

P.L.U.

Mise en compatibilité du PLU
Déclaration d'Utilité Publique

Commune de
SAINT-JUST CHALEYSSIN

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait

Projet en date du 4 juin 2025



St Just Chaleyssin



Le code de l'urbanisme (des articles L.151-6 à L.151-7) précise en particulier que :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, **notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation,** restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Un développement urbain maîtrisé et de qualité visant à conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et de services de proximité (secteurs d'OAP 1, 2 et 3)

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet de révision de PLU, arrêter la création de nouveaux logements dans ses hameaux (fort du bilan des dix dernières années et des incidences sur les voiries et réseaux en particulier) et recentrer son urbanisation sur le bourg. Ainsi, plus de 80% de la nouvelle production de logements à horizon fin 2032 est fléchée sur une opération d'ensemble en centre-village, en direction de l'Ouest et du parc Moudru, sur un ancien site agricole notamment. Ce parti d'aménagement vise à stopper la dispersion de l'habitat sur le territoire, protéger l'environnement naturel et paysager de la commune, préserver les sites les plus sensibles aux aléas naturels et aux risques technologiques et assurer un développement urbain cohérent dans le centre-village. La municipalité souhaite recentrer les capacités d'accueil sur le cœur de village pour bénéficier de la proximité immédiate des équipements, services et commerces en y proposant un cadre de vie privilégié.

Le projet communal vise également à poursuivre la diversification du parc de logements en **proposant une offre complémentaire de logements pour tous**. Cette orientation générale correspond à la volonté de satisfaire les besoins de tous les profils de ménages pour maintenir les plus jeunes sur le territoire de Saint-Just Chaleyssin, mais aussi rapprocher les personnes âgées des commerces et services de proximité. Les programmes de construction comprendront des logements de catégories (accession et location en social et en privé) et types (caractéristiques, tailles et adaptés) différents, mais également une résidence seniors qui répondrait aux besoins d'une catégorie de population en perte d'autonomie ou souhaitant profiter de services.

La priorité a donc été donnée pour la révision du PLU définie jusqu'à fin 2032 à la requalification du centre-bourg et à l'aménagement d'un foncier de 3 hectares (OA1). A noter que ce tènement présente des terrains déjà bâtis et artificialisés.

Toutefois, le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées de la rue du 8 mai est saturé. Des études techniques sont en cours. La suppression des eaux parasites dans ce réseau permettrait d'augmenter sa capacité actuelle. A ce stade des études, il semble cependant toujours nécessaire de créer un nouveau réseau d'environ 900 ml traversant le terrain des services techniques pour passer sous la route du Bicentenaire, la RD36 puis le chemin du marais tel que mis en avant par l'étude « Extension du centre-bourg » présentée dans les annexes sanitaires du PLU en pièce 5.2.c. La rue du 8 mai doit faire l'objet de travaux d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de centre-bourg afin de sécuriser les déplacements piétons notamment, ainsi que les arrêts de bus. Dès la maîtrise foncière obtenue, ces travaux seront réalisés.

L'urbanisation de la zone AUa_{OA1} est conditionnée à l'engagement des travaux sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées et pour l'aménagement et la sécurisation de la rue du 8 mai 1945.

Il est à noter que la parcelle occupée par les services techniques n'assurera que le passage de la voie et des réseaux considérant l'obligation au préalable d'acquérir le foncier pour l'extension du cimetière ou autre site, de produire les études et de réaliser tous les aménagements et constructions nécessaires à leur relocalisation.

Les études d'avant-projet et les travaux sont conditionnés uniquement à la maîtrise foncière nécessaire pour l'aménagement et la sécurisation de la rue du 8 mai 1945 (procédure d'expropriation en cours et poursuite en l'attente de négociation amiable), puisque la convention avec Danone pour le raccordement à la STEP a été signée, ainsi que la concession d'aménagement avec Elégia, Isère Aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour ce secteur à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat variées dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat intermédiaire et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'opération en veillant à une densification maîtrisée et harmonieuse notamment par la création de nouveaux espaces publics dimensionnés à la densité urbaine créée.
- favoriser une mixité des fonctions au centre-bourg et faciliter le développement des commerces et services existants, notamment avec le renforcement de l'offre commerciale **notamment** **et l'accueil d'un espace de coworking.**
- examiner chaque nouveau projet afin que les besoins en stationnement soient satisfaits,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Un deuxième secteur (OA2), également en centre-bourg, vise plutôt à une maîtrise de la densité, en cohérence avec le tissu urbain environnant, sur un tènement situé au Nord du parc Moudru.

Il s'agit ici d'accompagner un projet privé de division parcellaire, dans un objectif de développement raisonné et qualitatif.

Le troisième secteur (OA3) situé à proximité immédiate du centre-bourg propose d'encadrer les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés pour promouvoir une requalification du site à travers son usage et pour le paysage offert.

La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement, notamment des continuités écologiques, et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique est inscrite pour préciser la volonté de préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU dédiées au développement économique

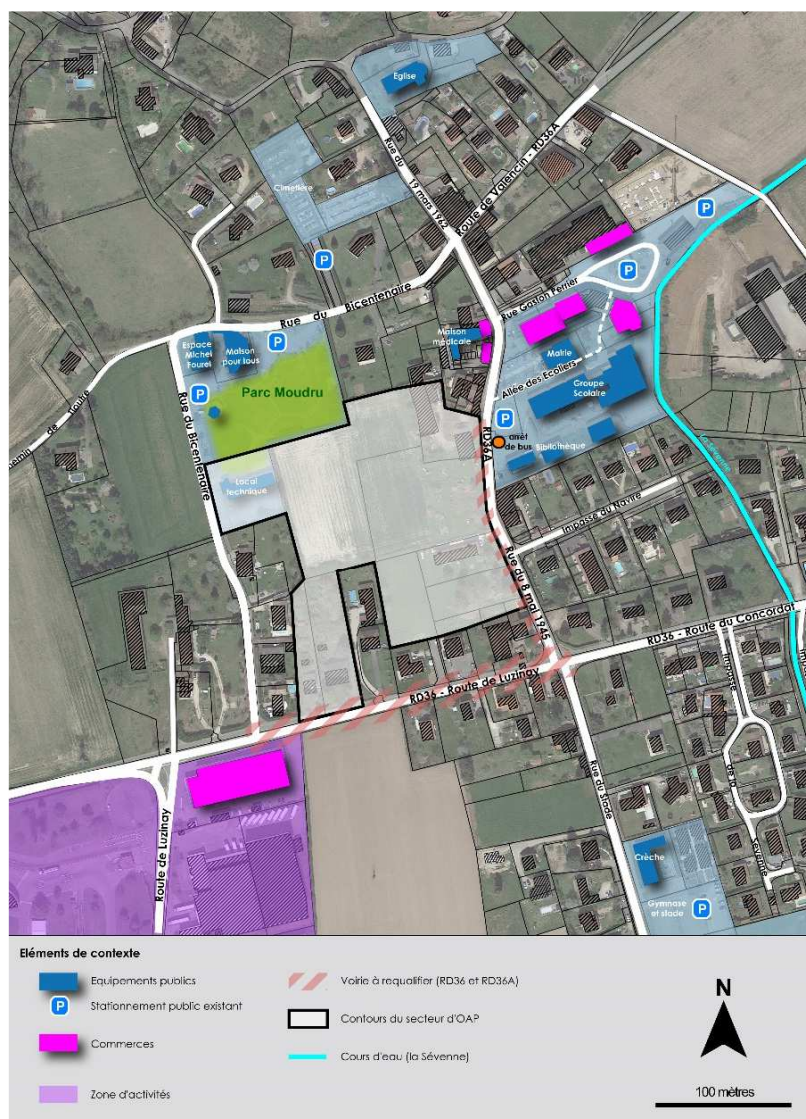
Ce dernier point des Orientations d'aménagement et de programmation précise les conditions, et donc, le calendrier d'ouverture des zones d'urbanisation future en vue de l'extension de la zone d'activités existante avec une accroche qualitative sur la RD 36.

Orientations applicables au secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation situé en extension du centre-bourg (OA1)

Eléments de contexte

Le noyau ancien de la commune est situé le long de la rue du 8 mai 1945. Cette rue rejoint la RD 36 (route de Luzinay) quelques mètres plus au Sud. La Route départementale traverse la commune d'Est en Ouest. Le centre-village s'est peu à peu développé le long de la rue du 8 mai 1945 puis sur sa partie Est vers la Sévenne au début des années 2000 avec une opération de logements collectifs et des commerces en pied d'immeuble. Plusieurs commerces et équipements animent aujourd'hui le bourg. Un équipement de loisirs (l'espace Michel Fourel et la Maison pour tous) et son parc (le parc Moudru) sont implantés à moins de 300 mètres de la mairie, à l'Ouest, le long de la rue du Bicentenaire. Plusieurs parcelles libres séparent cet équipement du centre-village.

La municipalité fait le choix pour les années à venir d'étendre le **centre-bourg** sur ces parcelles par un aménagement permettant de reconnecter le parc au centre-village.



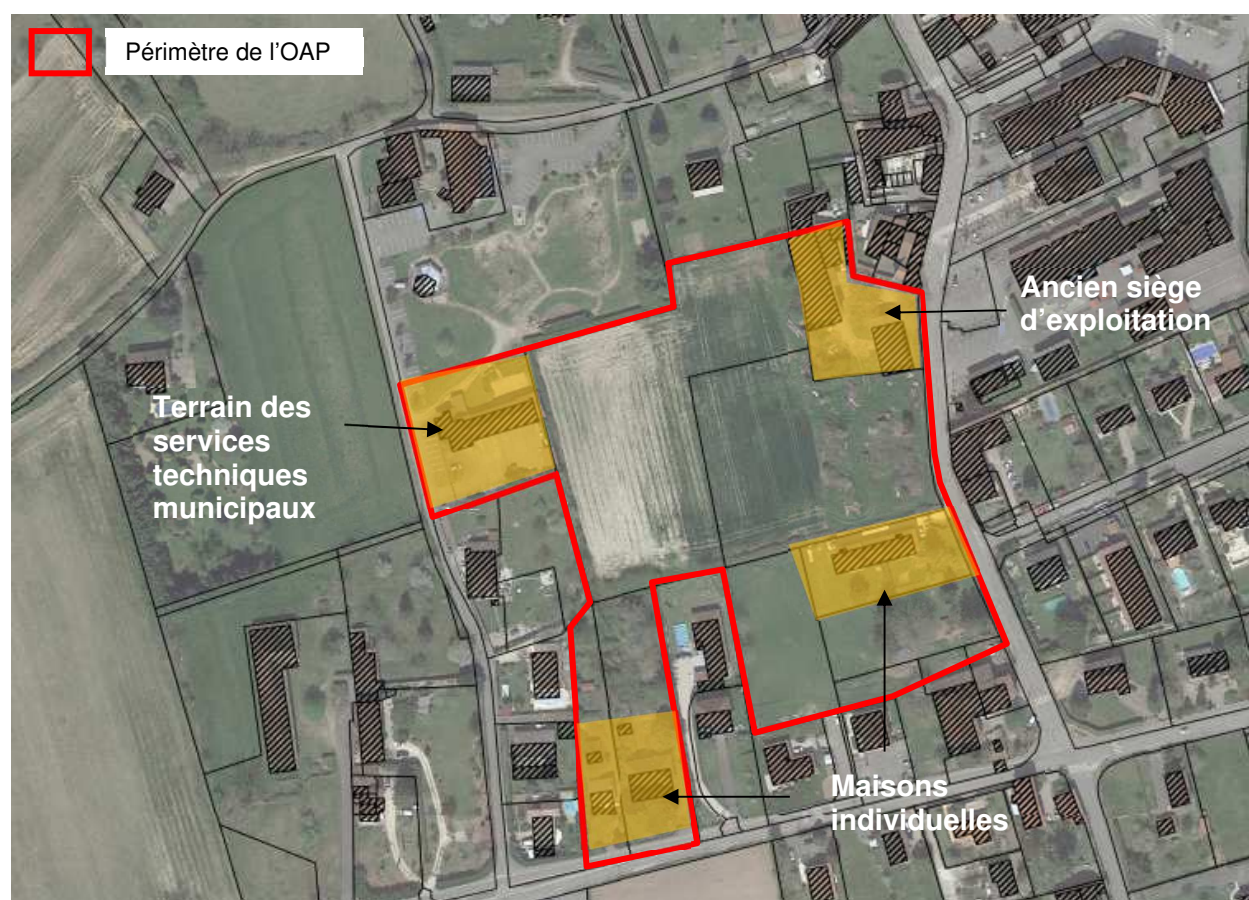
Une étude pré-opérationnelle a été réalisée et a donné lieu à la validation d'un plan guide par la municipalité en octobre 2020. Celui-ci a été précisé par des études de projet complémentaires menées dès 2023. Le parti pris d'aménagement défini au plan guide général, au CPAUPE et dans les fiches de lot est décliné ci-dessous en orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite sectorielle.

Sur le périmètre global défini, un premier tènement de près de 2 hectares forme une unité foncière opérationnelle stratégique appartenant aujourd'hui à un unique propriétaire. Le périmètre jouxte le parc Moudru et trouve ses limites le long de la Rue du 8 mai 1945, face à la mairie et aux équipements scolaires. Quelques parcelles plus morcelées, et pour partie urbanisées, complètent ce périmètre global sur la partie Sud en limite avec la RD 36.

Au total, l'OAP, orientation d'aménagement et de programmation, porte sur 3 hectares. Le site est ainsi bordé à

l'Ouest par la rue du Bicentenaire, à l'Est par la rue du 8 mai 1945 et les quelques parcelles au Sud du site, plus morcelées et pour partie urbanisées, sont longées par la RD 36.

Carte de localisation du secteur d'OAP – Le bâti à prendre en compte dans l'aménagement global du site



Ancien site d'exploitation (Rue du 8 mai 1945)



Maison à l'angle RD36 et Rue du 8 mai 1945



Petit collectif (Route de Luzinay - RD 36)



Local technique municipal



Synthèse des enjeux sur le site

Les principaux enjeux urbains et paysagers du site sont :

- Qualité de la « greffe » du quartier en devenir avec le cœur de village,
- Fabriquer une extension du village « vivante et foisonnante »,
- S'inscrire dans le lieu en tirant parti des potentialités urbaines, architecturales et paysagères,
- Proposer une programmation adaptée à l'échelle du cœur de village.

Ces enjeux font écho à certaines problématiques dominantes (déplacements / paysage d'entrée de ville / gestion de l'eau et des énergies / performances environnementales des opérations / communications numériques) qu'il est essentiel de prendre en compte dans le projet d'aménagement de la commune pour les dix années à venir. Ces notions étaient déjà présentes pour certaines dans le document PLU approuvé en 2016. Le programme de l'OAP détaillé dans ce document vise à répondre également aux enjeux de mixité des fonctions urbaines, de diversification de l'habitat, de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi de qualité urbaine et paysagère.

1. Les déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur Saint-Just Chaleyssin restent pour la décennie à venir l'amélioration des modes doux (ou modes actifs). La municipalité rappelle cet objectif parmi les orientations citées au PADD à fin 2032. En effet, « **Améliorer et sécuriser les déplacements doux ou actifs (à pied ou à vélo) en centre-bourg prioritairement, parallèlement aux aménagements vers les équipements sportifs et autres quartiers proche du centre** » reste un axe fort de la politique de développement de la commune pour les 10 prochaines années.

A l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu du mitage historique et de la topographie, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population est toujours trop faible pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière à moyen terme).

La connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cycles, l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis – le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire n'étant pas particulièrement favorable à ce mode de déplacements actifs) sont autant de réflexions à avoir lors des études relatives à des espaces publics comme à des projets privés...

L'opération de centre-village apporte des réponses en matière d'amélioration des mobilités douces. Une coulée verte permettra de reconnecter le parc Moudru vers le centre-village et sera le support de nouvelles liaisons piétonnes sur le bourg. Une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser (créations de trottoirs, pistes cyclables, **venelles piétonnes**...) sur l'opération. Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés pour les cycles. Cet aménagement s'accompagnera également d'une sécurisation des liaisons piétonnes (trottoirs et passages plus confortables) sur les axes forts qui ceinturent le site d'étude (Rue du 8 mai 1945, la RD 36 et la rue du Bicentenaire).

Rue du 8 mai 1945



Vue sur le site depuis RD 36



Rue du Bicentenaire



Rue du Bicentenaire



Vue sur le site depuis le parc Moudru



Vue depuis le sud du périmètre



Vues depuis le Nord du périmètre



2. Le paysage d'entrée de ville

Le site d'étude est perceptible depuis la RD 36 dans son entrée Ouest sur le bourg. Le périmètre d'étude intègre certaines parcelles situées le long de cet axe départemental qui sont pour partie urbanisées (habitations). De nouvelles connexions et une intensification urbaine sur ces parcelles contribueront à requalifier cette entrée sur le village et à lui donner un caractère plus urbain. Ces aménagements veilleront au maintien de vues depuis la RD 36 sur la séquence centrale de cette opération d'ensemble. Ils participeront également à réduire les nuisances sonores ressenties depuis le cœur de l'opération.

Cet aménagement s'accompagnera d'une requalification des abords de la RD 36, dans sa section entre les Rues du Bicentenaire et du 8 mai 1945, contribuant ainsi à sécuriser les déplacements piétons et à réduire les vitesses des véhicules sur cette entrée de village.

3. Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, il est préconisé l'infiltration à la parcelle si le terrain le permet, sinon le rejet au réseau existant avec un débit de fuite limité conforme au zonage des eaux pluviales après rétention. **La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise** ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable :

Le site à urbaniser ou renouveler est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

4. Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie,
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur.

5. Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- une imperméabilisation minimum des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
- la réduction des pollutions, de la combustion d'énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie participant à une meilleure gestion des eaux pluviales, choix de plantations privilégiant une végétation adaptée au terrain et au climat...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réutilisation,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- la préservation de la faune locale, et la valorisation des aménagements en faveur de la biodiversité (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

Mobilisation d'une dent creuse ne remettant pas en cause les corridors

L'insertion de cette OAP au cœur de l'enveloppe urbaine existante du centre bourg de Saint-Just Chaleyssin permet de ne pas impacter les continuités biologiques identifiées sur le territoire.

6. Réseaux et communications numériques

La municipalité expose des ambitions plus fortes dans son projet d'aménagement d'ici fin 2032 en matière de développement des communications numériques. Elle souhaite faciliter pour les entreprises et pour la population le télétravail ~~et les nouveaux modes de travail (projet d'espace de coworking)~~, et améliorer l'accès au numérique, notamment par le chantier de développement de la fibre optique porté par le Département de l'Isère (avec un objectif d'éligibilité à la fibre de 98% des foyers et entreprises d'ici 2024). La Commune souhaite ainsi promouvoir, mais également répondre à l'évolution actuelle des modes de travail et à l'émergence de nouveaux métiers (freelance, auto-entrepreneurs, développement du télétravail, ...) dans le bourg, et plus généralement sur son territoire.

Les réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques seront prévus par chaque projet en prenant en compte la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Programme

Le projet d'ensemble porte sur une surface totale de 3,05 hectares. Ce site comprend l'ensemble des « dents creuses » et espaces mutables (ancien siège d'exploitation agricole et un local technique) situés dans le périmètre décrit ci-dessus. Il correspond à la partie Ouest du Centre-bourg qui pourrait être confortée et valorisée pour en maîtriser le développement. L'aménagement du site conduirait à terme à la création **d'environ 97 110 à 120 logements**, dont au moins 24 logements aidés, **ainsi que 22 unités d'hébergement ou logements seniors**, complété par une offre nouvelle de commerces et d'équipements.

L'aménagement du site se décline en **4 sous-secteurs opérationnels** (a, b, c et d), tenant compte de l'état foncier des parcelles et de la faisabilité opérationnelle de cet aménagement dans le temps. Ainsi, on distingue ainsi 4 séquences autonomes pour l'aménagement de ce site, dont une (b = centre technique municipal) à mettre en œuvre au-delà de la durée du PLU, soit après 2032 :

- un périmètre opérationnel fixe les limites de l'opération d'aménagement d'ensemble réalisé sur le bourg (**sous-secteurs a et b de l'OAP**). Ce périmètre est central et donc stratégique dans l'aménagement global du village. Des orientations fortes y sont déclinées. Ce périmètre est classé en **zone AUa du PLU** pour la totalité du sous-secteur a et uniquement pour l'aménagement de la voie pour le sous-secteur b (pas de logements pour ce PLU). Le programme de logements vise à diversifier l'offre existante du parc de logements en proposant du collectif et de l'habitat intermédiaire ou groupé notamment.

Surface totale et aménageable des sous-secteurs a et b : 1,95 hectare dont 0,25 pour le centre technique (sous-secteur b)

Densité moyenne attendue pour le sous-secteur a (1,7 hectare) : 50 logements à l'hectare minimum

Nombre de logements totaux attendus sur le sous-secteur a (sous-secteur b = 0 : construction de logements reportée à la prochaine révision) : ~~90 à 100~~ 85 logements + 22 hébergements ou logements au total du secteur a, pouvant être ainsi répartis en :

- ~~61~~ 61 logements privés,
- 10 logements locatifs sociaux au moins,
- 14 logements en Bail Réel Solidaire (ou en locatif social) au moins,
- ~~40~~ 22 hébergements ou logements adaptés en résidence Seniors ou maison intergénérationnelle.

Pour mémoire, la capacité étudiée sur le sous-secteur b (centre technique) est de 18 logements minimum à terme,

- **2 sous-secteurs c et d**, correspondent aux parcelles situées au sud du périmètre, au contact de la RD 36 pour certaines. Ces parcelles sont plus morcelées, appartiennent à différents propriétaires et sont pour partie urbanisées. L'urbanisation de ces parcelles se fera de manière autonome et dans une temporalité sans lien direct avec l'aménagement des sous-secteurs a et b. La municipalité fait le choix d'un aménagement moins contraint sur ces parcelles en y indiquant quelques principes d'aménagement simples (densités moyennes, typologies d'habitat, desserte...). Ces parcelles sont rattachées à la zone Ub du PLU (correspondant à la zone bâtie de densité moyenne).

Surface totale et aménageable des sous-secteurs c et d : 1,1 hectare

Densité moyenne attendue : 11 ~~18 à 20~~ logements par hectare

Nombre de logements totaux attendus : 12 à 20 logements environ

Au global, en excluant le sous-secteur b, la densité moyenne de ce secteur d'OAP sera d'environ 40 logements y compris hébergements par hectare (2,8 hectares pour 119 logements/hébergements).

A noter, une extension à terme (après 2032) de l'opération au-delà de la rue du Bicentenaire est envisagée. Ces terrains restent classés à ce stade en zone agricole (zone A) du PLU.

La desserte s'organise à partir des voiries existantes en bordure du site (les RD 36, la rue du 8 mai 1945 à aménager au préalable et la rue du Bicentenaire). Le parti d'aménagement s'appuie sur :

- la trame viaire existante à sécuriser en particulier pour les déplacements piétons grâce à un aménagement et l'élargissement de la rue du 8 mai 1945 (RD 36A) au droit du secteur. L'aménagement de trottoirs et d'une placette piétonne permettra d'offrir aux habitants des espaces publics conviviaux, généreux et sécurisants. Cet aménagement se poursuivra jusqu'à la RD 36.
- Les accès à la partie Nord de l'opération (sous-secteurs a et b) et à sa partie Sud (sous-secteurs c et d) sont **indépendants**. Des liaisons douces, **dans l'esprit de « venelles »**, connecteront les opérations du Sud à celles du Nord.

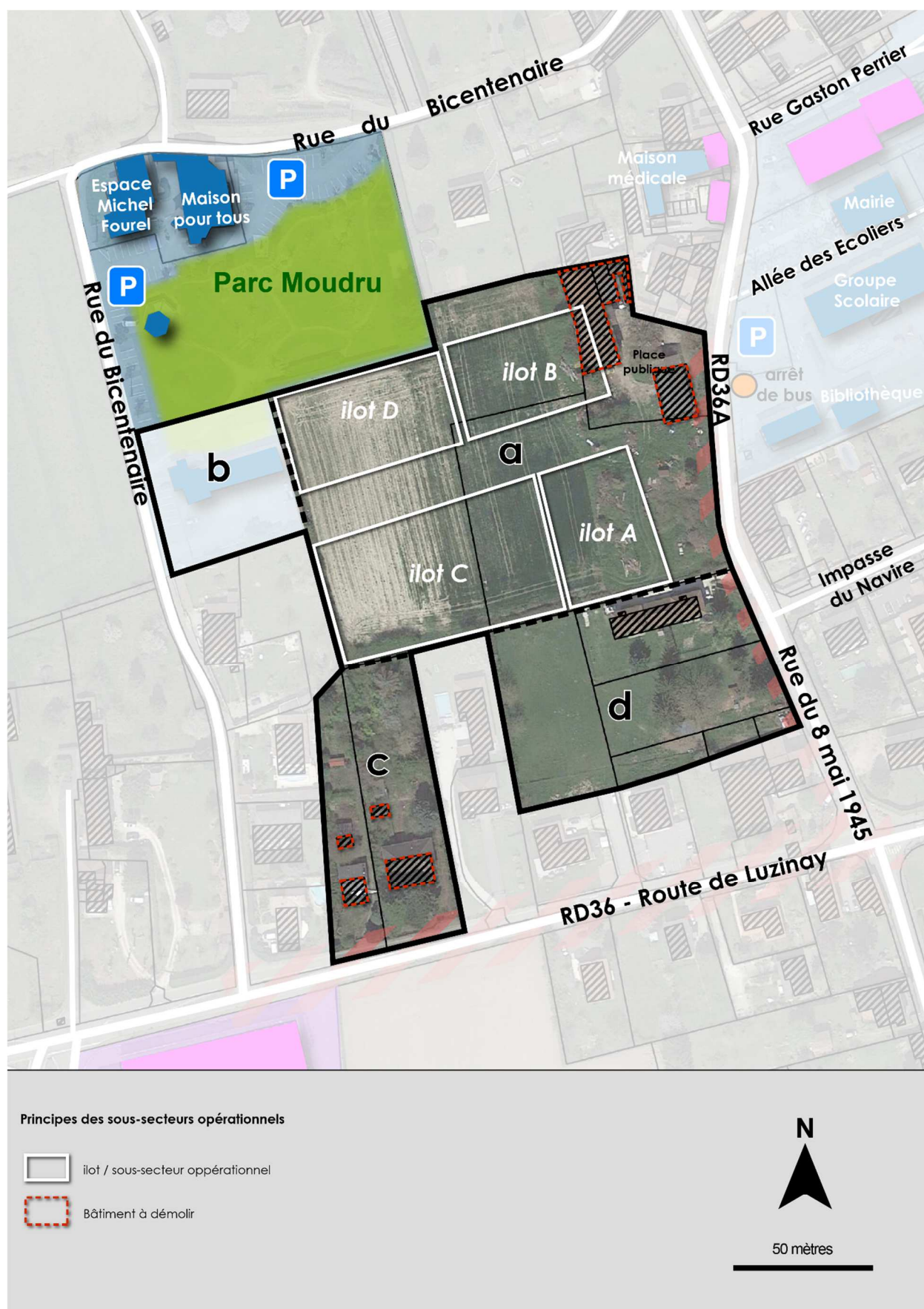
Sur la partie Nord, la création d'une voirie centrale perpendiculaire à la rue du 8 mai 1945 permettra de desservir l'ensemble de ce secteur jusqu'à la rue du Bicentenaire **à terme**. Cette voie de desserte sera dimensionnée pour proposer une nouvelle offre de stationnement publique **au sein d'un mail ombragé par des arbres**. Elle offrira deux allées plantées le long des linéaires piétons. La circulation se fera double sens. Les accès aux sous-secteurs c et d se feront depuis la route départementale n°36. Une connexion piétonne permettra d'accéder au secteur d depuis la rue du 8 mai 1945.

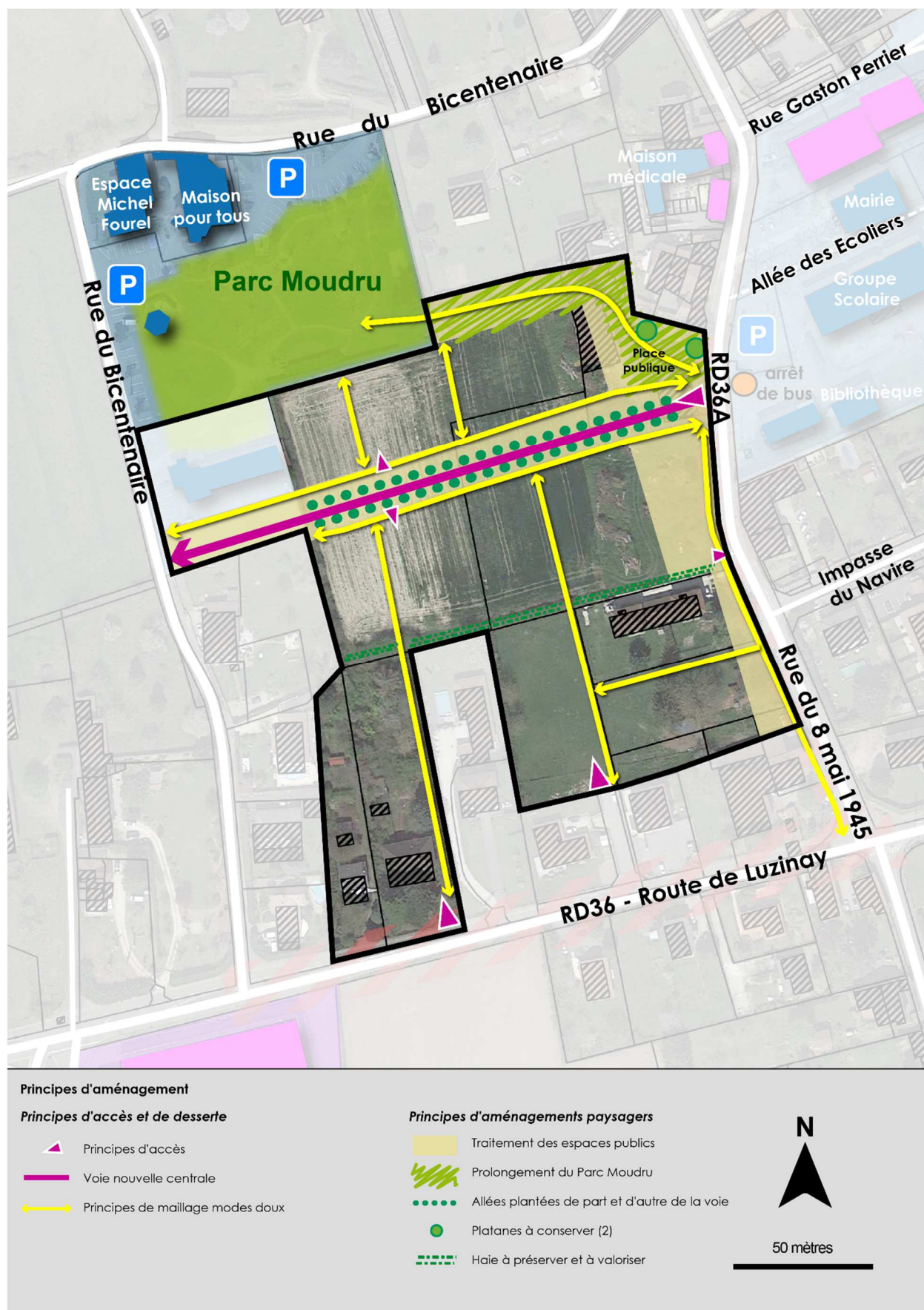
- Le parc Moudru sera étendu en direction du centre-village. Une coulée verte sera aménagée en bordure Nord de l'opération. La promenade piétonne se connectera à une placette piétonne située le long de la rue du 8 mai 1945. L'aménagement paysager proposé pour cette placette intégrera la conservation des deux platanes existants. Plusieurs cheminements doux (piétons ou modes actifs) traverseront les îlots aménagés pour rejoindre le parc et le centre-village.

Ainsi, de nombreux espaces publics conviviaux, à proximité des différents lieux de vie de la commune, seront le support de cheminements apaisés pour les piétons et les cycles.

En complément des stationnements publics proposés sur le linéaire de la voie centrale, une offre de stationnement public supplémentaire est proposée au Sud-Est du sous-secteur a. ~~Une place sera aménagée sur la partie centrale de l'opération, proposant une poche de stationnement importante et permettant également aux automobilistes de faire un demi-tour.~~

Schéma des sous-secteurs opérationnels de l'OAP





Programme sur le sous-secteur opérationnel a le sous-secteur b étant différé à une prochaine révision du PLU (donc hors PLU 2023)

Dans ce périmètre opérationnel, il est prévu la construction d'environ ~~90 à 100~~ **107 logements, y compris hébergements éventuellement**, en collectif, intermédiaire **et individuel groupé**, et de catégories diverses (**privé, locatif social notamment, BRS bail réel solidaire**). Une densité brute moyenne peut être estimée à environ ~~50~~ **63** logements/hébergements par hectare. **Quatre** îlots seront ainsi définis pour permettre ces formes d'habitat diversifiées et ces typologies variées.

Séquence urbaine le long de la rue du 8 mai 1945 :

Les logements collectifs seront fléchés prioritairement sur les îlots situés le long de la rue du 8 mai 1945 (également sur la rue du Bicentenaire **à très long terme sur le sous-secteur b**). Cette proximité au centre-village et cette localisation en bordure de voie peut expliquer des formes d'habitat plus denses, des hauteurs plus élevées (R+2+attique).

Au total, ~~60~~ 38 logements + 22 hébergements ou logements seniors seront créés sur les 2 îlots A et B du sous-secteur a (cf. plan page 14) en petit immeuble en R+2+attique.

En effet, la collectivité souhaite **que le programme comporte au sein du lot B une petite résidence service ou résidence seniors, voire une maison intergénérationnelle**, avec ~~des~~ **18** logements **privés** adaptés (accessibles aux PMR) **et 22 unités d'hébergement ou logements adaptés aux seniors**. Elle pourrait accueillir en pied d'immeuble un local commun **et des services pouvant répondre** aux besoins d'autres habitants, d'associations ou autre (**environ 240 m² de surface de plancher**).

Sur le lot A, un programme de 20 logements en collectif est attendu avec là aussi des locaux en rez-de-chaussée dédiés à des commerces ou services de proximité (environ 300 m² de surface de plancher).

Dans le cadre de cet aménagement, des surfaces en rez-de-chaussée **seront** réservées pour la relocalisation d'un artisan-commerçant ayant besoin de davantage de surface (libérant un local pour l'extension d'un commerce mitoyen ou autre) ou l'installation d'un nouveau commerce, mais aussi pour un espace de bureaux ou pour des professions libérales (~~un espace de co-working~~ le cas échéant). Par une implantation parallèle à la rue du 8 mai 1945, cette offre nouvelle en **commerce et service** bénéficiera d'un effet vitrine le long de cet axe, face à la mairie et aux écoles. Les nouveaux espaces publics créés le long de la rue du 8 mai 1945 permettront de faciliter l'accès à ces commerces et le déplacement des piétons.

Séquence centrale en deuxième rideau :

Les îlots situés en deuxième rideau seront occupés par des logements en collectif, de l'intermédiaire **et des logements individuels groupés**. ~~Des implantations parallèles à la nouvelle voirie centrale permettront de structurer cet axe et de créer un aménagement cohérent.~~ Depuis la voie centrale structurante de par la forte présence du végétal, **des venelles piétonnes Nord-Sud assureront de la perméabilité aux quatre macro-lots**. Une qualité urbaine sera demandée aux projets en veillant à uniformiser les couleurs de façades et les **traitements** des clôtures des nouvelles constructions, en harmonisant les hauteurs de projets aux hauteurs environnantes (**R+2 au plus pour les bâtiments en collectif du lot C**) afin de limiter les points d'appel visuel et en créant des bâtiments économes en énergie.

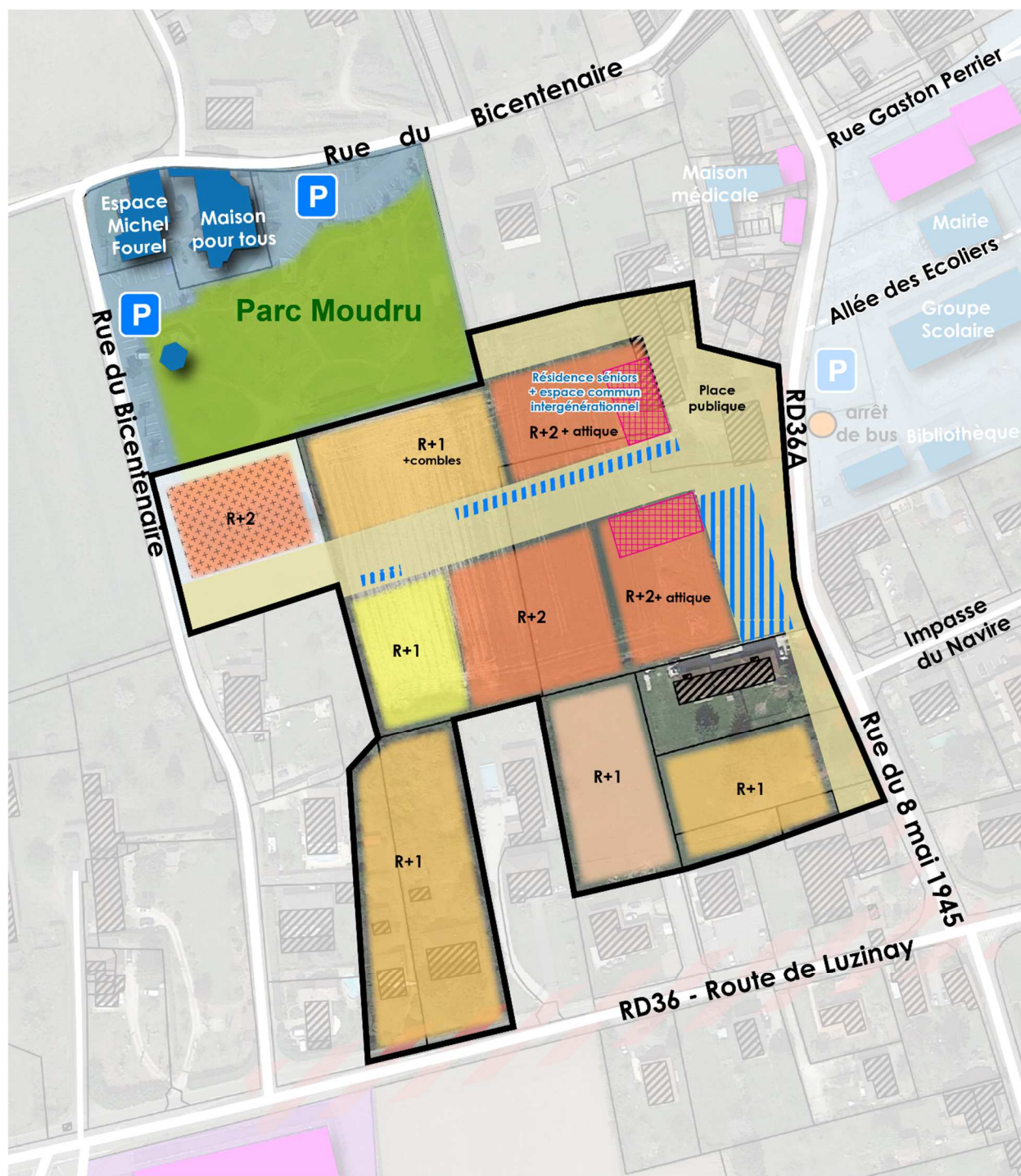
Les projets des lots C et D portent la création d'environ ~~30~~ **47 logements** en collectif majoritairement et/ou intermédiaire, ainsi qu'en individuel groupé (~~avec environ 10 à 20 logements par îlot maxi~~), auquel s'ajoutera le sous-secteur b (3^{ème} îlot) avec également 18 logements minimum **à plus long terme (post 2032)**.

Le travail sur la forme urbaine est important et doit permettre de maintenir une trame verte sur chacun des lots. Les espaces extérieurs seront plantés. Ils permettront de gérer de façon qualitative les interfaces paysagères avec les riverains (et notamment les co-visibilités possibles) et participeront à la qualité paysagère globale de l'opération.

Programme sur les sous-secteurs opérationnels c et d

La réalisation de cette tranche s'entend de manière autonome tant sur ses accès (depuis la RD 36 et la rue du 8 mai 1945) que sur son calendrier de mise en œuvre.

Les parcelles libres ou pour partie seront ainsi urbanisées au gré des opportunités en tenant compte toutefois de quelques principes d'aménagement. Cet aménagement privilégiera des formes d'habitat plus denses que les constructions existantes soit **une quinzaine douzaine de logements environ** (habitat individuel groupé par exemple) **sur la base des autorisations déjà accordées.**



Principes de programmation

-  Habitat individuel
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat intermédiaire
-  Habitat collectif
-  Aménagement à horizon 2033

-  Commerces / Services en RDC
-  Principes de stationnements publics (+ traitement paysager)



50 mètres

Schéma général des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP de centre-village

