AR PREFECTURE
043-214301376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019

Ville de Monistrol-sur-Loire

ETUDE URBAINE ET DE PROGRAMMATION

Orientations d'aménagement et de programmation

Site du LEP

Réf : 45032

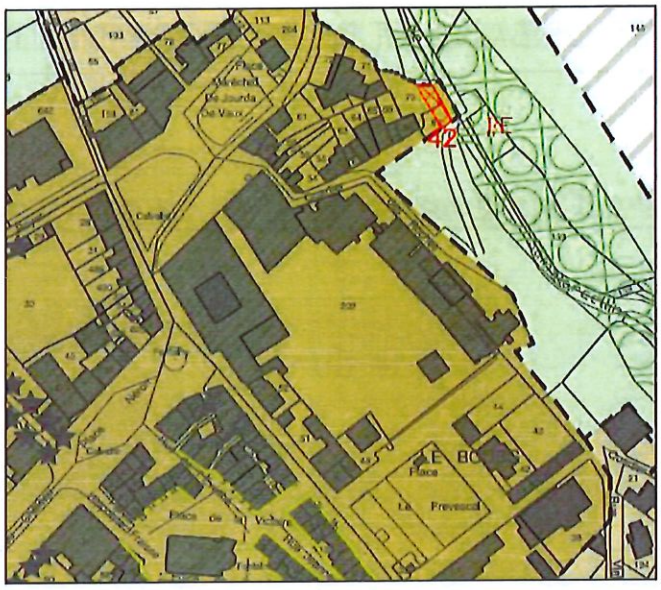
Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél-Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

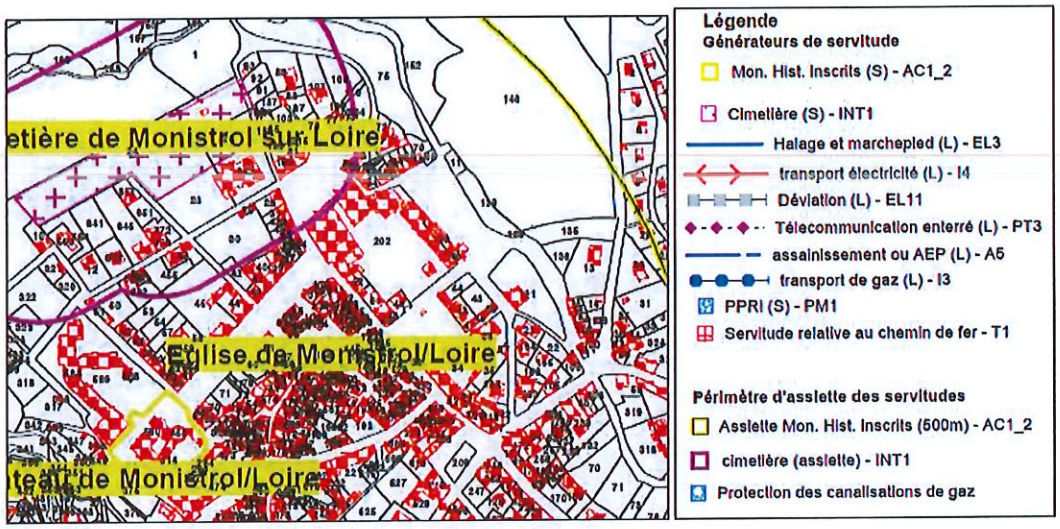
AR PREFECTURE
043-214301376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019

SITUATION URBAINE :

- Secteur situé à l'Est du centre-ville, bordé par la rue Charbonnel, la rue du quartier des Roches, les places Néron, Jourda De Vaux et Prevescal
- Secteur accueillant un établissement scolaire appelé à déménager, présentant plusieurs bâtiments de caractère, forme et usage différents, dont une construction datant du 17ème siècle
- Superficie : 1,4 ha
- Zone UA au PLU, à vocation d'habitat, de commerces, de services, d'équipements
- Servitudes d'utilité publique : périmètre de protection des monuments historiques liés au château et à l'église, cimetière



Extrait du plan de zonage



Extrait du plan des SUP

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél- Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

AR PREFECTURE
043-214301376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019

OBJECTIFS :

- Favoriser le renouvellement urbain d'un ilot à vocation d'équipement, cohérent avec le tissu du centre-ville en offrant une diversification des fonctions en complément de l'habitat
- Favoriser une diversification des typologies de logements
- Intégrer le développement bâti à la trame urbaine et l'adapter à la topographie
- Améliorer le fonctionnement des déplacements doux entre les différents espaces, entre le centre-ville et les abords du ruisseau de Saint-Marcellin
- Requalifier l'interface entre la Place Néron et l'actuelle chapelle afin de faciliter les cheminements doux entre le cœur de ville et le site considéré, aux abords du bâtiment du XVIIème siècle.
- Améliorer le fonctionnement des circulations motorisées en partie Est du centre-ville

CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE :

Zone urbaine UA : immédiatement constructible, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Composition fonctionnelle :

- Réaliser de l'habitat intermédiaire et/ou petit collectif respectant globalement une densité minimale de l'ordre de 25 logements à l'hectare (répartis en divers bâtis, selon schéma ci-joint)
- Favoriser l'intégration de pas de portes commerciaux ou de services en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la rue Charbonnel et la place Prevescal
- Limiter la hauteur des constructions à du R+3
- Conserver et réhabiliter le bâtiment du XVIIème siècle inscrit à l'interface entre la place Néron et la place Jourda De Vaux ; la partie bâtie en accroche au bâtiment principal (côté place Jourda De Vaux) pourra être démolie dans le cadre de l'évolution du bâtiment ; le bâtiment pourra présenter une mixité de fonctions (bureaux, services, commerces, équipements, habitat...)
- Maintenir ou recréer un front bâti le long de la rue Charbonnel, par une implantation des nouvelles constructions en retrait par rapport à l'alignement existant. Une implantation à l'alignement pourrait être admise si la ou les nouvelles constructions garantissent la préservation des vues sur le bâtiment du XVIIème siècle et forment un front bâti cohérent avec le contexte bâti de la rue Charbonnel
- Trouver des alignements de façades, pour les potentielles nouvelles constructions, aux abords de la place Prevescal selon schéma ci-joint.

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél- Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

AR PREFECTURE
043-214301376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019

- Aménager potentiellement un équipement d'intérêt collectif de type hall, en partie central du site

Mobilité :

- Requalifier la rue du quartier des Roches pour lui donner un statut de voie structurante à l'échelle du centre-ville :
  - Une emprise suffisante devra être préservée le long de la rue existante pour permettre son élargissement, nécessaire pour :
    - Améliorer la configuration de la chaussée en matière de visibilité et de giration des véhicules
    - Permettre un passage à double sens de circulation
    - Assurer une continuité piétonne sécurisée et accessible
  - Le bâti sera ainsi implanté en retrait par rapport à l'alignement existant
- Assurer une desserte viaire du site :
  - depuis les voiries environnantes au Nord et au Sud du site
  - par une nouvelle voie de desserte à sens unique, entre la place Jourda De Vaux et la place Néron, aménagée en tant qu'espace partagé
- Limiter l'emprise des chaussées à leur strict nécessaire afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur, en particulier quand elles sont intégrées à des espaces partagés ou d'usage collectif, apaisés
- Assurer une liaison douce structurante entre la place Néron et les abords du ruisseau de Saint-Marcellin, connectée à des liaisons douces secondaires organisées en direction des places Prevescal et Jourda De Vaux
- Favoriser à terme le stationnement des bus au niveau du quartier des Roches et le retournement via la rue Vieille Charrat plutôt que sur la place Jourda De Vaux

Stationnements :

- Gérer le stationnement des nouveaux bâtiments à vocation d'habitat de façon intégrée au bâti
- Aménager des espaces de stationnement paysagers, non imperméabilisés organisés en poche ou en accompagnement des voiries

Paysage :

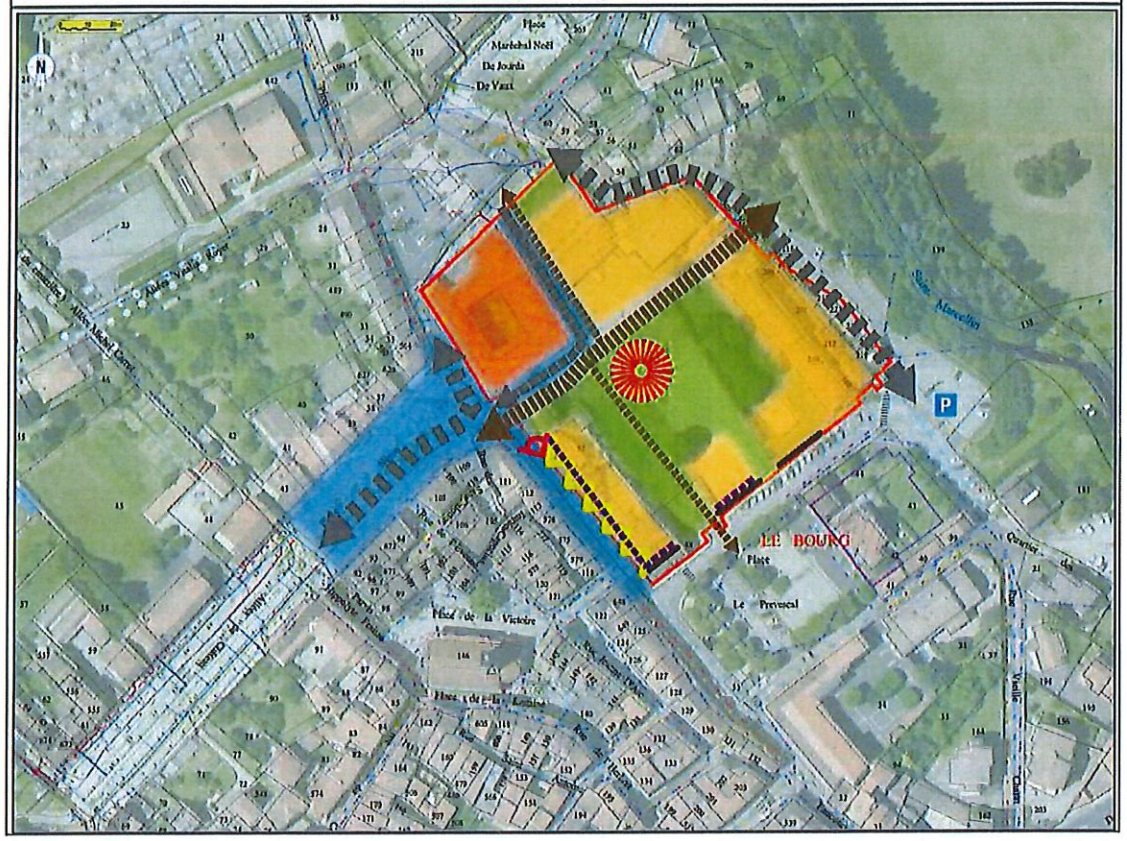
- Préserver un espace vert paysager en articulation avec la liaison douce structurante, les places Néron et Prevescal
- Composer un traitement paysager adapté des abords de la rue du quartier des Roches, en lien avec les abords du ruisseau de Saint-Marcellin
- Gérer les eaux pluviales de façon privilégiée par des aménagements paysagers intégrés ou des aménagements sous voirie ou espace de stationnement
- Traiter privilégiement sous forme de toitures terrasses végétalisées, les toitures des bâtiments nouvellement créés tout le long du quartier des Roches

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél- Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

AR PREFECTURE
043-214001376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019

OAP - SECTEUR DU LEP

- Périmètre d'OAP
- Bâti à conserver/valoriser
- Bâti collectif/intermédiaire
- Vue à dégager sur le bâtiment XVIIème
- Front bâti à maintenir/recréer
- Equipement potentiel d'intérêt collectif
- Espace paysager à aménager
- Espace apaisé à requalifier/créer
- Alignement des façades à trouver
- Pas de portes à intégrer
- Cheminement modes actifs à créer
- Voirie à requalifier/recalibrer
- Voirie à sens unique à créer
- Espace de stationnement bus à créer



Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél- Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

AR PREFECTURE
043-214301376-20190927-2019_09_129-DE
Reçu le 01/10/2019