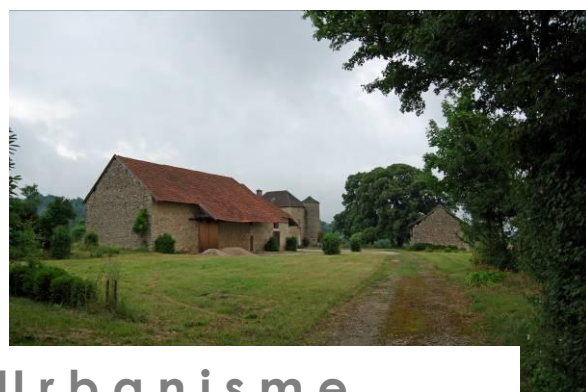
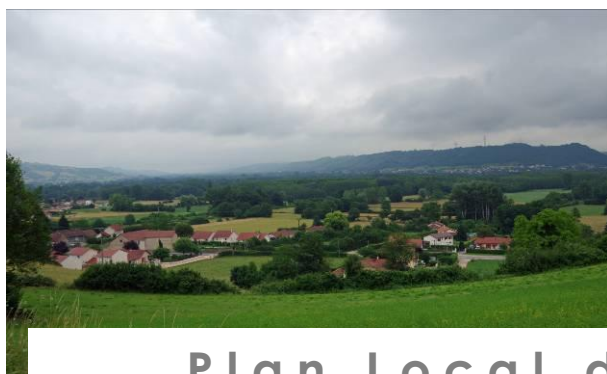
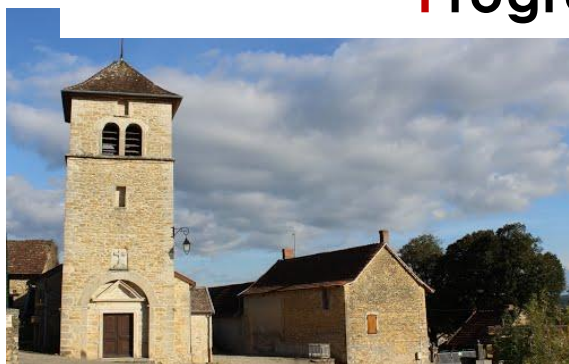


DEPARTEMENT DE L'ISERE  
COMMUNE DE VENERIEU



## Plan Local d'Urbanisme

# Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	7 juin 2018	du 1 <sup>er</sup> mars au 2 avril 2019	26 Novembre 2019

# Préambule

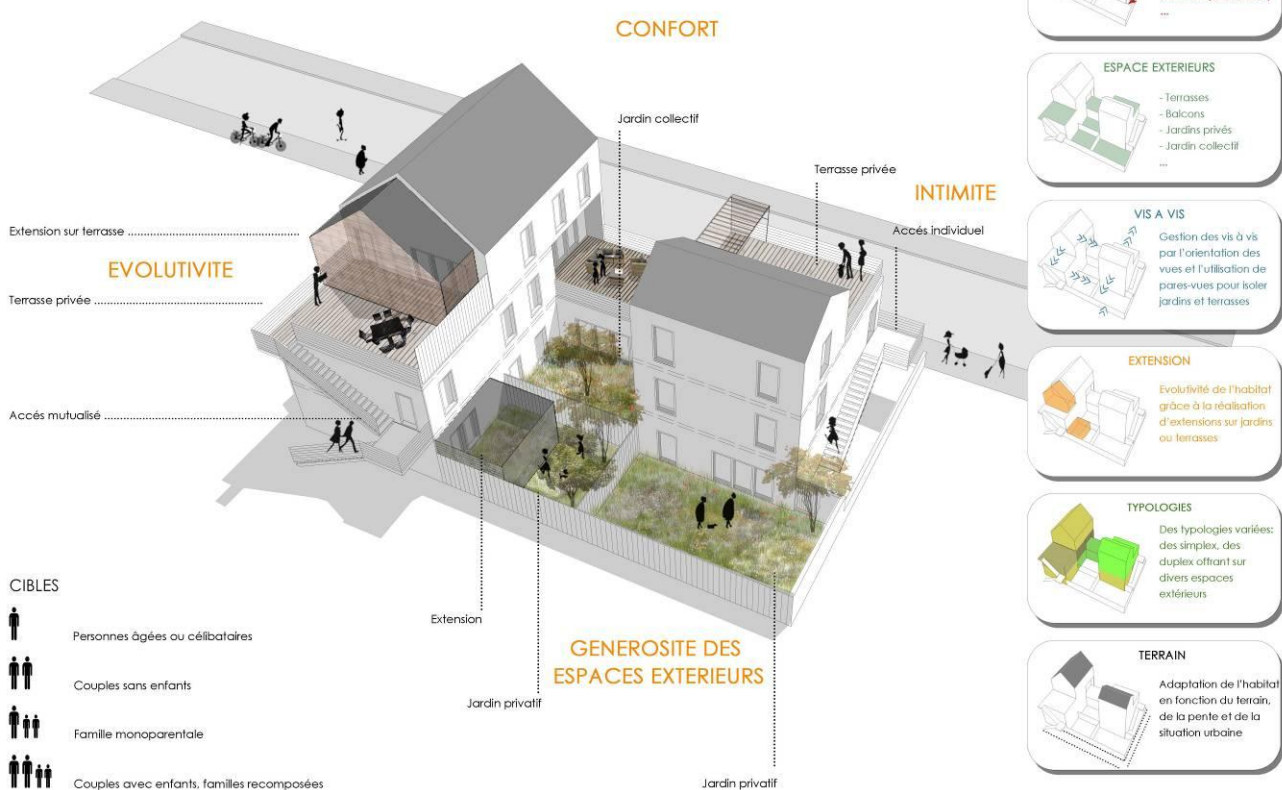
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

## \* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



**L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités paysagères et environnementales du territoire.**

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

## I. Les OAP dans le maillage global de la commune

---

Le fonctionnement urbain de la commune repose en partie sur la facilité de déplacement entre les secteurs d'habitat et les secteurs attractifs que sont les polarités accueillant les équipements publics et les commerces et services.

La commune dispose déjà de cheminements doux aménagés ou en cours d'aménagement et a engagé une réflexion globale sur les déplacements. Une étude de sécurisation et/ou de création de cheminements a été réalisée entre la mairie et la place du Village. Certains tronçons ont déjà été aménagés, d'autres sont en cours d'achèvement.

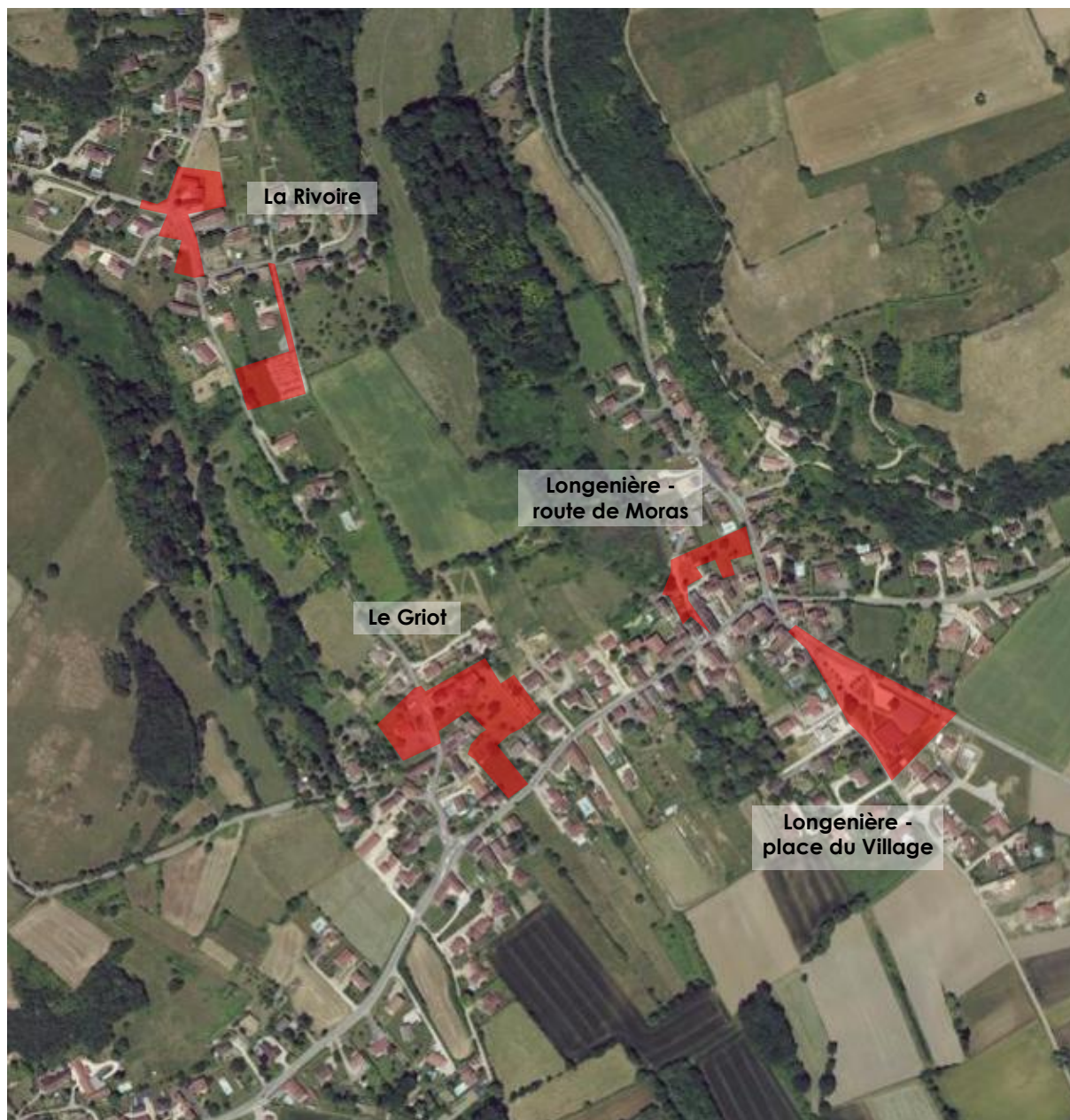
La desserte des secteurs de développement pressentis à long terme a également été étudiée et certains d'entre eux verront leur desserte renforcée à l'avenir afin d'assurer un fonctionnement urbain fluide en permettant des déplacements aisés et sécurisés tant en véhicule qu'en vélo ou à pied.

Pour cela la commune a décidé de s'appuyer sur les secteurs stratégiques pour développer le maillage global.





**Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation**



## II. Les OAP en vue de renforcer l'enveloppe urbaine

---

Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

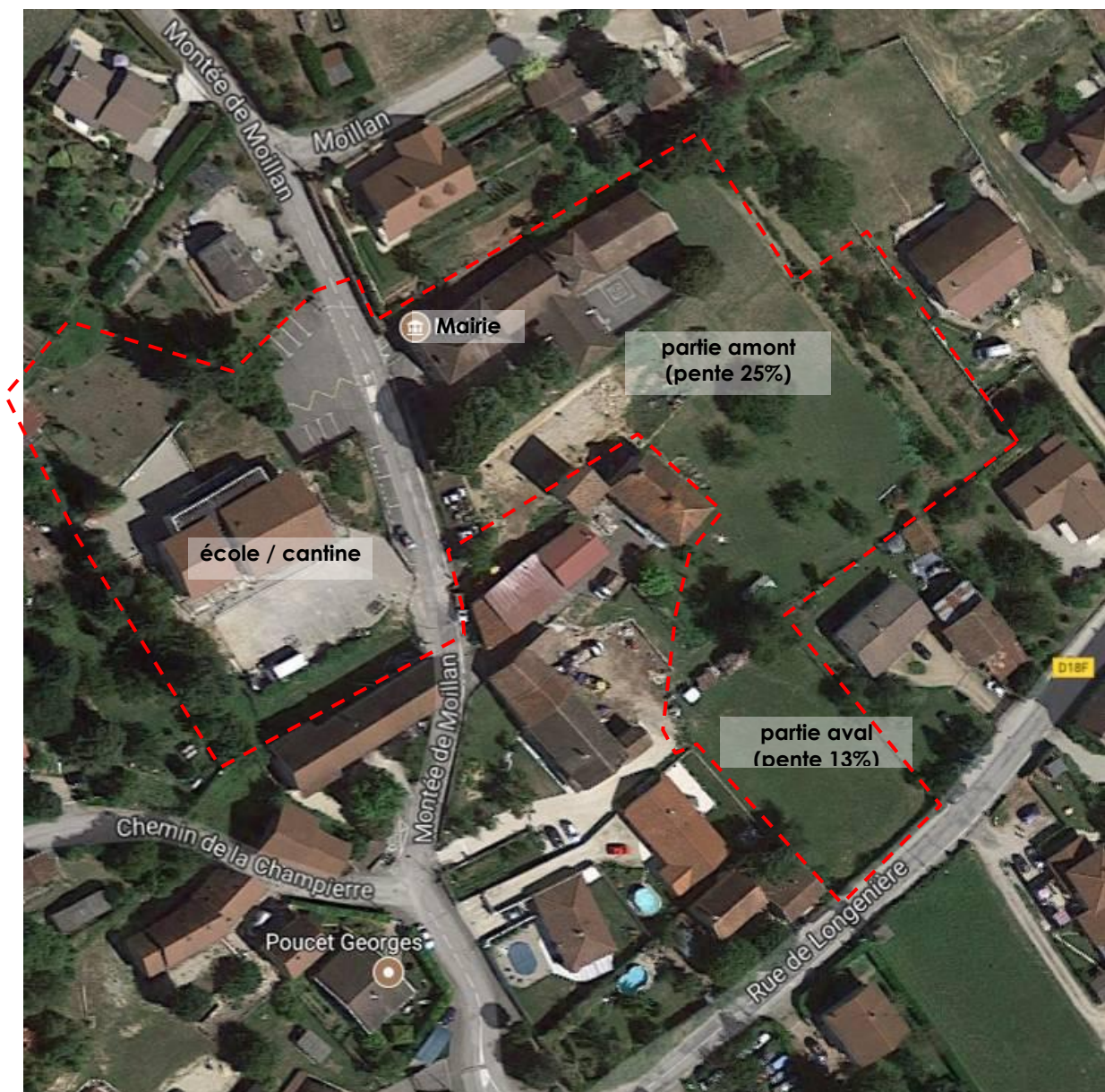
- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie ;
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village ;
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population ;
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs.



## Secteur du Griot

Ce secteur est situé à l'amont de la RD18F (rue de Longenièrre). Il regroupe l'école, la cantine scolaire, la mairie et des terrains vierges, enclavés entre la RD18F et la mairie. La montée de Moillan traverse le secteur au niveau du parvis de la mairie. Le tissu urbain environnant est composé par du bâti ancien de qualité et par des constructions plus récentes mais qui s'intègrent bien dans l'environnement bâti.

Le site du Griot représente une superficie globale de 1,20 ha. Les terrains vierges de constructions à vocation d'habitat (disponibilités foncières) représentent environ 5 400 m<sup>2</sup> dont seulement 3 500 m<sup>2</sup> sont urbanisables du fait de la présence d'aléas (glissement de terrain notamment). Ces terrains sont occupés majoritairement par des prairies et présentent une déclivité de l'ordre de 25% dans la partie amont et de 13 % dans la partie aval. Les terrains libres destinés à accueillir des équipements publics représentent environ 1000 m<sup>2</sup> et sont occupés actuellement par des jardins.



Vue aérienne du secteur





Vue de la partie aval depuis la rue de Longenière



Vue de l'accès à la partie amont depuis la montée de Moillan

Ce tènement, situé à proximité des équipements publics les plus générateurs d'animation, constitue une réelle opportunité pour affirmer le secteur du Griot comme la polarité principale de Vénérieu.

**Objectif : Renforcer la polarité du Griot et diversifier l'offre d'habitat**

**Enjeux :**

- renforcer l'offre en logements à proximité de la polarité du Griot (proximité de l'école, de la mairie et de la future aire de jeux).
- assurer la transition entre le tissu ancien (à l'Ouest) et le tissu plus pavillonnaire (à l'Est).
- permettre la réalisation de logements abordables.
- organiser l'urbanisation du secteur.
- assurer l'évolution et le renforcement des équipements scolaires.

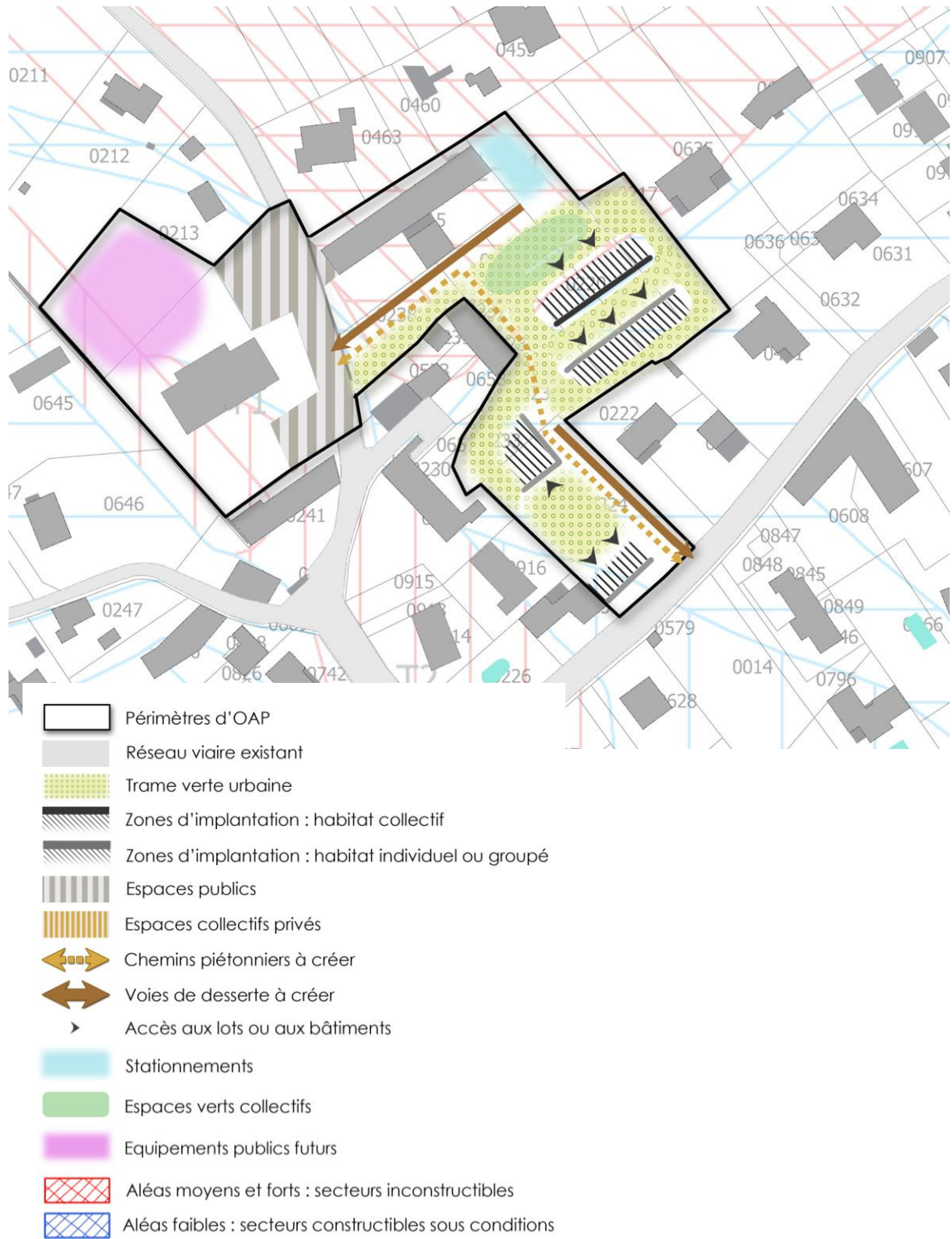
### **Principes d'organisation de l'urbanisation :**

- créer des voies de desserte partagées depuis la rue de Longenièrre (pour desservir la partie aval du tènement) et depuis la montée de Moillan (pour desservir la partie amont du tènement).
- créer une liaison douce entre la rue de Longenièrre et la montée de Moillan à travers le tènement.
- assurer une offre en stationnements suffisante à proximité des équipements publics et des nouveaux logements (réhabilitation ancienne école).
- privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif.
- créer un espace vert collectif dans la partie amont du tènement dans le secteur soumis aux aléas (inconstructible).
- requalifier l'espace public entre la nouvelle école et la mairie.
- réserver un espace pour les équipements publics futurs liés à l'école sur le terrain situé à l'amont de celle-ci (cour de récréation, etc).

### **Programmation en termes d'habitat :**

- constructions de type petit collectif ou intermédiaire en R+1 ou R+2 avec des jardins orientés préférentiellement au Sud pour les constructions implantées dans la partie amont du tènement.
- constructions de type groupé en R+1 et reprenant l'organisation ancienne en ménageant des espaces privés au cœur du tissu bâti pour les constructions implantées dans la partie aval du tènement.
- environ 8 logements collectifs ou intermédiaires et 4 logements groupés.
- pour les opérations de 3 logements et plus, 30% de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social (soit environ 4 à 5 logements).

**Schéma d'aménagement :**





**Exemple d'illustration :**



## Secteur de Longenière - route de Moras

Situé entre la rue de Longenière (RD18F) et la route de Moras, ce secteur est à l'interface du tissu urbain ancien le long de la rue de Longenière et de la route de Moras et du tissu urbain pavillonnaire plus récent au Nord. Il est à ce jour occupé essentiellement par des jardins.

Le tènement global représente une surface d'environ 3200 m<sup>2</sup>, mais la surface constructible se réduit à 1 600 m<sup>2</sup> du fait de la présence d'aléas et d'une voie existante.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la route de Moras

**Objectif : Renforcer la polarité de Longenièrre et diversifier l'offre d'habitat**

**Enjeux :**

- renforcer l'offre en logements à proximité de la polarité de la place du Village
- assurer l'intégration des constructions implantées à l'interface entre le tissu ancien (au Sud) et le tissu pavillonnaire (au Nord)
- organiser l'urbanisation du secteur,
- assurer les liaisons douces avec les autres secteurs

**Principes d'organisation de l'urbanisation :**

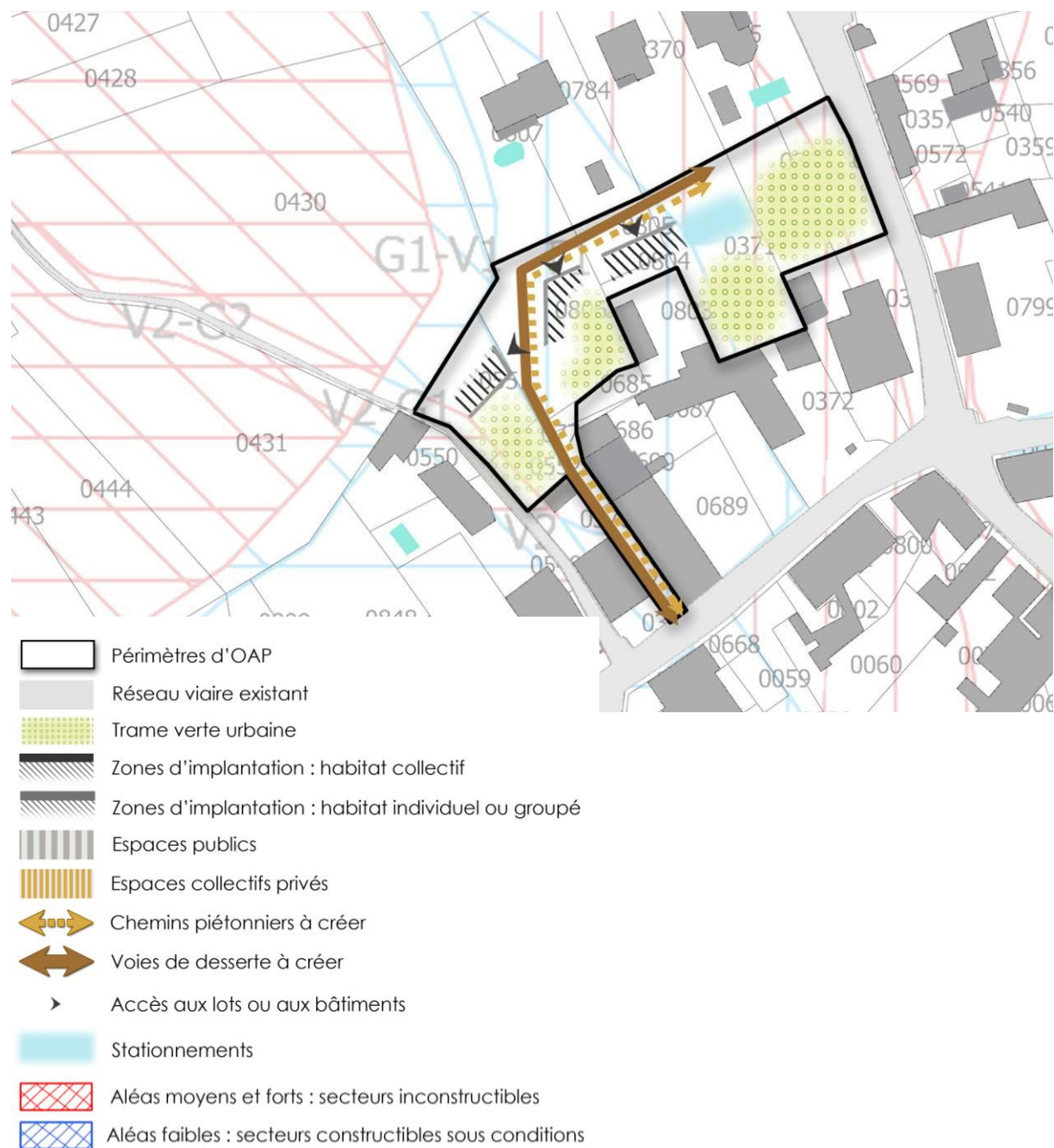
- aménager l'accès depuis la rue de Longenièrre en une voie de desserte partagée.
- implanter les constructions pour préserver un maximum d'espaces privatifs à usage de jardin orientés au Sud.

**Programmation en termes d'habitat :**

- constructions de type groupé ou individuel en R+1, voire R+2 et reprenant l'organisation ancienne en ménageant des espaces privés dans l'épaisseur du tissu bâti.
- environ 5 logements.
- pour les opérations de 3 logements et plus, 30% de la surface de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social (soit environ 1 à 2 logements).



### Schéma d'aménagement :



Exemple d'illustration :

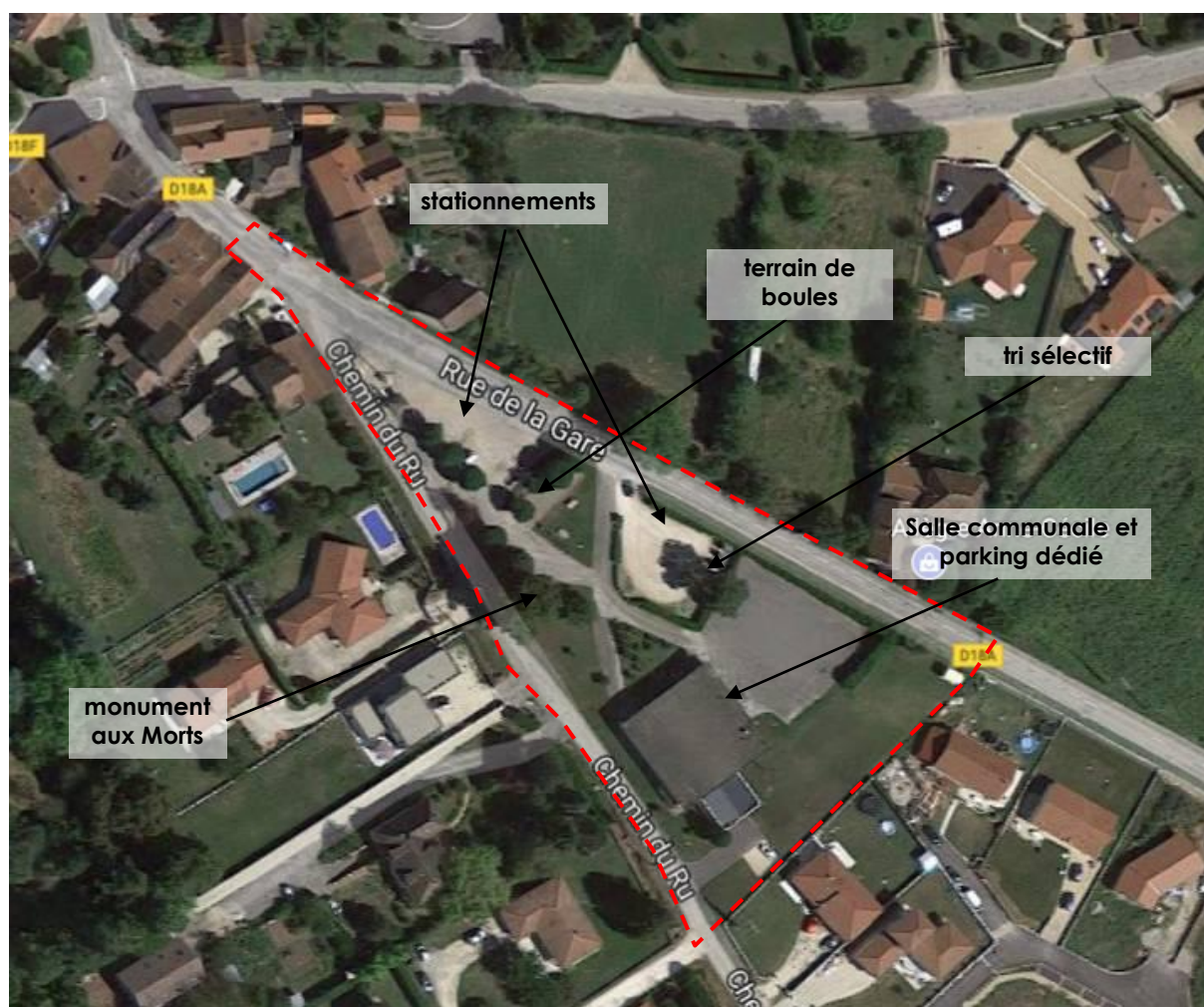


### III. Les OAP en vue d'améliorer la qualité des espaces publics et de renforcer l'offre en équipements publics

La vie sociale du village tient à la qualité des espaces publics et à leur localisation à proximité des éléments générateurs d'animation comme les commerces, services ou équipements publics. La réalisation ou l'aménagement de lieux de convivialité améliore la qualité et le cadre de vie. La présence d'équipements publics adaptés participe aussi à cette dynamique villageoise.

#### Secteur de Longenière - place du Village

Localisée à l'entrée Sud de la commune, la place du Village est enserrée par la RD18A et le chemin du Ru. Cette position excentrée ne facilite pas l'affirmation d'une centralité à Vénérieu. Le secteur est à ce jour occupé par du stationnement plus ou moins aménagé, par un terrain de boules avec des bancs et par le monument aux Morts. La place est bordée dans sa partie Sud par la salle communale. L'ensemble ne présente pas une grande cohérence ni en termes d'organisation ni en termes d'aménagement (matériaux...). Le périmètre global représente une surface d'environ 8 300 m<sup>2</sup>.



Vue aérienne du secteur





Vue de la place du Village vers le Nord



Vue de la place du Village vers le Sud

**Objectif** : Faire de la place un lieu d'animation pour la vie du village

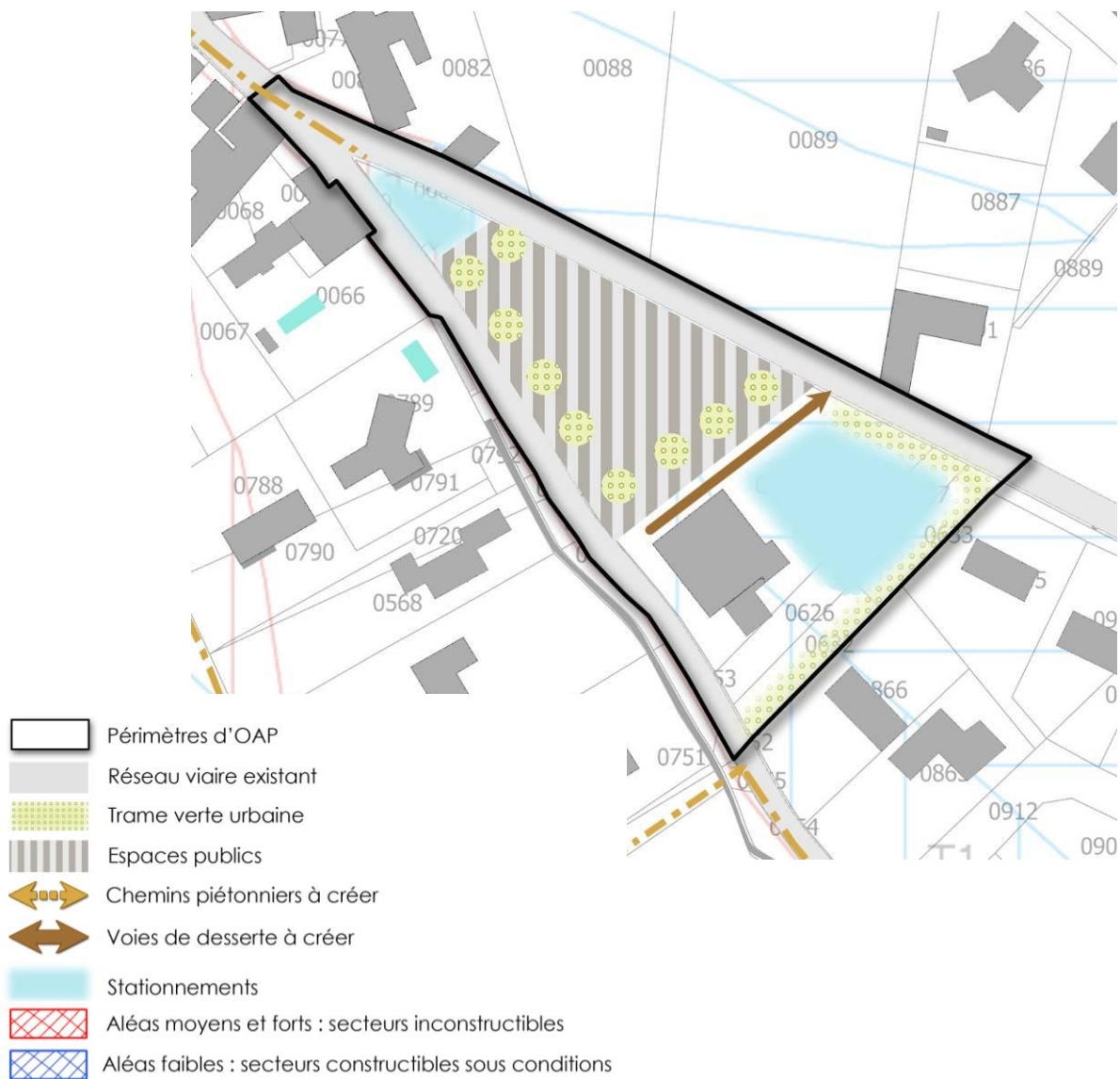
**Enjeux** :

- réorganiser et requalifier la place en cohérence avec son rôle d'espace public principal
- conserver le stationnement à proximité de la salle communale
- assurer les liaisons douces avec les autres secteurs pour créer un maillage au travers des espaces publics

### Principes d'organisation de l'urbanisation :

- dégager de l'espace pour l'esplanade centrale.
- réorganiser la place (parking devant la salle communale, déplacement du terrain de boules, possibilité d'y installer le marché, éventuel déplacement monument aux morts) et requalifier l'esplanade.
- créer une zone 20 dans la traversée de la place.
- conserver une poche de stationnements minutes au Nord.
- requalifier la R18A jusqu'à l'entrée de la zone urbaine centrale.
- créer des liaisons douces vers l'Ouest à travers le tissu urbain en direction du Griot et au Sud en direction de la base de loisirs via le chemin du Ru.

### Schéma d'aménagement :



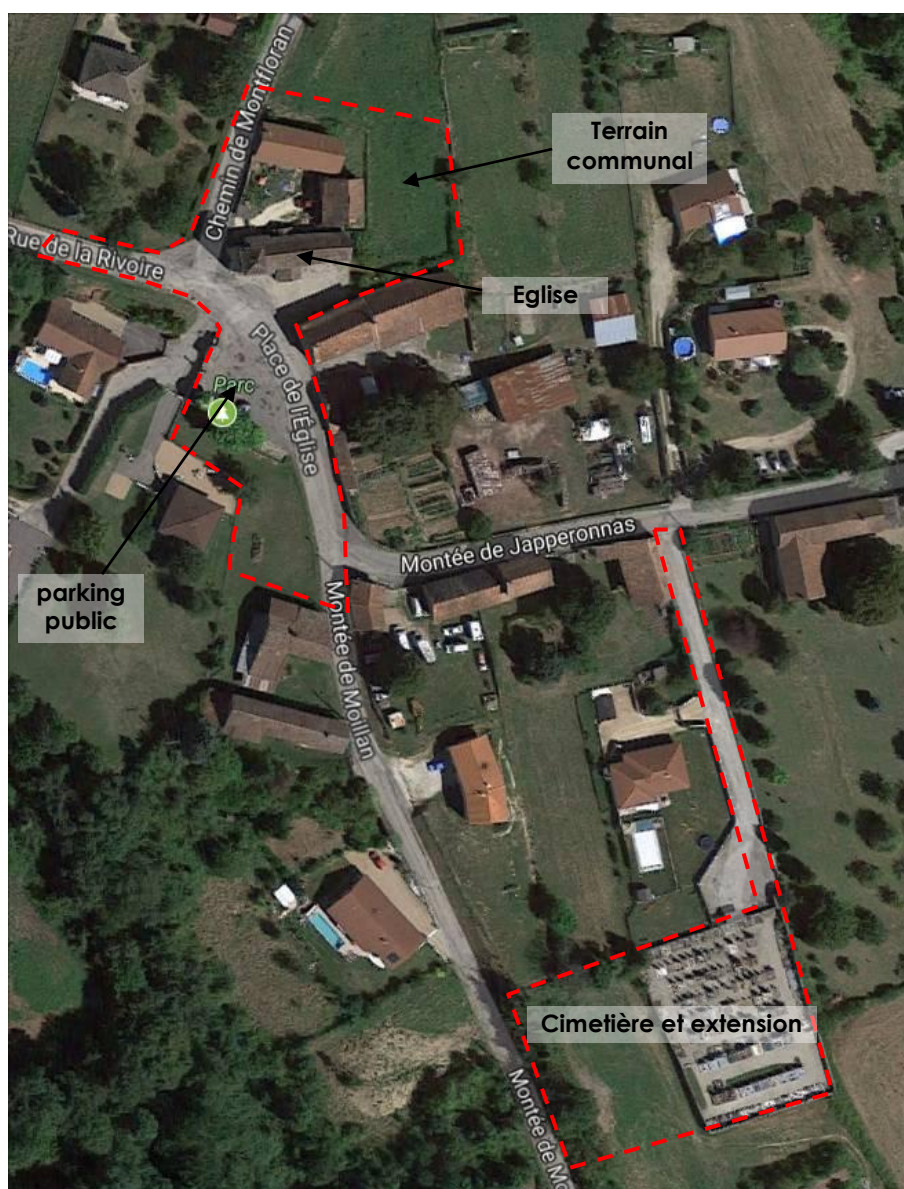


## Secteur de la Rivoire

Situé dans le quartier de la Rivoire, le secteur englobe les espaces publics situés autour de l'église et le cimetière et ses abords. L'ensemble des 2 sites représente une superficie de 7635 m<sup>2</sup>, répartie entre les abords de l'église (3 820 m<sup>2</sup>) et les abords du cimetière (3 815 m<sup>2</sup>).

La place de l'Eglise et le parvis de l'église proposent des aménagements limités et peu qualitatifs. Le terrain communal situé derrière l'église est actuellement occupé par une prairie. Le terrain à l'aval du parking est une surface engazonnée. L'ensemble de l'espace public du secteur manque d'organisation et d'aménagement.

L'accès au cimetière est difficile et il n'existe quasiment pas de stationnement public à proximité immédiate.



Vue aérienne du secteur





Vue de la place de l'Eglise depuis la route de Moras

**Objectif** : Améliorer les espaces publics et le fonctionnement urbain du secteur

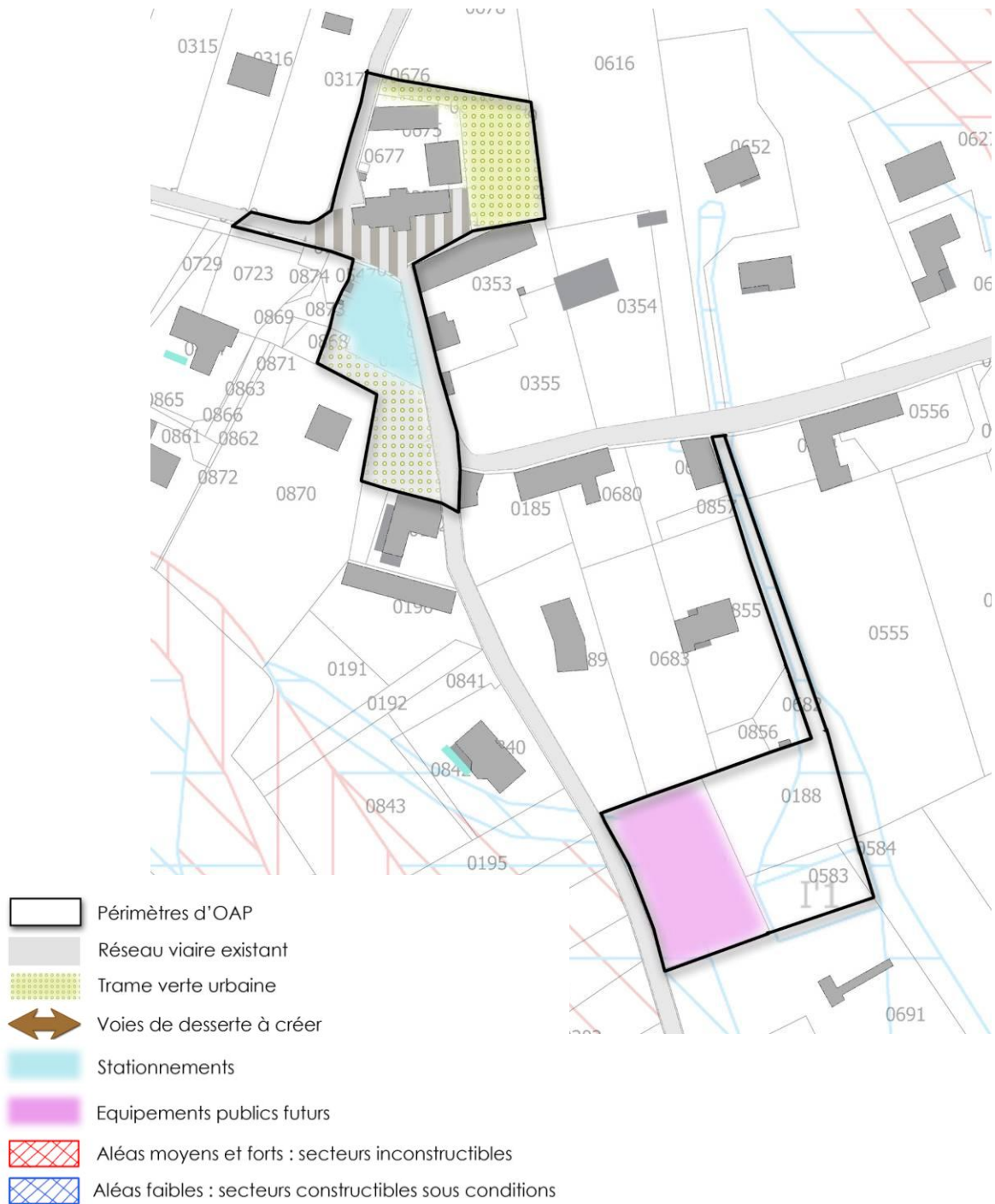
**Enjeux** :

- requalifier la place de l'église et ses abords
- permettre un stationnement à proximité du cimetière et de l'église
- assurer une desserte aisée et cohérente du cimetière

**Principes d'organisation de l'urbanisation** :

- requalifier la place de l'Eglise et son parvis.
- créer un espace vert public à l'arrière de l'église.
- créer un espace à usage multiple (stationnement temporaire 10 à 15 places, aire de jeux, ...) sous le parking existant de la place de l'église. Cet espace devra conserver un caractère naturel (plantations, non imperméabilisation des sols, ...) pour préserver l'ambiance du secteur.

**Schéma d'aménagement :**



## IV. Programmation des différents secteurs d'OAP

---

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels réalistes	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface nette (constructible)	Densité nette
Secteur 1 : Le Griot	12	1,20 ha	10 logts/ha	0,35 ha	34 logts/ha
Secteur 2 : Longenièrre - route de Moras	5	0,32 ha	16 logts/ha	0,16 ha	31 logts/ha
<b>total</b>	<b>17</b>	<b>1,52 ha</b>	<b>11 logts/ha</b>	<b>0,51 ha</b>	<b>33 logts/ha</b>

*Nota : le secteur du Griot englobe des équipements publics (école et mairie) et des espaces publics à requalifier (parvis) ou à créer (parking, liaisons douces, "parc"), ce qui explique la différence entre la surface du périmètre de l'OAP et la surface nette (constructible).*

Les différentes orientations d'aménagement et de programmation permettent d'accueillir environ 17 logements.

Le secteur du Griot, classé en zone AUb au PLU, est soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 30% de la surface de plancher totale devra être affectée à du logement locatif social.

Le secteur de Longenièrre - route de Moras est classé en UA. Comme l'ensemble des zones UA et UB, il est soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Pour toute opération de 3 logements ou plus, 30% de la surface de plancher totale devra être affectée à du logement locatif social.

La commune souhaite par ailleurs créer 2 à 3 logements sociaux dans les locaux libérés par le transfert de l'école (en zone UA mais dans le périmètre de l'OAP du Griot).

On peut estimer la production de logements sociaux entre 7 et 10 sur l'ensemble des secteurs d'OAP.