

COMMUNE DE BASSENS

73 000

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

approuvée le 05/02/14

III- Les Orientations d'Aménagement (secteur Entrée de Ville)

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil
Municipal en date du :*

Le Maire,



Espaces et Mutations

Etudes, conseil
Urbanisme & Aménagement

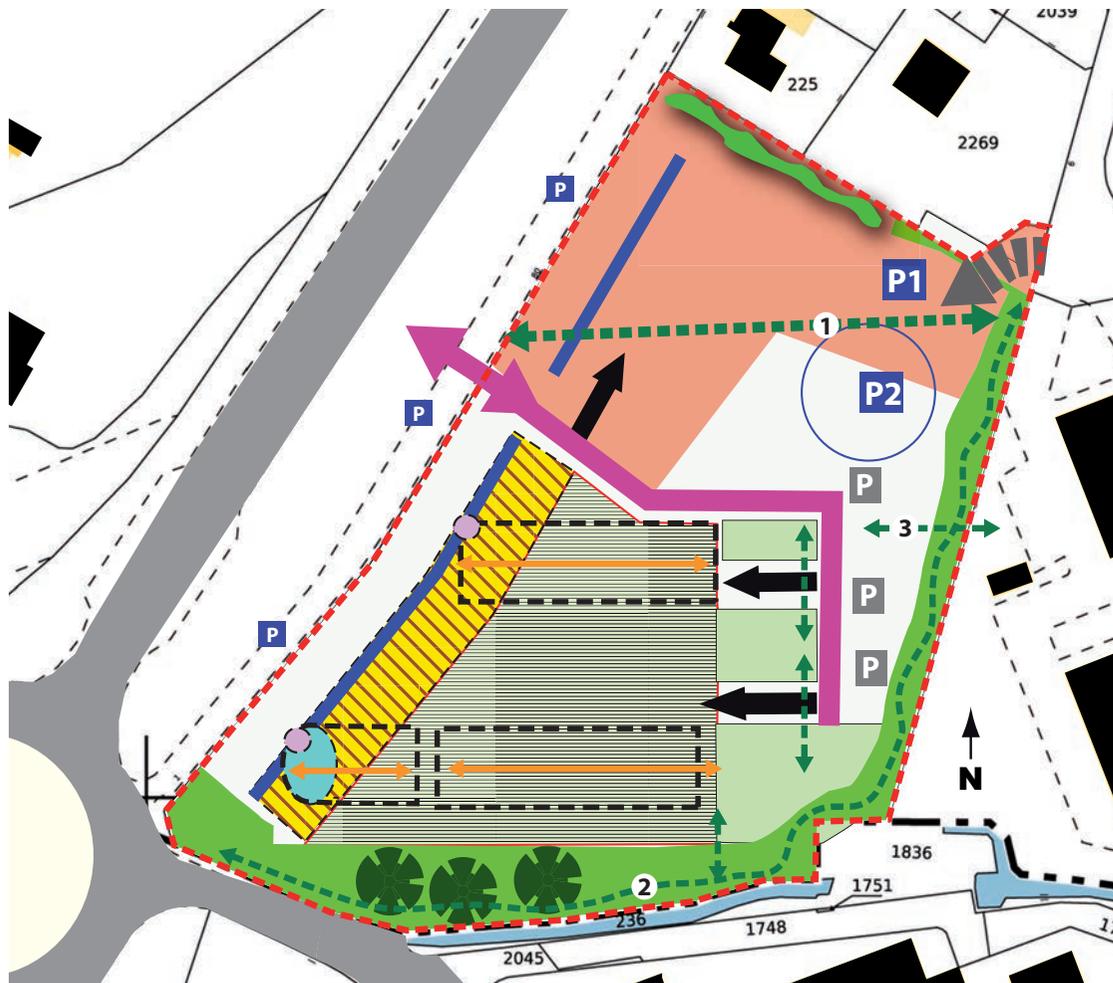
Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

info@espaces-et-mutations.com

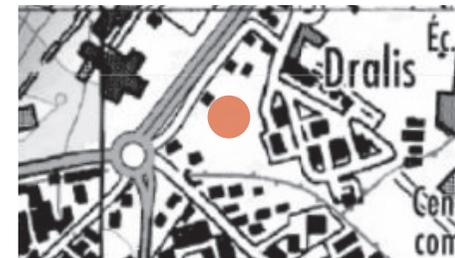
Zone Uc / Secteur entrée de ville (environ 1,17 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche (voir emprise et conditions au plan des tranches)

Respect des travaux «annexe eaux pluviales» s'ils existent.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.

Il conviendra de se référer complémentirement aux dispositions du PPR.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques

SERVITUDES PARTICULIÈRES

33% de logements sociaux minimum, à l'échelle de l'opération.

INDICATIONS SUR LES AMBITIONS COMMUNALES SUR LE SECTEUR

- Habitat : environ 65 logements.
- Activités : surfaces commerciales, bureaux et équipement public

Objectifs :

- Marquer l'entrée de ville, par un alignement bâti et une mixité des fonctions.
- Veiller à inscrire l'opération dans le contexte bâti existant et valoriser les qualités paysagères du site.

Zone Uc / Secteur entrée de ville (environ 1,17 ha)

PRINCIPES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

La desserte de la zone :

-  - La desserte voiture sera assurée depuis la contre-allée réaménagée. Un seul accès entrée/sortie sera autorisé (hors accès locaux de la petite enfance). Cette voie sera en impasse pour les véhicules.
- Un accès permettant de desservir uniquement l'aire de stationnement P1 sera autorisé depuis la rue des Écoles. Aucune connexion carrossable avec la voie de desserte de l'opération de sera autorisée

Maillage piétonnier :

-  - Un cheminement piéton ouvert au public sera aménagé dans la continuité de la voie de desserte afin de relier l'avenue de Bassens au pôle scolaire (localisation indicative)
-  - Un cheminement piéton ouvert au public sera aménagé le long du Nant Petchi et une continuité sera prévue avec le cheminement en partie Nord.
-  - Des continuités seront prévues entre les espaces privés et les espaces publics.

Gestion du stationnement :

-  - Le stationnement résidents + visiteurs du secteur Ucp2 sera géré privilégièrement via un parking semi-enterré (environ 2/3 des besoins liés à l'habitat). Il sera accessible depuis la voie de desserte interne.
-  - Le solde des besoins liés à l'habitat pourra être prévu en stationnement aérien accessible depuis la voie de desserte.
-  - Les besoins liés aux surfaces commerciales et de bureaux seront gérés le long de la contre-allée réaménagée (espace public).
-  - Une aire de stationnement complémentaire sera prévue en partie Nord du site, pour les besoins liés à l'équipement.
-  - Une aire de stationnement mutualisée aux secteur Ucp2 et au sous-secteur Ucp2a sera aussi prévue. En tout état de cause, aucune connexion carrossable ne sera autorisée entre le secteur Ucp2 et le rue des Écoles.



- Le stationnement exigible sur le terrain d'assiette du secteur Ucp2a sera réalisé pour une partie via un parking semi-enterré directement accessible depuis la voie de desserte interne.
- Une partie des stationnements exigibles pour le sous-secteur Ucp2a sera réalisée en long, en limite avec la contre-allée. Des stationnements en long pourront aussi être prévus en secteur Ucp2.

Ligne d'implantation des constructions



- Une ligne d'implantation des constructions est fixée au règlement :
 - Pour le secteur Ucp2 : les RDC commerciaux devront s'implanter le long de cette ligne (voir coupe AA').
 - Pour le sous-secteur Ucp2a : un point au minimum du bâtiment devra s'implanter sur la ligne d'implantation.

Nature et implantation des constructions :



Au Sud de la voie de desserte :

- Le long de la ligne d'implantation : surfaces commerciales en RDC (avec possibilité d'arcades commerciales) et possibilité de bureaux en R+1 (voir coupe).
- Habitat de type petit collectif souhaité de type R+3+attique, avec un RDC surélevé (stationnement semi-enterré sous les constructions).
-  - Les volumes à vocation d'habitat devront présenter une orientation Est-Ouest. La largeur des volumes ne pourra excéder 15 m.
-  - Un point sur la ligne d'implantation au minimum est obligatoire pour les volumes à vocation d'habitat en interface avec l'avenue de Bassens.
-  - Une accroche visuelle architecturale sera assurée depuis le rond-point

Zone Uc / Secteur entrée de ville (environ 1,17 ha)

PRINCIPES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

- Au Nord de la voie de desserte :

 - Sous-secteur Ucp2a correspondant à l'implantation d'une « maison de la petite enfance et de la santé ».

 - Une bande de recul paysagère sera prévue en interface avec les constructions voisines.

Espaces verts privatifs

 - Le parking semi-enterré prévu dans le secteur Ucp2 devra présenter une toiture-terrasse végétalisée directement accessible depuis les RDC surélevés (*voir coupe*).

 - Des espaces verts communs seront prévus au pied des logements.

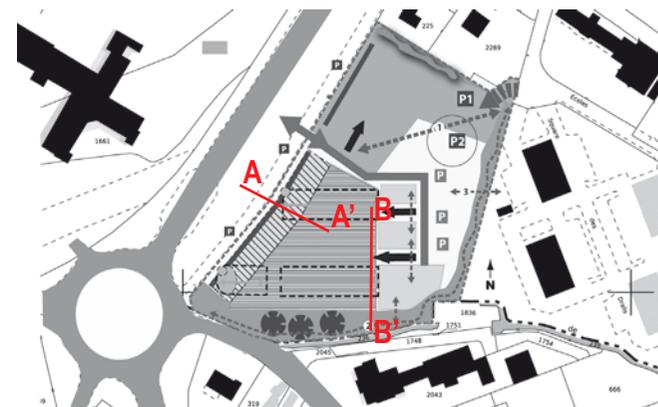
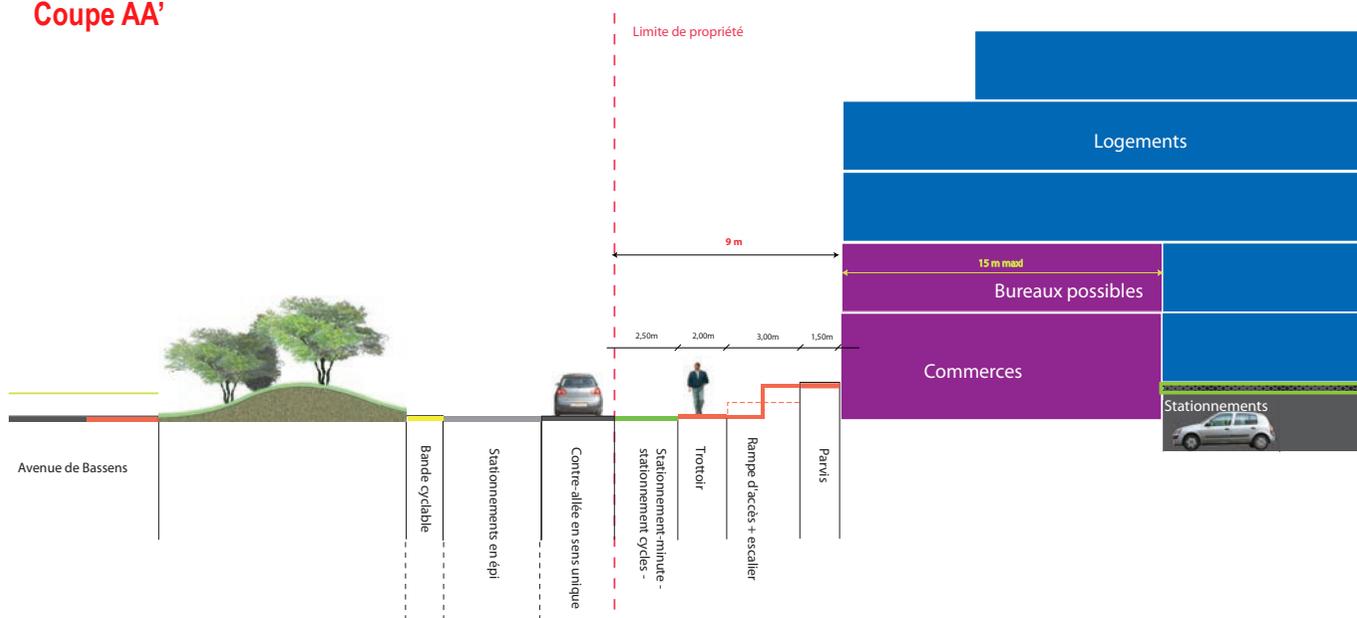
Espaces verts ouverts au public

 - Un espace paysager ouvert sera aménagé le long du Nant Petchi en accompagnement du chemin piéton. Il devra contribuer à mettre en valeur le cours d'eau et à protéger la biodiversité.

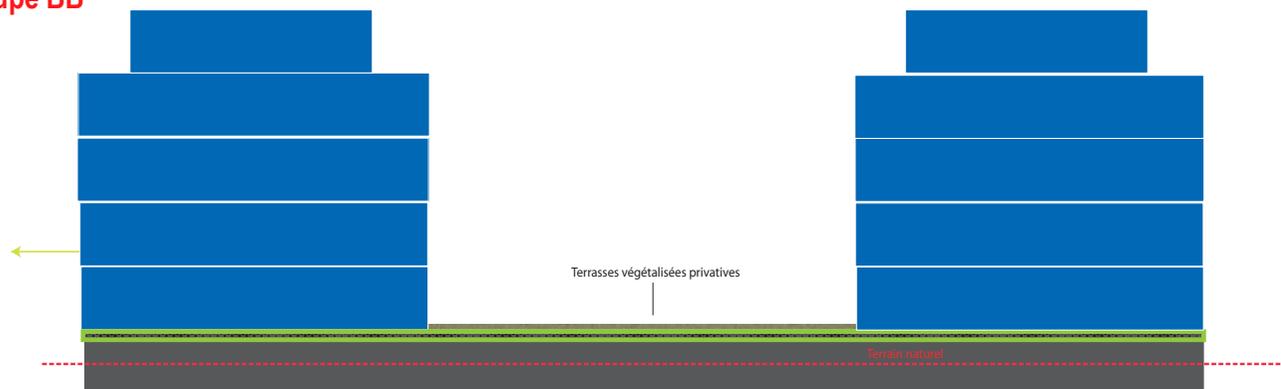
Zone Uc / Secteur entrée de ville (environ 1,17 ha)

PROFILS DE PRINCIPE (à titre indicatif)

Coupe AA'

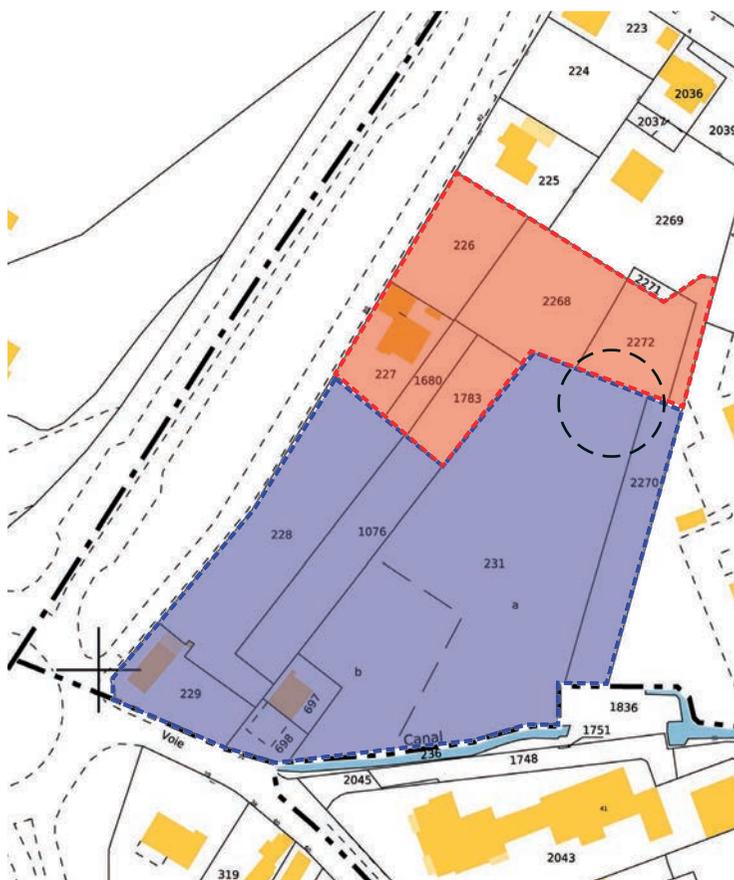


Coupe BB'



Zone Uc / Secteur entrée de ville (environ 1,17 ha)

LES DIFFÉRENTES TRANCHES DE L'AMÉNAGEMENT



Nota : la délimitation graphique des tranches correspond aux emprises du secteur Ucp2 et du sous-secteur Ucp2a

Tranche 1 (sous-secteur Ucp2a)

L'aménagement pourra être réalisé préalablement à la requalification de l'avenue de Bassens (contre-allée, ...).

La voie de desserte de l'opération devra être réalisée en limite avec le secteur Ucp2.

Cet accès pourra être d'une emprise limitée et voué à voir son profil partagé avec l'aménagement du secteur Ucp2 (même voie de desserte).

La réalisation de la continuité piétonne n°1 sera assurée dans l'aménagement de la tranche 1. En tout état de cause, un aménagement définitif sera réalisé au cours de la réalisation de l'aire de stationnement mutualisé P2.

La réalisation de l'aire de stationnement P2 prévue dans le schéma de principe n'est pas intégrée dans cette tranche (aménagement complémentaire)

Tranche 2 (secteur Ucp2)

Le profil de la voie de desserte de la tranche 1 devra être conforté en fonction des besoins de l'opération.

La réalisation de l'aire de stationnement P2 prévue dans le schéma de principe n'est pas intégrée obligatoirement dans cette tranche (aménagement complémentaire).

Aménagement complémentaire

(Cercle pointillé) Réalisation de l'aire de stationnement visiteurs mutualisée P2, situé sur le secteur Ucp2 et/ou sur le sous-secteur Ucp2a (positionnement indicatif)

La notion de tranche s'entend sans notion de phasage.