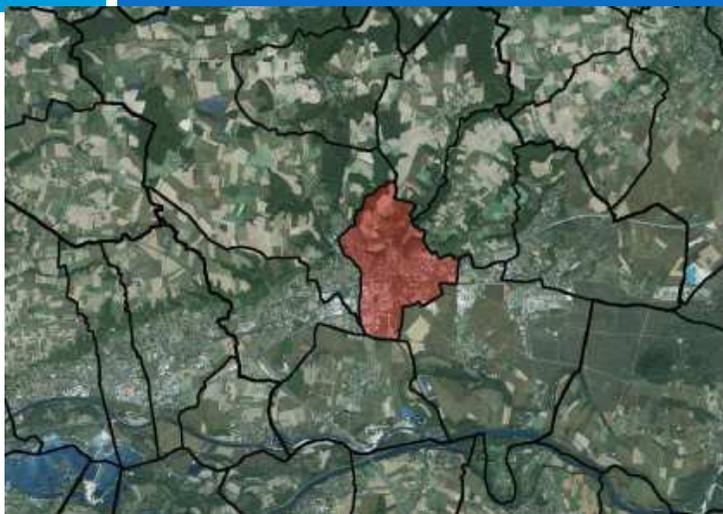


La PLANIFICATION, outil d'un AMENAGEMENT DURABLE



La commune de Dagneux



La démarche PLU



2 objectifs pour la révision de notre PLU

=> intégrer les évolutions de réglementation de l'urbanisme en modernisant notre POS

=> disposer d'une vision construite à 20/25 ans des enjeux majeurs de la commune et des orientations pour y répondre

La démarche PLU



3 grandes étapes appuyée sur

=>1 étude AEU pour l'ensemble de la commune

=>1 étude Urbanisme opérationnel pour le centre ville

1. **Le diagnostic** réalisé par notre cabinet d'urbanisme
2. **L'étude AEU** réalisé par une équipe pluridisciplinaire sur les thématiques
3. **L'élaboration et la rédaction du PLU** jusqu'à la mise en enquête publique par notre cabinet d'urbanisme

L'approche AEU



3 regards croisés : urbanisme, environnement et espaces verts

- Une définition des **enjeux majeurs**
- Des **morphologies** urbaines
- Des **orientations d'aménagements**
- Des **identités paysagères** à préserver
- Des **logiques circulatoires** pour tous les modes

THEMATIQUES URBAINES

Analyse typo-morphologique - vers des formes d'habitat innovantes et adaptées



Plan de repérage des principaux « morpho-types » en présence sur la commune



Morpho-type 7 : « L'habitat rural traditionnel »

- habitat individuel traditionnel associé à l'exploitation agricole
- Grand volumes allongés intégrant habitation et dépendances, dont un des pignons est aligné sur rue
- parti d'aménagement potentiellement économe en foncier (volumes redivisibles en plusieurs unités d'habitation)
densité résidentielle moyenne actuelle de 8-10 logements/ha
- parcellaire régulier comprenant de grandes parcelles de type rectangulaire

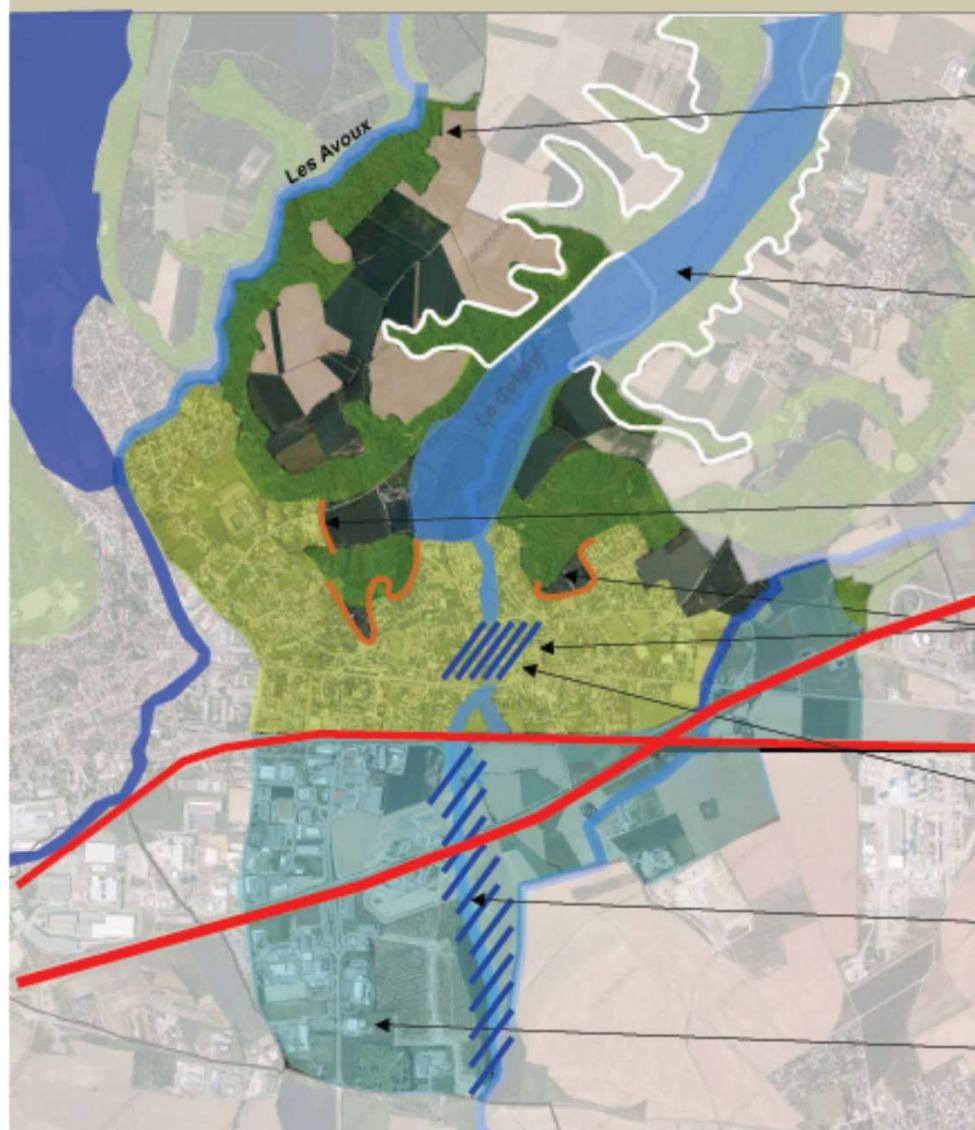


Grands volumes bâtis marquant la rue en ordre semi-continu: alternance d'espaces ouverts / fermés (murs pignons, murs de clôture, cours)

- Une parcelle-type de 850 m²
- Un prospect sur rue de 25 m
- Une implantation à l'alignement sur rue à partir d'un mur pignon prolongé soit par un corps de bâtiment soit par un mur
- Une cour centrale et des bâtiments orientés Est-Ouest

Enjeux / Enseignements :

- ➔ Un type de morphologie urbaine peu dense mais très évolutif dans le temps adapté à un travail sur « l'identité villageoise » :
- implantations permettant facilement des re-divisions parcellaires sur la profondeur des parcelles, du fait d'une organisation en ordre semi-continu (accès facile pour desservir le fond de parcelle)
- « tenue » de la rue et perceptions « aérées » caractéristiques d'un tissu rural peu dense
- implantations et volumétries permettant des transformations d'usages importantes tout en offrant des espaces libres pour le jardin et le stationnement par exemple

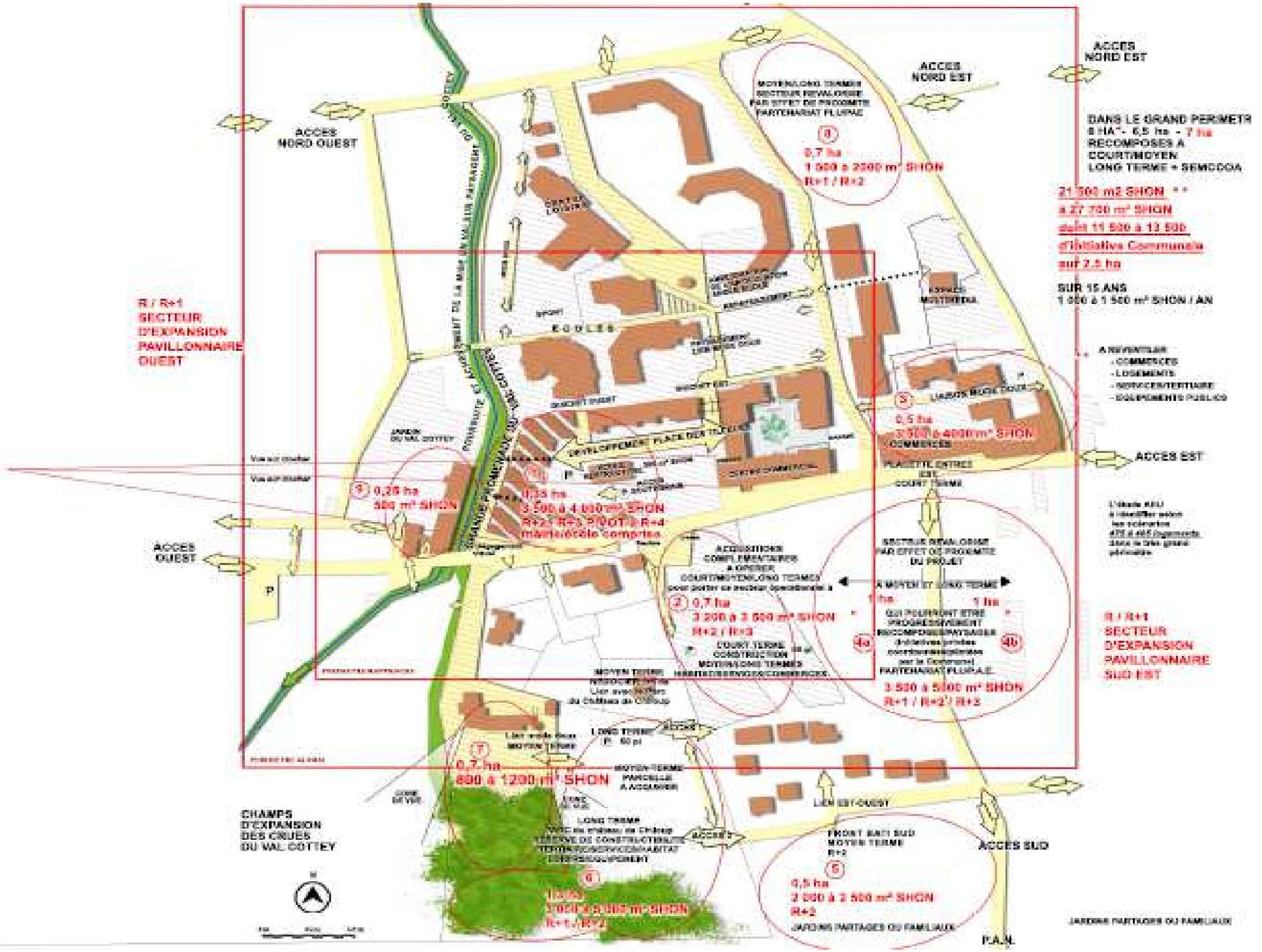


- **Préserver une mosaïque de milieux diversifiant les ambiances et les habitats pour la faune et maintenir les activités gestionnaires**
- **Préserver les éléments remarquables (ZNIEFF, zones humides)**
- **Définir des coupures d'urbanisation**
- **Renforcer le réseau écologique par la présence de la nature en ville**
- **Préserver la continuité des corridors écologiques**
- **Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau**
- **Préserver les ressources en eau en limitant les sources de pollutions**

L'approche Urbanisme Opérationnel



- **Une vision court et moyen terme détaillée sur un quartier sensible**
- La gestion intelligente des espaces
- La fonctionnalité , la fluidité des liaisons
- La diversité des ambiances
- L'optimisation des volumes et des densités



**R / R+1
SECTEUR
D'EXPANSION
PAVILLONNAIRE
OUEST**

**ACCES
NORD EST**

**DANS LE GRAND PERIMETRE
8 HA - 6,5 ha - 7 ha
RECOMPOSEES A
COURT MOYEN
LONG TERME + SEMODOA**

**21 500 m2 SHON **
a 27 700 m2 SHON
soit 11 500 a 13 500
d'Initiative Communale
sur 2,5 ha**

**SUR 15 ANS
1 000 a 1 500 m2 SHON / AN**

- A REVENDIR
- COMMERCES
- LOGEMENTS
- MOBILIER URBAIN
- EQUIPEMENTS PUBLICS

ACCES EST

L'Etat ASL
a identifier selon
les colorations
475 a 665 logements
dans le très grand
périmètre.

**R / R+1
SECTEUR
D'EXPANSION
PAVILLONNAIRE
SUD-EST**

**CHAMPS
D'EXPANSION
DES CRUES
DU VAL COTTEY**



0 50 100
M

JARDINS PARTAGES OU FAMILIAUX

P.A.N.



OPERATION COEUR DE VILLAGE 1
DAGNEUX (01)

BARBLORE
AVENUE
ARCHITECTES
URBANISTES

JUILLET 2010

Document préparatoire à la réunion du 06/07/2010

SCENARIO 1

- MAIRIE IMPLANTEE DANS LE NOUVEL ILOT
- 2 HYPOTHESES DE RAMPE D'ACCES AU PARKING SOUTERRAIN
- GRANDE PLACE DU MARCHE AVEC HALLE EVOQUEE
- ESPACE INTERIEUR PRESERVE DU BRUIT PAR UN FRONT BATI
- PRESERVATION DES VUES SUR L'EGLISE ET LES BERGES REAMENAGEES DU COTTEY

RECOMPOSITION PAYSAGERE
DE L'ARRIERE DU CARRE TILLEUL



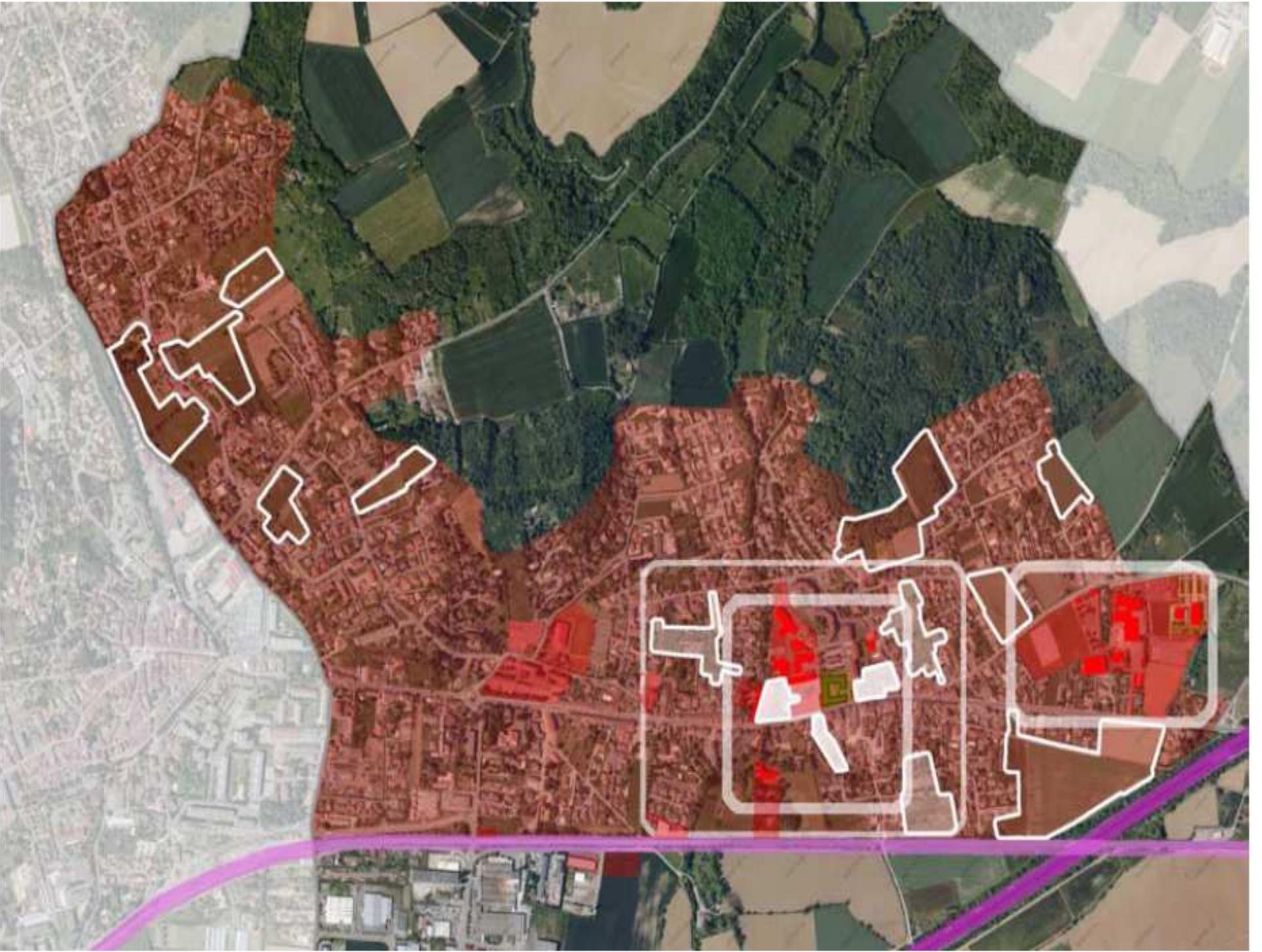
RECOMPOSITION
PLACE/PARKINGS/SERVICES
COMMERCES/SERVICES
MAIRIE VARIANTE 3
AVEC MAISON DE RETRAITE

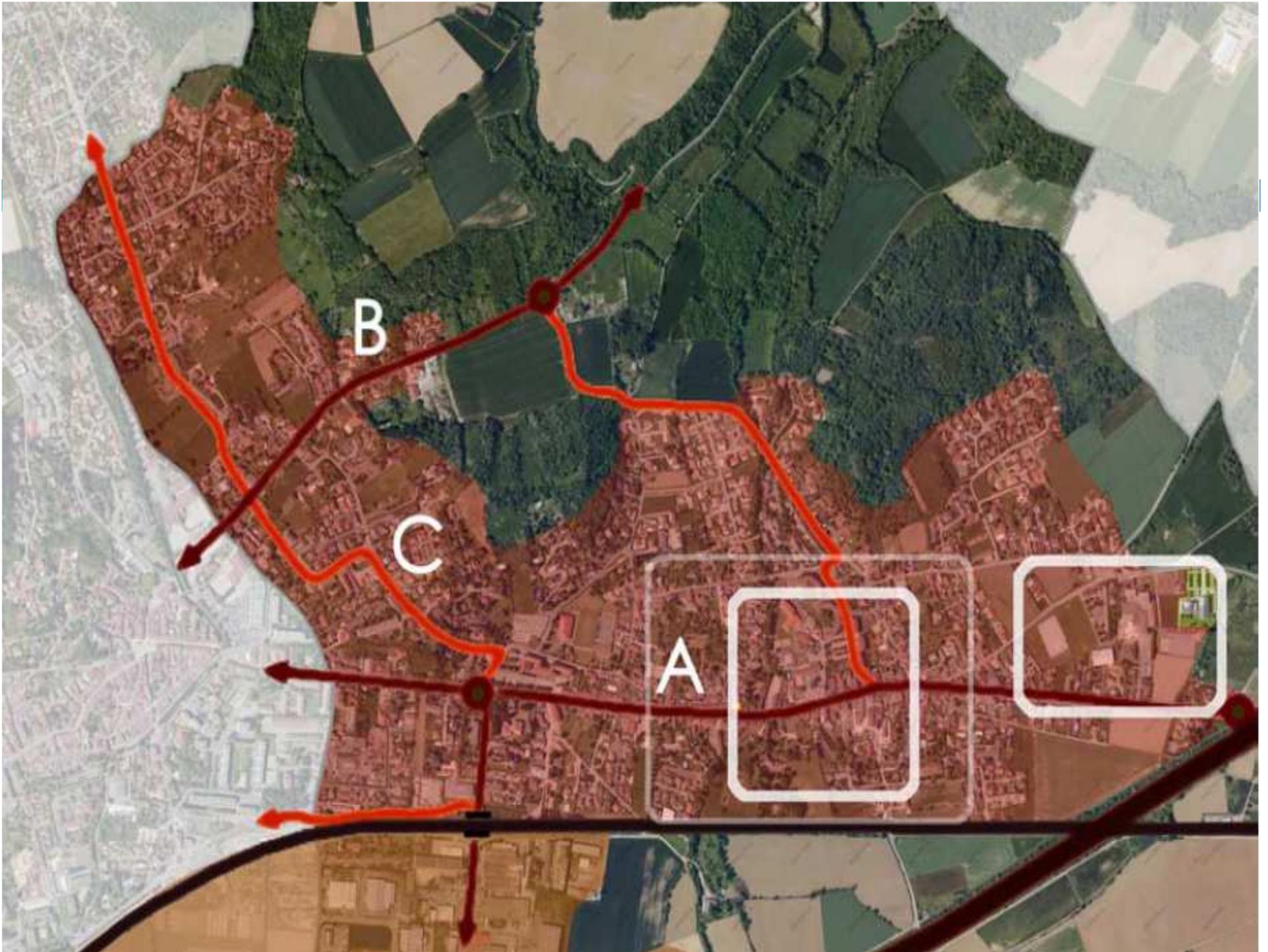
Quelles déclinaisons ...



Pour le PLU ,quelques points majeurs

- La hiérarchisation des voiries
- Le rabattement vers les gares
- La concentricité des zones à urbaniser
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La préservation et le développement des commerces
- La trajectoire résidentielle









ILLUSTRATIONS

Le potentiel de développement par secteur

Quartiers ouest



Les secteurs de développement à enjeux

- En Poisson
- Grange Boule
- Aigre-Feuille
- Les Chapotières / Croix Blanche
- Grand Champ

Orientation d'aménagement

Quartiers Ouest



Le quartier des Chapotières



Orientation d'aménagement

Quartiers Ouest

- 1 Secteur En Poisson
Surface d'opération : 2,36 Ha
- 2 Secteur Grange Boule
Surface d'opération : 1,82 Ha
- 3 Secteur Aigre Feuille
Surface d'opération : 2,06 Ha

Type d'habitat présent :

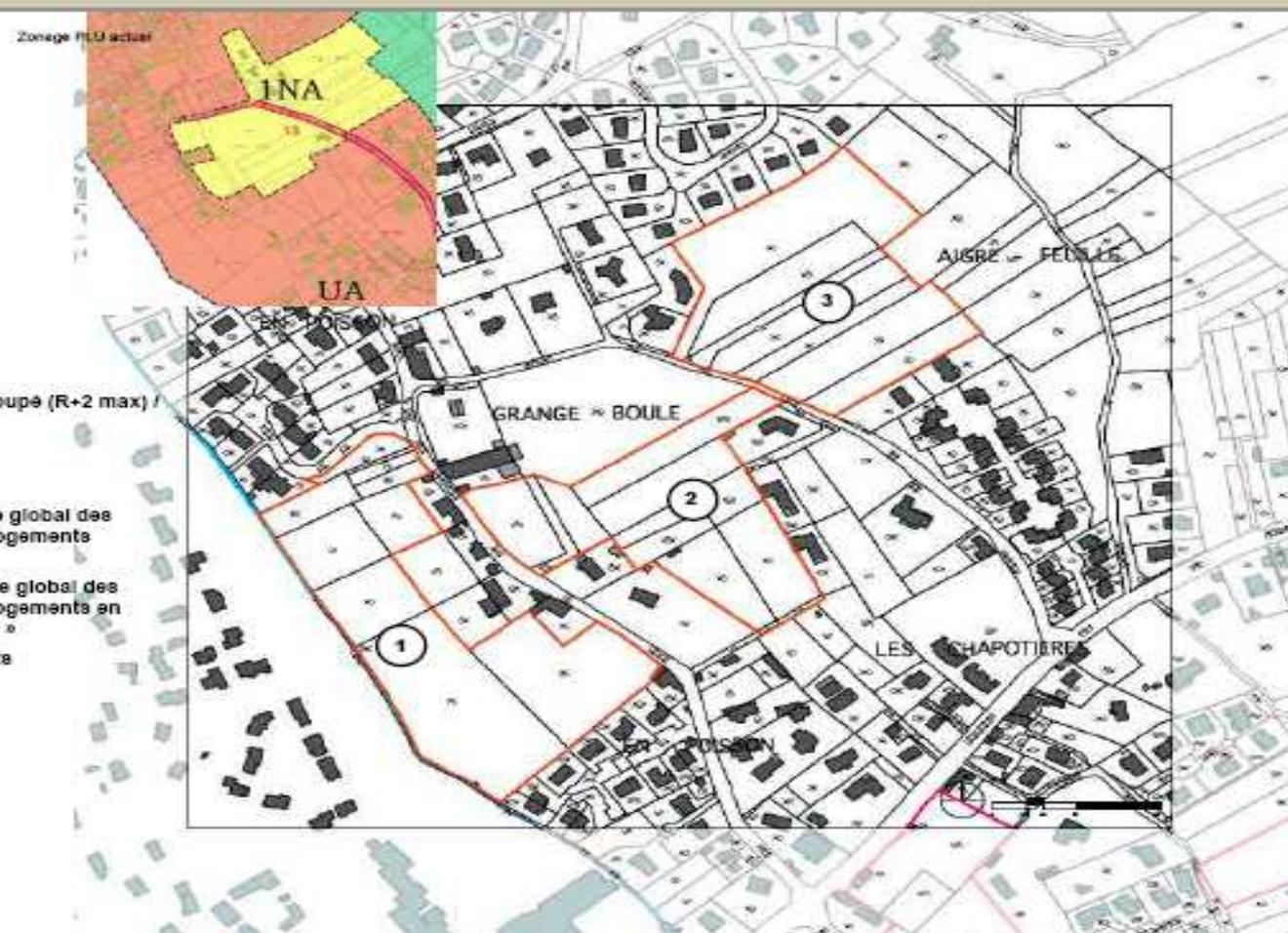
Habitat Intermédiaire / Individuel groupé (R+2 max) /
Habitat Individuel (R+1 max)

Servitude de mixité sociale :

- au moins 25% du programme global des constructions destiné à des logements locatifs sociaux
- au moins 20% du programme global des constructions destiné à des logements en « accession sociale encadrée »

Capacité estimée : +/- 110 logements

- Secteur En Poisson :
+/- 40 logements
- Secteur Grange Boule :
+/- 30 logements
- Secteur Aigre Feuille :
+/- 40 logements



Le quartier des Chapotières



Les enjeux

- ❑ Le bassin versant
- ❑ Le corridor écologique
- ❑ La problématique agricole
- ❑ La sécurité des croisements VC / RD
- ❑ Les modes doux
- ❑ Le choix de l'habitat et les morphologies urbaines

La préconisation AEU



Orientation d'aménagement

Quartiers Ouest



Micro-bassin ou espace vert inondable (rétention) ou Haine bocagère haute



Passage piéton en îlot de la Noue paysagère en limite des secteurs lotis



Noues de rétention/infiltration + haies bocagères en fond de perspective du parc



Le cœur de village



Logique foncière

Densité par groupe de parcelles

Liaisons piétonnes de quartiers

Transversalité et fluidité des accès

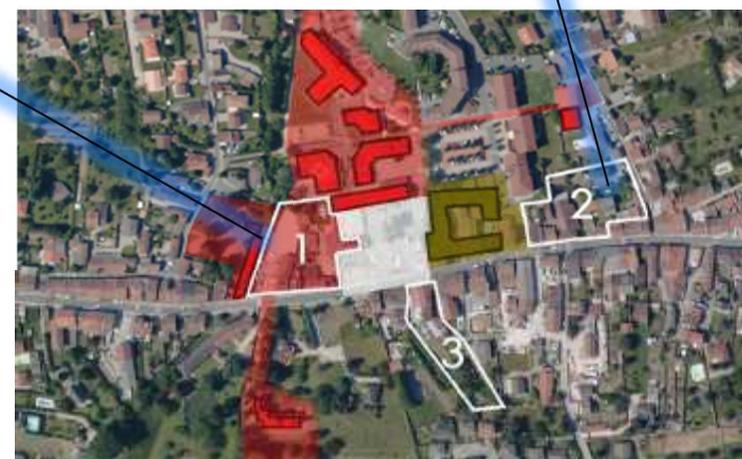
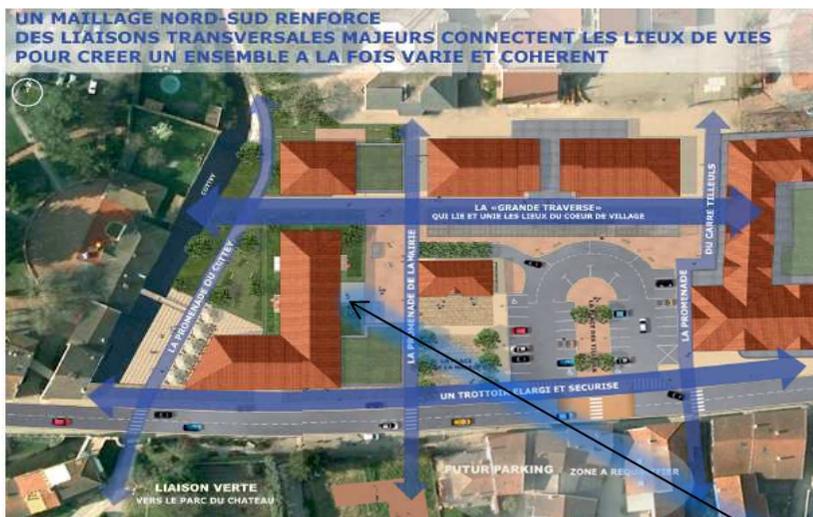
Distribution des services publics

Valorisation de la coulée bleue

Mise en scène des paysages

Epaisseur de la chaussée principale

Le cœur de village



Le cœur de village



Ce qu'il faut retenir de cette expérience...

- Hiérarchiser les données et ne pas hésiter à revisiter les décisions prises précédemment
- Bien traduire les conséquences face à chaque choix faits (notamment dans les orientations d'aménagements)
- Associer plusieurs partenaires pour élargir la vision et les choix stratégiques (si cela est possible)
- Assurer un véritable management de projet
- L'étude AEU est un outil stratégique utile dans l'élaboration d'un PLU , pour planifier et organiser des aménagements durables.