

Commune de Gières
PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°2



Orientations d'aménagement n°1

Rappel

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais **une partie à part entière du dossier PLU**, selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : *«les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

Comme l'exprime le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être définies **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, et conformément à l'article L.123.5 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont **opposables** : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le

sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

La commune de Gières a souhaité mettre en œuvre des orientations d'aménagement sur un secteur stratégique proche du pôle multimodal, destiné à être aménagé à court et moyen terme :

- **L'orientation d'aménagement n°1** concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du secteur **Petit Jean**, situé entre le centre-ville et la gare (à proximité du cœur de village, services, équipements et à proximité immédiate du pôle multimodal train/tram), correspondant au secteur **Ub pj** de la zone **Ub**

Pour ce secteur, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes, les équipements et services. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.

Orientations d'aménagement n°1

Périmètre de projet:



Le secteur Petit Jean est délimité au nord par la rue du Chamandier, au sud par la rue des Routoirs, à l'Est par la rue de la Gare et à l'Ouest par la rue du Petit Jean. A l'intérieur et autour du quartier Petit Jean, se côtoient des formes urbaines très contrastées. Grands collectifs groupés dans le quartier du Chamandier à l'Ouest, copropriétés des années 70 au sud du secteur et habitat pavillonnaire au nord et au sud-ouest forment un ensemble urbain hétérogène dont les terrains libres de future urbanisation forment aujourd'hui un cœur vert, relativement visible, mais non accessible. L'organisation de l'espace public comme espace de rencontre et de respiration à l'intérieur de ce grand secteur apparaît donc comme un enjeu majeur de cohésion sociale et de qualité de vie pour les résidents actuels et futurs. Les développements pavillonnaires à l'intérieur de ce périmètre ont donné lieu à des créations de voiries en impasse souvent privées, qui rendent difficiles les traversées piétonnes en direction de la gare ou des équipements publics. Le cœur du quartier Petit Jean est occupé par deux grands tènements libres, contigus, à vocation d'urbanisation.

Le premier terrain au nord: Grand terrain homogène en prairie (friche), partiellement bordée de haies et de murs en pierres, au contact, dans sa partie Ouest, de l'opération d'habitat collectif du Chamandier.

Le second terrain au sud : Dans la continuité du premier, mais plus proche du centre, est issu d'une grande propriété disposant d'un parc arboré, d'une maison de caractère et d'un bassin artificiel (alimenté par un réseau non pérenne).

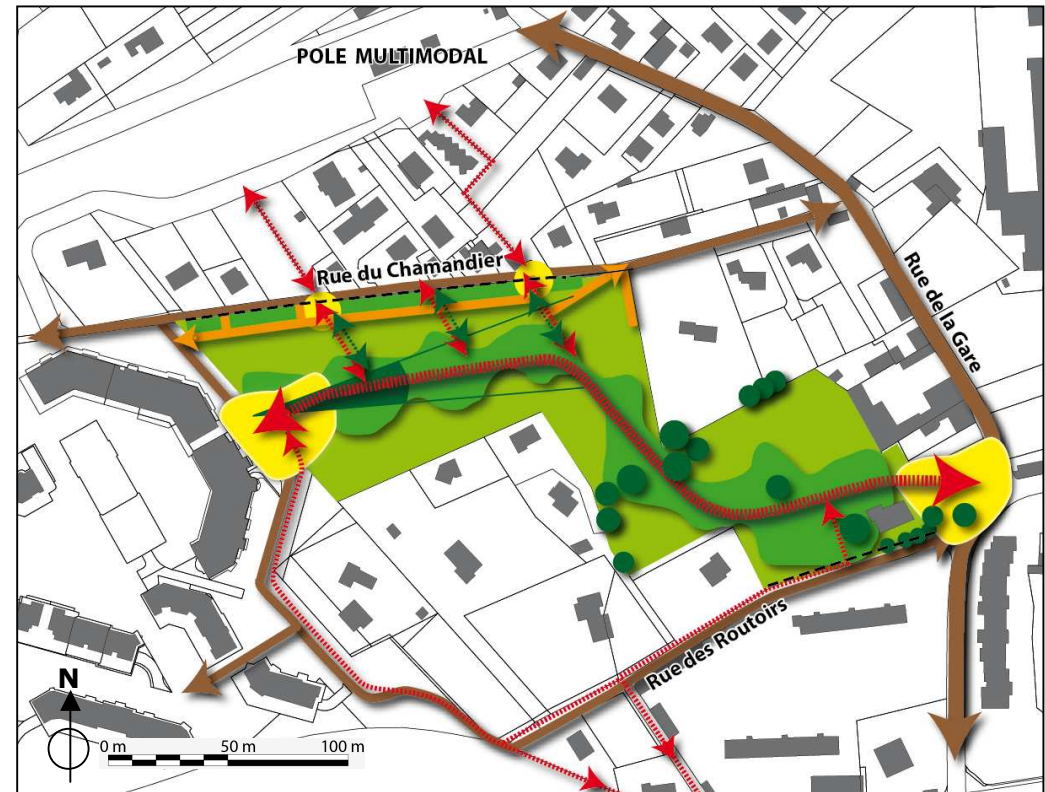
Structure, qualité de l'espace public:

Desserte, déplacements, hiérarchie de l'espace public

Objectifs: Assurer pour l'ensemble des usagers, la continuité et la sécurité de l'espace public en s'appuyant sur les voies existantes (les façades du site) et la création d'un axe «mode doux», mettant en relation le quartier «Petit Jean» aux autres entités urbaines, avec l'aménagement de trois placettes aux entrées nord, est et ouest. Pas de transit automobile à l'intérieur du site.

Mesures à prendre :

- L'ensemble des rues périphériques sont classées en zone 30 ou 20 (espaces partagés, de rencontre)
- Une attention particulière est demandée pour la gestion des personnes à mobilité réduite.
- Espace vert traversé par une rue intérieure, axe «modes doux» (espace mixte paysagé, lieu de convivialité): c'est un espace «domestique» qui irrigue et ouvre le site. Le tracé est souple avec une largeur variable d'environ 5 m mètres, dont 3,5 m sans obstacle (mobilier urbain: bancs, éclairage, garage à vélo...) pour assurer le rôle d'une voie de secours. Son aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols (choix des matériaux) et répondre aux contraintes de circulation (voie technique). Cet axe met en relation des espaces de proximité comme des aires de jeux ou squares en entrée de site (articulation, accroche avec les quartiers limitrophes)
- Façade nord: Rue du Chamandier (double sens), c'est la desserte locale du quartier (voie secondaire), son aménagement met en perspective l'éventuelle conservation, entière ou partielle, du mur existant et l'ambition d'un espace partagé (exemple d'aménagement : sens unique de part et d'autre du mur avec deux grands percements au niveau des liaisons nord/sud, emplacement réservé n°5 et n°6, soit deux plateaux). La rue bénéficie d'un emplacement réservé n° 9 = 4,70 m, pour son élargissement.



- Chemins piétons et (ou) cycles à créer
Transparences et structure paysagère
Des transparences pour conserver les vues et l'ensoleillement
- Rue intérieure, axe «mode doux» (espace mixte): c'est un espace «domestique» qui irrigue et ouvre le site. Le tracé est souple avec une largeur variable de 5m, dont 3,5m sans obstacles (mobilier urbain: bancs, éclairage, garage à vélo...)
- Le cœur d'îlot «ouvert» (axe mode doux) : doit garder une forte perméabilité visuelle, son traitement paysagé doit assurer une transition fine avec les espaces privés (individuels et collectifs), un traitement relativement transparent et évitant les clôtures surtout avec les espaces collectifs privés.
- Espace public majeur
Une place qui marque l'entrée du nouveau quartier
- Préservation des vues sur le grand paysage
- Desserte automobile paysagée à créer
La rue du Chamandier un espace partagé pour une circulation apaisée
- Murs pouvant être éventuellement conservés en tout ou partie
- Préserver les arbres d'intérêt paysagé

- Façade ouest: Rue du Petit Jean, le traitement de cette façade doit affirmer le statut public de la rue, cet objectif passe par la mise à niveau du plateau piéton qui relie le site au Chamandier et l'aménagement d'une placette d'entrée. La gestion d'un stationnement mutualisé en entrée ouest ne doit pas mettre à distance ces deux entités urbaines
- Façade sud-est: Rue des Routoirs, voie tertiaire à double sens, c'est un espace partagé. La création d'une placette au niveau du carrefour, rue de la Gare, demande la démolition partielle du mur, mettant en évidence le fort dénivelé à valoriser.
- Les accès vers le pôle multimodal (cycles-piétons), sont connectés directement sur la « rue intérieure ».

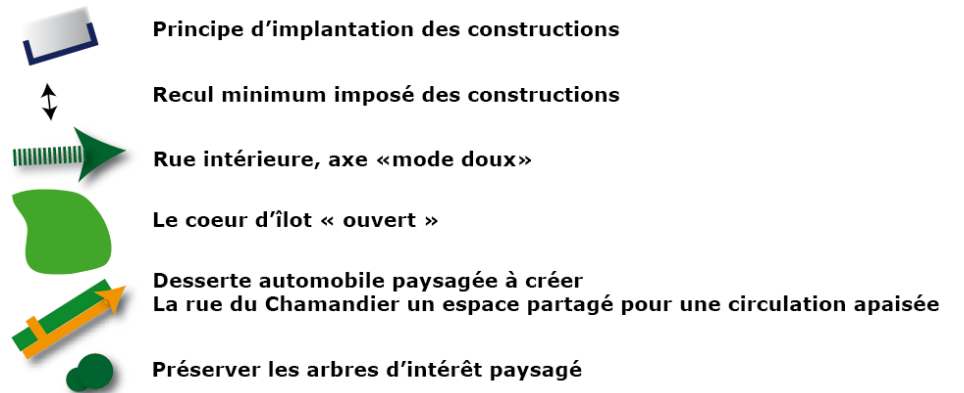
Principe d'implantation - expositions - vues

Objectifs: Sans tomber dans le systématisme, il faut valoriser l'exposition sud - Les nouvelles constructions s'adapteront aux « traces » existantes (parcellaire, patrimoine végétal, accompagnement de l'espace public,...) et offriront un front bâti discontinu, pour des perméabilités visuelles et piétonnes. Elles prendront en considération la gestion des masques solaires.

Principe d'implantation des constructions:

Au nord/ouest :

- Rue du Chamandier: Façade discontinue, un compromis entre l'affirmation de l'espace public, l'orientation du parcellaire et la meilleure exposition. Cette disposition offre une perméabilité (visuelle et piétonne), des respirations (dilatation de l'espace) et une mise à distance avec les constructions existantes au nord de la rue : recul de 7 ou 9 m minimum des nouvelles constructions par rapport à la voie actuelle.





- A l'intérieur de l'îlot: les constructions sont discontinues et optimisent l'exposition sud, mise à distance raisonnable pour éviter les vis-à-vis avec les maisons au Sud.

Au sud/est :

- Constructions plus isolées, tout en respectant la trame et la conservation des arbres sains.
- Les constructions sur rue (nouvelles constructions ou conservation de l'existant), affirment l'espace public (rue des Routoirs et placette au niveau du carrefour, démolition partielle du mur pour ouvrir la placette).

A l'ouest, les constructions accompagnent la rue du Petit Jean et affirment l'implantation des bâtiments existants.

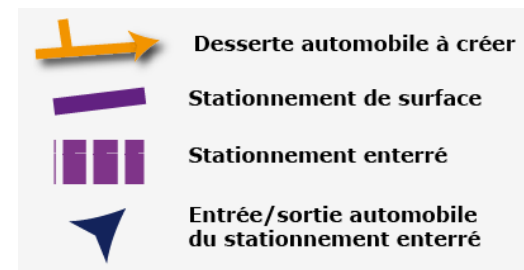
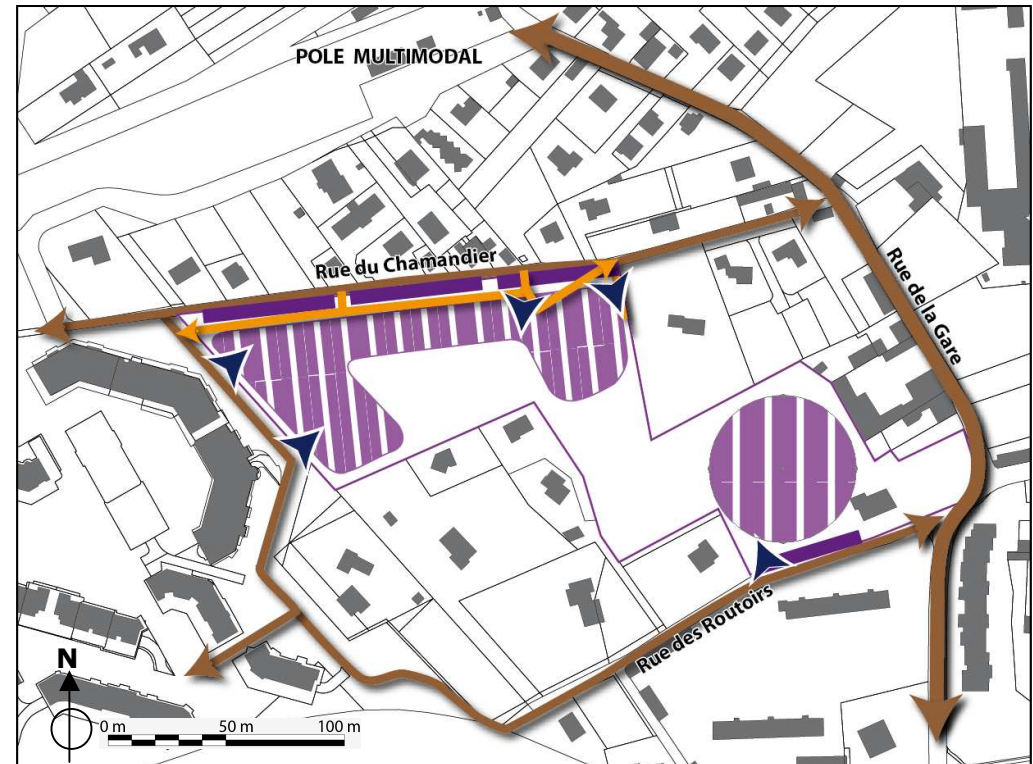
Stationnement

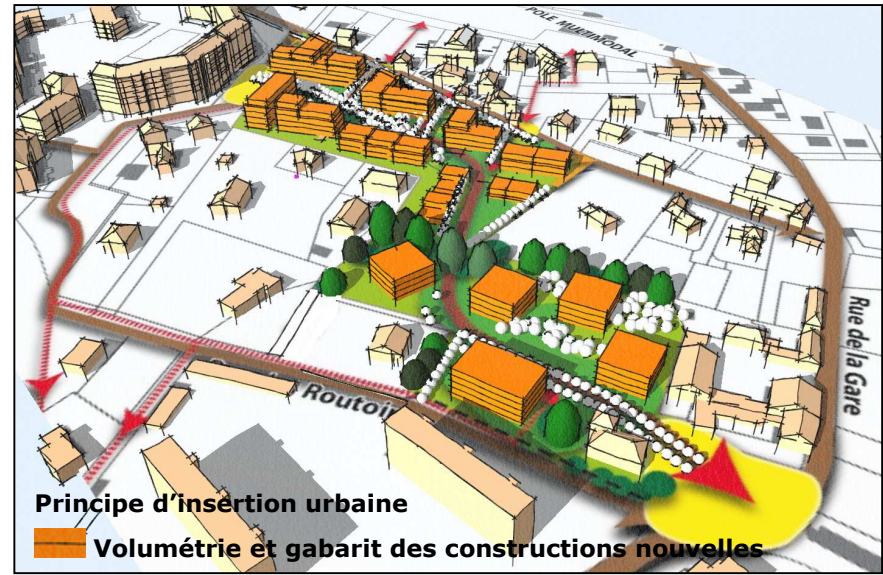
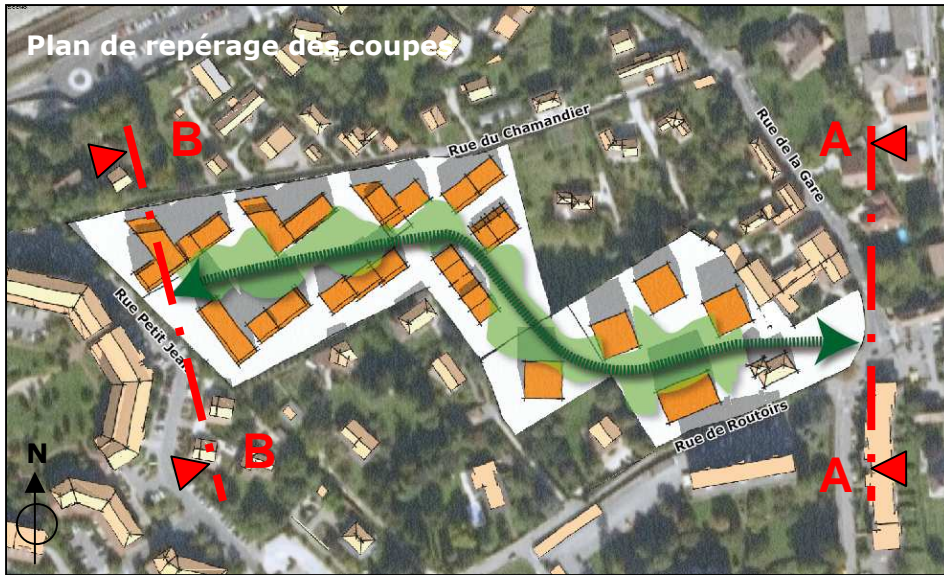
Objectifs: Limiter l'empreinte du véhicule (gérer la localisation et nature du stationnement, pour réduire les surfaces imperméables, la visibilité et les conflits d'usages).

Le stationnement est mutualisé. L'essentiel du stationnement se répartit soit en silo, soit en stationnement enterré ou semi enterré (dans ce cas, il y a nécessité d'adoucir le terrain pour assurer les jonctions avec les espaces verts – espace de transition)

- Prévoir les places et les réservations (gaines et équipements techniques) pour les véhicules électriques motorisés.

- 15 à 20% (maximum) du stationnement mutualisé peut être en surface en périphérie du site et réparti le long des rues.
- Localisation: Répartie de manière homogène sur le site à proximité immédiate des rues. Les accès sont directs depuis les voies périphériques (5 entrées / sorties automobiles au maximum sur l'ensemble du site)
- L'ensemble du stationnement privé et visiteur est localisé sur les parcelles privées.





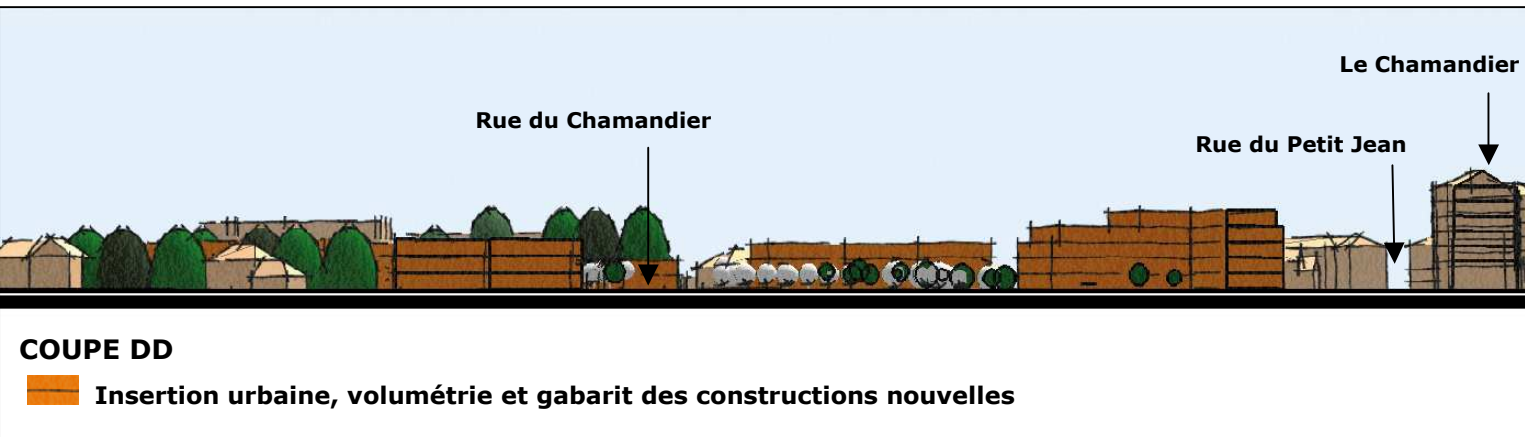
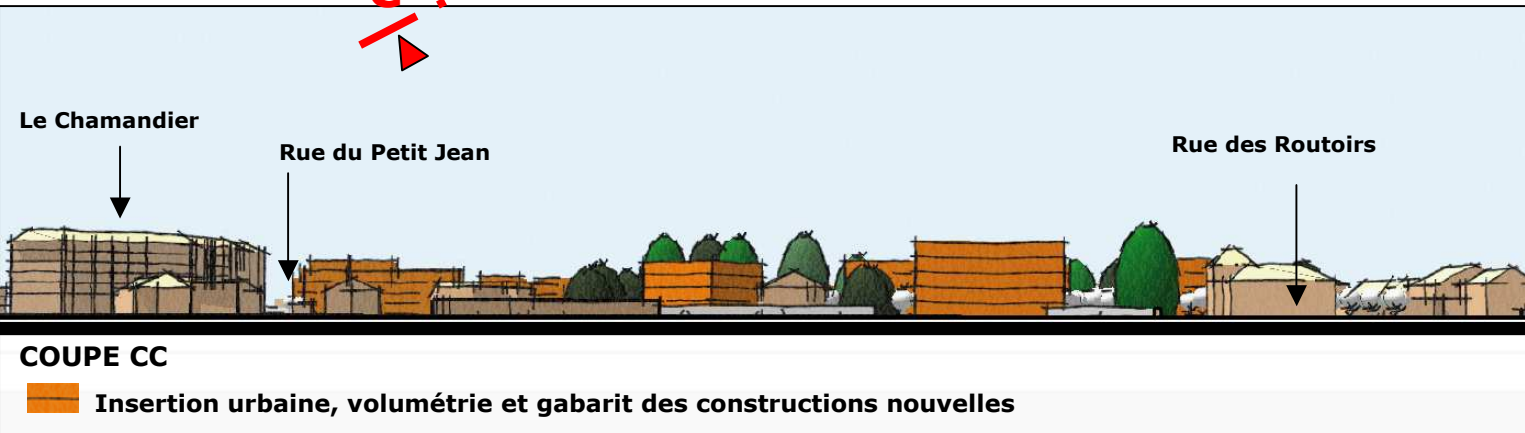
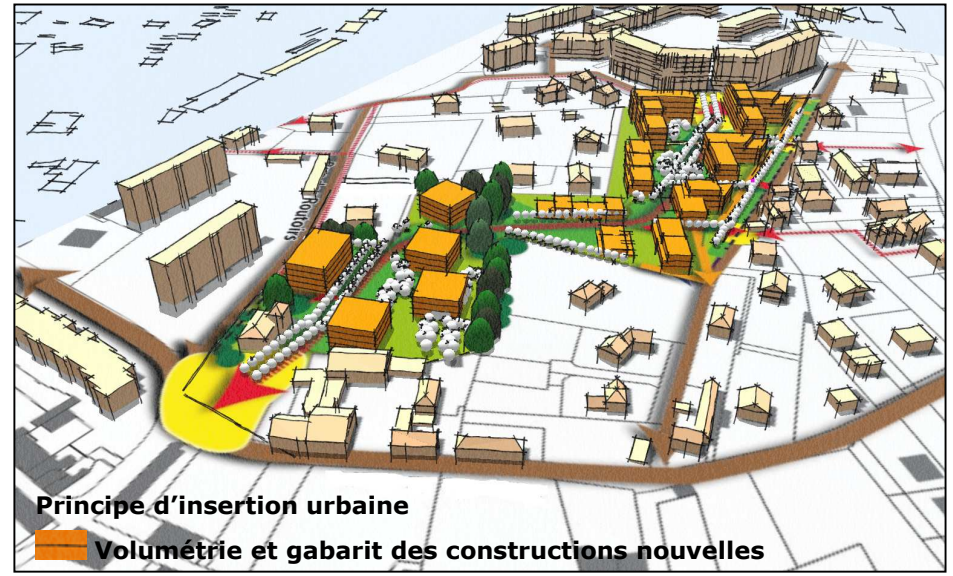
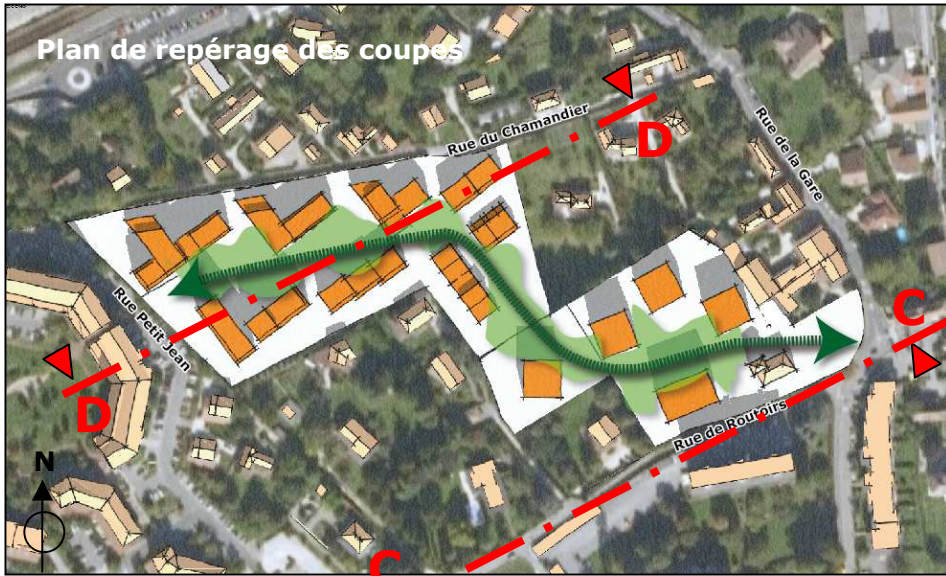
COUPE AA

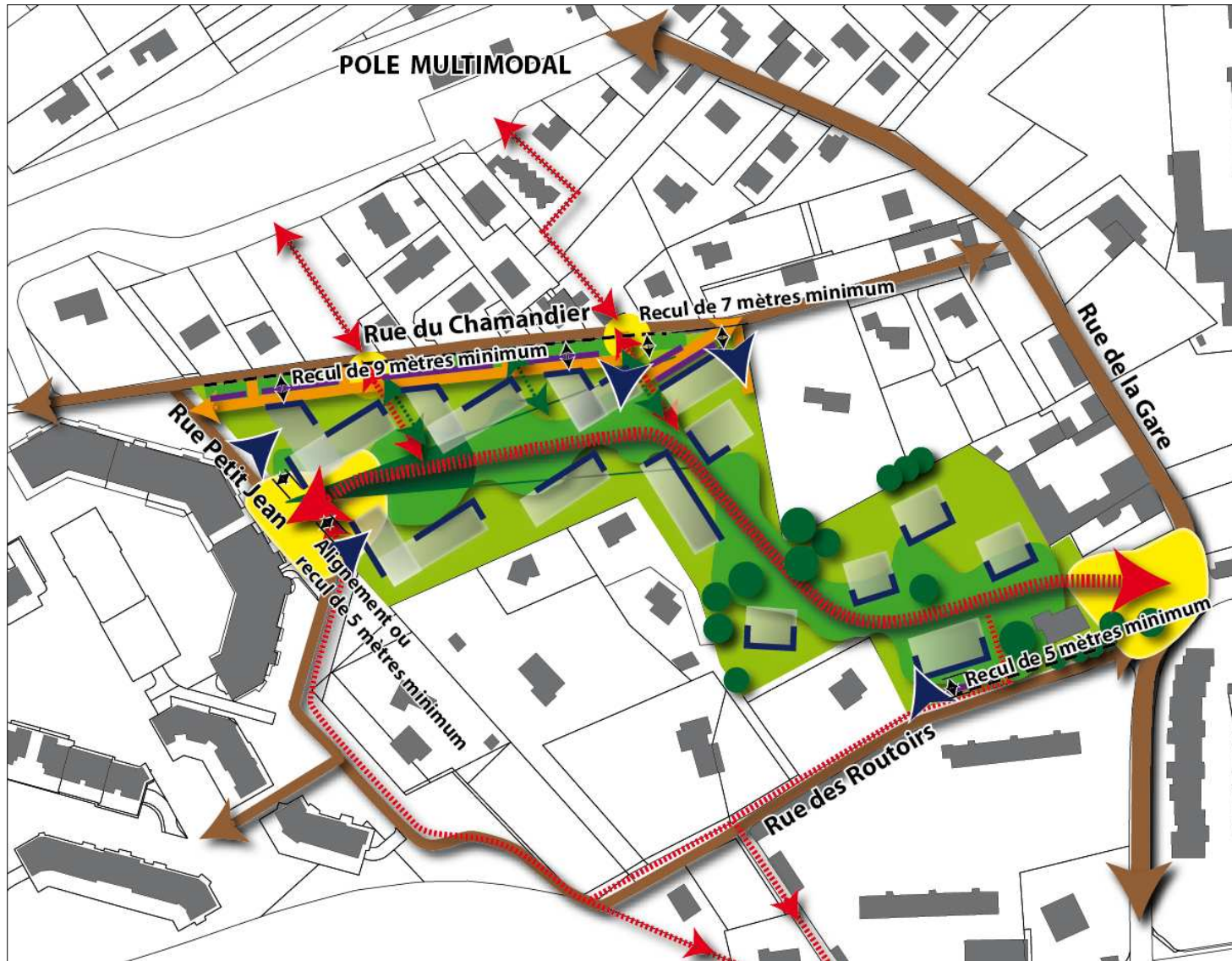
Insertion urbaine, volumétrie et gabarit des constructions nouvelles



COUPE BB

Insertion urbaine, volumétrie et gabarit des constructions nouvelles





- Recul minimum imposé des constructions
- Entrée/sortie automobile du stationnement enterré
- Stationnement de surface

- Principe d'implantation des constructions
- Chemins piétons et (ou) cycles à créer
Transparences et structure paysagère
Des transparences pour conserver les vues et l'ensoleillement
- Rue intérieure, axe «mode doux» (espace mixte): c'est un espace «domestique» qui irrigue et ouvre le site. Le tracé est souple avec une largeur variable de 5m, dont 3,5m sans obstacles (mobiliers urbains: bancs, éclairage, garage à vélo...)
- Le cœur d'îlot « ouvert » (axe mode doux) : doit garder une forte perméabilité visuelle, son traitement paysager doit assurer une transition fine avec les espaces privés (individuels et collectifs), un traitement relativement transparent et évitant les clôtures surtout avec les espaces collectifs privés.

- Espace public majeur
Une place qui marque l'entrée du nouveau quartier
- Préservation des vues sur le grand paysage
- Desserte automobile paysagée à créer
La rue du Chamandier un espace partagé pour une circulation apaisée
- Murs pouvant être éventuellement conservés en tout ou partie
- Préserver les arbres d'intérêt paysagé