

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER « AU-DESSUS DU CRA »

Dossier de consultation – Janvier 2025

1 – LE CONTEXTE

Localisation :

- Lieu-dit : En Crâ
- Accessible par la rue des Martyrs de Lantilly au nord-est et bordé par le chemin des Larries Clochets sur la limite sud
- Surface du site : 13,22 ha (dont 10,66 ha en zone AUA et 2,56 ha en zone N)

Site et environnement :

- Le site est actuellement composé de parcelles agricoles. Il est accolé à un lotissement situé au nord-est, et entouré d'espaces boisés sur les limites nord-ouest, ouest et sud-est.
- Une topographie importante est présente autour du site. Le site d'OAP se situe en hauteur par rapport au camping et aux équipements situés plus au sud.

Vue sur le site et sur le chemin des Larries Clochets



Vue sur le site et sur la rue des Martyrs de Lantilly en arrière-plan



2 – LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

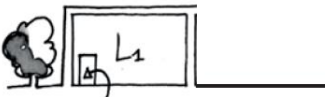
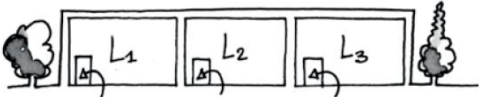
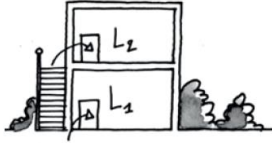
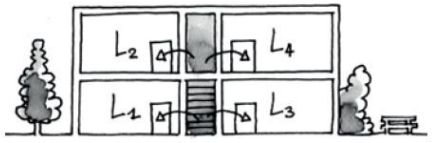
PHASAGE

- Le projet d'aménagement sera réalisé en **deux phases distinctes** :
 - o La première phase devra être réalisée à travers un aménagement d'ensemble.
 - o La deuxième phase pourra être réalisée en plusieurs tranches, à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois la phase 1 terminée. Par ailleurs, des études démontrant le besoin en logements neufs supplémentaires sur la commune devront être produites afin de justifier de l'ouverture de cette seconde phase.

PROGRAMMATION URBAINE

- L'OAP devra permettre l'implantation **d'environ 150 logements, soit 14 logements/ha**. La répartition des formes bâties sera réalisée comme suivante :
 - o Phase 1 : environ **35 logements** en logements individuels purs
 - o Phase 2 : environ **116 logements** dont : 2/3 de logements intermédiaires et/ou collectifs et 1/3 de logements individuels groupés et/ou purs
- Le site pourra également accueillir des **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** (kiné, coiffeur, etc.).

Exemples de typologies d'habitat (à titre illustratif) :

<i>Individuel pur</i>	<i>Individuel groupé</i>	<i>Intermédiaire</i>	<i>Collectif</i>
			

MOBILITE ET DEPLACEMENTS

- L'accès principal au site se fera au **nord-est depuis la rue des Martyrs de Lantilly**.
- **Un réseau de voies internes permettra la desserte des logements** et pourra se raccrocher au chemin des Larries Clochets.
- Le gabarit des voiries sera réfléchi au regard de la fréquence de circulation projetée et devra prendre en compte les déplacements piétons et cycles. Les sens de circulations devront être étudiés.
- Des accès directs depuis le chemin des Larries Clochets sont possibles pour les logements situés le long de cette voie.
- Un maillage de voies douces devra être créé pour les déplacements piétons et cycles sur l'ensemble du site.
- **Le chemin des Larries Clochets sera réaménagé** afin de permettre la desserte des nouveaux logements.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Un large espace commun sera réalisé au cœur du site. Il sera planté et constitué en majorité de pleine terre. Une noue paysagère traversera le site. Celle-ci devra être franchissable à plusieurs niveaux à travers des aménagements ludiques (passerelles, platelages...).
- Les formes bâties devront être en cohérence avec le tissu pavillonnaire voisin.
- L'impact paysager du projet urbain depuis les secteurs situés en contre-bas (RD980, RD5) devra être limité au maximum : limiter la hauteur des constructions, assurer la qualité architecturale des toitures et des façades pouvant être visibles depuis la ville basse...
- Les interfaces entre le projet et les espaces naturels boisés devront être travaillées : haies, limites perméables...
- L'impact visuel des stationnements publics sera limité par une répartition harmonieuse et des éléments de végétalisation (arbres...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- **Les boisements existants seront préservés** et il conviendra d'y limiter les interventions et les aménagements.
- **Trois principaux corridors écologiques seront préservés** entre la Combe Beugnon et la Combe de Recrue (voir schéma de l'OAP). Ces corridors devront permettre les déplacements de la faune et seront constitués d'espaces de pleine terre.
- **Un coefficient de pleine terre de 30% minimum par unité foncière est imposé**. Les espaces de pleine terre devront être localisés de manière à maximiser leur connectivité entre eux et avec les espaces de nature présents aux alentours. Cette orientation s'applique également aux plantations (arbres, haies, bandes enherbées...).
- **Les essences locales seront privilégiées** dans les plantations.
- **La plantation d'espaces exotiques envahissantes est interdite**. Il s'agit notamment des espèces exotiques suivantes :
 - o Dans les haies : Buddleja davidii, Acer negundo, Ailanthus altissima, Prunus laurocerassus, Phytolacca americana, Robinia pseudoacacia, Rhus typhina, Cortaderia
 - o Dans les bords de noues : Gymnocoronis spilanthis, Hydrocotyle ranunculoides, Ludwigia sp, Pistia stratiotes, Heracleum mantegazzianum, Impatiens glandulifera

Exemples d'espèces envahissantes interdites (à titre illustratif) :



- **Des matériaux perméables seront privilégiés** pour les stationnements et le revêtement des voies douces.
- L'ensemble des risques devra être pris en compte dans la faisabilité du projet, notamment la présence d'un aléa modéré de retrait-gonflement des argiles sur la moitié sud-est du site.

RESSOURCE EN EAU ET RESEAUX

- La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.
- **Une gestion intégrée des eaux pluviales sera prévue.** Les solutions de gestion alternatives et de récupération des eaux pluviales seront à privilégier. Une noue paysagère sera notamment créée sur le site. Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie.

Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :

- Ceux permettant l'infiltration
- Ceux permettant leur stockage temporaire

Les dispositifs d'infiltration (liste non exhaustive) :

- **L'infiltration** : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.
- **Les noues végétalisées** : il s'agit d'un espace linéaire planté présentant une légère dépression afin de recevoir les eaux pluviales, issues d'un ruissellement direct (voirie, cheminement piéton) ou indirect (toitures).

Les eaux pluviales sont infiltrées sur place et contribuent au rechargement des nappes phréatiques. Si les conditions ne sont pas propices à l'infiltration (risque de pollutions, terrain peu propice), la noue stocke temporairement les eaux avant de les renvoyer à débit limité et différé (de préférence) vers le milieu naturel sous conditions ou vers un dispositif de stockage.

Grâce à l'eau, la noue est un espace propice au développement d'une végétation riche et diversifiée. Elle peut être plantée de vivaces et graminées, mais également d'arbustes et d'arbres (cornouillers, saules, aulnes) qui apprécient les sols frais.

- **Les jardins de pluie** : il s'agit d'un espace végétalisé de forme libre et de faible profondeur. Il infiltre et stocke temporairement les eaux pluviales de voiries, de trottoirs et/ou de toitures.

Il peut devenir jardin d'agrément s'il est planté d'essences locales (comestibles, mellifères,...). Il contribue à la création d'îlots de fraîcheur en ville et favorise le développement de la biodiversité.

Les dispositifs de stockage (liste non exhaustive) :

- **Le parc inondable** : il s'agit d'un espace planté qui peut accueillir les eaux pluviales afin de se prémunir des risques d'inondations. Un espace défini s'inonde temporairement, infiltre sur place et/ ou stocke les eaux avant de les rejeter vers le milieu naturel ou le réseau sous conditions.
- **Les espaces d'eau permanent** : ils constituent des bassins de stockage des eaux pluviales, naturels ou artificiels, prenant la forme de jardins d'eau, de mares, d'étangs, ... Ils recueillent les eaux par ruissellement direct ou indirect.
- **Les toitures végétalisées** : il s'agit d'un toit d'un bâtiment recouvert d'une surface végétale. Cette toiture verte a plusieurs atouts. Elle stocke une partie des eaux pluviales qui sera absorbée ou évapotranspirée par les végétaux. Elle permet une meilleure isolation thermique, acoustique, et prolonge la durée de vie du toit. Elle offre un lieu privilégié de biodiversité, aide à lutter contre les îlots de chaleur et les inondations tout en améliorant le cadre de vie.

Il existe trois types de végétalisation possibles :

- Extensive : substrat réduit sur lequel se développent des sédums,
- Semi-extensive : substrat moyen sur lequel poussent des graminées et vivaces,

- Intensive : substrat épais où l'on peut planter arbustes et petits arbres, (avec une prise en compte de leurs besoins et développement).
- **Le stockage en cuve ou en citerne** : directement reliées aux gouttières, disposées en surface pour les petites volumes ou enterrées pour les gros volumes, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage du jardin ; les sanitaires de maisons individuelles ou encore le ménage des parties communes des logements collectifs.

Exemples de dispositifs d'infiltration et de stockage (à titre illustratif) :

Noues



Tranchées drainantes



Stationnement perméable



Cuves



Source : Grand Lyon - aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon

Zoom sur les revêtements perméables :

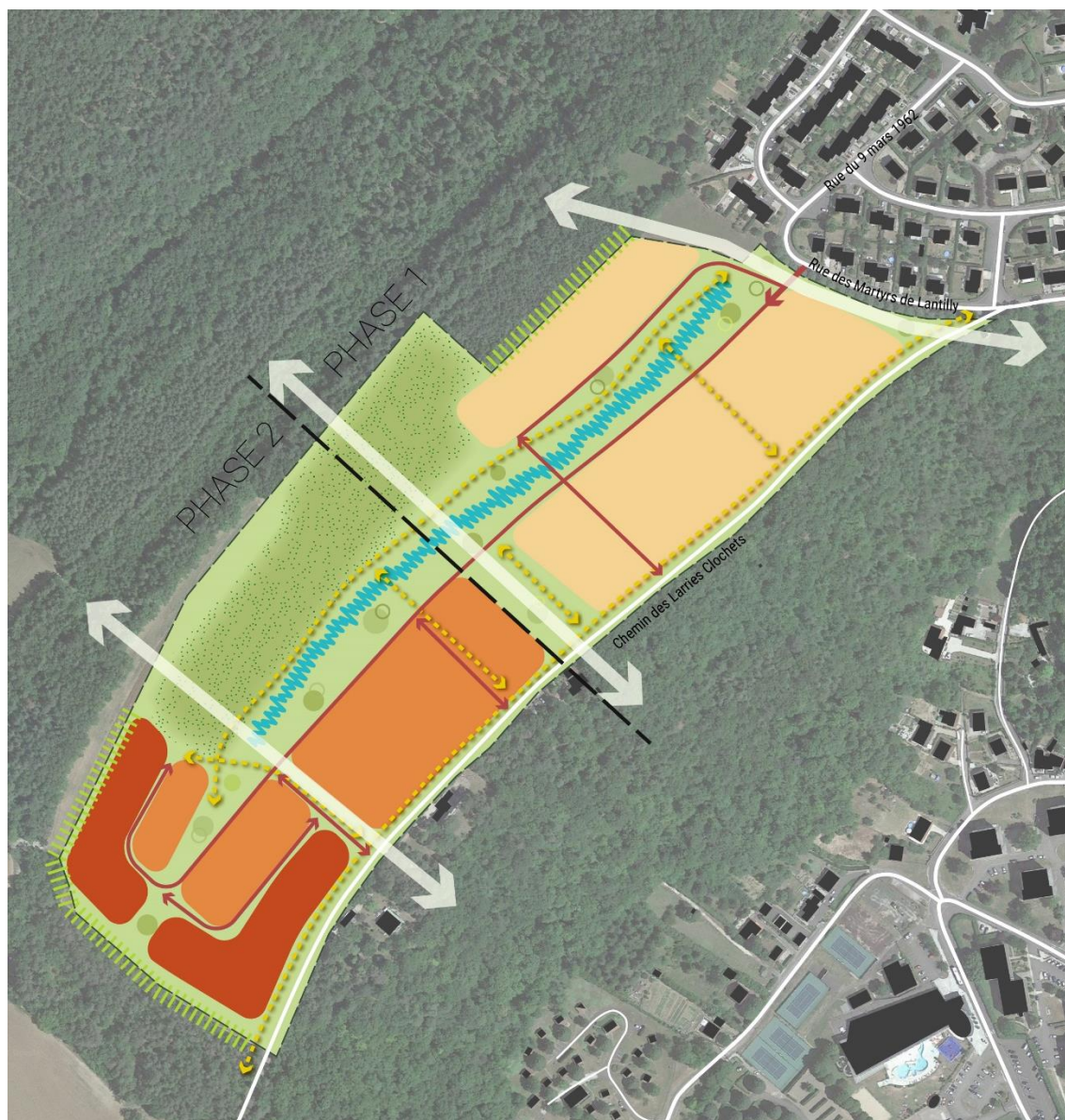
Au-delà de ces dispositifs, les projets d'aménagement devront veiller à limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les revêtements perméables sont des matériaux qui permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol de préférence, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Exemples de revêtements perméables (à titre illustratif) :



SCHEMA D'AMENAGEMENT :



□ Périmètre de l'OAP

--- Phasage de l'OAP

VOCATION DES ESPACES

□ Habitat individuel

□ Habitat individuel groupé

□ Habitat intermédiaire ou collectif

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

— Voies existantes

→ Principe de desserte et voies à créer

--- Maillage de circulations douces à créer

PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES

↔ Corridors écologiques à maintenir

● Espace commun paysager

■ Boisements existants à préserver

||||| Traitement des limites avec les espaces naturels

~ Principe de noue à créer