

COMMUNE DE VERNIOZ

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du 19 juillet 2018,

Le Maire



Mairie de VERNIOZ

23 Montée de la Mairie
38 150 VERNIOZ

Tél. : 04 74 84 42 43

Fax : 04 74 84 43 37

Mail : mairie.vernioz@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - Secteur « Le Cortet / Le Lavoir ».....	9
Contexte et caractéristiques générales du secteur	11
Schéma de principes.....	13
Principes d'aménagement et de programmation	14
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2- Secteur « Contancines – Bas ».....	17
Contexte et caractéristiques générales du secteur	19
Schéma de principes.....	21
Principes d'aménagement et de programmation	22
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 - Secteur « Les Contamines ».....	25
Contexte et caractéristiques générales du secteur	27
Schéma de principes.....	29
Principes d'aménagement et de programmation	30
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 - Secteur « Les Arbousiers ».....	33
Contexte et caractéristiques générales du secteur	35
Schéma de principes.....	37
Principes d'aménagement et de programmation	38
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 - Secteur « La Boucle ».....	41
Contexte et caractéristiques générales du secteur	43
Schéma de principes.....	45
Principes d'aménagement et de programmation	46
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 - Secteur « La Mayençonne ».....	49
Contexte et caractéristiques générales du secteur	51
Schéma de principes.....	52
Principes d'aménagement et de programmation	53

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 - Secteur « La Croix »	55
Contexte et caractéristiques générales du secteur	57
Schéma de principes.....	59
Principes d'aménagement et de programmation.....	60

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« 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 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. »

Sept secteurs de projet font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune.

Six secteurs sont à vocation principale d'habitation :

- Le secteur « **Le Cortet / Le Lavoir** », dans le bourg de Vernioz
- Le secteur « **Contancines Bas** », dans le bourg de Vernioz
- Le secteur « **Les Contamines** », dans le bourg de Vernioz
- Le secteur « **Les Arbousiers** », à Saint-Alban de Varèze
- Le secteur « **La Boucle** », à Saint-Alban de Varèze
- Le secteur « **La Mayençonne** », au Bontemps

Le secteur « **La Croix** », à l'entrée Ouest du bourg de Vernioz, est à vocation principale d'activités économiques.

▪ **LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS**

Les opérations de construction ou d'aménagement définies dans ces secteurs doivent respecter les dispositions écrites définies dans le présent document (dans un rapport de compatibilité) et dans le règlement écrit (pièce n°5 – dans un rapport de conformité). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit des OAP : principe de desserte, continuité piétonne, type de construction,...

En ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas correspondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Pour permettre de lisser dans le temps la livraison des différentes opérations à vocation d'habitation sur le territoire, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est établi, en application des dispositions de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs situés en zone urbaine ne sont pas concernés par cet échéancier.

Secteurs	Echéance d'ouverture à l'urbanisation
Le Cortet / Le Lavoir – zone AUa (hors zone Ua)	Moyen / long terme (hors zone Ua)
Les Arbousiers – zone AUb	Court / moyen terme
La Boucle – zone AUc	Court terme
La Mayençonne – zone AUd	Court terme

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°1**

SECTEUR « LE CORTET / LE LAVOIR »
(ZONES UA ET AUA)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Le Cortet / Le Lavoir » se situe au cœur du bourg de Vernioz, à proximité directe des commerces et services de proximité.

Il est desservi par la route départementale au Nord, la rue du Cortet au Sud et le chemin du Lavoir à l'Est.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étire sur près de 7 000 m². Il est inséré dans un tissu bâti, marqué par du bâti ancien à proximité de la route départementale (bâtiments en R+2) et des formes de type pavillonnaire plus à l'Ouest (bâtiments en R ou R+1).

Le terrain est marqué par une légère pente Nord-Est/Sud-Ouest et est caractérisé par :

- Un vaste espace enherbé non aménagé, très ponctuellement arboré dans la partie Nord. 3 amorces d'accès existent : par l'impasse des Cerisiers au Nord, directement par la rue du Cortet plus au Sud et par le chemin du Lavoir à l'Est
- Un jardin attenant à une propriété existante, le long de la route départementale. Cet espace, situé légèrement en contre-bas par rapport à la route départementale, est arboré et clos par un mur le long de la voie



Vue sur le site depuis la rue du Cortet

Hors périmètre, le long de la rue du Cortet, un terrain communal abrite des citernes d'eau enterrées.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle (par infiltration si la capacité du sol le permet).

CONTRAINTES D'URBANISME

Le site est exposé à des risques naturels de ruissellement sur versant, comme une importante partie des terrains situés au Sud de la RD. Si la majorité du secteur est en aléa faible constructible (V1 sur l'extrait), deux couloirs d'écoulement spécifiques traversent le terrain et le rendent ponctuellement inconstructible (sauf exceptions – V3 sur l'extrait).

Les dispositions à respecter dans ces secteurs sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).



*Extrait de la carte des aléas naturels
(Alp'Georisques – 2007)*

OBJECTIFS

Les objectifs d'aménagement du secteur sont de :





- Renforcer la centralité de Vernioz, sans étendre le tissu bâti, par la création d'une nouvelle opération de logements au sein de l'enveloppe bâti existante
- Diversifier le parc de logements, notamment d'un point de vue de la mixité sociale et des typologies de logements, en écho aux différentes opérations récentes qui ont eu lieu à Saint-Alban de Varèze (logements à vocation sociale, opérations de logements collectifs,...)
- Valoriser les mobilités douces, en créant des logements au plus près de la centralité, regroupant commerces et services de proximité, équipements publics, desserte par les transports en commun,...

SCHEMA DE PRINCIPES



Orientation d'Aménagement et de Programmation : secteur «Le Cortet / Le Lavoir» *

Programmation :

-  Zone d'implantation de logements individuels
-  Zone d'implantation de logements collectifs
-  Parcelle dont le programme d'aménagement n'est pas imposé
-  Commerce existant (à titre indicatif)

Fonctionnement :

-  Création d'un accès commun mutualisé depuis le chemin du lavoir
-  Accès secondaire possible pour les logements collectifs depuis la rue du Cortet
-  Interdiction de créer un accès routier depuis la route départementale (accès piéton autorisé)
-  Liaison douce à créer

-  Périmètre de l'OPAP

* Avertissement :
Schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement du secteur peut être réalisé en 2 grandes phases :

- La parcelle AO 169, située le long de la route départementale, peut être aménagée de manière isolée, à condition de respecter les conditions de desserte prévues dans l'OAP
- Le reste du tènement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sa réalisation peut être phasée dans le temps, selon le plan global défini

PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir de l'ordre de 15 à 20 logements (cf. schéma de principes – hors parcelle AO 169) :

- Au Sud-Ouest, le long de la rue du Cortet, environ 5 logements individuels doivent être réalisés
- Au centre de l'opération, environ 10 à 15 logements collectifs sont attendus
- Le long de la route départementale, sur la parcelle AO 169, le programme n'est pas imposé

Sur l'ensemble des logements, au moins 8 logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône) doivent être créés.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

D'une manière générale, les accès routiers aux habitations doivent être mutualisés pour limiter les sorties sur les voies publiques.

Les logements individuels situés sur la frange Ouest seront directement desservis depuis les voies longeant les lots (rue du Cortet, chemin du Lavoir ou impasse des Cerisiers).

Pour les logements collectifs, un accès depuis le chemin du Lavoir doit être aménagé. Un second accès peut être créé depuis la rue du Cortet si nécessaire.

Pour la parcelle AO 169, aucun accès direct sur la route départementale ne peut être aménagé. L'accès doit être mutualisé avec l'opération de logements collectifs, par le chemin du Lavoir, ou par l'intérieur de la propriété existante.

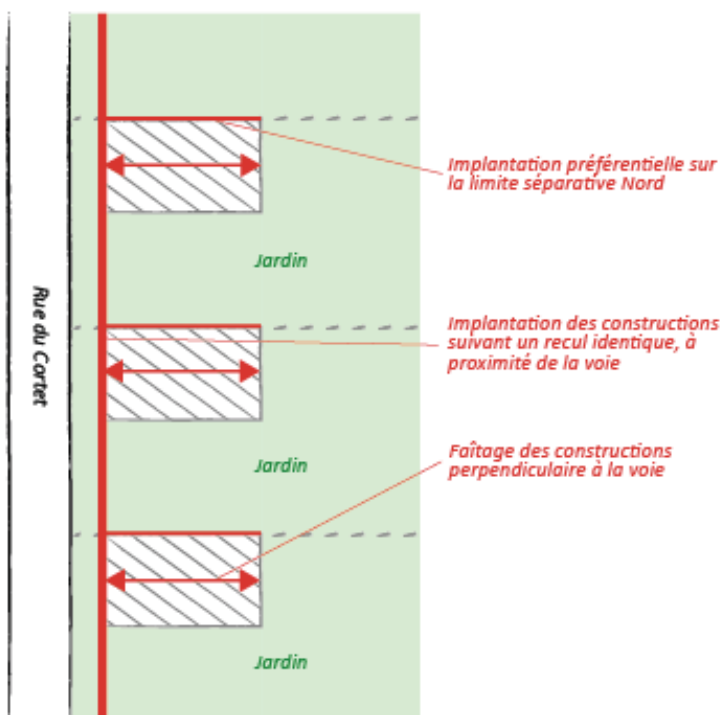
Des itinéraires modes doux doivent être aménagés lors de la création de voiries, de manière accolée à la voie ou détachée. Ils doivent assurer une perméabilité piétonne entre l'opération et les espaces animés du bourg (commerces et services de proximité, équipements, transport en commun,...). En particulier, une connexion par le chemin du Lavoir doit être mise en place.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

L'enjeu est d'apporter une densité structurante pour le bourg mais adaptée au tissu bâti existant (hauteur de construction décroissante depuis le bourg notamment). Pour cela, les hauteurs et les modes d'accroche des constructions s'inscrivent en continuité de l'existant. Plus précisément, l'opération doit répondre aux dispositions suivantes :

- Pour les logements individuels (hors parcelle AO 169) : les bâtiments doivent être réalisés avec un faitage orienté Est-Ouest, de manière à ouvrir les espaces de vie au Sud et limiter les nuisances de la rue. Le long de la rue du Cortet, un alignement des pignons côté voie doit être mis en place, suivant un recul identique des constructions n'excédant pas 6 m, pour rythmer et structurer l'espace public. Une implantation sur la limite séparative Nord doit être privilégiée afin de libérer des espaces extérieurs qualitatifs et de limiter les vis-à-vis. La hauteur des logements individuels est limitée à du R+1



Croquis d'implantation préférentielle des logements individuels le long de la rue du Cortet – Croquis dépourvu de caractère réglementaire

- Pour les logements collectifs : la hauteur des constructions est limitée à du R+2

Qualité paysagère

Les volumes des constructions doivent rester simples, sans décrochés multiples, en lien avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité

- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, qui seront gérées exclusivement à l'échelle de la parcelle.

PREVENTION DES RISQUES

Le terrain d'assiette du projet est concerné par des risques de ruissellements sur versants. Des dispositions spécifiques doivent être mises en œuvre pour assurer la protection des personnes et des biens face aux risques.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°2**



SECTEUR « CONTANCINES – BAS »

(ZONE Uc)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Contancines – Bas » se situe à l'entrée Ouest du bourg de Vernioz, à l'intersection entre la rue des Contancines et la route départementale. Ce terrain marque l'entrée dans le bourg.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet, d'une superficie de 3 350 m², est plat. Il s'agit d'un pré enherbé, en continuité avec les jardins des constructions situées à l'Est. Une haie arbustive sépare le terrain de la route départementale.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle (par infiltration si la capacité du sol le permet).

CONTRAINTES D'URBANISME

Les voies longeant le site sont exposées à des risques naturels de ruissellement sur versant (axe de ruissellement le long de la rue des Contancines notamment). Le terrain concerné n'est pas recensé comme vulnérable dans la carte des aléas naturels de 2007.

OBJECTIFS

L'encadrement de l'aménagement de ce secteur vise à garantir un traitement qualitatif de l'entrée du bourg de Vernioz. Il s'agit de permettre une opération qui structure l'espace, en cohérence avec le bâti ancien existant le long de la route départementale.

SCHEMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de 6 logements de type logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs. Ils peuvent être organisés en 1 ou plusieurs bâtiments. Leur hauteur est limitée à du R+1 ou R+1+combles.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie par un accès routier unique, aménagé sur la rue des Contancines. Aucun accès routier ne pourra être réalisé directement sur la route départementale.

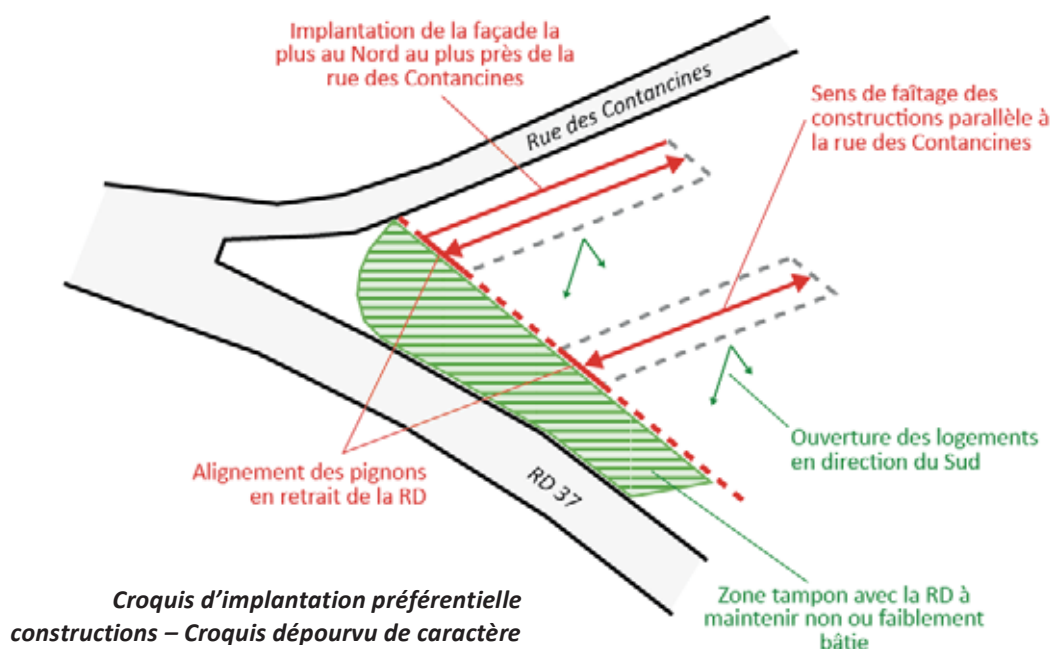
Un itinéraire modes doux peut être mis en place sur la route départementale, pour favoriser les liens avec les équipements, commerces et services du bourg, situés à moins de 250 m du site.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est de marquer l'entrée dans le bourg en apportant une densité de construction adaptée au tissu bâti existant.

Pour limiter les nuisances sonores liées au trafic sur la route départementale, une zone tampon de l'ordre de 10 m, non ou faiblement bâtie, doit être respectée le long de la voie (possibilité de réaliser des annexes à l'habitation). Le faitage du ou des bâtiments à construire doit être réalisé de manière parallèle à la rue des Contancines, pour orienter les logements et les espaces extérieurs au Sud et limiter les espaces sur la route départementale à des pignons. En cas de réalisation de plusieurs bâtiments, un alignement des pignons côté route départementale doit être respecté.



Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples, en rappel de l'architecture des corps de ferme traditionnels.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°3**



SECTEUR « LES CONTAMINES »
(ZONE Uc)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Les Contamines » se situe dans le bourg de Vernioz, sur le coteau. Il se trouve à proximité directe du cimetière.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étend sur 4 400 m². Situé dans le coteau, il suit une pente Nord-Est/Sud-Ouest. Il est entièrement enherbé.

Le site est desservi par la rue du Bois Marquis Haut. La montée des Contamines, qui longe le terrain au Sud, est privée. Au Nord du tènement, une réserve foncière est inscrite au PLU pour permettre l'extension du cimetière.

Un talus de l'ordre de 3 m sépare la rue du Bois Marquis Haut du bas du terrain. Le haut de ce talus est occupé par une rangée d'arbres.

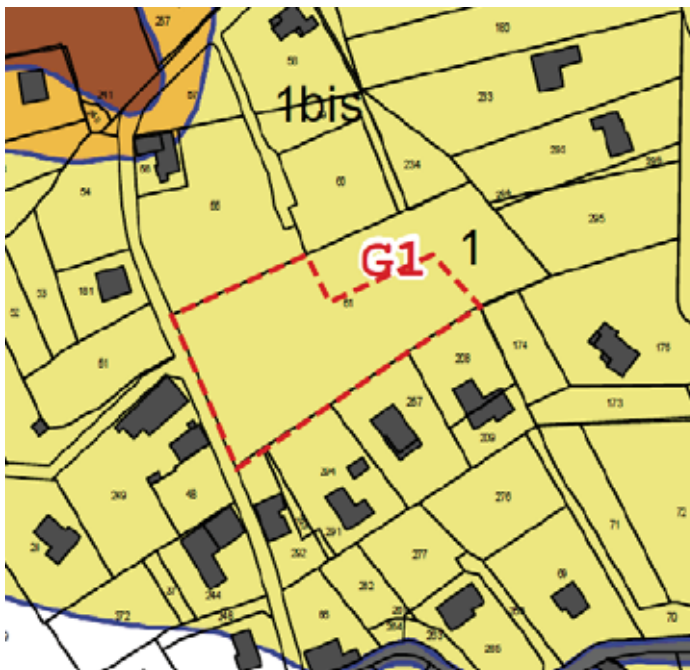


Vue sur la moitié basse du site depuis l'accès au cimetière (Rue d'Argil)

CONTRAINTES D'URBANISME

Le site est exposé à des risques naturels de glissement de terrain, comme une importante partie des terrains situés dans les coteaux. L'intensité de l'aléa est faible (G1 sur l'extrait joint).

Les dispositions à respecter dans ce secteur sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5). En particulier, l'infiltration des eaux usées, pluviales ou de drainage est interdite dans la zone de glissement ; les eaux doivent être dirigées soit vers des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion ; soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.



*Extrait de la carte des aléas naturels
(Alp'Georisques – 2007)*

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle par rétention puis rejet dans le réseau ou le milieu naturel hors zone de glissement de terrain.

OBJECTIFS




Il s'agit, dans ce secteur, de permettre une opération de logements qui s'intègre dans l'environnement résidentiel tout en garantissant une optimisation du foncier, une mutualisation des infrastructures et un respect de la topographie en pente du site (impacts paysagers notamment).

SCHEMA DE PRINCIPES







Orientation d'Aménagement et de Programmation : secteur «Contamines» *

Programmation :

-  Zone d'implantation des logements individuels
-  Espaces naturels boisés à préserver
-  Haie boisée à préserver ou recréer

Fonctionnement :

-  Création d'une voie d'accès unique
-  Aménagement d'une intersection sécurisée à hauteur de la montée des Contaminés
-  Aménagement d'un cheminement modes doux
-  Périmètre de l'OAP

* Avertissement :
Schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

0 25 50 m



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de 8 logements de type logements individuels. Ces logements peuvent être accolés ou non. Leur hauteur est limitée à du R+1 ou R+1+combles (7 m à l'égout de toiture).

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie par un accès routier unique, aménagé sur la rue du Bois Marquis Haut, à hauteur de la montée des Contamines. Il s'agit en effet de limiter les intersections avec la voie publique et les incisions dans le talus abrupt. Un réaménagement global peut être envisagé pour sécuriser le nouveau carrefour. En cas d'accord avec les propriétaires, une desserte de l'opération depuis la montée des Contamines peut être envisagée.

D'une manière générale, l'opération veillera à minimiser le linéaire de voirie et à limiter les pentes fortes pour permettre notamment le passage des engins de secours et de déneigement.

Un maillage modes doux doit être aménagé entre l'opération et la rue d'Argil, pour connecter l'opération aux secteurs situés au Nord-Est (Petit Cour, Goutarin,...).

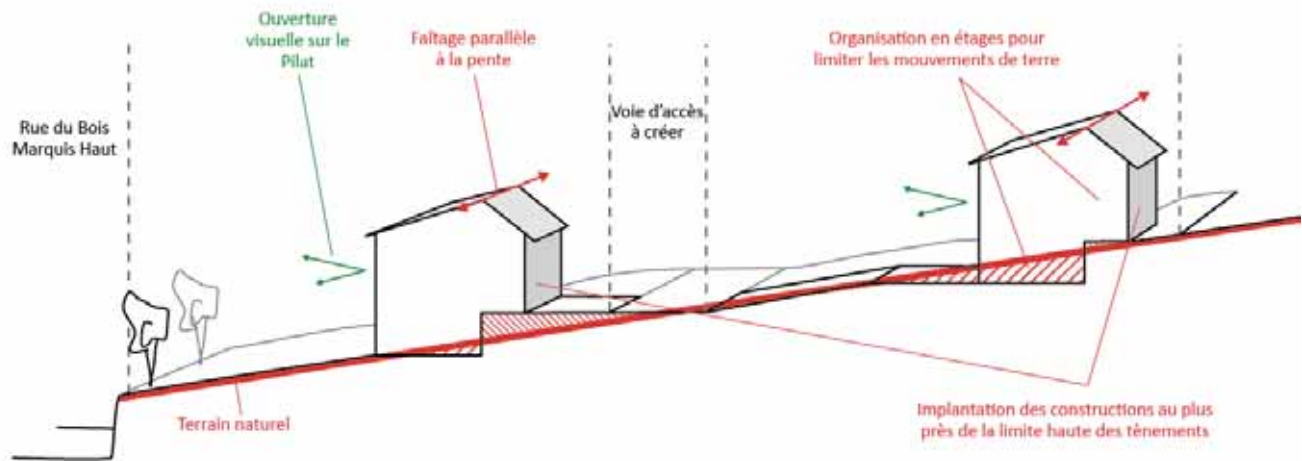
QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Pour permettre une bonne intégration des logements dans la pente, un étagement des constructions doit être mis en place :

- Le faitage des logements doit être réalisé de manière parallèle à la pente
- En fonction de leur superficie, une organisation des logements sur plusieurs niveaux peut être envisagée pour réduire les mouvements de terre et respecter au mieux la topographie naturelle du site
- Pour bénéficier au mieux des ouvertures lointaines sur le grand paysage et bénéficier des apports solaires dans les logements, les constructions doivent être implantés au plus près de la limite haute des lots. Pour les lots dont le bâtiment se retrouverait éloigné de la voie de desserte, les espaces de stationnement et garages éventuels peuvent être détachés de la construction pour être réalisés au plus près de la chaussée

En matière de gestion des eaux pluviales, des dispositifs de rétention sont à prévoir avant rejet à débit limité au réseau, sous réserve d'accord du gestionnaire du réseau.



Croquis d'implantation préférentielle constructions – Croquis dépourvu de caractère réglementaire

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples, en rappel de l'architecture des corps de ferme traditionnels.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...). La lisière boisée existante sur la partie basse du terrain, le long de la rue du Bois Marquis Haut doit être conservée ; en cas de destruction partielle ou totale, elle doit être compensée par la replantation d'une haie aux caractéristiques similaires (mélange d'essences locales,...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité, notamment sur les toitures bien exposées
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°4**

SECTEUR « LES ARBOUSIERS »

(ZONE AUB)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Les Arbousiers » se situe dans le bourg de Saint-Alban de Varèze, au lieu-dit « Les Armandières ».

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étend sur 1,5 ha, organisé sous la forme d'une bande Nord/Sud. Situé dans une combe, il présente une pente orientée Est (de l'ordre de 15%). Le terrain est largement enherbé ; ses franges sont boisées, à l'exception de la partie Sud urbanisée. Le Bouzançon coule sur la lisière Est du secteur.

Le site est desservi par l'Allée des Arbousiers, connectée à la route départementale.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CONTRAINTES D'URBANISME

Le site est longé par deux couloirs de risques naturels :

- A l'Ouest, des risques de glissement de terrain sont identifiés. Une partie du périmètre de projet est situé en zone d'aléa faible (G1 en jaune sur l'extrait joint) ; la zone est constructible sous réserve du respect de certaines conditions
- A l'Est, le long du lit du Bouzançon, des risques de crue rapide des rivières sont recensés. Le périmètre de projet longe la limite extérieure de cette zone, rendue inconstructible sauf exceptions (T2 et T3 en vert sur l'extrait joint)

Les dispositions à respecter dans ce secteur sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).



Extrait de la carte des aléas naturels (Alp'Georisques – 2007)

En particulier, l'infiltration des eaux usées, pluviales ou de drainage est interdite dans la zone de glissement ; les eaux doivent être dirigées soit vers des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion ; soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

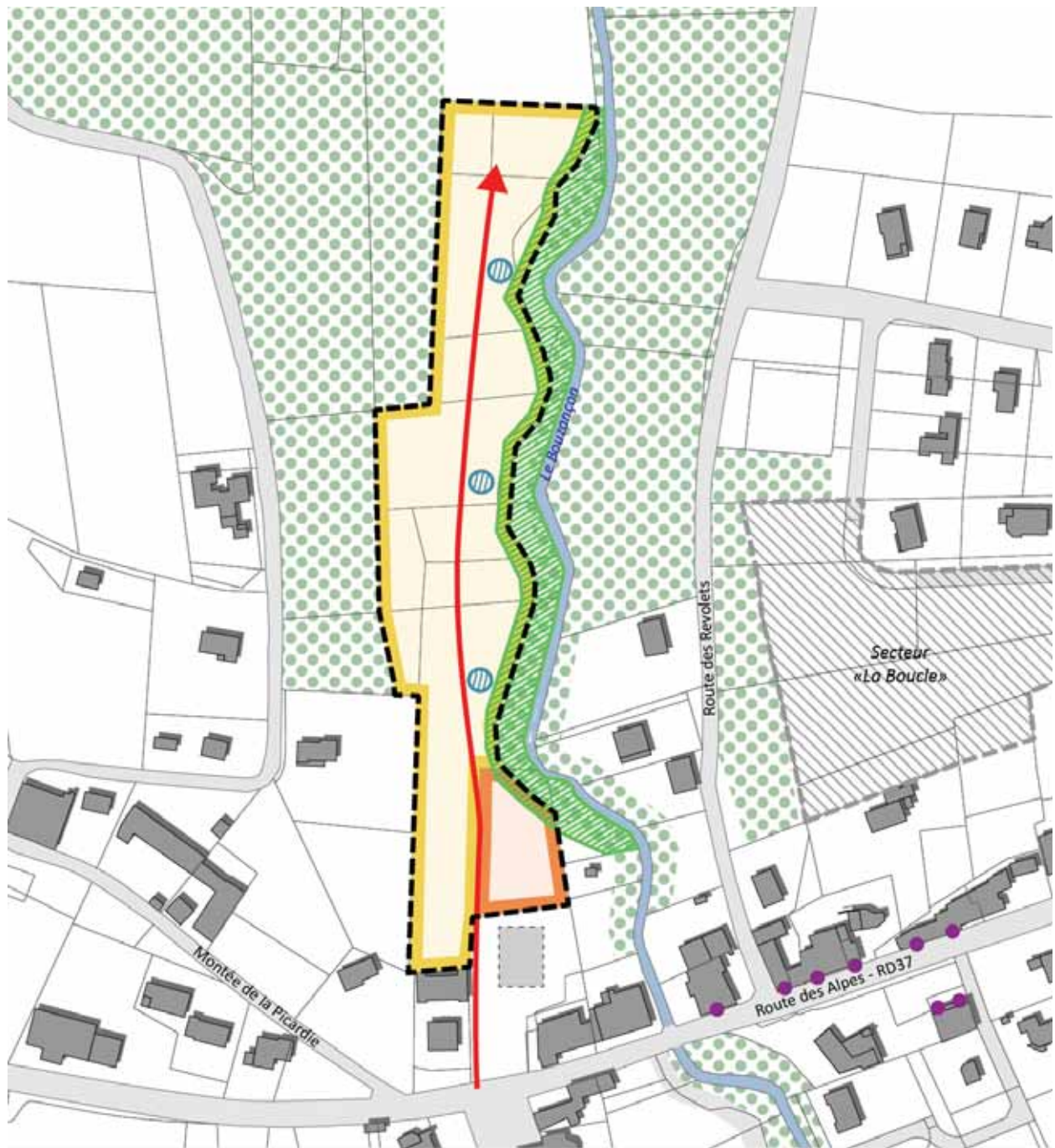
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Une extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées est prévue pour raccorder l'opération. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle par infiltration lorsque le sol le permet et par des dispositifs de rétention en raison du risque de glissement de terrain dans les autres cas.

OBJECTIFS

Il s'agit, dans ce secteur, de permettre la réalisation d'une opération de logements qui s'intègre dans l'environnement naturel, en préservant les franges boisées du secteur et en présentant une densité de construction dégressive vers le Nord.





SCHEMA DE PRINCIPES







Orientation d'Aménagement et de Programmation : secteur «Les Arbousiers» *



Programmation :

-  Zone d'implantation des logements individuels
-  Zone d'implantation de logements collectifs
-  Caractère naturel du lit du Bouzançon à maintenir
-  Espace naturel boisé à préserver

Fonctionnement :

-  Voirie de desserte à créer
-  Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager
-  Commerce / service de proximité existant
-  Périmètre de l'OAP

* Avertissement : schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sa réalisation peut être phasée dans le temps, selon le plan global défini.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de :

- 11 logements collectifs, réunis dans un unique bâtiment réalisé dans la partie Sud-Est de l'opération. La hauteur de ce bâtiment est limitée à R+2
- 28 logements individuels, accolés ou non, aménagés sur le reste du tènement. Leur hauteur est limitée à du R+1 ou R+1+combles (7 m à l'égout de toiture)

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie par un accès routier unique, aménagé dans le prolongement de l'Allée des Arbousiers. Une aire de retournement au Nord de l'opération sera aménagée.

Un espace réservé aux modes doux doit être aménagé le long de la voirie, de manière sécurisée.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Pour permettre une bonne intégration des logements individuels dans le site, les constructions doivent être réalisées au plus près de la voie de desserte. Cette organisation permet l'aménagement d'espaces extérieurs ouverts sur les boisements naturels environnants.

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...). Les lisières boisées existantes doivent être maintenues.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité

- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées. En raison de la faible perméabilité du terrain, des dispositifs de rétention par rejet limité dans le Bouzançon doivent être aménagés pour les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain (dispositif de collecte par fossé et bassins de rétention pour assurer la régulation des eaux). Pour le reste de l'opération, les eaux pluviales doivent être gérées exclusivement à l'échelle de parcelle par infiltration.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°5**



SECTEUR « LA BOUCLE »

(ZONE AUc)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « La Boucle » se situe dans le bourg de Saint-Alban de Varèze, sur le plateau. À quelques pas du cimetière, il surplombe le centre-bourg.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étend sur 10 400 m².

Le terrain présente une pente Nord-Est/Sud-Ouest. Il constitue l'amorce du plateau : ses franges Ouest et Sud sont fortement pentues. Il est cultivé.

Le site est desservi par la rue de la Boucle : deux amorces de voies existent au Nord et à l'Est.



Vue sur la moitié haute du site depuis l'amorce de voie existante à l'Est

CONTRAINTES D'URBANISME

Le coteau est exposé à des risques naturels de glissement de terrain. Seules de fines franges Sud et Ouest du secteur sont concernées par l'aléa, d'intensité faible (G1 jaune sur l'extrait joint).

Les dispositions à respecter dans ce secteur sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

En particulier, l'infiltration des eaux usées, pluviales ou de drainage est interdite dans la zone de glissement ; les eaux doivent être dirigées soit vers des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion ; soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.



*Extrait de la carte des aléas naturels
(Alp'Georisques – 2007)*

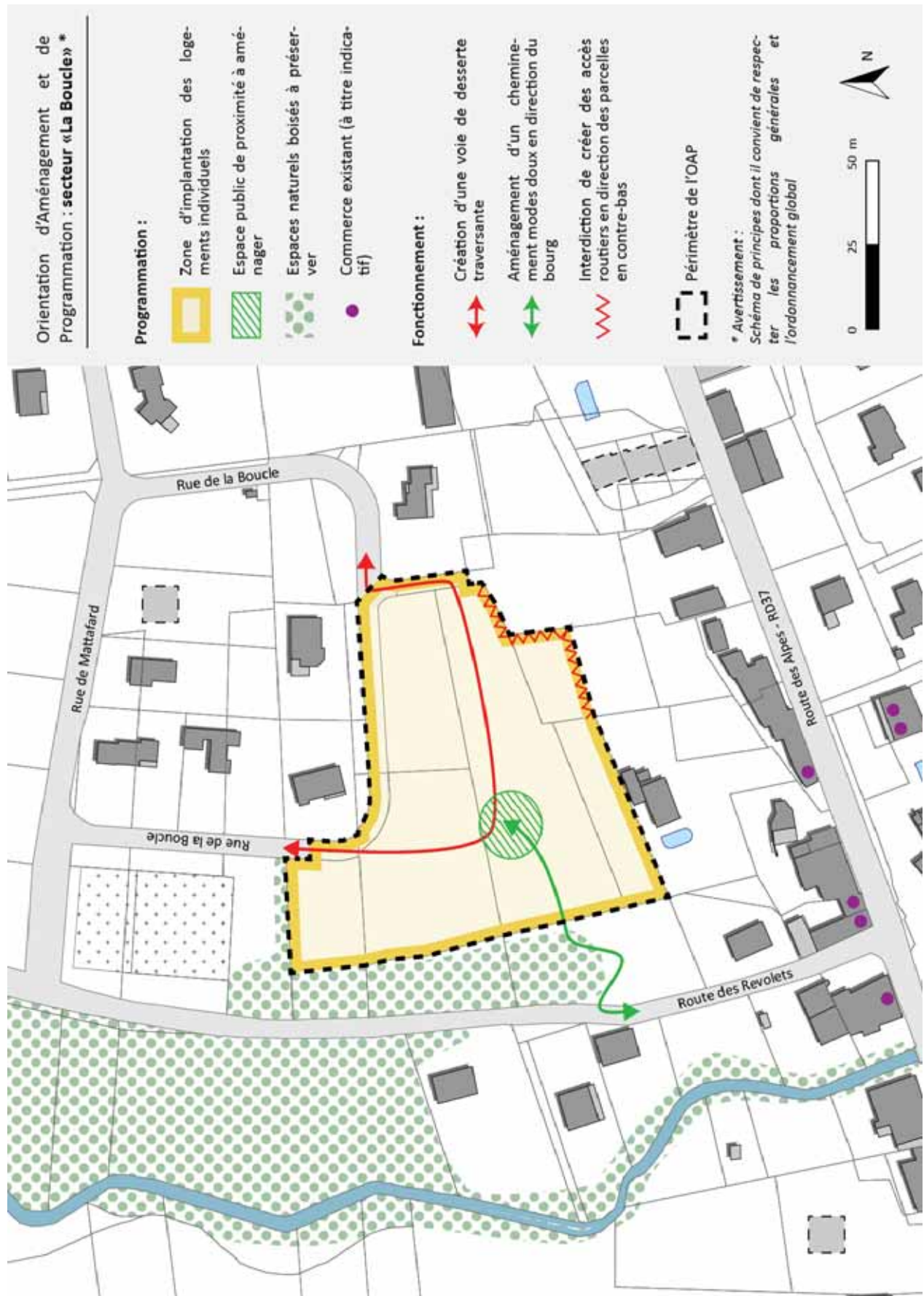
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle (par infiltration si la capacité du sol le permet – hors secteur de glissement de terrain).

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le bourg de Saint-Alban de Varèze, sans étendre l'enveloppe urbaine : le site constitue une couture entre le bourg ancien et les zones d'extension pavillonnaire. A travers la nouvelle opération, il s'agit de favoriser l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis du bourg.

SCHEMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

PROGRAMME DE L'OPERATION

L'opération doit prévoir de l'ordre de 15 à 18 logements individuels, accolés ou non.

La hauteur des constructions est limitée à du R+1 ou R+1+combles (7 m à l'égout de toiture).

Un espace de proximité doit être aménagé dans l'opération, pour favoriser la rencontre entre les habitants.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie d'un point de vue routier par la rue de la Boucle (réalisation d'une voirie reliant les deux amorces existantes). Cette voie doit nécessairement être traversante. Son tracé sera optimisé pour limiter le linéaire de voirie. Aucun accès routier ne doit être aménagé en direction des parcelles du coteau, situées hors périmètre de projet, en direction du bourg.

Une liaison piétonne doit être aménagée dans le coteau situé à l'Ouest de l'opération, pour connecter directement l'opération, et plus généralement tout le quartier de Mattafard, au centre-bourg. Elle desservira l'espace de proximité nouvellement aménagé.

Plus largement, des espaces réservés aux modes doux doivent être créés dans l'opération, le long des voies ou de manière déconnectée.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Le plan de composition de l'opération doit démontrer une cohérence d'ensemble, notamment :

- Des alignements de façade doivent être mis en œuvre, par lot de 3 logements au minimum, pour structurer l'espace public
- Les vis-à-vis doivent être limités, en favorisant notamment l'implantation des constructions sur limite séparative : au moins une partie du programme pourra être réalisée sous la forme de logements accolés (logements jumelés, logements accolés par le garage,...)
- Tous les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur bien exposé (vue et ensoleillement) : une implantation dans la partie Nord des lots sera favorisée
- Pour les secteurs les plus pentus, une implantation des constructions perpendiculaire à la pente doit être respectée. Elle permet un étagement des constructions qui limite les mouvements de terre et les terrassements. Cette organisation assure également une meilleure intégration visuelle des constructions depuis le bourg et la plaine agricole, en limitant la perception des logements aux pignons (pas de front bâti massif). Les effets de crête doivent être limités

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...). La lisière boisée existante sur la partie Ouest du terrain, dans le coteau, doit être conservée.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité, notamment sur les toitures bien exposées
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être exclusivement gérées à l'échelle de la parcelle, par infiltration dans le sol (hors secteur de glissement de terrain).

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°6**

SECTEUR « LA MAYENÇONNE »
(ZONE AUD)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « La Mayençonne » se situe dans le secteur du Bontemps, au Sud de la route départementale.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étire sur près de 4 ha. Formant une bande Nord/Sud, il relie des constructions isolées de la plaine agricole au secteur du Bontemps.

Le terrain est globalement plat. Il est constitué de terrains enherbés.

Le site est longé par la route départementale au Nord et est traversé par le chemin de la Mayençonne.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

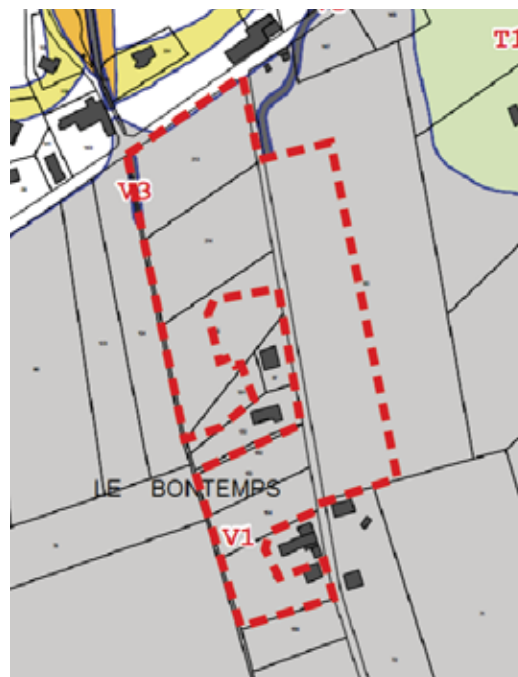
CONTRAINTES D'URBANISME

Tout le site est exposé à un aléa faible de ruissellement sur versant. Deux petits axes de ruissellement inconstructibles sont présents au Nord du secteur.

Les dispositions à respecter dans ce secteur sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Une extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées est prévue. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit une gestion des eaux à l'échelle de la parcelle (par infiltration si la capacité du sol le permet) et des dispositifs de rétention pour la régulation des eaux.






Extrait de la carte des aléas naturels (Alp'Georisques – 2007)

SCHEMA DE PRINCIPES







Orientation d'Aménagement et de Programmation : secteur « Le Mayençonne » *

Programmation :

-  Zone d'implantation des logements individuels
-  Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager
-  Espaces naturels boisés à préserver

Fonctionnement :

-  Voirie de desserte à créer
-  Intersection à sécuriser
-  Cheminement modes doux à aménager
-  Périmètre de l'OAP

0 50 100 m

* Avertissement : schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Trois secteurs distincts sont identifiés (A, B et C) : ils doivent chacun être aménagés selon un plan d'ensemble. Leur réalisation peut être phasée dans le temps.

L'aménagement des différents secteurs peut être réalisé indépendamment les uns des autres, sans ordre défini.



PROGRAMME DE L'OPERATION

Les opérations doivent permettre la réalisation de l'ordre de 29 logements individuels :

- Environ 13 logements dans le secteur A
- Environ 9 logements dans le secteur B
- Environ 7 logements dans le secteur C

Les logements peuvent être accolés ou non. Leur hauteur est limitée à du R+1 ou R+1+combles (7 m à l'égout de toiture).

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie d'un point de vue routier par le chemin de la Mayençonne. L'intersection avec la route départementale devra être sécurisée au regard du trafic attendu après aménagement.

Des voies de desserte internes devront être aménagées pour la desserte des logements des secteurs A et C.

Une liaison piétonne doit être aménagée entre la route départementale et le camping du Bontemps, le long du chemin de la Mayençonne et au Sud du secteur B.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Les plans de composition des différentes opérations doivent démontrer une cohérence d'ensemble, notamment :

- Des alignements de façade doivent être mis en œuvre pour structurer l'espace public
- Les vis-à-vis doivent être limités, en favorisant notamment l'implantation des constructions sur limite séparative
- Tous les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur bien exposé (vue et ensoleillement) : une implantation dans la partie Nord des lots sera favorisée

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

Les limites extérieures des opérations, en lien avec l'espace agricole, doivent être largement paysagées. Une haie arbustive, composée d'un mélange d'essences, doit être plantée, doublée ou non d'un grillage d'1,80 m de hauteur maximum. Aucun mur de clôture, même bahut, ne peut être réalisé sur ces limites.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité, notamment sur les toitures bien exposées
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées, notamment les espaces de stationnement,...

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée d'une manière générale. Pour la régulation globale des eaux de surface, des dispositifs de rétention doivent être aménagés :

- Pour le secteur A, les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention aménagé au Sud-Est du secteur B
- Pour le secteur B, le fossé existant le long du chemin de Mayençonne sera supprimé et recréé à l'Est des lots. Il sera connecté à un bassin de rétention, situé au Sud-Est du site
- Pour le secteur C, les eaux pluviales seront acheminées vers le bassin de rétention aménagé au Sud des lots

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°7**

SECTEUR « LA CROIX »

(SECTEUR UIA)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « La Croix » se situe à l'entrée Ouest du bourg de Vernioz. Il constitue l'extension Nord de la zone d'activités du même nom (d'une superficie de 3 ha), aménagée à l'intersection des routes départementales 131 et 37.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étire sur environ 1,5 ha. Il forme un tènement allongé de manière longitudinale.

Le terrain présente une légère pente Est-Ouest, avec un dénivelé total de l'ordre de 8 m. Le point le plus haut se situe à hauteur de la route du Bois Marquis Bas, à l'Ouest.

Le site est longé sur sa partie Sud par une voirie de desserte récente, destinée à assurer l'accès aux futurs lots à vocation économique.



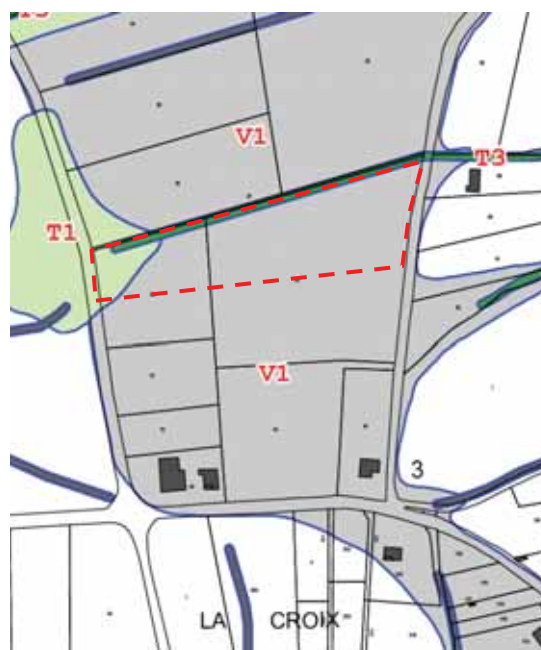
Localisation du site (Orthophotographie Google 2017)

CONTRAINTES D'URBANISME

▪ Risques naturels

Tout le site est exposé à un aléa faible de ruissellement sur versant (V1). Sur l'extrémité Ouest, le site est exposé à un risque faible de crue torrentielle (T1). Un axe de crue torrentielle inconstructible est présent en limite Nord du secteur.

Les dispositions à respecter dans ce secteur sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).



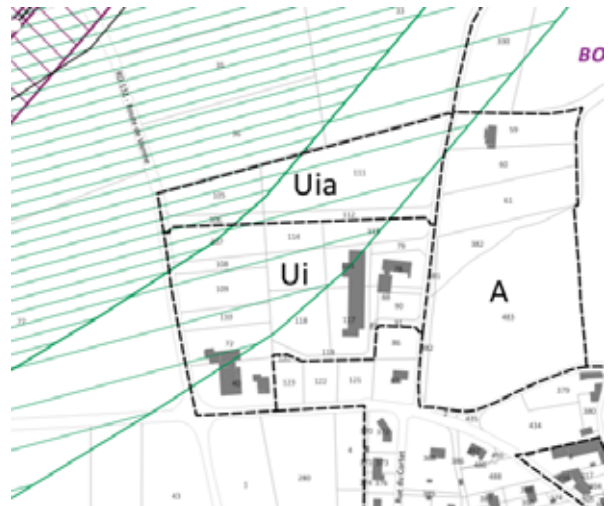
Extrait de la carte des aléas naturels (Alp'Georisques – 2007)

- **Risques technologiques**

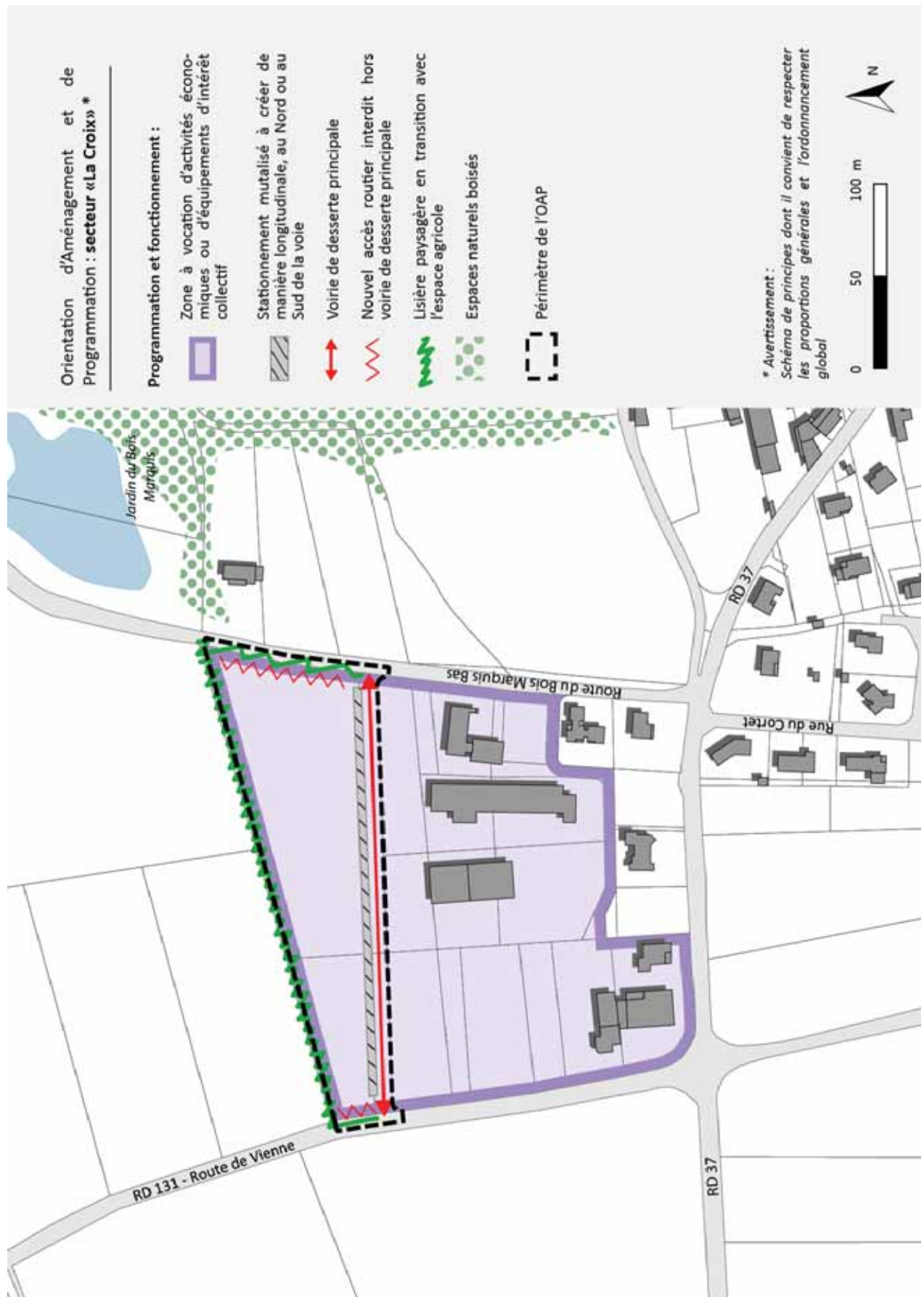
Le site est majoritairement situé dans les bandes de dangers autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés (SPMR) – sauf dispositions plus récentes liées à un arrêté préfectoral instaurant des SUP aux abords de l'ouvrage.

Les dispositions à respecter dans ces bandes sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

Extrait des bandes de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses (2018)



SCHEMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'activités économiques.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'URBANISATION

L'aménagement du secteur peut se faire sous la forme d'opérations indépendantes les unes des autres, au « coup par coup ». Toutefois, en cas de découpage en différents lots, l'aménagement devra se faire de manière progressive, sans discontinuité des lots aménagés.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

Les tènements de projet seront desservis, d'un point de vue routier, par la voie de desserte existante au Sud. Aucun accès routier direct ne devra être aménagé sur la RD 131 à l'Ouest ou sur la route du Bois Marquis Bas à l'Est.

Des stationnements visiteurs mutualisés seront aménagés le long de la voie de desserte, que ce soit au Nord et/ou au Sud de la voie.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Dans une bande d'une quarantaine de mètres à compter du bord de la route du Bois Marquis le Bas, les constructions seront limitées à une hauteur de 8 m hors tout.

Les limites extérieures du site, en lien direct avec l'espace agricole, doivent être largement paysagées. Une haie arbustive, composée d'un mélange d'essences, doit être plantée, doublée ou non d'un grillage d'1,80 m de hauteur maximum. Aucun mur de clôture, même bahut, ne peut être réalisé sur ces limites.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées, notamment les espaces de stationnement,...