

COMMUNE DES ROCHES DE CONDRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé - Février 2018

MAIRIE DES ROCHES DE CONDRIEU

Place de la Mairie – BP 6

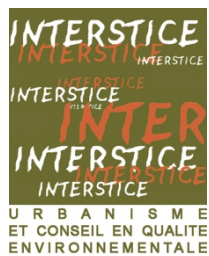
38 556 SAINT MAURICE L'EXIL CEDEX

Tel : 04 74 56 56 00

Fax : 04 74 56 56 05

Mail : mairie.rochesdecondrieu@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
Orientation d'aménagement et de programmation n°1 - Secteur « Ô Naturel »	7
Orientation d'aménagement et de programmation n°2 - Secteur « Avenue de la Libération Nord »	13
Orientation d'aménagement et de programmation n°3 - Secteur « Avenue de la Libération Sud »	19
Orientation d'aménagement et de programmation n°4 - Secteur « Route de Gerbey »	25

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. »*

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti-pris d'aménagement sur des secteurs spécifiques et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit (desserte routière, continuité piétonne, recul des constructions, connexions,...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportion définis, dans les principes écrits comme dans le schéma de principe (pas de respect strict des tracés). L'enjeu est d'organiser le secteur suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

▪ **LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Quatre secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune des Roches de Condrieu :

- Le secteur « **O Naturel** », à proximité directe des berges du Rhône
- Les secteurs « **Avenue de la Libération Nord** » et « **Avenue de la Libération Sud** », dans le centre-village
- Le secteur « **Route de Gerbey** », face au port de plaisance

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1



SECTEUR « O NATUREL »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

■ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le site « O Naturel » constitue une zone non urbanisée d'environ 2,3 ha. Il est situé à l'Ouest de la commune, à proximité directe du Rhône. Il est limitrophe de la zone d'activités au Nord et d'un secteur pavillonnaire sur les franges Est et Sud.

Le site est composé :

- d'un vaste espace de prairie
- d'un espace partiellement aménagé au Nord-Ouest : présence d'abris et appentis en lien avec les activités situées dans la zone d'activités

Le terrain est situé légèrement en contre-bas de la rue Frédéric Mistral. Il est globalement plat.



Périmètre de projet sur photographie aérienne (Source : SMRR 2015)

■ CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs périmètres de risques sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur :

- la totalité du tènement est située en zone C du PSS. Une déclaration préalable doit être établie pour un certain nombre de travaux et aménagements
- le site est traversé sur sa frange Est par une canalisation destinée au transport de propylène, le long de la rue Frédéric Mistral. Des dispositions assurant la protection des biens et des personnes ainsi que l'accès à la canalisation des moyens d'intervention en cas d'accident doivent être mises en œuvre. En particulier, une bande de 5 m à compter de la canalisation doit être maintenue non aedificandi
- l'extrémité Sud-Ouest du site, à proximité du contre-canal, est située dans la zone de sur-aléas liée au PGRI, définie à l'arrière de la digue CNR. Cette zone, assimilée à un risque d'inondation de plaine, est rendue inconstructible sauf exceptions (réglementation RI)
- l'extrémité Sud-Est du tènement, le long de la rue Frédéric Mistral, est située en zone d'aléas moyens M du PPRT de Saint-Clair-du-Rhône. Dans cette zone, des prescriptions techniques doivent être mises en œuvre en cas de construction. Les ERP difficilement évacuables sont interdits

SCHEMA DE PRINCIPES



Principes d'aménagement et de programmation
 > Secteur « O Naturel »

- Vocation des zones* :**
- Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat individuel groupé ou intermédiaire
 - Zone d'habitat individuel
- * Le contour des zones n'est pas à respecter strictement : il s'agit de respecter les proportions générales des zones et leur ordonnancement global
 ** Limite donnée à titre indicatif
- Principes de fonctionnement :**
- Espace vert
 - Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
 - Desserte routière à créer
 - Liaison douce à aménager
 - Transition végétalisée avec la zone artisanale à mettre en place
 - Lien visuel entre le tissu bâti existant et la zone naturelle à maintenir
 - Zone de danger autour de la canalisation de propylène à maintenir non bâtie
 - Canalisation de propylène (reportée à titre indicatif)

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitat (environ 50 à 60 logements attendus).

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

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte

La desserte routière de l'opération doit être assurée par une nouvelle voirie, aménagée depuis la rue Frédéric Mistral. Elle assurera un bouclage interne de l'opération. Les accès sur la rue Frédéric Mistral devront être positionnés de telle sorte qu'ils offrent une visibilité optimale par rapport aux différentes intersections existantes.

Un cheminement structurant pour les modes doux doit être aménagé dans l'opération, dans l'espace vert central. Aménagé sous la forme d'un mail planté, il permettra de traverser le secteur d'Est en Ouest et de rejoindre la zone naturelle des berges du Rhône.

Le long des voies, des espaces sécurisés seront réservés aux circulations douces.

Éléments de programme

Sont attendus dans la zone de l'ordre de 50 à 60 nouveaux logements. Une diversité des formes sera mise en œuvre, pour répondre au pluralisme des attentes et limiter la consommation d'espace :

- La densité de construction sera progressive : des logements individuels ou individuels accolés seront implantés à l'Est. Des logements collectifs (petits bâtiments en R+2) seront édifiés au Sud-Ouest, directement en lien avec la zone naturelle (environ 24 logements répartis dans 2 bâtiments). Quelques logements individuels groupés assureront la transition entre ces formes bâties
- La densité minimale de construction, à l'échelle de l'opération, doit être d'environ 25 logements par hectare
- La taille des logements devra être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...)

Un espace public central, largement végétalisé et organisé sous la forme d'un « mail », assurera un lien entre la rue Frédéric Mistral et la zone naturelle des berges du Rhône. Il constituera un espace de proximité et de respiration pour les nouvelles habitations. Il pourra être aménagé avec des ouvrages végétalisés de gestion des eaux pluviales (noues par exemple).

A l'extrémité Sud-Ouest de l'opération, le long de la zone naturelle, un espace vert doit être aménagé dans la zone concernée par la bande de sur-aléas à l'arrière de la digue CNR. Il pourra prendre la forme de jardins partagés.

Traitement paysager

Les franges de l'opération doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- A l'Ouest, la limite avec la zone naturelle doit préserver la naturalité du site : elle doit être largement végétalisée. Les clôtures doivent être ajourées (mur bahut au maximum)
- Au Nord, un espace tampon végétalisé doit permettre de limiter les vues et les nuisances depuis la zone artisanale

- A l'Est, le long de la rue Frédéric Mistral, une bande non construite doit être maintenue autour de la canalisation de propylène

Au cœur de l'opération, les vues sur le grand paysage, en particulier sur les coteaux au Sud et à l'Ouest, doivent être valorisées.

Qualité environnementale

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires passifs : les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité. Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage.

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « AVENUE DE LA LIBERATION NORD »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

■ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le site « Avenue de la Libération Nord » est situé au cœur du centre-village, face à l'opération « Roches Village » et à proximité directe de la Place Charles de Gaulle. Il est desservi à l'Est par l'Avenue de la Libération et à l'Ouest par la rue Emile Marchand.

Un important décroché de niveau est présent sur le site : un dénivelé d'environ 3 m, contenu dans un mur de soutènement à hauteur de l'Avenue de la Libération, sépare les voies (différence d'un étage de construction environ).



Périmètre de projet sur photographie aérienne (Source : SMRR 2015)

Le site est composé :

- Au Nord, par un bâtiment d'habitation, avec des rez-de-chaussée commerciaux sur l'Avenue de la Libération. Le bâti se présente sous la forme d'un R+1 côté Avenue de la Libération
- Au centre, par l'ancienne « Maison de Confection – MDC », occupée par des activités et un logement. Le bâti est organisé en rez-de-chaussée sur l'Avenue de la Libération. En raison de la faible structuration du bâti sur la voie et de sa vétusté, un périmètre de renouvellement urbain couvre cette construction, au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme : la délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la démolition du bâti existant
- Au Sud, un petit collectif abrite un commerce en rez-de-chaussée sur l'Avenue de la Libération. Il est en R+1 sur cette voie

L'accès routier à l'ensemble des constructions existantes se fait par la rue Émile Marchand.

■ CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs périmètres de risques et nuisances sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur :

- Zone C du PSS : une déclaration préalable doit être établie pour un certain nombre de travaux et aménagements
- Zone des effets irréversibles de la canalisation de propylène
- Bande de prescriptions d'isolation acoustique liées à la RD 4
- Zone d'aléas faibles du PPRT de Saint-Clair-du-Rhône

SCHEMA DE PRINCIPES



Principes d'aménagement du secteur :



Zone d'habitat collectif



Façade dont les rez-de-chaussée doivent être réservés à des activités commerciales, de services ou d'intérêt collectif



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



Desserte routière à créer



Limite définissant des hauteurs de construction différenciées de part et d'autre des tènements

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation mixte d'habitat et de commerces/services de proximité.

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

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte

La desserte routière des habitations envisagées doit être réalisée depuis la rue Émile Marchand. Aucun accès routier ne doit être aménagé depuis l'Avenue de la Libération ; seuls des accès techniques (de type livraison) peuvent être aménagés pour les surfaces commerciales, de services ou d'intérêt collectif (salles associatives,...).

Éléments de programme

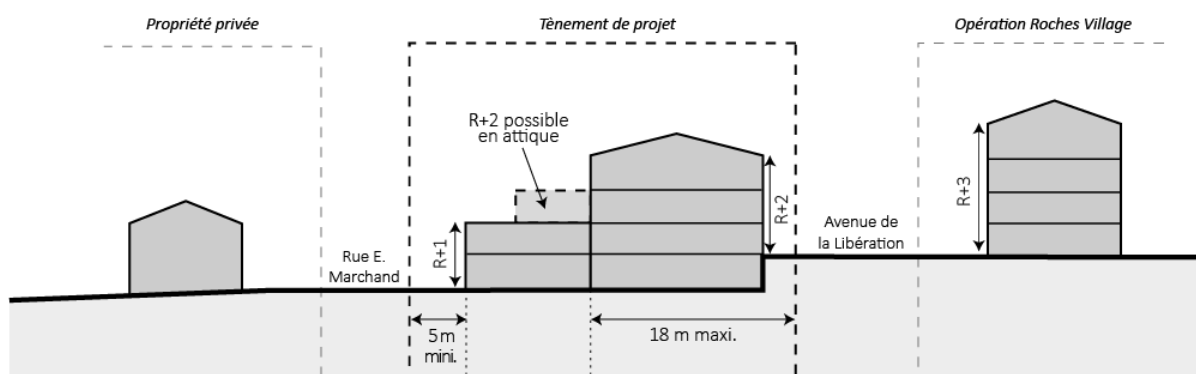
Sur l'emprise de l'ancienne « MDC », une opération de logements collectifs avec un rez-de-chaussée commercial, de services ou d'intérêt collectif est attendue. Au moins 6 logements collectifs doivent être créés.

Sur les bâtiments existants, les rez-de-chaussée doivent être maintenus en local commercial, de services ou d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

Pour intégrer le dénivelé du terrain et répondre aux caractéristiques très différentes des voies de desserte du site (Avenue de la Libération structurante et rue Émile Marchand pavillonnaire), des hauteurs de bâti différentes sont définies sur la totalité du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Dans une bande de 0 à 18 m par rapport à l'Avenue de la Libération, les constructions sont limitées à R+2. Sur l'emprise de l'ancienne « MDC » (zone orangée sur le schéma de principes), il s'agit d'une hauteur à respecter strictement pour assurer un renforcement de la centralité tout en s'intégrant dans la pente et limitant l'effet de pincement sur la voie
- Au-delà de cette bande, les constructions sont limitées à R+1. Un étage supplémentaire peut être admis s'il est réalisé en attique et qu'il n'occasionne pas un masque pour les constructions existantes. Sur l'emprise de l'ancienne « MDC » (zone orangée sur le schéma de principes), les constructions doivent a minima être édifiées en R+1 dans cette bande



Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs seront végétalisés et plantés (à l'exception des espaces nécessaires au stationnement et à la circulation) ; ils constitueront des espaces d'agrément. Ils permettront également de limiter les îlots de chaleur.

Qualité environnementale

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires passifs et la ventilation naturelle des espaces intérieurs.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « AVENUE DE LA LIBERATION SUD »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

■ LOCALISATION DU SECTEUR

Le site « Avenue de la Libération Sud » est situé à mi chemin entre la Place Charles de Gaulle et la gare SNCF.

Il s'agit d'une zone urbanisée d'environ 2 000 m², occupée par un ancien bâtiment d'activités.

Les constructions existantes sont situées dans un périmètre de renouvellement urbain, délimité au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme : la délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la démolition des bâtis à armature métallique existants (situés dans la partie Nord du tènement).

Le site est globalement plat.



Périmètre de projet sur photographie aérienne (Source : SMRR 2015)

■ CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs périmètres de risques et nuisances sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur :

- Zone des effets irréversibles de la canalisation de propylène
- Bandes de prescriptions d'isolation acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer
- Zone d'aléas faibles du PPRT de Saint-Clair-du-Rhône

SCHEMA DE PRINCIPES



Principes d'aménagement
 > Secteur « Avenue de la Libération Sud »




Résidence Cantedor

École publique

Organisation du secteur :

-  Zone d'habitat collectif en R+3 maximum
-  Zone d'habitat collectif ou intermédiaire en R+2 maximum
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Principes de fonctionnement :

-  Accès routier unique à créer
-  Principe d'alignement en retrait de la voie des façades des bâtiments
-  Façades dont le rez-de-chaussée peut accueillir des activités de services

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitat. Des activités de services peuvent s'implanter dans les rez-de-chaussée de la partie Nord du tènement.

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

▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte

La zone sera desservie, d'un point de vue routier, par une unique entrée depuis la rue de la Gare. Cet accès devra être sécurisé.

Les espaces de stationnement extérieurs liés aux logements créés seront aménagés en entrée de site et regroupés afin de minimiser l'impact de la voiture sur le site.

Des places de stationnements nécessaires aux activités de services peuvent être aménagées le long des voies, après accord du gestionnaire de voirie.

Éléments de programme

Le secteur accueillera de l'ordre de 15 logements. Il s'agira de logements collectifs ou intermédiaires. La taille des logements devra être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...).

Dans la partie Nord du tènement, des locaux de services en rez-de-chaussée pourront être aménagés sur l'Avenue de la Libération et/ou sur la rue de la gare.

La hauteur des constructions sera progressive du Sud vers le Nord, pour marquer l'entrée dans le centre-village : dans la partie Sud du tènement, les bâtiments seront en R+2 maximum ; ils seront en R+3 maximum au Nord.

Le long de l'Avenue de la Libération, les bâtiments devront être implantés suivant un recul identique, afin de constituer une façade harmonieuse et structurante (façades et/ou pignons).

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs seront végétalisés et plantés (à l'exception des espaces nécessaires au stationnement et à la circulation) ; ils constitueront des espaces d'agrément. Ils permettront également de limiter les îlots de chaleur.

Qualité environnementale

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires passifs et la ventilation naturelle des espaces intérieurs.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION N°4

SECTEUR « ROUTE DE GERBEY »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

■ LOCALISATION DU SECTEUR

Le site « Route de Gerbey » est situé face au port, à l'entrée Nord-Est de la commune.

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée d'environ 1 500 m², composée de jardins en lanière, parfois aménagés avec des appentis, garages,... La plupart de ces espaces offrent un accès routier individualisé à la route de Gerbey (succession de sorties avec une faible visibilité sur la route départementale).



Périmètre de projet sur photographie aérienne (Source : SMRR 2015)

■ CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs périmètres de risques et nuisances sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur :




- Scénario extrême de la zone inondable de la cartographie de la Directive Européenne Inondation
- Zone des effets irréversibles de la canalisation de propylène
- Bande de prescriptions d'isolation acoustique liées à la voie de chemin de fer
- Zone d'aléas faibles du PPRT de Saint-Clair-du-Rhône




SCHEMA DE PRINCIPES



Principes d'aménagement
 > Secteur « Route de Gerbey »

Accès unique, mutualisé et sécurisé, à aménager

- Principes de fonctionnement :**
-  Voirie à créer
 -  Accès privés individualisés à recréer
 -  Liaison douce à rendre possible

- Organisation du secteur :**
-  Zone à vocation de loisirs : parc, square,...
 -  Zone de stationnement
 -  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération visant à requalifier la façade Sud de la route de Gerbey, en créant un espace d'agrément de proximité, en sécurisant les sorties sur la voie et en aménageant de nouvelles places de stationnement.

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

▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte

La zone sera desservie par un unique accès routier sur la route de Gerbey. Celui-ci sera aménagé de manière sécurisée. Une voirie interne permettra l'accès aux parcelles attenantes.

Une liaison douce, si elle est possible, sera aménagée en direction de l'Église et de l'école privée, sur la rue Victor Hugo, à travers des fonds privés.

Éléments de programme

Le secteur sera aménagé en espace vert de proximité. Des places de stationnement seront aménagées, de préférence dans la partie Ouest du site.

Traitement paysager

Aucun aménagement majeur ne devra masquer les vues existantes sur le port et le grand paysage depuis les bâtiments situés sur la rue Victor Hugo.