

Etude pré-opérationnelle pour la réalisation de l'OAP du secteur du Rotagnon SAINT-MAURICE-L'EXIL (38)

Maîtrise d'ouvrage :

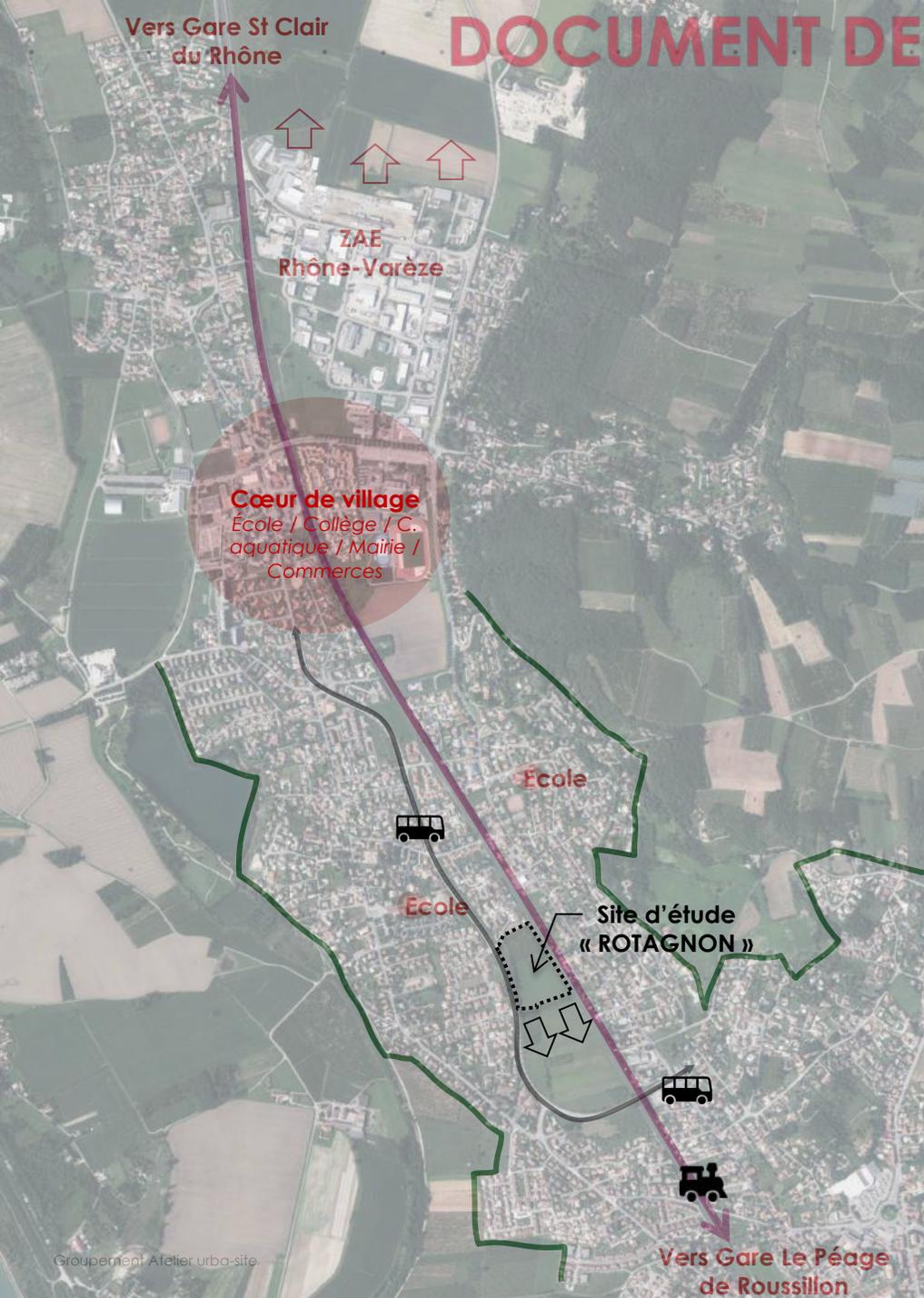


DOCUMENT DE TRAVAIL

Réunion publique
Présentation des scénarii
d'aménagement et de
programmation

24/01/2023





1^{er} enjeux urbains :

- Affirmer le caractère urbaine structurant de la rue F. Truffaut
- Mettre en valeur l'entrée Sud de la commune
- Diversifier l'offre de logements et proposer des alternatives désirables à la maison individuelle
- Promouvoir une démarche d'urbanisme environnemental

PH. 1 : DIAGNOSTIC

23/09/2022

Réunion 1 –
COFIL
• Initialisation
• Visite de site



Diagnostic urbain / paysager / environnemental (AES) / réglementaire / architectural / fonctionnel

Diagnostic technique (réseaux urbains)

Diagnostic marché immobilier habitat flash

04/11/2022

Réunion 2 –
COFIL
• Diagnostics & Enjeux



Synthèse AFOM / Enjeux & Orientations

2 mois

PH. 2 : SCENARI / STRATEGIE

10/01/2023

Réunion 3 –
COFIL
• Scénari > Stratégie
préférentielle



2 SCENARI D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
CONTRASTES
/ Expertise technico-financière & Faisabilités

24/01/2023

Réunion 4 –
REUNION PUBLIQUE
• Enjeux & Scénari >
Stratégie
préférentielle



Aide à la décision
> Choix des termes d'un scénario préférentiel à approfondir

2 mois

PH. 3 : PLAN-GUIDE / PRE-CHIFFRAGE, FAISABILITE ET MONTAGE OPERATIONNEL

Mars 2023

Réunion 5 –
COTECH
• Plan-Guide &
Faisabilité
financière et
opérationnelle



Approfondissements : PLAN-GUIDE (niveau ESQ+) & REFERENTIEL par unités d'intervention (fiches de lot)

Pré-Chiffrage infra-VRD (niveau ESQ+)

Réunion 6 –
REUNION PUBLIQUE
• Plan-Guide &
Faisabilité
financière et
opérationnelle



Faisabilité technico-financière / Feuille de route (stratégie opérationnelle) / Incidences sur le PLU

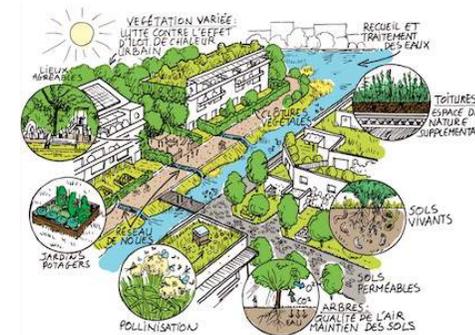
2 mois

DOCUMENT DE TRAVAIL

Les grands items de l'urbanisme durable :

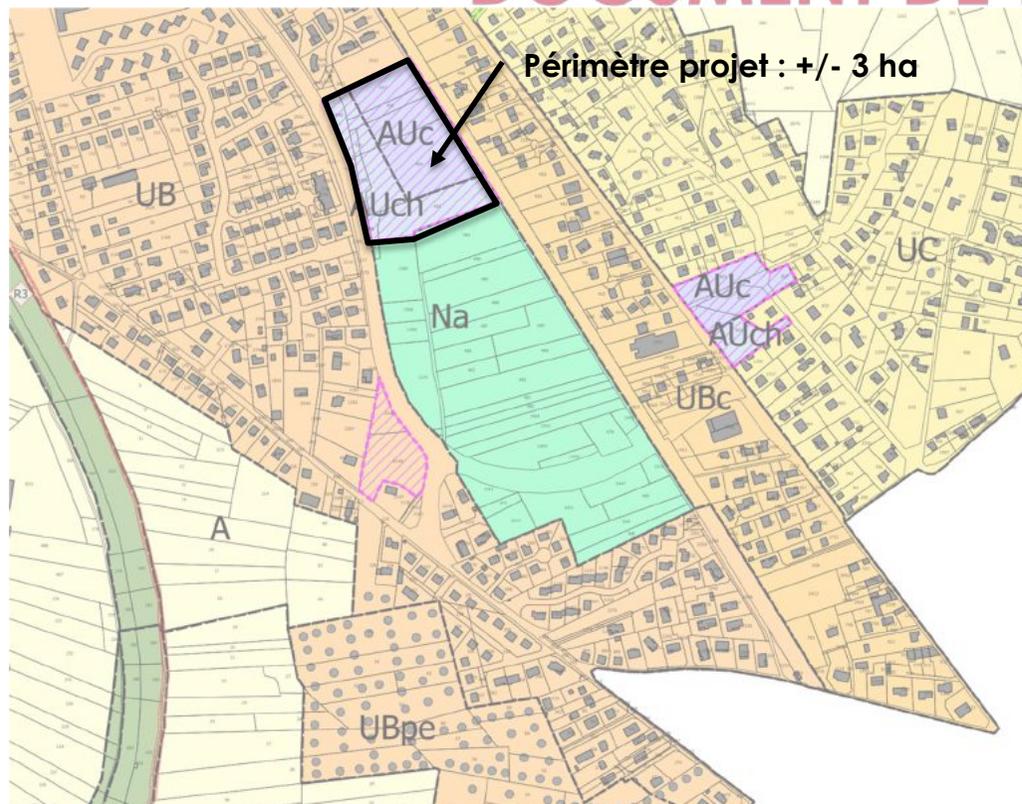
- **L'économie de la ressource foncière**
 - (re)Construire en priorité dans les secteurs déjà urbanisés
 - (re)Construire des quartiers plus « compacts »
 - Une juste densité à trouver par rapport au contexte
 - Concevoir des logements de qualité
 - Offrir des espaces communs de qualité
- **Mixités et Diversités**
 - Proposer des typologies variées de logements, adaptés aux besoins des habitants et aux enjeux démographiques locaux
 - Relier les nouveaux quartiers sur le village existant
 - Prévoir des espaces communs, lieux de rencontre et de convivialité
 - Promouvoir la mixité sociale et générationnelle
- **Maîtrise de l'empreinte écologique de l'urbanisation**
 - Viser la sobriété énergétique
 - Construire des bâtiments sains et respectueux de l'environnement
 - Gérer écologiquement les eaux pluviales
 - Réduire et trier les déchets
- **Préserver le patrimoine vivant**
 - Equilibrer le végétal et le bâti
 - Connecter les espaces paysagers entre eux (trames vertes et bleues)
 - Articuler la gestion des eaux pluviales avec le paysage
 - Diversifier les typologies d'espaces verts pour créer des écosystèmes variés et des possibilités d'appropriation différentes par les habitants
 - Opter pour une gestion écologique de ces espaces

Préalable : l'urbanisme durable c'est quoi ?



DOCUMENT DE TRAVAIL

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX ET DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre projet : +/- 3 ha



Périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme



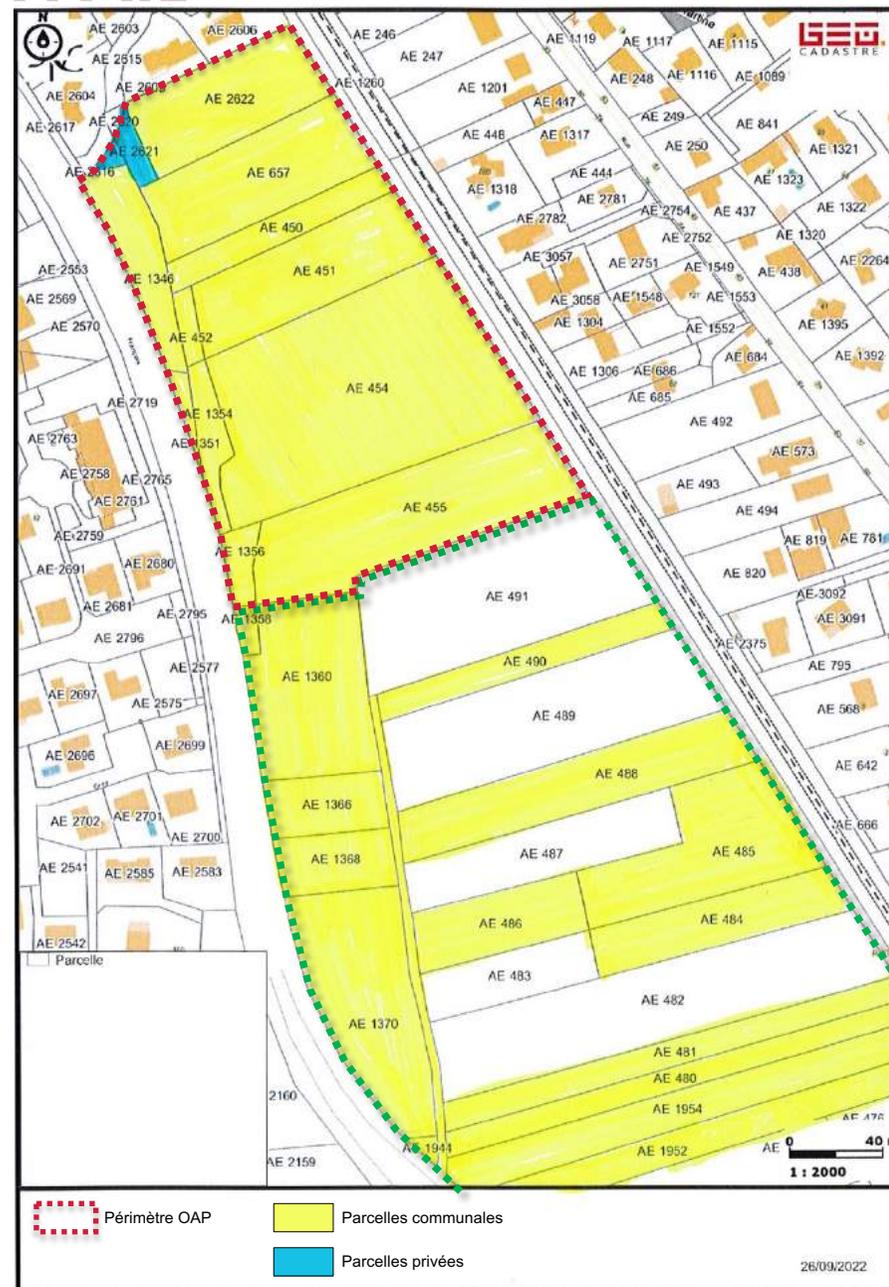
UB Zone urbaine de densité moyenne correspondant aux extensions résidentielles dans la plaine
Cette zone comprend un secteur UBn correspondant aux secteurs situés dans le périmètre des 2 km du Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire



AUc Zone destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente (OAP n° 4 - François Truffaut, OAP n° 5 Rotagnon, OAP n° 6 - Rue des Allobroges)
Cette zone comporte des secteurs AUCh avec des hauteurs de construction spécifiques
Cette zone est concernée par l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme : 25% de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif abordable (soit environ 15 logements pour le secteur François Truffaut, 37 logements pour le secteur Rotagnon et 11 logements pour le secteur Rue des Allobroges).



Na Secteur correspondant à l'emprise d'un tènement non urbanisé dans l'enveloppe urbaine mais n'ayant pas de vocation agricole ou naturelle affirmée



Périmètre OAP

Parcelles communales

Parcelles privées

26/09/2022

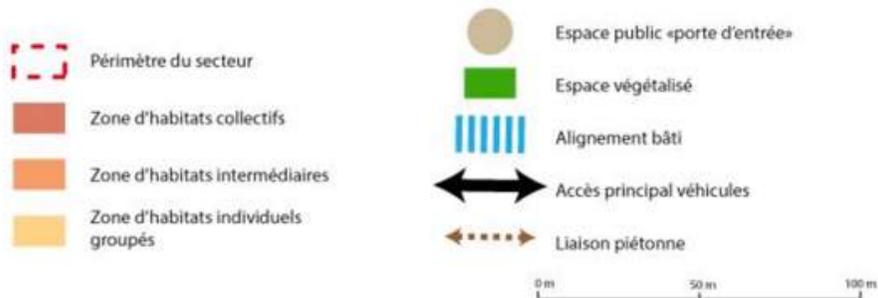
Une OAP inscrite au PLU opposable encadre aujourd'hui l'urbanisation de ce secteur.

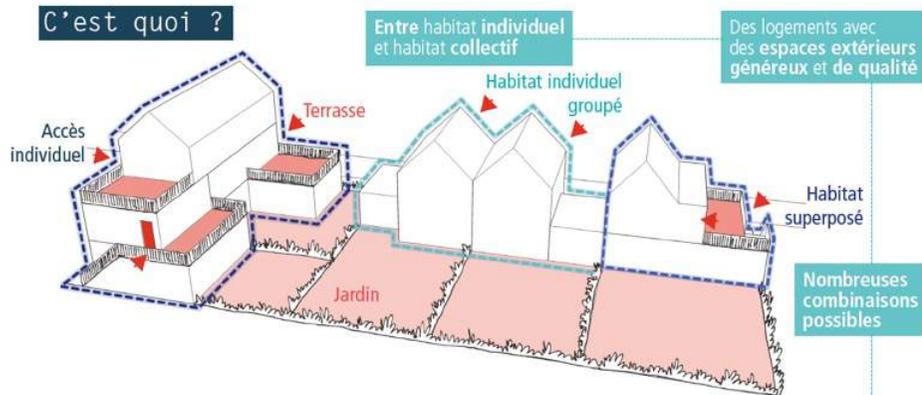
Il est envisagé un préprogramme d'**environ 125 logements dont 25% de logements locatifs conventionnés**.

La programmation recherche une mixité de formats urbains et propose la **répartition suivante à expertiser** :

- +/- 75 logements « individualisants » densifiés
- +/- 50 logements type petits collectifs

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Rotagnon





Une conception urbaine garantissant la qualité d'usage et l'intimité



3 critères définissent l'habitat intermédiaire :

- Un accès indépendant
- Un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement (jardin ou terrasse)
- Hauteur maximum R+2+combles sans ascenseur

En plus de ces 3 critères, l'habitat intermédiaire doit permettre de garantir :

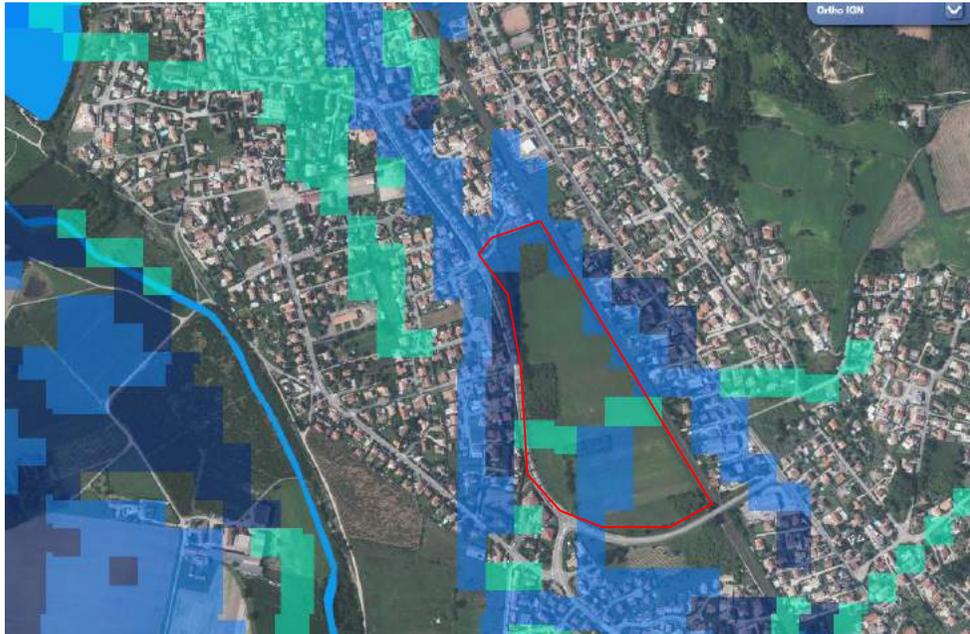
- une intimité des usages (accès indépendant, espace privatif extérieur généreux), avec une gestion intelligente des vis-à-vis.
- des espaces de partage et de convivialité qui participent à la transition entre l'espace public et l'espace privatif : cheminement piéton, jardin collectif...
- des espaces de stationnement diversifiés : boxe privatif, stationnement couvert mutualisé, espace de stationnement en surface.
- Des typologies variées, simplex, duplex, voir triplex, avec autant de diversité pour les espaces extérieurs.
- Une volumétrie proposant des « espaces en plus » (dressing, cellier, buanderie, arrière-cuisine, pièce de bricolage...), des volumétries plus généreuses que l'habitat collectif (volume sous rampant, mezzanine...).

BILAN HYDROGRAPHIQUE DU SITE

- Le site n'est bordé par aucun réseau hydrographique à proximité directe.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

- Le site n'est pas inscrit au sein d'une zone humide sur les sources geoportail.gouv.fr.
- Le site est concerné par le risque de présence d'eau dans les sols, de façon permanente ou temporaire. Il est classé comme milieu potentiellement humide sur le site de référencement de zones humides (sig.reseau-zones-humides.org), avec une probabilité forte sur ses franges Est et Ouest et en partie centrale du secteur Sud



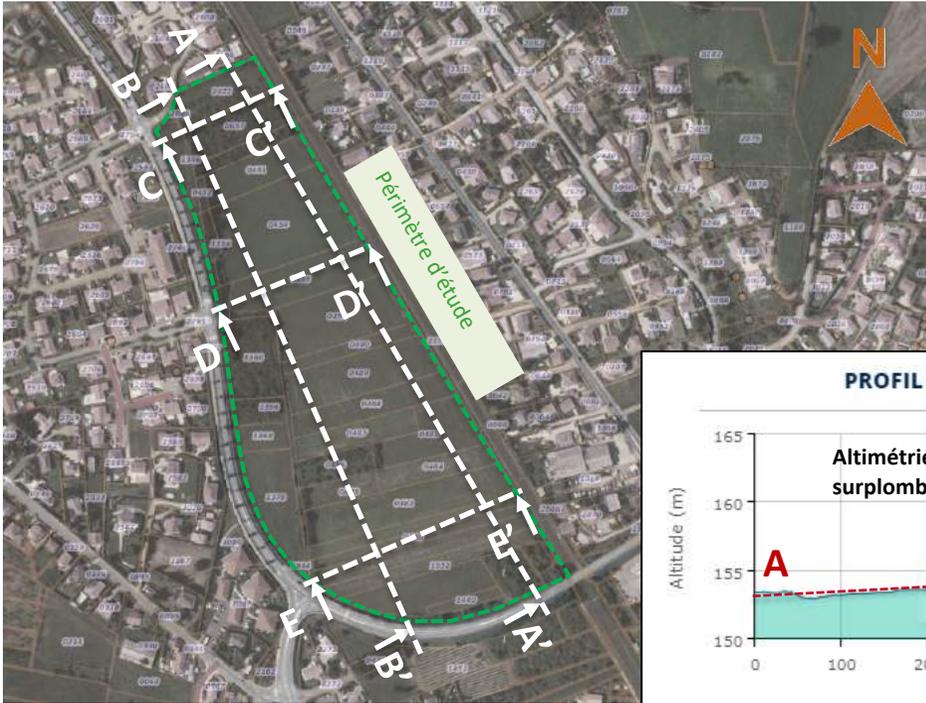
Cartographie des zones humides (sig.reseau-zones-humides.org)



Cartographie du réseau hydrographique (geoportail.gouv.fr)

— Cours d'eau

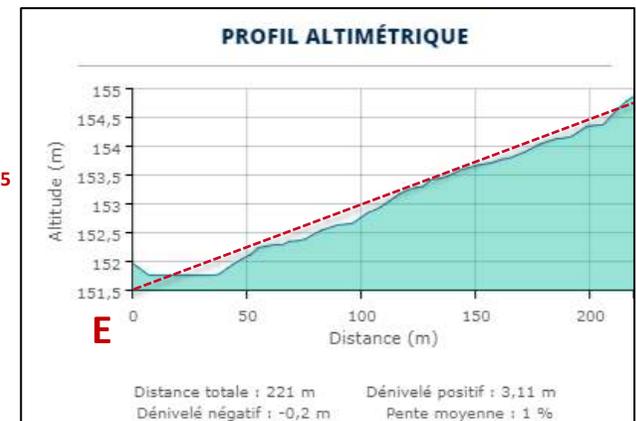
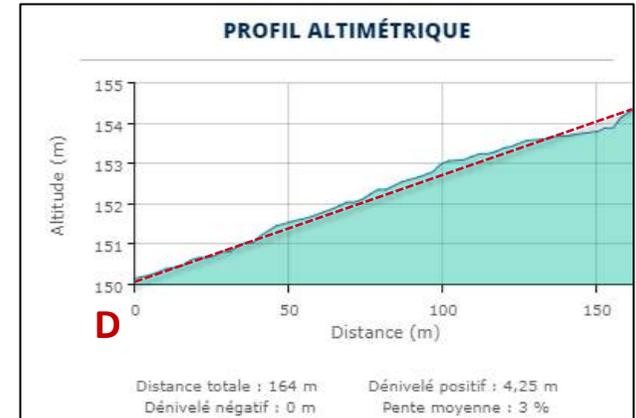
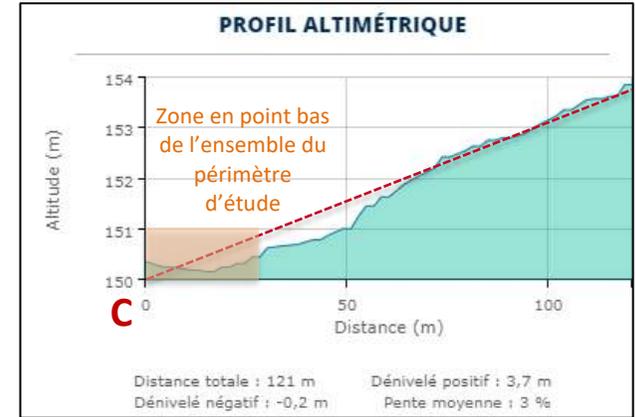
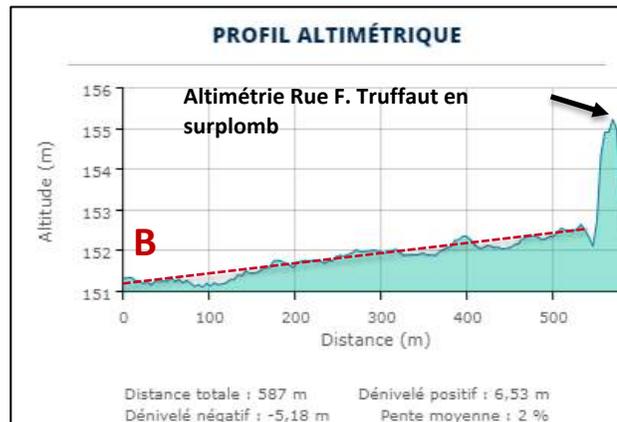
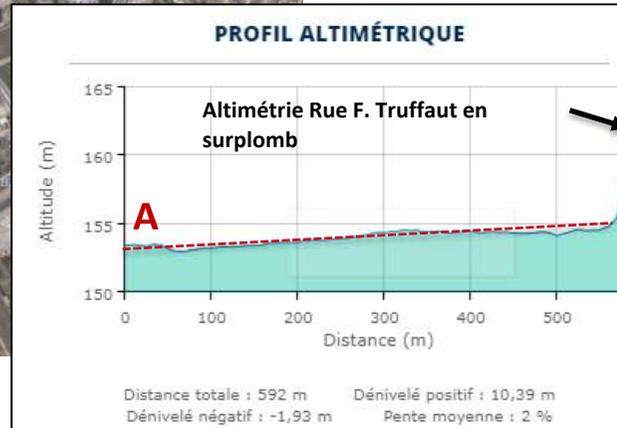
- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
 - probabilité assez forte
 - probabilité forte
 - probabilité très forte



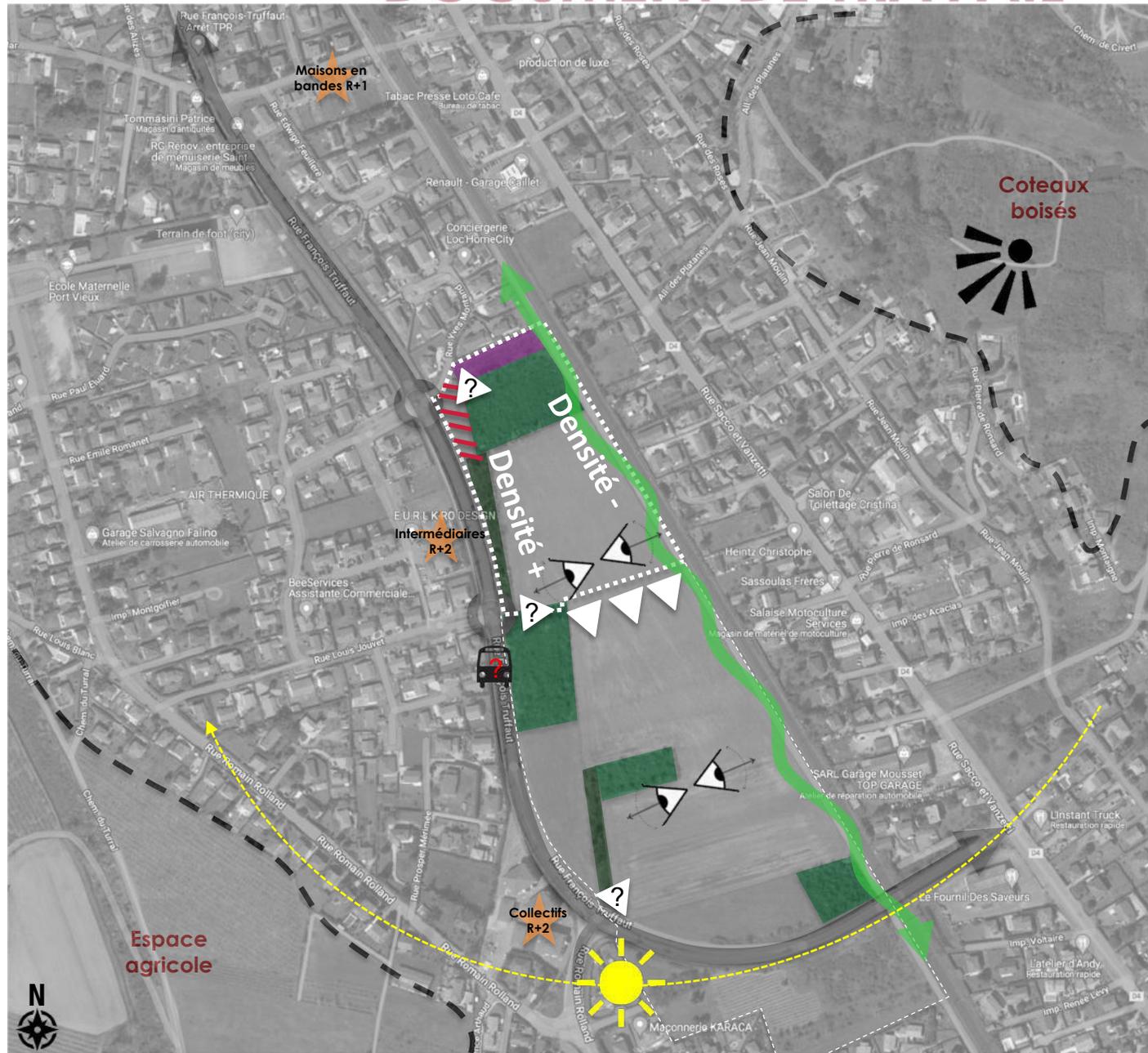
Vue aérienne geoportail.gouv.fr

légère pente de 0,3% dans le sens Nord-Est / Sud-Ouest

3,3% au niveau de la coupe C-C'
2,5% au niveau de la coupe D-D'
1,5% au niveau de la coupe E-E'



----- Profil altimétrique « moyen »



- Encourager des logiques de maillage et une hiérarchisation claire du futur réseau de voirie (anticiper le développement futur de la zone NA dans une réflexion globale)
- Intégrer les mobilités douces dans le projet (promouvoir un nouvel arrêt de bus au droit du projet)
- Mettre à distance les futures constructions de la voie ferrée et valoriser le chemin rural par une trame paysagère d'accompagnement
- Assurer des transitions harmonieuses avec l'environnement urbain en profitant d'une programmation aux formats urbains variés et du « déjà là »
- Valoriser les orientations bioclimatiques et le rapport au grand paysage dans un projet contextualisé
- Promouvoir la nature urbaine en s'appuyant sur le patrimoine végétal existant

DOCUMENT DE TRAVAIL

SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONTRASTÉS

DOCUMENT DE TRAVAIL Scénario 1 – Grands principes de composition

- Constitution d'un écran éco-paysager sur le pourtour du périmètre
- Aménagement de trames paysagères Est/Ouest partitionnant des « chambres vertes habitées » et multifonctionnelles (biodiversité, gestion de l'eau, mobilités douces, lutte contre le réchauffement climatique)
- Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
- Composition d'un réseau viaire lisible et maillé se raccordant sur les 3 points d'entrée possible au quartier depuis la rue Truffaut
- Gradation des densités les plus intenses depuis la rue Truffaut, vers les moins intenses en limite Est





Gestion aérienne qualitative des EP



Stationnements aériens paysagés et sous ombrières

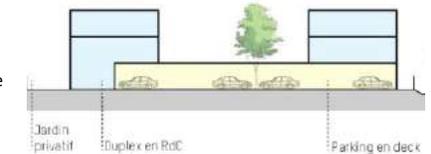


Intermédiaires



Collectifs – stationnements semi-intégrés

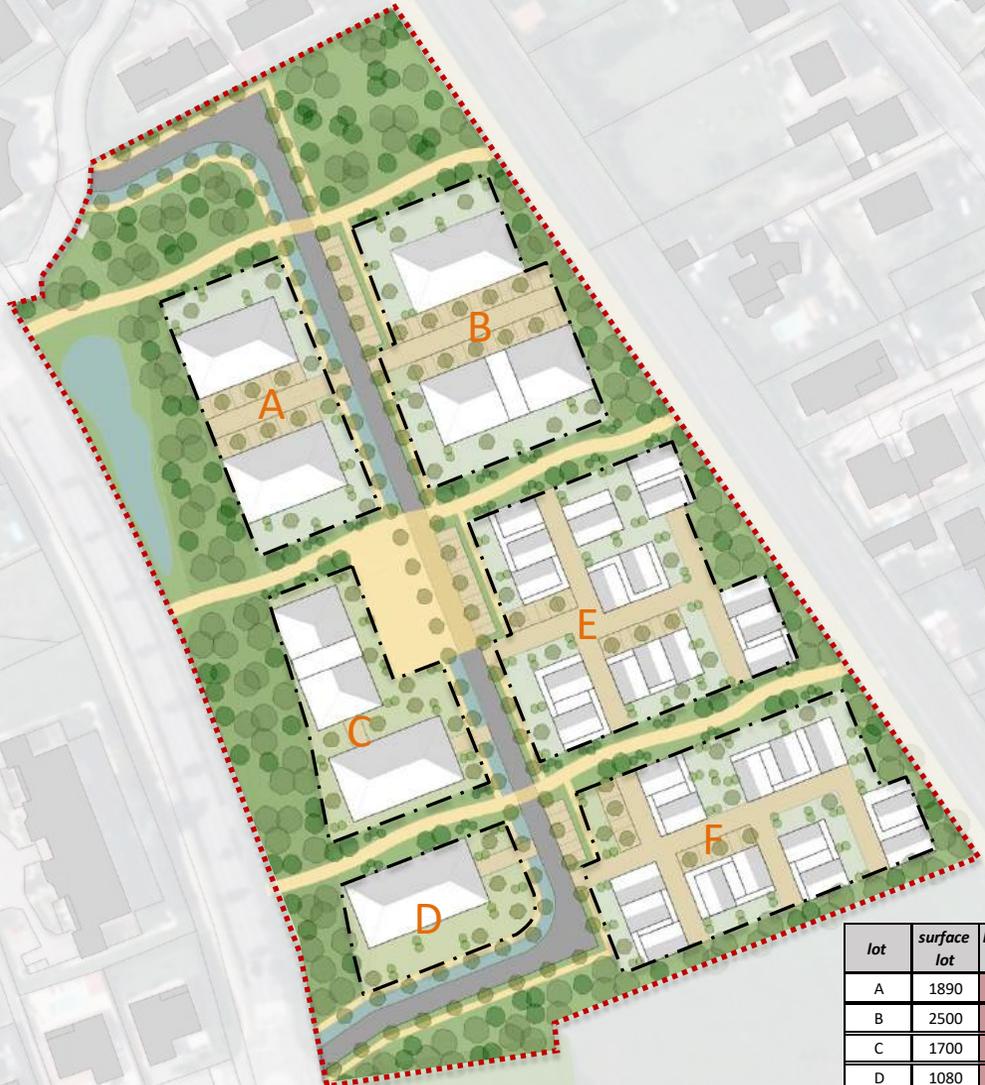
- Périmètre pré-opérationnel
- Voie de bouclage
- Voie de desserte interne
- Emprise stationnement privatif, aérien ou en rez-de-chaussée du bâti
- Cheminement modes doux
- Cheminement existant
- Espace commun
- Emprise stationnement aérien public
- Espace boisé préservé et/ou reconstitué
- Interface éco-paysagère
- Trame éco-paysagère
- Gestion EP
- Front bâti
- Jardin privatif



Périmètre opération : 29 800m²
 Surfaces lots cessibles : 13 490m² (45%)
 Espaces naturels préservés : 3 630m² (12%)
 Surfaces à aménager : 12 680m² (43%)

125 logements :

- 67 Logements collectifs (R+2)
- 58 Logements intermédiaires dont +/-25% en LLS (R+1+2)
- 141 Stationnements couverts
- 80 Stationnements aériens
- 25 Stationnements visiteurs

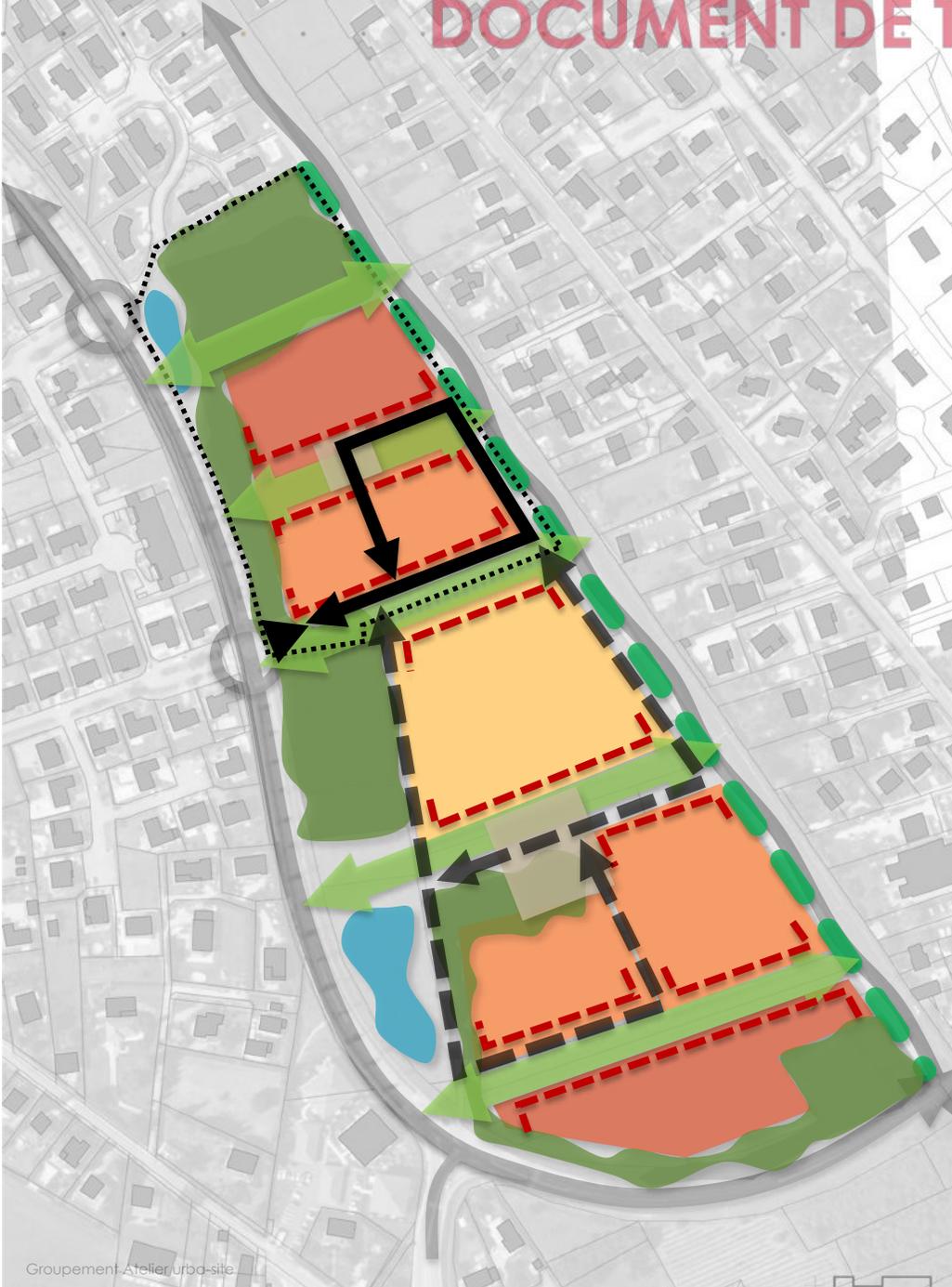


 Périmètre pré-opérationnel
 Lots cessibles

lot	surface lot	Emprise au sol			granulométrie (m ² /logt)	nb niveau	SDP (m ²)	nb logts	nb stationnement
A	1890	800	collectif accession	R+2 sur RDC semi stationné	75	2,5	1400	18	36
B	2500	1040	collectif accession	R+2 sur RDC semi stationné	75	2,5	1820	24	48
C	1700	920	collectif accession	R+2 sur RDC stationné	75	2	1288	17	34
D	1080	480	collectif accession	R+2 sur RDC stationné	75	2	672	8	16
E	3225	1420	intermédiaires accession	R+1+attique sur RDC semi stationné	90	2	2698	29	58
F	3095	1380	intermédiaires LLS	R+1+attique sur RDC semi stationné	90	2	2622	29	29
	13490						10500	125	221

DOCUMENT DE TRAVAIL Scénario 2 – Grands principes de composition

- Préservation des espaces boisés existants (100%) et constitution d'un écran éco-paysager sur le pourtour du périmètre
- Aménagement de trames paysagères Est/Ouest partitionnant des « chambres vertes habitées » et multifonctionnelles (biodiversité, gestion de l'eau, mobilités douces, lutte contre le réchauffement climatique)
- Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
- Composition d'un réseau viaire « en manivelle » permettant de limiter les entrants sur la rue Truffaut (1 entrant commun aux 2 phases opérationnelles : court terme / long terme)
- Gradation des densités les plus intenses en limite Nord et Sud ; au moins intenses, en cœur du quartier





Gestion aérienne qualitative des EP



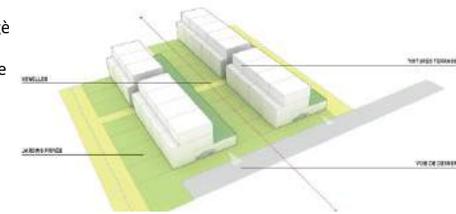
Collectifs – rez-de-chaussée profitants de jardins



Stationnements aériens paysagés et sous ombrières

Intermédiaires – intégration de stationnements dans l'enveloppe bâti en préservant des jardins privatifs

- Périmètre pré-opérationnel
- Voie de bouclage
- Voie de desserte interne
- Emprise stationnement privatif, aérien ou en rez-de-chaussée du bâti
- Cheminement modes doux
- Cheminement existant
- Espace commun
- Emprise stationnement aérien public
- Espace boisé préservé et/ou reconstitué
- Interface éco-paysagère
- Trame éco-paysagère
- Gestion EP
- Front bâti
- Jardin privatif

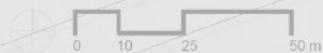
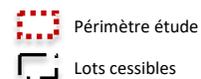


Périmètre opération : 29 800m²
Surfaces lots cessibles : 11 620m² (40%)
Espaces naturels préservés : 7 600m² (25%)
Surfaces à aménager : 10 580m² (35%)

105 logements :

- 102 Logements collectifs (R+2)
- 54 Logements intermédiaires dont +/-25% en LLS (R+1+2)

- 53 Stationnements couverts
- 130 Stationnements aériens
- 18 Stationnements visiteurs



Scénario 1



Périmètre opération : 29 800m²
Surfaces lots cessibles : 13 490m² (45%)
Espaces naturels préservés : 3 630m² (12%)
Surfaces à aménager : 12 680m² (43%)

125 logements :

- 67 Logements collectifs
- 58 Logements intermédiaires dont +/-25% en LLS

Scénario 2



Périmètre opération : 29 800m²
Surfaces lots cessibles : 11 620m² (40%)
Espaces naturels préservés : 7 600m² (25%)
Surfaces à aménager : 10 580m² (35%)

105 logements :

- 102 Logements collectifs
- 54 Logements intermédiaires dont +/-25% en LLS

Termes du scénario-cadre préférentiel



1. Esprit préférentiel du scénario 1 à approfondir
2. Limiter le caractère rectiligne de la voie de desserte principale
3. Optimiser le rapport entre surface à aménager (futurs espaces publics) et espace constructibles
4. Rationaliser les îlots constructibles tout en maintenant une générosité d'espaces communs et d'espaces publics faciles d'entretien et favorisant la qualité environnementale de l'urbanisme
5. Encourager le stationnement en sous-sol pour limiter l'omniprésence de la voiture (s'autoriser des culminances à R+2+attique pour l'habitat collectif au lieu de R+2) au profit :
 - d'îlots mixant collectif et intermédiaire (A / B / C / D)
 - d'une optimisation du nombre de logements (économie du projet)
 - De cœurs d'îlots plus perméables et plus verts (moins de stationnement de surface)