

Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

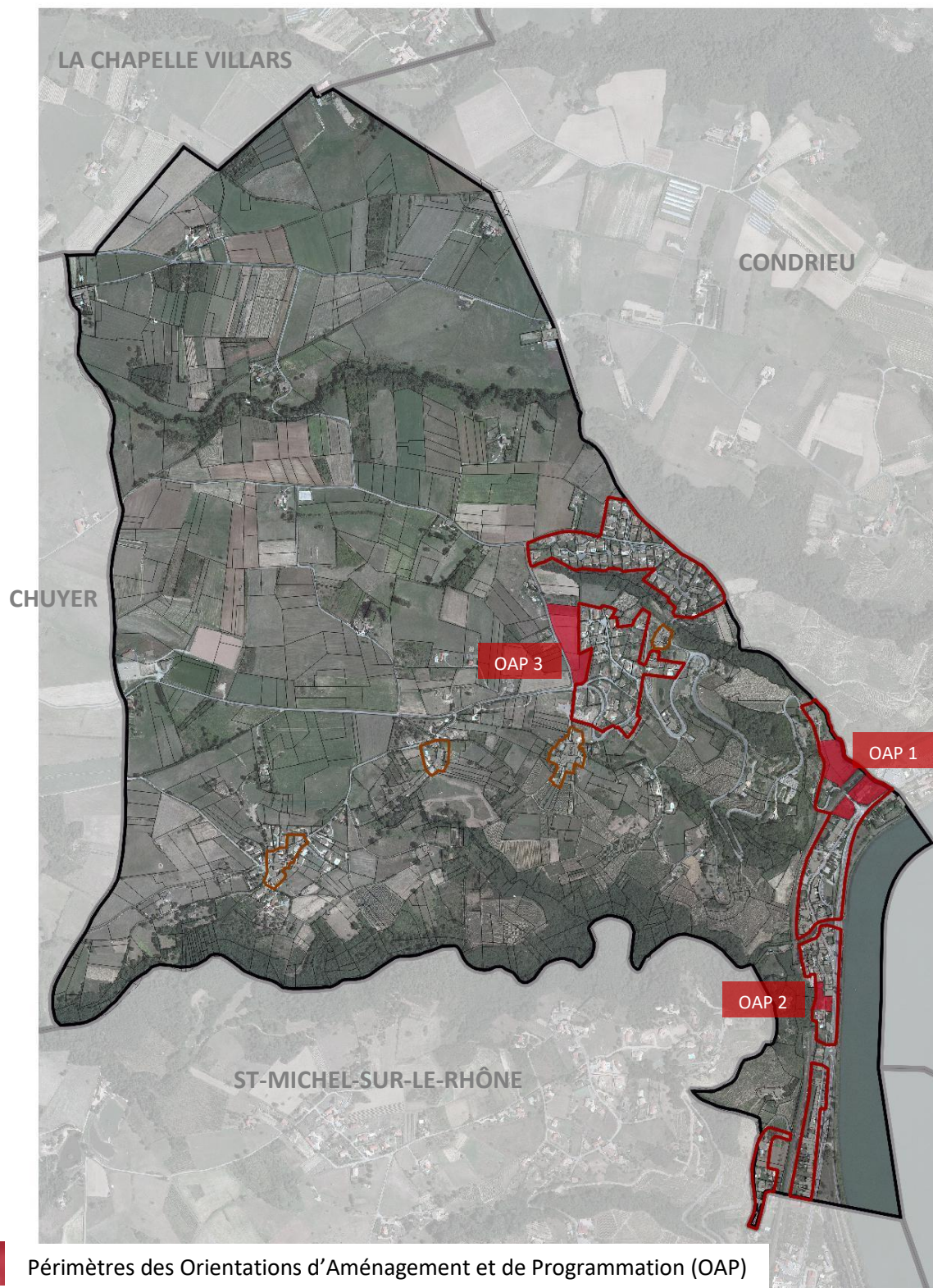


ATELIER D'URBANISME
ET D'ARCHITECTURE CELINE GRIEU



CESAME
ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	8 septembre 2016	7 février - 9 mars 2017	14 septembre 2017



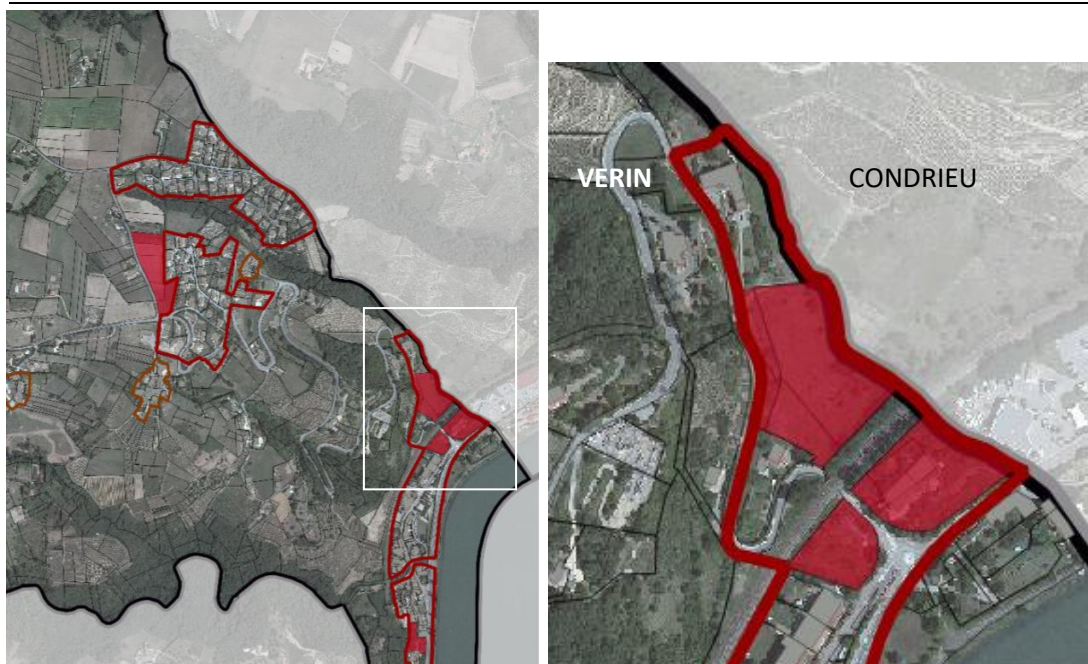
Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Enveloppe urbaine de la commune

Anciens hameaux agricoles à préserver

OAP n°1 : Bourg Nord – Alleau

« Conforter le bourg et marquer plus fortement l'entrée dans le village par le parachèvement de l'urbanisation de l'entrée Nord de la commune »



Environ 1,34 ha, immédiatement urbanisables, dont 0,39 ha en renouvellement urbain, soit une consommation foncière nouvelle de 0,95 ha

Le périmètre de l'OAP compte environ 1,34 ha répartis en 3 tènements distincts (parcelles AB n°41, 43, 44, 45 et 66) dont l'un, situé en entrée de village au carrefour de la RD 1086 et de la RD 30 (en limite avec Condrieu), est déjà construit (parcelles AB n°43, 44 et 45).

Sous réserve de l'absence de bâtiment à usage d'activité agricole ou de construction destinée à loger un agriculteur, chaque tènement pourra s'aménager indépendamment l'un de l'autre, mais chacun d'entre eux devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux principes suivants :

► Partie Sud (carrefour RD 30/RD1086)

• Localisation et enjeux d'aménagement

La partie Sud du secteur, au carrefour de la RD 1086 et de la RD 30 servant à la desserte des communes du plateau, est particulièrement contraint par les infrastructures routières (déboché délicat de la RD 30 sur la RD 1086 mais aussi intersection avec la rue Jean Vincent pour la desserte du bourg) et ferroviaire (la ligne de frêt SNCF scinde le périmètre en deux), qui peuvent générer des difficultés pour les sorties automobiles des terrains aménagés et des nuisances en termes de bruit.

Pour autant, localisé à proximité immédiate du centre-village de Vérin, du centre commercial de Condrieu et des berges du Rhône aménagées, ce secteur s'inscrit au cœur du continuum urbain de la vallée et constitue une opportunité de densification et de soutien à l'animation, à la vie et à la centralité du village, en cohérence avec le projet de la commune et les objectifs supracommunaux.

L'enjeu de l'OAP consiste à encadrer l'urbanisation de ce secteur pour assurer une densité cohérente par rapport à la morphologie urbaine et la densité du centre-bourg de Vérin comme de l'ensemble des centres urbains de la vallée, dans l'objectif de renforcer la centralité du village.

Cette densité doit cependant intégrer la gestion des nuisances.

- Principes d'aménagement

La partie Sud du périmètre, au carrefour de la RD 1086 et de la RD 30, est la plus exposée aux nuisances sonores, mais c'est aussi celle qui est le plus au cœur du continuum urbain de la vallée du Rhône, et dont l'urbanisation doit contribuer au renforcement de la centralité du village de Vérin.

L'aménagement de cette partie s'appuie sur l'**affirmation d'un principe de continuité urbaine vis-à-vis du bourg de Vérin, au Sud Ouest, et du quartier ancien et patrimonial de La Maladière, sur la commune de Condrieu**, qui fait face au centre commercial. Pour marquer visuellement l'entrée dans le village de Vérin, la commune souhaite **atténuer le sentiment de « vides » qui entoure le carrefour RD1086/RD30**.

Il s'agit ainsi **d'affirmer un front bâti qui, à l'instar des bâtiments du centre-bourg de Vérin ou de la Maladière, prendra la forme de petits collectifs en R+2**.

Toutefois, à la différence des deux entités urbaines anciennes en continuité desquelles le carrefour, nouvellement urbanisé, devra s'inscrire, **le front bâti créé ne saurait s'implanter à l'alignement des voies, mais devra au contraire respecter un recul significatif d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1086** permettant :

- de limiter l'exposition des constructions aux vibrations et aux rejets liés à la circulation des véhicules de la RD 1086,
- d'atténuer l'impact des nuisances sonores, en particulier si la bande non construite entre la RD 1086 et le front bâti est arborée, ou si la RD est réaménagée pour casser les vitesses
- d'envisager, à terme, d'éventuels réaménagement de la RD 1086 ou du carrefour (aménagement piétonniers des abords, giratoire, voie de tourne à gauche, voie d'insertion,...).

De la même façon, **un espace « tampon » non construit sera ménagé entre les bâtiments et la voie ferrée. Cet espace devra être le plus végétalisé possible, afin de créer, au sein d'un cœur d'îlot protégé de la RD 1086**, un espace de vie collective et de respiration sur lequel s'ouvriront les logements (la conception des bâtiments veillera à ne pas produire de « murs aveugles » sur le parc comme sur la voie publique).

L'accès au tènement déjà construit (parcelles AB n°43, 44, 45) se fera par le portail existant, tandis que l'accès à la parcelle n°66 se fera par la rue Jean Vincent, de sorte de limiter le plus possible les débouchés sur la RD 30, rendus délicats par la présence du pont ferroviaire, plus à l'Ouest.

Le programme bâti devra respecter une densité moyenne de 20 à 30 logements/ha, soit un potentiel de 12 à 18 logements sur l'ensemble des parcelles AB n° 43, 44, 45 (en renouvellement urbain) et 66 :

Il sera soumis à la **servitude de mixité sociale** mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, imposant 25 % de surface de plancher dédiés à des logements abordables pour toute opération de 4 logements ou plus, pour **un objectif d'au moins 3 logements abordables sur l'opération**.

La définition du logement abordable figure au Titre 7 du Règlement du PLU (Pièce n°5) et recouvre :

- les logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- les logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- les logements en accession aidée à la propriété
- les logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

► Partie Nord (parcelles AB n°38, 40, 41p., 42 p.)

• Localisation et enjeux d'aménagement

La partie Nord constitue une ouverture nouvelle à l'urbanisation de la parcelle AB n°41, dont seule la partie Nord était constructible dans le document d'urbanisme précédent. Ce tènement, proche du village mais particulièrement contraint par le passage de la voie ferrée, constitue une priorité parmi les terrains urbanisables, car il permet d'accueillir un développement favorable à la vie du village tout en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles « fonctionnels ».

Ce terrain, qui dispose d'une légère pente orientée Sud-Est, est bordé, à l'Est, par la voie ferrée, au Sud et à l'Ouest, par la RD 30 qui monte sur le plateau, et, au Nord, par le ruisseau de l'Alleau, corridor écologique repéré par le SCOT marquant la limite communale avec Condrieu, et qu'il convient de protéger.

L'aménagement de cette parcelle, dont la voie de desserte débouche dans le dernier virage formé par la RD 30 avant le passage de la voie ferrée et son débouché sur la RD 1086, doit donc tenir compte de ces nombreuses contraintes.

• Principes d'aménagement

- Un traitement paysager et végétalisé des franges de l'opération

Comme pour la partie Sud de l'OAP, **un espace « tampon » non construit et végétalisé sera ménagé entre les bâtiments et la voie ferrée, en limite Est du terrain.**

Cet espace, situé sur les points bas du site, devra permettre une gestion répartie des eaux pluviales, en favorisant infiltration et rétention au moyen d'aménagements paysagers, avant rejet dans l'Alleau.

Dans le même esprit, **une frange végétalisée sera également préservée sur toute la partie Nord-Est du terrain, sur les abords de l'Alleau**, repérés dans le cadre des corridors écologiques de la commune, tandis que **les arbres fruitiers bordant la RD 30, en limite Ouest du terrain (parcelle AB n°38), seront conservés ou replantés, afin de garantir l'intégration paysagère du projet depuis les points de vue de la RD 30** (en surplomb du terrain) en direction du Rhône.

Par ailleurs, **le mur en pierres qui borde la limite Sud de la parcelle n°45, donnant sur la RD 1086, qui vient marquer l'entrée du village, devra être préservé.** Les percements éventuels seront réduits, et les constructions s'implanteront avec un retrait significatif par rapport à ce mur, de sorte de ménager un espace collectif sur la parcelle.

- Trame viaire et modes doux

La desserte du tènement s'effectuera via une voie unique aménagée depuis la limite Sud, par la parcelle AB n°42, depuis l'accès existant sur la RD 30, à l'Ouest du pont ferroviaire.

Aucun débouché sur la limite Ouest du tènement, sur la RD 30 en surplomb, ne sera admis.

La voie de desserte pourra être bordée de stationnements mutualisés pour les différents logements construits. **Les stationnements aménagés devront cependant disposer d'un revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales, et seront paysagés.**

Afin d'insérer l'aménagement de ce terrain situé dans l'axe stratégique du vallon de l'Alleau dans le projet général de la commune de favoriser les liaisons modes doux (et plus particulièrement le lien entre le Bourg et le secteur des Terrasses/Agnettes, sur le plateau), **le terrain intégrera, sur sa partie Sud-Ouest, en limite avec la parcelle AB n°39, un cheminement piéton public permettant de « couper » le virage de la RD30** et de raccourcir la distance à parcourir à pied (dans l'esprit de favoriser « le village des courtes distances » pour encourager les déplacements "modes doux" à l'intérieur du village).

Ce cheminement fait l'objet d'un emplacement réservé (pièces n°4 et 6 du PLU), au bénéfice de la commune.

- Implantations et formes des bâtiments

Les bâtiments s'implanteront dans le respect de la pente, et leur accès se fera directement depuis la voie de desserte créée, en évitant toute rampe d'accès individuelle.

En particulier, l'organisation intérieure des constructions pourra être organisée pour que le stationnement s'effectue en partie haute des logements, si cela permet de limiter les mouvements de sol.

L'esprit « d'habiter la pente » sera recherché.

Les constructions auront une hauteur limitée à R+1, ou ponctuellement R+2 (à condition que l'on se situe sur les points bas du terrain et en veillant à ne pas obstruer les vues, quitte à les cadrer au moyen de constructions jouant de hauteurs différentes).

Elles seront de type :

- **petit collectif en partie Sud**, sur les points bas du terrain et à proximité plus immédiate du tissu urbain dense du centre-bourg ;
- **individuel groupé (des plots de 2 logements maximum) ou individuel en partie Nord**, pour marquer la sortie progressive de l'enveloppe urbaine du village et assurer une transition entre la densité des aménagements réalisés au carrefour RD 30/RD 1086 et les maisons individuelles construites au Nord.

L'optimisation de l'usage des jardins extérieurs privatifs et individuels sera en outre recherchée.

- Densité et programmation

Compte tenu des fortes contraintes pesant sur le site, **la densité envisageable sur ce terrain devra être comprise entre 10 et 15 logements/ha, soit un minimum de 7 logements** (pour optimiser un terrain proche du bourg) **pour un maximum de 10 logements** (pour limiter le nombre d'entrées/sorties sur un terrain dont l'accès est contraint).

L'opération sera en outre soumise à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui **exigera que 25 % de la surface de plancher aménagée soient dédiés à des logements abordables, soit au moins 2 logements abordables** (voir définition au Titre 7 du Règlement (Pièce n°5 du PLU)).

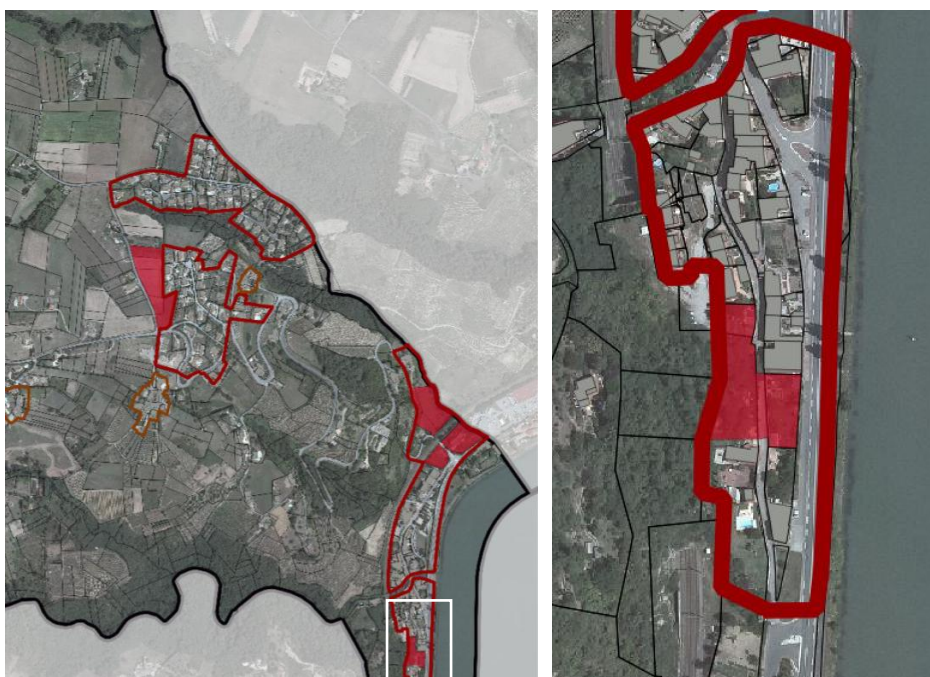
► **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**
(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Espaces végétalisés publics ou privés (cœurs d'îlots) à maintenir ou à créer
-  Principe d'implantation bâtie : logements collectifs
-  Principe d'implantation bâtie : logements individuels avec orientation privilégiée ou indifférente
-  Espaces extérieurs publics ou privés
-  Espaces extérieurs privés, stationnements
-  Cheminements piétons à créer
-  Principes d'accès et de desserte à créer
-  Périmètre du corridor écologique de l'Alleau, à protéger de toute construction
-  Mur en pierres à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Emprise de la voie ferrée (SNCF)

OAP n°2 : Bourg centre – Rue de l'Ancienne voie romaine

« Conforter le bourg et sa centralité »



Environ 0,19 ha constructibles en cœur de bourg

► Localisation et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°2 recouvre les parcelles AB n°96, 97p (nouvellement numérotée 206p.) et 100, des « dents creuses » d'une surface totale de 0,19 ha situées au cœur du linéaire bâti de part et d'autre de la rue de l'ancienne voie romaine.

S'insérant dans le tissu ancien du centre-village, dans la vallée, ces parcelles sont particulièrement contraintes : les parcelles AB n°96 et 97 (ou 206), à l'Ouest, disposent d'un relief très escarpé (côtière), tandis que la parcelle AB n°100, à l'Est du périmètre, s'insère entre la rue de l'ancienne voie romaine et la RD 1086, dont elle subit les nuisances sonores. Cette parcelle AB n°100 constitue à l'heure actuelle le jardin de la maison ancienne voisine, au Nord. Elle est bordée, sur sa limite Est avec la RD 1086, par un mur de pierres taillées qui assure un traitement de frange urbaine assez qualitatif depuis la RD.

Dans ce contexte, l'OAP consiste à :

- Favoriser la densification de ces parcelles pour conforter la centralité et l'animation du bourg, via le développement d'une forme urbaine s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent : une morphologie de type centre-bourg, avec un bâti compris entre R+1 et R+2 (entre 9 et 12 m au faitage) et implanté à l'alignement de la voie publique ;
- Préserver l'aspect qualitatif de la frange Est du village depuis la RD 1086
- Gérer les nuisances liées à la RD 1086.

► Principes d'aménagement

• Implantations

Les constructions s'implanteront de préférence à l'alignement de la rue de l'ancienne voie romaine, afin de prolonger le front bâti et l'effet "rue de village" déjà existant plus au Nord (dans l'esprit d'étoffer et de renforcer l'impression de densité et de centralité du bourg).

Une implantation des constructions en retrait de la voie sera possible, sous réserve que les murs en pierres existants, sur l'alignement, soient préservés, ou, qu'à défaut, la clôture aménagée prenne la forme d'un mur en pierres de pays venant matérialiser une continuité bâtie le long de la rue, dans le prolongement du bourg ancien.

Côté RD 1086, une bande non construite et végétalisée sera préservée le long de la limite bordant la RD 1086, pour éloigner les constructions des vibrations liées aux circulations automobiles.

Le front bâti ainsi prolongé ne devra pour autant pas être continu, et les constructions devront prévoir des percées visuelles significatives pour maximiser les apports de lumière.

Sur les parcelles AB n°97 (ou 206) et AB n°100, l'implantation à l'alignement pourra se faire, au choix :

- à niveau de la rue de l'ancienne voie romaine, au moyen de constructions de logements en duplex ou triplex semi enterrés
- à l'aplomb de la rue de l'ancienne voie romaine, à niveau des parcelles, au moyen d'un mur de soutènement (à l'image de certaines constructions du centre-village, telles que l'école), pour le traitement duquel la plus grande attention sera apportée.

Le mur en pierre bordant la parcelle AB n°100 le long de la RD 1086 sera conservé et bordé d'une frange végétalisée.

• Densité et volumétries

Si les formes bâties devront s'inscrire dans la continuité des formes urbaines du bourg ancien, le nombre de logements aménagés dans les constructions édifiées devra lui être compris **entre 3 et 6 logements pour l'ensemble du périmètre, soit une densité moyenne comprise entre 16 et 32 logements/ha, répartis comme suit :**

- de 2 à 4 logements sur les parcelles n°96 et 97p. (ou 206 p.) ;
- de 1 à 2 logements sur la parcelle n°100.

Les hauteurs des constructions seront limitées à :

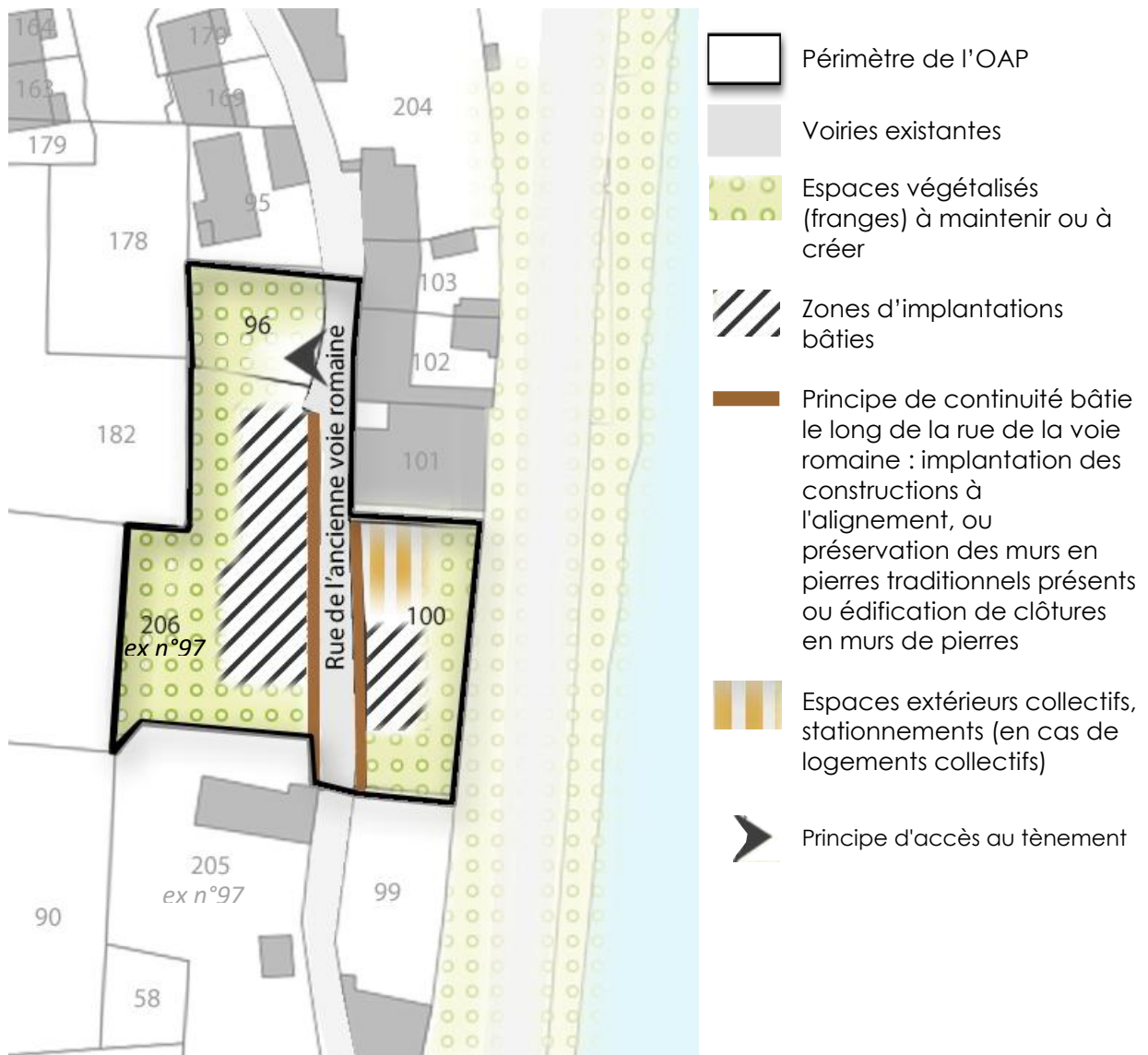
- 9 mètres au faîtage (abaissées de 1,50 m en cas de toiture-terrasse) sur les parcelles AB n°96 et 97 (ou 206), pour tenir compte de la différence de niveau de ces parcelles par rapport à la rue de l'ancienne voie romaine ;
- 12 mètres au faîtage (abaissées de 1,50 m en cas de toiture-terrasse) sur la parcelle AB n°100, en cohérence avec la construction ancienne présente sur la parcelle AB n°101, au Nord.

- *Stationnement*

Sur les 3 parcelles, le stationnement sera géré :

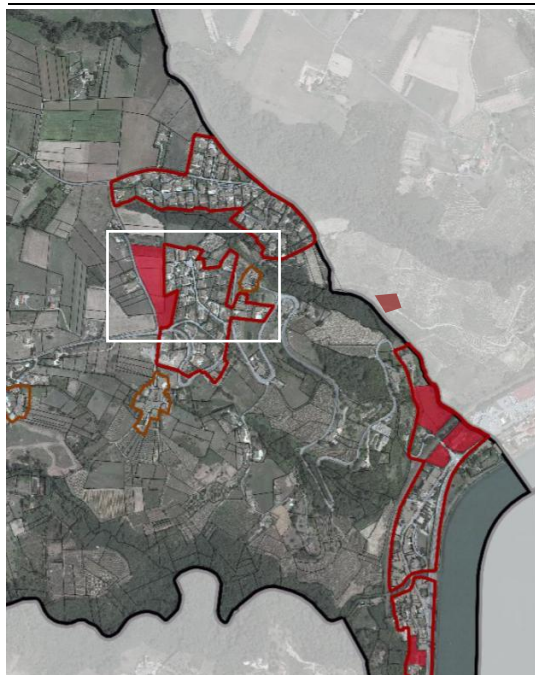
- **Soit à l'intérieur du bâti ;**
- **Soit sous la forme de poches de stationnement mutualisé aménagés sur les espaces libres ponctuant le front bâti à l'alignement.**

► **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**
(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

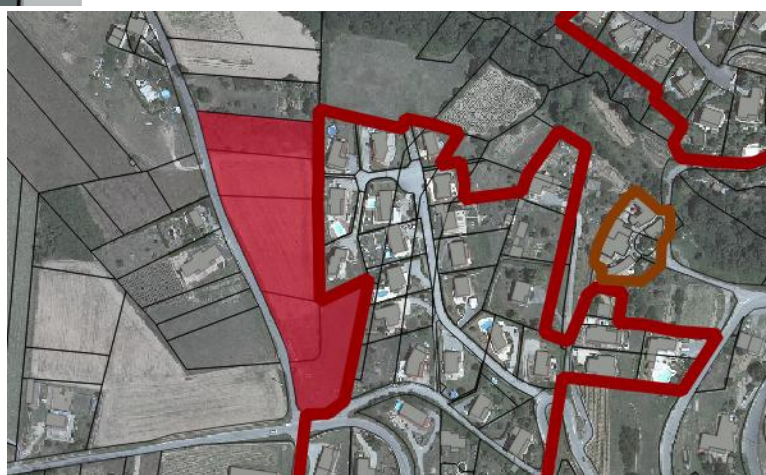


OAP n°3 : Les Terrasses - Agnettes

« Dynamiser et renforcer la polarité des Terrasses - Agnettes en complément du centre-village pour soutenir le développement de la commune et combler le manque de disponibilités foncières en centre-bourg »



Environ 1,07 ha



► Localisation et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°3 s'inscrit en continuité de la deuxième poche d'urbanisation la plus importante de la commune, le lotissement des Terrasses, aménagé autour du hameau ancien des Agnettes, qui compte un total d'environ 40 logements de type pavillonnaire ou individuel et petit collectif dans d'anciens bâtiments agricoles réhabilités.

D'une surface d'environ 1,07 ha répartis sur 6 parcelles (AA n°58, 59, 60, 61, 62 et 264), le périmètre de l'OAP s'insère entre le lotissement des Terrasses (à l'Est en contrebas) et le chemin du Bourey (VC n°2, en limite Ouest), jusqu'à la limite Nord du lotissement actuel des Terrasses.

La parcelle n°61, de propriété communale, accueille un point de tri sélectif, et est envisagée pour y aménager un espace public à destination des habitants du plateau. Depuis le périmètre, se dégage une vue particulièrement valorisante sur la vallée du Rhône et les Alpes, à l'Est.

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur consiste à **s'appuyer sur la création d'un espace public pour en faire un lieu fédérateur qui, s'inscrivant au cœur du quartier des Terrasses, s'insère au sein de nouvelles constructions venant le structurer et l'accompagner.**

La création de l'espace public et de nouveaux logements doit **apporter un certain dynamisme et une animation dans un lotissement jusqu'ici dépourvu d'espaces publics** et de lieux de rassemblement et de sociabilité. Cette volonté est d'autant plus forte que la commune souhaite en outre **inscrire l'aménagement de ce tènement et son espace public au sein d'une trame de cheminements piétons plus large reliant le plateau au centre-bourg via le vallon de l'Alleau.**

Il s'agit aussi, via le développement de ce secteur, d'apporter une réponse au manque de foncier disponible dans le centre-bourg pour accueillir l'ensemble des logements que la commune souhaite réaliser sur son territoire en vue de soutenir son développement et d'atteindre, a minima, la stabilité démographique.

Cet aménagement en extension du lotissement existant doit enfin venir marquer la fin de l'urbanisation sur les Terrasses, en venant border le chemin du Bourey à la façon d'une voie de hameau (recherche des alignements...).

- **Principes d'aménagement**

La parcelle AA n°61, de propriété communale, sera aménagée en un espace public central du nouveau quartier des Terrasses. Elle favorisera les usages et l'appropriation par les habitants, via l'implantation de mobilier urbain, végétation, aires de jeux en plein air... En contrebas de cette parcelle, à l'Est, la parcelle AA n°264 sera **préservée de toute construction et végétalisée, pour offrir un usage complémentaire à l'espace public aménagé sur la parcelle communale, et maintenir la vue sur le panorama des Alpes ouverte depuis l'espace public aménagé.**

Un cheminement piéton public longera le périmètre sur sa limite Est, et reliera l'espace public nouvellement créé au vallon de l'Alleau, axe piétonnier structurant dans le projet de la commune de renforcer les liens entre le bourg et le plateau.

La partie Sud de la parcelle AA n°264, située au Sud de l'espace public projeté par la commune, pourra, elle, accueillir un bâtiment de logements de type intermédiaire ou plusieurs logements individuels groupés, dont la hauteur sera limitée à R+1 (9 mètres au faitage, abaissée de 1,50 m en présence de toiture terrasse). Cette construction viendra constituer un point d'appel visuel depuis le grand paysage de la RD 30 en provenance de Chuyer, et annoncer l'entrée dans les secteurs urbanisés de la commune, en direction du bourg.

Elle s'implantera à l'alignement ou au plus près de l'espace public aménagé au Nord sur la parcelle AA n°61, de façon à :

- favoriser l'interaction entre espace public et bâtiments, à l'instar de l'organisation urbaine de type hameau ancien ou centre-village ;
- orienter les ouvertures du bâtiment vers le hameau ancien du Châtelard, au Sud. ,
- libérer le carrefour de la route du Bourey et de la RD 30 de tout masque visuel, pour maintenir la sécurité des voitures débouchant depuis la route du Bourey sur la RD 30.

Au nord de l'espace public s'implantera une autre construction de type intermédiaire ou de logements individuels groupés qui, implantée sur la parcelle AA n°60, viendra « tenir » et refermer l'espace public sur sa partie Nord.

Enfin, **les parcelles AA n°58 et 59 accueilleront des logements individuels**, pour ménager une transition avec les espaces agricoles non bâtis au Nord.

Au total, le périmètre de l'OAP n°3 devra accueillir de **13 à 16 logements, dont une part maximale de 40% de logements individuels.**

- **Mise en oeuvre de l'OAP**

La zone AUb est soumise à une servitude dite de "projet" au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, qui gèle l'urbanisation du secteur pour une durée de 5 ans.

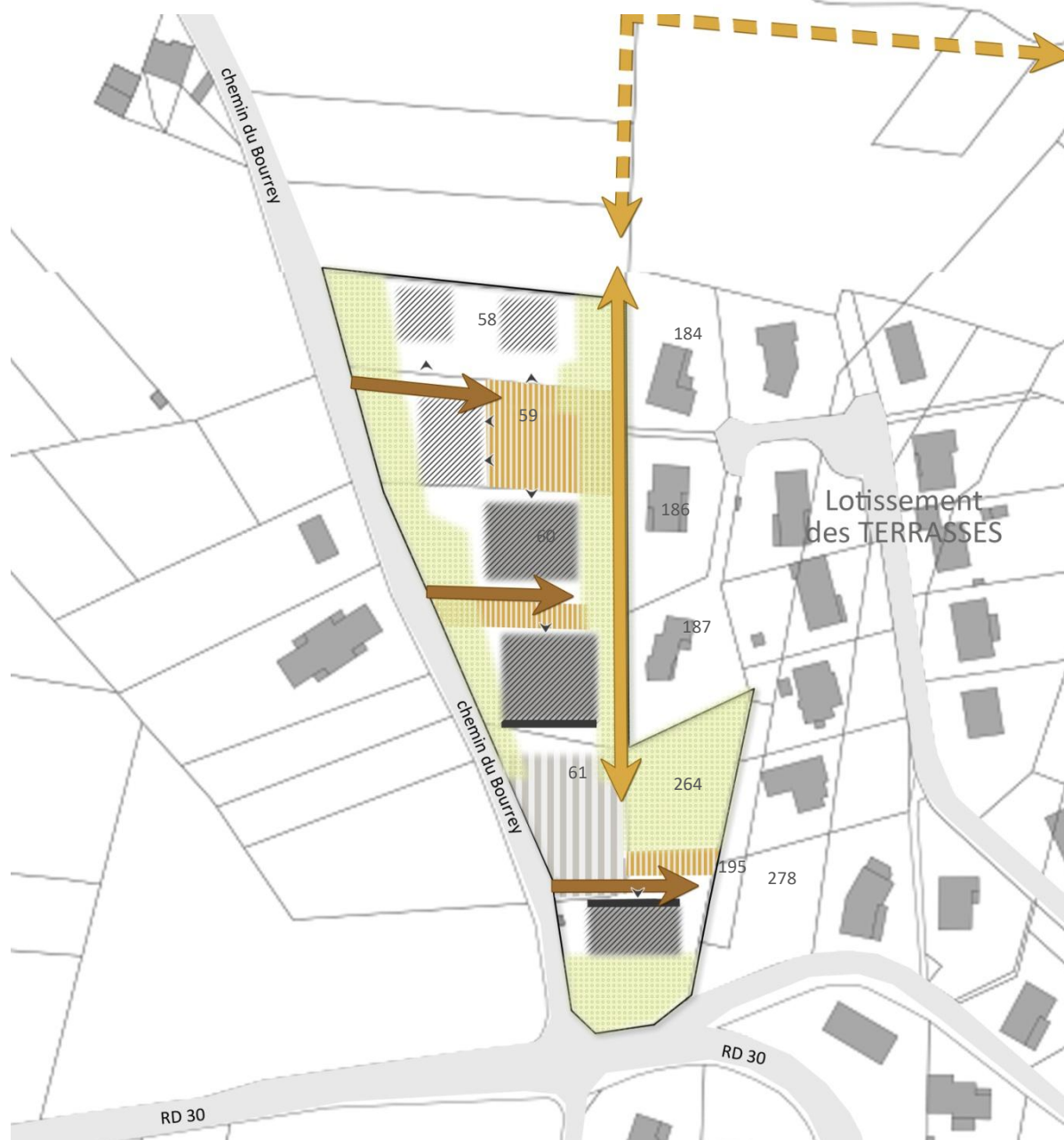
La mise en oeuvre de cette OAP ne pourra donc survenir avant un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, et sous réserve de la réalisation d'une étude complémentaire venant approfondir l'OAP et sa faisabilité.

L'urbanisation de la zone devra en outre s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble.

► Schéma de principe pour l'aménagement du secteur

(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Espaces végétalisés collectif ou privés (cœurs d'îlots) à maintenir ou à créer
-  Zone d'implantation de logements intermédiaires ou jumelés avec principe de front bâti le long des voies ou espaces publics
-  Zone d'implantation de logements intermédiaires ou jumelés
-  Zone d'implantation de logements individuels
-  Espace public à créer
-  Espaces extérieurs collectifs, stationnements
-  Cheminements piétons à créer
-  Nouvelles voies à créer



► **Illustration possible de l'aménagement**
(non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

