

MODIFICATION N°4 DU PLU DE MEYTHET (commune déléguée)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Juillet 2019

Document de travail

Dossier de notification aux Personnes Publiques

Certifié conforme,

Le Président

SOMMAIRE

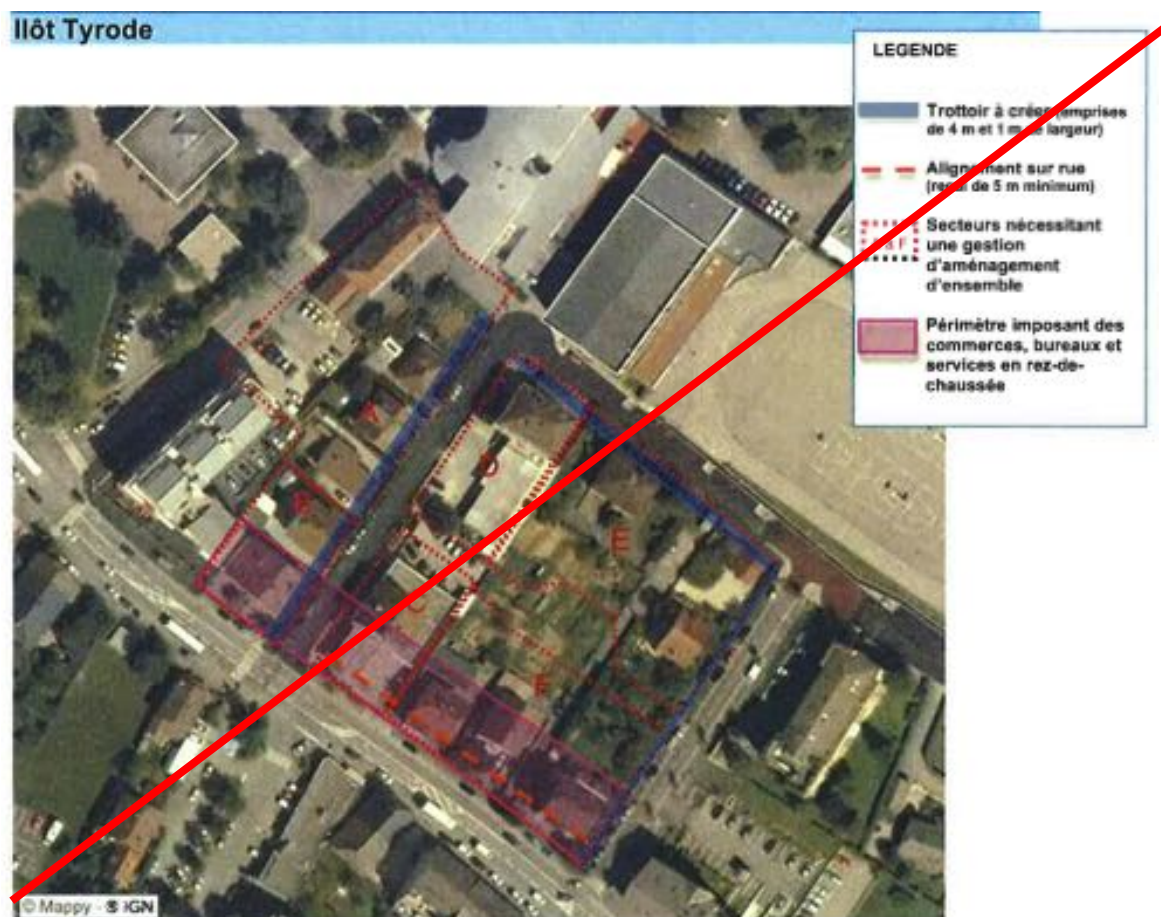
4 - SCHEMAS DE PRINCIPES DES ILOTS TYRODE, TORIOLET ET TERRAIN D'HONNEUR
--

3

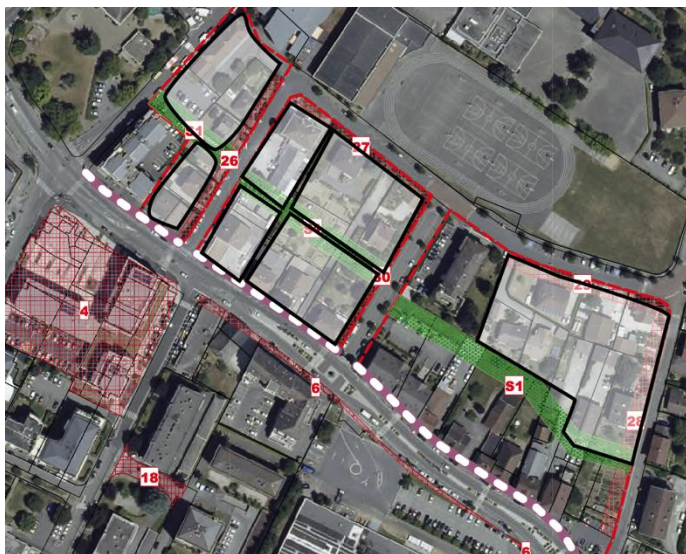
4 - Schémas de principes des îlots Tyrode, Toriolet et Terrain d'Honneur

Ilôt Tyrode

Suppression du schéma de principe



Conditions d'ouverture à l'urbanisation



 *périmètres de gestion d'aménagement d'ensemble*

Les périmètres ~~A à F~~ ci-dessus définis ~~au sein du schéma de principes~~ devront faire l'objet d'une gestion d'aménagement d'ensemble afin de permettre un phasage dans le temps du développement de l'îlot Tyrode.

Maintenir « gestion d'aménagement d'ensemble » ? Termes flous et impossibilité d'imposer un projet unique en zone U

On notera que ces secteurs ne sont pas hiérarchisés.

De plus, certains de ces secteurs devront présenter au sein de leur aménagement d'ensemble une traversée piétonne sécurisée : ~~de la rue Tyrode à la rue de l'Aérodrome pour le secteur A, de la route de Frangy à l'ER n°8 pour le secteur F et de l'ER n°8 à la rue Tyrode pour le secteur E~~ **identifiée au document graphique par la servitude de localisation S1**

Un périmètre **(servitude de rez-de-chaussée commercial ou de services identifié au document graphique)** est par ailleurs instauré le long de la route de Frangy pour imposer des commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des bâtiments afin de dynamiser le centre-ville de Meythet.

~~Enfin, dans les secteurs A à F,~~ **Conformément au règlement,** 25% des nouvelles surfaces de plancher destinées à des programmes de logements devra être réservée à la création de logements locatifs sociaux.

Revoir les objectifs de mixité sociale ?

Comment gérer les demandes d'urbanisme en dehors d'un projet de renouvellement urbain ? Le paragraphe 3 de l'article UB2 du règlement parle de l'autorisation des extensions légères mais peut-être serait-il opportun d'ajouter « nonobstant les principes d'aménagement des OA ».



1. Formes urbaines

Secteur A :



Habitat collectif R+4+attique imposé sur l'ensemble du site.



Au Nord de la future liaison piétonnière, les volumes bâtis devront s'implanter perpendiculairement à la rue de l'Aérodrome (plus longue façade), pour assurer des ouvertures visuelles depuis l'espace public.



Au Sud de la future liaison piétonnière, l'implantation des volumes bâtis devra participer à la constitution d'un front urbain donnant sur la route de Frangy. Toutefois, et de manière générale, il conviendra de prendre en compte les principes énoncés au point 3.



Rappel : les constructions doivent respecter les règles spécifiques d'implantation définies à l'article UA6.



Une servitude de rez-de-chaussée commercial ou de services est aussi mise en place le long de la route de Frangy.

Secteurs B et C :



Au Nord de la future liaison piétonnière : habitat collectif présentant un épannelage progressif allant du R+2 côté future promenade paysagère jusqu'au R+4 côté Servitude S1.



Les volumes bâtis devront s'implanter perpendiculairement à cette future promenade (plus longue façade), pour assurer des ouvertures visuelles depuis l'espace public.



Au Sud de la future liaison piétonnière : habitat collectif R+4 présentant une implantation du bâti qui participe à la constitution d'un front urbain donnant sur la route de Frangy.



Toutefois, et de manière générale, il conviendra de prendre en compte les principes énoncés au point 2.



Rappel : les constructions doivent respecter les règles spécifiques d'implantation définies à l'article UB6, donc la possibilité de s'implanter jusqu'à l'alignement futur matérialisé par la limite de l'ER n°28 et de l'ER n°29.



Une servitude de rez-de-chaussée commercial ou de services est aussi mise en place le long de la route de Frangy.

2. Aménagement urbain

Au sein des secteurs soumis à OA



Rappel du document graphique : servitude de localisation de la liaison piétonnière. Il conviendra donc de mettre en oeuvre cette liaison ouverte au public dans la conception des projets.



Pour le secteur A : Une ouverture vers le parc de la Mairie devra être prévue de la promenade paysagée au Sud à la MJC.



Pour le secteur C : une perméabilité piétonnière (**ouverte au public ?**) devra être prévue entre la route de Frangy et la future promenade paysagée

Aménagements périphériques à prendre en compte par les OA



Promenade paysagée rue Émile Tyrode, sur laquelle la place de la voiture est réduite aux besoins fonctionnels (desserte et stationnements ponctuels pour le stade du Collège).

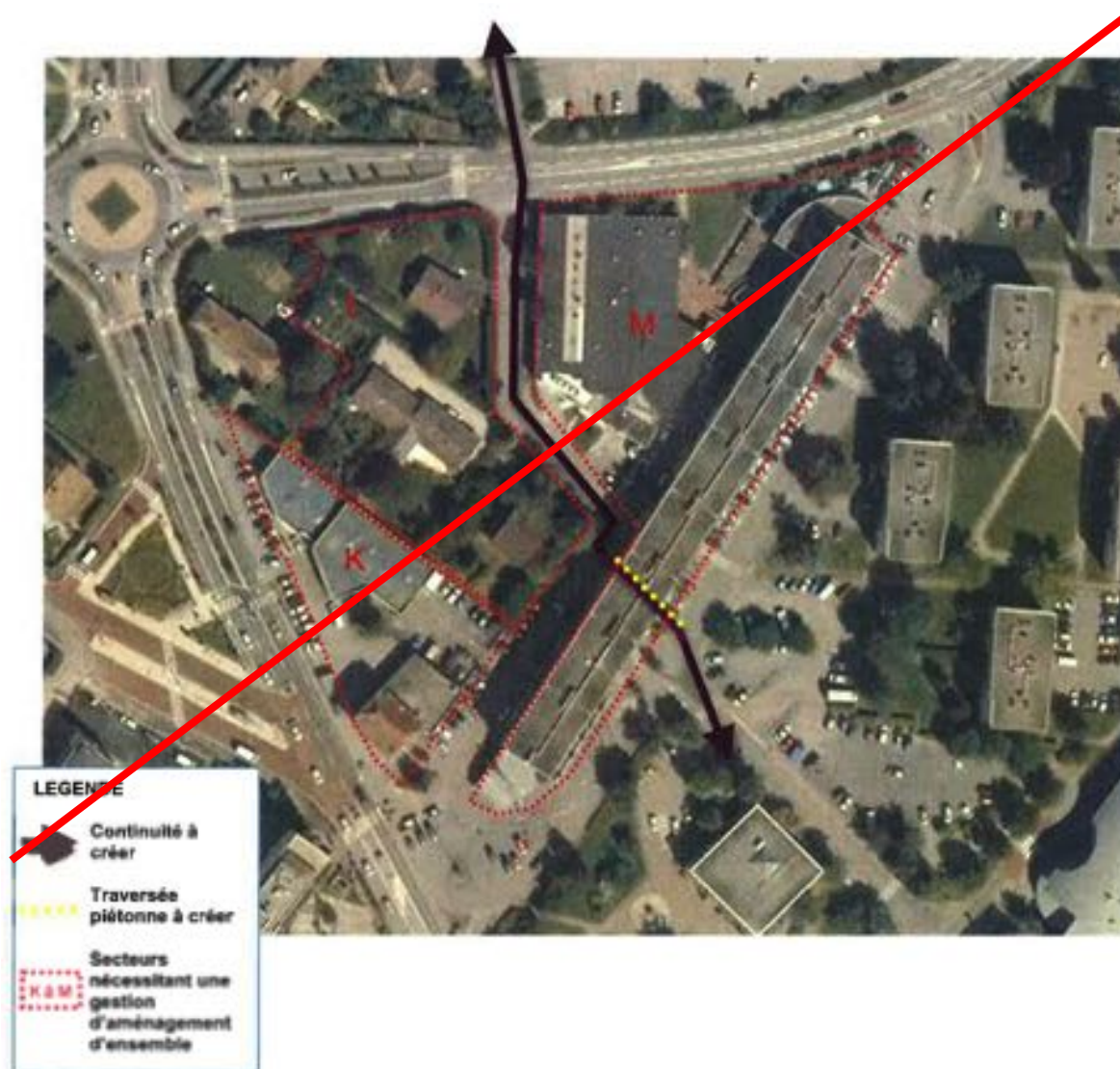


Aménagement d'un mail actif et urbain de la route de Frangy. **De plus, une affirmation de la centralité le long de la route de Frangy sera constitué par un front urbain non continu, des perméabilités vers les coeurs d'îlots sont attendus.**

Le linéaire commercial doit-il être imposé entre la rue de l'Abbé Pierre et la rue des Vignes ? Il y a une incohérence entre la page 4 et la page 19 du Plan Guide.

Ilot Toriolet

Suppression du schéma de principe



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les périmètres K à M ci-dessus définis au sein du schéma de principes devront faire l'objet d'une gestion d'aménagement d'ensemble afin de permettre un phasage dans le temps du développement de l'ilot Toriolet.

On notera que ces secteurs ne sont pas hiérarchisés.

Afin d'anticiper un maillage de voiries à long terme, l'impasse des Toriolets devra être aménagée de manière à assurer une continuité piétonne entre l'Hôtel de Ville jusqu'aux tènements situés au-delà de l'Avenue Aimé Césaire, dans le secteur du Terrain d'Honneur.

Concernant les accès, le secteur K pourra être desservi soit par la route de Frangy, soit par l'impasse des Toriolets. La desserte des secteurs L et M ne pourra être assurée que par l'impasse des Toriolets.

Revoir les objectifs de mixité sociale ?

Comment gérer les demandes d'urbanisme en dehors d'un projet de renouvellement urbain ? Le paragraphe 3 de l'article UB2 du règlement parle de l'autorisation des extensions légères mais peut-être serait-il opportun d'ajouter « *nonobstant les principes d'aménagement des OA* ».



1. Formes urbaines



Habitat collectif R+4 imposé sur l'ensemble des périmètres d'OA.



Rappel : les constructions doivent respecter les règles spécifiques d'implantation définies à l'article UA6. Ainsi, une implantation stricte est définie de part et d'autre de l'avenue du Stade pour constituer un front urbain non continu.

2. Aménagement urbain



Nouveau mail public à aménager.



Aménagement d'un mail actif et urbain de la route de Frangy. **De plus, une affirmation de la centralité le long de la route de Frangy sera constitué par un front urbain non continu, des perméabilités vers les coeurs d'îlots sont attendus.**



Au Nord de l'avenue du Stade : nouvelle voie à aménager, avec un accès sur la route de Frangy (emplacement réservé n°8) avec bouclage sur l'avenue du Stade via l'OA sur le terrain d'honneur



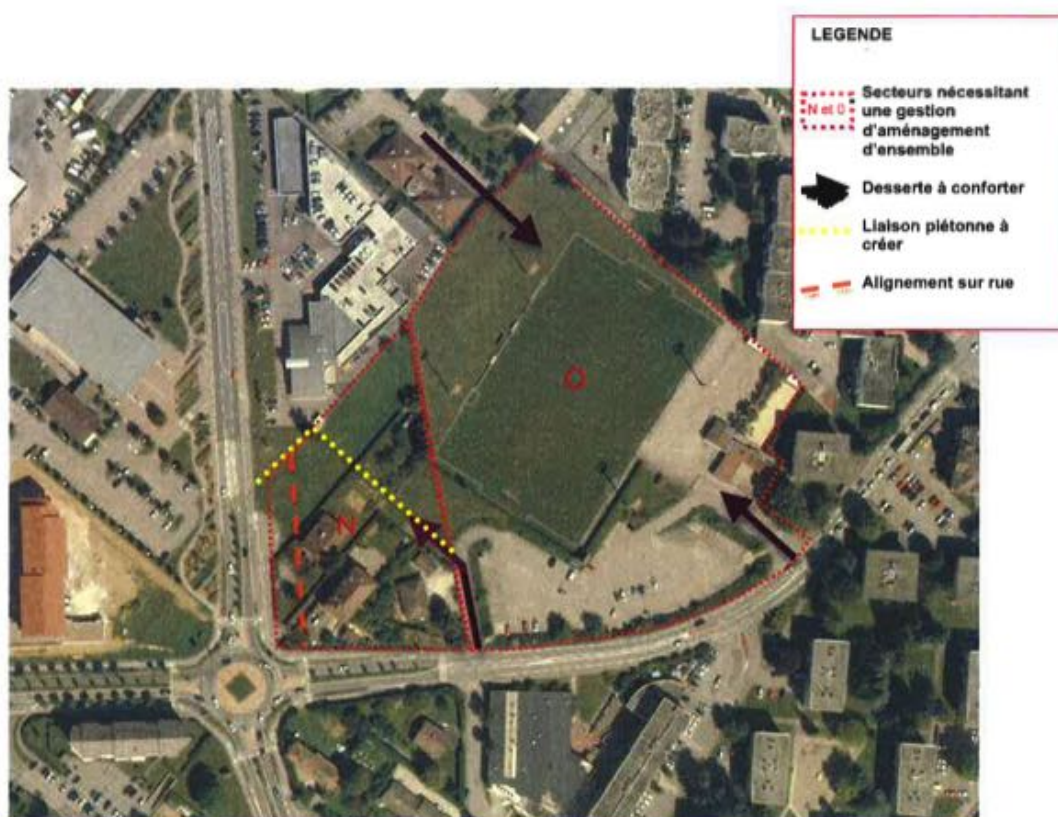
Au Sud de l'avenue du Stade :

- Impasse des Toriolets à valoriser.
- Au maximum une seule nouvelle voie d'accès pourra être prévue depuis la route de Frangy.

Terrain d'honneur

L'OA du PLU opposable convient-elle au projet en cours de réflexion, dont le plan masse est inséré dans le plan guide ?

Rappel : OA actuelle (secteur O) parle de secteur d'équipement et de logements sociaux.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les périmètres N et O ci-dessus définis au sein du schéma de principes devront faire l'objet d'une gestion d'aménagement d'ensemble afin de permettre un phasage dans le temps du développement du secteur du Terrain d'Honneur.

On notera que ces deux secteurs ne sont pas hiérarchisés.

Le secteur O est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, dont des logements locatifs sociaux. Il devra être desservi selon les flèches de principes définies au sein du schéma ci-dessus.

Le secteur N sera quant à lui desservi à partir du secteur O.

