

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE SEREZIN DU RHÔNE



## Modification n°1 du PLU Les Orientations d'aménagement et de programmation



**A**TELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

La commune de Sérézin-du-Rhône a choisi, dans le cadre de son PLU, **de cibler son développement pour maîtriser son urbanisation**. Elle a défini ainsi les objectifs suivants :

- une organisation du développement urbain dans et en continuité du centre bourg
- une diversification du parc de logements

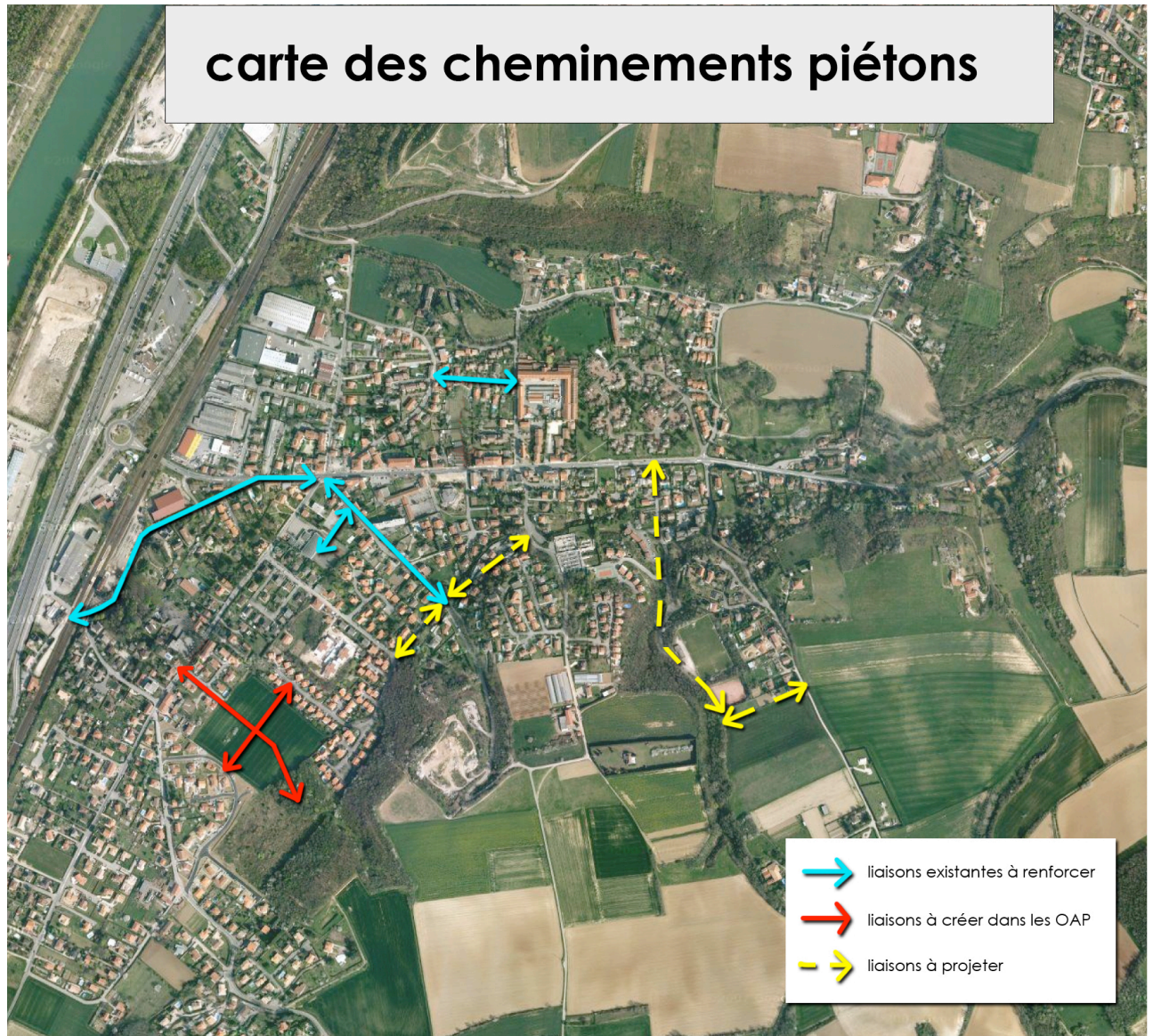
Elle a choisi de définir des orientations d'aménagement pour les quatre secteurs suivants :

- l'opération de renouvellement urbain de **l'îlot Cardoux** pour renforcer le centre bourg
- le secteur stratégique de la **gare/Laurencin**
- la parcelle stratégique **rue Claude Brosse**, le long de l'Ozon

Par ailleurs, elle a souhaité désenclaver les différents secteurs constitutifs du village, tout en renforçant sur l'ensemble de son territoire un maillage mode doux.

## I. Le renforcement des déplacements modes doux

La trame douce s'étire du Nord ouest au sud est. Les cheminements piétons sont connectés avec les chemins de randonnée tout en traversant de nombreux secteurs urbanisés.



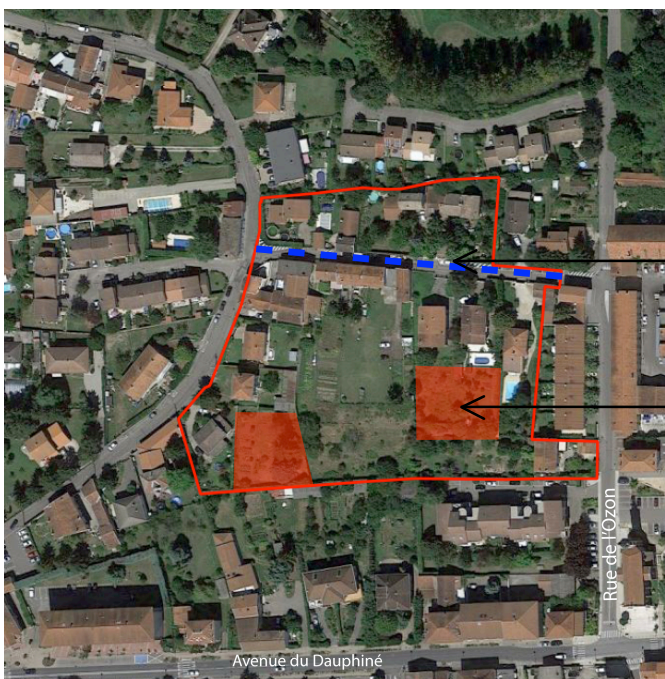
## II. Îlot Cardoux



L'îlot Cardoux apparaît de par sa position comme un tènement stratégique. En effet, le secteur, situé au nord de l'avenue du Dauphiné, se trouve à proximité de l'ensemble des équipements et commerces de Sérézindu-Rhône et non loin de la gare (entre 500m et 1000m de distance). Le tissu dans lequel s'inscrit cet îlot est remarquable par sa mixité : maisons de village, logements en bandes ou opérations de collectifs (à proximité de l'avenue) de diverses époques s'articulent autour des voies et dégagent au centre des groupements bâtis de grands espaces verts. Cette zone riche en histoire témoigne du renouvellement de la commune sur elle-même.

Plusieurs données apparaissent essentielles à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement futur de ce secteur :

- la requalification future de la rue de Cardoux pour permettre à terme la circulation automobile et piétonne
- la mutation possible de plusieurs parcelles attenantes à l'îlot à l'Est et à l'Ouest



Requalification future de la rue des Cardoux

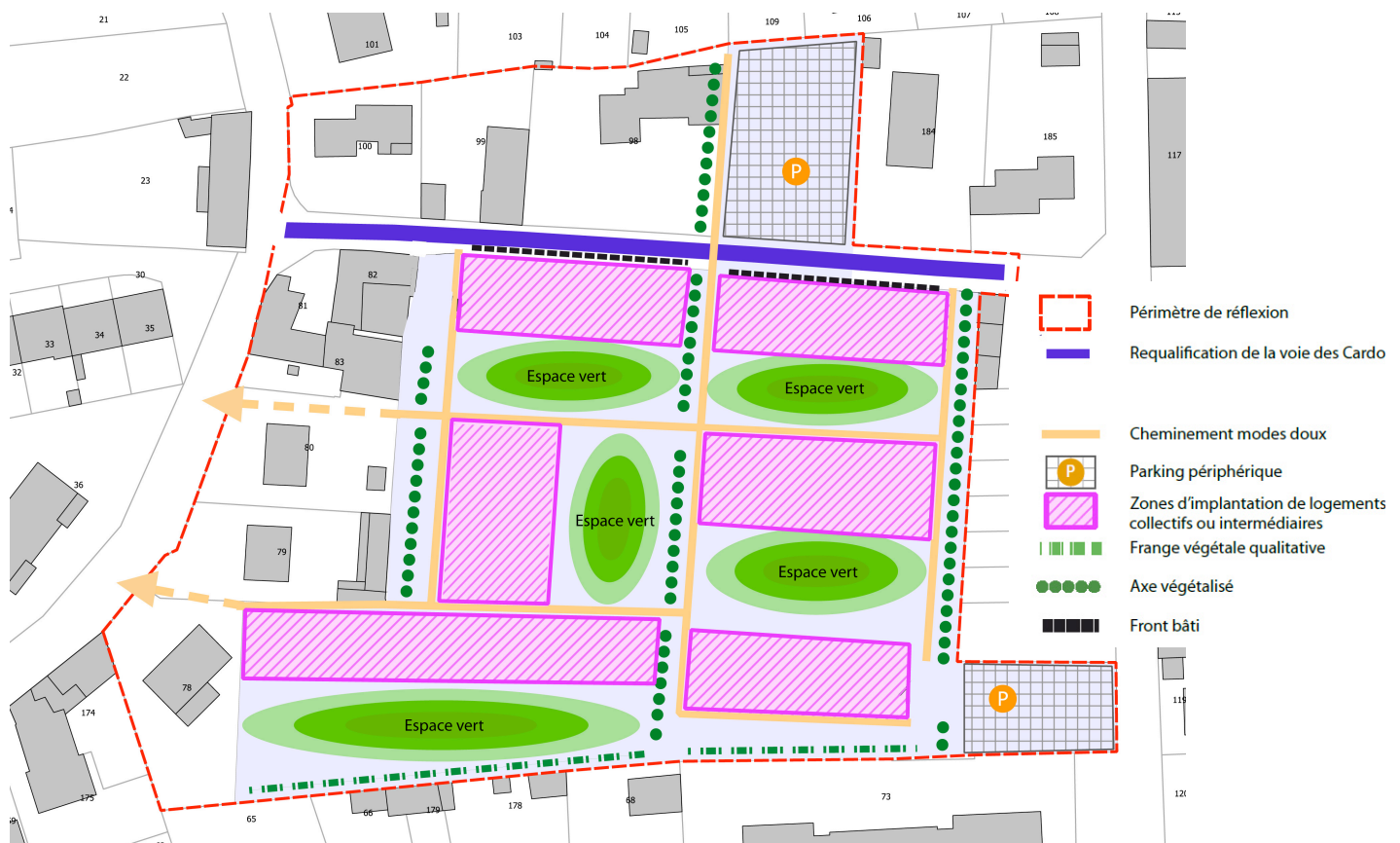
Parcelles potentiellement mutables

Afin d'inscrire au mieux un projet d'aménagement dans ce contexte bien particulier, une réflexion a été menée dans le cadre du PLU afin de définir les orientations d'aménagement suivantes :

**Orientations d'Aménagement à respecter :**

- Un accès depuis la rue des Cardoux ainsi que la rue d'Ozon: les stationnement se feront par des poches réparties en périphérie du tènement et et par des espaces en sous-sol. On évitera « d'amener » la voiture au coeur de l'opération
- Un maillage du tènement pour accueillir les déplacements mode doux. Les cheminements est ouest pourraient à terme lier la rue Claude Brosse à la rue de l'Ozon et constitueront des axes verts structurants
- Une qualité d'aménagement apportée à la rue des Cardoux pour en faire un espace apaisé et confortable en vue de garantir la sécurité des riverains face à un flux de circulation croissant et prévoir l'aménagement d'une voie nouvelle de liaison entre la rue de l'Ozon et la rue Claude Brosse
- Une inscription cohérente du projet dans son environnement par l'implantation d'un bâti avec du petit collectif
- Une mise en valeur du cœur d'îlot par une végétation dense (aménagement d'espaces verts)
- La création d'un minimum de 14 logements abordables
- Une densité minimum de 50 logements à l'hectare et maximum de 70 à 80 logements à l'hectare.

**Îlot Cardoux \_ Principes d'aménagement**



Les schémas ci-dessous non opposable sont une illustration possible de ce que pourrait être le projet . Seules les prescriptions figurant dans le schéma de principes d'aménagement (page précédente) et dans l'encadré relatif aux orientations d'aménagement à respecter sont opposables dans un rapport de compatibilité.



Illustration possible



Illustration possible 3D

### III. Secteur de la Gare/Laurencin



Sérézin-du-Rhône a la particularité de disposer d'une gare sur son territoire. Celle-ci joue un rôle prépondérant à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

Elle se situe au sud en limite avec la commune de Ternay. Elle est accessible actuellement depuis la rue de la Sarrazinière, reliée à l'Avenue du Dauphiné, autour de laquelle se concentre la grande majorité des commerces, des services et équipements qu'offre la commune.

De nombreux tènements autour de celle-ci sont disponibles et représentent de véritables enjeux de développement (cf. carte ci-dessous).

La présence de la gare au Sud/Ouest génère des déplacements importants. On observe des difficultés de circulation dans le secteur compris entre l'avenue du Dauphiné, la rue de Ternay et la rue de la Sarrazinière.

Le secteur est également marqué par la présence d'un parc privé (parc du Château) rattaché actuellement à une maison bourgeoise qui sera préservée dans le PLU au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.



Arboré essentiellement d'arbres haute tige, il représente un espace vert de qualité.

**La commune a donc choisi de définir des orientations d'aménagement pour tout le secteur de la gare.**

**Celles-ci devront permettre de répondre aux volontés communales de :**

- **préserver le parc**
- **assurer une densification autour du pôle gare (« pôle multimodal » et secteur stratégique)**
- **faciliter les communications entre ce pôle et les autres quartiers**
- **mettre en valeur ainsi l'ensemble du secteur**

#### Orientations d'Aménagement à respecter :

##### Déplacement et Stationnement

- Assurer la liaison piétonne et modes doux entre l'avenue du Dauphiné et la gare, via un réaménagement de la rue de la Sarrazinière
- Etendre le parking de la gare au nord à travers une intégration paysagère soignée en continu de l'existant

##### Mise en valeur du site par l'espace public

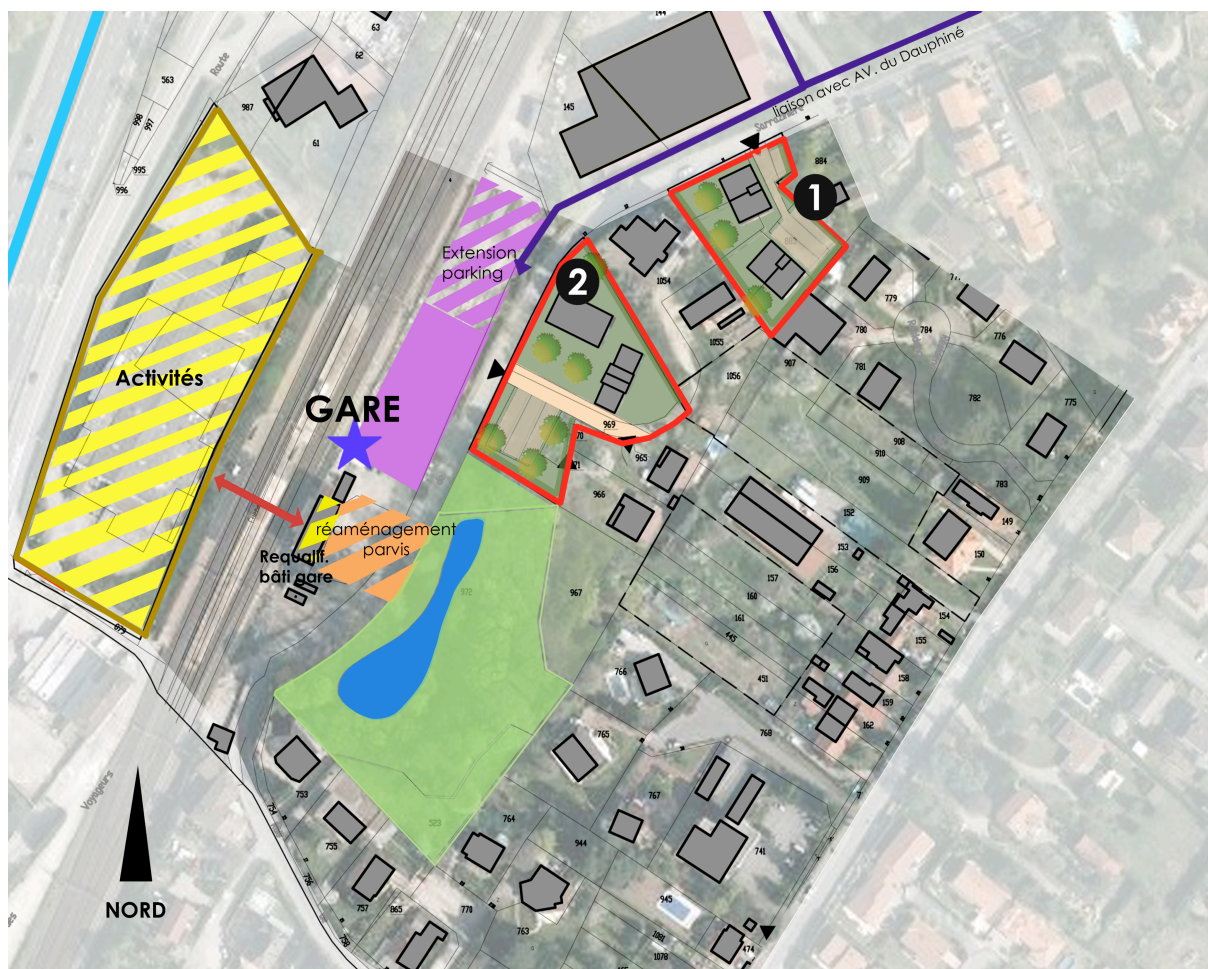
- Réaménager le parvis de la gare afin d'en améliorer sa fonctionnalité (gestion des déplacements, bus, dépose minute...) et de mettre en valeur l'accès à la gare

##### Développement de l'activité économique autour de la gare

- Requalifier le bâtiment de la gare pour permettre l'accueil de bureaux ou services
- Requalifier le tènement Laurencin pour l'accueil d'activités (la liaison avec la gare, passage souterrain, sera à prendre en compte dans ce futur projet)

##### Densification et diversification de l'habitat autour de la gare

- Aménager les deux tènements le long de la rue de la Sarrazinière (1 et 2) :
  - **tènement 1** : aménagement d'un ou deux bâtiments de logements de type intermédiaire ou petit collectif en R+1 ou R+2 (*densité minimum à atteindre de l'ordre de 50 à 60 logements à l'hectare*)
  - **tènement 2** : aménagement de deux bâtiments de logements collectifs en R+2 dans la partie Nord du terrain et d'un espace commun en partie sud et aménagement d'une voie centrale permettant l'accès aux deux lots à l'arrière du terrain (*densité minimum à atteindre de l'ordre de 80 logements à l'hectare hors EBC*)



A titre d'exemple les tènements aménagés et densifiés représentent sur l'illustration le nombre de logements suivant :

- tènement 1 : une douzaine de logements en intermédiaire (R+1)
- tènement 2 : une quarantaine de logements en collectif (R+2)

#### IV. Parcelle rue Claude Brosse (le long de l'Ozon)

Ce tènement se trouve au nord de la partie urbanisée du bourg à l'angle de la rue Clause Brosse et de la rue Maurice Petit. Il est bordé au nord par des tènements (classés en zone inondables par le PPRI) recouverts en grande partie par une végétation haute et dense qui accompagne la rivière de l'Ozon. Cet ensemble et les balmes plus au nord offrent un paysage de grande qualité que les promeneurs peuvent découvrir progressivement en marchant depuis le centre bourg.

Autour du terrain, on trouve à la fois des maisons individuelles, de l'habitat groupé et des bâtiments d'activités. Un groupement bâti du XIXème siècle, couronné d'une cheminée en briques à l'Est représente un point remarquable du secteur.

Afin d'inscrire au mieux un projet d'aménagement dans ce contexte naturel particulier, la commune a défini les orientations d'aménagement suivantes :

##### **Orientations d'Aménagement à respecter :**

- Aménager en limite séparative nord une bande verte plantée pour marquer la séparation avec l'espace naturel de qualité que constitue l'Ozon et ses abords.
- Privilégier un accès depuis la rue Claude Brosse au Sud/Est
- Implanter des bâtiments de type petit collectif ou intermédiaire (R+1 ou R+2) en partie sud du tènement
- Maintenir des cônes visuels vers l'Ozon et les balmes (implantation du bâti et la bande plantée)



**Parcelle rue Claude Brosse\_ Existant**



**Parcelle rue Claude Brosse-Principes d'aménagement**