



COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION



AOÛT 2011

SOMMAIRE



AVANT-PROPOS	5
RAPPORT DE PRÉSENTATION	7
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	9
2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE	11
3. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	19
4. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT	20
MODE DE RÉALISATION	23
RÉGIME AU REGARD DE LA TLE	27
PLAN DE SITUATION	31
PLAN DE DÉLIMITATION DE LA ZAC	35
ETUDE D'IMPACT	39

AVANT-PROPOS

La création de cette Zone d'Aménagement Concertée nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R311-2 du code de l'urbanisme :

- expose l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.





COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION
RAPPORT DE PRÉSENTATION

AOÛT 2011



1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La volonté d'aménager le secteur des Verchères s'inscrit dans le cadre de la loi SRU, du futur SCOT de l'ouest Lyonnais et du PLU : village densifié, répond à plusieurs objectifs :

› **DÉVELOPPER, RENFORCER ET ORGANISER DE MANIÈRE EFFICACE L'OFFRE RÉSIDEN-
TIELLE AU CŒUR DU BOURG**

La création de la ZAC des Verchères et sa mise en œuvre doivent permettre d'étoffer l'offre résidentielle au cœur du bourg, dans un site aujourd'hui inoccupé. Cet accroissement de l'offre de logements sur le territoire de la commune doit se faire dans le strict respect des recommandations des différents documents stratégiques supra communaux : le SCOT et le PLH. La volonté de la commune est de permettre l'implantation de nouveaux ménages au cœur du bourg, ou de faciliter leur maintien s'ils sont déjà résidents. Cette opération doit : **faciliter** le maintien des ménages résidents sur le territoire, **permettre** l'accueil de nouveaux ménages au cœur du bourg, **proposer** des solutions nouvelles pour le logement des jeunes ménages en primo accession ou location et des logements adaptés pour les seniors.

L'objectif est de rendre plus fluide et plus étoffé le marché local du logement. Certaines trajectoires résidentielles semblent aujourd'hui bloquées par manque de produit de logements intermédiaires. La ville entend ainsi promouvoir des solutions concrètes pour fluidifier le marché.

› **URBANISER UN SECTEUR AUJOURD'HUI DÉLAISSÉ ET ASSURER UNE CONTI-
NUITÉ URBAINE**

Autrefois occupé en grande partie par des vergers, le site est aujourd'hui délaissé et sans réelle fonction. Il est pourtant remarquablement positionné à quelques dizaines de mètres de la place de Verdun, en plein cœur du bourg, à proximité de nombreuses commodités : équipements publics, commerces,...

Pour la commune, urbaniser ce site c'est aussi saisir l'opportunité de valoriser un emplacement particulièrement privilégié et marquer fortement son ambition en matière de rationalisation de l'espace et du foncier.

Par ailleurs, des opérations en cours vont venir ancrer une première vague d'urbanisation sur la frange Nord en lieu et place du terrain de basket et du « Mille club » voué à la démolition. Toutes ces opérations vont devoir s'imbriquer pour former un nouvel espace urbain cohérent, conformément au concept de village densifié.

› **PROGRAMMER DES D'ÉQUIPEMENTS**

Pour la commune, ce site présente également des caractéristiques intéressantes pour engager la programmation d'un équipement destiné à l'accueil des personnes âgées. C'est là une opportunité pour concrétiser une mixité des générations au cœur du bourg. Par ailleurs, eu égard à son positionnement privilégié et sa proximité directe avec toutes les commodités urbaines, ce site peut offrir des conditions de vie agréables pour des seniors désireux de ne pas quitter le territoire de la commune.

Par ailleurs, au cœur de la nouvelle opération, il est prévu que des surfaces commerciales soient intégrées en rez-de-chaussée de quelques bâtiments. Il s'agit de créer toutes les conditions pour que se développe une véritable vie au cœur de ce nouveau quartier. L'implantation de ces nouveaux commerces ne doit pas déstabiliser la structure commerciale de la rue du vieux bourg, mais permettre de répondre à un accroissement de la consommation engendré par la nouvelle population du quartier.

› **MAINTENIR UN « POUMON VERT » AU CŒUR DU BOURG**

La commune ne souhaite pas densifier ce secteur au-delà de certaines limites. En effet, son projet est de maintenir un espace non bâti significatif au

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

cœur du site. Son histoire doit être préservée : autrefois occupé par des vergers, le cœur du site doit retrouver en partie cette fonction qui peut donner l'occasion aux futurs habitants de tisser des relations sociales autour d'un vaste espace public dont les aménagements resteront sommaires pour préserver son image semi rurale. Résolument ouvert à tous, cet espace central donnera la priorité aux déplacements doux et offrira un paysage dégagé aux riverains. Les liaisons douces concernent les piétons et les deux roues non motorisées, l'espace central n'étant pas ouvert à la circulation automobile. Respecter l'histoire et l'identité des lieux c'est aussi promouvoir la reconstitution ponctuelle de vergers au cœur de l'espace central. La commune entend impulser des actions de plantations et de modes de gestion pour aller dans ce sens.

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

➤ A. LA LOCALISATION DU SITE

Le secteur des Verchères se situe au cœur du bourg, à moins de cinq minutes à pied de la mairie. Les terrains, autrefois dédiés à des vergers, sont aujourd'hui sans réelle exploitation.

RUE DE LA GONARDE

CHEMIN DU MONCEL



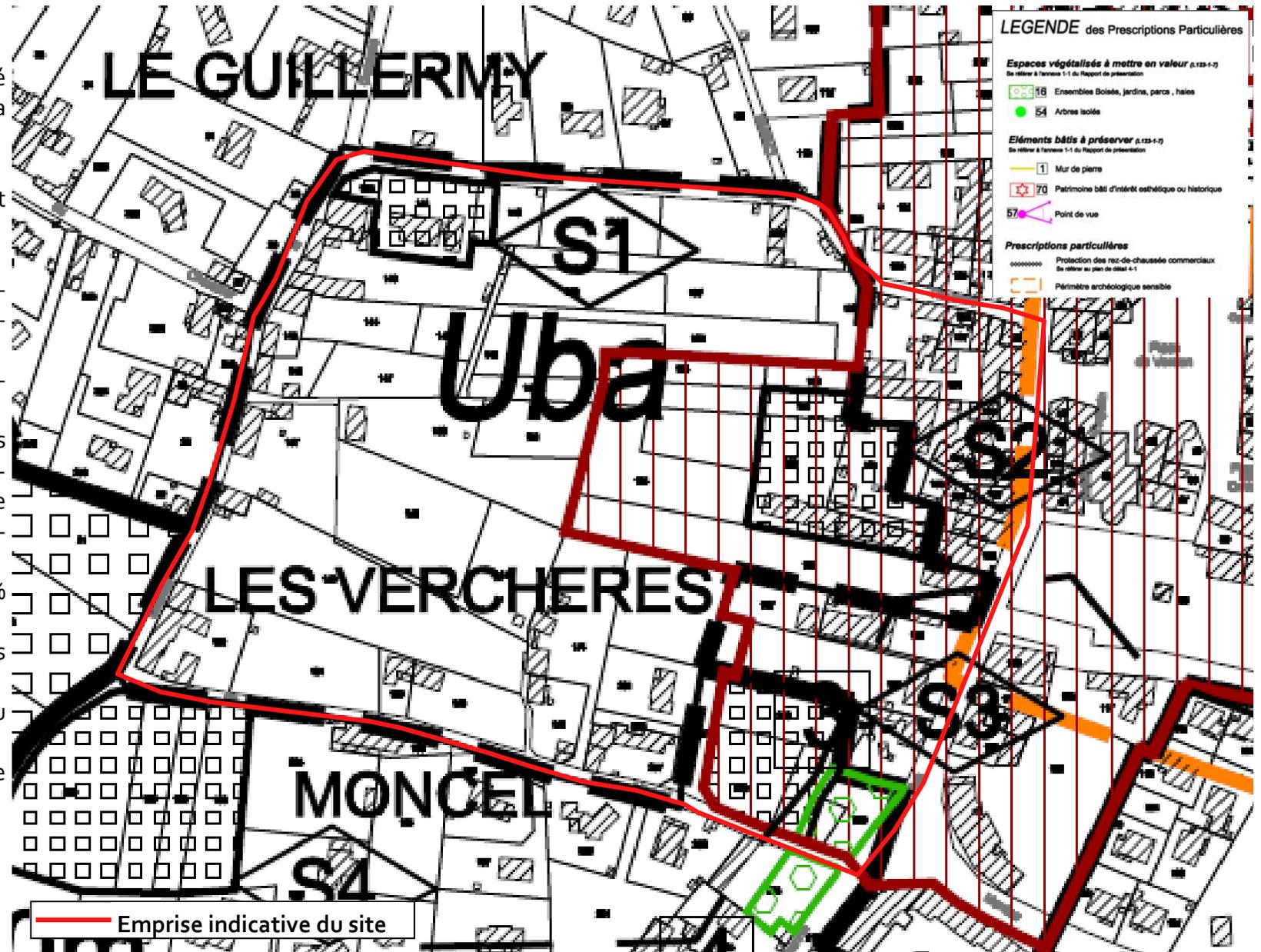
2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

► B. LE PLU

Le secteur des Verchères est classé aux trois quart dans la zone Uba sous-zonage de la zone Ub.

Principes généraux du règlement de la zone Uba :

- Autorise l'équipement commercial, artisanal ou industriel,
- Voiries d'une largeur supérieure ou égale à 7,5m,
- Implantation des bâtiments en profondeur sur les parcelles : construction dans une bande supérieure à 20 mètres,
- Emprise au sol fixée à 50% du terrain,
- Hauteur des constructions fixée à 13m,
- Maintien d'un espace vert au cœur du site,
- 30 % de la surface non bâtie réservée à la plantation.



2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

▶ C. LE PLAN CADASTRAL

SECTION AR

66 parcelles sur le site délimité par les voies suivantes :

- ▶ Rue du vieux bourg à l'Est,
- ▶ Rue de la Traverse au Nord,
- ▶ Rue de la Gonarde à l'Ouest,
- ▶ Chemin du Moncel au Sud.



2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

► D. LA TOPOGRAPHIE DU SITE

Le site d'étude se situe sur un espace assez plane avec un point haut à l'Ouest à 334m, et un point bas au Sud-Est à 326 m.

Courbes de niveaux



2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

➤ E. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

1. La desserte du site

De part sa position au cœur du bourg, le site bénéficie d'une infrastructure existante périphérique :

- 1- Rue du vieux bourg à l'Est,
- 2 - Rue de la Traverse au Nord,
- 3 - Rue de la Gonarde à l'Ouest,
- 4 - Chemin du Moncel au Sud.



2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

► E. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

1. La desserte interne du site

Aujourd'hui, le site ne bénéficie d'aucune desserte interne, seules quelques venelles non carrossables permettent de desservir les parcelles enclavées. Leur statut est parfois incertain, elles sont peu ou pas utilisées dans la mesure où elles ne desservent que des parcelles privées.

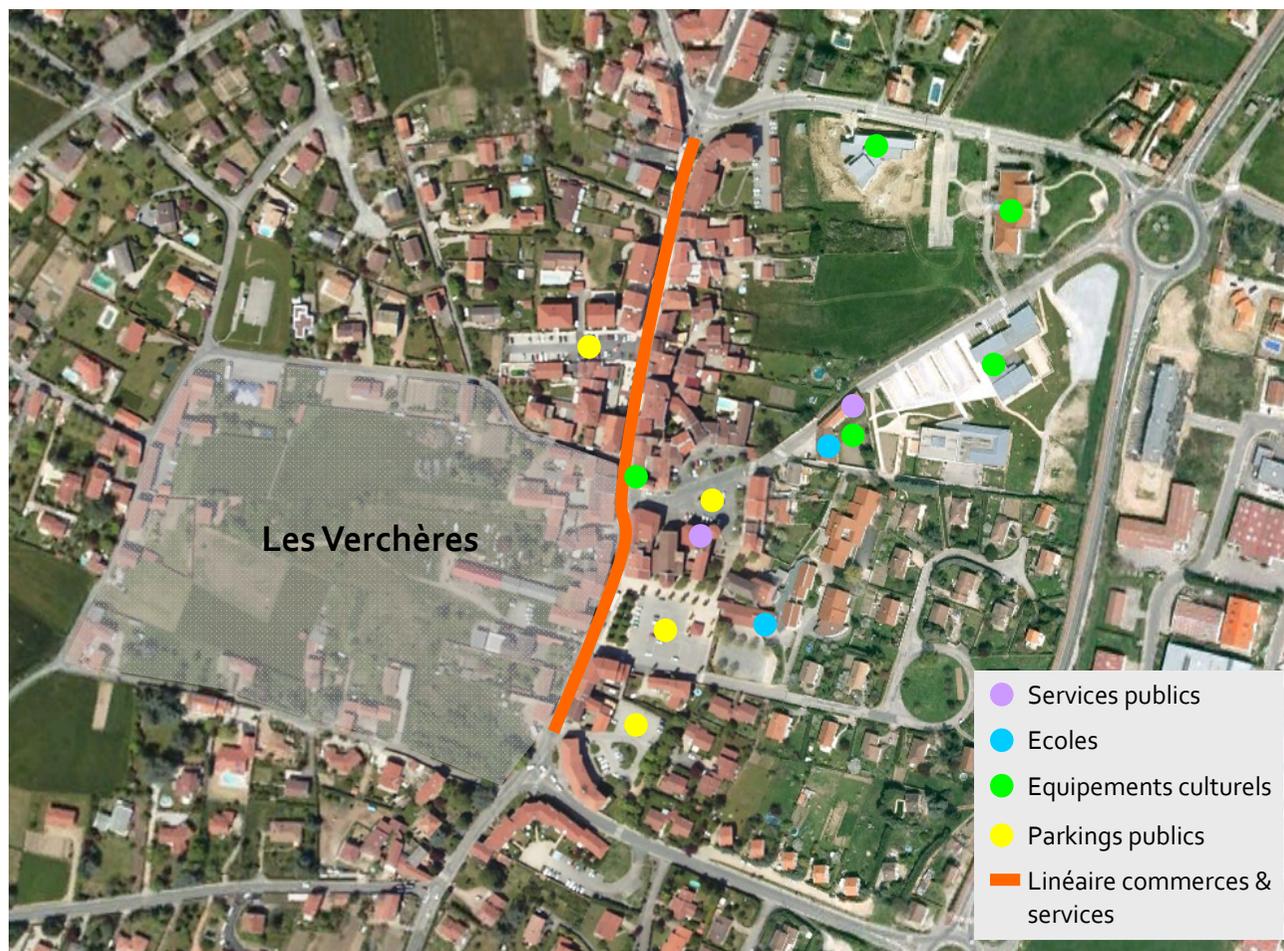


2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

► F. LES ACTIVITÉS ET SERVICES

Le site bénéficie de la proximité du centre bourg et donc d'une palette de services très étoffée.

La rue du vieux bourg propose un linéaire de commerces de proximité assez varié.



2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE

‣ G. LES RÉSEAUX

Aucun réseau ne traverse aujourd'hui le site.

Les points de raccordement à l'eau potable et les eaux usées se trouvent à proximité, le long de la rue du vieux bourg, de la rue de la Traverse.

La collecte des eaux usées est actuellement assurée par un réseau unitaire.

Le site est desservi par les réseaux secs (EDF, Gaz).

3. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

▶ A. LES INTENTIONS DU PROJET

1. L'offre typologique

- ▶ 19 bâtiments de logements collectifs en R+2 dont 2 avec commerces en rez-de-chaussée,
- ▶ 5 bâtiments de logements collectifs en R+3,
- ▶ 2 bâtiments en R+2 affectés aux équipements publics.

Ces bâtiments seront tous prévus avec des nappes de stationnements en sous-sol.

2. La population ciblée

Les logements sociaux représentent environ 30 % du total. Il est prévu de favoriser la mixité spatiale des différents produits de logements.

Les logements sociaux devraient pouvoir satisfaire une demande entre autre issue de ménages en début de cursus résidentiel. L'objectif de la commune est de cibler au mieux cette répartition pour faciliter les trajectoires et les projets résidentiels des ménages.

En outre, la commune souhaite que d'autres populations puissent être maintenues à domicile sur le territoire de la commune, il s'agit des seniors et des personnes en situation de handicap.

▶ B. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. L'armature viaire

Le projet prévoit de réduire au maximum la création de voiries et donc de desservir un maximum de bâtiments depuis les voiries existantes, c'est-à-

dire depuis la périphérie du site. Cependant, trois voiries principales desserviront le site : une voirie Est-Ouest au Nord, une voirie Nord-Sud à l'Est, une voirie Est-Ouest au Sud. Ces voies nouvelles seront en prise directe avec la rue du vieux bourg, le chemin du Moncel, la rue de la Traverse.

Toutes ces voies seront aménagées avec du stationnement public en longitudinal.

2. La trame verte

Le projet repose en grande partie sur le maintien et le renforcement de l'espace central en zone non bâtie et partiellement replantée.

La trame verte ainsi prévue, est indissociable du réseau de modes de déplacement doux (piétons et vélos) qui doivent desservir le site et rejoindre le bourg.

Cette trame verte restera publique et sera sommairement aménagée pour conserver une ambiance semi rurale à ce secteur en voie d'urbanisation.

Du fait de la nature des sols (capacité d'infiltration assez faible en raison de la présence d'éléments rocheux à faible profondeur), cet espace ne peut pas être considéré comme un bassin de stockage des eaux pluviales.

3. Les espaces publics

Outre l'espace naturel central, d'autres espaces viendront ponctuer l'ensemble des constructions. Le projet prévoit que de petits espaces publics de proximité seront préférés aux places habituellement aménagées en ville. Ces petits espaces seront principalement destinés aux riverains (enfants, adultes, personnes âgées) qui trouveront là des occasions de se rassembler autour de l'espace naturel central.

4. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

▶ A. LA JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

1. Choix de la procédure de ZAC

Afin de permettre à la commune de mener à bien et de maîtriser l'intégralité de l'aménagement de cette zone, la solution privilégiée consiste en la création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La ZAC représente l'outil idéal pour gérer l'extension de la ville sur ce site.

Sur ce secteur, la réglementation du PLU concernant la zone Uba s'appliquera.

Des prescriptions particulières (notamment architecturales, paysagères, ...) pourront être intégrées au sein des cahiers des charges de cession de terrains.

2. La maîtrise foncière

Actuellement, la ville ne maîtrise qu'une petite partie des terrains (environ 6.000 m²).

L'essentiel des terrains sont aujourd'hui la propriété de quelques particuliers dont trois d'entre eux possèdent environ 2,5 ha).

▶ B. LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN

1. L'insertion dans l'environnement urbain

Les propositions d'aménagement du secteur « Les Verchères » repose sur

différentes volontés de la commune :

- ▶ **ACCROITRE** l'offre de logements sur le territoire de la commune pour accueillir de nouveaux habitants et répondre à une demande des habitants actuels (en décohabitation notamment ou de maintien à domicile des seniors),
- ▶ **STRUCTURER** le développement d'un secteur stratégique au cœur du centre bourg,
- ▶ **INTEGRER** ce nouveau quartier dans une continuité urbaine existante,
- ▶ **EQUILIBRER** les composantes de l'aménagement et de l'environnement au cœur d'un projet respectueux du site, de son histoire et de son paysage, ainsi que des habitants actuels du périmètre.

Pour ce faire, le principe d'aménagement de la ZAC :

- ▶ Prévoit des constructions de logements collectifs avec façades continues en R+2 et ponctuellement R+3 pour respecter les hauteurs ambiantes, ainsi qu'un réseau viaire limité qui exploite au mieux les voies périphériques existantes,
- ▶ Assure une continuité urbaine avec une densité mesurée le long des voies existantes,
- ▶ Conserve un espace central non bâti destiné à aérer le site et respecter l'histoire du lieu.

4. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

2. L'insertion paysagère

La trame paysagère repose essentiellement sur le maintien (en plein du bourg) d'un espace non bâti et peu aménagé. Ponctuellement, des plantations nouvelles seront encouragées pour susciter des moments de convivialité en période de récoltes.





COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION
MODE DE RÉALISATION

AOÛT 2011



Lorsque la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création.

Ainsi, il est décidé que l'aménagement et l'équipement de la zone, sera réalisé par le biais d'une concession d'aménagement au sens de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.





COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION
RÉGIME AU REGARD DE LA TLE

AOÛT 2011



Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement, conformément à l'article 1585 A et suivants du CGI.





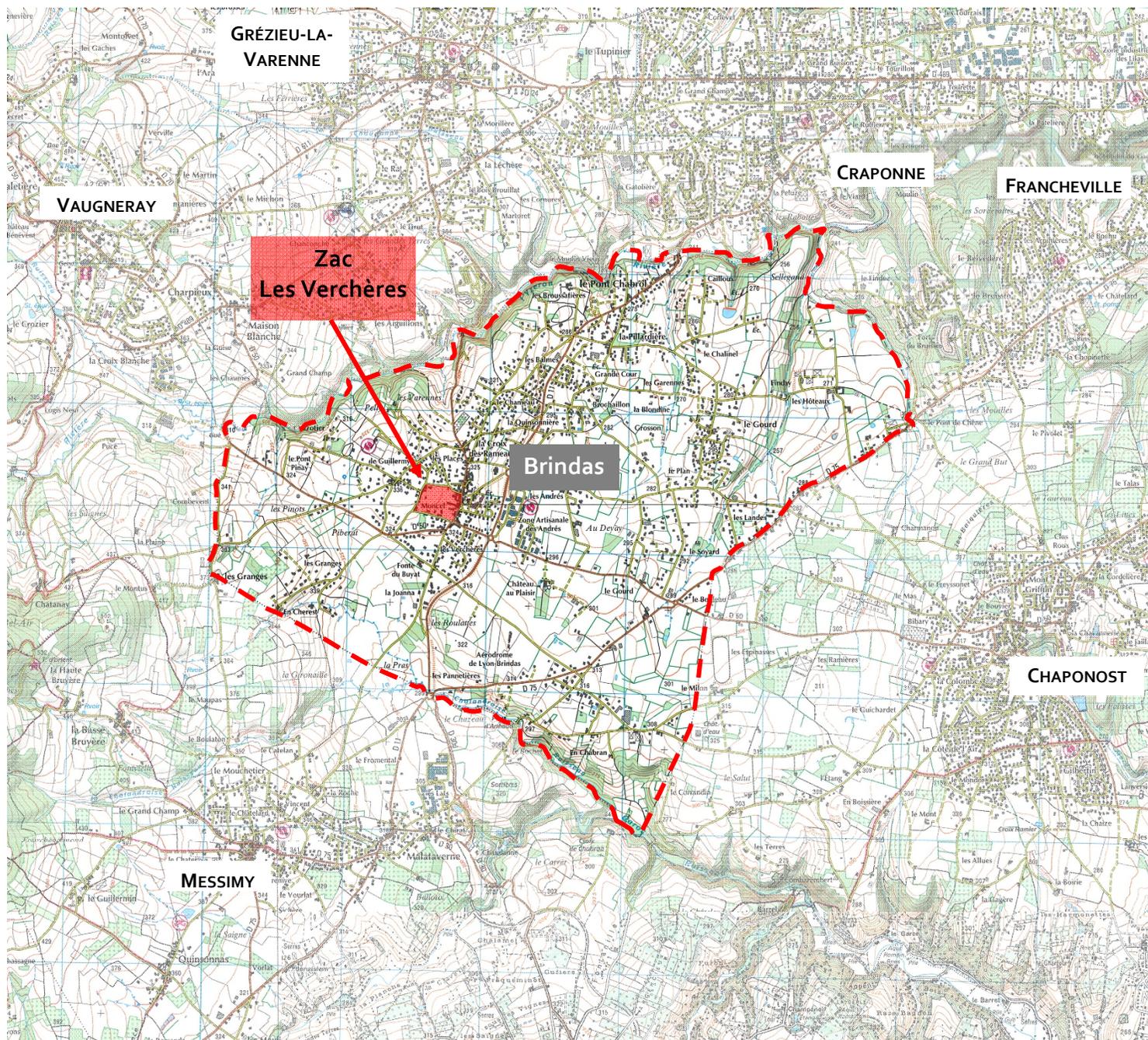
COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION
PLAN DE SITUATION

AOÛT 2011







COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

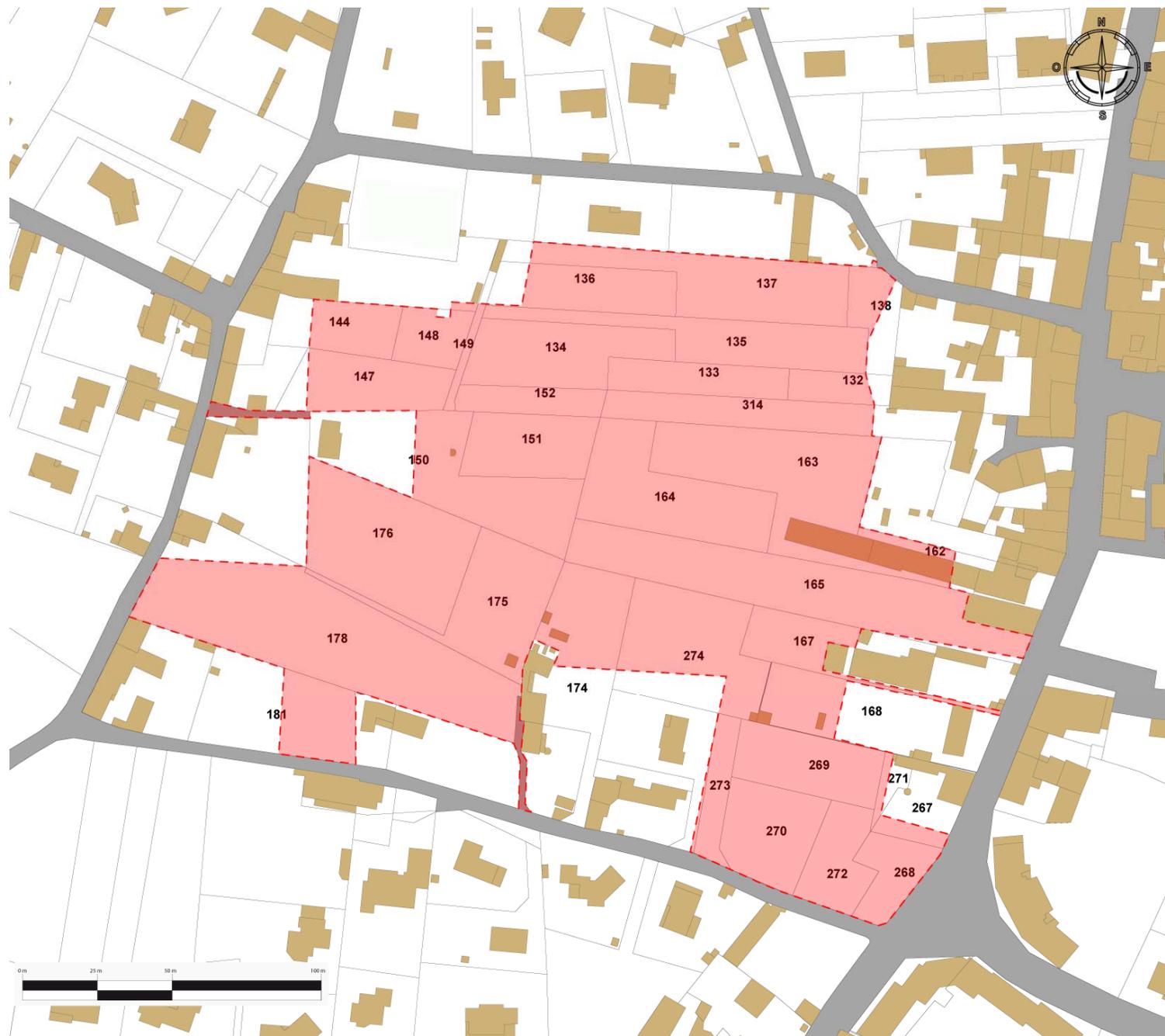
DOSSIER DE CRÉATION
PLAN DE DÉLIMITATION DE LA ZAC

AOÛT 2011



► PLAN PÉRIMÉTRAL DE LA LA ZAC

SURFACE APPROXIMATIVE :
3,43 Ha





COMMUNE DE BRINDAS
DÉPARTEMENT DU RHÔNE (69)

ZAC
« LES VERCHÈRES »

DOSSIER DE CRÉATION
ÉTUDE D'IMPACT

AOÛT 2011



SE REPORTER AU FASCICULE TIRÉ À PART