

# **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EXTENSION / RENFORCEMENT DE RIORGES CENTRE**

Le site de projet représente une superficie d'environ 3,04 hectares. Ce vaste îlot identifié dans le rapport de présentation de la révision du PLU en 2016 (pages 143, 146, 163, 167, 182, 324, 347, 348, 349) renvoie à des caractéristiques et des potentiels diversifiés. Cela permet de poursuivre différents objectifs majeurs, tels que l'amélioration de la lisibilité du centre, la hiérarchisation des axes de mobilités en les fonctionnalisant et le renforcement de la centralité et de la vitalité de Riorges Centre.

Localisé entre un supermarché, des équipements / infrastructures (bâtiment communal, rue du Maréchal Foch, cimetière de la commune) et le cœur urbain dense de Riorges Centre, ce secteur est composé d'une friche d'activité économique, d'une plateforme de jeux sous-utilisée, de locaux dégradés sous-occupés et de quelques logements (maisons essentiellement) qu'il convient de faire muter pour accompagner et soutenir le développement d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de Riorges-Centre. Constitutif d'un centre-ville alimenté et fréquenté par 50% de la population (p. 21 du RP) et par sa position centrale, le site est localisé sur le plateau mais demeure peu relié aux autres polarités de la ville ce qui affaiblit le dynamisme commercial.

Le projet se structure autour d'une recomposition du tissu urbain et d'un renouvellement urbain sous la forme d'une « greffe », d'une accroche urbaine, favorable à la dynamisation du centre-ville, en prenant appui notamment sur la place Pablo Picasso où les espaces publics et la voirie facilitent le maillage.

Une attention particulière sera apportée à résidentialisation d'un quartier déjà constitué par un important tissu d'habitations, où la densité minimale à l'échelle du secteur devra être de 35 logements/hectare et garantir le respect et la réalisation d'un engagement de construction de 30% de logements locatifs aidés. Une étude urbaine correspondant au périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement (art. L151-41 5° du Code de l'urbanisme) a été menée en 2016 dans le cadre de la Convention d'Etude et de Veille Foncière conclue avec l'EPORA. Elle a permis d'évaluer la capacité du projet d'aménagement à près de 150 logements réalisables à terme sur l'ensemble du site, atteignant une densité maximale de 47 logements/hectare. Le projet communal exprimé par cette OAP en reprend certains éléments et propose de calibrer l'opération dans son ensemble comme suit :

- **35 logements à l'hectare de moyenne, soit environ 111 logements dont 34 logements locatifs aidés :**
  - **1<sup>ère</sup> phase 2019-2020 : 34 logements dont 10 aidés**
  - **2<sup>ème</sup> phase 2021-2023 : 45 logements dont 14 aidés**
  - **3<sup>ème</sup> phase 2023-2025 : 32 logements dont 10 aidés**

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<b>EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Une matrice foncière structurée par son caractère central et son potentiel de diversification des programmes dans une approche économe de la consommation d'espaces.</li> <li>⟨ La création de logements et d'activités (commerces, services...) diversifiés pour accroître et capter les activités humaines sur le secteur, par la densification du tissu urbain actuel.</li> <li>⟨ Une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement bâti (pavillonnaire, collectif) et plurifonctionnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Imposer une densité minimale de 35 logements/ha.</i></li> <li>☞ <i>Ménager des transitions avec l'habitat existant.</i></li> <li>☞ <i>Préserver l'équilibre entre les pleins et les vides.</i></li> </ul> </li> <li>⟨ Optimiser les équipements existants à proximité de la place de la République et de la place Centrale pour soutenir une fonction d'« hyper-centre » de Riorges Centre.</li> <li>⟨ Requalifier les fonctions urbaines par la cohérence entre les trames, les nouvelles constructions et les nouveaux équipements. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité.</i></li> <li>☞ <i>Faire des espaces publics des lieux de rencontre et de mixité. Une orientation pourrait être donnée pour la zone « équipement(s) public(s) » en faveur d'aménagements pour les enfants et préadolescents.</i></li> <li>☞ <i>Concevoir la desserte interne dans le but d'optimiser l'espace et gérer de manière sécurisée les déplacements (voirie partagée).</i></li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé à l'échelle de la commune, mais le quota requis par la loi n'est pas atteint.</li> <li>⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés de par sa proximité de Riorges Centre.</li> <li>⟨ La forte présence de logements locatifs aidés sur Riorges Centre impose de s'en tenir aux obligations du SCoT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements aidés. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.</i></li> </ul> </li> <li>⟨ Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers.</li> <li>⟨ <i>Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville).</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ La création de connexions viaires et piétonnes conjointe à l'optimisation des voies existantes pour développer le centre-ville, en évitant de cisailer les flux de la RD.</li> <li>⟨ L'édification d'un lien visuel et physique entre la rue et le cœur de ville, par un renforcement de la perspective de Riorges Centre, qui, par la composition urbaine, favorise la proximité et les liens multimodaux vers le cœur de ville.</li> <li>⟨ La stimulation du centre à replacer en fonction de la hiérarchie des voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Orienter l'armature viaire du quartier de manière significative vers Riorges Centre. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Voie principale Nord-Sud à réaliser dans la continuité de Pablo Picasso.</i></li> <li>☞ <i>Double sens de circulation possible uniquement sur la nouvelle voie.</i></li> </ul> </li> <li>⟨ Initier et connecter un réseau « vert » paysager, dédié aux modes actifs à des fins fonctionnelles (lier les espaces de vie, piétonisation, pistes cyclables), sociales (vivre ensemble) et écologiques (nature en ville).</li> </ul>

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<b>EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE</b>	<p>existantes et des équipements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Contexte de ville et d'agglomération, invitation à la « centralité » dans une logique urbaine / locale.</i></li> <li>☞ <i>Espaces de proximité à valoriser, appropriation du quartier par la structuration d'un maillage de cheminements « modes actifs ».</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Minimiser l'éventuelle coupure du mail piétonnier en raison d'un accès à double sens reliant l'allée des Sapins à la nouvelle voie, par un traitement particulier et qualitatif.</i></li> <li>☞ <i>Développer une porosité des franges avec le cimetière dans un sens Est-Ouest.</i></li> <li>☞ <i>Planter des haies, des plantations et de cheminements périphériques au secteur pour ouvrir le secteur au reste du quartier.</i></li> </ul> <p>⟨ Requalifier l'allée des Sapins et réaliser sur le secteur est une voie d'accès aux logements avec aire de retournement, sans accès direct au parking du supermarché et avec la création d'un espace public.</p> <p>⟨ Affirmer une forme et une organisation paysagère par le bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Planter des bâtiments en parallèle du mail piétonnier pour le conforter, le valoriser et assurer la mise en perspective sur Riorges Centre.</i></li> <li>☞ <i>Donner un rythme architectural, au regard de l'existant, par un positionnement des constructions les plus hautes en partie nord</i></li> <li>☞ <i>Interdire tout projet de type « clos ». Les lotissements créés doivent pouvoir être traversés.</i></li> </ul>
	<p>⟨ La requalification des abords de la rue du Maréchal Foch comme levier du projet urbain, car l'axe supporte un trafic automobile important.</p> <p>⟨ Une recomposition urbaine ancrée sur des espaces publics de qualité.</p>	<p>⟨ Mettre en valeur la rue du Maréchal Foch pour une intégration plus urbaine et moins routière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à la rue de le maréchal Foch (alignement par rapport à la haie du cimetière) et traitement spécifique des pignons.</i></li> <li>☞ <i>Aménagement du carrefour voie nouvelle / rue du Maréchal Foch : véhicules non prioritaires depuis rue du Maréchal Foch (ex. pas de stop sur la nouvelle voie, équiper rue du Maréchal Foch de feux tricolores...). Veiller à l'égalité de traitement entre les flux.</i></li> <li>☞ <i>Anticiper le renouveau de l'accès à l'enseigne commerciale, assez contraint sur la rue du Maréchal Foch sans créer d'accès direct avec le projet.</i></li> </ul> <p>⟨ Réfléchir et anticiper les usages et la « centralité » des espaces publics, de même que leur capacité réversibles (ex. muter en socles actifs).</p>

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ La maîtrise de l'impact environnemental de l'opération comme critère de qualité de vie et confort urbain.</li> <li>⟨ L'infiltration des eaux pluviales et la gestion des réseaux publics comme fil conducteur de l'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i>Veiller à la cohérence de l'orientation des bâtiments et à la dimension traversante des logements.</i></li> </ul> </li> <li>⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <i> limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i></li> <li>☞ <i>Traiter avec qualité les noues paysagères et de rétention.</i></li> <li>☞ <i>Situer les réseaux d'eau potable et d'assainissement sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.</i></li> </ul> </li> </ul>