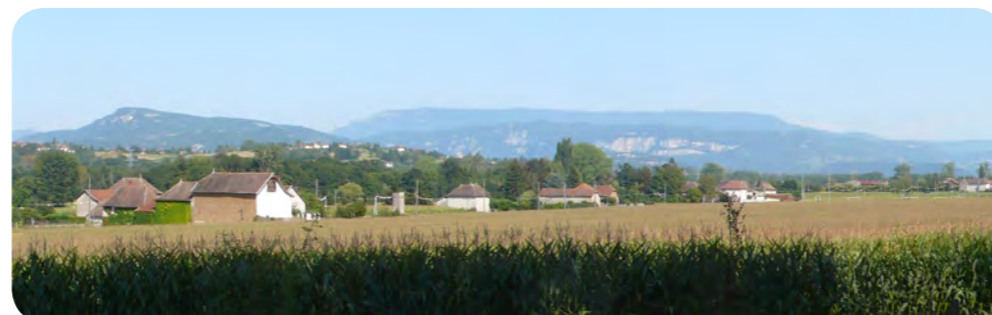
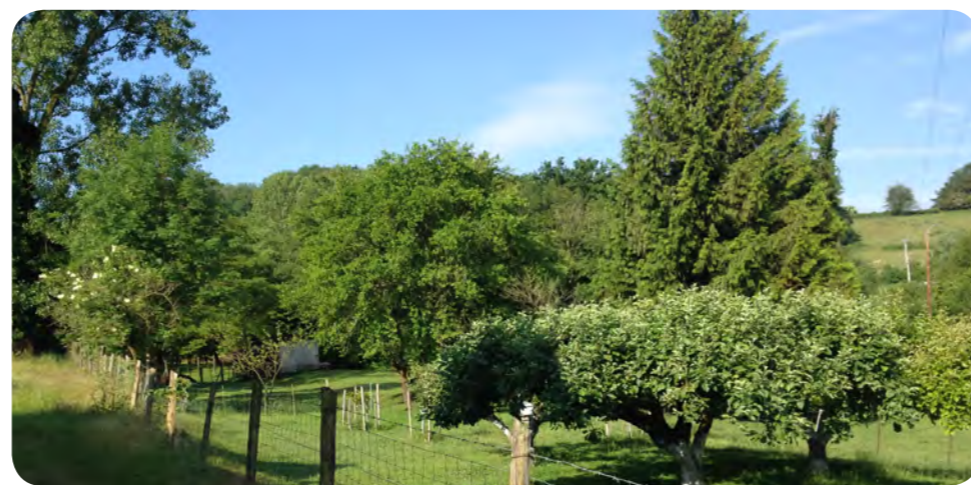


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Avril 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2019,
Monsieur le Maire, Daniel Michoud*



Veyrins Thuellin

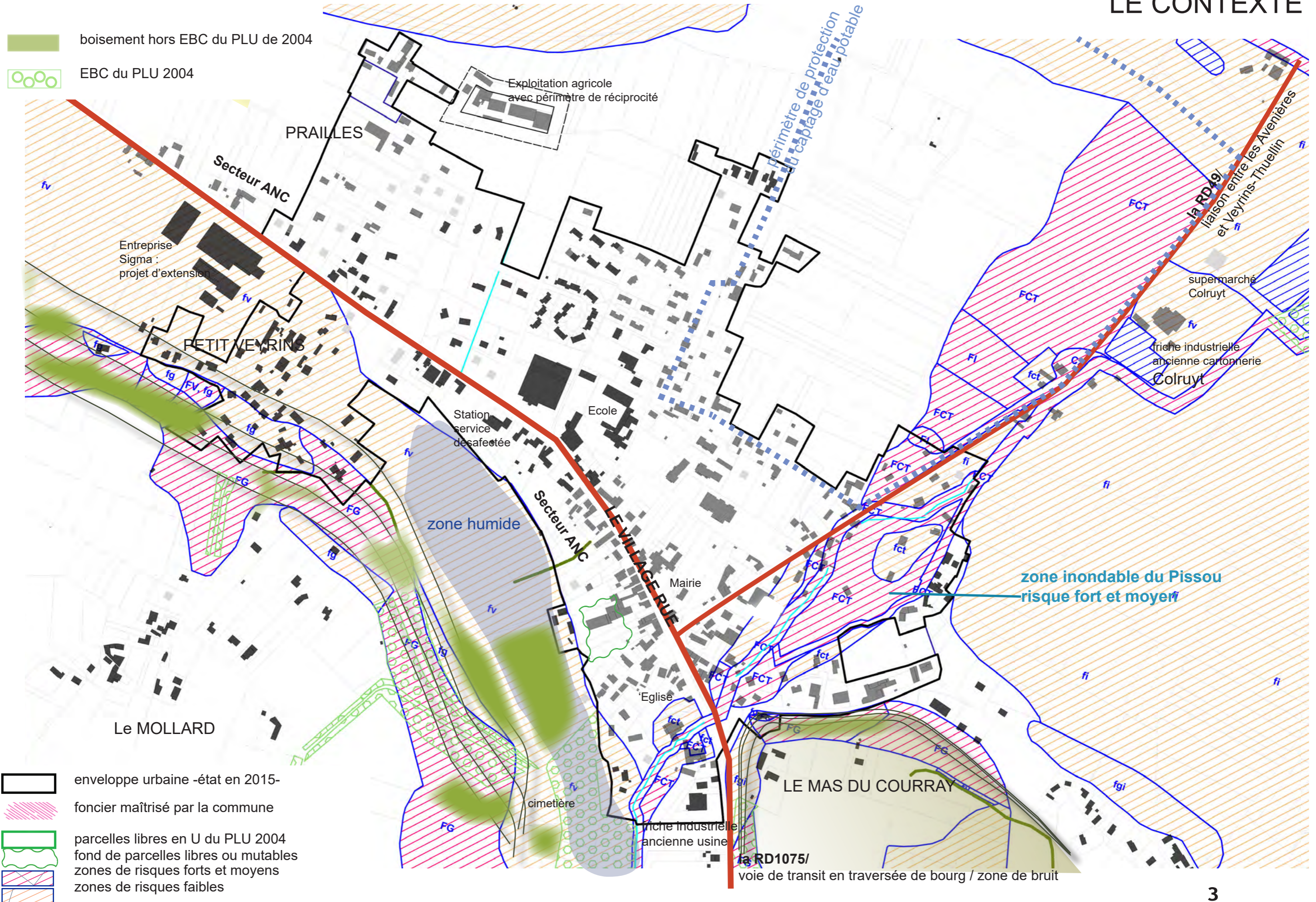
Commune Nouvelle des
Avenières Veyrins Thuellin
Département de l'Isère

4

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



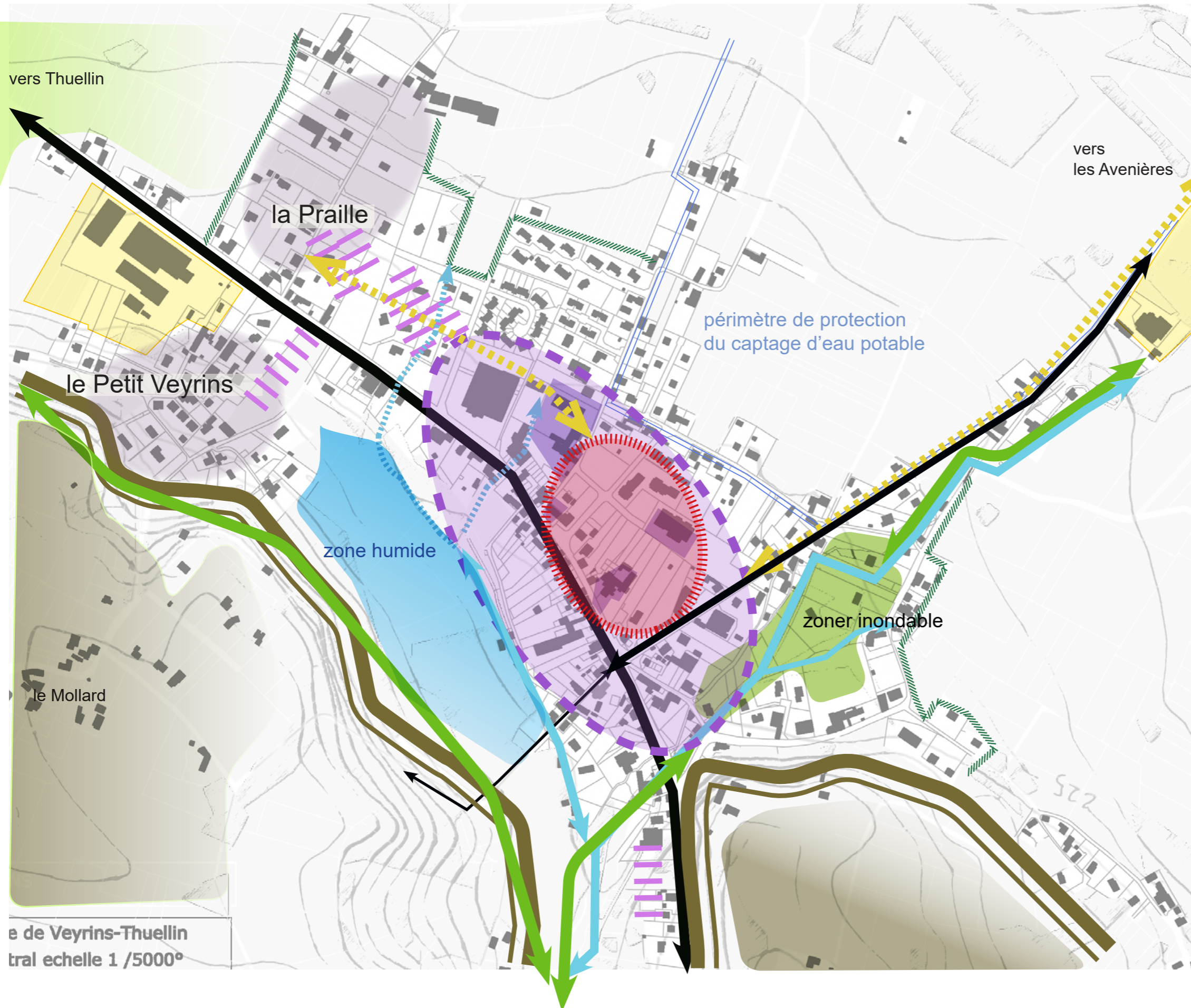
O.A.P. n°1, 2, 3 et 4 : Veyrins



boisement hors EBC du PLU de 2004
 EBC du PLU 2004

enveloppe urbaine -état en 2015-
 foncier maîtrisé par la commune
 parcelles libres en U du PLU 2004
 fond de parcelles libres ou mutables
 zones de risques forts et moyens
 zones de risques faibles

RD1075/
 voie de transit en traversée de bourg / zone de bruit

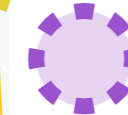


secteurs de développement urbain



CONFORTER LA CENTRALITE autour des équipements et services de proximité

- équipements
- logements intergénérationnels
- commerces de proximité



OPTIMISER LES DEVELOPPEMENTS EN PRIORITE DANS LE CENTRE-BOURG

- logements diversifiés, individuels densifiés



développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine existante



conforter la vocation économique

limites de l'urbanisation



limite naturelle de l'urbanisation du bourg : les coteaux



limite de l'urbanisation : périmètre de captage



limite de l'urbanisation : zone agricole



Trame verte



Trame bleue



Restauration du cours d'eau

liaisons à conforter




liaison piétonne et mode doux


Plan de Veyrins-Thuellin
échelle 1 / 5000°

O.A.P. n°1 : le centre de Veyrins

AMENAGEMENT MODE DOUX

liaison piétonne à créer vers les Prailles

 Densité attendue de 20log/ha à 25log/ha,

 Espaces communs à créer de type «placette» ou espaces verts composés.

Typologie des constructions :
Toutes les nouvelles constructions s'inscriront dans une volumétrie proche du tissu originel :
- des volumes simples, de base carrée ou rectangulaire
- R+1 + C minimum (pas de RDC + c), ponctuellement R+2
Sans pastiche de l'architecture ancienne, les constructions nouvelles devront intégrer le vocabulaire architectural du bourg tout en proposant une écriture contemporaine.

Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux

EQUIPEMENTS

Conforter le pôle scolaire dans sa position devenue centrale :

école élémentaire

école maternelle

EQUIPEMENTS

Maintien d'un espace paysager en lien avec l'école

EQUIPEMENTS

Maintien d'une aire centrale pour les animations ponctuelles en complément de la salle des fêtes et de la mairie


AMENAGEMENT D'ESPACE PUBLIC

Accroche de la centralité depuis la Rte du Dauphiné, au carrefour avec la rue Drevon :
Ouverture vers le coeur de l'îlot à conforter

mairie bibliothèque


AMENAGEMENT D'ESPACE PUBLIC

Requalifier la place de la Mairie


 Implantation des constructions à l'alignement pour tout ou partie de la construction, en ordre discontinu

 Front bâti à créer

 Espace public centraux

 Cheminements piétons à créer/ conforter.
Ces cheminements pourront également desservir l'intérieur des coeurs d'îlots (voies de desserte partagée piéton/ véhicules)


 Voie à requalifier

 Desserte locale Voirie à créer


 Stationnement


 Espace vert public


 Jardins privés

 éléments de petit patrimoine


 Alignement

 RDC actifs (commerces, services)

 Limite ville/campagne

 constructions nouvelles non cadastrées

0 50 m

 sens unique de circulation

 double sens de circulation

Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti

Le découpage parcellaire doit s'appuyer sur la trame parcellaire en lanière dominante dans le bourg de Veyrins. Les tailles des parcelles devront être variées pour favoriser la diversité des typologies de logements.

La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une rentabilisation du foncier en évitant les espaces « morts » (éviter les couloirs de jardins entre les maisons) ne pouvant donner lieu à aucune utilisation.

L'implantation des constructions sur la parcelle sera de préférence en limite des parcelles (à l'alignement et en limites séparatives) permettant d'optimiser la taille et l'utilisation des jardins. Cette disposition permet également une évolution possible dans le temps de la densité (extension de la construction ou découpage parcellaire). Les constructions devront structurer les espaces publics et les espaces communs dans le prolongement de la trame du tissu ancien du bourg dans le principe des schémas présentés ci-contre.

Les constructions respecteront l'orientation de la trame foncière et seront implantées en parallèle ou perpendiculaires aux limites parcellaires.

L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements.

Les espaces communs privatifs ou publics

Ces espaces ponctuent la trame viaire et enrichissent le paysage urbain. Ils doivent résulter d'une volonté de composition, intégrant la dimension sociale (lieu de rencontre et récréatifs) et fonctionnelle (stationnement, demi-tour des véhicules, accès aux parcelles).

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière tant dans l'approche paysagère que fonctionnelle.

Le stationnement des véhicules sera organisé de manière variée par opération :

-sur la parcelle privée

Mais aussi, regroupés par petites «poches»:

-sur la rue

-sur les espaces communs privatifs ou publics

Un traitement paysager adapté visera à réduire leur impact (par exemple traitement en evergreen, plantation d'arbres...)

Le traitement de ces espaces devra être conçu pour limiter l'imperméabilisation des sols

exemple de bâti structurant l'espace public ou commun



Schémas de principe d'implantation des constructions

RUE



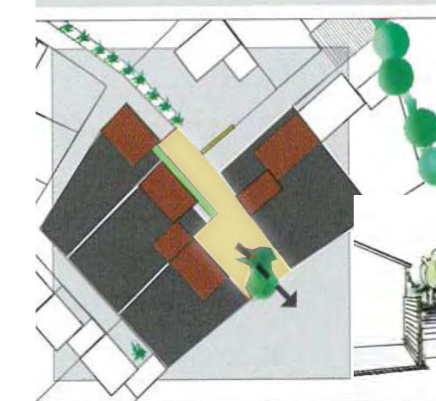
- implantation en limite de la voie ou de l'espace communs privatifs ou privés pour tout ou partie de la construction,

- implantation en retrait possible pour les parcelles situées au Nord de la rue. Dans ce cas, pour profiter d'un jardin ensoleillé, la construction peut s'implanter en retrait mais des constructions annexes (garages, annexes, murs de clôtures) matérialiseront ponctuellement l'alignement

PLACETTE



COURS



Les prescriptions architecturales

Les constructions devront être de volume simple s'inspirant des constructions traditionnelles qui devront être réinterprétées dans leur volume, le choix des matériaux....

Une variété des typologies de logement sera proposé au sein des opérations : habitation unifamilliale, constructions regroupant plusieurs logements... mais dans une logique de cohérence d'ensemble.

Les aménagements paysagers

Les strates végétales sur les espaces publics, communs et les jardins privés seront variées : des arbres de hautes tiges, des arbres en cépée, des graminées et des vivaces au sol. Elles seront composées d'essences locales (listes détaillées dans le règlement du PLU).

Les clôtures, à dominante végétale, devront être harmonisées au sein des opérations et composées d'essences variées. Elles pourront être ponctuellement traitées par des murs et murets intégrant les coffrets techniques

La gestion des eaux pluviales sera autant que possible intégrée aux espaces verts. Elle devra permettre de restituer l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage notamment au droit des fils d'eau actuels (fossés...) s'ils existent. On privilégiera une gestion des eaux mutualisée à l'échelle des opérations.

Les voiries

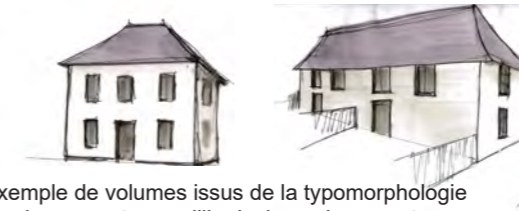
Les voies nouvelles de desserte devront être structurées par le bâti ou la trame végétale. Elles seront des voies aux usages partagés (circulation des véhicules en vitesse réduite, piétons et cycles, ponctuellement du stationnement), de conception simple, limitée à une emprise de chaussée de 4.5m maximum sans trottoir. Ces espaces pourront également être utilisés en espaces récréatifs.

Le mobilier urbain et les éléments techniques

L'éclairage public doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Le plan d'éclairage devra être adapté à l'échelle des lieux en fonction de l'ambiance recherchée : le support (lampadaire, applique, borne, point lumineux) et l'intensité devront être choisis en conséquence. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être étudiés.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou le bâti.

Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.



exemple de volumes issus de la typomorphologie locale pouvant accueillir plusieurs logements, mais à traduire dans une écriture architecturale contemporaine

ILLUSTRATION SCHEMATIQUE DE L'OAP

(à titre d'exemple)

Le schéma représente un plan de composition possible en traduction de l'OAP présentée ci-avant. Il a valeur d'illustration pour présenter l'ambiance attendue.



Logements :

Une diversité de l'offre de logements
Plusieurs typologies sont attendues par opérations : des logements individuels groupés (2 ménages par constructions minimum), des logements intermédiaires densifiés (3 à 4 logements), des logements en petits collectifs (petits logements pour jeunes ménages ou personnes âgées).



Equipements publics

-  Espace public centraux
-  Cheminements piétons à créer
-  Voie à qualifier
-  Voirie à créer
-  Stationnement
-  Espace vert public

Placette de l'ancienne école



Source: SOC 2012, Urban Studio

Place de la mairie



Source: SOC 2012, Urban Studio

O.A.P. n°2 : les Verchères
et
O.A.P. n°3 : l'entrée sud

CONTEXTE ET ENJEUX entrée sud et Les verchères

Ces secteurs sont concernés par des risques naturels : la réglementation «risques» s'applique lors de l'aménagement de ces secteurs.



Photo CCPC



une vaste emprise libérée le long de la RD40, en contact immédiat du bourg



un riche patrimoine vernaculaire : des volumétries à préserver

un alignement en ordre discontinu. Accès direct des constructions sur la RD.

Des habitations en zone de risques moyens C2

une entrée signifiée par le relief : le bourg ancien est installé dans la plaine en amont, un cadre vert à conserver



l'entrée dans le bourg



la limite Ouest de la friche



L'ancienne usine Mermet et la vaste parcelle attenante en pré : l'entrée de Veyrins



OAP n°2 : les Verchères et OAP n°3 : l'entrée sud

Les voies de desserte

Les voies nouvelles de desserte devront être structurées par le bâti ou la trame végétale. Elles seront des voies aux usages partagés (circulation des véhicules en vitesse réduite, piétons et cycles, ponctuellement du stationnement), de conception simple, limitée à une emprise de chaussée de 4.5m maximum sans trottoir. Ces espaces pourront également être utilisés en espaces récréatifs.

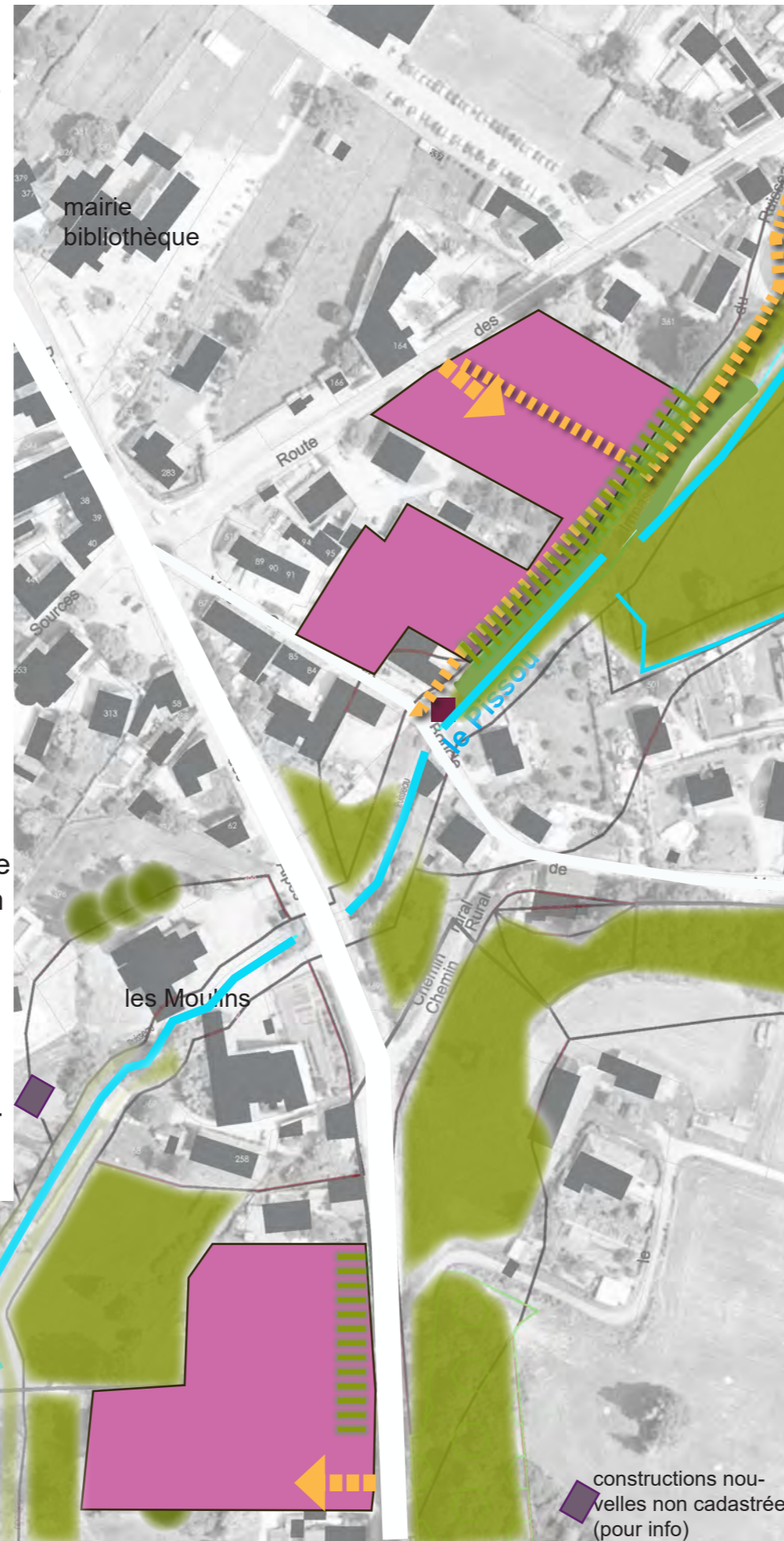
Le mobilier urbain et les éléments techniques






L'éclairage public doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Le plan d'éclairage devra être adapté à l'échelle des lieux en fonction de l'ambiance recherchée : le support (lampadaire, applique, borne, point lumineux) et l'intensité devront être choisis en conséquence. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être étudiés.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou le bâti. Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.

La gestion paysagée des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera autant que possible mutualisée à l'échelle de l'opération et intégrée aux espaces verts des espaces communs. On recherchera un langage paysager rappelant celui de la rivière coulant à proximité.



-  habitat
-  Frange paysagée à maintenir et étoffer
-  Cheminements piétons à créer
-  un seul accès sur les RD
-  espaces naturels

Densité attendue de 20log/ha à 25log/ha

Typologie des constructions :

Toutes les nouvelles constructions s'inscriront dans une volumétrie proche du tissu originel :

- des volumes simples, de base carrée ou rectangulaire
 - R+1 + C minimum (pas de RDC + c), ponctuellement R+2
- Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux

Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti

La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une rentabilisation du foncier. Les constructions respecteront l'orientation de la trame foncière et seront implantées en parallèle ou perpendiculaires aux limites parcellaires. L'implantation des constructions sur la parcelle sera de préférence en limite des parcelles (à l'alignement des espaces de desserte et en limites séparatives). Les constructions devront structurer les espaces publics et les espaces communs. L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements.

Le confort acoustique à l'intérieur des bâtiments les plus proches des RD sera assuré par l'organisation des distributions internes des logements : orientation préférentielle des pièces à vivre sur les façades « calmes »

Les espaces communs privatifs

Ces espaces doivent résulter d'une volonté de composition, intégrant la dimension sociale (lieu de rencontre et récréatifs) et fonctionnelle (stationnement, demi-tour des véhicules, accès aux parcelles). Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière tant dans l'approche paysagère que fonctionnelle.

Le stationnement des véhicules sera organisé de manière variée par opération : sur la parcelle privée, mais aussi, regroupés par petites «poches» sur la rue, sur les espaces communs privatifs ou publics.

Un traitement paysager adapté visera à réduire leur impact (par exemple traitement en evergreen, plantation d'arbres...)

Le traitement de ces espaces devra être conçue pour limiter l'imperméabilisation des sols

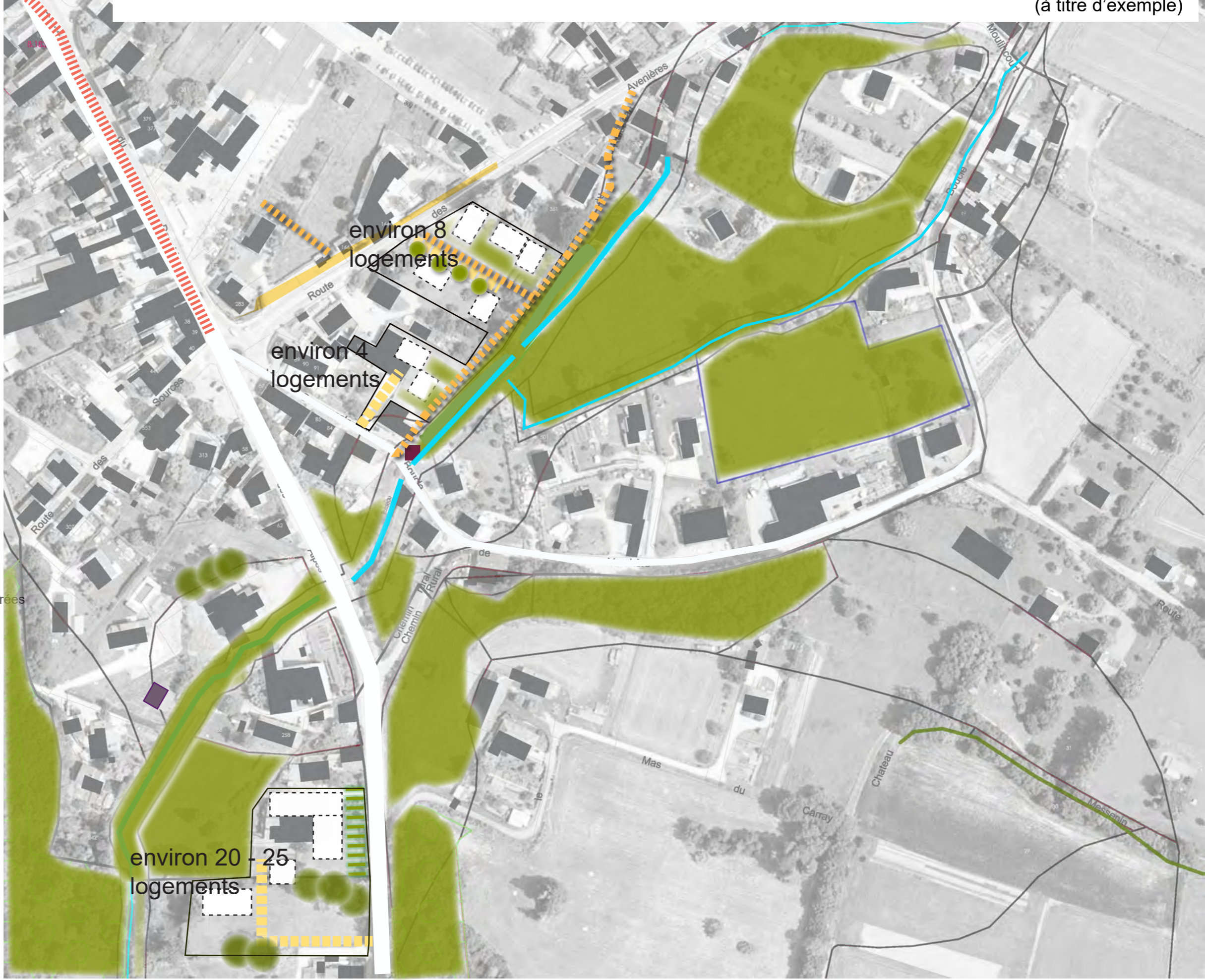
Les prescriptions architecturales

Les constructions devront être de volume simple s'inspirant des constructions traditionnelles qui devront être réinterprétées dans leur volume, le choix des matériaux....

Une variété des typologies de logement sera proposée au sein des opérations : habitation unifamiliale, constructions regroupant plusieurs logements... mais dans une logique de cohérence d'ensemble.

ILLUSTRATION DES OAP n° 2 et n°3 (à titre d'exemple)

Le schéma représente un plan de composition possible en traduction de l'OAP présentée ci-avant. Il a valeur d'illustration pour présenter l'ambiance attendue.



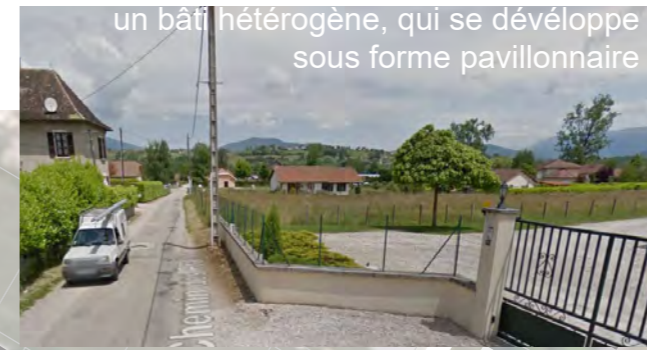
-  Nouveau Bâti (indicatif)
-  constructions nouvelles non cadastrées
-  Espace public communs
-  Cheminements piétons à créer
-  Voie centrale à améliorer et à sécuriser
-  Desserte locale Voirie à créer
-  Stationnement
-  Alignement

O.A.P. n°4 : le nord du bourg

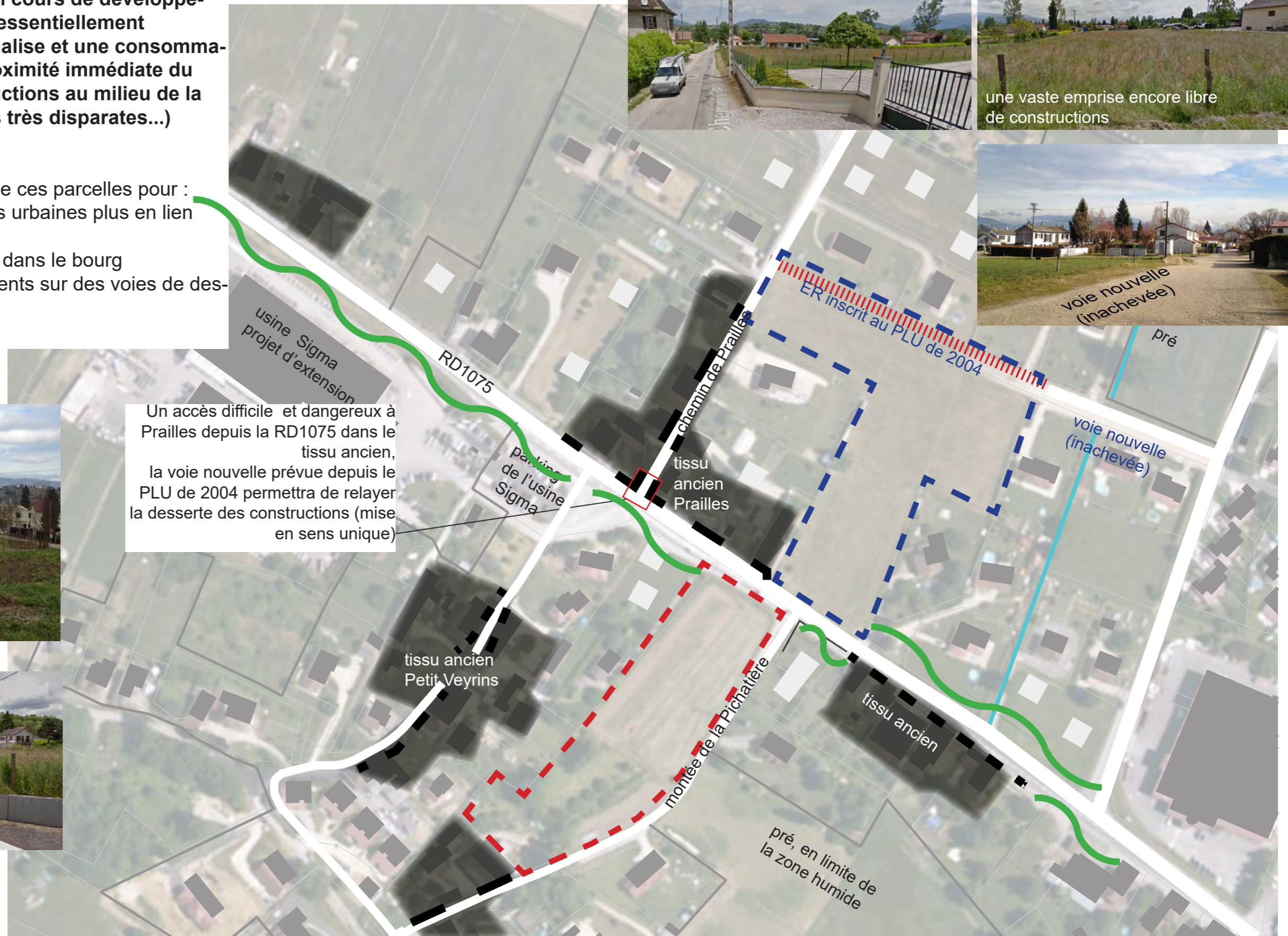
CONTEXTE ET ENJEUX le nord du Bourg

- ▶ deux vastes secteurs encore libres dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) desservies par la RD1075
- ▶ **des anciennes hameaux dauphinois «raccrochés» au bourg de Veyrins par le développement pavillonnaire**
- ▶ **un tissu urbain hétérogène en cours de développement, sous forme pavillonnaire essentiellement**
- ▶ **un paysage urbain qui se banalise et une consommation du foncier importante, à proximité immédiate du bourg (implantation des constructions au milieu de la parcelle, des espaces extérieurs très disparates...)**

Ces secteurs sont concernés par des risques naturels : la réglementation «risques» s'applique lors de l'aménagement de ces secteurs.



- Enjeux :** organiser l'urbanisation de ces parcelles pour :
- imposer des typologies de formes urbaines plus en lien avec l'histoire locale -
 - limiter le gaspillage de ce foncier dans le bourg
 - imposer une desserte des logements sur des voies de desserte hors RD1075



Un accès difficile et dangereux à Prailles depuis la RD1075 dans le tissu ancien, la voie nouvelle prévue depuis le PLU de 2004 permettra de relayer la desserte des constructions (mise en sens unique)

Le découpage parcellaire résultera d'une volonté de composition autour d'**espaces communs** intégrant la dimension sociale (lieu de rencontre et récréatifs) et fonctionnelle (stationnement («visiteurs», demi-tour des véhicules, accès aux parcelles)).

Ces espaces doivent être conçus comme des espaces communs aux usages partagés (espaces récréatifs, circulation des véhicules en vitesse réduite, piétons et cycles, ponctuellement du stationnement). Les espaces de circulation véhicules seront de conception simple, limitée à une emprise de chaussée de 4.5m maximum sans trottoir.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière tant dans l'approche paysagère que fonctionnelle.

L'implantation du bâti

La disposition du bâti sur la parcelle devra favoriser une optimisation du foncier. Les constructions respecteront l'orientation de la trame foncière et seront implantées en parallèle ou perpendiculaires aux limites parcellaires.

L'implantation des constructions sur la parcelle sera de préférence en limite des parcelles (à l'alignement des espaces de desserte et en limites séparatives). Les constructions devront structurer les espaces publics et les espaces communs. L'orientation du bâti devra privilégier l'ensoleillement tant des jardins que des logements.

Les prescriptions architecturales

Les constructions devront être de volume simple s'inspirant des constructions traditionnelles qui devront être réinterprétées dans leur volume :

- des volumes simples de base carrée ou rectangulaire
- des hauteurs de R+1 ou R+1 + C (ponctuellement RDC ou RDC + c, pour les annexes par exemple),

Une variété des typologies de logement sera proposée au sein des opérations : habitation unifamiliale, maisons groupées...

Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux

Le mobilier urbain et les éléments techniques

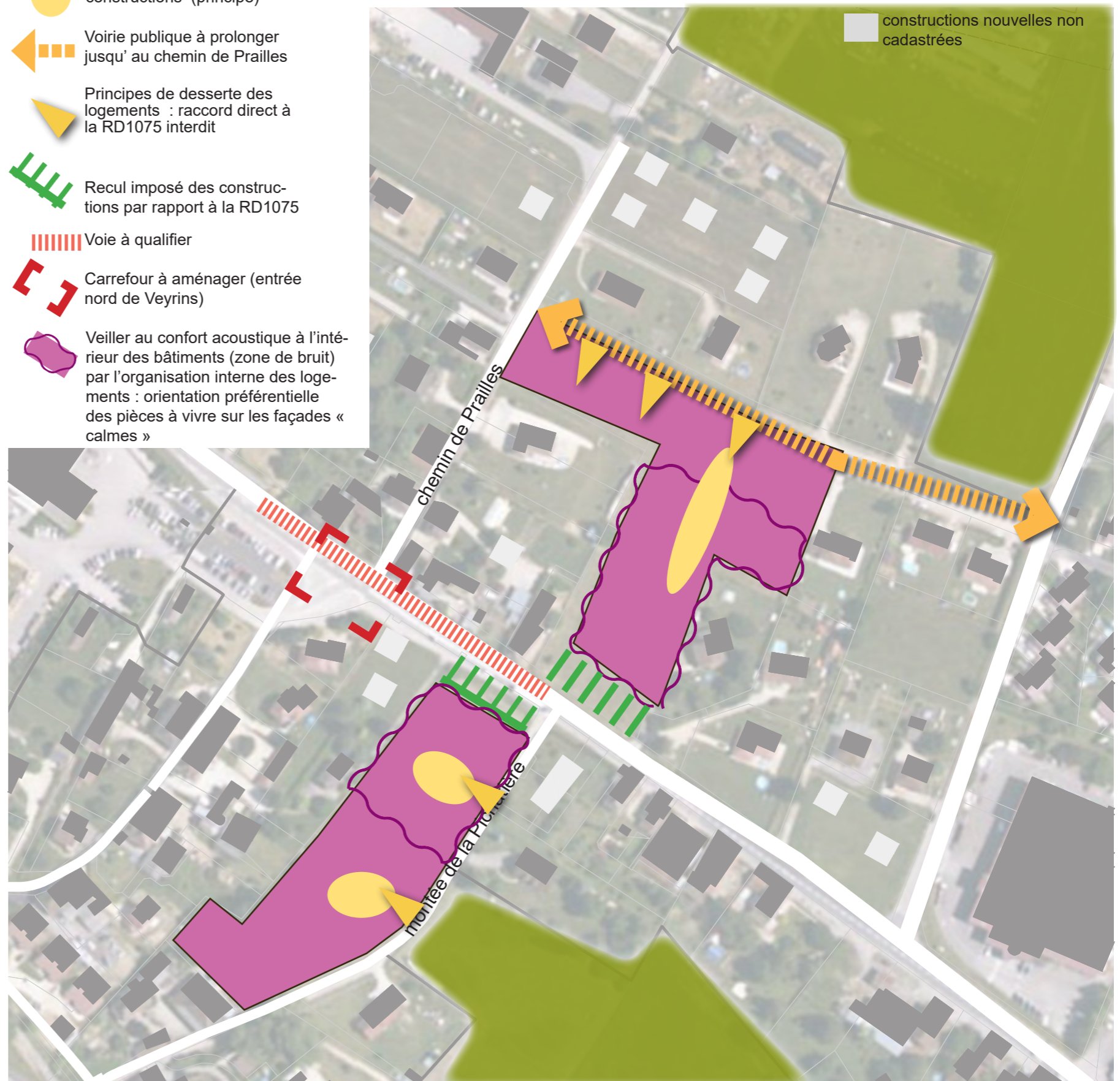
L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être étudiés.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou le bâti.

Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.

Les clôtures seront harmonisées à l'échelle des opérations. Les espaces en interstice entre les constructions nouvelles et la RD1075 seront paysagés par des strates végétales différentes (arbres de hautes tiges, bosquets, cépé...)

-  Densité attendue : environ 20 log/ha
-  Espaces communs de desserte des constructions (principe)
-  Voirie publique à prolonger jusqu' au chemin de Prailles
-  Principes de desserte des logements : raccord direct à la RD1075 interdit
-  Recul imposé des constructions par rapport à la RD1075
-  Voie à qualifier
-  Carrefour à aménager (entrée nord de Veyrins)
-  Veiller au confort acoustique à l'intérieur des bâtiments (zone de bruit) par l'organisation interne des logements : orientation préférentielle des pièces à vivre sur les façades « calmes »



Environ 23
logements

Environ 17
logements

Equipements publics

Voie à qualifier

Voirie à créer

carrefour à aménager
(entrée nord de Veyrins)

Le schéma représente un plan de composition possible en traduction de l'OAP présentée ci-avant. Il a valeur d'illustration pour présenter l'ambiance attendue.

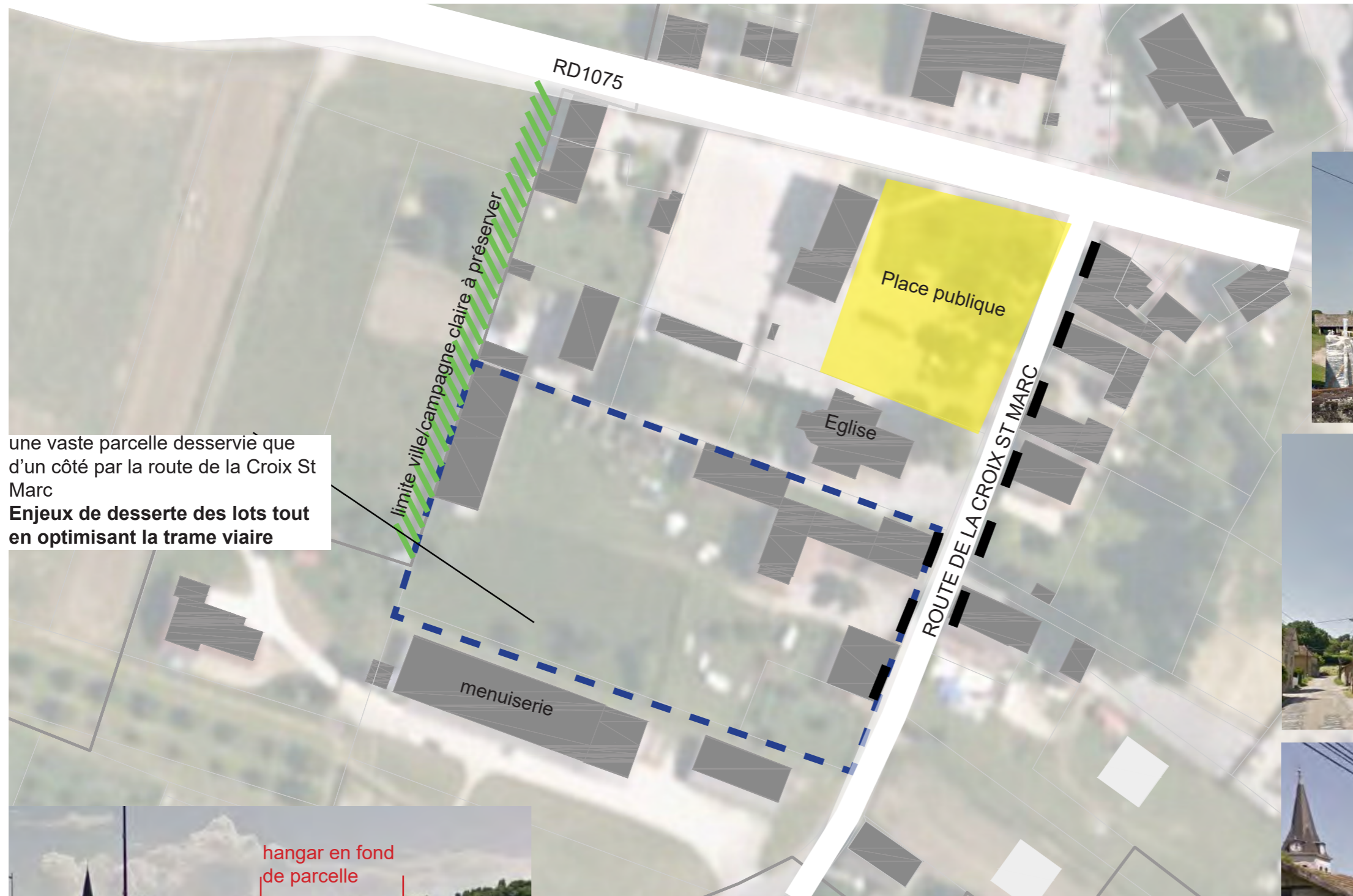


O.A.P. n°5 : THUELLIN



LE CONTEXTE

un élément du patrimoine à valoriser et préserver
une maison dauphinoise qui participe à la qualité urbaine de la place de l'église, complétée de ses dépendances d'anciennes fer-



une vaste parcelle desservi que d'un côté par la route de la Croix St Marc
Enjeux de desserte des lots tout en optimisant la trame viaire



la rue du village structuré par le tissu ancien implanté à l'alignement


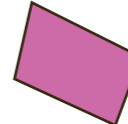


Depuis la RD1075, le fond de la parcelle est très visible, en limite ville/campagne : **des enjeux paysagers forts**

Ces secteurs sont concernés par des risques naturels : la réglementation «risques» s'applique lors de l'aménagement de ces secteurs.

OAP n°5 : Thuellin



-  Ensemble bâti à réhabiliter pour préserver les traces de l'histoire locale.
-  Emprise des parcelles pour constructions nouvelles (environ 20 log/ha, soit 8 à 12 logements)

Les typologies de logement devront être variées sous formes d'habitat individuel densifié :

- maisons unifamiliales,
 - maisons groupées
 - logements intermédiaires (logements superposés)
- et atteindre une densité d'environ 20 logements/ha.

Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m² de surface de plancher affectée à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux.

Diverses formes et volumétries des constructions peuvent être proposées, mais une certaine homogénéité des volumes et des matériaux doit être recherchée sur l'opération

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privatif et d'un accès individualisé extérieur par logement.

Les jardins des logements seront conçus comme un espace prolongeant la qualité des espaces de vie intérieurs. Une attention particulière devra être portée au traitement des lisières entre espaces communs et espaces privatifs.

Les espaces communs devront être prévus pour que cohabitent divers usages :

- espaces de jeux ouverts pour les enfants
- espace de convivialité entre voisins
- desserte viaire des logements
- espace de stationnements regroupés en surface ou couvert. Des stationnements peuvent également être intégrés aux constructions de logements.

Les espaces communs devront être largement paysagés en privilégiant les essences locales. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au minimum (espaces de pleine terre dominant, revêtement permettant l'infiltration des eaux...)

Les aires techniques des déchets ménagers communes à plusieurs constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte.





-  Espaces communs (desserte ponctuelle des constructions, espace de convivialité...)
-  Regroupements des stationnements en entrée de l'opération
-  Voie de desserte à créer avec espaces communs de stationnement paysagers et/ou couverts
-  volumétrie du bâti à préserver lors de la réhabilitation
-  bâti à réhabiliter (maison dauphinoise)
-  arbre à préserver
-  alignement à conserver (bâti ou mur)
-  implantation en limite en ordre discontinu en veillant à limiter les impacts sur l'ensoleillement des constructions voisines existantes au nord
-  En façade Est, implantation en limite en ordre discontinu avec une attention particulière sur la qualité architecturale du pignon, en visibilité depuis la RD1075, avec en alternance, une limite paysagée (haies champêtres et arbres de hautes tiges).

ILLUSTRATION DE L'OAP n°5



Le schéma représente un plan de composition possible en traduction de l'OAP présentée ci-avant. Il a valeur d'illustration pour présenter l'ambiance attendue.

exemple de bâti structurant l'espace commun et traitement paysagé



exemple de traitement de la limite ville/campagne