

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MARCY



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	26 septembre 2014	17.02.2015 au 19.03.2015	23 avril 2015

*** 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 ?



Maquette Habitat intermédiaire- Réalisation AUA

I. Localisation des secteurs

Les orientations d'Aménagement et de Programmation concernent trois secteurs :



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

- Mener le développement urbain de la commune au sein même du tissu existant.
- Densifier le tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- Anticiper le renouvellement et la densification du tissu existant
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de population

II. Secteur 1 : Route de Montézain Nord/RD70

Etat des lieux du site :

Ce secteur est composé de deux parcelles de propriété communale. Si les deux parcelles n'ont pas le même accès, elles sont reliées par un chemin piéton.

La parcelle Ouest, qui donne sur le RD70, a une superficie de 1200 m². Elle est actuellement occupée par plusieurs bâtiments : l'ancienne école et des bâtiments annexes. La démolition des bâtiments annexes permettrait d'accéder au fond de parcelle et ainsi augmenter la densité de ce secteur stratégique situé en face de l'école et à proximité immédiate du vieux bourg.

Quant à la parcelle Est, d'une superficie de 1700 m², elle a également une position stratégique au regard de sa proximité avec le tènement en cours d'aménagement (36 logements aux typologies diversifiées).



Enjeux :

L'aménagement de cette parcelle doit répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs situés en périphérie immédiate du vieux bourg
- La diversification des typologies de logements
- Le renouvellement urbain
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle dans ce secteur

Principes d'aménagement :

- Secteur Est :

- Favoriser des typologies de logements intermédiaires
- Respecter la morphologie urbaine environnante en limitant la hauteur des bâtiments à R+1
- Créer un accès unique depuis la Route de Montézain
- Assurer une liaison piétonne depuis la Route de Montézain jusqu'au cœur de l'ilot

- Secteur Ouest :

- Optimiser le foncier en implantant les constructions en fond de parcelle tout en préservant une bande verte
- Favoriser des typologies de logements collectives
- Limiter la hauteur des bâtiments à R+2
- Assurer la desserte par l'accès existant depuis la RD 70
- Favoriser l'implantation de services en rez-de-chaussée



Programmation :

- Secteur Est :
 - o 8 intermédiaires (R+1), soit 47 logements/ha

- Secteur Ouest :
 - o 6 logements collectifs (R+2) à vocation sociale, soit 60 logements/ha

III. Secteur 2 : Chemin de la Grande Terre

Etat des lieux du site :

Cette parcelle de 1100 m² est située à l'interface du vieux bourg et du secteur regroupant la majorité des équipements communaux. Elle constitue un lieu privilégié pour le développement urbain de la commune dans une logique de densification du tissu urbain et du renforcement de la centralité du bourg.



Enjeux :

L'aménagement de cette parcelle doit répondre à plusieurs enjeux :

- L'optimisation du foncier situé en périphérie immédiate du vieux bourg
- La diversification des typologies de logements

Principes d'aménagement :

- Privilégier des typologies d'habitat intermédiaires
- Préserver la vocation naturelle du cœur d'îlot en favorisant l'implantation des jardins au Sud et des logements au Nord marquant une limite avec le parc public
- Limiter la hauteur des bâtiments à R+1 afin de respecter l'environnement urbain
- Assurer la desserte par la parcelle 621 au Sud depuis le Chemin de la Grande Terre



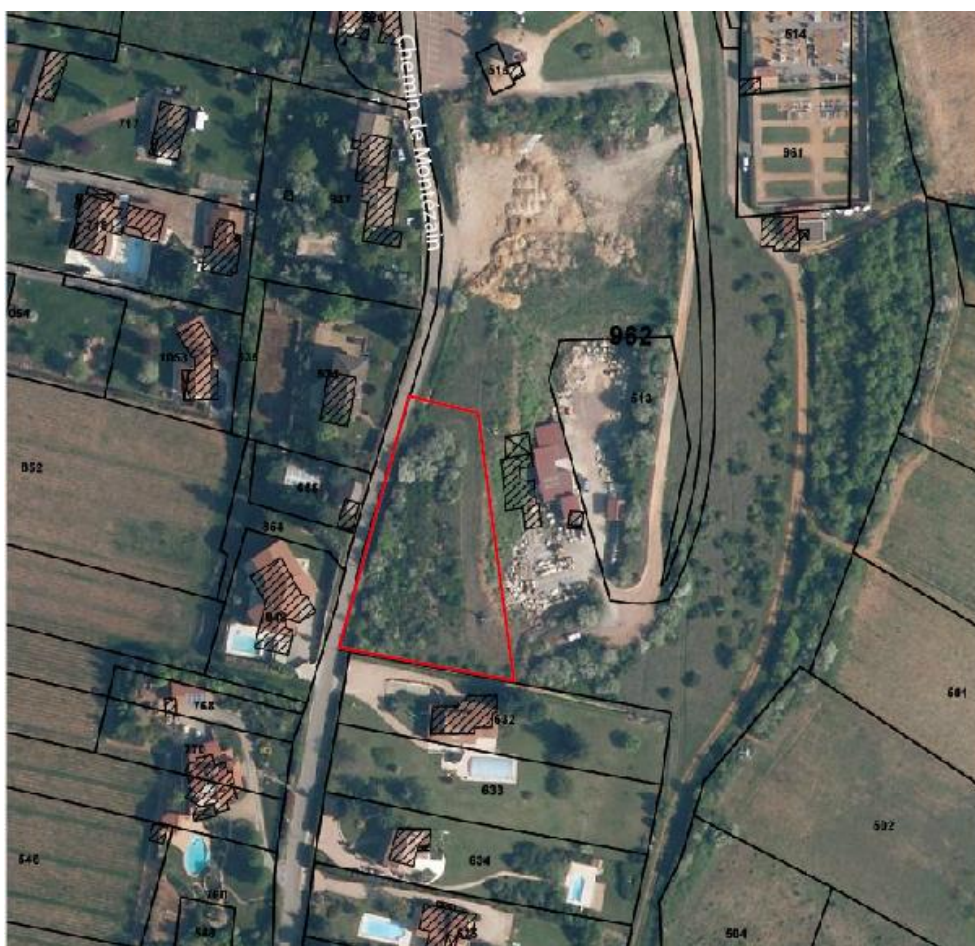
Programmation :

- 4 à 5 logements intermédiaires (R+1) dont 1 logement social minimum, soit 45 logements/ha

IV. Secteur 3 : Chemin de Montézain Est

Etat des lieux du site :

Cette parcelle de 3100 m² est située au Sud-Est du bourg, à environ 500 mètres de l'école. Localisée dans un environnement urbain résidentiel et pavillonnaire, elle constitue un espace libre qui offre un potentiel intéressant en termes de développement urbain.



Enjeux :

L'aménagement de cette parcelle doit répondre à plusieurs enjeux :

- Le respect de l'environnement urbain
- La diversification des typologies de logements
- La prise en compte des enjeux patrimoniaux du périmètre des Monuments Historiques

Principes d'aménagement :

- Privilégier des typologies d'habitat intermédiaires
- Prévoir l'implantation des jardins sur la partie Est
- Limiter la hauteur des bâtiments à R+1 afin de respecter l'environnement urbain
- Assurer la desserte par un accès mutualisé depuis le Chemin de Montézain
- Marquer une entrée de village par une implantation des bâtiments proche de la voie



Programmation :

- 8 à 10 logements intermédiaires (R+1) dont 3 logements sociaux minimum, soit 30 logements/ha