

Urba Sessions

CAUE de l'Ardèche | PNR des Monts d'Ardèche

Etudes pré-opérationnelles & OAP



Atelier urba-site | mandataire
Ingénierie urbaine & Conception

2, Allée Marcel Gonin
Bât. de l'imprimerie, Cité du design
42 000 SAINT-ETIENNE

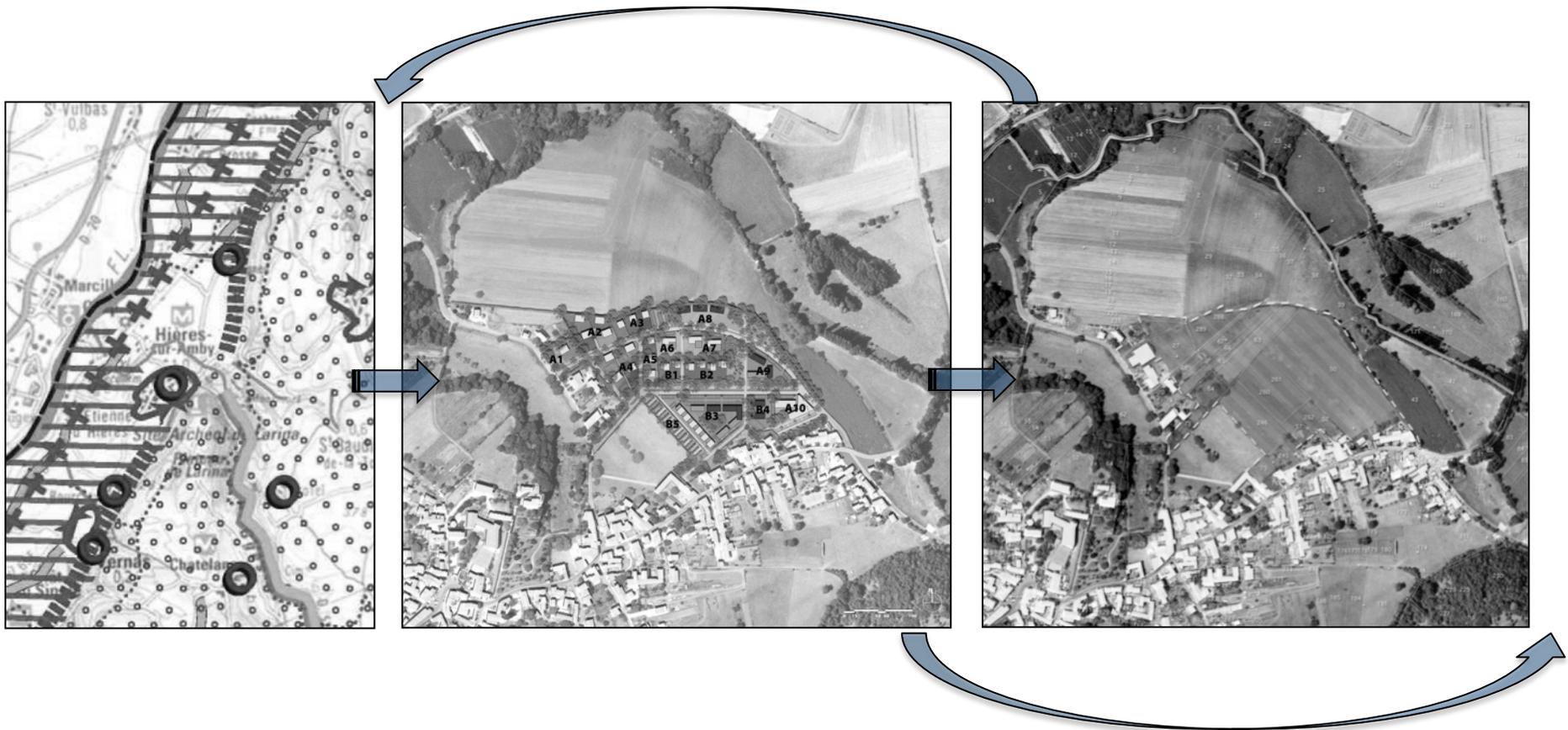
04 77 75 32 81 | atelier@urbasite.fr | www.urbasite.fr

La chaîne vertueuse

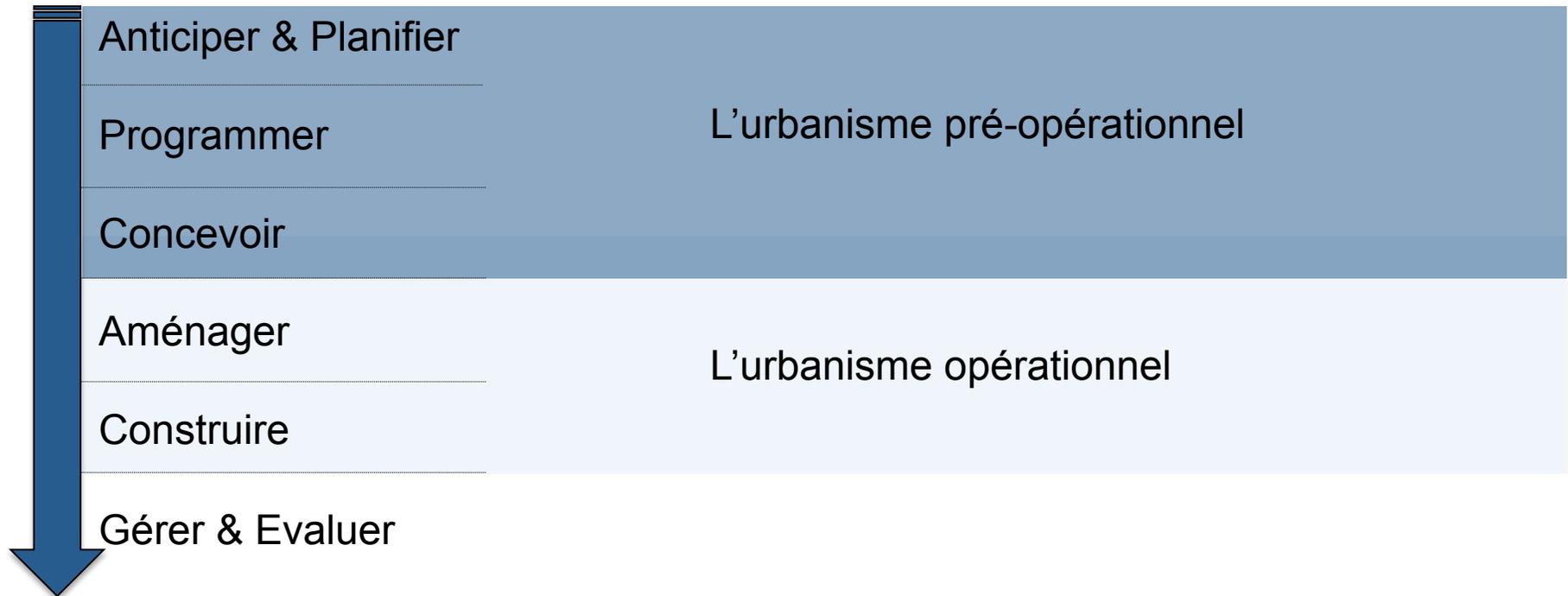
Les orientations stratégiques
(SCOT / PLH / Documents-
cadres)

L'urbanisme pré-opérationnel sur les
sites de développement pressentis

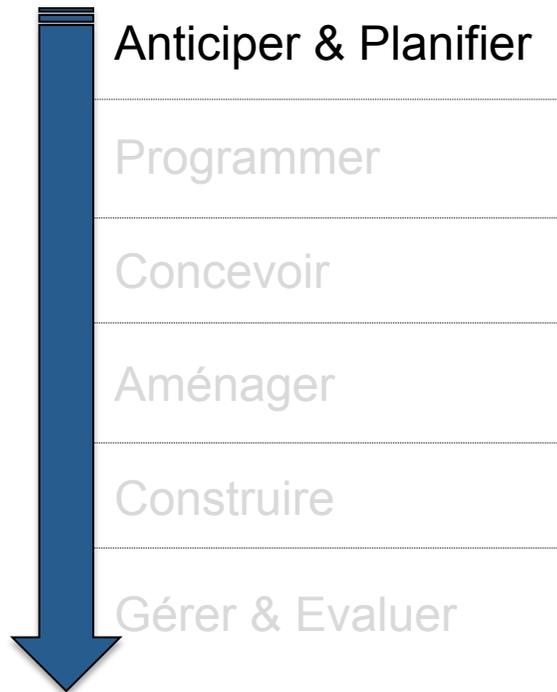
La traduction « réglementaire » dans le cadre de
la planification locale de l'urbanisme (PLU)



Processus



Processus

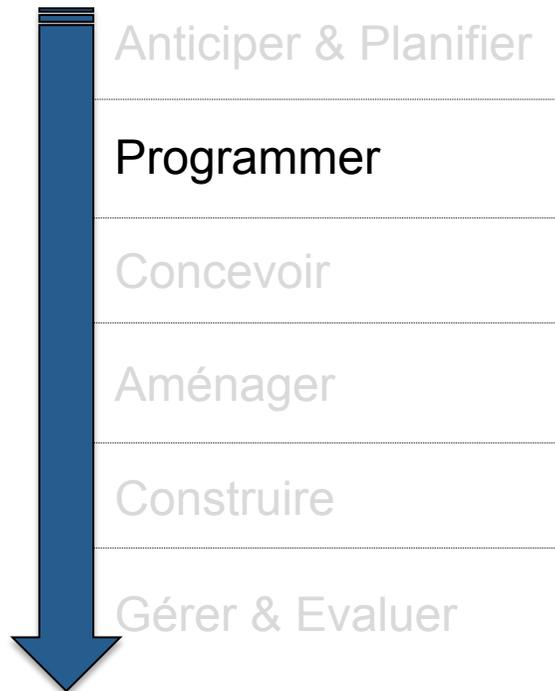


(La planification)

Le PLU

- Est-il nécessaire d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ?
- L'extension du territoire urbanisé est-elle la seule solution pour répondre aux objectifs de développement ?
- La localisation, la superficie et le périmètre des secteurs à urbaniser sont-ils pertinents ?
- Quels sont les impacts prévisibles du secteur à aménager (déplacements, réseaux, consommation foncière, nouveaux équipements...) ?
- Quels sont les secteurs à urbaniser en priorité pour répondre au rythme de développement souhaité et possible ?
- Quelles stratégies pré-programmatiques et foncières mettre en œuvre ?
- ...

Processus



(L'étude d'urbanisme pré-opérationnelle)

Le programme

- Quelles sont les contraintes d'urbanisme ? Quelles sont les potentialités du site à valoriser ?
- Quelle est l'organisation urbaine, environnementale et paysagère adaptée ?
- Quelles sont les fonctions urbaines à développer (habitat, équipements, commerces, services) pour quelle échelle d'attractivité (quartier, commune) ?
- Quelle est la stratégie de « peuplement » à promouvoir ?
- Quelle densité résidentielle (nombre de logements, optimisation de la ressource foncière...) ?
- Quel degré de diversification doit être fixé (location/ accession, individuel/ intermédiaire/ collectif, surfaces des logements...) ?
- Quel montage foncier, financier, partenarial, procédural, temporel, est adapté au projet ?
- ...

Processus



(L'étude d'urbanisme pré-opérationnelle)

Le plan de composition urbaine et la faisabilité financière

- Comment garantir l'insertion du projet dans le site, le quartier, le village, le territoire ?
- Quel traitement paysager des espaces publics ?
- Quel est le découpage parcellaire pertinent ?
- Quels sont les gabarits, volumes, implantations, orientations des constructions adaptés ?
- Quel est la nature des matériaux, les références à promouvoir ?
- Comment gérer le stationnement ?
- Comment gérer les eaux pluviales et l'assainissement ?
- Quels niveaux de performance environnementale peut-on viser (énergie, biodiversité, déchets, environnement sonore, mobilité, ...) ?
- Quel est le coût du projet, quelles sont les recettes attendues, quel est le point d'équilibre du financement du projet ?
- Quelles procédures sont les plus adaptées ?

Mission : Etude pré-opérationnelle

Equipe : urbaniste – paysagiste – expert marché immobilier et montage d'opération - ingénieurs

Contexte : maîtrise foncière communale & privée

Mode opératoire : consultation d'opérateurs-concepteur dans le cadre d'une cession foncière à charge

O.A.P. n°1 « Ecoquartier »

NB : Cette orientation concerne essentiellement un tènement foncier de propriété communale qui a fait l'objet d'une programmation urbaine et paysagère spécifique pour la création d'un éco quartier. D'autres parcelles encore libres entourent le site de l'Ecoquartier. Cette OAP permet d'assurer la cohérence de ce morceau de ville avec l'urbanisation potentielle de ces parcelles.

Espaces publics

Création d'une voie verte pour relier le parking relais situé sur la RD1075 et la route de St Jean
Création d'un espace public au débouché de la voie verte pour identifier cette liaison à l'échelle de la traversée de la commune.

Principes d'implantation du bâti

Il s'agit de développer un quartier présentant une typologie de logements variée : petits immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire et logements individuels densifiés. Les typologies des constructions seront réparties en tenant compte de l'occupation des parcelles existantes pour gérer des transitions entre les différentes formes urbaines.

Principes de dessertes

La présence de la voiture sera limitée à la desserte des aires de stationnement. Un maillage piétonnier permettra des connections aux polarités avoisinantes.

Principes d'espaces paysagers et biodiversité

Ménager des transitions paysagères entre l'urbanisation existante et les nouvelles urbanisations :

- jardins partagés en transition avec les artères jardins du lotissement au nord,
- jardins privés en arrière de parcelle en vis-à-vis avec les habitations à l'ouest.

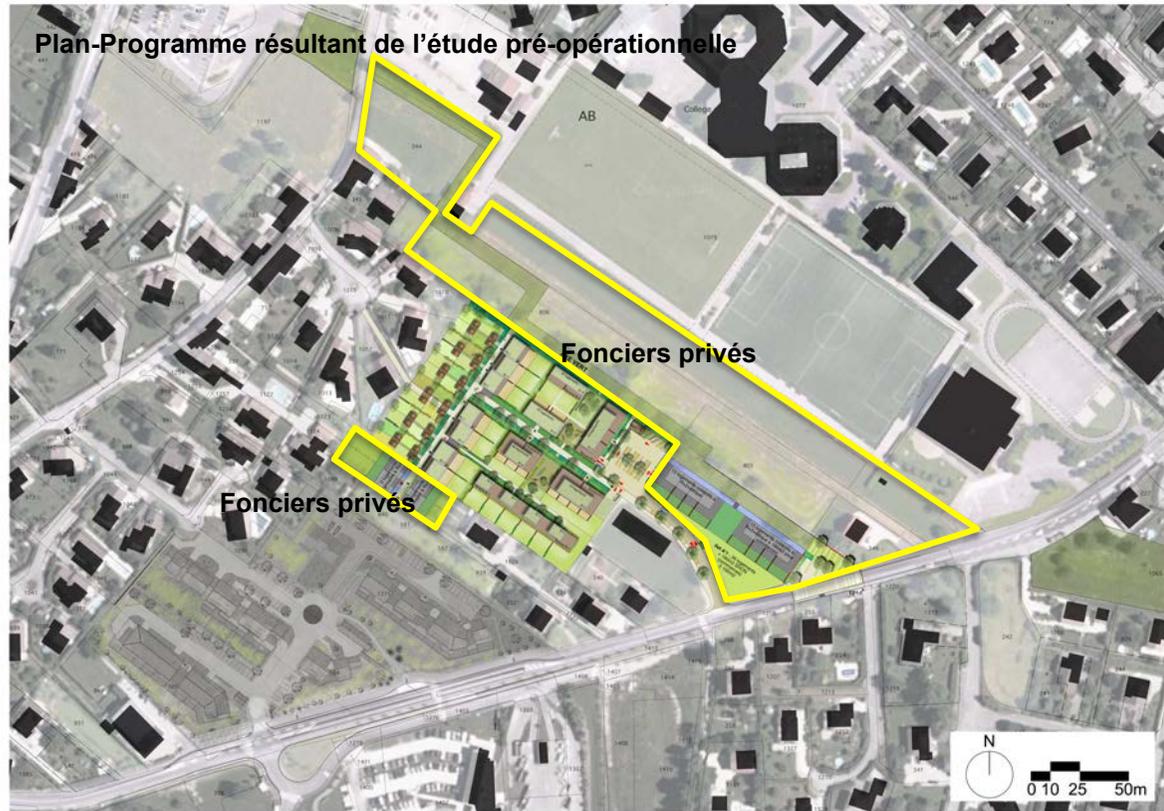
Valoriser les façades du quartier depuis la voie verte

Développer une frame paysagère généreuse à l'échelle du quartier

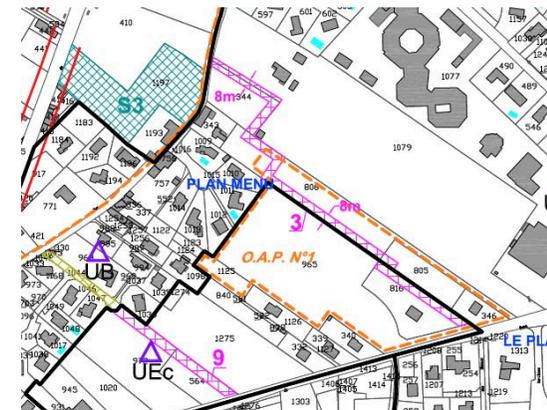
Planter des espèces indigènes pour les haies, elles seront composées d'au moins 4 essences, plus de la moitié seront caduques.

Gestion de l'eau

La rétention d'eau en surface sera à développer (fossés, noues et bassins paysagers).



Ecoquartier
Plan de principe de comas



Mission : Etude pré-opérationnelle

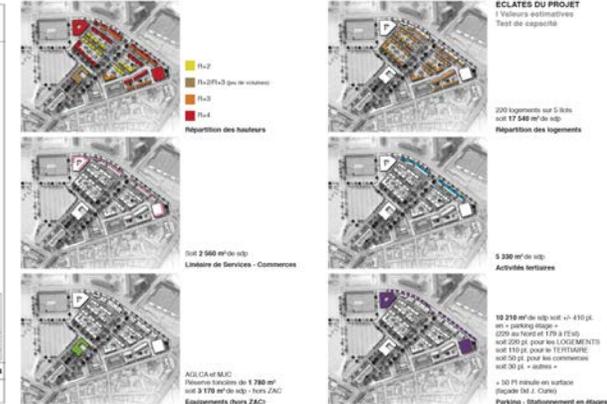
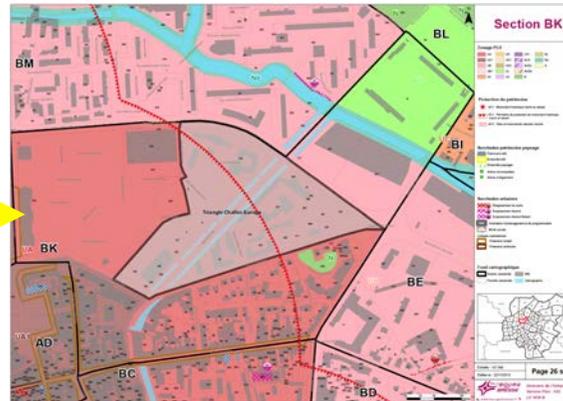
Equipe : urbaniste – ingénieurs

Contexte : maîtrise foncière communale & privée

Mode opératoire : ZAC

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Requalifier les franges urbaines du quartier de la Reyssouze (programme de rénovation urbaine) au travers d'un quartier durable et multifonctionnel.



Espace à vocation d'activités tertiaires.

- Espace à vocation dominante de logements
- Espace à vocation d'activités tertiaires
- Espace à vocation d'espaces publics
- Superstructure à vocation de stationnement

- Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)
- Principe de liaison modes doux à créer

- Principes de fronts bâtis continus
- discontinus

- Principe d'alignement d'arbres à créer et/ou à préserver

Equipement public (positionnement non définitif)

Mission : Etude pré-opérationnelle

Equipe : urbaniste – ingénieurs –
environnementaliste – expert habitat et
montage d'opération

Contexte : maîtrise foncière communale &
privée

Mode opératoire : Consultation d'opérateurs-
concepteur dans le cadre d'une cession
foncière à charge multi-partenaire (publique/
privée)

Plan-Programme résultant de l'étude pré-opérationnelle



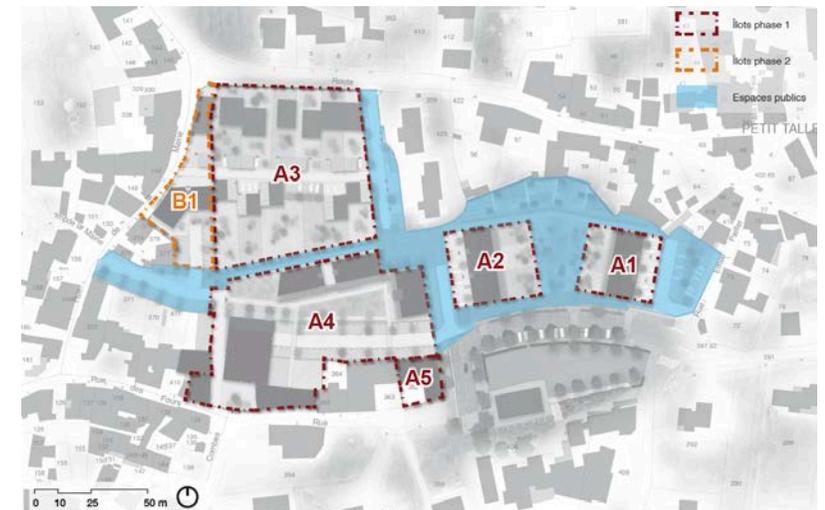
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Habitat de type individuel groupé
- Habitat intermédiaire (R+1 + combles max.)
- Bâtiment à réhabiliter en logement
- Bâtiment en R+2 maximum pressenti pour l'accueil d'activités tertiaire et d'un équipement public (associatif, espace polyvalent) ou possibilité d'envisager des logements (rattachés à l'ilot contigu au nord)
- Placette centrale
- Voie principale de desserte du quartier
- Trame verte centrale / cheminement piéton Est <-> Ouest longeant le béal et le parc public
- Cheminements piétons secondaires
- Mur à conserver
- Béal à restaurer
- Bassin aérien paysager pour la gestion des eaux pluviales
- Parc public paysager
- Point d'apport volontaire OM et tri flux



• +/- 52 logements dont :

- 20% de logements sociaux (PLUS)
- 20 % d'accèsion à prix maîtrisés ou abordables
- 60% en accession libre



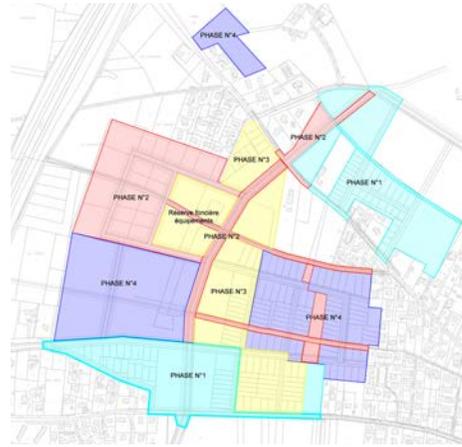
Révision du PLU en cours (traduction réglementaire et graphique à venir)

Mission : Etude pré-opérationnelle

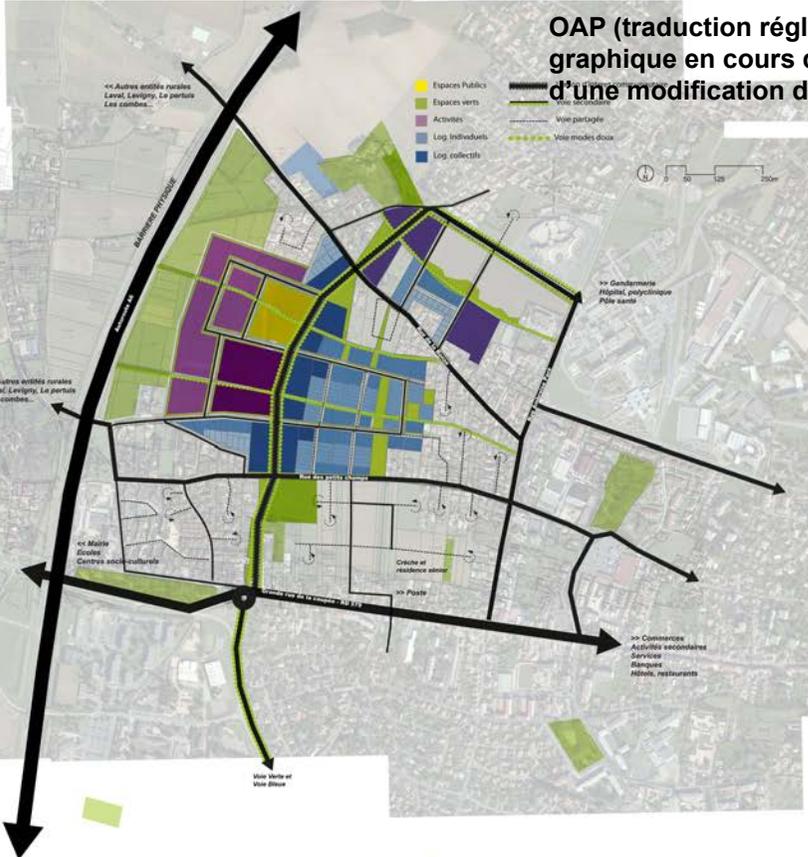
Equipe : urbaniste - ingénieurs –

Contexte : maîtrise foncière privée

Mode opératoire : ZAC

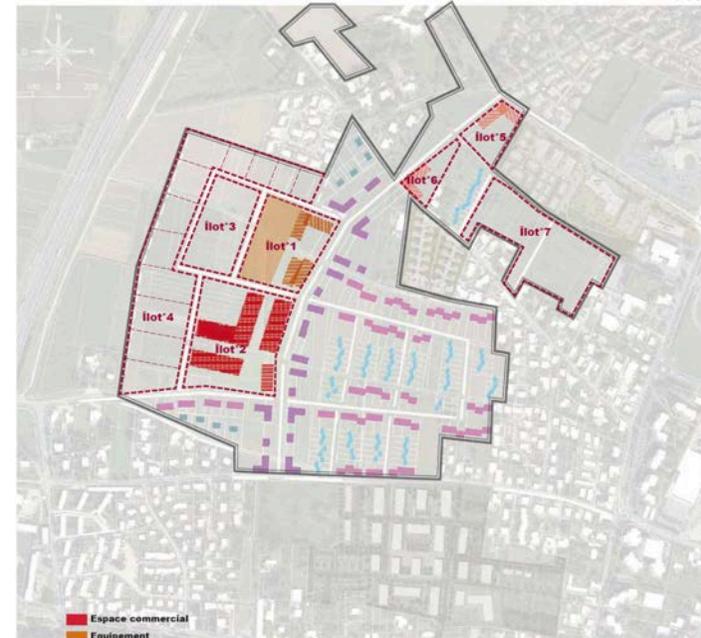


OAP (traduction réglementaire et graphique en cours dans le cadre d'une modification du PLU)



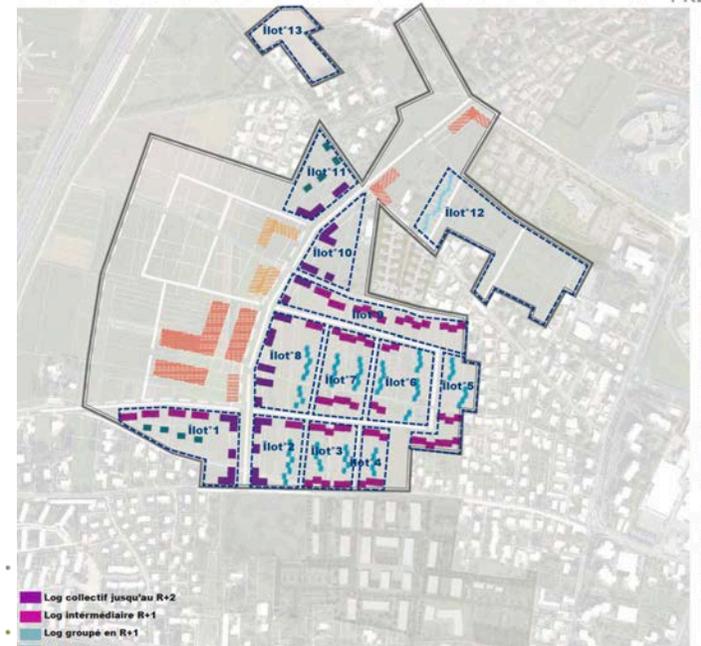
EXEMPLE 6 - CHARNAY LES MACONS

PRÉ-PROGRAMMATION I Parc d'activité



- EQUIPEMENTS sur 2ha de réserve foncière**
- LOT 1 :**
 - Salle multi-sport de + 900 places soit 4000m2 ou d'un terrain extérieur
 - Groupe Scolaire avec école maternelle et primaire
 - Pour 500 log. = 100 élèves, 4 classes sup. et 10 m2 de SdP par élève.
 - Crèche de 40 berceaux, avec 8 m2 de SdP par enfant soit 3000m2
 - Médiathèque soit 800m2 pour 25%pop d'usagers
- PARC D'ACTIVITE sur 10ha :**
- LOT 2 sur 2,9ha Retail Park:**
 - Retail park de 20 000m2 de surface commercial + 1000m2 de restauration
 - + 1000m2 de tertiaire
- LOT 3 sur 1,5ha Parc Artisanal:**
 - Village d'entreprise avec des petits lots de 1000m2 à 3000 pour les PME et les Artisans.
 - + 10 x 1500m2
- LOT 4 sur 4,2ha Parc d'Activité:**
 - + 4 x 5000 m2
 - + 4 x 3500 m2
 - + 4 x 2000 m2
- POLE SANTE sur 3ha:**
- LOT 5 sur 0,7ha Tertiaire:**
 - Tertiaire médical
 - + 2000m2 de S.Plancher
- LOT 6 sur 0,5ha :**
 - Tertiaire médical
 - + 1500m2 de S.Plancher
- LOT 7 sur 3ha :**
 - programme mixte : tertiaire médical et habitat sur 1,7ha

PRÉ-PROGRAMMATION I Logements



- HABITAT sur 18,5ha :**
- LOGEMENTS IND pur = 32 log soit 7%
- LOGEMENTS IND GROUPE = 79log soit 16%
- LOGEMENT IND intermédiaire = 152log soit 35%
- LOGEMENT COLLECTIF : 197 log soit 42%
- soit 470 logements**
- DECOUPE par ILOTS:**
- lot 1 sur 1,6ha :**
 - 9000 m2 = 8 ind lot libre + 16 intermédiaire
 - 7000 m2 = 35 log collectif
- lot 2 sur 1,3ha :**
 - 5500 m2 = 28 log collectif
 - 4800 m2 = 8 ind groupe + 4 intermédiaire
- lot 3 sur 1,0ha :**
 - 9900 m2 = 10 ind groupe + 20 intermédiaire
- lot 4 sur 0,5ha :**
 - 5000 m2 = 4 ind groupe + 12 intermédiaire
- lot 5 sur 1,1ha :**
 - 8000 m2 = 8 ind groupe + 18 intermédiaire
- lot 6 sur 1,3ha :**
 - 9500 m2 = 16 ind groupe + 8 intermédiaire
- lot 7 sur 1,2ha :**
 - 12000 m2 = 12 ind groupe + 20 intermédiaire
- lot 8 sur 1,55ha :**
 - 9500 m2 = 50 log collect
 - 6000 m2 = 10 ind groupe + 4 intermédiaire
- lot 9 sur 1,4ha :**
 - 2500 m2 = 12 log collect
 - 1000 m2 = 30 intermédiaire
- lot 10 sur 0,8ha :**
 - 8000 m2 = 40 log collect
- lot 11 sur 0,9ha :**
 - 6000 m2 = 31 log collect
 - 3000 m2 = 8 ind lot libre
- lot 12 sur 3ha :**
 - mixité Pôle santé et Habitation sur 15000 m2
 - + 11 ind groupe + 30 intermédiaire
- lot 13 sur 0,8ha :**
 - 6000 m2 = 20 ind lot libre

- Log collectif jusqu'au R+2
- Log intermédiaire R+1
- Log groupe en R+1
- Log ind pur en RDC

Mission : Etude pré-opérationnelle

Equipe : urbaniste – ingénieurs –

Contexte : maîtrise foncière privée

Mode opératoire : Acquisition foncière communale + lotissement communal (PA)

Elaboration du PLU en cours
(passage d'une CC à un PLU)



Plan-Programme résultant de l'étude pré-opérationnelle



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principes directeurs - Schéma illustratif

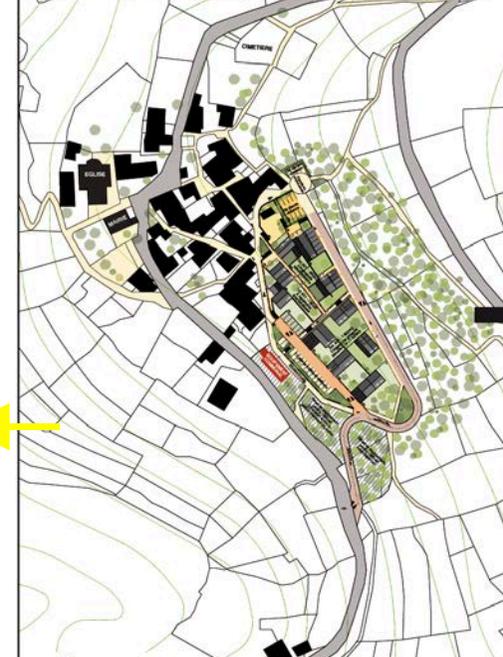


PROGRAMMATION ENVISAGÉE :

+/- 25 logements - 2400 m² de surface de plancher réalisable en deux temps

- Dont XX % de logements locatifs aidés
- 1/3 du programme en logements intermédiaires en R+1 - R+1 + combles, suivant l'intégration dans la pente (bâtiments en cascade) - déclinables en T3/T4 (T4 potentiellement modulable en 2 T2)
- 2/3 du programme en habitat individuel groupé en R+1 - R+1 + combles - déclinables en T4/T5
- Intégrer les bâtiments dans la pente en respectant les formes bâties existantes dans le bourg de Chirols (gabarit, compacité, alternance des orientation du bâti) tout en tirant parti de l'orientation géoclimatique du site (ouverture au Sud-Ouest / Sud-Est)
- Composer en maintenant des percées visuelles entre les bâtiments en direction de la vallée et des monts d'Ardeche
- Créer un espace public central permettant l'articulation entre le bourg de Chirols et les nouvelles constructions (placette multifonctionnelle accueillant des espaces de convivialité et du stationnement)
- S'appuyer sur le réseau existant de calades et de restanques en le valorisant et en le prolongeant pour implanter les bâtiments et les espaces publics dans la pente
- Ménager une zone d'extension future pour l'équipement communal + potentiel pour la gestion de l'eau et de l'assainissement
- Désenclaver par l'intermédiaire d'une voie routable l'équipement communal (desserte et stationnement par le haut) et les habitations riveraines en s'appuyant sur la calade existante

+/-13 LOGEMENTS EN PHASE A



+/-12 LOGEMENTS EN PHASE B



SOIT +/- 25 LOGEMENTS À TERME

Principes directeurs - Schéma illustratif

Principes directeurs - Schéma illustratif

PROGRAMME ET FORMES URBAINES