

DÉPARTEMENT DE L'AIN

**Commune déléguée de Culoz
Commune de Culoz-Béon**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Pièce n°3**

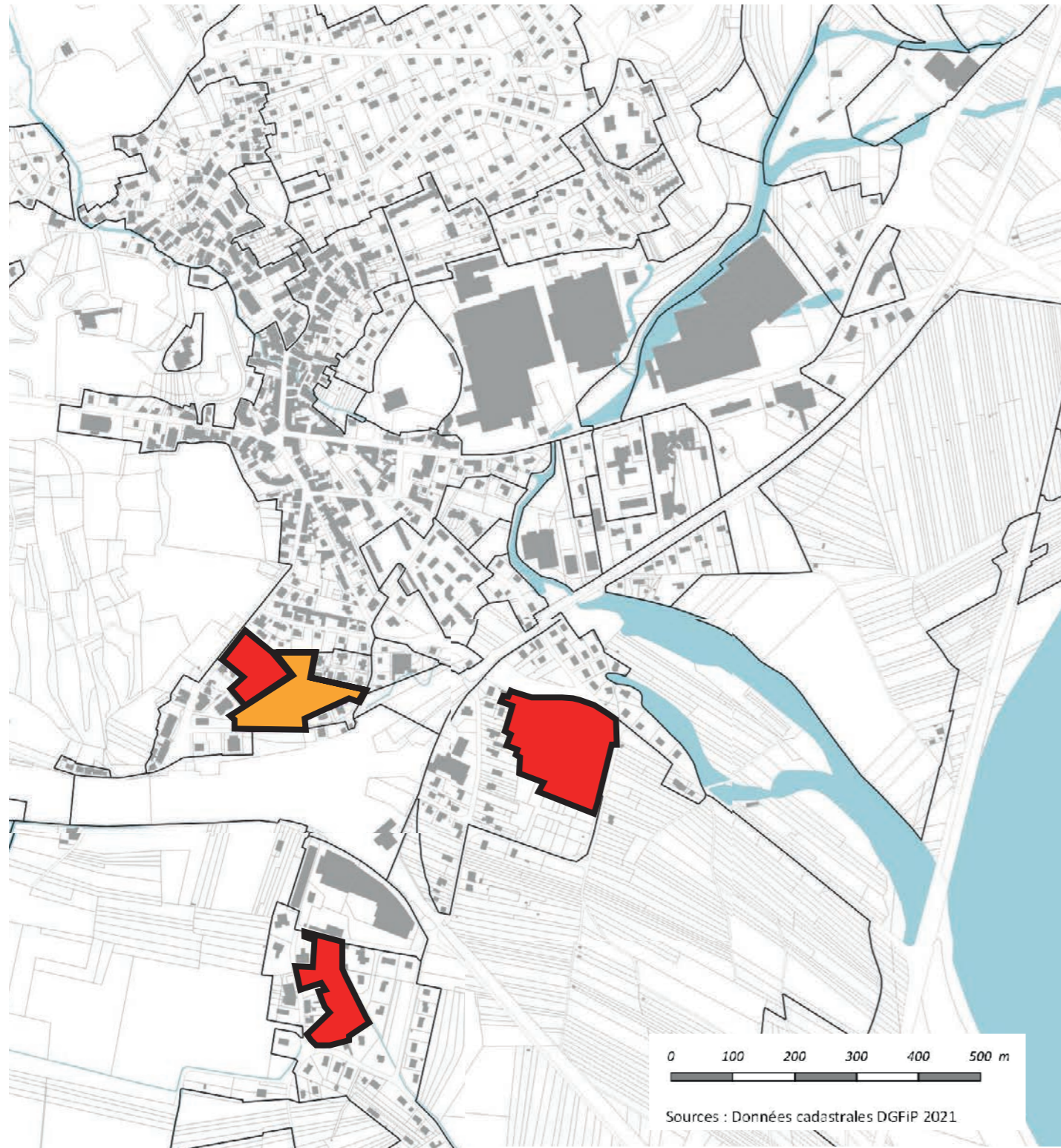
**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 27 juin 2023
approuvant le projet de P.L.U.**

Le Maire



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Court terme (1 à 3 ans)
- Moyen terme (3 à 6 ans)



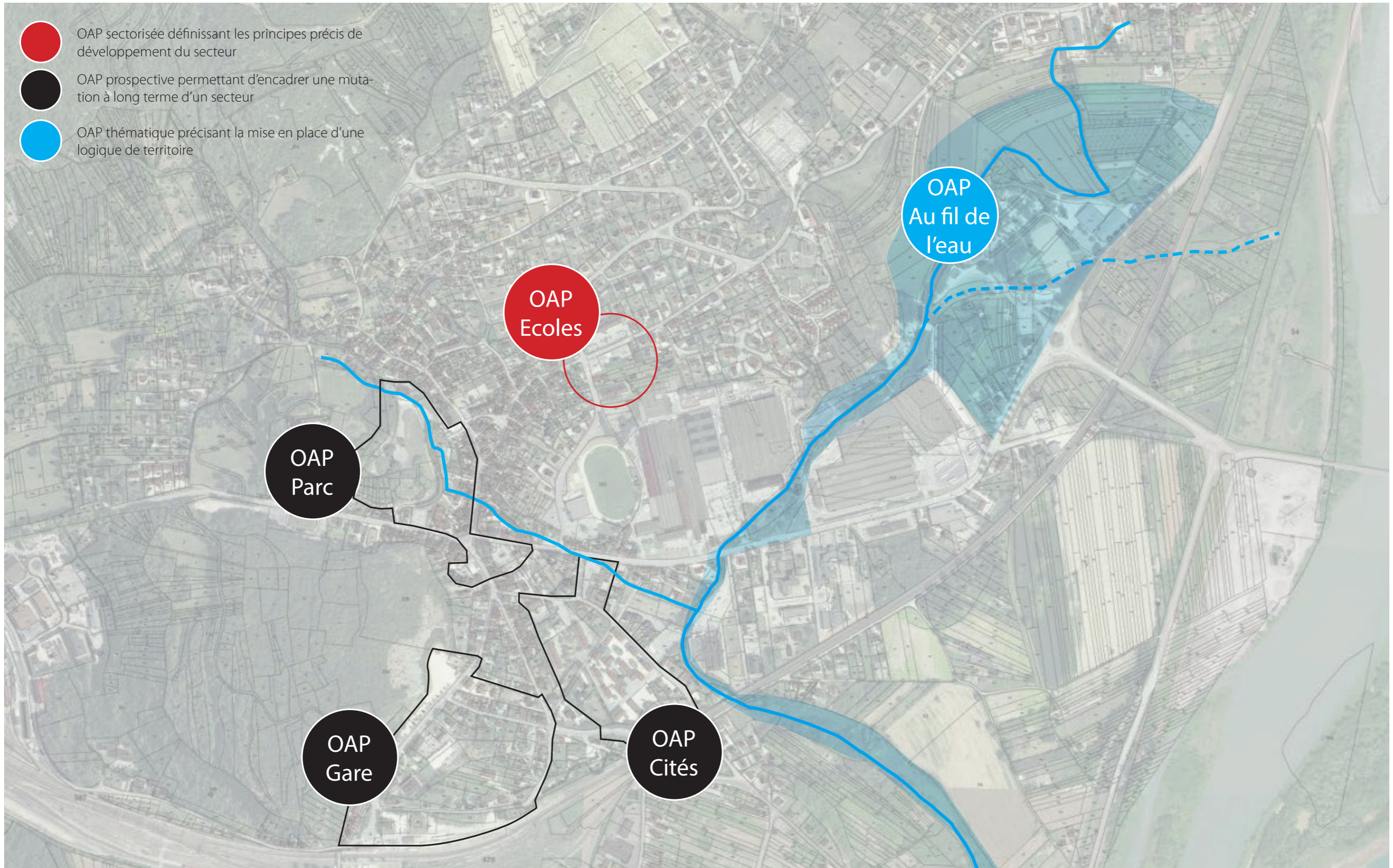
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

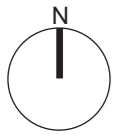
Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Localisation	Classement	Nombre de logements	Délai	Echéances
Péage	1AUc	50	Court terme	0 à 3 ans
Martini	1AUc	20	Court terme	0 à 3 ans
Gare	1AUb	60	Court et moyen terme	0 à 3 ans 3 à 6 ans



LOCALISATION DES O.A.P.





LOCALISATION DES O.A.P.





Au fil de l'eau

OAP thématique 'Au fil de l'eau' permettant d'inscrire une logique naturelle au cœur de la Ville et d'initier une reconquête positive du patrimoine naturel de la commune en le reliant généreusement aux berges du Rhône.

Les grands corridors terrestres sont identifiés hors du bourg. Les pressions urbaines constatées s'exercent plutôt sur des petits corridors localisés dans les secteurs situés en périphérie du centre bourg. Des continuités écologiques terrestres existent également au niveau des espaces urbanisés. Elles sont constituées d'un réseau de parcs et de jardins qui constituent la biodiversité urbaine. Le règlement du PLU prend en compte ces continuités écologiques terrestres situées en secteur contraint par des règles de protection ciblées (corridors écologiques protégés, protections de boisements, parcs et grands jardins en milieu urbain, règles de protection de la morphologie urbaine du bourg caractérisée par une forte présence de cours et jardins liés aux habitations).

L'enjeu pour les continuités écologiques de la trame verte concerne la protection, tandis que l'enjeu pour les continuités écologiques de la trame bleue porte sur leur mise en valeur. Les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques et humides présentent les principaux besoins de mise en valeur. Etant largement inscrites au sein des tissus urbains du bourg, elles sont contraintes par de nombreux obstacles, par une pression des surfaces imperméabilisées au niveau de leurs abords. Les ruisseaux peuvent être enterrés ou délaissés sur des portions significatives.

PRÉAMBULE

La commune de Culoz se situe au pied du Grand Colombier et au bord du Rhône. Ces deux grandes entités géographiques contraignent fortement son territoire mais lui offre en contre-partie une très grande richesse paysagère.

Le cours du fleuve a largement bougé dans le temps et a façonné le paysage. Les grands travaux de canalisation et d'endiguement du Rhône ont fini par transformer en profondeur son lit majeur.

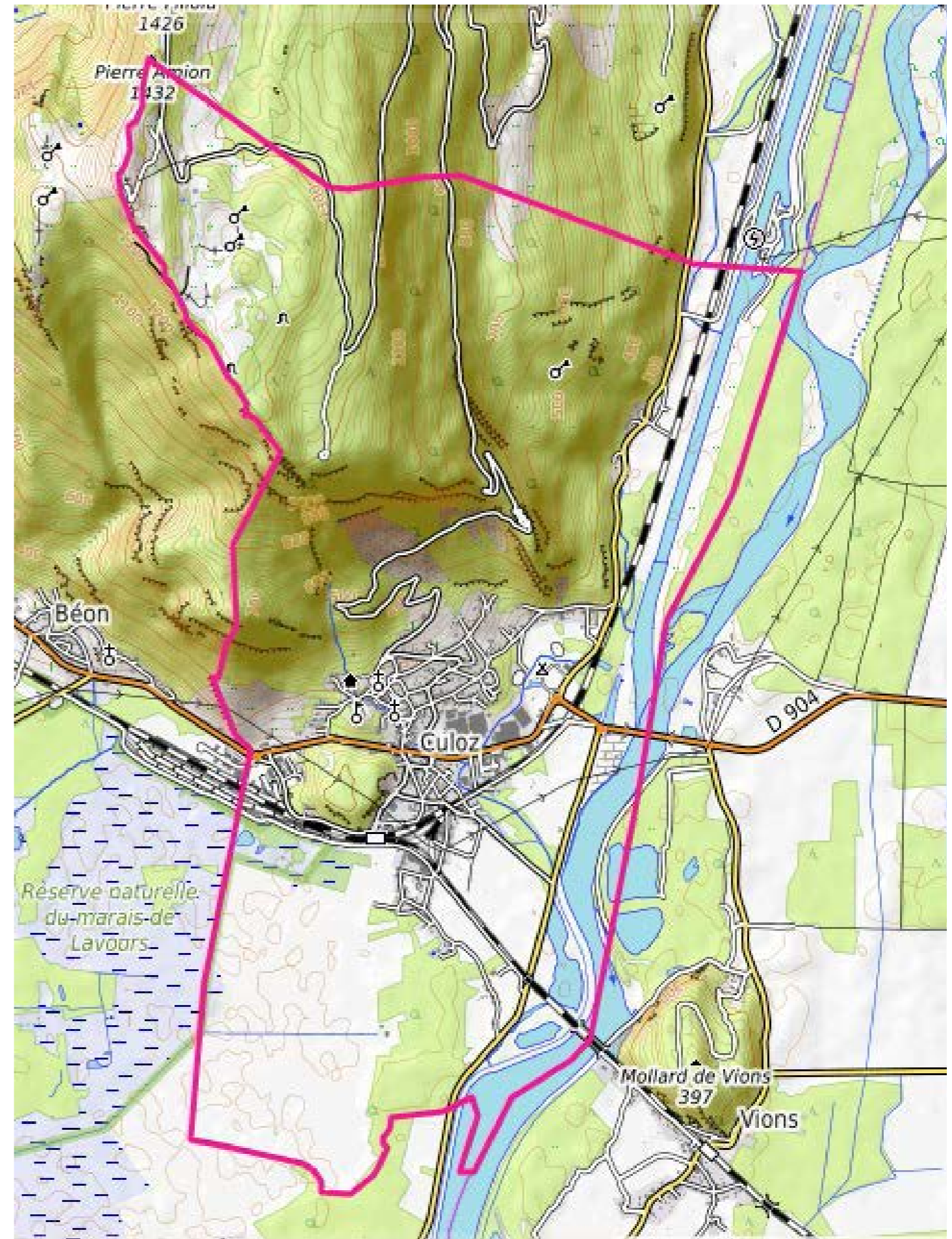
Le développement industriel et l'implantation de grandes infrastructures ferroviaires sont venus peu à peu coloniser la frange basse de la ville en limite de la plaine inondable. L'intervention humaine a contraint les éléments naturels jusqu'à les faire disparaître quand ils venaient entraver le bon développement et l'essor d'une industrie florissante. Ce fut le cas de deux cours d'eau : le Jourdan et le Ponan. A noter que le petit ruisseau du Ponan récupère le tracé d'une ancienne lône et en prend de ce fait, la dénomination.

Le Jourdan est un beau ruisseau qui descend rapidement les pentes du Grand Colombier et vient peu à peu s'immiscer dans le tissu urbain de Culoz. Son eau est vive et dynamique : elle sert encore aujourd'hui de force hydraulique.

Le Ponan a un débit beaucoup plus modeste et moins constant. Il est très soumis aux précipitations. Son parcours est relativement court : il naît à l'arrière des habitations de Landaize et se retrouve rapidement au niveau de la plaine où il alimente le tracé d'une ancienne lône du Rhône.

Ces deux cours d'eau se rejoignent pour ne former plus qu'un ruisseau qui part en direction des étangs et du contre-canal du Rhône. Ce dernier emmène toutes les eaux collectées dans le Séran, principal cour d'eau du bassin versant, qui rejoint ensuite l'ancien Rhône (en passant en dessous du Rhône canalisé).

Le Jourdan et le Ponan, s'ils sont de taille modeste, restent néanmoins deux éléments naturels majeurs dans le tissu urbain de Culoz. La Ville souhaite à ce titre les remettre en valeur et s'appuyer sur leurs tracés pour structurer et qualifier les différents quartiers qu'ils traversent. Jugés contraignants il y a peu, ils deviennent aujourd'hui le support d'une reconquête naturelle et écologique de la ville.



OBJECTIFS

Cette OAP, bien que non sectorisée, vise à une action concrète sur le territoire de Culoz. Comme toute OAP, elle se positionne au sein du PLU comme un élément opposable à tout projet, dans un rapport de compatibilité.

Elle doit à ce titre permettre à la Collectivité d'énoncer clairement ses intentions et ses objectifs et de pouvoir engager des actions à de multiples niveaux. Elle dispose ainsi d'un outils de prescription et négociation qui lui permettront dans le temps de rassembler les conditions nécessaires à la réalisation de son projet. Certaines actions sont très prospectives et nécessitent d'inscrire cette logique environnementale dans un temps long. Certaines acquisitions foncières ou reprises d'ouvrage d'art ne pourront se faire sans l'aide et la collaboration de partenaires institutionnelles ou industriels.

La Ville de Culoz au regard de ses deux cours d'eau traversant son territoire urbain souhaite mener les objectifs suivants :



1

Trame bleue et verte

Inscrire durablement une trame bleue et verte généreuse au cœur de l'urbanisation.

2

Vision prospective

Offrir une vision prospective du devenir des cours d'eau pour initier une prise de conscience collective.

3

Valorisation des cours d'eau

Faire des cours d'eau un élément valorisant du territoire et du tissu urbain traversé.

4

Synergie public / privé

Créer une synergie public/privé autour des cours d'eau pour accélérer la mise en place du projet.

5

Maîtrise foncière

Aider la collectivité à récupérer peu à peu, sans heurts, les emprises nécessaires afin de pérenniser son action.

CONSTAT INITIAL

Aujourd'hui, les deux cours d'eau dans la partie basse de la Ville, aux abords du site industriel de l'ancienne CIAT et de l'avenue Falconnier, ont subi d'important aménagements visant à réduire leurs emprises. Le Jourdan est entièrement busé sous l'avenue Falconnier.

Aucun chemin ne permet de longer ces deux rivières sur la totalité de leur itinéraire. Si cela est impossible pour le Jourdan dans sa partie urbanisée du fait de sa canalisation entre bâti, il reste tout à fait envisageable de remédier à cet état de fait sur les berges du Ponan et de la Lône.

Le syndicat mixte du versant du Séran fait le constat suivant :

Ces deux cours d'eau dans leur partie urbaine ont subi une mise au droit et un corsetage systématique.

Le Jourdan avant sa confluence avec la lône a même été mis sous terre sur près de 300m.

L'intérêt écologique de ces hydrosystèmes est donc fortement altéré.

Toutefois, de l'usine CIAT au passage sous le canal CNR, la faible pente permet un développement de végétation aquatique qui apporte une attractivité habitationnelle non négligeable pour un tronçon de cours d'eau urbain rectifié. La thermie restant fraîche, un peuplement atypique de chabot, truite, épinoche, perche et brochet s'est installé (Bulle & Dufour 2012). Des conditions de développement adéquates pour l'ichtyofaune semblent donc réunies.

Des travaux d'améliorations habitationnelles couplés à un aménagement paysager des berges apparaissent ainsi fort judicieux.



photographies du Jourdan
du plus sauvage en amont de l'urbanisation,
en passant dans le dédale bâti de Culoz,
à son cours plus paisible en plaine.

*photographies du Ponan
un ruisseau busé entièrement
vue depuis la rue de l'Amiral Serpollet*



*photographies de la lône
d'ambiance encore très bucolique sur certaines séquences,
à des rives maltraitées à la ripisilve absente.*

PÉRIMÈTRE DE L'OAP

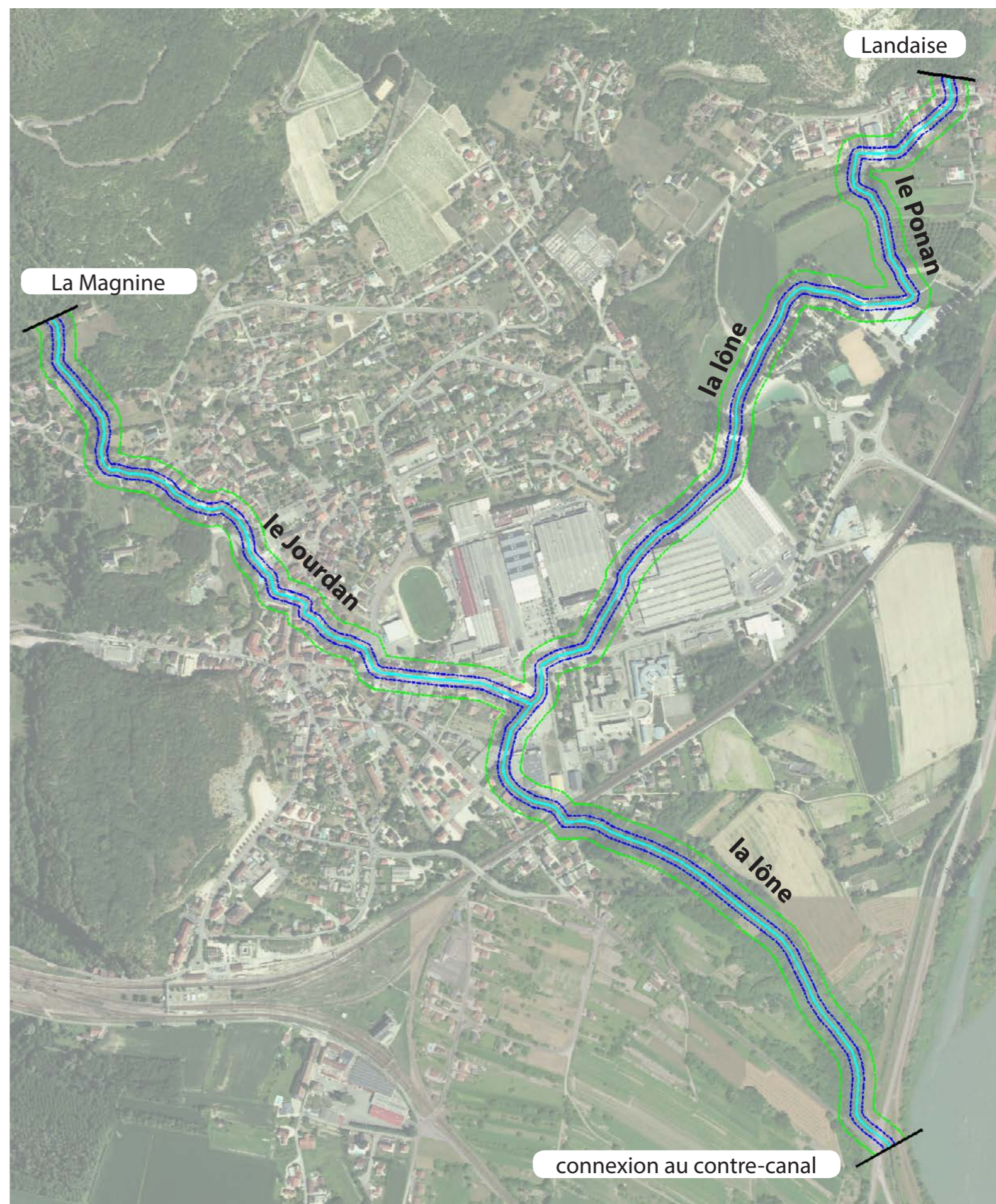
Il s'agit pour l'OAP d'aider la collectivité à engager des actions portant sur une cohérence hydraulique et paysagère des cours d'eau. S'agissant d'un travail prospectif et opportuniste, il ne peut être défini à l'avance un périmètre précis à la parcelle.

L'OAP « Au fil de l'eau » trouve dans sa transcription cartographique deux périmètres différents correspondant à deux positionnements de la collectivité face un projet publics ou privés :

- un périmètre strict (tireté bleu) sur un faisceau global de 20m de large, soit 10m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau. Il s'agit de l'espace de proximité du cours d'eau, participant directement à sa gestion et à sa mise en valeur.
- un périmètre éloigné (tireté vert) sur un faisceau global de 60m de large dans lequel tout ou partie du projet envisagé par un tiers peut entraver les qualités du cours d'eau en le privant d'une cohérence écologique ou hydraulique.

Au sein de ces deux périmètres et au-delà, la Collectivité se réserve le droit d'intervenir sur des entités foncières jouant un rôle dans le fonctionnement hydraulique des cours d'eau. L'intervention de la collectivité peut se faire sous forme d'acquisition foncière ou de prescriptions visant à conforter, selon les objectifs précédemment définis, les qualités du cours d'eau.

- cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la lône
- bande des 10m à l'axe des cours d'eau
- bande des 30m à l'axe des cours d'eau



ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE DU COURS D'EAU

Favoriser la restitution au cycle de l'eau

- La trame verte et bleue participera à la gestion des eaux pluviales en limitant le ruissellement et en augmentant l'infiltration des eaux superficielles. Ces propriétés permettront la diminution des risques d'inondation et de coulées d'eaux boueuses.

Supprimer peu à peu les ouvrages d'artificialisation du cours d'eau

- Limiter les risques d'embâcle, de débordement et d'inondation,
- Permettre des continuités plus évidentes pour la faune aquatique,
- Conforter les zones d'habitat de la faunes.

Adapter les franchissements pour garantir la capacité hydraulique

- Les évènements climatiques violents s'accroissant avec le réchauffement climatique, la collectivité et ses partenaires devront anticiper l'augmentation des débits torrentiels et adapter autant que nécessaire les écoulements aux points critiques de franchissement ou de rétrécissement du lit mineur.

Permettre l'accès aux berges pour un entretien aisé

- L'entretien des cours d'eau est indispensable au maintien de leur fonction hydraulique et écologique. A ce titre des emprises sont nécessaires pour des interventions régulières ou ponctuelles. Face à la densification des certains secteurs urbanisés, la Collectivité doit se doter des emprises nécessaires pour l'accès aux cours d'eau.

ASSURER LA QUALITÉ DE L'EAU

Supprimer les rejets polluants

- Vérifier systématiquement les rejets polluants éventuels directs dans les cours d'eau ;
- Conforter auprès des particuliers la démarche « Zéro pesticide » engagée par la Ville ;
- Veiller à la qualité des eaux de ruissellement (voirie notamment) ;
- Mise en place d'outils de suivi et de contrôle de la qualité de l'eau.

Augmenter la qualité de l'eau

- Protéger et conforter les milieux naturels humides qui participent à l'épuration des eaux et permettent une meilleure préservation de la nappe phréatique et des cours d'eau

Préserver la qualité des sols

- Augmenter un « pool » d'organismes vivants indispensables à une bonne qualité physico-chimique des sols.

PARTICIPER A LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Profiter de l'affirmation du cours d'eau pour créer des liaisons douces

- Les cours d'eau du Jourdan, de la Lône et du Ponan tracent naturellement dans le tissu urbain, des continuités reliant les principaux pôles de la Ville. A ce titre, ils doivent être le support, là où nécessaire, de l'implantation de cheminement assurant des circulations douces. Ces itinéraires doivent permettre de préserver le milieu naturel sur certains linéaires les plus fragiles ou les plus riches en biodiversité : ils ne doivent pas longer systématiquement les cours d'eau. Une vigilance doit être conservée dans le cadre du balisage de ces cheminements afin de ne pas occasionner d'émergences lumineuses en direction des cours d'eau et de la végétation d'accompagnement.

Aménager des itinéraires et des lieux pédagogiques

- La mise en valeur des cours d'eau est l'occasion pour la Ville d'entreprendre ou de prolonger un travail de sensibilisation aux milieux naturels. La collectivité pourra aménager des espaces pédagogiques à destination d'un large public.

Affirmer l'identité du territoire, vecteur d'attractivité

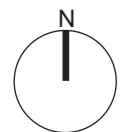
- Le territoire de Culoz est déjà remarquable en matière de milieux naturels et de zones humides. Les berges du Rhône, la ViaRhôna, les Marais du Lavours, pour ne citer que ceux-ci, affirment une image touristique forte. Le développement des cours d'eau traversant Culoz permettrait de valoriser les boucles de randonnées en direction du Grand Colombier et des berges du Rhône, enracinant la ville de Culoz dans son patrimoine naturel.

Relier les quartiers et les différentes polarités

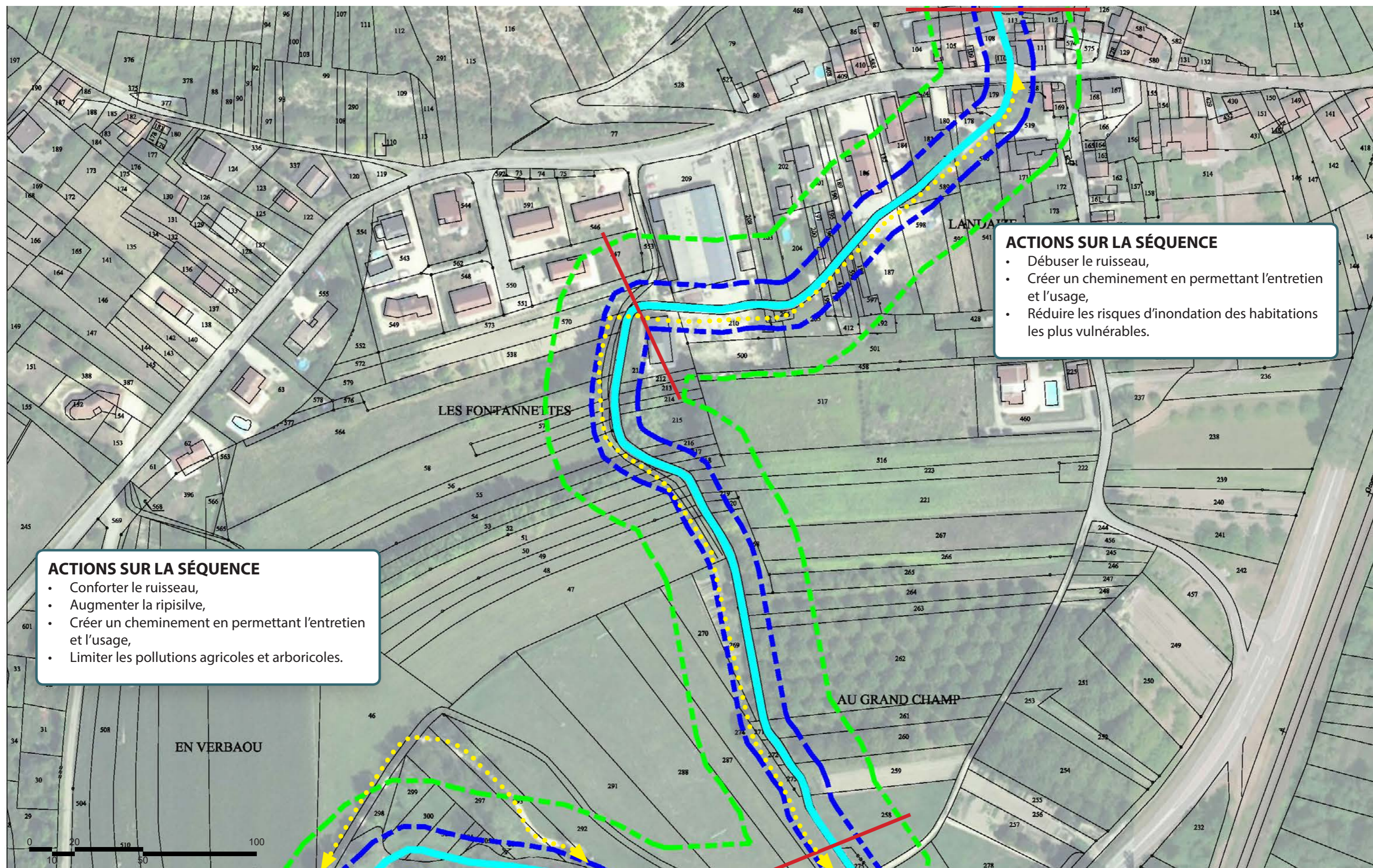
- La lône et le Ponan représentent un itinéraire de choix entre le plateau sportif, la base de loisirs, le collège et le centre-ville. Cet itinéraire permet d'échapper aux axes routiers.

S'adapter au changement climatique

- L'épaississement ou le replantation de la ripisilve permettra de créer des îlots de fraîcheur, qui apporteront un confort thermique au sein des quartiers traversés. La ripisilve contribuera à constituer des puits « carbone » et permettra l'épuration de l'air.
- Les nouvelles plantations devront favoriser une large palette végétale naturelle, rustique et endémique, afin d'assurer la pérennité des boisements.
- Les plantations se feront selon un principe multi-strates favorisant la biodiversité.



- cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
- bande des 10m à l'axe des cours d'eau
- bande des 30m à l'axe des cours d'eau
- itinéraire piéton de principe

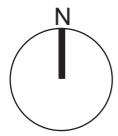






ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Débuser le ruisseau,
- Créer un cheminement en permettant l'entretien et l'usage,
- Réduire les risques d'inondation des habitations les plus vulnérables.

ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

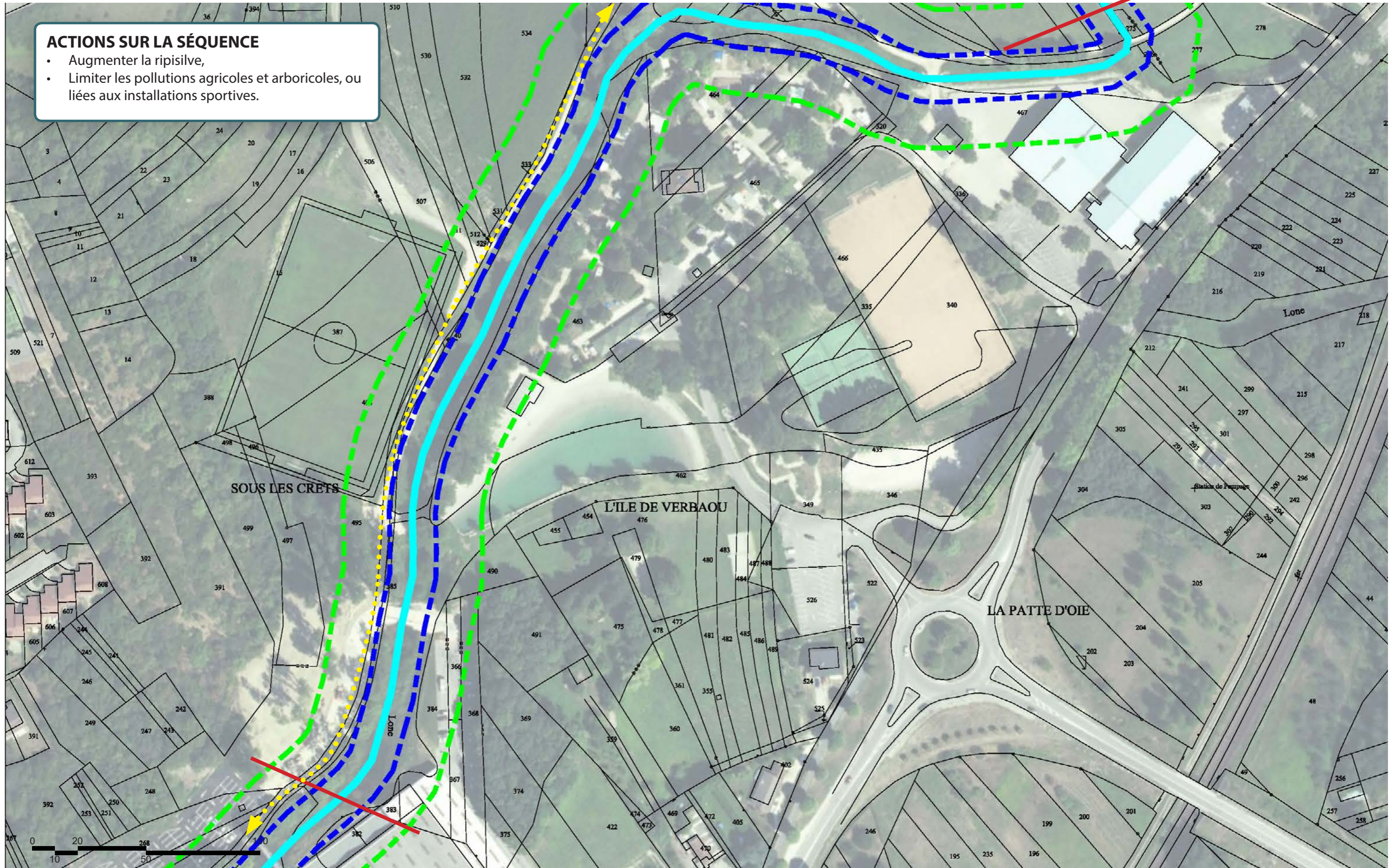
- Conforter le ruisseau,
- Augmenter la ripisilve,
- Créer un cheminement en permettant l'entretien et l'usage,
- Limiter les pollutions agricoles et arboricoles.

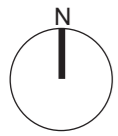






-  cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
-  bande des 10m à l'axe des cours d'eau
-  bande des 30m à l'axe des cours d'eau
-  itinéraire piéton de principe

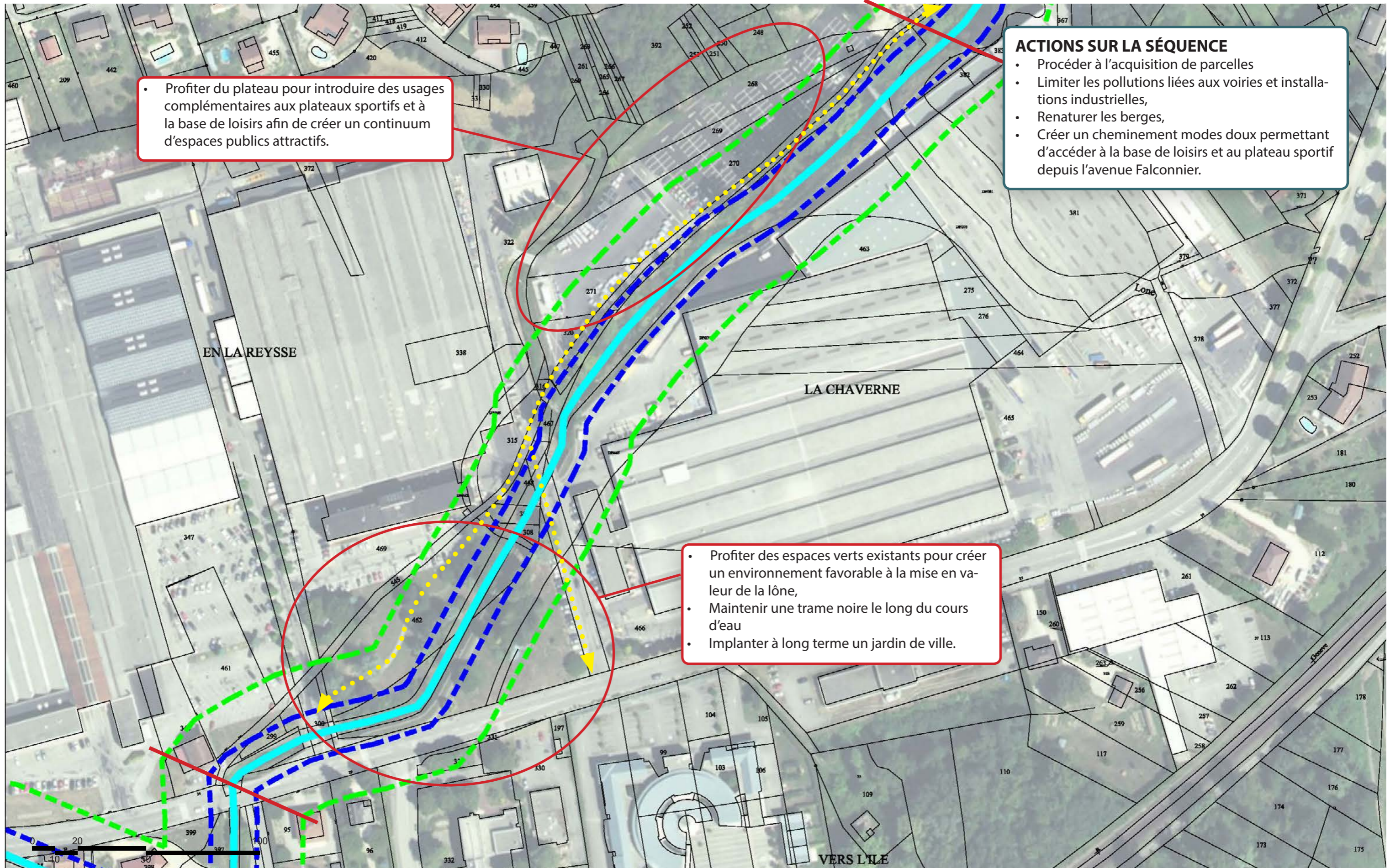
ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Augmenter la ripisilve,
- Limiter les pollutions agricoles et arboricoles, ou liées aux installations sportives.





-  cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
-  bande des 10m à l'axe des cours d'eau
-  bande des 30m à l'axe des cours d'eau
-  itinéraire piéton de principe

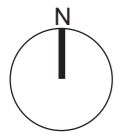


• Profiter du plateau pour introduire des usages complémentaires aux plateaux sportifs et à la base de loisirs afin de créer un continuum d'espaces publics attractifs.

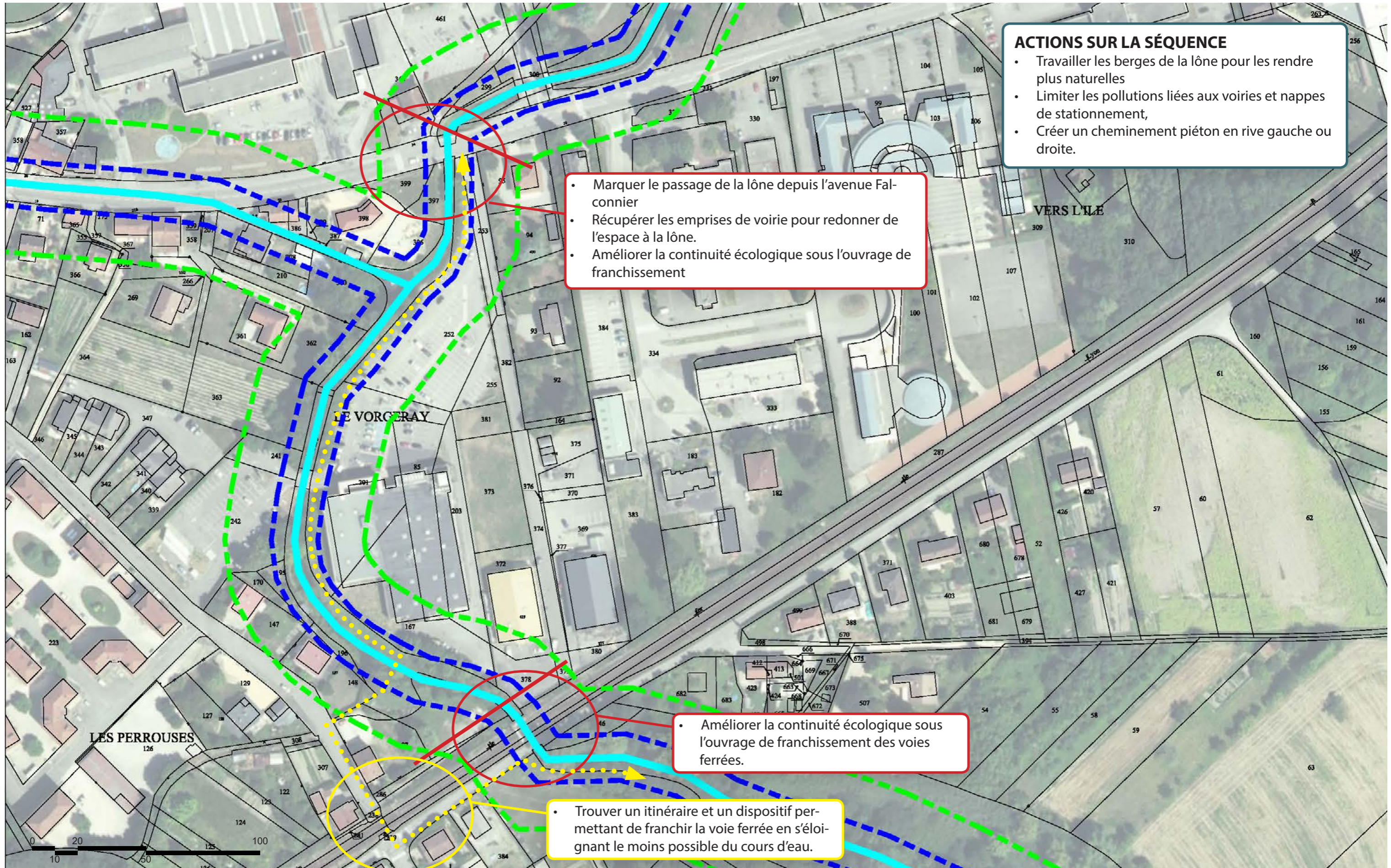
ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Procéder à l'acquisition de parcelles
- Limiter les pollutions liées aux voiries et installations industrielles,
- Renaturer les berges,
- Créer un cheminement modes doux permettant d'accéder à la base de loisirs et au plateau sportif depuis l'avenue Falconnier.

• Profiter des espaces verts existants pour créer un environnement favorable à la mise en valeur de la lône,
• Maintenir une trame noire le long du cours d'eau
• Implanter à long terme un jardin de ville.



- cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
- bande des 10m à l'axe des cours d'eau
- bande des 30m à l'axe des cours d'eau
- itinéraire piéton de principe



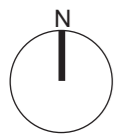
ACTIONS SUR LA SÉQUENCE





- Travailler les berges de la lône pour les rendre plus naturelles
- Limiter les pollutions liées aux voiries et nappes de stationnement,
- Créer un cheminement piéton en rive gauche ou droite.

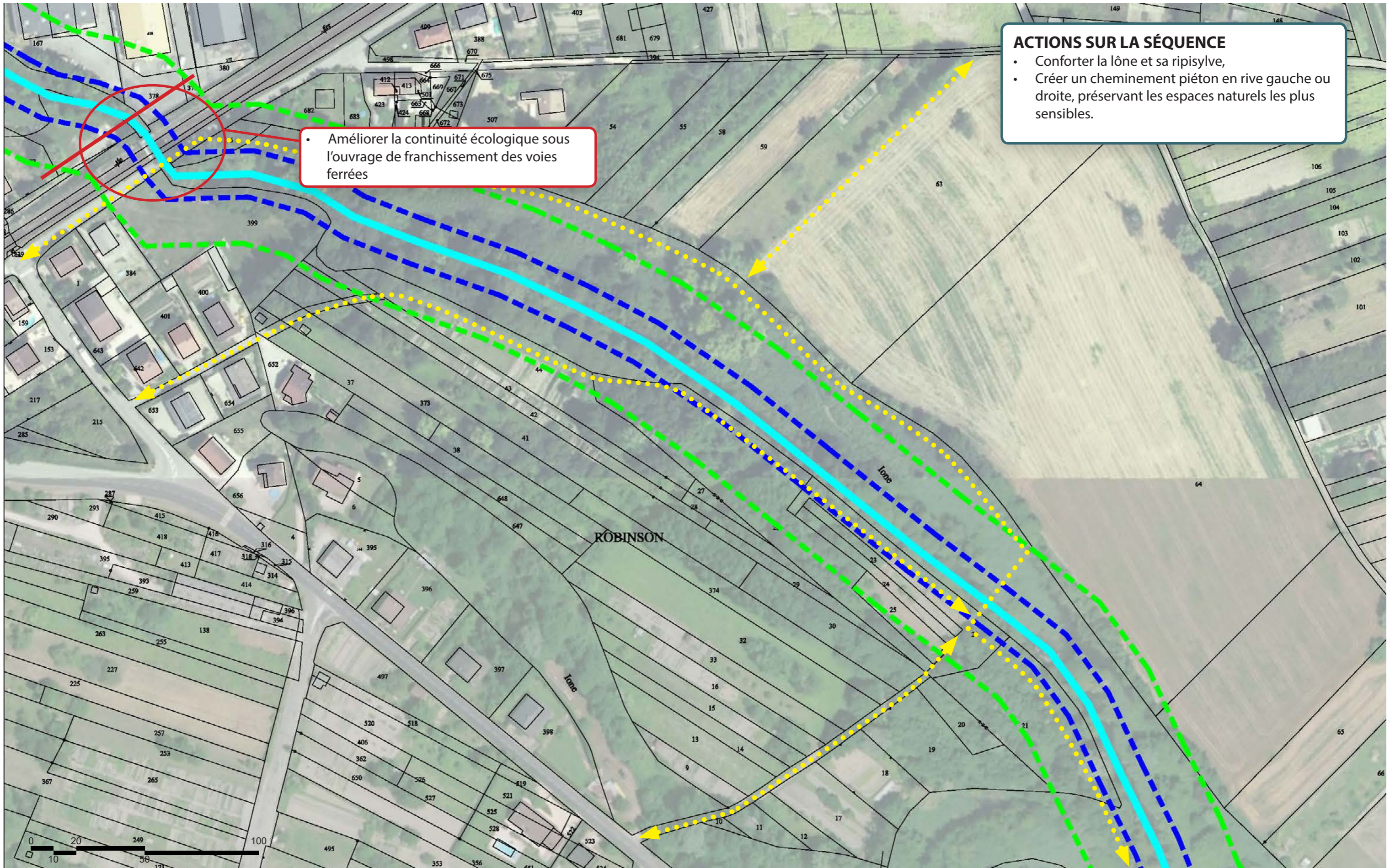
- Marquer le passage de la lône depuis l'avenue Falconnier
- Récupérer les emprises de voirie pour redonner de l'espace à la lône.
- Améliorer la continuité écologique sous l'ouvrage de franchissement

- Améliorer la continuité écologique sous l'ouvrage de franchissement des voies ferrées.

- Trouver un itinéraire et un dispositif permettant de franchir la voie ferrée en s'éloignant le moins possible du cours d'eau.



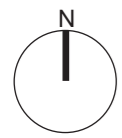
-  cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
-  bande des 10m à l'axe des cours d'eau
-  bande des 30m à l'axe des cours d'eau
-  itinéraire piéton de principe







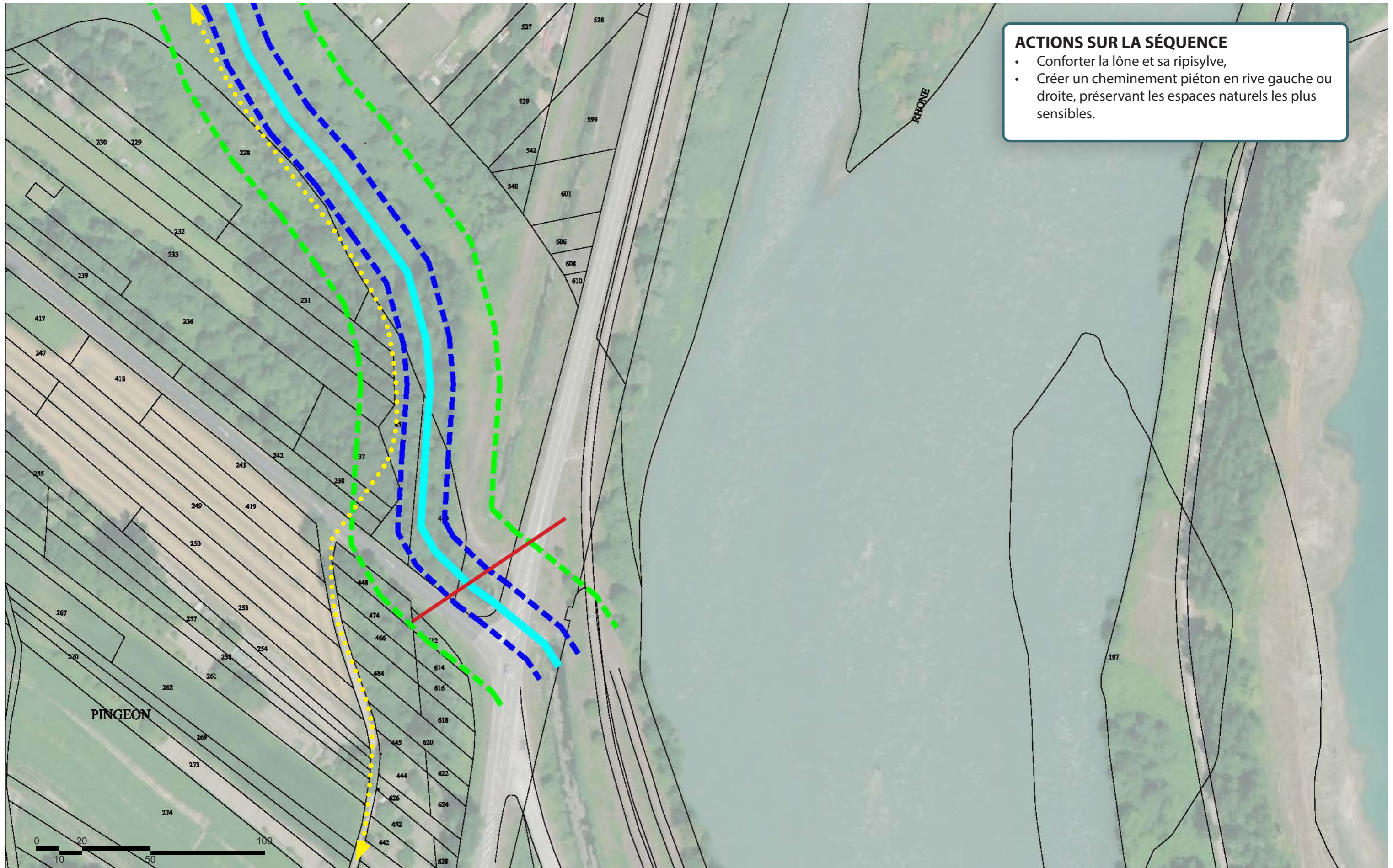
• Améliorer la continuité écologique sous l'ouvrage de franchissement des voies ferrées

ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Conforter la lône et sa ripisylve,
- Créer un cheminement piéton en rive gauche ou droite, préservant les espaces naturels les plus sensibles.

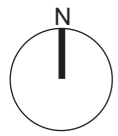


-  cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
-  bande des 10m à l'axe des cours d'eau
-  bande des 30m à l'axe des cours d'eau
-  itinéraire piéton de principe

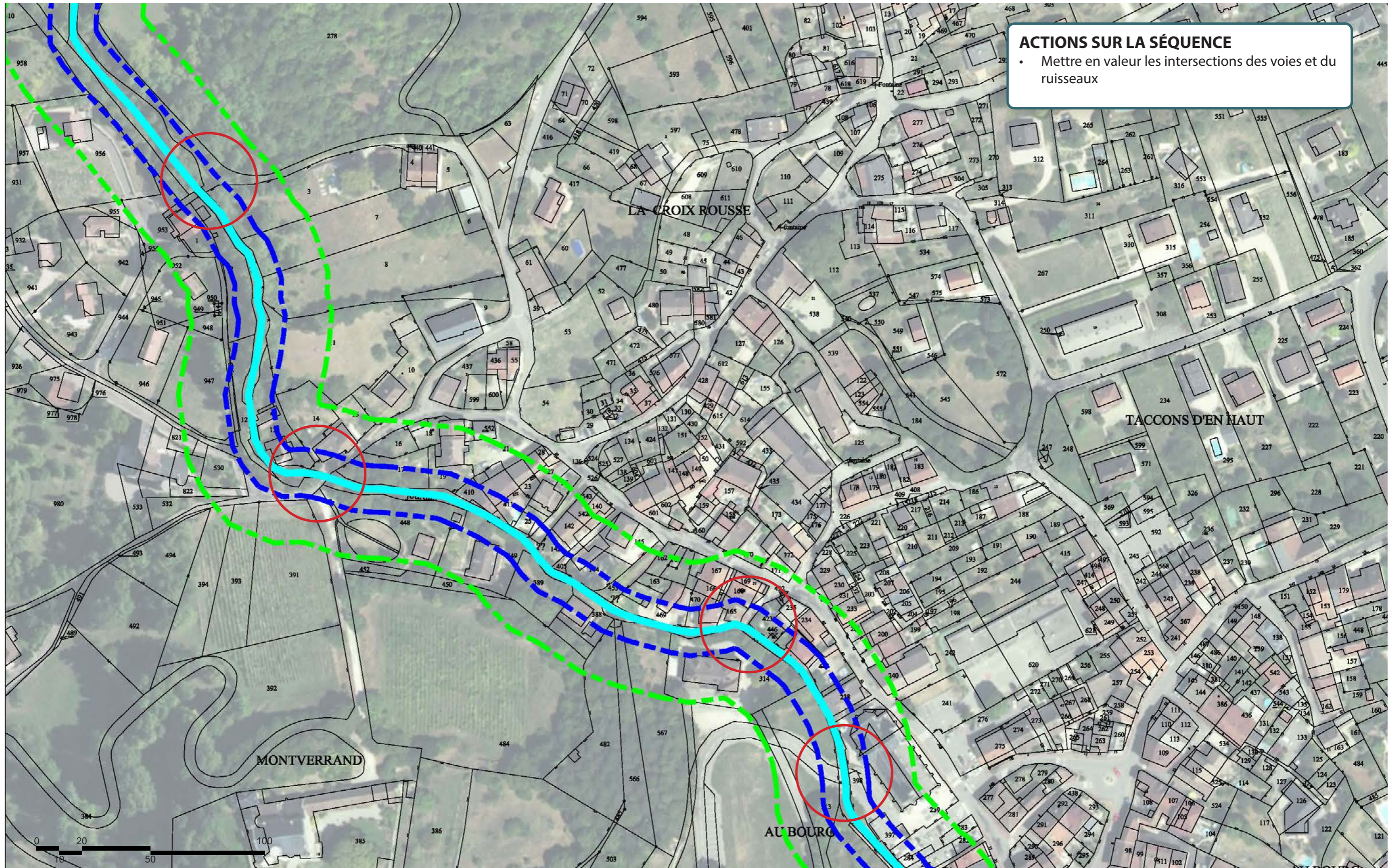


ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Conforter la lône et sa ripisylve,
- Créer un cheminement piéton en rive gauche ou droite, préservant les espaces naturels les plus sensibles.

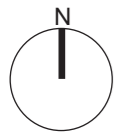


- cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
- bande des 10m à l'axe des cours d'eau
- bande des 30m à l'axe des cours d'eau
- itinéraire piéton de principe



ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

- Mettre en valeur les intersections des voies et du ruisseaux



- cours d'eau du Ponan, du Jourdan et de la Lône
- bande des 10m à l'axe des cours d'eau
- bande des 30m à l'axe des cours d'eau
- itinéraire piéton de principe















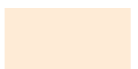


ACTIONS SUR LA SÉQUENCE

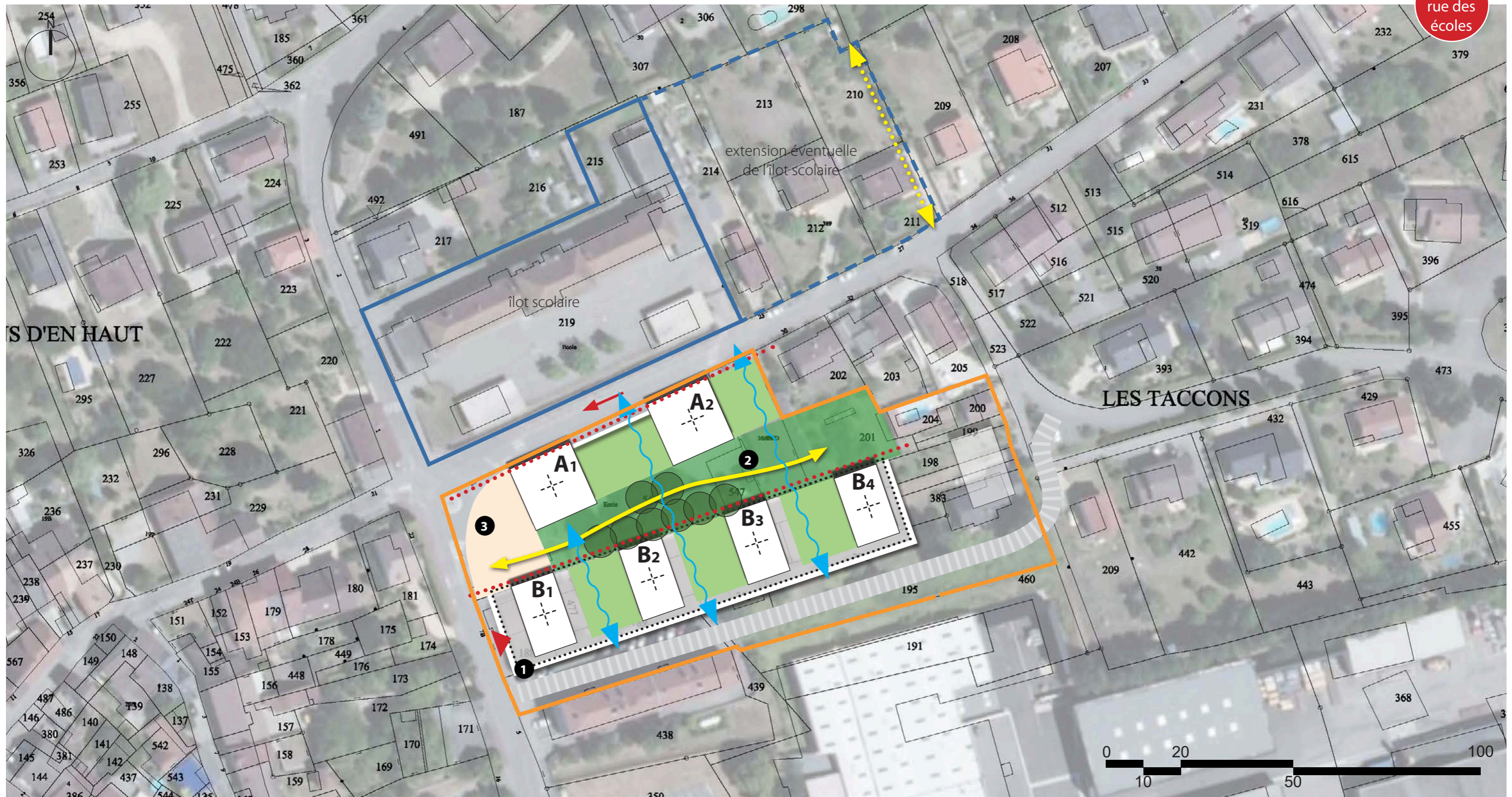
- Mettre en valeur les intersections des voies et du ruisseaux,
- évaluer la capacité de l'ouvrage enterré et étudier un chemin de moindre dommage en cas de débordement.

• Mettre en scène les extrémités du canal souterrain.

Orientation d'aménagement n° 2 : Secteur rue des Ecoles - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Surface de stationnement souterrain à privilégier
-  Espace de pleine-terre à minima
-  Espace vert sur dalles ou pleine-terre
-  Principe de desserte piétonne interne
-  Principe de prolongement hors OAP
-  Principe de voirie de bouclage éventuelle
-  Accès unique au stationnement souterrain
-  Platanes existants à conserver
-  Soutènements à conforter ou à créer
-  Hypothèse d'emprise bâtie et orientation du faîtage
-  Alignement
-  Espace vert de placette publique
-  Hypothèse d'extension du principe d'implantation
-  transparence visuelle



OAP
rue des
écoles

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement futur d'un îlot dense de centre-ville. La bâtiment sera majoritairement destiné à de l'habitat collectif ainsi qu'à quelques rez-de-chaussée commerciaux ou d'activité, en particulier le long de la rue des écoles.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UN OPÉRATION D'ENSEMBLE DENSE

- Insertion des bâtiments et des niveaux de sous-sol dans la pente :
 - ♦ Création d'une nappe de stationnement en frange Sud de l'îlot permettant de rentrer à niveau en latéral depuis la rue du Stade. Nappe de stationnement avec éclairage naturel. **1**
 - ♦ Création en frange Nord, de bâtiments avec RDC haut (côté rue des écoles) et RDC bas (côté cœur d'îlot)
- Principe d'implantation en peigne pour maintenir des effets de transparence sur la ville basse.
- Maintien d'un espace de pleine-terre en cœur d'îlot afin de préserver les platanes et/ou de planter de nouveaux arbres tiges de moyen et grand développement. **2**
- Création d'un cœur d'îlot entièrement piéton, privilégiant les espaces plantés (60% minimum) et les surfaces minérales drainantes.
- Épaisseur de terre-végétale sur dalle : 80cm min afin de créer de véritable espace vert en surface.
- Création d'une limite en clôture faisant office de garde-corps en serrurerie à barreaudage verticale laissant la transparence de l'îlot.
- Maintien d'une possibilité d'extension de l'opération à l'Est : prolongement de la nappe de stationnement et construction d'un bâtiment supplémentaire.
- Création d'un placette parvis à l'angle de la rue des Écoles et de la rue du Stade. **3**

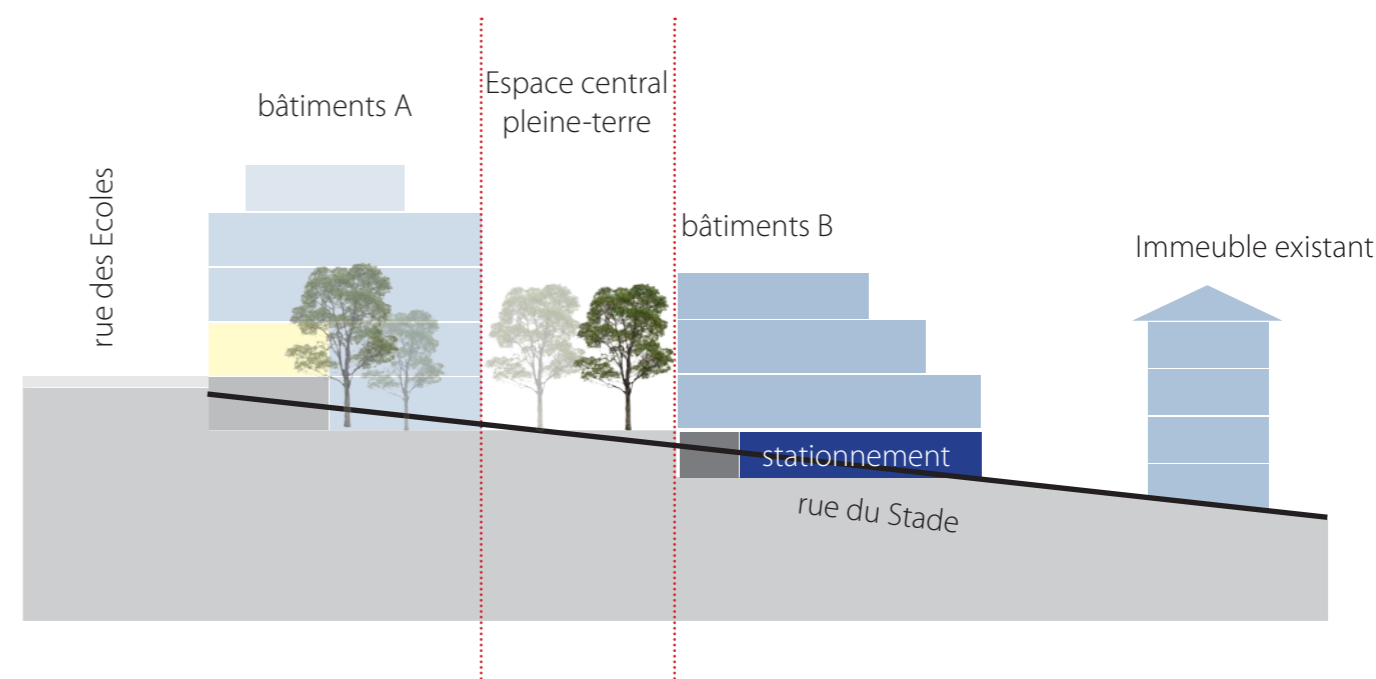
OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot dense associant plusieurs plots de logement sur un même socle.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Ne pas mettre de logement à niveau des rues : réserver ces surfaces à des locaux tertiaires, commerciaux, ou associatifs/collectifs.
- Ne réaliser que des espaces verts collectifs et privilégier des espaces de terrasses privés.
- Privilégier des toitures terrasses végétalisées pour minimiser la hauteur des bâtiments.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 60 LOGEMENTS


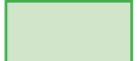












> îlot A1	:	14 logements + locaux sur rue / R+2+attique
> îlot A2	:	14 logements + locaux sur rue / R+2+attique
> îlot B1	:	8 logements / R+1+attique
> îlot B2	:	8 logements / R+1+attique
> îlot B3	:	8 logements / R+1+attique
> îlot B4	:	8 logements / R+1+attique

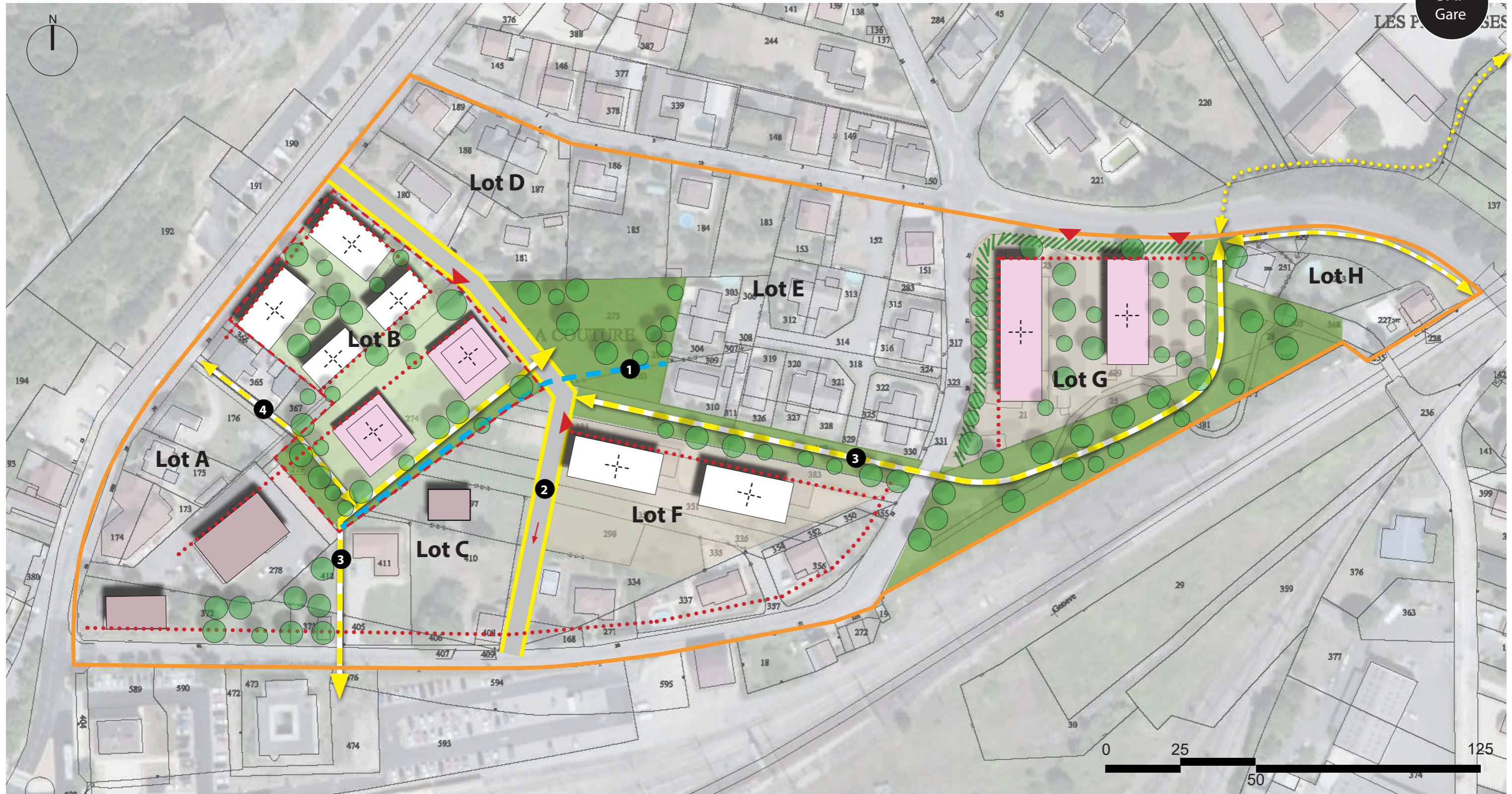
Coupe de principe d'intégration des bâtiments dans la pente



Orientation d'aménagement n° 3 : Secteur Gare - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|---|-------------------------------------|---|--|---|------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Surface à construire |  | Voie verte structurante et chemins à créer |  | Bâtiment de logement |
|  | Périmètre opérationnel |  | Ensemble mutable |  | Principe de prolongement hors OAP |  | Bâtiments tertiaires |
|  | Talweg/fossé à préserver |  | Espace vert central et frange verte |  | Voie structurante en double sens |  | Alignement |
| | | | |  | Accès aux îlots et parcelles |  | Frange paysagère qualitative |



Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

OAP destinée à accompagner la mutation de l'îlot Gare afin de le lui permettre de devenir un îlot urbain, dense, riche d'activité, attractif, perméable aux modes doux. C'est un secteur qui doit permettre de développer du logement en étage, des rez-de-chaussée tertiaires ou commerciaux, voire des bâtiments uniquement dédiés à de l'activité tertiaire en vitrine des voies SNCF.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UNE DESSERTE ET D'UN NOUVEAU COMPARTIMENTAGE

- Maintien des qualités environnementales du site :
 - ♦ Préservation du talweg et de son écosystème, **1**
 - ♦ Maintien d'un espace vert de pleine-terre au cœur du grand îlot 'Gare' > futur jardin public
- Création d'une nouvelle voirie de desserte de l'îlot permettant de mieux desservir les terrains libres du centre. Cette voie doit rester à faible trafic et pourra être envisagée en sens unique, en voie de rencontre, avec quelques stationnements si nécessaire. **2**
- Création d'une voie verte permettant depuis la gare de desservir le cœur d'îlot et de connecter la liaison menant au collège et au secteur de la plaine. **3**
- Création de cheminement secondaire pour rendre l'îlot au maximum perméable. **4**
- Créer en cœur d'îlot, des espaces publics et des rez-de chaussée/jardin attractifs et ouverts, lisible depuis les voies principales périphériques,
- Organiser le bâti en sous-îlot, pour permettre une meilleure évolution des parcelles actuelles.
- Faire disparaître à terme, les logements individuels qui n'auront plus leur place au sein de l'îlot urbain.
- Accompagner l'ensemble de l'îlot et des promenades d'une strate végétale conséquente.
- Envisager de remonter progressivement le niveau de l'îlot et des seuils de construction pour permettre des stationnements semi-enterrés si le niveau de la nappe ne permet pas de les enterrer complètement.

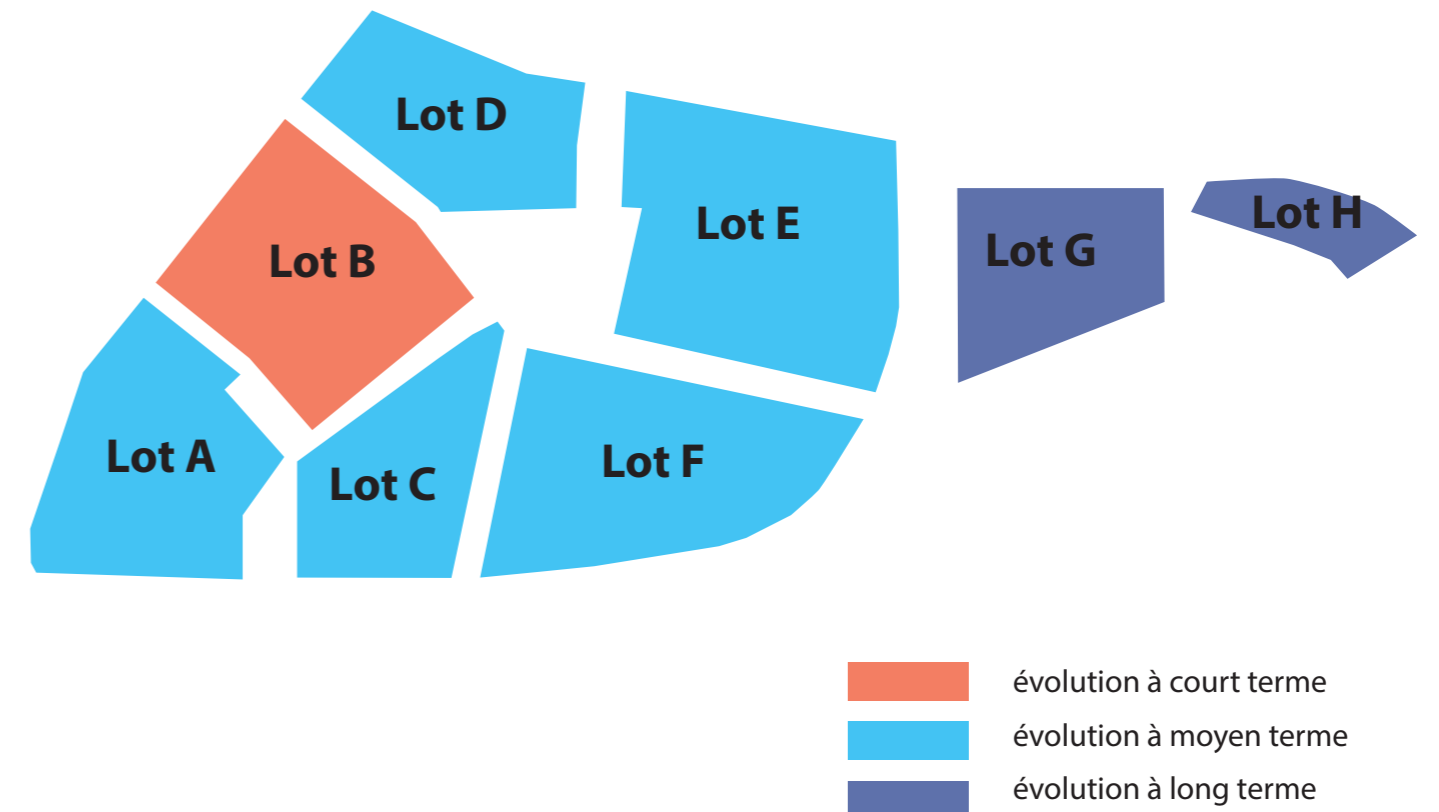
OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Limiter autant que possible les logement en rez de chaussée lorsqu'ils ne pourront pas disposer d'espace d'intimité suffisant.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.
- Offrir des locaux d'activités (tertiaires et commerciaux) de qualité.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION :

- > lot A : évolution à moyen terme
- > lot B : évolution à court terme
ancienne usine / R+2+attique / 44 logements + 1 000 m2 de locaux en RDC
- > lot C : évolution à moyen terme
- > lot D : évolution à moyen terme
- > lot E : évolution à moyen terme
- > lot F : évolution à moyen terme
- > lot G : évolution à long terme
- > lot H : évolution à long terme

Principe de compartimentage de l'îlot Gare



Orientation d'aménagement n° 4 : Secteur Cités - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Ruisseaux du Ponant et du Jourdan
-  Jourdan canalisé
-  Voirie existante
-  Voirie à conforter
-  Voirie/axe à créer
-  Voirie hypothétique
-  Carrefour à aménager
-  Carrefour à supprimer
-  Voie verte structurante et chemins à créer



OAP
Cités

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

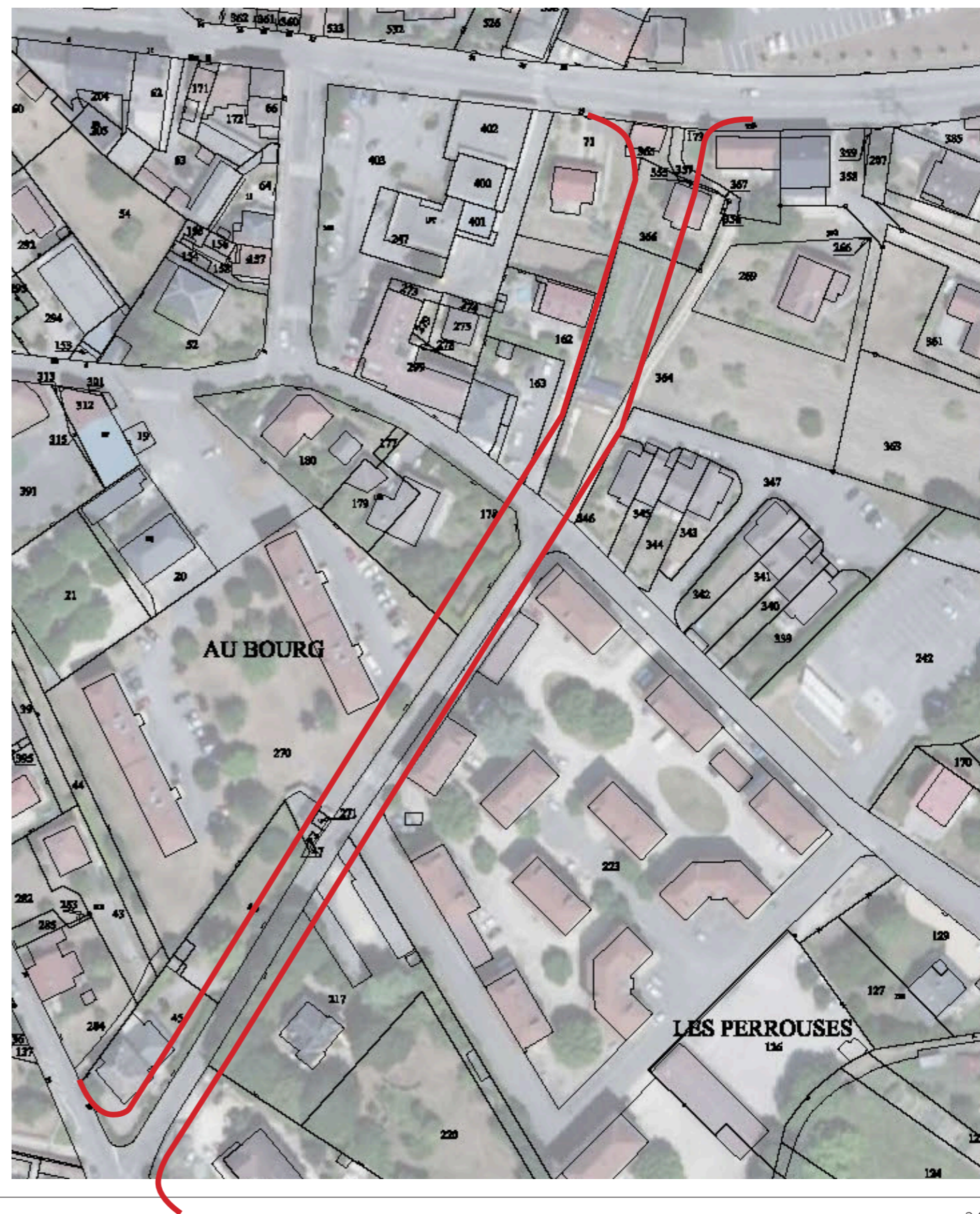
OAP destinée à accompagner la mutation de l'îlot 'Cités'. Ce dernier souffre aujourd'hui d'un déficit de perméabilité et donc d'attractivité. Les deux cités des cheminots tombent peu à peu en désuétude et devront faire dans les années à venir d'une restructuration en profondeur. La mauvaise desserte accentue l'impression d'arrière de cette frange urbaine. Ce secteur de centre-ville conserve pour vocation première l'habitat. Néanmoins, pour en faire un quartier comme les autres, on cherchera à y implanter des activités ou un équipement moteur : faire du quartier des cités un lieu de destination, ouvert sur le reste de la ville.

Objectifs fixés pour ce secteur :

OUVERTURE DU QUARTIER PAR LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE VOIRIE STRUCTURANTE

- Création d'un nouveau barreau structurant permettant de rejoindre la pôle 'Gare' depuis l'avenue Jean Falconnier, de manière évidente, sans passer par la place Louis Mathieu. L'itinéraire choisi empruntera : **1**
 - ♦ le tracé de la rue des Cités, nécessitant d'élargir l'emprise afin d'avoir un gabarit confortable de voie à double sens,
 - ♦ le prolongement de la rue des Cités sur des parcelles privées. Il s'agira d'une création complète de voie sur des jardins et d'une nouvelle intersection sur l'avenue Jean Falconnier, nécessitant la démolition d'une bâtisse.
 - ♦ Ce nouveau tracé pourra être un jour prolongé au delà de l'Avenue, entre le stade et le site industriel. **2**
- Confortement du carrefour Pérouses / Cambon / Rhône / Cités. **3**
- Suppression du point noir de l'intersection de la voie d'accès au supermarché et de l'avenue Jean Falconnier. Cette intersection sera supprimée au profit d'un aménagement mettant en valeur le franchissement du Jourdan et sa ripisylve. **4**
- La rue Claudius Richard sera confortée dans ses aménagements pour tous les modes de déplacement et offrira une pénétrante en direction du supermarché, face à l'allée du Collège. **5**
- Le plan guide fait figurer 2 grands itinéraires modes doux traversant le quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest. **6**
- Le tracé du ruisseau du Jourdan deviendra également à terme un support de promenade pédagogique. **7**
- Création d'un nouveau franchissement piéton des voies ferrées. **8**

Détail des parcelles impactées par le nouveau barreau : largeur 14m50


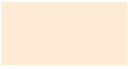

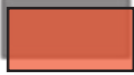






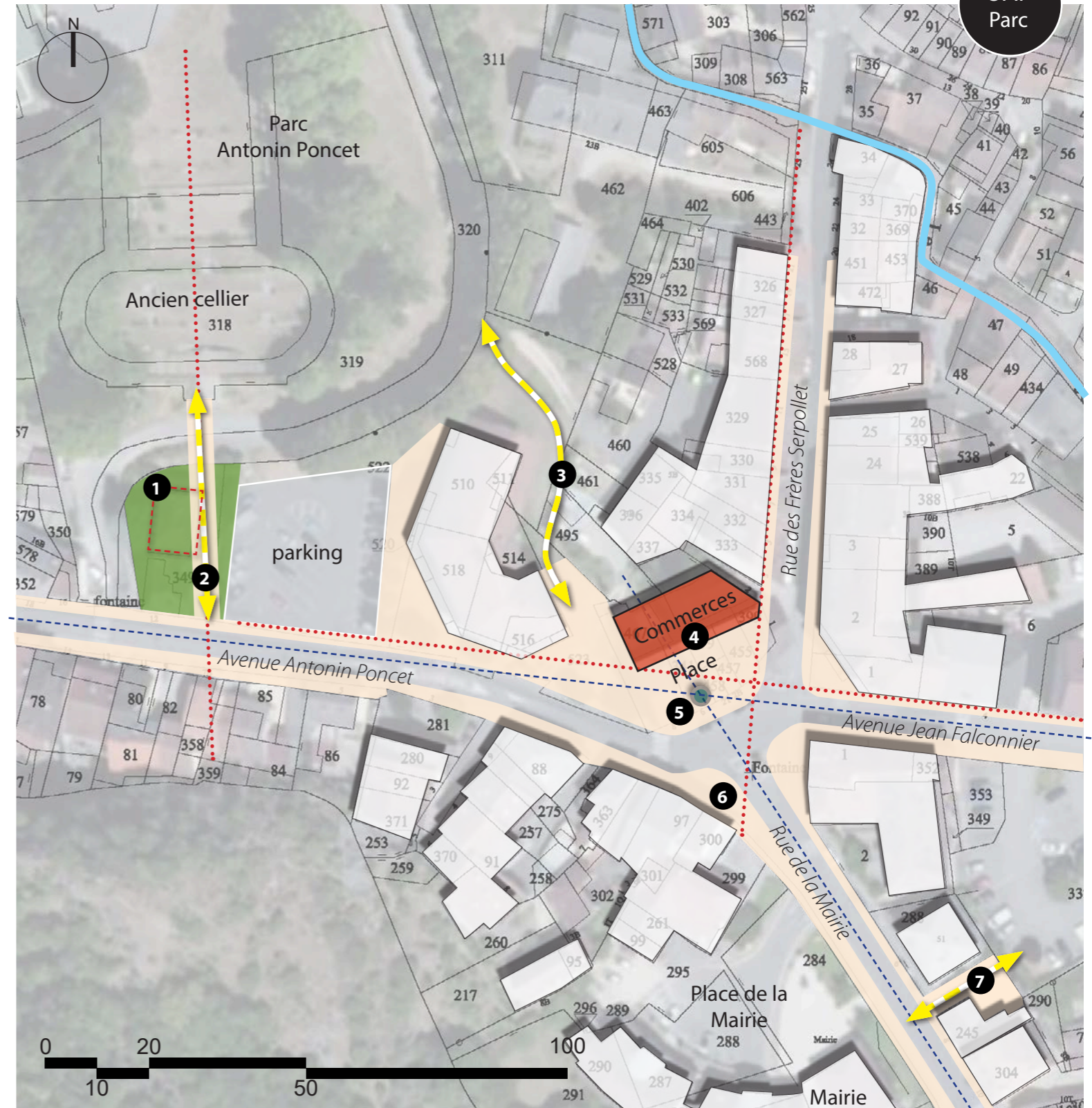
Gabarit potentiel de la voie : 14m50 de large



Orientation d'aménagement n° 5 : Secteur Parc - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace piéton à conforter
-  passage / continuité piétonne à créer
-  Nouveau bâtiment de fond de place avec RDC commercial et logements en étage
-  Ruisseaux du Ponant et du Jourdan
-  Axe de composition
-  Fontaine déplacée à l'intersection des perspectives
-  Alignement bâti



OAP
Parc

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

OAP destinée à accompagner l'agrandissement et le réaménagement de la place Louis Mathieu et à remettre en valeur le patrimoine paysager de la roseraie et du parc.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN VALEUR DU CLOS PONCET ET DE L'ANCIEN CELLIER DEPUIS LA PLACE LOUIS MATHIEU

- Démolition de l'habitation en contre-bas de la roseraie pour retrouver des perspectives plus généreuses depuis l'avenue Antonin Poncet, ①
- Création d'un glacis enherbé en parallèle du parking avec ouverture d'une allée dans l'axe de la perspective du clos Poncet, ②
- Création d'une sente entre la grande allée du parc et la place Louis Mathieu. ③

AGRANDISSEMENT DE LA PLACE LOUIS MATHIEU

- Démolition du front bâti existant,
- Reconstruction d'un nouveau bâti reprenant la volumétrie des anciennes maisons, ④
- Agrandissement de la place au droit de la nouvelle façade et déplacement de la fontaine sur ce nouvel espace de place, ⑤
- Pincement de l'intersection de la rue de la Mairie et agrandissement des espaces piétons, ⑥
- Ouverture d'un passage de la rue de la Mairie au parking de l'Avenue Falconnier. Démolition ou réemploi de la petite maison en valorisant les deux façades (côté rue et côté parking). ⑦

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION :




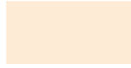







- > Surface commerciale : 150 m²
- > Nombre de logement : 10 logements

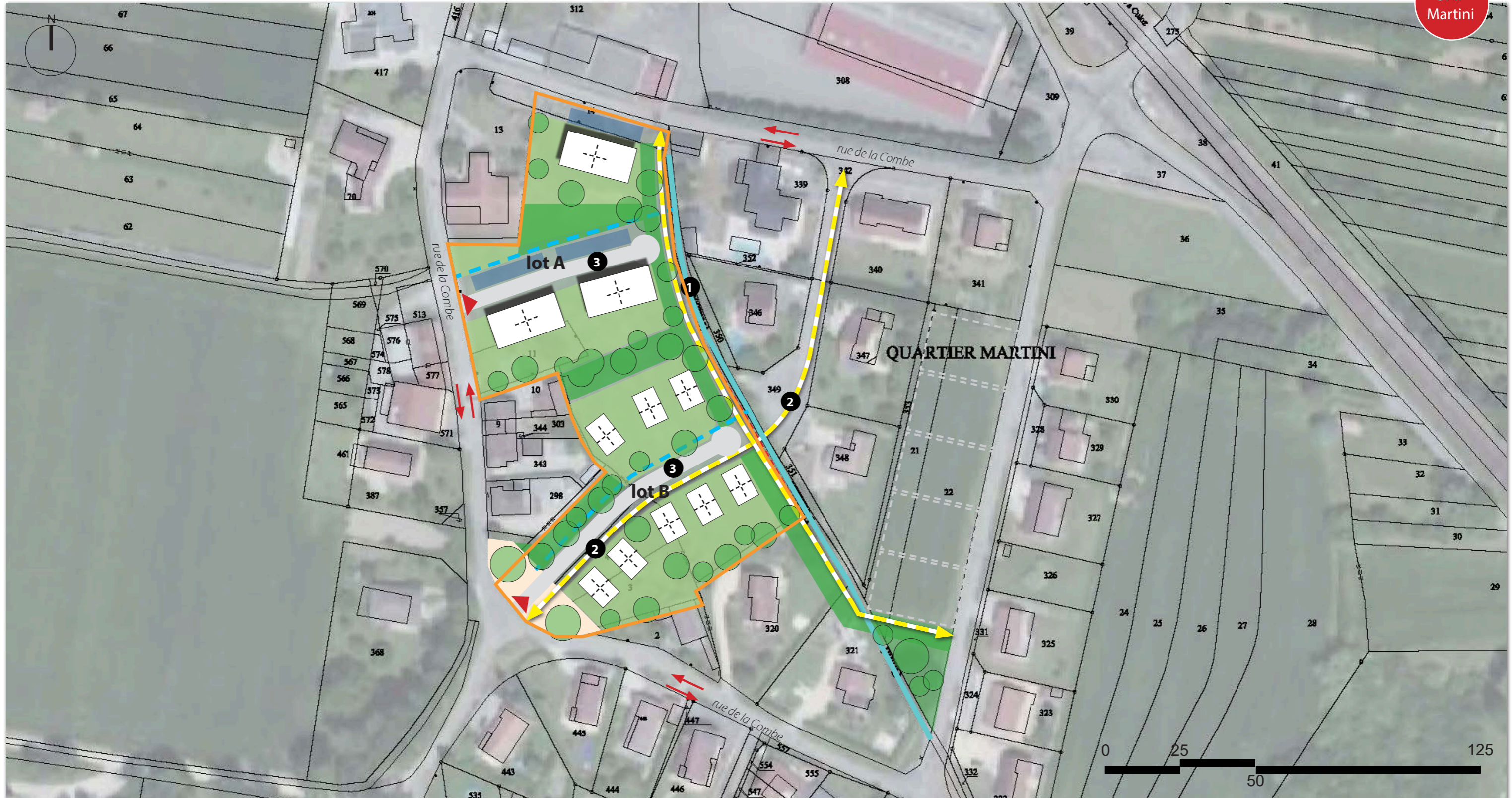
Remise en valeur du patrimoine paysager du clos Poncet



Orientation d'aménagement n° 6 : Secteur de Martini - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Surface à construire
-  Espaces verts collectif à créer
-  Placette
-  Chemin à créer
-  Voie de desserte en impasse
-  Stationnement
-  Accès aux deux impasses véhicules depuis la rue de la Combe
-  Hypothèses d'implantation et sens de faitage
-  Principe de noue à créer
-  Ruisseau à conforter



Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel. Le bâti sera destiné à de l'habitat intermédiaire ou de la maison groupée/jumelée.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL OUVERT

- Préservation et mise en valeur hydraulique et écologique du ruisseau. ①
- Création de voies en impasse permettant de desservir l'ensemble des habitations et la gestion du stationnement résidentiel. ②
- Création des deux cheminements permettant de suivre le ruisseau et de connecter la partie Nord de l'îlot : lotissement existant avec voie communale. ③
- Implantation d'espaces verts collectifs afin de créer une trame verte à l'intérieur de l'îlot.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot résidentiel mixant le l'habitat groupé /jumelé ou intermédiaire.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION :

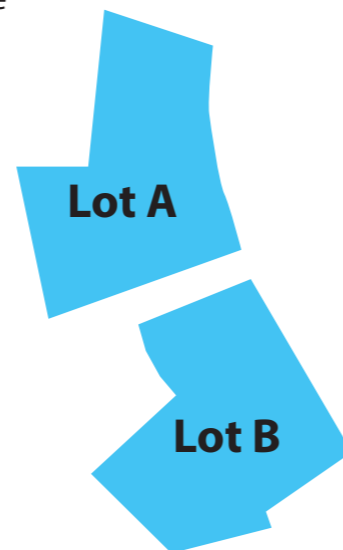
SURFACE OPÉRATIONNELLE : 11 000 M2

DENSITÉ IMPOSÉE PAR LE SCOT : 20 LOGEMENTS/HA

NOMBRE THÉORIQUE DE LOGEMENT : 22 LOGEMENTS


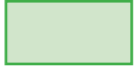

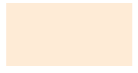











> lot A : 14 logements sous forme de 3 plots d'habitat intermédiaire

> lot B : 8 logements groupés ou jumelés



Orientation d'aménagement n° 7 : Secteur du Péage - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Surface à construire
-  Espaces verts collectif à créer
-  Placette / lieu de vie
-  Ligne haute-tension
-  Chemin à créer
-  Prolongement hypothétique hors OAP
-  Voie de desserte en impasse
-  Voie structurante en double sens
-  Stationnement privé
-  Stationnement public
-  Hypothèse d'emprise et d'implantation, sens de faitage
-  Maillage de noue à créer
-  Accès à la voirie de bouclage depuis la rue de la Plaine et l'impasse du lotissement au Sud
-  Accès aux poches de stationnement



Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel de faubourg. Il s'agit de l'urbanisation du reste d'un îlot déjà urbanisé sur ses franges Ouest et Sud, permettant ainsi de rattacher l'ensemble du secteur du Péage à la rue du Rhône (axe primaire) et donc au passage sur voies ferrées conduisant au centre-ville.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UN FAUBOURG RÉSIDENTIEL RECOMPOSÉ

- Inscription d'une trame viaire dans le prolongement de celle existante : voie à double sens structurante. **1**
- Création en partie Nord et sur la frange le long de la rue du Rhône d'un espace paysager à usage collectif/public. Cet espace doit permettre de créer une transition de qualité avec la rue du Rhône et offrir des espaces de vie collectifs. **2**
- Création de deux impasses véhicules pour compléter le dispositif viaire, **3**
- Création de stationnement public sur la voie de bouclage dans le secteur le plus dense, **4**
- Organiser le stationnement résidentiel sur les lots les plus denses (A et B) sous forme de cour ombragée, **5**
- Mettre en place un réseau de noues et fossés afin de gérer les eaux de pluie des espaces collectifs. Prévoir un dispositif de rétention plus conséquent si nécessaire par le biais d'une prairie décaissée inondable ou autre dispositif aérien non technique,
- Prendre en compte dans tout aménagement le passage de ligne aérienne moyenne tension.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un faubourg résidentiel dense se raccordant à l'existant et proposant une diversité de typologies de logement : habitat intermédiaire, habitat groupé/jumelé et habitat individuel pur.
- Les typologies d'habitat développées ne devront pas dépasser le R+1 et proposer des volumétries sobres et compactes, sur plan carré ou rectangulaire. Inspiration de longères ou de bâtisses agricoles.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 50 LOGEMENTS

SURFACE OPÉRATIONNELLE : 25 000 M²

DENSITÉ IMPOSÉE PAR LE SCOT : 20 LOGEMENTS/HA

NOMBRE THÉORIQUE DE LOGEMENT : 50 LOGEMENTS

- > lot A : 16 logements / habitat intermédiaire / R+1
- > lot B : 22 logements / habitat intermédiaire + habitat jumelé / R+1
- > lot C : 6 logements / habitat jumelé et individuel / R+1
- > lot D : 6 logements / habitat jumelé et individuel / R+1

Gabarit de principe de la voie de bouclage avec stationnement en bataille

