

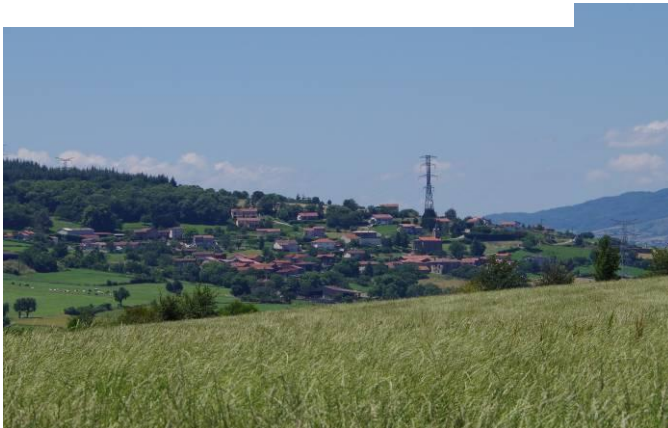
DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE LONGES



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	25 juin 2019		

I. Préambule

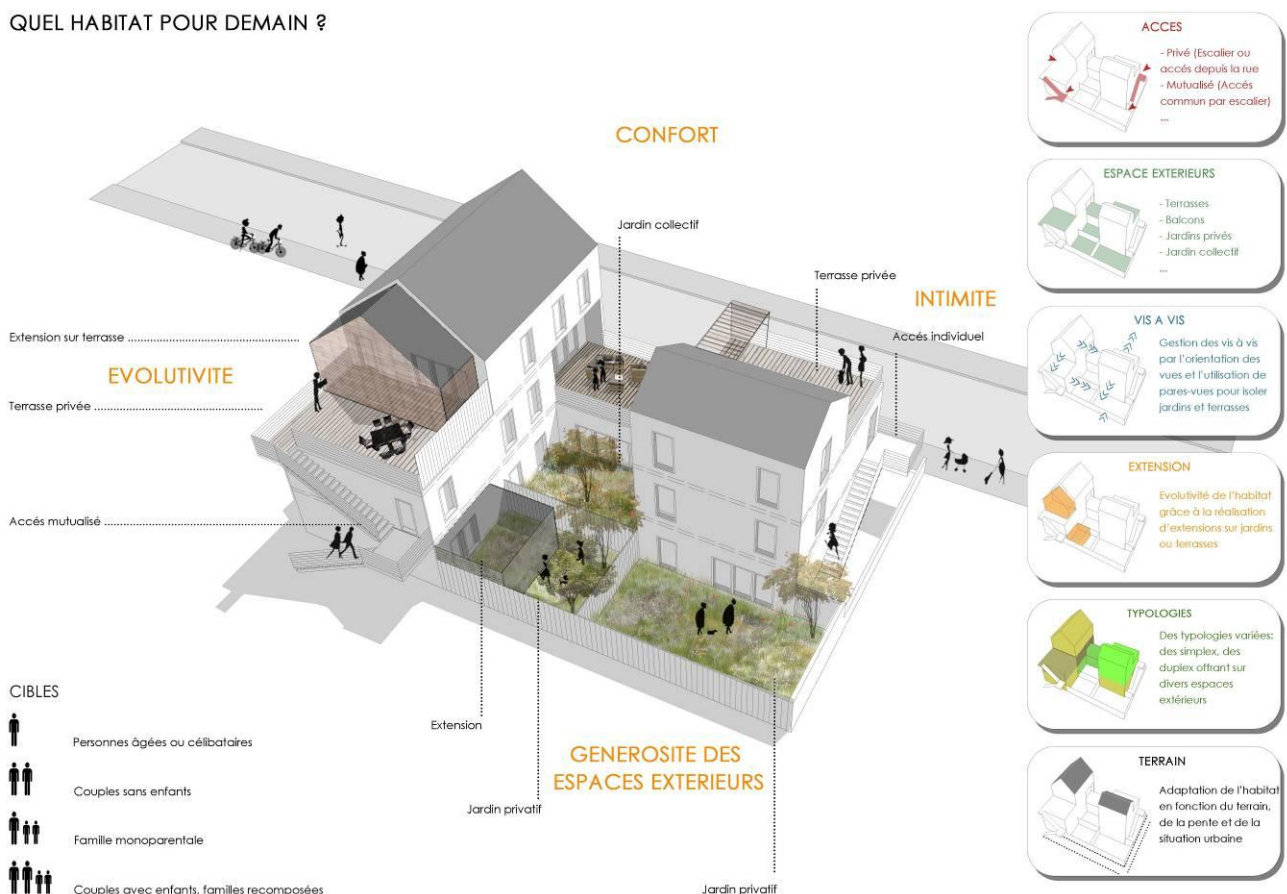
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement du secteur stratégique repéré en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

Localisation du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation



II. Les OAP en vue de renforcer la centralité du village

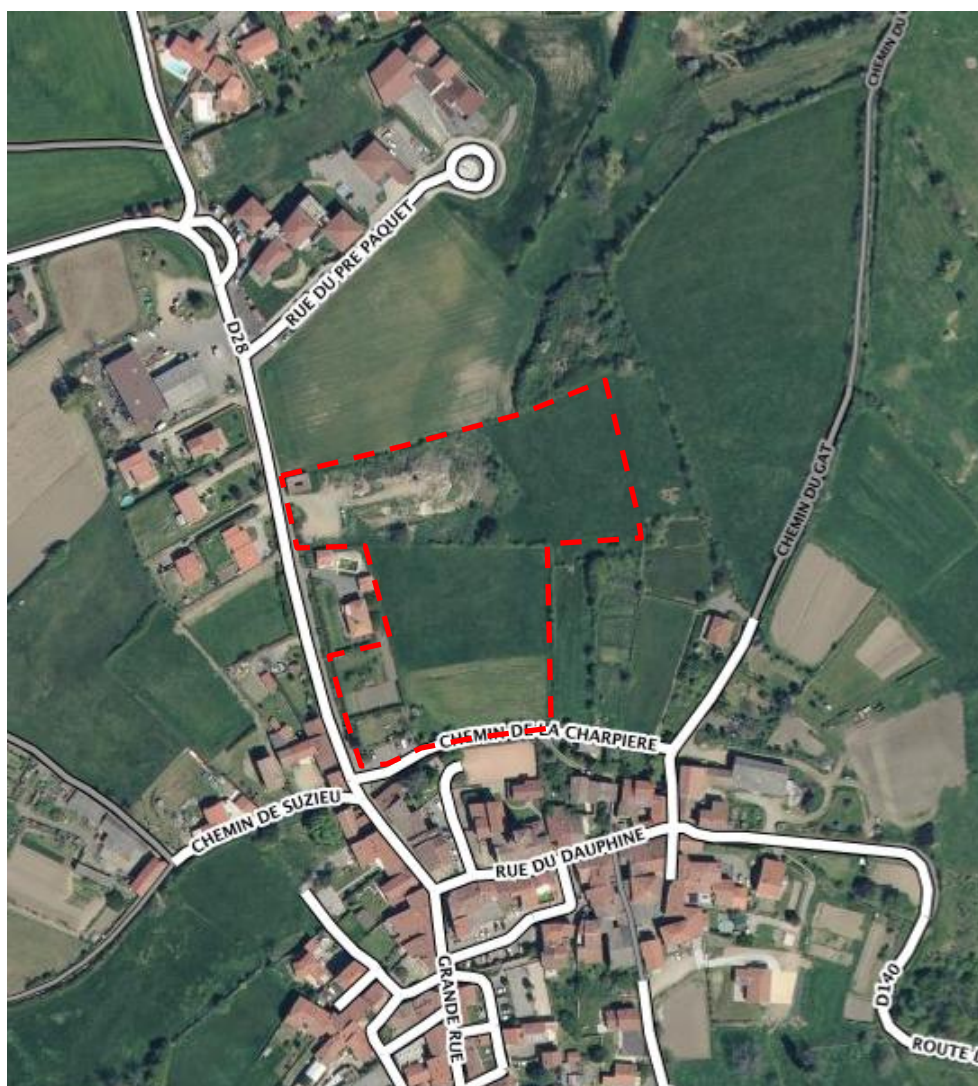
Le choix du secteur d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et avec l'objectif de créer à terme un bourg élargi englobant le secteur de La Combe.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales du secteur.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village.

I.1. OAP n° 1 - secteur de la Charpière

Ce secteur est situé au Nord du bourg en périphérie immédiate du centre de Longes. Il est délimité par le chemin de la Charpière au Nord et la RD28 à l'Ouest. Les deux autres côtés sont bordés par l'espace agricole. Le secteur s'inscrit dans le prolongement du bourg, sur un coteau en pente orienté au Nord qui s'étend en direction du secteur de La Combe. Le tissu urbain environnant est composé par du bâti ancien dense au Sud et au Sud-Ouest et par de l'habitat individuel à l'Ouest. Le tènement est situé à proximité avec les équipements publics du bourg (jeu de boules, salle des associations/bibliothèque, église) et des commerces existants. Il est également localisé non loin du secteur de La Combe qui accueille le groupe scolaire, les services techniques communaux et l'établissement pour personnes autistes de l'Echappée.

Le site, d'une superficie globale de 1,70 ha, est occupé majoritairement par des prairies permanentes (1,1 ha environ). Ces parcelles n'ont pas été déclarées comme exploitées lors de l'enquête agricole réalisée en 2018. Elles sont toutefois entretenues. La partie Nord-Ouest, propriété communale est occupée par un terrain non aménagé et sert de dépôt pour des déblais (0,49 ha). Il accueille également le lavoir en bord de RD28. Le reste correspond à un jardin privé ($\pm 1000 \text{ m}^2$) et à un terrain communal occupé en partie du stationnement ($\pm 600 \text{ m}^2$).



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur depuis La Combe (tènement en rouge)



Vue du secteur depuis le bourg, chemin de la Charpière (tènement en rouge)

Ce secteur, en greffe direct avec le centre bourg, constitue une réelle opportunité pour renforcer la centralité de Longes tout en proposant des typologies d'habitat diversifiées.

La réflexion pour l'urbanisation de ce secteur s'est faite sur un périmètre plus vaste qui englobait les terrains situés à l'Est du périmètre sur environ 0,8 ha. Le projet communal d'élargir le bourg a été bâti sur la base de ce grand périmètre d'étude. Toutefois, devant le potentiel porté par l'ensemble, les élus ont préféré phaser l'urbanisation de la zone pour assurer une arrivée progressive de la population. L'urbanisation de ce 2^{ème} secteur a été repoussé au delà de la durée de vie du présent PLU.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg et redéfinissant son périmètre et diversifier l'offre d'habitat.

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par une opération mixant l'habitat.
- prolonger le bourg en direction du secteur de La Combe pour créer un bourg élargi.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.
- assurer les liaisons entre le centre bourg et le secteur de La Combe.
- assurer le traitement des eaux pluviales.
- prendre en compte le futur contournement Nord du bourg dans l'organisation de la desserte.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre bourg et prendre en compte le futur contournement Nord du bourg. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant et futur. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie de desserte interne se raccordant côté RD28 sur le futur contournement Nord du bourg. Cette voie devra pouvoir être prolongée dans le futur en direction du Sud-'Est pour assurer un bouclage avec le chemin de la Charpière.
- la création d'une liaison douce vers le Nord en direction du secteur de La Combe afin d'intégrer le nouveau quartier dans le maillage étendu du bourg jusqu'à La Combe. Cette liaison devra pouvoir se connecter dans le futur au secteur situé à l'Est.
- la création de stationnements publics le long du chemin de la Charpière recalibré, au carrefour chemin de la Charpière/RD28 (agrandissement de celui existant) et à proximité du lavoir. Ce dernier sera paysagé pour assurer une bonne.

En terme d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant situé sur la glacis à l'aval du bourg et très visible de loin, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande primordiale. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel du bourg ancien. Pour arriver à ce résultat il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres sèches locales pour le traitement des talus (restanques) ou des soutènements.

- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- d'assurer le traitement des franges avec l'espace agricole par des haies d'essences variées rappelant celles existant.
- d'assurer l'intégration paysagère des stationnements prévus, notamment ceux situés sur la frange Sud, afin de ne pas porter atteinte au lavoir et plus généralement garantir la préservation du front aval du bourg .

En terme de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement :

Le secteur va devenir un quartier résidentiel du bourg. La qualité de vie sera assurée par le cadre naturel et paysager général mais également par la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Par ailleurs le secteur est situé en marge des corridors identifiés sur la commune et ne participe pas spécifiquement aux déplacements de la faune. Le préservation du cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux étant importante aux yeux des élus, il est demandé :














- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud et à l'Ouest.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics attractifs et végétalisés.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui assureront le traitement des eaux pluviales dans la partie Sud (végétalisation, intégration des ouvrages, ...).

Programmation :

Sur ce secteur au contact direct du bourg ancien et situé sur le glacis Nord, il est demandé une gradation des hauteurs en fonction de l'éloignement avec le bourg : on privilégiera des volumétries approchant celles des constructions anciennes dans la partie amont. Les volumétries pourront être plus petites en s'éloignant vers le Nord. Il est donc demandé :

- des constructions de type petit collectif (typologie approchant les maisons de ville existantes) le long de la RD28 et du chemin de la Charpière (environ 14 logements).
- des constructions de type groupé et/ou individuel dans la partie centrale (environ 9 logements).

Schéma d'aménagement :

- | | |
|---|---|
|  projet de contournement |  principe de desserte |
|  projet de liaison douce le bourg-la Combe |  principe de desserte interne |
|  patrimoine existant |  liaisons douces |
|  stationnement public |  espaces végétalisés (jardins, espaces verts publics...) |
|  stationnement public paysager |  habitat individuel ou groupé |
|  espaces verts dédiés au traitement des eaux pluviales |  habitat collectif |
| |  implantation du bâti |



III. Programmation des différents secteurs d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface dédiée à l'habitat (hors espace et stationnements publics)	Densité nette
Secteur 1 : Charpière	23	1,70 ha	14 logts/ha	0,80 ha	29 logts/ha
total	23	1,70 ha	14 logts/ha	0,80 ha	29 logts/ha

L'Orientations d'aménagement et de Programmation permet d'accueillir environ 23 logements.

Ce secteur, classé en zone AUa au PLU, bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Un minimum de 20% de la surface de plancher devra être dédié à du logement social, soit environ 4 à 5 logements.