

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE TUPIN ET SEMONS



TUPIN ET SEMONS



## 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	25/10/2017	Du 15/05/2018 au 15/06/2018	06/11/2018



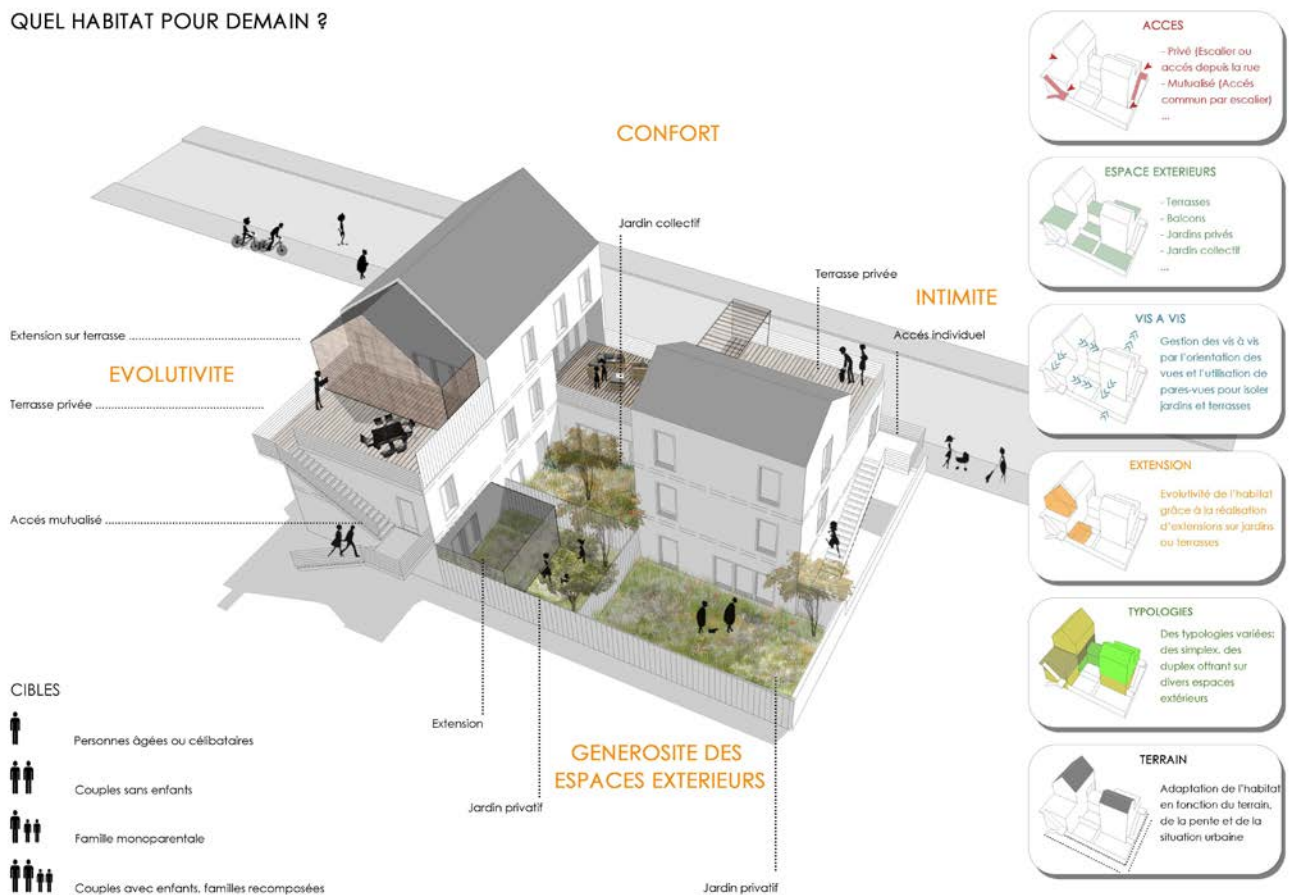
# Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

## \* 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 ?



Maquette réalisée par l'AUA

**Les orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement de secteurs et à préserver leur environnement au regard de leur richesse environnementale, en application du PADD.**

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur les 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.**

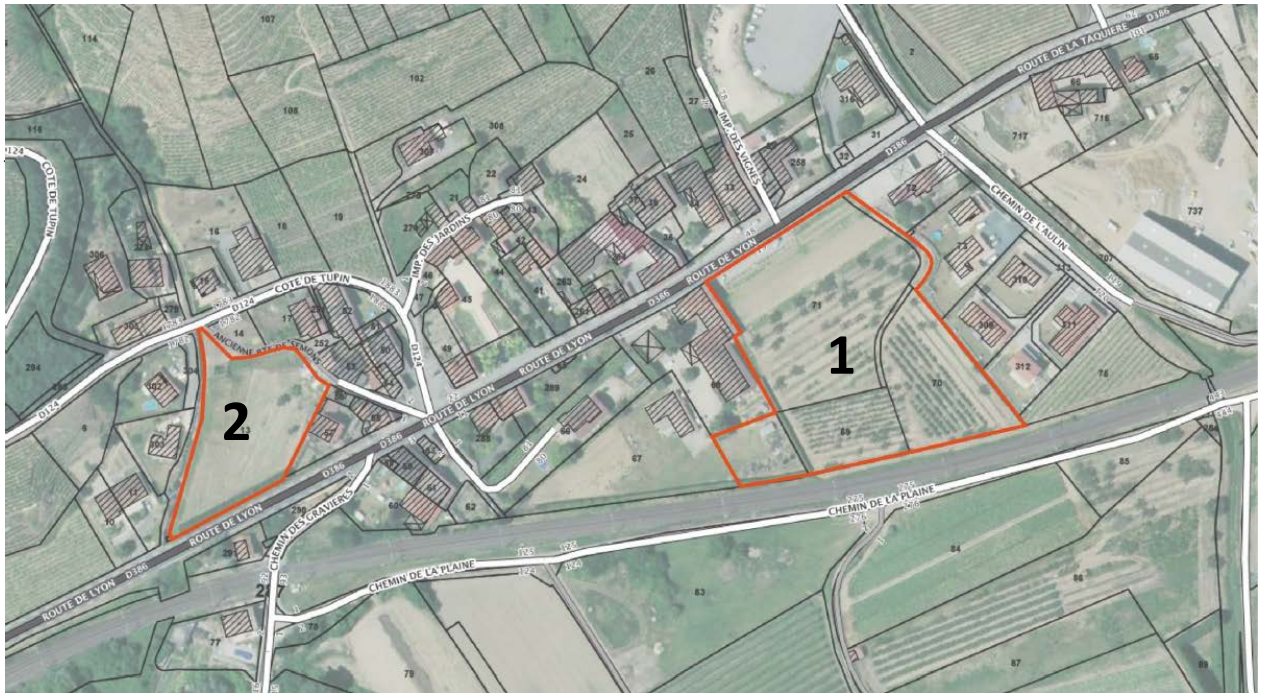
**Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement des secteurs accompagne ces éléments.** Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP peuvent être opposés à ces demandes).

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du terrain de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maître de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager et le construire. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction si le propriétaire décide de l'aménager ou le construire.

## 1. Localisation des secteurs d'OAP

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent deux secteurs. Ils sont tous les deux situés dans le bourg de Tupin, le long de la RD 386.



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

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **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
- **Développer des fonctions urbaines mixtes**
- **Valoriser les zones d'habitat** par la création d'espaces collectifs et publics
- **Valoriser les franges urbaines**
- **Prendre en compte les nuisances** dans le cadre des nouvelles opérations de logements



## 2. Secteur n°1

---

### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé dans le tissu urbain du bourg de Tupin. Sa position stratégique lui offre de réelles possibilités de développement dans une démarche de densification et de renforcement de la de cette polarité. D'une superficie d'environ 1 ha, le tènement est directement accessible depuis la Route Départementale 386 au Nord et est longé, au Sud par la voie ferrée. Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec, à l'Est, des maisons individuelles et, au Nord et à l'Ouest, des bâtiments plus anciens et à la densité plus forte. Le site est occupé par des espaces en partie cultivés.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- Le renforcement de la centralité du bourg de Tupin et le développement de fonctions urbaines mixtes
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La prise en compte des nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée au Sud et de la RD 386 au Nord
- L'amélioration et la sécurisation des liaisons piétonnes

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 (sur la partie Sud) et du R+2 (sur la partie Nord le long de la RD 386) afin de définir une silhouette dessinée.

En termes de trames vertes, l'opération devra accueillir un espace central collectif végétalisé formant une dorsale verte. Par ailleurs, la frange Sud (le long de la voie ferrée) du site fera l'objet d'un traitement paysager et acoustique avec la plantation d'espaces verts.

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie unique qui sera créée depuis la RD 386. Il s'agira d'une voie partagée entre véhicules motorisés, piétons et cycles qui permettra de desservir l'ensemble de l'opération.

Un cheminement piéton sera aménagé, entre la RD 386 et la partie Sud de l'opération, dans l'espace collectif végétalisé. Par ailleurs, un cheminement sera prévu le long de la voie ferrée pour permettre une liaison sécurisée entre la chapelle de Semons et la ViaRhôna.

Le rapport entre la voie et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en aménageant des espaces collectifs et publics végétalisés pouvant supporter du stationnement.

La Route Départementale et ses abords seront requalifiés pour améliorer la sécurité des accès et améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'opération et de l'entrée du bourg de Tupin.

### **- Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires et individuelles.

Les bâtiments situés au Nord de l'opération, le long de la RD 386, accueilleront des logements intermédiaires en R+2 avec un rez-de-chaussée destiné à des services et commerces de proximité : environ 10 logements.

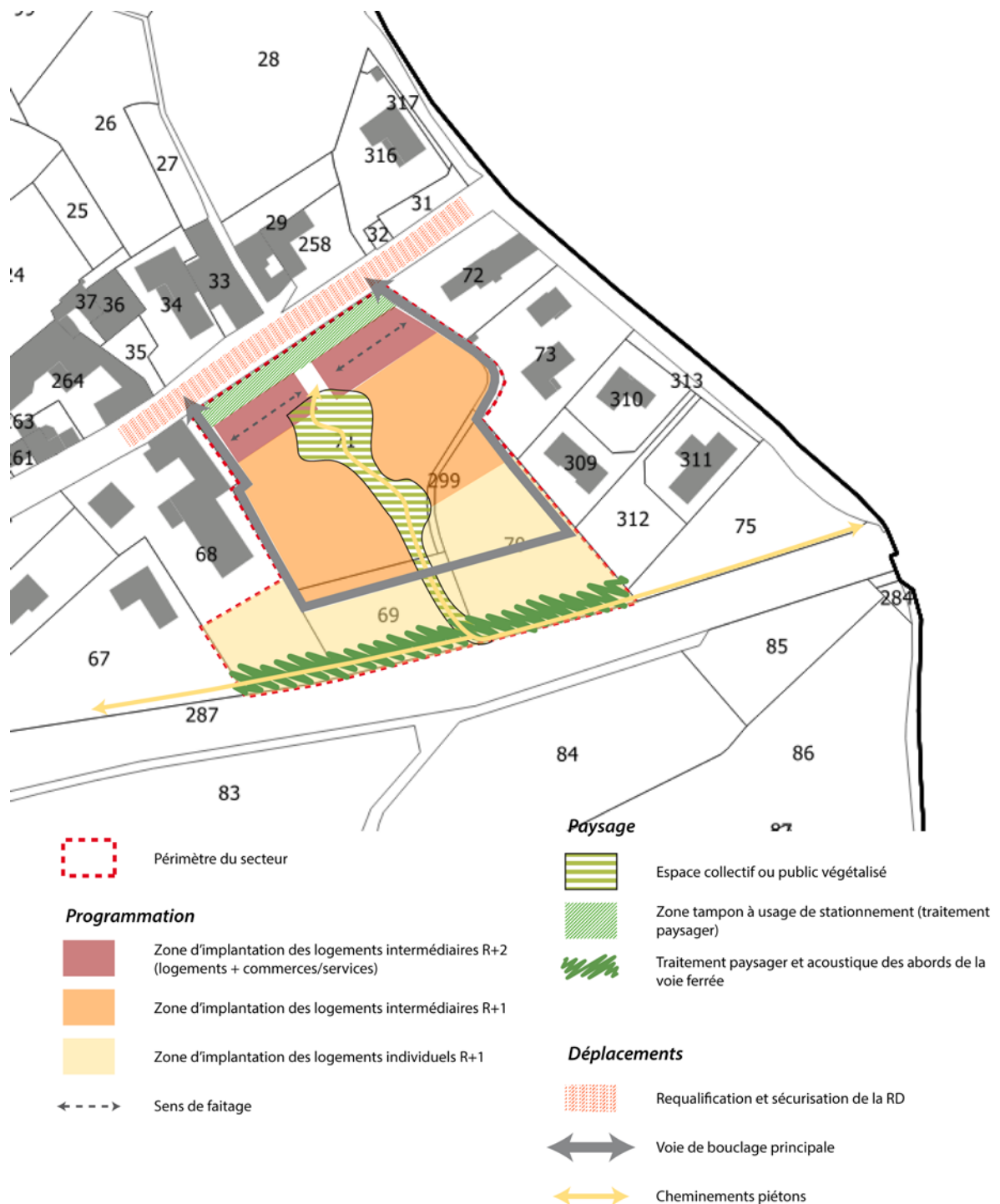


Les bâtiments situés au centre de l'opération prendront des formes intermédiaires ou individuelles groupées en R+1 : environ 10 logements.

La partie Sud accueillera des logements individuels moins denses en R+1 : environ 8 logements.

**BILAN : environ 28 logements (dont environ 6 logements locatifs abordables), soit une densité de l'ordre de 28 logements/ha.**

### Schéma de principe



## **Illustration**

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaités.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



### 3. Secteur n°2

---

#### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé dans le tissu urbain du bourg de Tupin. Sa superficie (3 500 m<sup>2</sup>) ainsi que la volonté de développement d'une exploitation agricole sont deux éléments qui en font un secteur à enjeux de maîtrise de son développement.

Le site est directement accessible depuis la Route Départementale 124 au Nord et est longé, au Sud par la Route Départementale 386. Il est situé au contact de maisons individuelles, à l'Ouest, et d'un tissu urbain ancien avec la présence d'une exploitation agricole (exploitation viticole) à l'Est.



#### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La prise en compte des besoins d'une exploitation agricole

## Principes d'aménagement :

### - ***Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés. En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

L'opération devra présenter des franges végétalisées (jardins, espaces verts) et concentrer les logements à l'intérieur du site. Un espace vert sera également créé au contact entre les habitations et le futur bâtiment agricole.

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales.

### - ***Développement urbain et déplacements :***

Les logements seront desservis par l'ancienne Route de Semons. Le rapport entre la voie et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en aménageant des espaces collectifs pouvant supporter du stationnement.

Les logements s'implanteront le long de la voie afin de dégager des jardins à l'intérieur du site.

Quant au bâtiment agricole, il sera implanté dans la partie Ouest du site, au contact de la RD 386. Un espace tampon sera aménagé entre la RD et le bâtiment afin de créer une zone tampon et aérée traitée de manière qualitative par rapport à la voie. L'accès au bâtiment agricole s'effectuera depuis la RD386.

### - ***Programmation***

Le site devra accueillir :

- des logements individuels groupés en R+1 : environ 4 logements
- un bâtiment agricole





***BILAN : environ 4 logements (dont 1 logement locatif abordable), soit une densité de l'ordre de 30 logements/ha (en déduisant l'emprise de 2200 m<sup>2</sup> réservée à l'implantation du bâtiment agricole).***

## Schéma de principe





Périmètre du secteur



### Programmation

-  Zone d'implantation des logements individuels groupés R+1
-  Zone réservée à l'implantation du cuvasse
-  Espace tampon entre la RD et le bâtiment agricole
-  Sens général d'implantation des bâtiments

### Déplacements

-  Accès à l'exploitation agricole depuis la RD
-  Accès aux logements depuis l'ancienne Route de Semons

### Paysage

-  Espace de jardins privés
-  Traitement paysager des abords du cuvasse