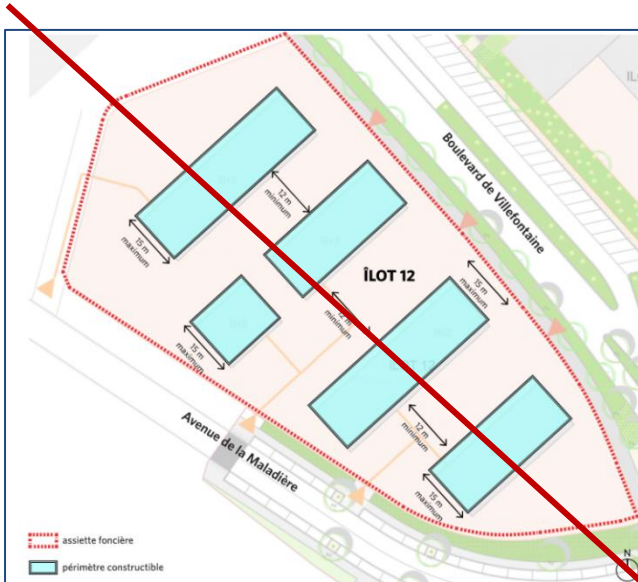




ÎLOT 12

L'îlot 12 s'implante le long du boulevard de Villefontaine et de l'avenue de la Maladière.

Programme principal : logements **et ou hébergements**

Possibilité de réaliser les parkings en surface



-  Assiette foncière
-  Périmètre constructible

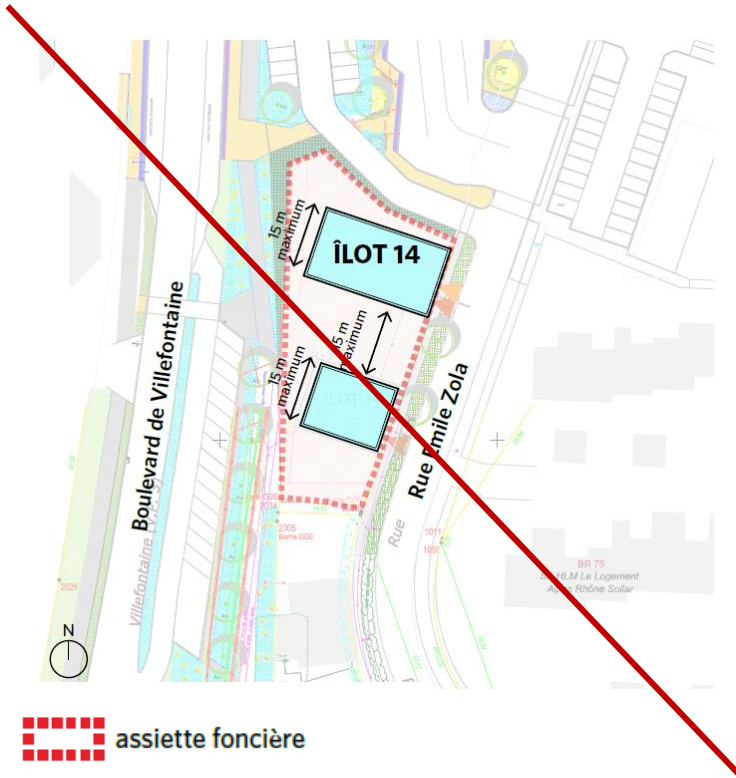
Orientations d'aménagement et de programmation





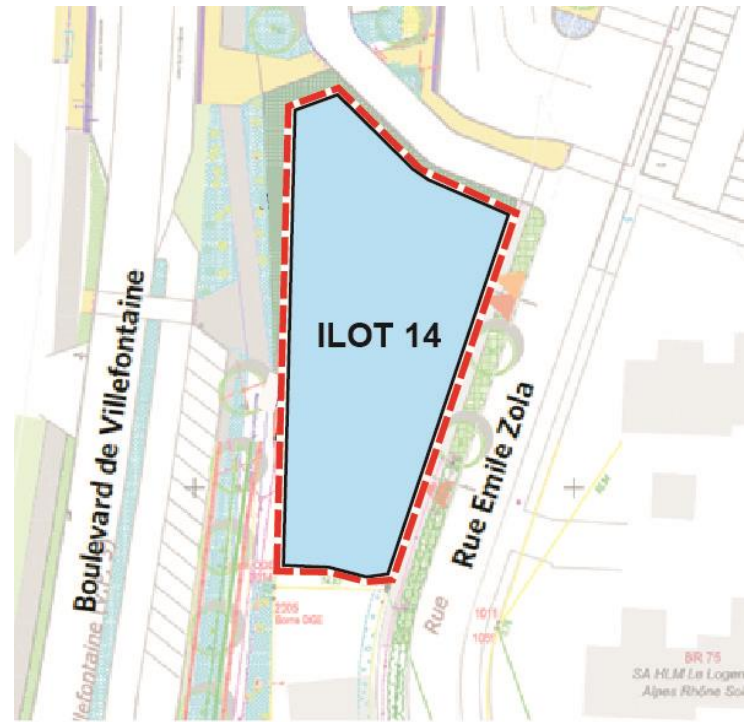
ÎLOT 14



L'îlot 14 s'implante le long de la rue Émile Zola et du boulevard de Villefontaine

Programme possible : logements, hébergements, Équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle



-  assiette foncière
-  périmètre constructible



-  Assiette foncière
-  Périmètre constructible



Annexes :

1 Palette végétale

Palette résistante à la sécheresse

Les aménagements privilégieront des espèces résistantes à la sécheresse telles que :

Arbres et arbustes :

Viburnum tinus (Laurier tin)
 Rhamnus alaternus (Nerprun alterne)
 Abutilon unedo (Arbousier)
 Juniperus communis (Genévrier)
 Morus alba (Mûrier blanc)
 Morus nigra (Mûrier noir)
 Laburnum sp. (Cytise)
 Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
 Acer platanoides (Erable plane)
 Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)
 Quercus pubescens (Chêne pubescent)
 Quercus petraea (Chêne vert)
 Prunus avium (merisier)
 Ficus carica (Figuier)

Plantes basses et arbrisseaux :

Lavandes, valériane rouge, sauges, achillée millefeuille, Armoise vulgaire, Roses trémières, centaurées, cistes Carex, santoline, joubarbes, Hysope, Lavatère, Romarin, Thym, Aubépine, Noisetier commun...



Orientations d'aménagement et de programmation

Palette végétale favorable à la biodiversité

Privilégier des prairies fleuries et les arbres et arbustes indigènes.

- La palette végétale des arbres et arbustes

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Essences de haut jet	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>
Poirier	<i>Pyrus pyraster</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Essences arbustives	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Orme	<i>Ulmus minor</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne	<i>Viburnum opulus</i>

- La palette végétale des prairies fleuries

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Avoine élevée	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Triseté doré	<i>Trisetum flavescens</i>
Flouve odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Trèfle rampant	<i>Trifolium repens</i>
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>
Renoncule acre	<i>Ranunculus acris</i>
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>
Centauree jacée	<i>Centaurea jacea</i>
Marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Carotte sauvage	<i>Daucus carotta</i>
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>



Orientations d'aménagement et de programmation

Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i>
Bleuet	<i>Centaurea cyanus</i>
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>
Fleur de coucou	<i>Primula officinalis</i>
Panicaut des champs	<i>Eryngium campestre</i>
Vesce de Cracovie	<i>Vicia cracca</i>
Gaillet mou	<i>Gallium mollugo</i>
Knautie des prés	<i>Knautia arvensis</i>
Amourette	<i>Briza media</i>
Brunelle	<i>Prunella vulgaris</i>



Achillée millefeuilles (*Achillea millefolium*)



Knautie des prés (*Knautia arvensis*)



Vesce de Cracovie (*Vicia cracca*)



Bleuet (*Centaurea jacea*)



Renoncule acre (*Ranunculus acris*)



Gesse des prés (*Lathyrus pratensis*)