



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVÉ LE 25 SEPTEMBRE 2017
par délibération du conseil municipal

Modification simplifiée n°2 approuvée par
délibération du conseil municipal
le 04 novembre 2019



un mot sur les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs du territoire.

Les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et non de conformité. cela signifie que les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront respecter «dans l'esprit», les principes d'aménagement et de programmation définis, mais également se conformer au Règlement.

Couvrant plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les OAP édictées se superposent avec le Règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

La commune a défini :

> **des OAP thématiques**, qui fixent les intentions en matière de qualité environnementale et d'encadrement du développement commercial. Il s'agit de reprendre les objectifs affichés dans le PADD en les explicitant davantage et leur conférer un caractère opposable en terme de compatibilité avec les projets ;

> **des OAP de secteurs**, qui traduisent sur les secteurs de projet les principes d'aménagement et de programmation définis pas la commune (organisation spatiale, voies à créer, coeur d'ilôts vert, principaux espaces constructibles...)

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

OAP générale n°01 – Principes généraux relatifs à la QUALITE ENVIRONNEMENTALE

OAP générale n°02 - Principes généraux relatifs à l'ORGANISATION COMMERCIALE

OAP détaillée n°03 - Principes détaillés relatifs au secteur SOUS LE BOURG

OAP détaillée n°04 - Principes détaillés relatifs au TRIANGLE SUD comprenant la zone à urbaniser de CHAVORT

OAP détaillée n°05 - Principes détaillés relatifs à la zone à urbaniser de MARTHOT

OAP détaillée n°06 - Principes détaillés relatifs au secteur de la RUE DE LA GARE

le PLU
- se doit notamment d'être compatible avec les documents supra communaux, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale de Métropole Savoie, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le Programme Local de l'Habitat.
- et doit également prendre en compte, entre autre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le Plan Climat-Energie Territorial

Le PADD, pièce constitutive du PLU, doit donc présenter des orientations et des objectifs en cohérence avec la politique exprimée dans ces documents supra communaux.

le PADD
définit le projet communal
Il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.
Il se décline :

le PADD fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal

Dans le respect des orientations définies par le PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

sur certains quartiers et secteurs stratégiques du territoire où des zooms sont effectués précisant les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
Les autorisations d'urbanisme devront respecter "dans l'esprit" ces OAP (rapport de compatibilité)

En cohérence avec le PADD

Règlement graphique ("plan de zonage") et écrit

Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, et délimite les zones urbaines ou à urbaniser, naturelles ou agricoles et forestières.
Il peut préciser l'affectation des sols et la destination des constructions, et apporter des prescriptions en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les autorisations d'urbanisme devront respecter "à la lettre" le Règlement (rapport de conformité)

CARTE DE LOCALISATION

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a souhaité afficher 6 OAP dont 4 OAP de secteurs. Ces dernières sont localisées sur la carte ci-contre.
Chaque OAP fait l'objet d'une fiche de présentation.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - L'engagement TEPOS et Cit'ergie : depuis le début des années 80, la ville de Montmélian s'est engagée dans une politique forte de développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire avec une première installation réalisée en 1983, ainsi que dans une démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie. En 2007, la Ville a estimé nécessaire de renforcer sa politique dans une optique de réduction massive des émissions de gaz à effet de serre. Elle s'est engagée dans le label Cit'ergie, avec un programme de politique énergétique, qui vise à diminuer les besoins, à favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie et à développer les différentes énergies renouvelables. Cette labellisation vient d'être reconduite pour la troisième fois consécutive - période 2016-2019 - avec la définition d'un nouveau programme d'actions à conduire sur plusieurs domaines, dont la planification énergétique du développement de la commune, la poursuite de l'amélioration du patrimoine communal, l'approvisionnement énergétique du territoire, la mobilité alternative à la voiture.

Montmélian est par ailleurs impliquée dans 2 territoires à énergie positive (TEPOS) qui visent l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'horizon 2050 et s'inscrivent dans les nouveaux objectifs de la loi sur la transition énergétique. **Le PLU, en tant que document structurant du développement territorial, reprend ces intentions.**

TRACÉ INDICATIF DU PROJET DE RÉSEAU DE CHALEUR



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Outre le respect à minima de la Réglementation Thermique en vigueur, toute nouvelle construction à usage principal d'habitat et de bureau zones U et AU1 doit viser une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique. Elle doit également prévoir la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur sur la base de la préfiguration du réseau (présenté ci-contre).

Pour toute opération de réhabilitation, une attention particulière doit être portée pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale en s'appuyant sur les solutions techniques définies dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique de Coeur de Savoie.

Dans le cas de la vieille ville de Montmélian (zone UA), ces solutions techniques peuvent être adaptées en fonction des exigences architecturales liées à la préservation du patrimoine.

La collectivité s'engage à appliquer ces objectifs d'efficacité énergétique et de recours aux ENR aux futurs bâtiments publics, parallèlement aux actions qu'elle mène sur la rénovation thermique des bâtiments existants.

A travers l'application de cet objectif, il s'agit de contribuer à la réduction de la consommation énergétique à l'échelle de la commune, d'accroître la part des énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

GESTION DE L'EAU DE PLUIE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la ville demande aux constructeurs de rechercher des solutions favorisant l'infiltration.

Chaque nouvelle opération doit participer à son échelle à une démarche globale de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion alternative des eaux pluviales : utilisation de revêtement perméable pour les circulations et le stationnement, réalisation de cœur d'îlot vert en pleine-terre, toiture-terrasse végétalisée, dalle supérieure des parkings recouverte d'un minimum de 40 cm de terre végétale,...

Des solutions de stockage et de récupération de l'eau de pluie, pour laquelle existe déjà une subvention communale, sont également à mettre en place pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable.

VÉGÉTALISATION

En cohérence avec la gestion des eaux pluviales, tous les projets devront comporter des plantations afin de bénéficier des avantages que cela procure : régulation thermique, épuration de l'air, biodiversité, cohésion sociale (lieu de rencontre, jardin partagé...).

Les espèces végétales doivent être locales.

LUTTE CONTRE LES NUISANCES SONORES

Compte tenu du contexte du territoire de Montmélian fortement impacté par des infrastructures de transport bruyantes, et en complément des secteurs d'isolation acoustique repérés au Règlement conformément à la législation en vigueur, la question de l'exposition au bruit doit être prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, au niveau :

- de l'organisation générale des constructions ;
- de la réduction des émissions à la source (limitation de la circulation automobile dans les secteurs résidentiels, réduction des vitesses de circulation,...) ;
- de l'isolation phonique, en cohérence avec les principes visés en matière de performance énergétique.

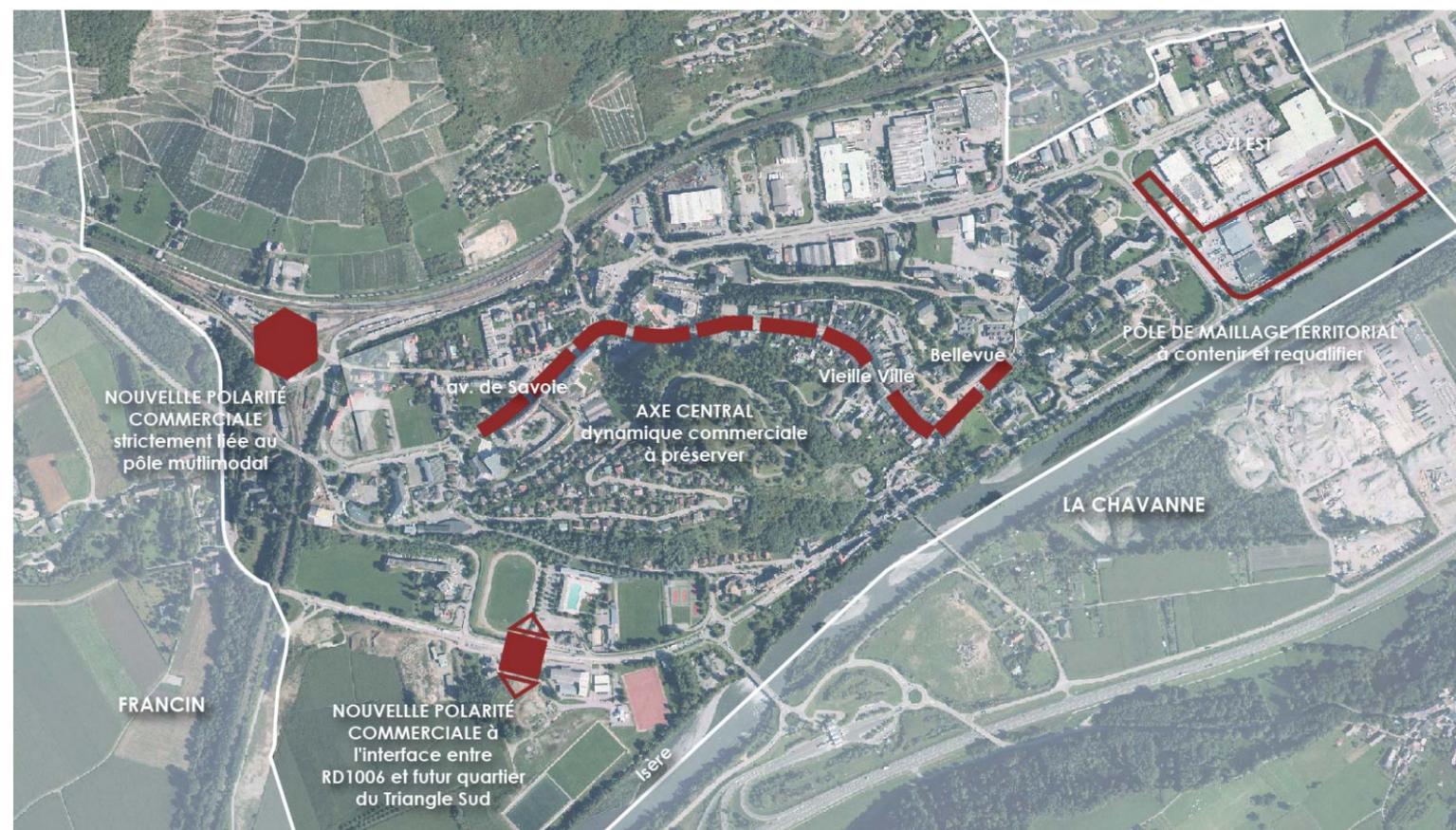
DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Parallèlement au projet de pôle multimodal autour de la gare, à l'amélioration du maillage cyclo-piéton mis en œuvre par la Ville et projet de nouvelles liaisons structurantes, les nouvelles opérations doivent intégrer des stationnements vélos fonctionnels, sécurisés et positionnés à proximité immédiate des sorties d'immeubles dans le cas d'habitat collectif, et réduire en conséquence l'espace alloué aux voitures comme le précise le règlement (nombre de place et taux de parkings couverts).

COMPOSTAGE

Sur toutes les nouvelles opérations, une aire doit être prévue pour permettre la mise en place de conteneurs permettant aux futurs habitants d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - *En cohérence avec à la mise en place d'outils favorisant le maintien des locaux commerciaux au niveau de l'axe central de la commune, et en compatibilité avec le volet commerce du SCoT, sur le linéaire défini allant de l'avenue de Savoie à l'immeuble du Bellevue, via la vieille ville (cf. Règlement graphique) pour préserver la dynamique commerciale dans le centre, les implantations de commerces de proximité et le commerce alimentaire s'implanteront dans les secteurs repérés sur le schéma ci-dessous :*



CENTRALITE DU QUOTIDIEN PRINCIPALE

L'axe central de Montmélian s'inscrit dans la catégorie "centralité du quotidien principale" du volet commerce du SCoT de Métropole Savoie. Dès lors, tous les commerces sont autorisés, quelle que soit leur surface. Les activités commerciales et artisanales de détails sont privilégiées sur ce secteur.

CENTRALITE DU QUOTIDIEN EN PROJET

La nouvelle polarité commerciale en projet sur le secteur du Triangle Sud s'inscrit dans la catégorie "centralité du quotidien en projet" du volet commerce du SCoT de Métropole Savoie. Dès lors, l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions et seuils suivants : les magasins sont autorisés jusqu'à 400 m² de surface de plancher ou 300 m² de surface de vente.

PÔLE DE MAILLAGE TERRITORIAL

Ce secteur accueille de façon préférentielle les magasins dont la surface de plancher est comprise entre 300 m² et 4 500 m² ou entre 200 m² et 3.000 m² de surface de vente.

La modernisation et l'extension des commerces existants d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de vente existante.

Les implantations commerciales rechercheront une qualité renforcée en matière d'insertion dans le paysage (architecture, aménagement extérieur, végétation, ...).

Les projets devront viser une consommation de foncier aussi économe que possible (intégration d'une partie du stationnement en sous-sol, dans le volume du bâtiment ou en ouvrage, mutualisation du stationnement avec d'autres commerces, constructions du commerce sur plusieurs niveaux ...).

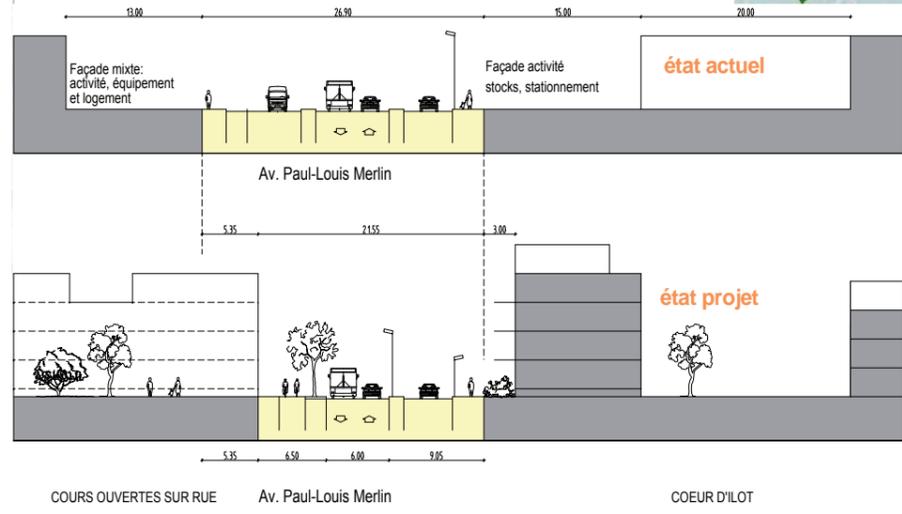
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - secteur regroupant des activités industrielles et artisanales à priori mutables à moyen / long terme. Ces tènements se situent au nord de l'Avenue Paul Louis Merlin, axe majeur à l'échelle de la commune au large gabarit présentant des potentialités d'évolution.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



- Axe mode doux structurant à créer
- Autre liaison piétonne à valoriser
- Espace public de type parvis à aménager
- Desserte pour accéder au stationnement sur façade Nord (gestion de la pente)
- Stationnement organisé au plus près de la desserte, intégré au bâti ou paysager
- Structure végétale en accompagnement de l'espace public
- Coeur d'îlot ouvert et paysager, espace vert de proximité
- Transition entre habitat et façade économique à gérer
- Perméabilités et perspectives visuelles à intégrer
- Principe d'alignement sur l'avenue PL Merlin
- Principe d'alignement discontinu sur l'espace public
- Principe d'alignement irrégulier dans le coeur d'îlot
- Façade principale d'activité, jouant un rôle d'écran acoustique par rapport à la voie ferrée

COUPE DE PRINCIPE sur l'évolution de l'avenue PL Merlin



PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur B sera engagé en priorité. Le reste du phasage sera fonction des mutations.
Sur chacun des secteurs A, B et C, l'ouverture à l'urbanisation se fera par opération d'aménagement d'ensemble.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Sur les secteurs A, B et C, **programmation mixte** permettant de gérer la double façade et de protéger l'habitat des nuisances sonores : des logements sur la rue urbaine (avenue Paul Louis Merlin), des activités côté voie ferrée (type village artisanal). 7 000 à 9 000 m² SP d'activités sur l'ensemble des 3 secteurs.

Typologie : habitat intermédiaire et collectif avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+4

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. Le périmètre d'OAP comprend trois zones AU : A, B et C telle qu'indiqué au plan ci-contre
 2. **Réutilisation du gabarit de l'avenue P.L. Merlin** voir coupe de principe ci-contre : conserver la limite nord de la voie, garder un gabarit permettant d'assurer une circulation tous modes, décaler la limite sud afin d'avancer les constructions et de les dégager au maximum du masque du relief.
L'organisation des accès automobiles se fait à partir des voies existantes. Un maillage de liaisons cyclo-piétonnes est organisé au sein des secteurs mais aussi vers le centre et la vieille ville, ou l'avenue Jean Moulin.
 3. La monotonie des constructions sur rue est évitée par une diversité architecturale, une variation des implantations dans la marge de recul et des interruptions bâties. Ces paramètres sont définis en fonction d'une recherche et justification architecturale.
 4. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.
Les constructions à usage principal d'habitat et de bureau doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire. Elles doivent également prévoir la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur sur la base de la préfiguration du réseau.
- L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.
Le projet devra de fait préserver la zone humide repéré au règlement graphique.

Nombre indicatif de logements :

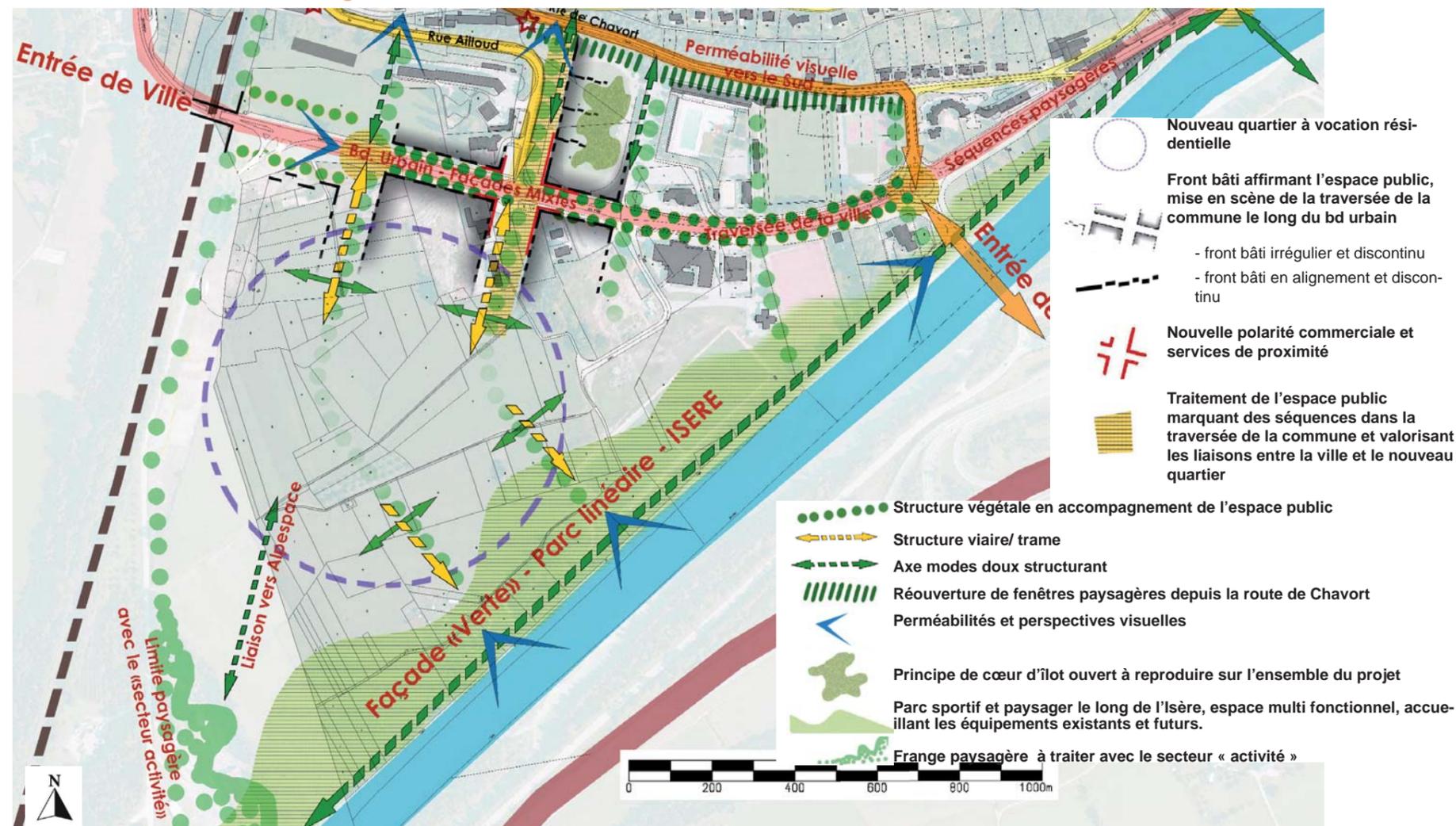
170 à 250 logements sur l'ensemble des secteurs, dont 70 à 100 logements sur chacun des sous secteurs B et C, et 35 à 50 logements sur le secteur A, soit au global une densité 60 logements à l'hectare.

Mixité sociale :

20% de logements à produire en locatif social et 10% en en Accession Sociale

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - Une grande partie du secteur est classé en zone IINA depuis le POS de 1982 et est inscrit au SCoT comme pôle préférentiel d'urbanisation. Une étude pré opérationnelle conduite en 2014 pour l'urbanisation de ce futur quartier. Ce projet a reçu le GRAND PRIX EUROPEEN DE L'URBANISME 2014 en raison de son engagement environnemental. Le projet prévoit la construction de logements dont 80% des besoins thermiques seront satisfaits par le solaire.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Principes généraux :
 - Retrouver le rapport à l'Isère et mettre en valeur ses espaces naturels et paysagers.
 - Transformer la RD1006 en boulevard urbain (principes de redéfinition du gabarit de voie, d'aménagement paysager, d'implantation du bâti, de requalification des bâtiments existants).
 - Proposer une vie de quartier présentant une mixité fonctionnelle et sociale.
 - S'engager sur l'exemplarité environnementale, l'inscrire dans la composition urbaine et paysagère du site : un "écoquartier solaire".
 - Le terrain d'honneur déplacé le long de la plaine de l'Isère participe à l'amorce d'un parc sportif et paysager, respectant les qualités environnementales des zones humides du cours de l'Isère tout en les mettant en valeur. Le projet de véloroute s'inscrit sur ce parcours le long de l'Isère et en direction d'Alpespace.
- Ceci permet de dégager une parcelle stratégique le long de la RD1006 support d'un programme mixte (habitat + activités), créant une façade animée sur le boulevard.
- Les logiques de desserte, d'implantation des bâtiments affirment ces continuités nord-sud, effacent progressivement la rupture de la RD1006 qui s'intègre à la ville et permettent de dégager un axe en liaison douce vers le centre. Plusieurs supports pour ces déplacements doux ont été étudiés afin d'apporter une réponse innovante (de type "ascenseurs urbains" intégrés aux bâtiments en pied de pente).
 - Les secteurs d'habitat se développent dans le respect de la biodiversité du site (cordon boisé des bords de l'Isère), et s'accompagnent de la création de nouveaux espaces végétalisés internes au quartier.
 - Une attention particulière est donnée à la gestion du bruit pour intégrer le contexte des infrastructures alentours dans la réflexion sur l'implantation des bâtiments, l'organisation du programme (la programmation économique le long de la RD1006 permet de protéger des zones d'habitat sur l'arrière) et le traitement paysager des limites du site (en particulier le respect d'une zone tampon avec la zone artisanale côté Francin).
 - Un boisement alluvial a été repéré sur le périmètre de l'OAP. Il peut participer à la régulation des eaux pluviales.
 - Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les bâtiments sont implantés et conçus afin d'être équipés de champs de capteurs solaires (orientation, masque limité, type de toiture). La performance des bâtiments doit être élevée pour limiter les besoins de chauffage. Le taux de couverture solaire élevé nécessite la mise en place d'un stockage pour déphaser le fort apport solaire en période estivale du besoin de chaleur en hiver. Le principe d'un réseau de chaleur solaire est étudié. L'opération prévoit une aire de compostage par secteur.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation se fera par **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, en dehors des aménagements ou construction d'équipements publics, et en tenant compte des exigences de dispositifs liées au Servitudes d'Utilité Publique associées à la proximité de la canalisation de transport de gaz.

Le Schéma Directeur menée à l'échelle du SIVU a permis de lever les incertitudes quant à la capacité de la STEP. Le schéma prévoit un plan pluriannuel d'investissement (travaux de rénovation et extension de la STEP terminés en 2020) qui permettra de répondre aux besoins prospectifs du territoire dont le Triangle Sud.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Typologie :**
Diversification des densités bâties mêlant logement individuel groupé, intermédiaire et collectif
- Nombre indicatif de logements :**
Entre 800 et 900 logements, soit une densité d'environ 30 logements à l'hectare (intégrant la surface du parc).
- Mixité sociale :**
20% de logements à produire en locatif social et 10% en en Accession Sociale. Cet objectif est appliqué par tranche opérationnelle et peut faire l'objet de modulation.

Autre programmation spécifique :
Implantation d'une petite polarité commerciale de proximité le long de la RD1006

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - Ancien tènement industriel dont l'activité a aujourd'hui cessé. Secteur stratégique positionné en entrée de ville, le long de l'axe central, à proximité de la gare et son futur pôle multimodal ainsi que des principaux équipements de la commune. Une étude pré opérationnelle assortie d'une analyse environnementale a posé en 2006 des principes d'aménagement repris dans cette OAP.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



- Principes d'alignement selon les côtés de l'îlot :**
- 1 - rue de la Gare, front bâti en alignement, discontinu dans une bande de 3 mètres de large.
 - 2 - rue Civeyrac, alignement continu (rôle d'écran) avec un recul compris entre 15 et 20 mètres pour permettre aménagement d'un parking paysager
 - 3 - av. Pierre de la Gontrie, front bâti en alignement dans une bande de 5 mètres le long de la voie avec des interruptions régulières pour transparence visuelle et accès au cœur d'îlot.
- Cœur d'îlot correspondant à un parc ouvert
 - Espace public : aménagement de l'entrée de commune
 - Axe modes doux structurant (liaison centre / pôle multimodal)
 - Structure végétale en accompagnement de l'espace public
 - Perméabilités et perspectives visuelles
 - Parking paysager (stationnement privé)
 - Stationnement intégré dans le volume bâti

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. Principes généraux :
 - Une composition en forme d'îlot.
 - Une densité des formes bâties permettant de dégager un espace vert central généreux correspondant à un parc dans la continuité des jardins de Höchst.
 - Une liaison modes doux en direction de la gare et du centre.
2. Afin de préserver un cœur d'îlot vert, la majorité des places de stationnement sera gérée en sous-sol des immeubles d'habitation. Aucune voie traversante n'est créée. L'accès aux stationnements se fait par les rues périphériques. Sur l'avenue Pierre de la Gontrie, une seule desserte pour parking couvert sera admise.
3. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions à usage principal d'habitat et de bureau doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire. Elles doivent également prévoir la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur sur la base de la préfiguration du réseau. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit se faire par opération d'aménagement d'ensemble.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie :
Habitat collectif avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+5, et ponctuellement jusqu'à R+7 sur le bas de la rue Civeyrac.

Nombre indicatif de logements :
130 à 150 logements, soit une densité 60 logements à l'hectare.

Mixité sociale :
La part de logements à produire en locatif social devra être comprise entre 20 % et 25% et 10% en accession sociale.

Autre programmation spécifique :
Les façades sur l'ave. P de la Gontrie et la rue F. Civeyrac accueillent une programmation mixte (habitat, activités), renforçant la constitution du pôle gare.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - secteur regroupant le bâtiment des services techniques de la commune et le fond de parcelle d'une maison d'habitation. Il présente un caractère mutable, avec des constructions le plus souvent implantées sur des parcelles en long, peu exploitées. Il s'adosse à l'avenue de la gare, axe stratégique en lien avec le réaménagement du pôle multimodal. Organiser la mutation de ce secteur stratégique.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



- Principe d'orientation des différentes constructions sur le tènement de la zone AU
- Front bâti en alignement discontinu dans une bande de 3 mètres de large
- Desserte de l'opération
- Organisation du stationnement à proximité immédiate de la desserte et en limite Nord de la zone AU (écran paysager et recul du bâti par rapport aux voies ferrées)
- Jonction modes doux
- Espace public de type placette à aménager
- Périmètre de la zone AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. Principes généraux :
 - alignement bâti sur l'avenue de la gare pour affirmer cet axe majeur.
 - développement de perméabilités piétonnes dans l'épaisseur de l'îlot.
 - gestion de la façade sur la voie ferrée par un traitement paysager des limites et du stationnement.
 - création d'espaces collectifs en coeur d'îlot.
 2. L'actuelle voie d'accès du Palatino est prolongée dans le cadre de l'urbanisation de la zone AU pour desservir des habitations nouvelles dans l'épaisseur de l'îlot. Une liaison piétonne est assurée entre le coeur d'îlot et l'avenue de la gare.
 3. Une attention particulière est donnée à la gestion du bruit pour intégrer la proximité de la voie ferrée dans la réflexion sur l'implantation des bâtiments.
 4. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions à usage principal d'habitat et de bureau doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire. Elles doivent également prévoir la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur sur la base de la préfiguration du réseau.
- L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie :
Habitat collectif avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+2+combles ou attique

Nombre indicatif de logements :
20 logements environ soit une densité d'environ 40 logements à l'hectare

Mixité sociale :
/

Autre programmation spécifique :
/