



Révision du *Plan Local d'Urbanisme de Mornant* *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Projet de PLU arrêté le 18 novembre 2024

Préambule

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le présent document détaille les différentes OAP mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLU de Mornant.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale et de rationalité budgétaire.

Ces OAP constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PADD. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences notamment en termes de logements, de création d'activités et d'équipements, ainsi que des déplacements et particulièrement des modes actifs.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

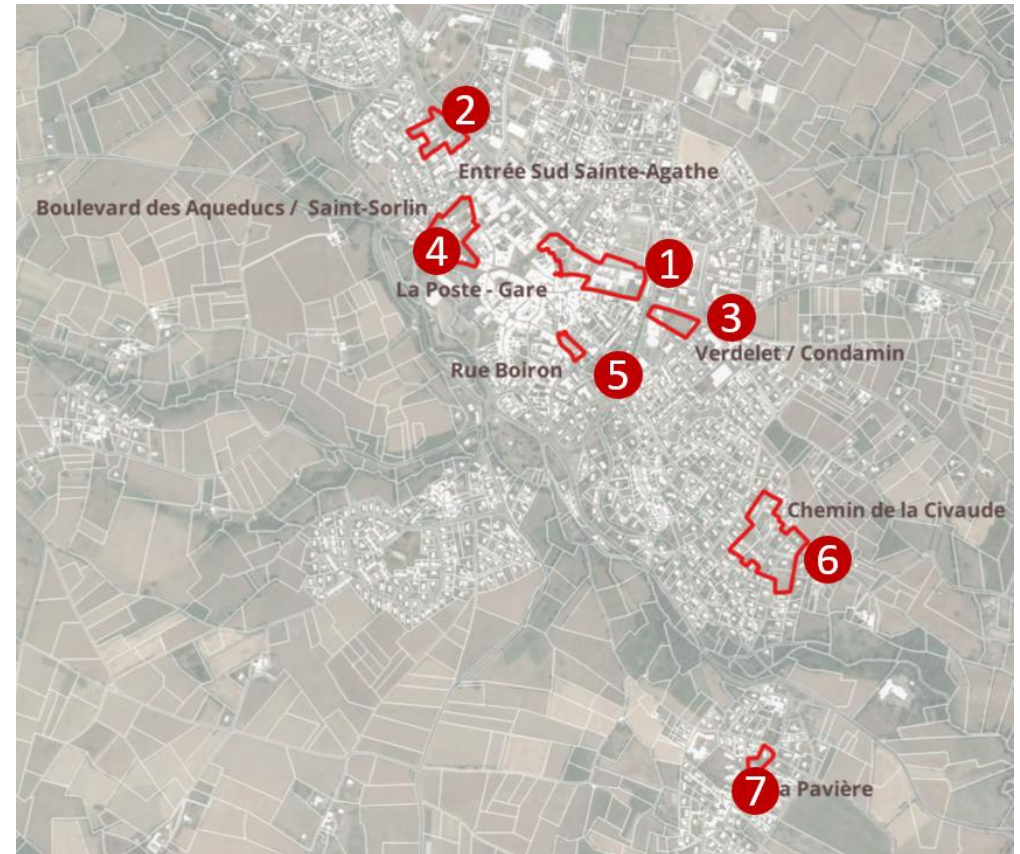
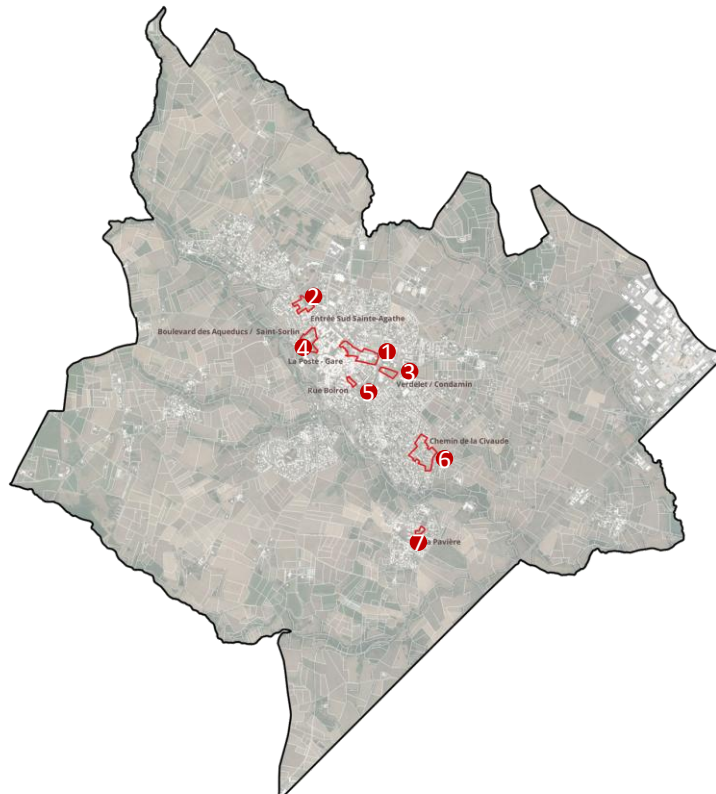
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

[...]

Les secteurs d'OAP

- 1 La Poste / Gare (p.5)
- 2 Entrée Sud Sainte-Agathe (p.11)
- 3 Verdelet / Condamin (p.16)
- 4 Boulevard des Aqueducs / Saint Sorlin (p. 21)
- 5 Rue Boiron (p. 26)
- 6 Montecclare / Chemin de la Civaude (p. 31)
- 7 La Pavière (p. 36)



Les orientations communes aux secteurs d'OAP

Des orientations communes aux différents secteurs d'OAP permettent d'offrir une première fiche de route mutualisée, sur les aspects d'insertion urbaine, architecturale et paysagère, ainsi que sur la qualité environnementale des secteurs et la prévention des risques. Ces aspects communs sont à respecter de manière à offrir des projets cohérents, qualitatifs, intégrés dans leur contexte urbain ou de proximité avec les espaces agricoles et respectueux de l'environnement.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement de l'offre de logement sur la commune, en limitant le nombre d'habitations supplémentaires ;
- Les constructions existantes au sein des périmètres d'OAP doivent être maintenues et requalifiées
- Penser des opérations qui s'inscrivent dans leur contexte urbain ou bien à l'interface avec les espaces agricoles de proximité ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants sur les sites ;
- Faciliter les accès pour les modes doux ;
- Mutualiser au maximum les accès ;
- Veiller à maintenir les vues sur le paysage, quand il y en a.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes bâties en cohérence avec le tissu urbain environnant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, appropriés aux secteurs ;
- Prévoir une implantation des futures constructions en lien avec la topographie du site ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites de site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige et les haies afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour ;
- Proposer des aménagements en lien avec la topographie du site, de manière à gérer les eaux de ruissellement en partie ouest du site, (noues paysagères) ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

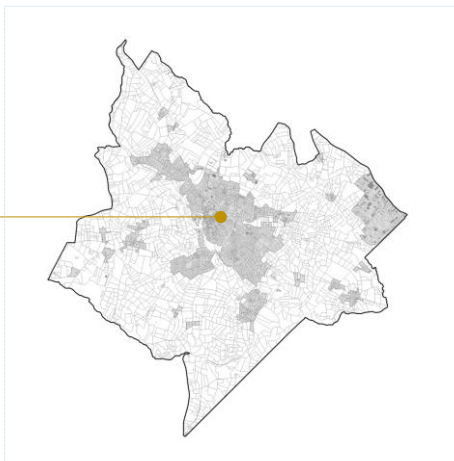
1- La Poste / Gare

CONTEXTE

Secteur La Poste / Gare Centre-bourg

2,3 hectares

Diversification de
l'habitat et des
fonctions urbaines /
mixité sociale



Secteur Est de l'OAP



Opération en cours, à l'Ouest et au centre du secteur

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Allant de la Poste jusqu'à l'ancienne gare, ce site représente un enjeu majeur pour l'évolution du centre-ville de Mornant, du fait qu'il longe une partie importante de l'Avenue de Verdun. Il se décompose en deux séquences distinctes, à l'interface de pénétrantes majeures en direction du centre-bourg :

• Le secteur de la Poste

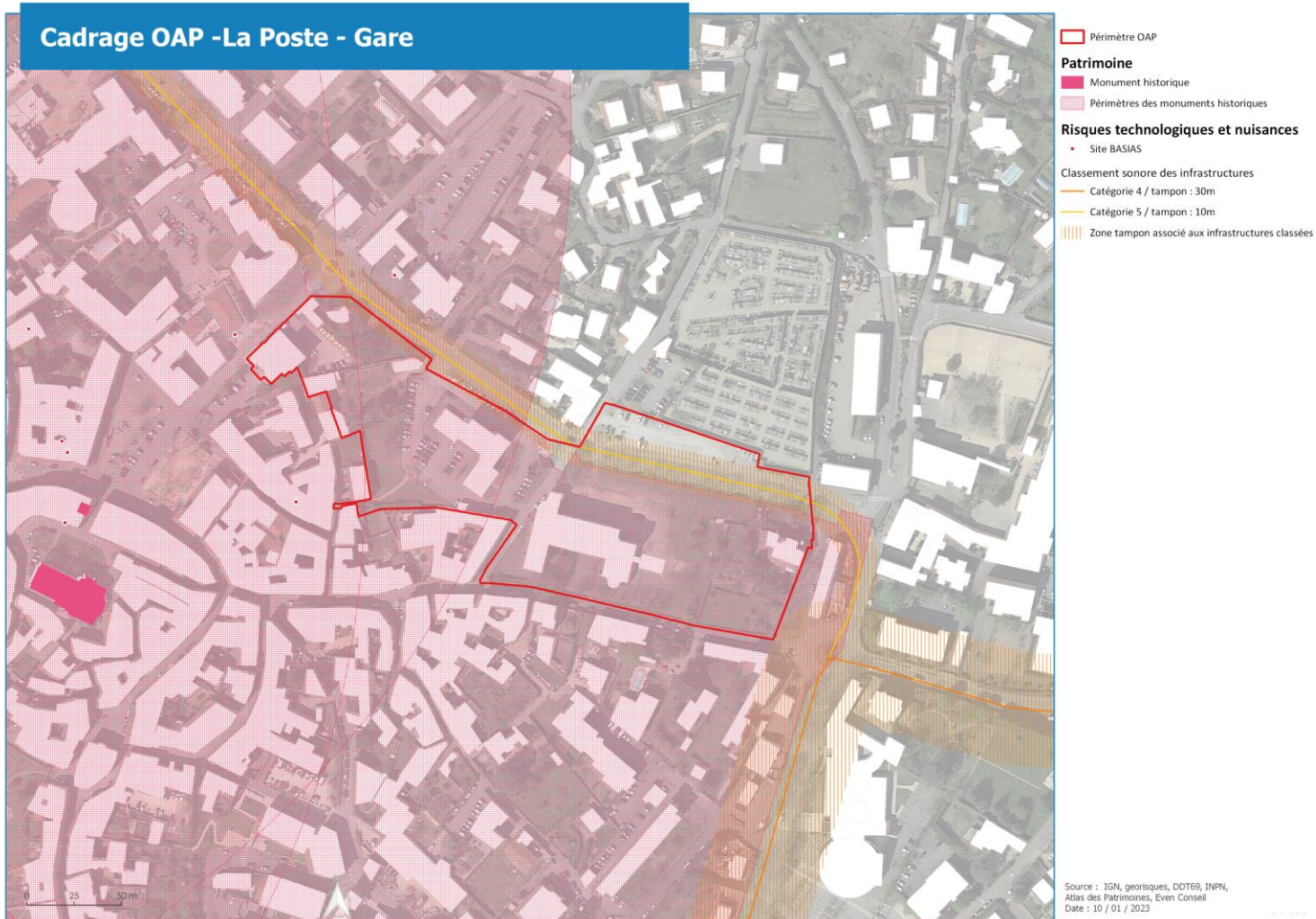
Compris entre l'avenue du Souvenir et la rue Serpaton, cette première portion du périmètre inclus l'arrière-cour du bâtiment de la Poste, propriété communale. Cet espace est contigu à une parcelle accueillant un bâtiment de faible emprise d'un seul niveau, désaffecté, également propriété communale. Situé à l'angle de l'avenue de Verdun et de l'avenue du souvenir, cet espace représente un fort potentiel de renouvellement urbain. En continuité de cette emprise, une résidence de deux fleuves Rhône Habitat a bénéficié d'une extension qui vient marquer un front bâti sur l'avenue de Verdun et confirmé son caractère urbain.

Le secteur de la Gare

Compris entre la rue Serpaton et le Boulevard du Pilat, cette seconde portion du périmètre inclus un ensemble patrimonial remarquable, l'ancienne congrégation des sœurs Saint Charles. Sur l'avenue de gare, une maison du 19ème siècle à conserver un parc arboré qui confère une entrée paysagère dans le centre bourg par la rue Jean Condamin. Les bâtiments historiques de la congrégation, dont une chapelle, accueillent dorénavant la médiathèque municipale en rdc et des locaux d'activités en étages. Coté Avenue de Verdun, une opération de logements est venue composée un front bâti, ménageant une venelle piétonne en cœur d'îlot, permettant de relier l'avenue de Verdun et la rue Jean Condamin en cheminant par un parc public. L'enjeu sur ce secteur est d'achever son renouvellement, tout en conservant les qualités paysagères de l'îlot.

OBJECTIFS

- Poursuivre la **diversification de l'habitat et des fonctions urbaines** : densité moyenne d'environ 65 logements à l'hectare impliquant la mise en œuvre d'habitat collectif en R+2 voire R+3 avec, à l'approche de l'Avenue du Souvenir et de manière ponctuelle, la possibilité d'aménager des commerces en rez-de-chaussée.
- Afin de **favoriser la mixité sociale** sur le secteur, 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables, ce qui correspond à 55 logements minimum.



PATRIMOINE

Le secteur d'OAP se situe en plein centre urbain et se trouve en grande partie intégré par la servitude de protection de l'Eglise Saint Pierre. Ainsi toute intervention d'urbanisation devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du secteur. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

NUISANCES

Au nord, l'OAP est bordée et intègre une partie de l'Avenue de Verdun, classée en catégorie 5 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Dans un souci de cohérence d'ensemble, comme évoqué plus haut, les abords de l'Avenue de Verdun sont requalifiés, intégrant un large trottoir et du stationnement, ponctués de plantations.

Ce linéaire constitue un espace public à géométrie variable, qui se dilate ponctuellement vers l'intérieur d'îlot, marquant des perspectives sur des éléments emblématiques (ex : la chapelle du pensionnat des Sœurs Saint-Charles).

Des cheminements piétonniers transversaux relient l'Avenue de Verdun avec la Place de la Poste et la Rue des Fifres, côté « Poste » ; avec la Rue Jean Condamin, côté « Gare ».

Le cloître planté du pensionnat de Sœurs Saint-Charles est « rendu » à l'espace public, s'ouvrant sur la Rue Jean Condamin par un jeu de niveaux qu'il convient d'étudier dans le détail.

MORPHOLOGIES ET IMPLANTATION DU BATI

L'implantation du bâti compose une façade le long de l'avenue de Verdun. Une telle implantation marque une limite franche à l'urbanisation dense du bourg et affirme le caractère urbain de l'avenue. En négatif se dessinent des cœurs d'îlots verts, propices à l'intimité des futurs logements. Des traversées piétonnes permettent une porosité entre l'avenue et le centre bourg.

Ce dispositif se retourne au niveau de l'avenue du Souvenir, dont la vocation commerciale est à affirmer dans la continuité de la Place de la Liberté.

Enfin il est préconisé sur le secteur nord de l'avenue de Verdun une recomposition de la façade en cas de renouvellement urbain.

Dans l'optique de renforcer la centralité de son bourg, la commune souhaite y poursuivre la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines, en affirmant le caractère urbain de l'Avenue de Verdun. Afin de détailler la programmation, l'OAP a été découpée en 3 secteurs :

Secteur 1 :

- Prévoir des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée sur les avenues du Souvenir et de Verdun.
- Les rez-de-chaussée devront bénéficier d'une hauteur plus conséquente que les autres niveaux, d'environ 3,5m.
- Afin de favoriser la mixité sociale sur le secteur, 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables, avec une densité minimale de 110 log/ha, soit environ 22 logements au total.
- Un traitement particulier devra être prévu pour le croisement des deux avenues de type placette.
- Typologies d'habitat collectif en R+2 voire R+3.

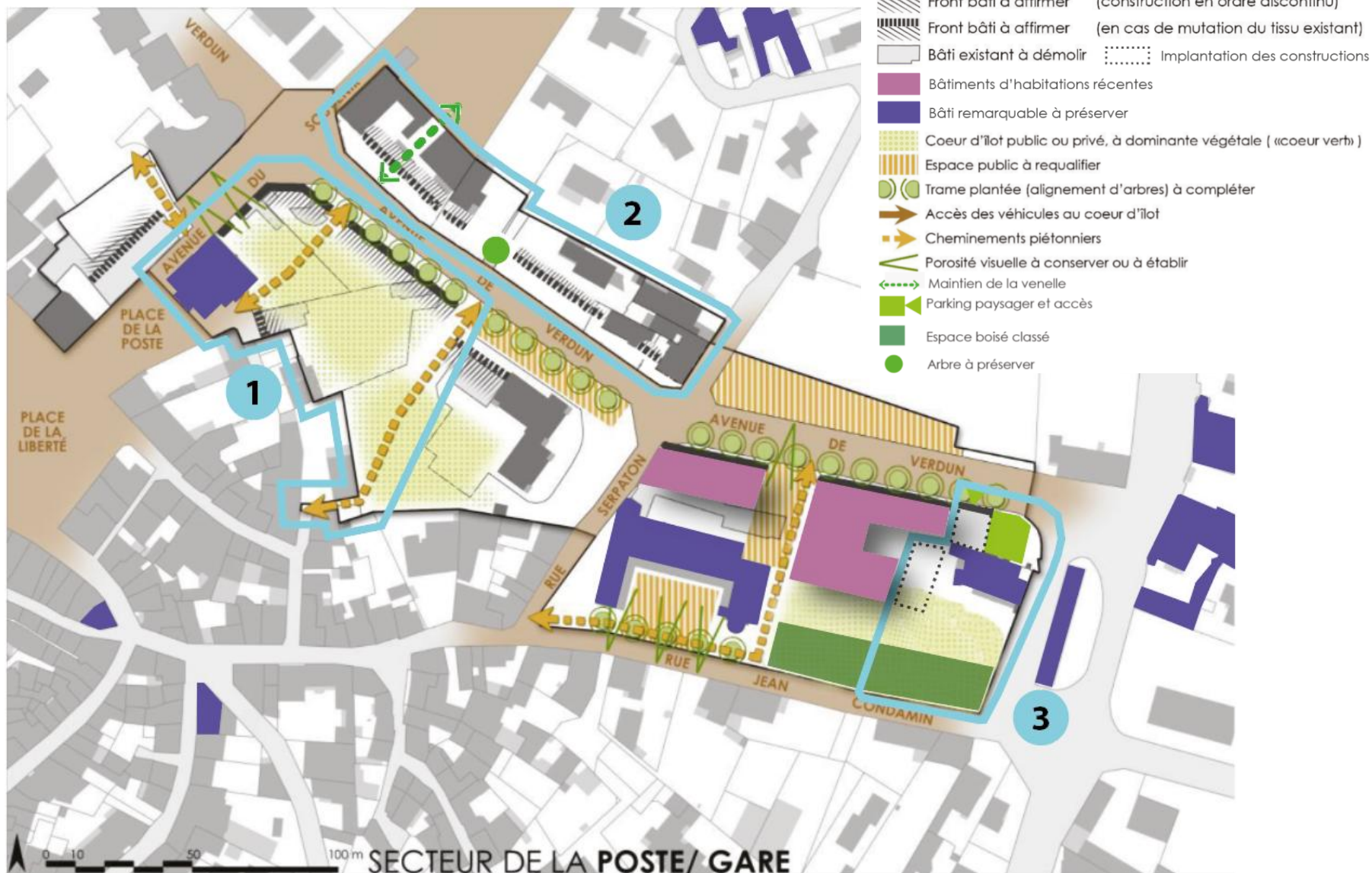
Secteur 2 :

- Prévoir un linéaire commercial en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Verdun.
- Afin de favoriser la mixité sociale sur le secteur, 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables, avec une densité minimale de 60 log/ha.

Secteur 3 :

- La programmation pourra s'orienter vers du logement et/ou de l'activité tertiaire.
- Afin de garantir la mixité sociale sur le secteur, 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables, avec un minimum de 3 logements et un maximum de 8 logements à l'échelle du secteur.
- Les places de stationnement devront être regroupées côté avenue de Verdun, notamment sur la zone de « parking paysager » afin de préserver les qualités paysagères du cœur d'ilot.

SCHEMA DE PRINCIPE



2- Entrée Sud Sainte-Agathe

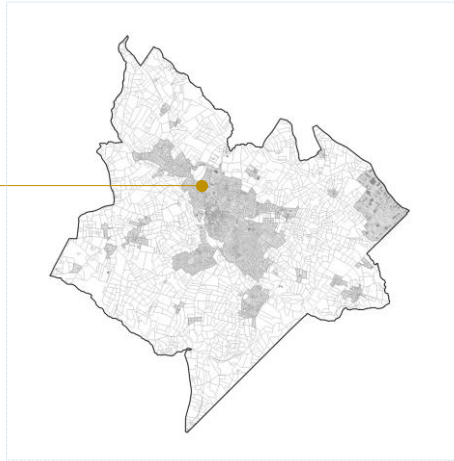
Entrée Sud Sainte-Agathe

CONTEXTE

Entrée Sud Sainte-Agathe

1,08 hectare

Habitat



Rue de Waldwisse

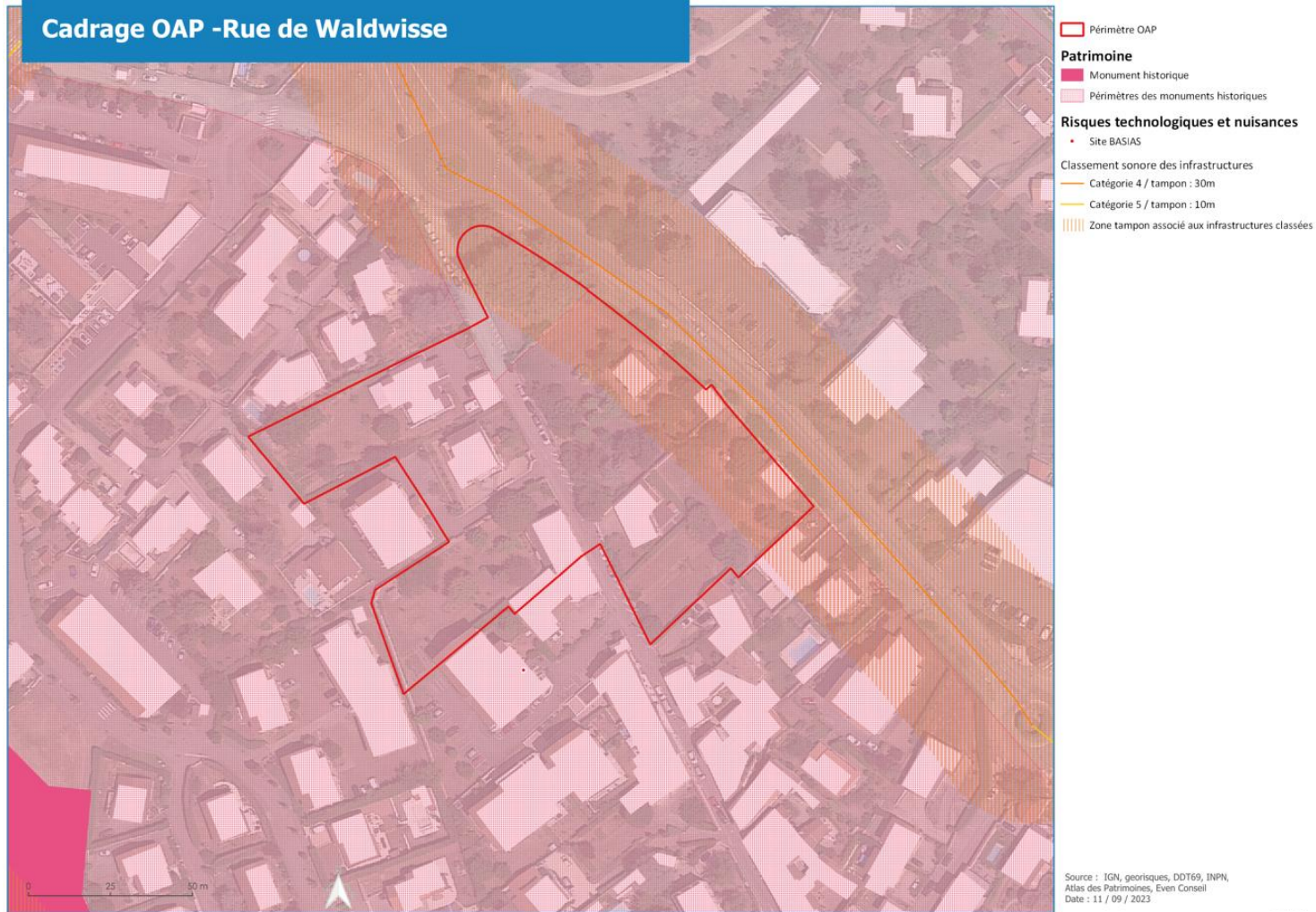
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Le secteur, se situant à proximité du centre-ville mais aussi des équipements au nord-est, présente une localisation très intéressante. Il est délimité par l'avenue de Verdun à l'est et la rue de Waldwisse à l'ouest.
- Le site se caractérise par une zone à dominance résidentielle, aux formes d'habitat diversifiées et aux cœurs d'îlot à dominance végétale. La rue de Waldwisse présente un tissu de faubourg, densifié, dans la continuité nord du centre-ville.
- Le site de l'OAP renferme des espaces potentiels d'accueil de nouveau logements, en densification, à articuler avec le bâti existant ainsi que les espaces boisés / franges vertes à préserver.

OBJECTIFS

- Densifier dans le respect des morphologies existantes le secteur, via une nouvelle offre résidentielle, en faisant muter les cœurs d'îlots ;
- Maintenir et renforcer la trame verte urbaine entre les espaces publics et le bâti ;
- Conforter la place des mobilités douces en proposant des traversées piétonnes au sein du secteur ;
- Préserver les murs existants.



PATRIMOINE

Le secteur d'OAP se situe en plein centre urbain et se trouve en grande partie intégrée dans une servitude de protection de monument historique (aqueduc du Gier). Ainsi toute intervention d'urbanisation devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du secteur. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

NUISANCES

Au nord, l'OAP est bordée et intègre une partie de l'Avenue de Verdun, classée en catégorie 4 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 1,08 Ha
- Afin de favoriser la mixité sociale sur le secteur pour chaque opération, 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables.
- Chaque opération devra respecter une densité de 60 log/ha.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Les constructions donnant directement sur la rue Waldewisse devront respecter une typologie « maison de ville ». Les constructions en second rang s'intégreront sous la forme d'habitat collectif ;
- Proposer des formes bâties, de type petit collectif, de manière à densifier le secteur de manière raisonnée et permettre une nouvelle offre résidentielle à proximité immédiate du centre-ville ;
- Permettre une alternance de hauteurs, en alternance, entre du R+1 et du R+2 ;
- Prévoir également l'intégration de formes d'habitat intermédiaire, en cohérence avec la taille des parcelles, de sorte à diversifier les typologies de logement sur ce secteur.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

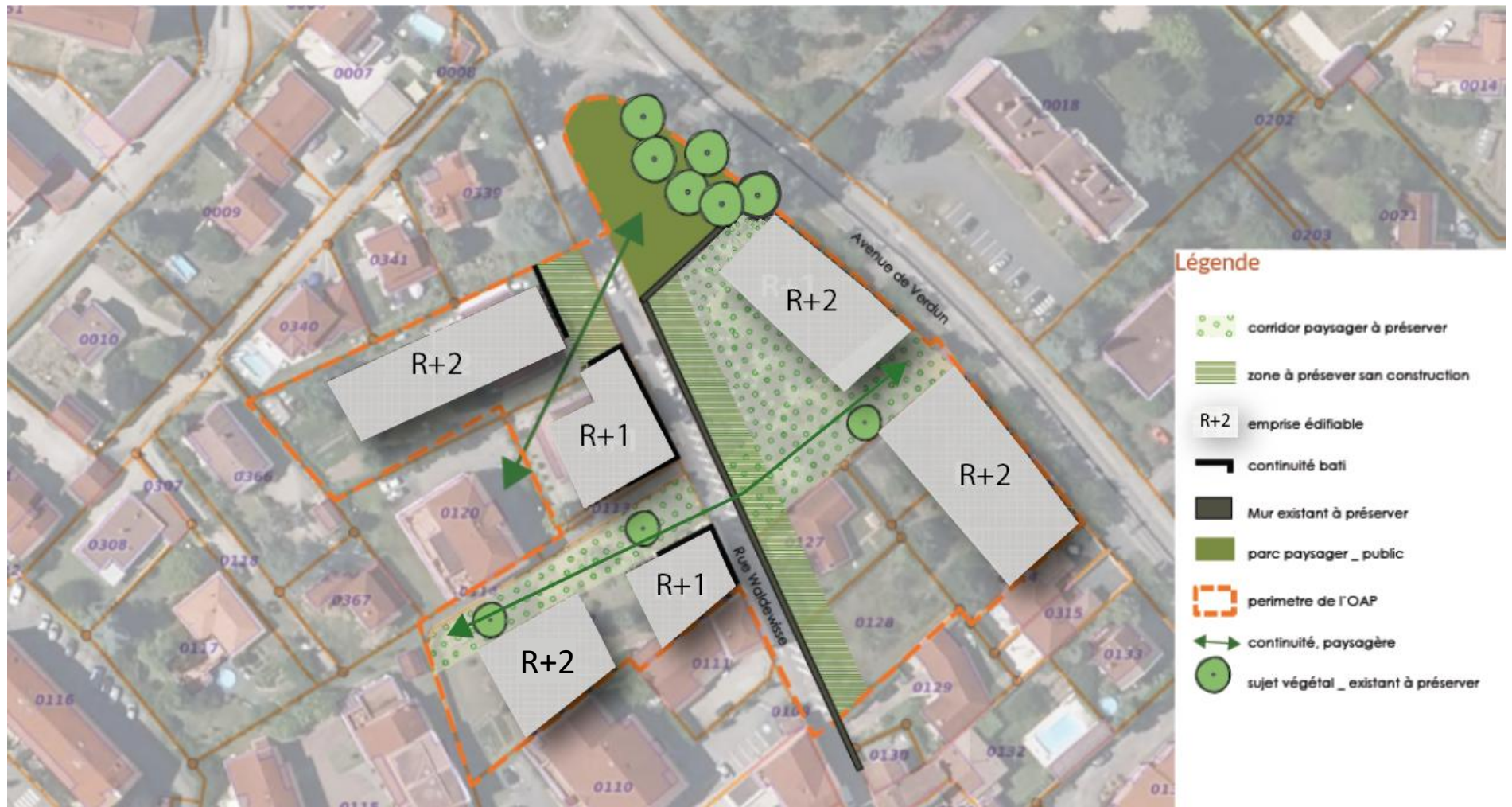
- Les accès sont à mutualiser au maximum au niveau de l'avenue de Verdun et de la rue de Waldwisse ;
- Prévoir des accès modes doux au niveau de la rue de Waldwisse ;

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces bâtis environnants ainsi que les voiries entourant le secteur ;
- Assurer le maintien d'un corridor paysager Est / Ouest, offrant des espaces de respiration au sein de l'OAP.

Entrée Sud Sainte-Agathe

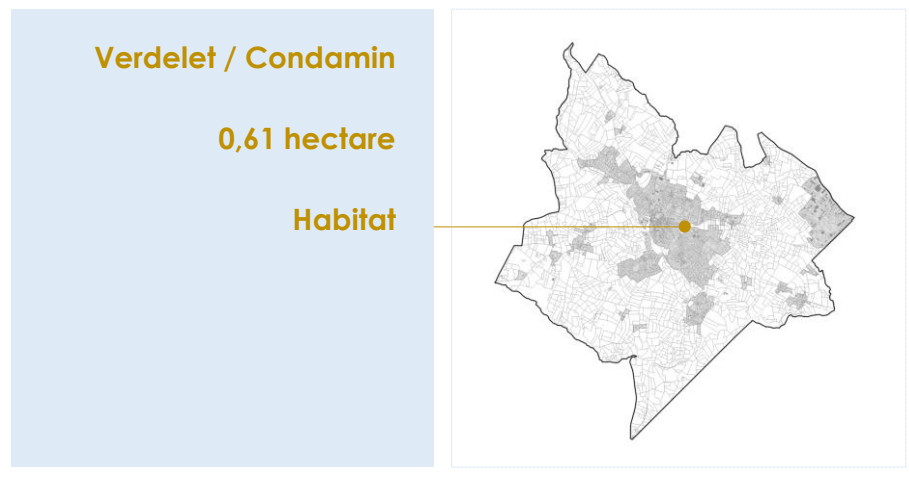
SCHEMA DE PRINCIPE



3- Verdelet / Condamin

Verdelet / Condamain

CONTEXTE



Secteur Verdelet / Condamain

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

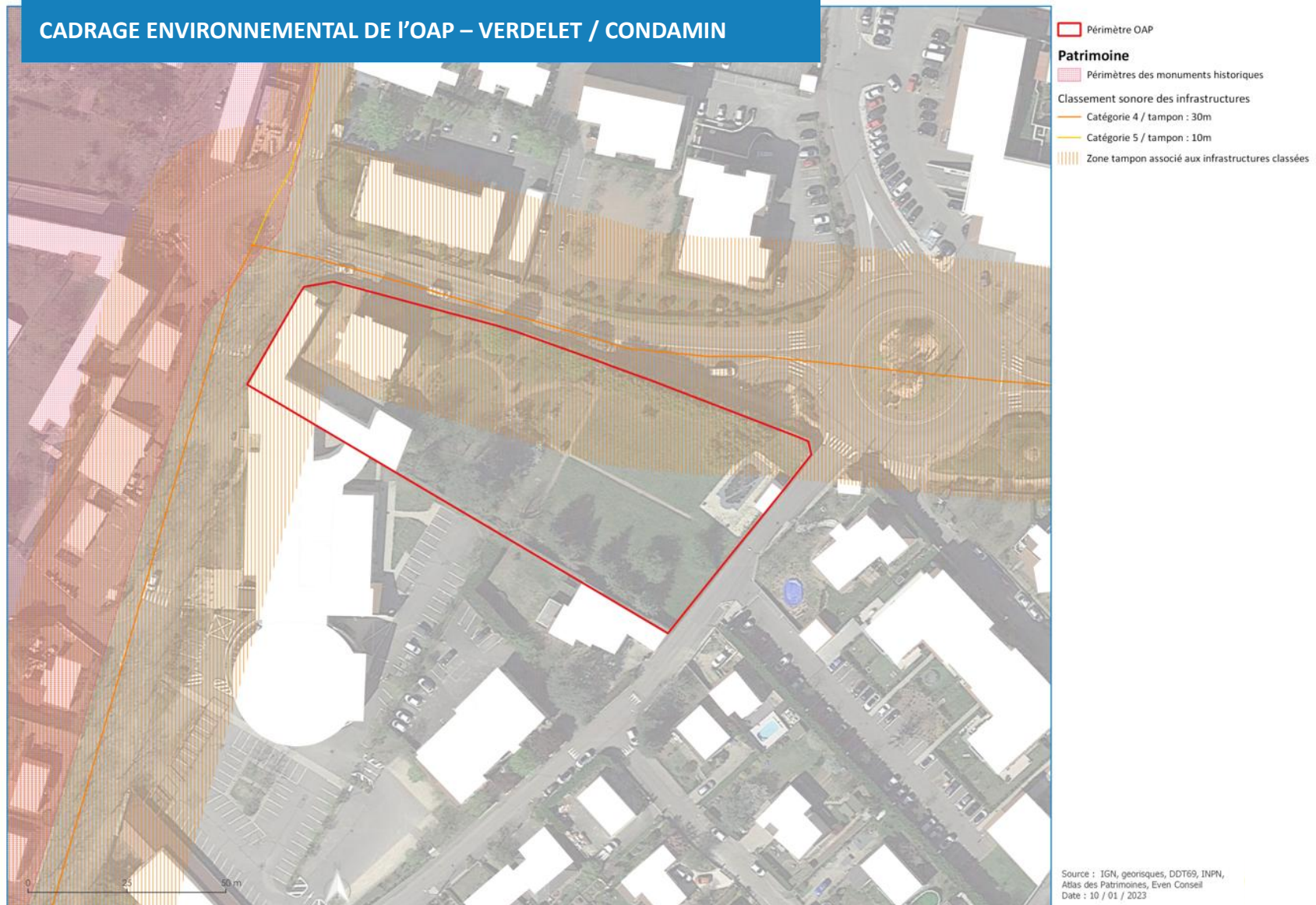
LOCALISATION ET ENJEUX

- Ce secteur d'OAP présente une localisation intéressante du fait de sa proximité avec certains équipements communaux, des commerces (Supermarché Casino à l'Est) mais aussi du centre-ville (à l'Ouest).
- Le site se caractérise par un jardin, de topographie plane, arboré sur sa partie Ouest et présentant un espace libre, de pleine terre, à l'Est.
- Le secteur s'inscrit dans le prolongement d'une zone résidentielle, à l'Est, composée d'habitats collectifs (longeant le chemin de Germany), mais aussi individuels.

OBJECTIFS

- Densifier dans le respect des morphologies existantes le secteur, via une nouvelle offre résidentielle ;
- Maintenir et renforcer la trame verte urbaine : assurer le maintien, au maximum des arbres de haute tige ainsi que les haies bordant le secteur ;
- Conforter la place des mobilités douces, compte tenu du positionnement stratégique du site ;
- Préserver les murs existants bordant le site à l'Est et au Nord.

CADRAGE ENVIRONNEMENTAL DE L'OAP – VERDELET / CONDAMIN



PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

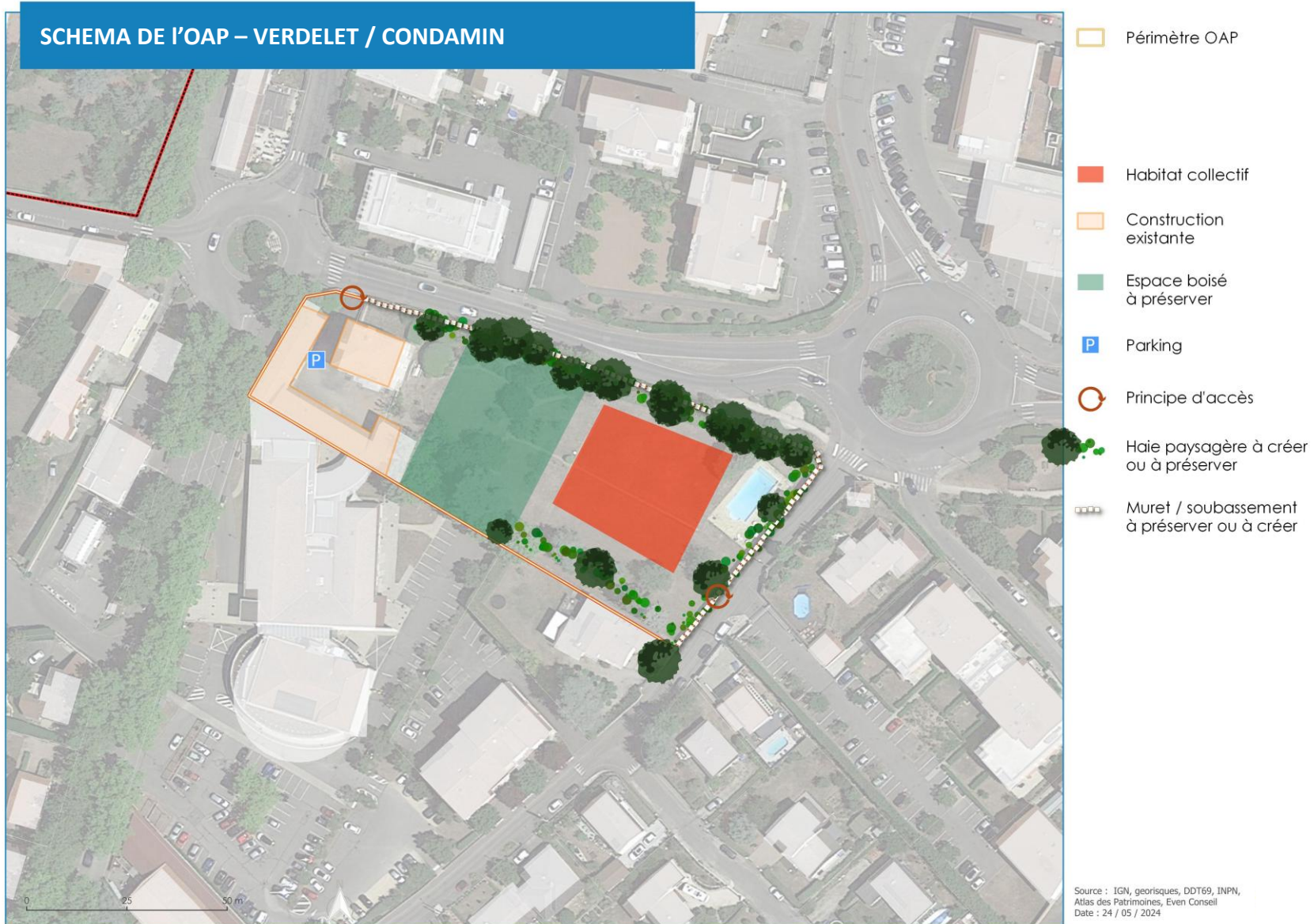
- Superficie du site : 0,61 Ha
- Afin de favoriser la mixité sociale sur le secteur, pour chaque opération 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables.
- L'opération devra prévoir un minimum de 27 logements hors construction existante.
- Assurer le maintien de la bâtisse caractéristique à l'Ouest du secteur.
- Assurer le maintien et mettre en valeur l'espace vert à l'Ouest de la future opération, de manière à permettre des espaces de respiration.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes bâties, de type petit collectif, afin de densifier le secteur de manière raisonnée et permettre une nouvelle offre résidentielle à proximité immédiate du centre-ville.
- Préserver et renforcer la trame verte au nord du secteur, permettant de renforcer la présence de nature en ville sur ce secteur mais également d'assurer une bande tampon paysagère entre la rue Jean Condamin et les futures habitations.
- Assurer le maintien des murs existants, délimitant le secteur.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Permettre un accès véhicule au Sud-Est du secteur.
- Assurer un / des accès et une desserte facilitée des modes doux sur le secteur, notamment de manière à encourager les déplacements piétons / vélos vers le centre-ville.



4- Boulevard des Aqueducs

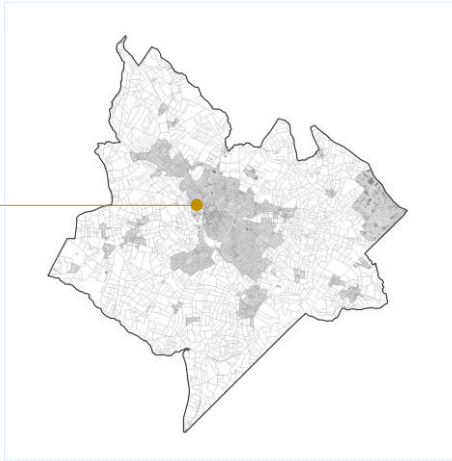
Boulevard des Aqueducs

CONTEXTE

**Boulevard des
Aqueducs**

1,7 hectares

Habitat



Accès au secteur depuis la Route de Saint-Sorlin

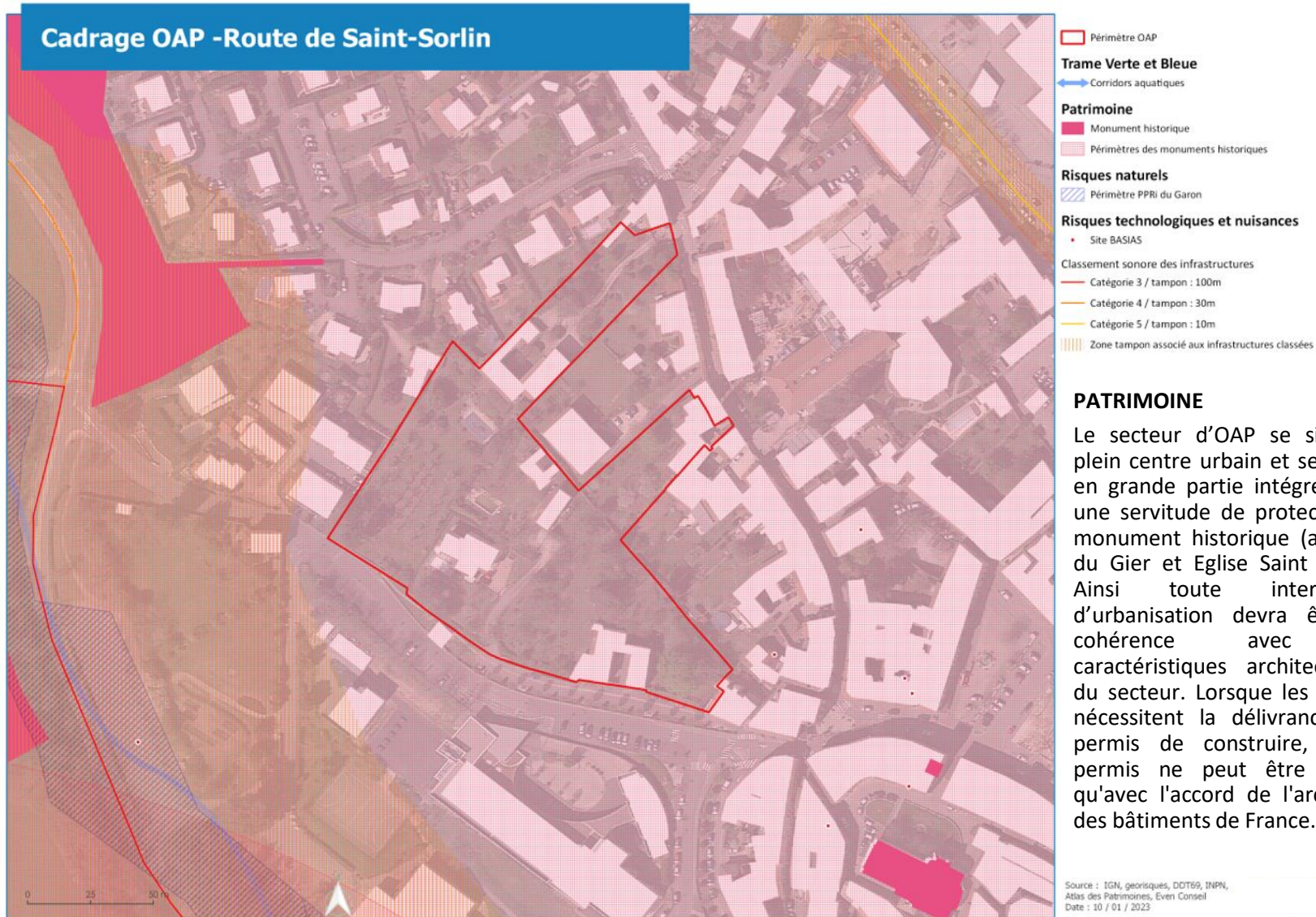
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Le secteur s'implante au cœur d'une zone résidentielle, à proximité immédiate du cœur de ville, au Nord-Ouest ;
- Le site d'étude présente de forts aspects qualitatifs compte tenu de son positionnement en « point haut » permettant certaines ouvertures visuelles sur le grand paysage, à l'Ouest. De plus, le secteur présente un aspect végétalisé fort : de nombreux arbres de haute tige y sont implantés tout comme un réseau de haies intéressant.

OBJECTIFS

- Densifier dans le respect des morphologies existantes sur le secteur, via une nouvelle offre résidentielle, en faisant muter les cœurs d'îlots ;
- Maintenir au maximum la trame verte urbaine au sein du secteur en préservant, au maximum les arbres de haute tige ;
- Conforter la place des mobilités douces en proposant des traversées piétonnes au sein du secteur ;
- Proposer des formes bâties / architecturales intégrées et qualitatives, compte tenu de la situation du secteur à proximité immédiate du centre-ville et intégré au sein des périmètres de monuments historiques de l'aqueduc du Gier et de Eglise Saint Pierre.



PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 1,7 Ha
- Prévoir la réalisation de 6 logements individuels et / individuels groupés sur les parcelles au Sud ;
- Au Nord, prévoir la réalisation de 15 logements au sein d'un petit collectif (R+2).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Pour les logements individuels au Sud et au centre du secteur (îlots de couleur jaune sur le schéma) :
 - Favoriser une orientation Nord-Sud des façades, suivant la logique d'implantation des habitations existantes ;
 - Rester sur une logique d'habitat isolé type « maison de ville ».
- Au Nord, adapter l'intégration des logements en petit collectif en lien avec le parcellaire existant, en longueur (Nord-Sud) ;
- Maintenir les cœurs d'îlots les plus végétalisés, présentant des arbres de haute tige, de manière à pérenniser le caractère qualitatif et arboré de ce site ;
- Prendre en compte la topographie du secteur dans les futurs aménagements ;
- Assurer le maintien des murs existant, bordant les limites du site.

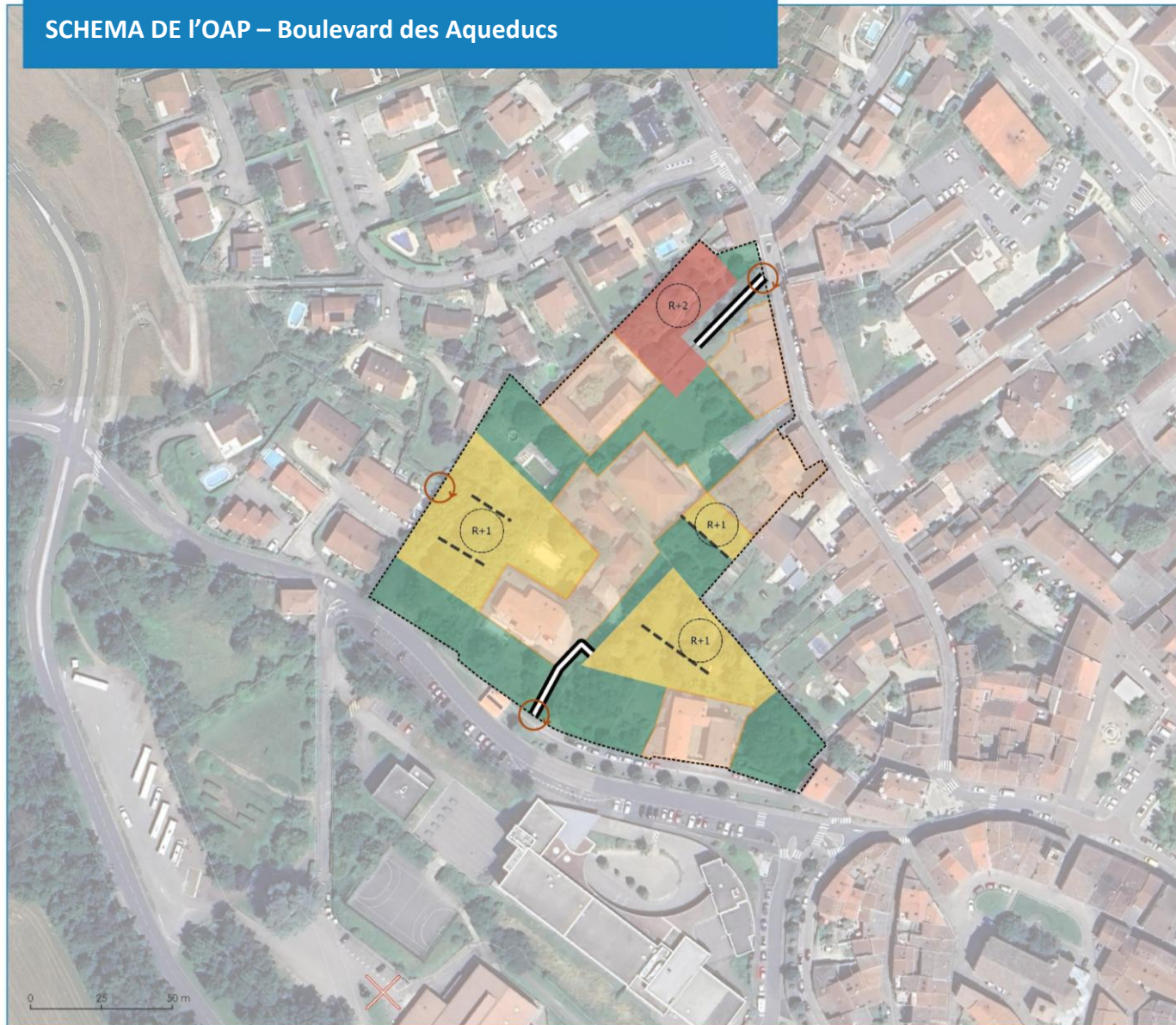
MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer des connexions modes doux facilitées entre le secteur d'étude et le centre-ville, mais aussi le collège au Sud ;
- Permettre un accès au Nord, de manière à desservir les logements au sein du petit collectif, au niveau de la rue Villeneuve ;
- Assurer un accès aux futures habitations au Sud du secteur, par l'accès existant au niveau de la rue des Aqueducs ;
- Créer un nouvel accès à l'Ouest du secteur.

Boulevard des Aqueducs

SCHEMA DE PRINCIPE

SCHEMA DE L'OAP – Boulevard des Aqueducs



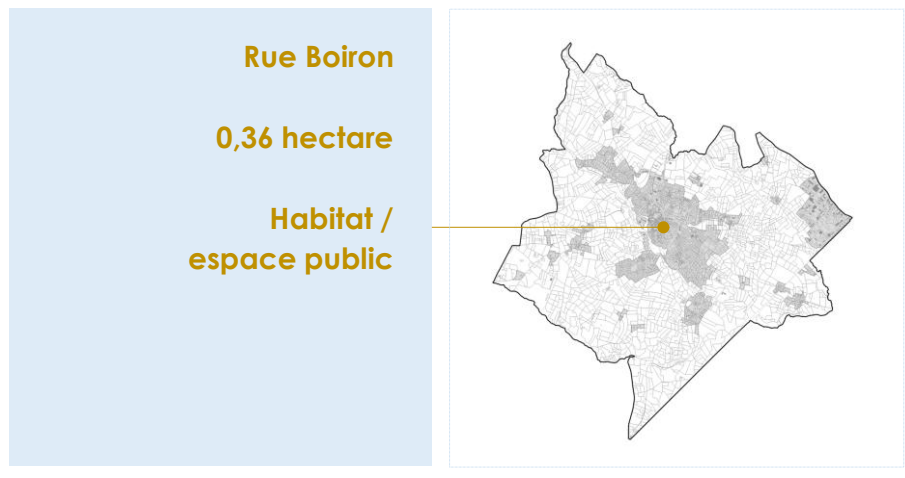
- ⬜ Périètre OAP
- ⊙ Principe d'accès
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Construction existante
- Espace boisé à préserver
- Hauteur du bâti
- ≡ Voie de desserte locale
- - Front bâti structurant

Source : IGN, georisques, DDT69, INPN,
Atlas des Patrimoines, Even Conseil
Date : 12 / 11 / 2024

5- Rue Boiron

Rue Boiron

CONTEXTE



Secteur rue Boiron

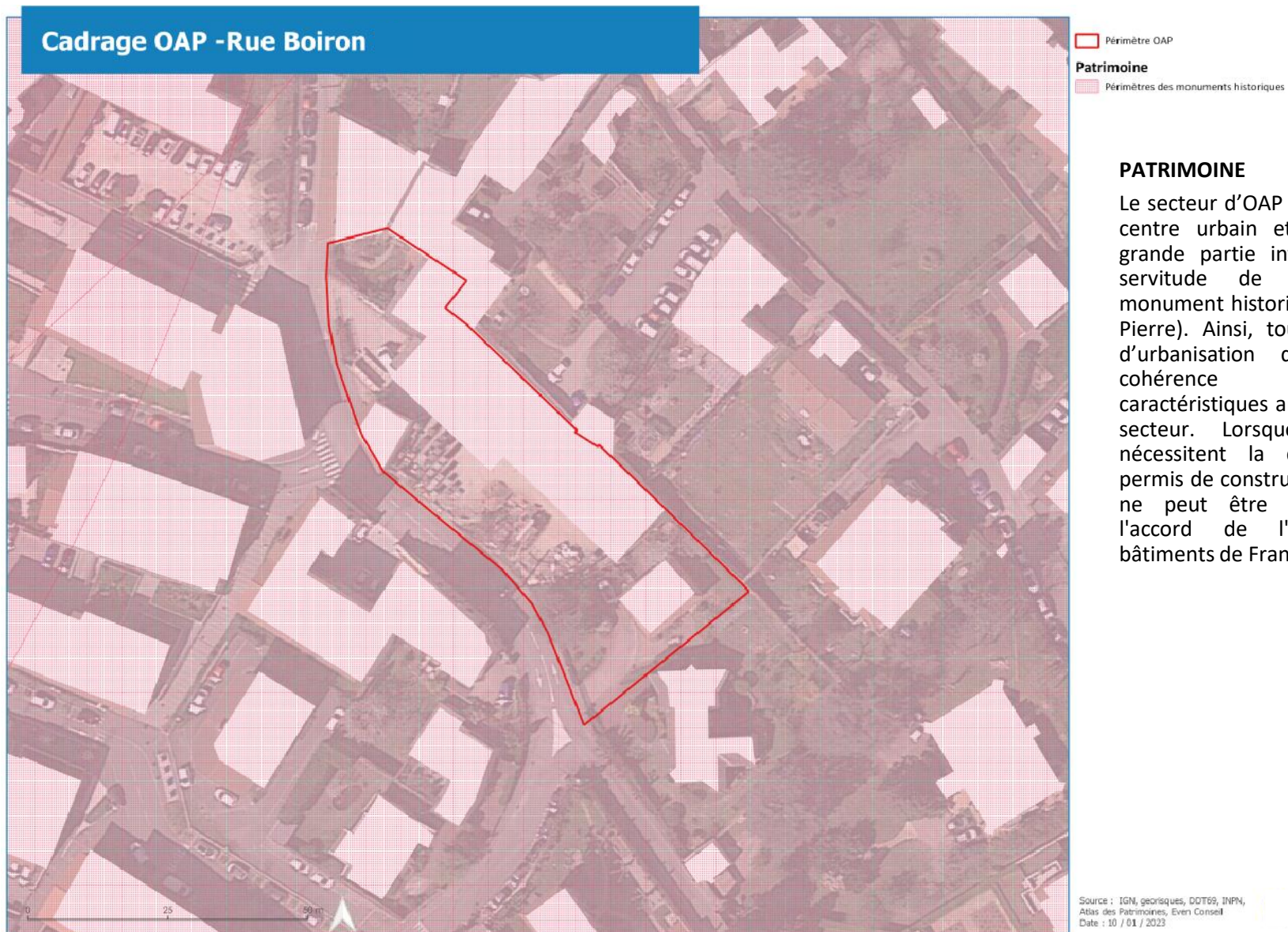
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Un site caractérisé par sa situation entre centre classé et extension urbaine : le secteur se trouve à l'interface entre le tissu historique médiéval dense de Mornant, au Nord-Ouest et les immeubles collectifs (années 1980-2000), en extension au Sud-Est ;
- Un grand îlot de faubourg avec peu de perméabilité Nord-Sud ;
- Un site ouvert sur le Grand Paysage et le paysage villageois.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement de l'offre de logement sur ce secteur, en restant en cohérence avec les nouvelles opérations de collectifs environnantes ;
- Tenir compte de l'insertion architecturale et paysagère de la future opération, en lien avec la proximité du centre-ville, d'autant plus que le secteur est compris dans le périmètre des monuments historiques ;
- Intégrer un programme résidentiel avec des espaces végétalisés, au contact de la rue ;
- Assurer, au maximum, le maintien des vues existantes.



PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 0,24 Ha
- Permettre une opération de logements collectifs ;
- Permettre l'intégration de 23 logements, dont :
 - 18 logements collectifs/intermédiaire (Action Logement) ;
 - 5 logements intermédiaires (Bail Réel Solidaire).
- Privilégier une organisation / un ordonnancement des constructions suivant la forme de la rue au sud du secteur.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

>> Une séquence Nord «urbaine», avec des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public :

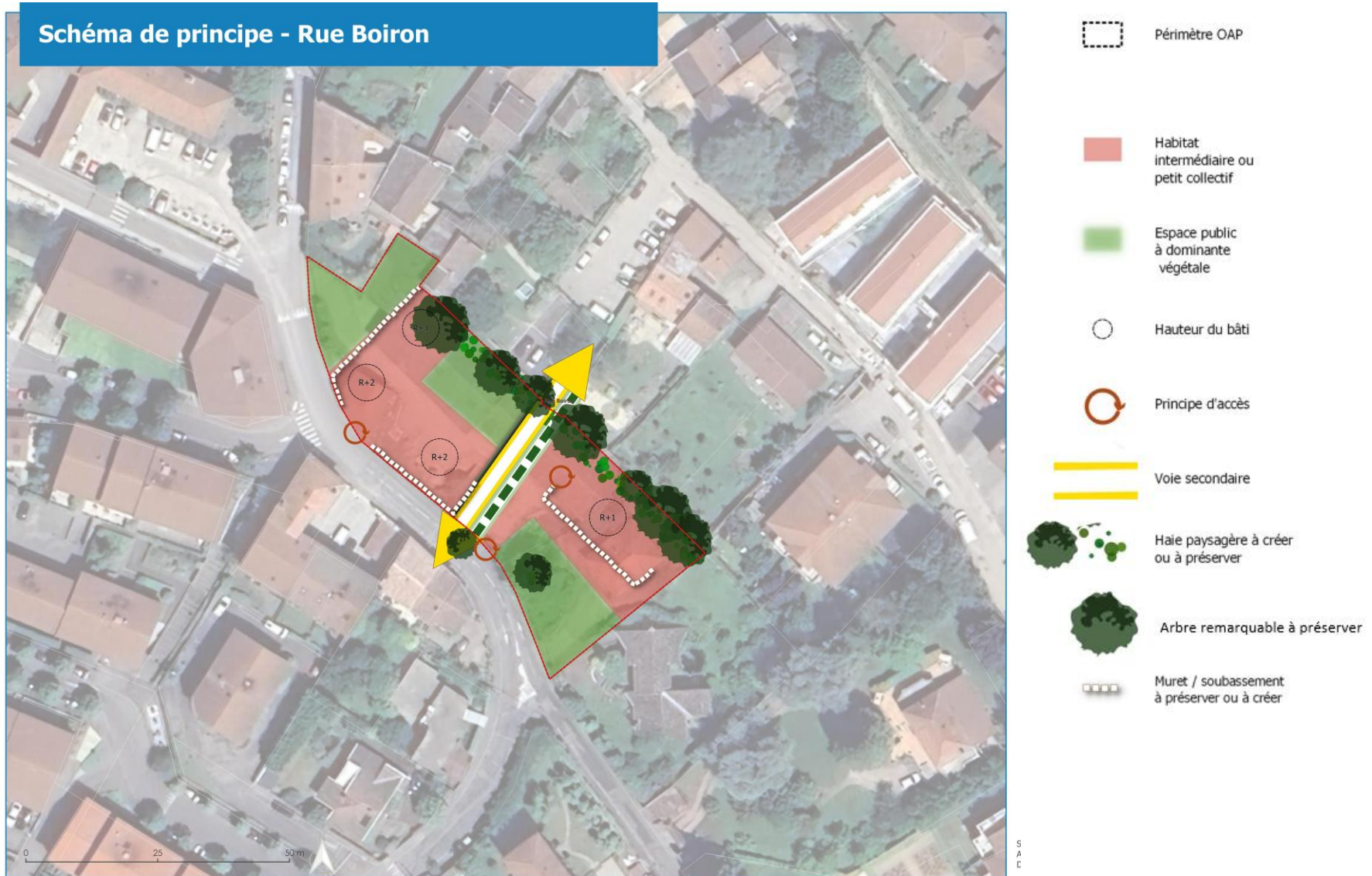
- Un nouveau front de rue à qualifier sur la rue Boiron.
- Une nouvelle façade nord en retrait d'un jardin paysager au contact de la rue.

>> Une séquence Sud «paysagère», avec une implantation en retrait du cèdre remarquable :

- Mise en valeur de l'arbre, signalement dans l'espace public des cheminements et accès.
- Un cadre résidentiel et paysager de qualité à proximité du cèdre.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir une traversée piétonne permettant de relier les rues Boiron et Victor Hugo au Nord ;
- Prévoir un accès VL unique depuis la rue Boiron ;
- Jusqu'à 51 places de stationnement : 32 places sous l'immeubles en R+2 côté rue Boiron, 19 places sous l'immeuble intermédiaire en R+1 (46 places obligatoires au titre du PLU).



6- Monteclare - Chemin de la Civaude

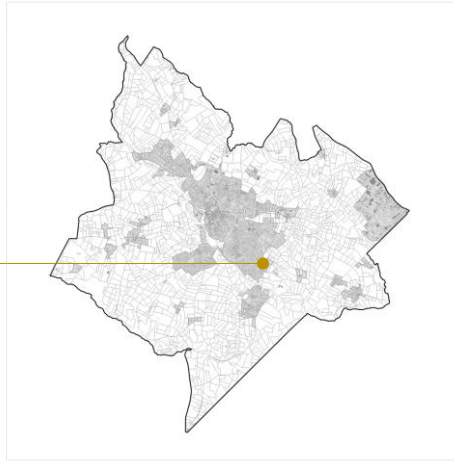
Secteur Monteclare - Chemin de la Civaude

CONTEXTE

**Secteur Monteclare
Chemin de la Civaude**

2,9 hectares

Frange urbaine



Chemin de la Civaude

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur de Monteclare englobe l'ensemble de la périphérie sud et sud-est du bourg, depuis le Chemin de Germany jusqu'à la Route de Givors (RD34).

Ce secteur se caractérise par :

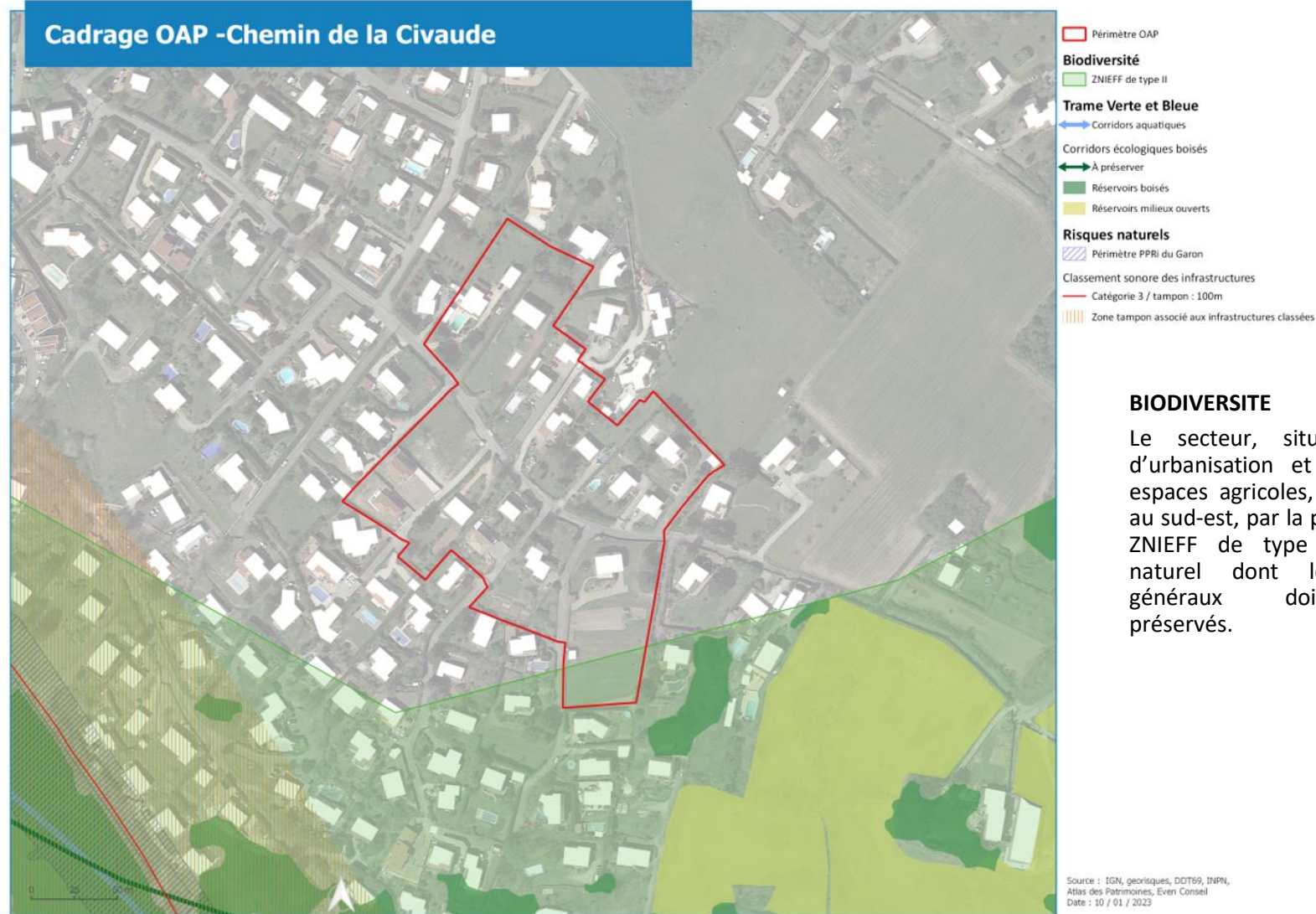
- Un tissu urbain à dominante pavillonnaire, structuré par d'anciens chemins agricoles parallèles, s'étirant en direction de la RD 342. Cette urbanisation diffuse a eu d'ailleurs du mal à trouver ses limites et a étiré l'enveloppe urbaine à bonne distance du centre urbain (plus d'1km à vol d'oiseau).
- Une situation d'interface entre le centre urbain de Mornant et le hameau de la Pavière qui accueille un ITEP, bientôt rejoint par l'IMPRO.
- Une forte imperméabilité aux déplacements doux et des problématiques liées à un manque de hiérarchie des axes de circulation.

Situé à la frange sud-est du quartier de Monteclare, ce secteur présente, au contact de l'espace agricole, de vastes disponibilités foncières et des parcelles à enjeu de mutation, dont la commune souhaite maîtriser l'évolution.

Cette situation de lisière et le rapport au paysage qui en découle, ajoutés à l'éloignement du centre urbain, sont autant d'arguments à l'encontre d'une densification trop forte du tissu existant.

OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation en maîtrisant la densification des tissus situés en frange d'urbanisation, au sud-est du quartier ;
- Ainsi, permettre une transition douce entre les espaces urbanisés et l'espace agricole par le biais de franges vertes / paysagères, véritable espace tampon à créer ou préserver.



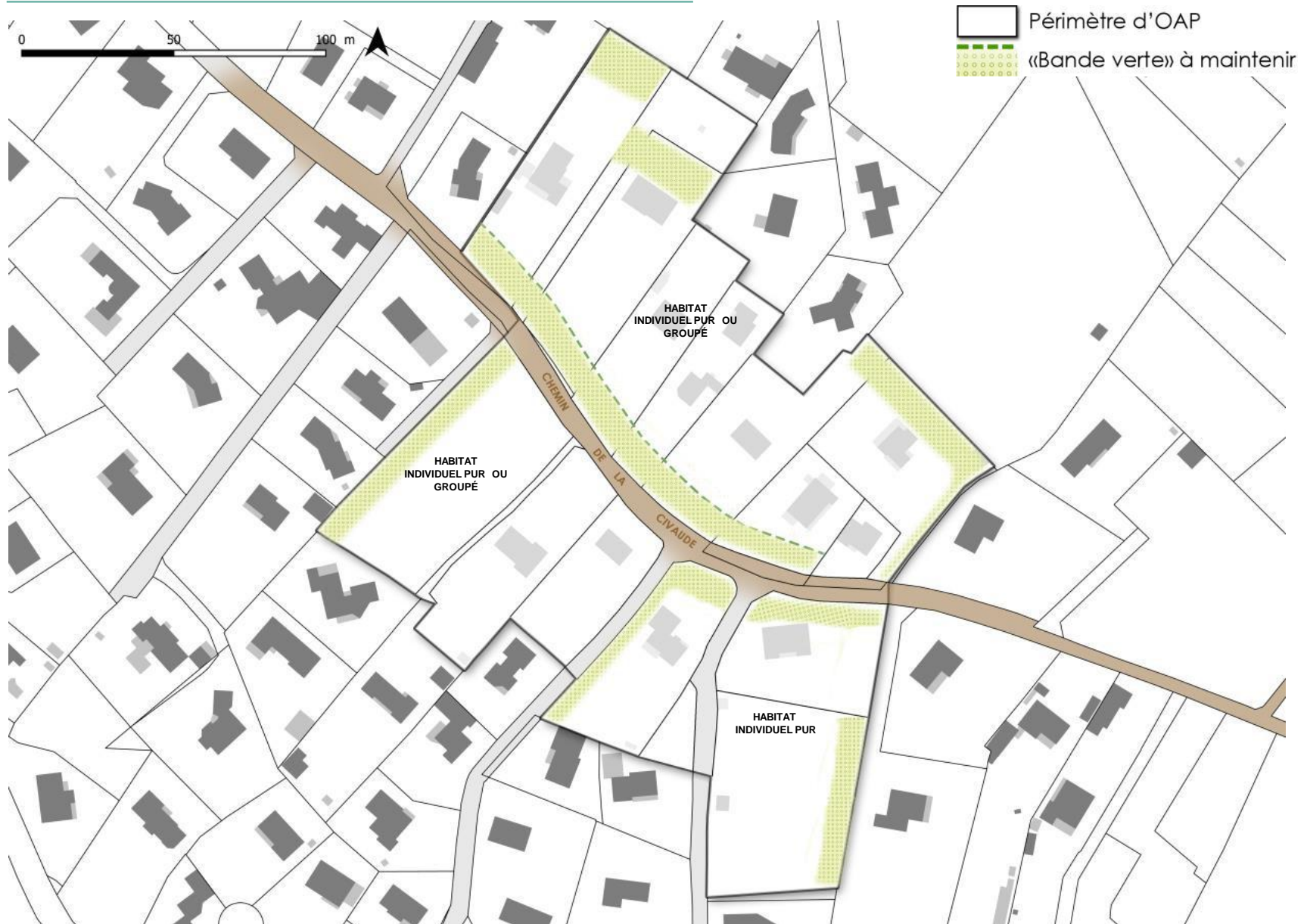
Secteur Monteclare - Chemin de la Civaude

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Au regard de l'implantation des habitations existantes et par mesure de préservation des jardins arborés qui agrémentent l'espace public à cet endroit, un recul important des constructions nouvelles est préconisé. Ainsi, en cas de mutation du tissu une large bande verte est préservée.
- Des bandes vertes perpendiculaires au Chemin de la Civaude sont également identifiées, d'une part pour favoriser la préservation de haies et groupements d'arbres existants qui atténuent l'effet de « nappe » que génère ce type de tissu urbain, d'autre part pour ménager des « respirations » vertes cohérentes à l'échelle du quartier.
- En rapport avec la nature diffuse du tissu existant, les difficultés de circulation et les conflits d'usages dont fait d'ores et déjà l'objet le Chemin de la Civaude et la distance assez importante avec le centre urbain, il s'agit de ne pas favoriser l'implantation d'un trop grand nombre d'habitations supplémentaires sur le secteur. Ainsi, l'habitat individuel pur (R+1 maximum) est tout indiqué pour assurer l'évolution de cette frange urbaine.

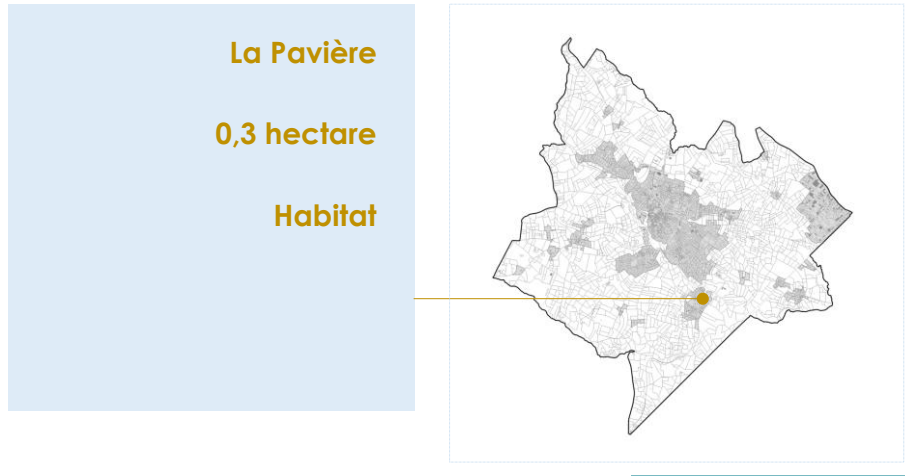
Secteur Montclare - Chemin de la Civaude

SCHEMA DE PRINCIPE



7- La Pavière

CONTEXTE



Contexte actuel du secteur

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

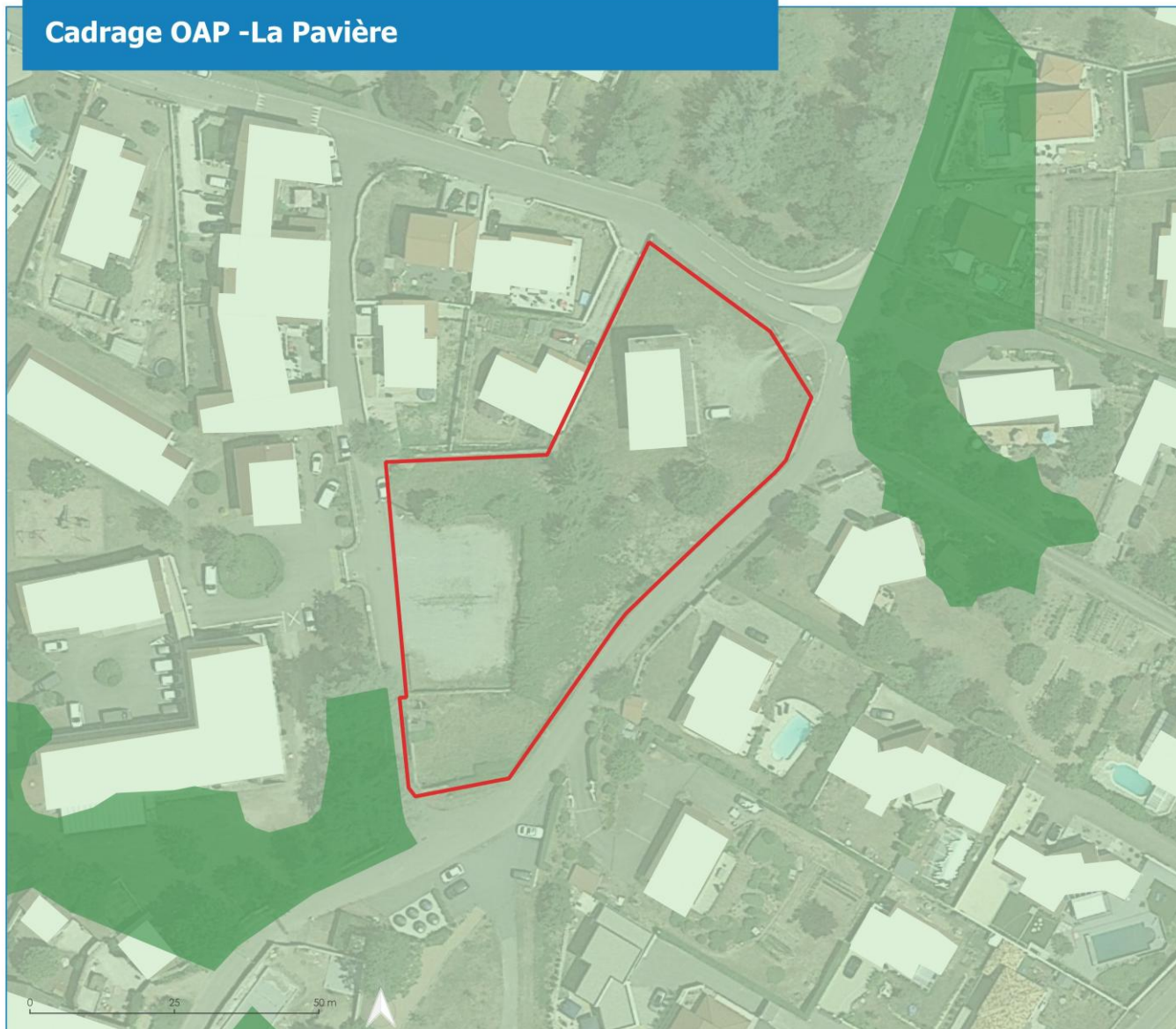
LOCALISATION ET ENJEUX

- Situé au sud du centre urbain de Mornant, le hameau de la Pavière a connu un fort développement qui lui vaut aujourd'hui d'accueillir un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP), dépendant de la commune de Givors, qui sera, dans un avenir proche, rejoint par l'Institut Médico- Professionnel (IMPRO), dont la délocalisation a été programmée.
- Aussi, la commune souhaite se pencher sur la question de l'accessibilité de ce hameau, d'une part concernant les transports en commun en direction des agglomérations voisines, d'autre part en ce qui concerne les liens, notamment piétons et modes doux, avec le centre urbain de Mornant et ses équipements.
- Le hameau de la Pavière constitue également une poche d'urbanisation importante au cœur de l'espace agricole, séparée du centre urbain par le Mornantet et sa large ripisylve. De fait, ce secteur endosse un fort enjeu paysager dont l'une des réponses à apporter est la maîtrise des franges urbaines et le contrôle de la densification en tenant compte du patrimoine bâti et végétal présent sur le secteur.
- Le secteur de l'OAP se situe à l'entrée du hameau, depuis la Route de Givors (RD 63). Ce périmètre doit être maîtrisé sur le plan de la forme urbaine, du fait notamment de la proximité d'entités bâties à valeur patrimoniale.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et une diversification de l'offre de logement sur ce secteur, en limitant le nombre d'habitations supplémentaires ;
- Préserver des jardins arborés qui agrémentent l'espace public ;
- Travailler les transitions entre le projet et l'environnement bâti existant ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants du site.

Cadrage OAP -La Pavière



Biodiversité

ZNIEFF de type II

Trame Verte et Bleue

Réservoirs boisés

BIODIVERSITE

Le secteur est concerné par la présence d'une ZNIEFF de type 2, ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés. De plus, le secteur jouxte des réservoirs boisés, marqueurs de la trame verte et bleue urbaine.

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 0,3 Ha
- Prévoir l'intégration de 2 nouveaux logements au maximum (hors bâti existant) ;
- En cas de démolition du bâti existant, un maximum de 4 logements à l'échelle de l'OAP.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Du fait du voisinage d'un tissu dense et ancien, l'aménagement du secteur se base sur le principe de l'îlot : prioriser une implantation du bâti en limite avec l'espace public, en assurant la préservation d'un cœur d'îlot vert.
- Assurer le maintien d'espaces de pleine terre aux limites Nord et Sud du site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Outre le parking de l'ITEP dont le maintien est préconisé, la desserte des différentes opérations s'effectue par le biais de la trame viaire existante.
- En revanche, le secteur intègre des liaisons piétonnes transversales, permettant de relier les chemins de la Marconnière et de l'Aérium.

