

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifiées par rapport à la version approuvée le 28 janvier 2020

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2021 approuvant la modification n° 1 du PLU
Le Président*

PLU APPROUVE le 28 janvier 2020

MODIFIE le 28 septembre 2021

VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION
Espace Saint Germain – Bât. Antarès
30, avenue du Général Leclerc
38 200 VIENNE
Tel. 04 74 78 32 10

Vienne
Condrieu
Agglomération

MAIRIE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL
Place de la Mairie
69 560 SAINT-ROMAIN-EN-GAL
Tel. 04 74 31 43 80

 **Mairie de**
SAINT ROMAIN EN GAL



Orgeco

17 Place de la Paix - 69200 VENISSIEUX

Tél. : 04.72.51.78.18

Sommaire

Préambule

Orientation d'Aménagement et de Programmation n.1 - Secteur « Centre urbain »

Préambule

Éléments de diagnostic et enjeux

Principes d'aménagement et de programmation

Exemple de scénario – caractère illustratif

Illustrations de référence

Orientation d'Aménagement et de Programmation n.2 - Secteur « Vaunoy-Chimbaude »

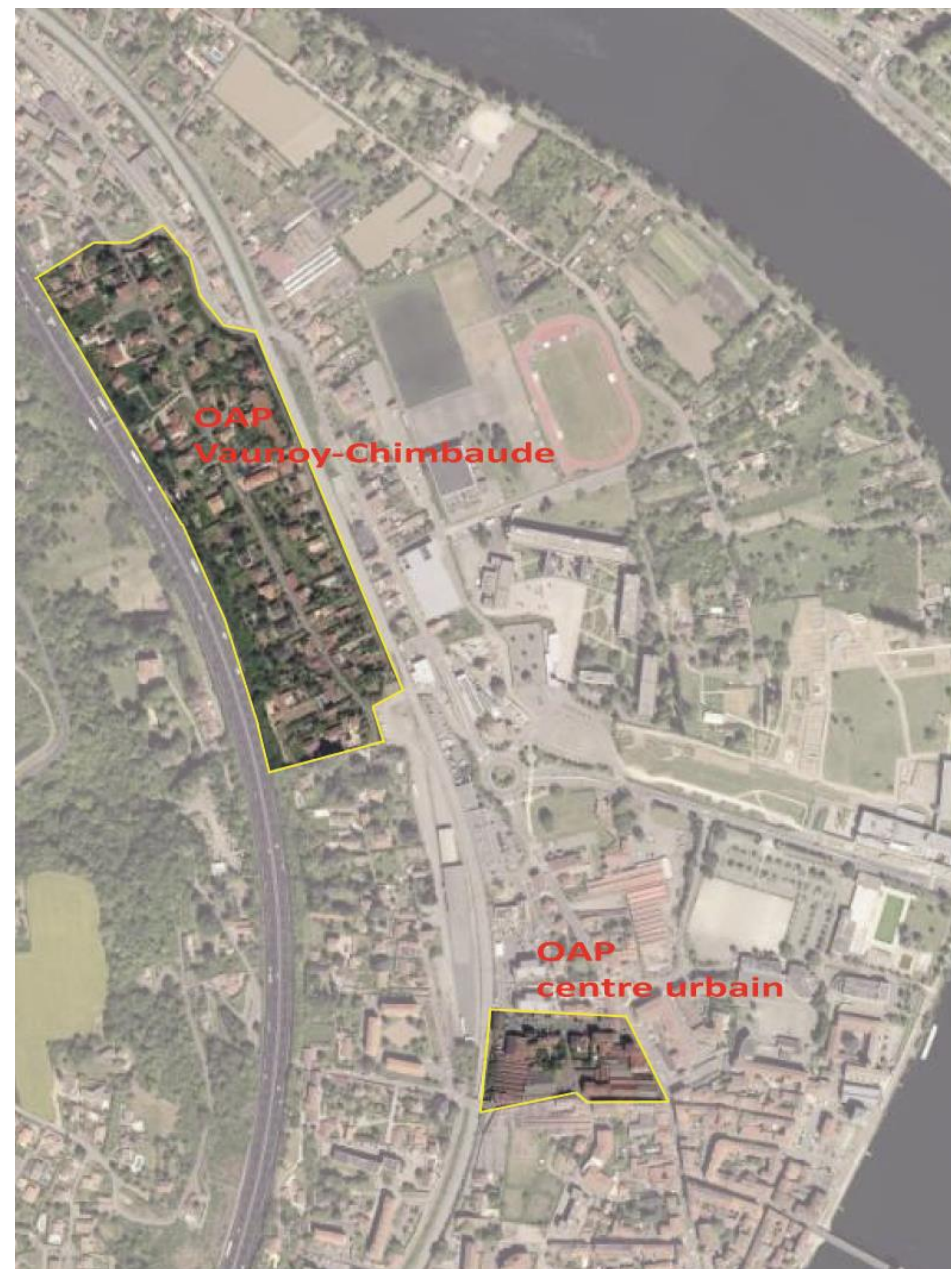
Préambule

Éléments de diagnostic et enjeux

Principes d'aménagement

Exemple de scénario – caractère illustratif

Illustrations de référence



Source : Interstice bca, janvier 2020

■ 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 et de programmation qui garantiront la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces ciblés.

Articles L.151-6 et L.151-7 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, favoriser la densification 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. »

Deux secteurs de projet font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune :

- Le secteur « **Centre-urbain** », en limite Sud de la commune ;
- Le secteur « **Vaunoy / Chimbaude** », à la charnière entre le centre-urbain et le centre-bourg.

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

Les opérations de construction ou d'aménagement définies dans ces secteurs doivent respecter les dispositions définies dans le présent document (dans un rapport de compatibilité) et dans le règlement écrit (pièce n°5 du PLU – dans un rapport de conformité). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit des OAP : principe de desserte, continuité piétonne, type de construction,...

Plus précisément, en ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas correspondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n.1

Secteur « Centre urbain »

OAP secteur « Centre urbain »

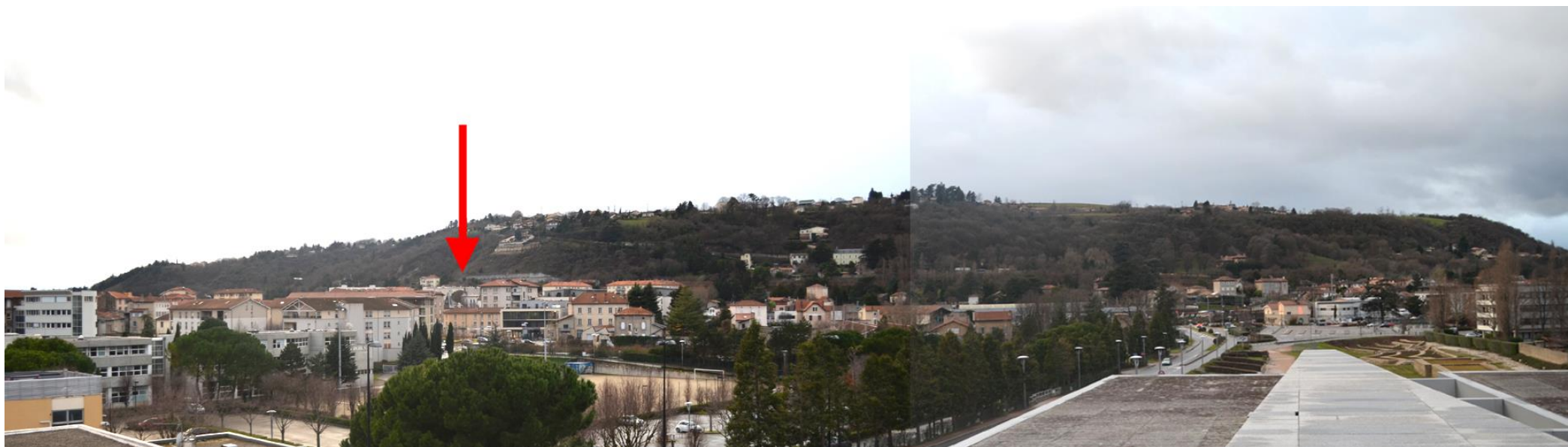
Préambule

Situé en limite Sud du territoire de Saint-Romain-en-Gal, le secteur de projet « Centre urbain » jouxte le centre de la commune de Sainte-Colombe. Il compose une part importante du pôle urbain de la commune, caractérisé par une mixité forte tant d'un point de vue fonctionnel qu'architectural. Les voies de chemin de fer marquent la limite Ouest du site.

Le site s'inscrit dans un tissu bâti hétérogène en mutation, marqué par de nombreuses opérations de renouvellement urbain (Projet VEYRAT 2 avec 79 logements ; projet d'extension de la pharmacie et de création de 2 logements à l'Est de la RD 386). Sur une partie du site lui-même, une opération structurante par démolition/reconstruction est [en cours d'étude](#).

Le secteur de projet est aujourd'hui occupé en partie par des emprises de bâtiments d'activités artisanales, des terrains témoins d'une activité industrielle passée, des garages privatifs et des immeubles d'habitation. Un bâti existant donc hétérogène avec cependant la présence d'un patrimoine industriel remarquable.

Le centre urbain est classé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

Diagnostic - Ilots A et B

Le périmètre de projet est composé de deux îlots, nommés dans le présent document A et B. Si leur configuration et leur superficie sont globalement similaires (environ 60 x 70 m), l'organisation bâtie et parcellaire avant aménagement est contrastée :

- **Ilot A** {rue des Missionnaires / rue du Trye / avenue de la Gare / voies ferrées} : ensemble bâti composé principalement d'entrepôts dont une partie fait déjà l'objet d'un projet d'un projet de démolition/reconstruction en cours d'étude. Le morcellement foncier est relativement faible ;

- **Ilot B** {rue des Missionnaires / rue du Trye / avenue de la Gare / RD 386} : ensemble bâti hétéroclite composé d'entrepôts et d'immeubles de logements du XIX^{ème} siècle. Le cœur d'îlot est totalement occupé et construit avec une emprise au sol de près de 100 %. Le morcellement foncier est fort.

Les deux îlots sont délimités par des rues avec un bâti à l'alignement propre au centre urbain. Les bâtiments présentent des gabarits allant du simple R (garage, entrepôts) au R+4 (immeuble de logements).

L'ensemble totalise une **emprise de 10 000 m²** environ (hors espaces publics).



Source : Orgeco, janvier 2021

Périmètre de projet, avec insertion à caractère illustratif des îlots
(Sources : orthophotographie Geoportail)

OAP secteur « Centre urbain »

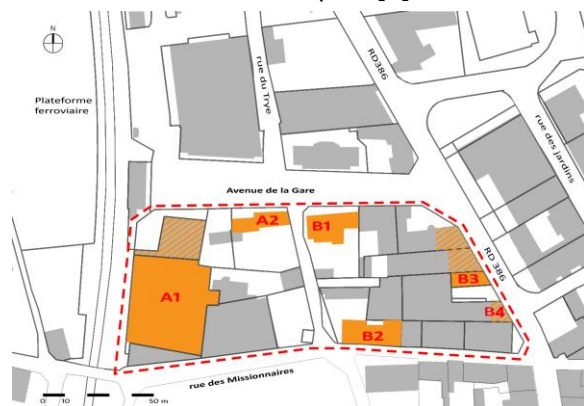
Diagnostic - Bâtiments

Bâtiment remarquable A1 - Description succincte

Ensemble composé de 2 volumes distincts :

- Au Sud **[A1]**, entrepôts à sheds datant de la première moitié du XX^{ème} siècle. Ils constituent le dernier témoin de l'activité industrielle passée à Saint-Romain-en-Gal. La façade sur la voie ferrée est remarquable, avec des baies en arcature. Le potentiel par réhabilitation est fort (locaux vacants) ;
- Au Nord, bâtiment avec une architecture fonctionnelle de la première moitié du XX^{ème} siècle. La façade du bâtiment est abimée.

Une déclivité existe entre la rue des Missionnaires et le pont ferroviaire, avec différence de niveau d'environ 4 m entre la rue et le niveau bas des entrepôts **[1]**.



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

Diagnostic - Bâtiments

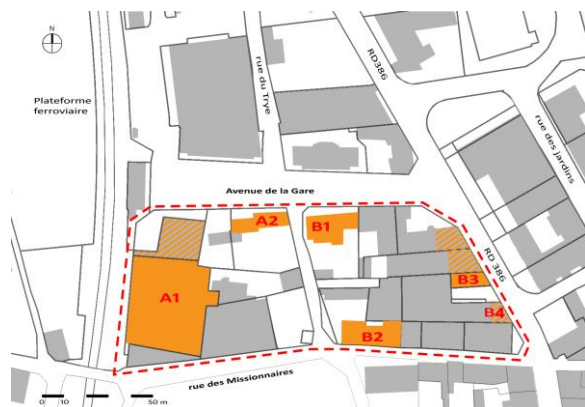
Bâtiments remarquables A2 et B1 - Description succincte

- **A2**, maison bourgeoise du XIX^{ème}, située à l'angle de l'Avenue de la Gare et de la rue du Trye. Le corps principal du bâtiment présente un volume simple en R+1, avec des épis de toiture. Le bâti est implanté en recul par rapport à l'Avenue de la Gare (jardin en pied) ; un jardin est aménagé au Sud. Le projet d'habitat à l'étude situé sur la partie Est de l'îlot A réduira les parties de dépendances attachées à la maison (à l'Ouest) ainsi que la partie jardin (au Sud) ;

- **B1**, maison bourgeoise située Avenue de la Gare. Elle est de style néoclassique, avec des modénatures en façade et une couverture tuiles vernissées. Comme pour la maison A2, le bâti est implanté en retrait de la voie et un jardin est présent au Sud ;



Source : Interstice bca, janvier 2020



OAP secteur « Centre urbain »

Diagnostic - Bâtiments

Bâtiments remarquables B2, B3 et B4 -

Description succincte

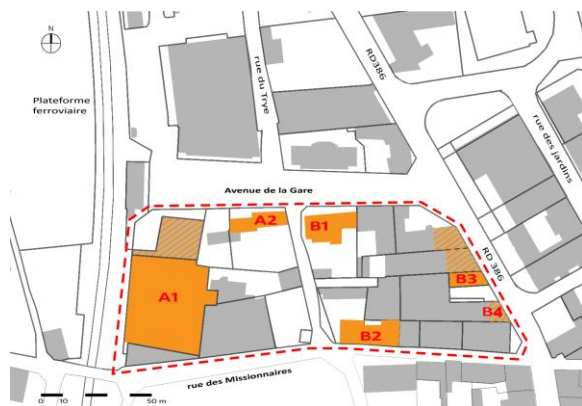
- **B2**, deux immeubles accolés de type R+2, rue des Missionnaires. Ils sont caractéristiques de l'architecture industrielle de la fin du XIX^{ème} siècle, avec un rez-de-chaussée dédié à l'espace atelier et des logements dans les étages. Les façades sont en pierre et brique ;

- **B3**, immeubles sur la RD 386. Il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments de logements en R+2 et R+3, à l'alignement de la voie. Ils témoignent de l'architecture locale du début du XX^{ème}. Le bâtiment le plus au Sud est remarquable avec modénature de style art déco en façade sur RD et sur cour ;

- **B4**, ancien bâtiment industriel composé d'une façade sur RD remarquable en escalier, malgré un soubassement récent à requalifier.



Source : Interstice bca, janvier 2020



OAP secteur « Centre urbain »

Diagnostic - Bâtiments

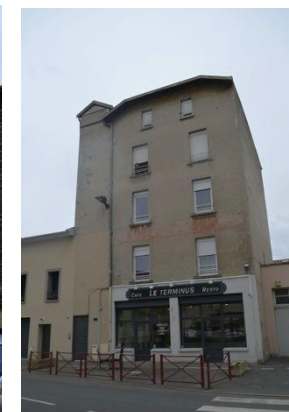
Mutations et renouvellement urbain possibles

Ilot A

- Bâtiment en R+1 sur la rue des Missionnaires, au Sud du bâtiment à shed ;
- Bâtiment Nord des anciens ateliers DieDerichs ?

Ilot B

- Entrepôts, bâtiments d'activités de plain-pied et garages ;
- Linéaire bâti le long de l'Avenue de la Gare, entre l'immeuble d'angle en R+3 et la maison remarquable B1 : maisons accolées et bâtiment de l'ancien Hôtel Terminus.



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

Diagnostic - Espaces publics

- **Rue des Missionnaires [V1]** : voie à double sens sur la partie Sud de l'îlot A ; voie à sens unique du côté de l'îlot B (entrée par la RD 386). Deux bâtiments situés sur la façade Sud de la voie, à Sainte-Colombe, de type R+1, sont en rupture d'alignement [1] ;

- **Avenue de la Gare [V2]** : voie à double sens, aménagée avec du stationnement en long (partie Nord) et en talon (partie Sud), altérant la visibilité des rez-de-chaussée. Les arbres tiges ont été supprimés. Le fonctionnement est assez routier, au détriment des modes doux ;

- **Rue du Trye [V3]** : voie étroite, à double sens. Le croisement des véhicules est difficile. Les déplacements piétonniers se font de manière peu sécurisée dans une bande délimitée au sol (partie Est de la voie) ;

- **RD 386 [V4]** : axe Nord/Sud structurant de la rive droite du Rhône, avec un trafic de l'ordre de 8 à 10 000 véhicules par jour. Le tronçon dans le périmètre de projet correspond à une section commerçante et animée des bourgs de Saint-Romain-en-Gal et Sainte-Colombe.

Points de vigilance :

- Eviter le stationnement en front de rue, qui ne participe pas à l'animation des rez-de-chaussée ;
- Eviter les rez-de-chaussée borgnes ou avec des portes de garages.



Source : Interstice bca, janvier 2020



OAP secteur « Centre urbain »

Topographie du site

Le site est globalement plat. Seule la rue des Missionnaires présente un profil en pente le long de l'îlot A, permettant la connexion avec le pont au-dessus de la voie de chemin de fer (dénivelé de l'ordre de 4 m entre la rue du Trye et l'amorce Est du pont sur la rue des Missionnaires).

Risques, nuisances et servitudes d'utilité publique

Tous les travaux et projets envisagés sur le secteur de projet doivent tenir compte de son exposition à différents risques, nuisances et servitudes :

- périmètres de protection des abords de différents monuments historiques ;
- zone archéologique de saisine sur les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installation et travaux divers, les permis de lotir et les décisions de réalisation de ZAC (arrêté préfectoral du 07 mars 2006) ;
- zone d'exposition au bruit liée à la proximité de la voie de chemin de fer (voie ferrée de catégorie 1 avec une bande de prescriptions d'isolement acoustique de 300 m autour de l'infrastructure), à l'A7 (voie de catégorie 1 avec une bande de prescriptions de 300 m) et à la RD 386 (voie de catégorie 3 avec une bande de prescriptions de 100 m) ;
- zone de sismicité 3 dite « modérée » ;
- zone de retrait/gonflement des argiles de niveau faible ;
- zone de sensibilité en matière de qualité de l'air.

OAP secteur « Centre urbain »

Enjeux

- Des cœurs d'îlots à densifier avec une présence forte du végétal afin de limiter les effets « d'îlot de chaleur » (urbanisme durable). Il s'agit de trouver le juste équilibre entre bâtiments et espaces publics avec des rues suffisamment larges pour des apports de lumière naturelle dans les bâtiments et un apport en population qui soit compatible avec la capacité des voies ;

- Un patrimoine architectural et industriel remarquable avec certains bâtiments à prendre en compte dans les futurs projets (entrepôts à sheds, maisons bourgeoises, patrimoine historique « ordinaire »,...). Une vigilance doit être portée aux immeubles existants de type R+2 ou R+3 difficilement mutables du fait de leur valeur immobilière ;

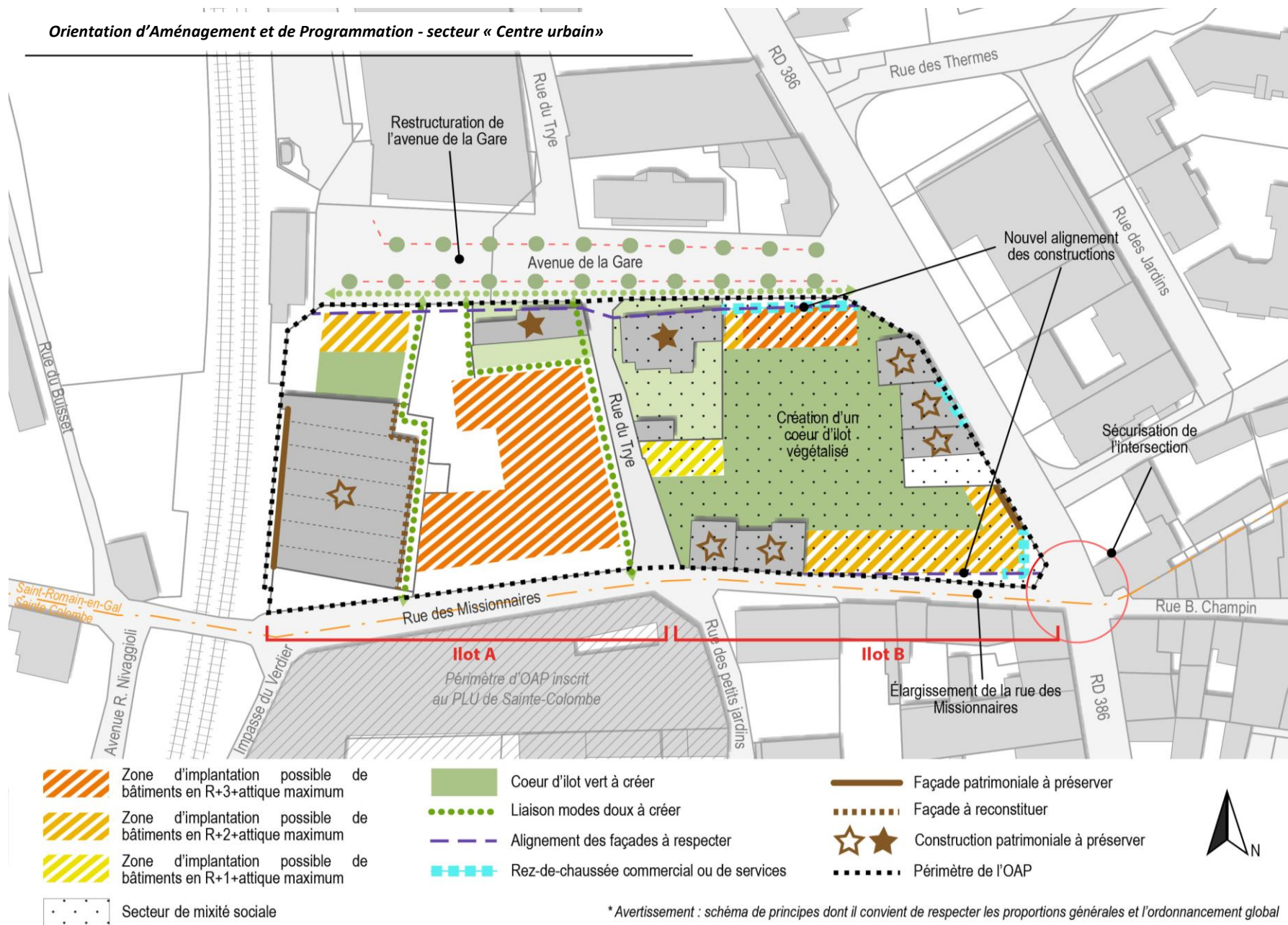
- Une programmation mixte couplant logement et activités (en particulier activités tertiaires le long de la voie ferrée). La RD 386 et la partie Est de l'avenue de la Gare sont affirmées comme des secteurs d'accueil de commerces et services de proximité ;

- Une trame viaire à questionner dans son fonctionnement et sa configuration, en particulier la rue des Missionnaires qui supporte les flux en provenance des constructions du plateau (élargissement de la voie à étudier et sécurisation de l'intersection avec la RD 386) mais également l'avenue de la Gare (requalification de l'espace public). D'un point de vue modes actifs, le maillage doit être suffisamment lisible, sécurisé et continu pour faciliter un report des modes motorisés vers les modes actifs pour les déplacements de proximité, dans un contexte de saturation des voies.

OAP secteur « Centre urbain »

Schéma de principes

Orientation d'Aménagement et de Programmation - secteur « Centre urbain »



Périmètre de l'OAP :
1,04 ha

Avertissement :
schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

* Avertissement : schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

Source : Orgeco, janvier 2021

OAP secteur « Centre urbain »

Principes d'aménagement et de programmation

Il s'agit d'un secteur à vocation mixte logements et activités économiques (activités tertiaires, commerces et services de proximité et restauration).

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

L'aménagement du secteur peut se faire sous la forme de différentes opérations d'aménagement, dans le respect des principes définis.

Principes généraux de composition urbaine

Plusieurs principes généraux guident les dispositions spécifiques à mettre en œuvre à l'échelle du secteur de projet :

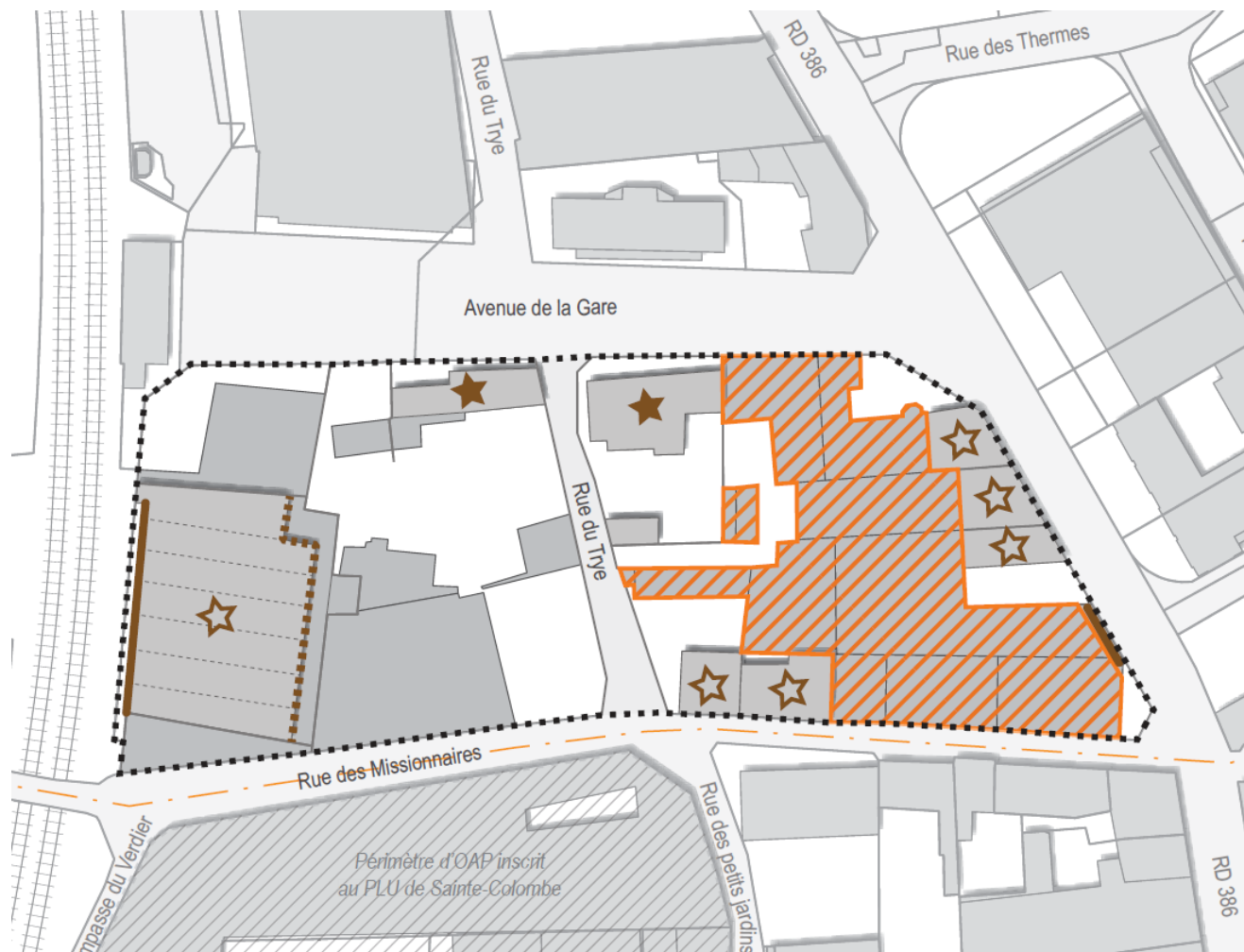
- Recomposition d'ilots avec une plus grande cohérence dans les gabarits de construction ;
- Conservation des éléments patrimoniaux remarquables comme symboles identitaires du centre-urbain, avec possibilité de restructuration pour certains ;
- Création d'une trame verte généreuse. En particulier, sur l'îlot B, création d'un large cœur végétalisé comme élément fort de lutte contre les îlots de chaleur, de renaturation de l'espace et de modération de la densité bâtie ; maintien de pourtours bâtis, avec des gabarits cohérents avec les largeurs de voies ;
- Aménagement de pénétrantes modes doux dans l'îlot A, permettant des perméabilités piétonnes Nord/Sud entre la rue des Missionnaires et l'avenue de la Gare ;
- Aménagement d'un cheminement piétons sur la rue du Trye;
- Prise en compte des nuisances aux abords de la voie de chemin de fer, avec des bâtiments à vocation tertiaire uniquement ;
- Requalification des voiries : restructuration globale du profil de l'avenue de la Gare et élargissement du tronçon Est de la rue des Missionnaires.

OAP secteur « Centre urbain »

Patrimoine et renouvellement urbain

La réalisation de nouvelles constructions et installations sur le secteur de projet est conditionnée au respect de conditions préalables de préservation ou de démolition de certains éléments bâtis existants :

- Les demeures XIX^{ème} existantes le long de l'avenue de la Gare doivent être préservées, sans modification substantielle de leur aspect extérieur ;
- La façade du bâtiment à sheds avec baies en arcature [A1] et la façade de l'ancien atelier de métiers à tisser sur la RD 386 [B4] doivent être conservés ;
- Le bâtiment à sheds le long de la voie ferrée [A1], les bâtiments en pierre avec embrasures briques sur la rue des Missionnaires [B2] et les 3 bâtiments d'habitation situés sur la RD 386 [B3] doivent être conservés mais peuvent faire l'objet d'une restructuration lourde (sur-élévation pour les bâtiments en R+2 sur la RD 386, création de patios pour le bâtiment à sheds,...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales existantes à l'origine de ce repérage ;
- Les hangars, constructions de plain pied et bâtiments en rupture avec la cohérence urbaine du secteur doivent être démolis avant toute nouvelle construction. Le règlement du PLU définit les conditions dans lesquelles des travaux de rénovation, de mise aux normes et d'extension limitée peuvent être admis.



Emprise sur laquelle la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition préalable des constructions existantes, à l'intérieur du terrain d'assiette du projet



Construction patrimoniale à préserver, sans modification substantielle de l'aspect extérieur



Construction patrimoniale à préserver, avec restructuration lourde possible

— Façade patrimoniale à préserver

— Façade à reconstituer

— Périmètre de l'OAP

Source : Orgeco, janvier 2021

Se reporter au plan de zonage pour les périmètres délimités au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme

Schéma à caractère illustratif

OAP secteur « Centre urbain »

Programme de mixité fonctionnelle et sociale

Les différentes opérations d'aménagement doivent assurer une mixité fonctionnelle et sociale sur le secteur :

Ilot A :

- La partie Ouest de l'ilot est destinée à accueillir des activités tertiaires, de services ou de loisirs (bureaux, ateliers, espaces de co-working, restaurants, salles de spectacle, tiers lieux,...) ;
- La partie Est de l'ilot à une vocation d'habitation.

Ilot B :

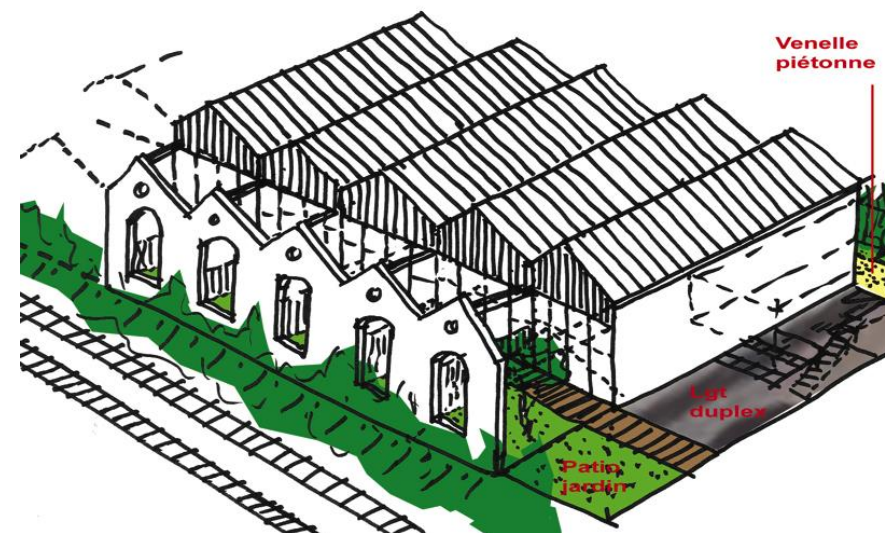
L'ilot B a une vocation principale d'habitation. Des rez-de-chaussée commerciaux, de services ou de restauration doivent être aménagés sur les linéaires identifiés sur le schéma de principes pour préserver l'animation du centre-urbain et compléter l'offre existante (avenue de la Gare et RD 386). Le règlement du PLU définit les possibilités d'extension limitée des surfaces commerciales existantes situées dans des constructions vouées à être démolies.

Ilots A et B – programmation en logements :

L'offre nouvelle en logements doit être diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins. Des logements familiaux seront notamment créés pour répondre au déficit enregistré dans les opérations de logements collectifs du centre-urbain.

Sur l'ilot B, les objectifs à respecter en matière de mixité sociale sont définis dans le règlement du PLU.

v Exemple de restructuration du bâtiment à sheds



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

Qualité urbaine et paysagère

L'enjeu d'une restructuration globale des deux îlots de projet est d'améliorer la cohérence urbaine et architecturale du centre-urbain, en assurant une haute qualité de cadre de vie. Pour cela :

- Les emprises bâties doivent être réduites par rapport à l'existant. En particulier, sur l'îlot B, un large cœur d'îlot végétalisé doit être aménagé et planté ; les surfaces bâties doivent être limitées aux pourtours de l'îlot. Sur cet îlot B, seules des annexes de taille limitée peuvent être admises en cœur d'îlot (annexes de type abris de jardin, non dédiées à du stationnement) : leur surface de plancher est limitée à 5 m² (hors piscines) ;

- La hauteur des constructions doit être adaptée à l'importance et à la largeur de la voie sur laquelle elles sont implantées :

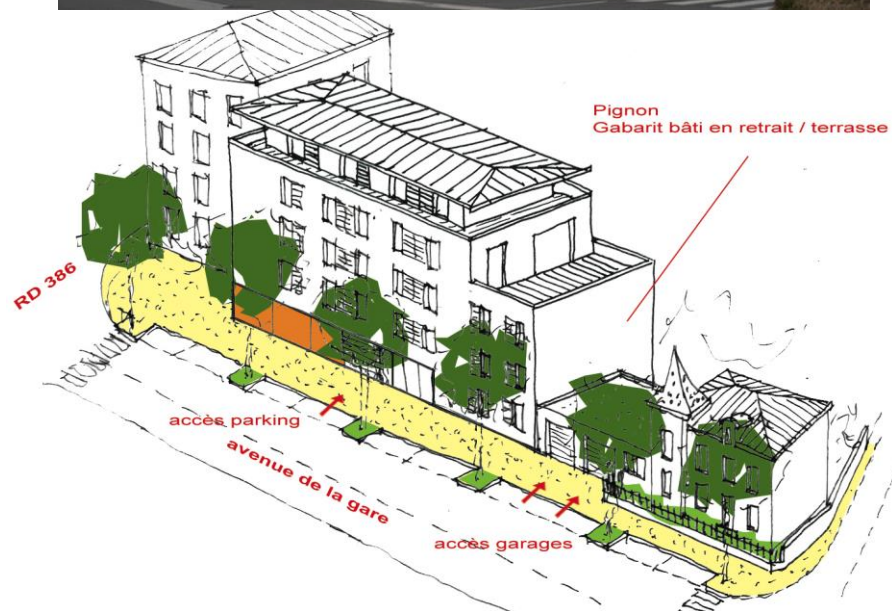
- les bâtiments les plus hauts seront établis avenue de la Gare, sur l'îlot B. En R+3+attique maximum, ils permettront de marquer le cœur du centre-urbain. Une césure ou un décroché de volume assurera cependant la liaison avec la maison XIX^{ème} [B1], sans rupture nette au niveau du pignon. L'implantation du bâti suivant le nouvel alignement de construction défini à partir de la maison XIX^{ème} assurera un nouvel ordonnancement cohérent de la rue, qui mettra en valeur l'ensemble des façades ;

- sur le reste de l'avenue de la Gare (îlot A), sur la rue des Missionnaires (îlot B) et sur le retour possible avec la RD 386 [B4], une hauteur en R+2+attique est admise. Elle vise une densification cohérente avec le tissu existant. Le long de la rue des Missionnaires, des perméabilités visuelles doivent être créées avec le cœur d'îlot : le nouvel alignement bâti doit être interrompu sur au moins une partie du linéaire (au sol ou en façade) ;

- enfin, sur la partie Est de la rue du Trye, pour assurer un ensoleillement des intérieurs et limiter l'effet de « couloir », une hauteur plus faible est permise (R+1+attique), avec une implantation perpendiculaire à la voie. Ces logements pourraient prendre la forme de maisons de ville.

- Les espaces verts nouvellement créés doivent être largement composés de surfaces de pleine terre ;

v Exemple de traitement du nouveau linéaire bâti de l'avenue de la Gare, entre la RD 386 et la rue du Trye



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

- Les espaces nécessaires au stationnement des nouvelles constructions doivent être réalisés en souterrain. L'accès à ces espaces souterrains doit se faire directement depuis la voie publique, sans création de voies ou rampes extérieures dans les îlots. Des dispositions autres pourront exceptionnellement être admises pour des raisons techniques ou liées à la conservation du patrimoine archéologique.

Restructuration de la voirie – desserte routière et modes doux

La reconfiguration des îlots bâtis doit être accompagnée d'une intervention sur les voies publiques. Celle-ci doit être adaptée au caractère de chacune d'entre elles :

Avenue de la Gare :

- Resserrage de la plateforme roulante de la voie pour un caractère plus urbain, avec des trottoirs larges et un stationnement longitudinal. Le retournement d'un bus doit rester possible aux abords de la gare, par l'aménagement par exemple d'une contre-allée au Nord ;

- Végétalisation de l'avenue avec des arbres tige de part et d'autre de la voie.

Rue des Missionnaires :

- Maintien d'un statut de rue, avec des continuités piétonnes de part et d'autre. La plateforme roulante doit être d'environ 5,50 m, pour une largeur totale de voie d'environ 7,50 m au minimum. La géométrie des trottoirs peut être dissymétrique en raison du profil irrégulier de la voie ;

- Élargissement du tronçon Est de la voie grâce à un nouvel alignement des bâtiments au Nord, qui permet une meilleure connexion avec la RD et apporte luminosité et clarté aux logements ;

- Sécurisation de l'intersection avec la RD.

Rue du Trye :

Sécurisation des déplacements modes doux.

OAP secteur « Centre urbain »

Exemple de scénario – caractère illustratif

Ilot A

- Réhabilitation des entrepôts à sheds en bureaux ;
- Accès piéton par venelle traversante Nord-Sud ;
- Petit bâtiment d'activités au Nord, en R+2. Poche de stationnement en surface à proximité des voies ferrées.
- Bâtiment à vocation d'Habitat en R+3+attique sur la partie Ouest (opération de démolition/reconstruction)

Objectifs logements : 50 à 60 logements

Ilot B

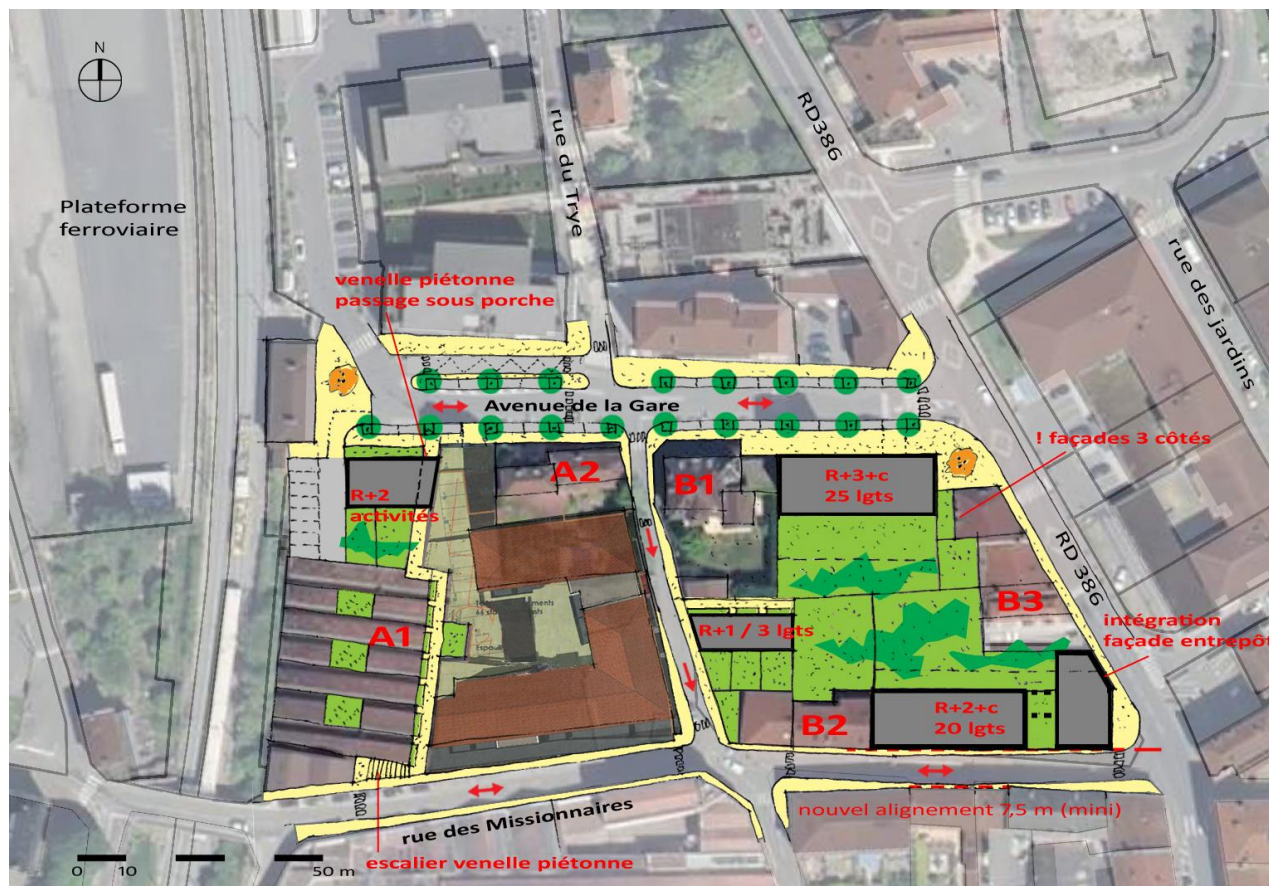
- Conservation des bâtiments remarquables et recomposition d'un ilot bâti sur les pourtours et largement végétalisé a cœur.

Objectifs logements : 45 à 50 logements.

→ Au total, environ 95 à 110 nouveaux logements sur le périmètre de l'OAP.

Espace public

- Restructuration générale de l'Avenue de la Gare avec un profil plus urbain et des trottoirs moins impactés par la présence de la voiture ;
- Mise en sens unique de la rue du Trye, avec sécurisation des parcours modes doux ;
- Élargissement de la rue des Missionnaires pour éventuelle mise à double sens de circulation ; sécurisation de l'intersection avec la RD 386.



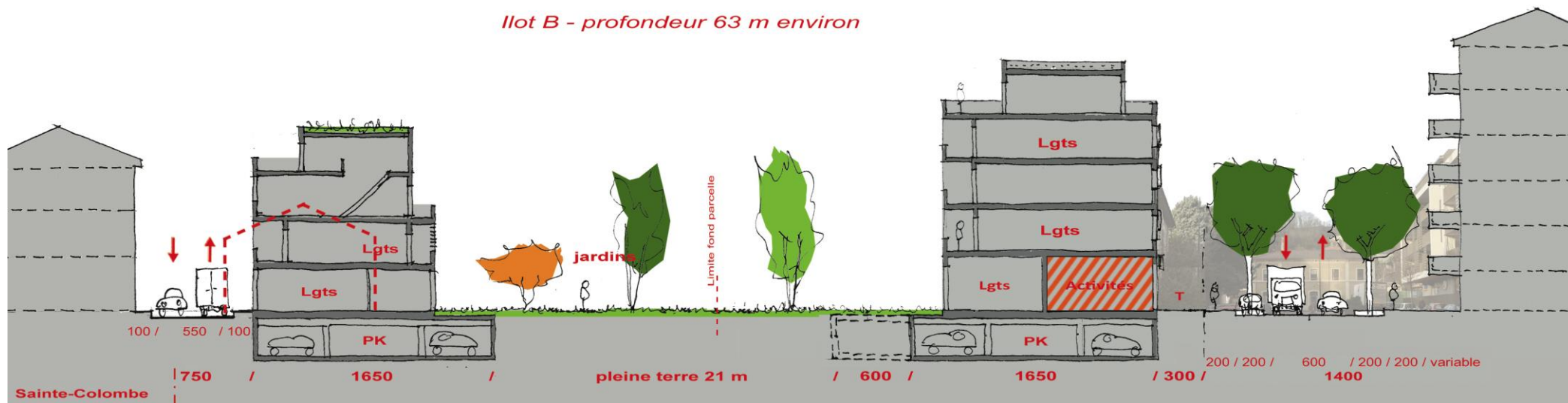
Source : Orgeco, janvier 2021

Exemple de scénario

OAP secteur « Centre urbain »

Exemple de scénario – caractère illustratif

Ilot B - profondeur 63 m environ



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Centre urbain »

Illustrations de référence

Exemples d'interventions par rapport à l'existant

- réhabilitation - restructuration de bâtiments industriels avec toiture sheds

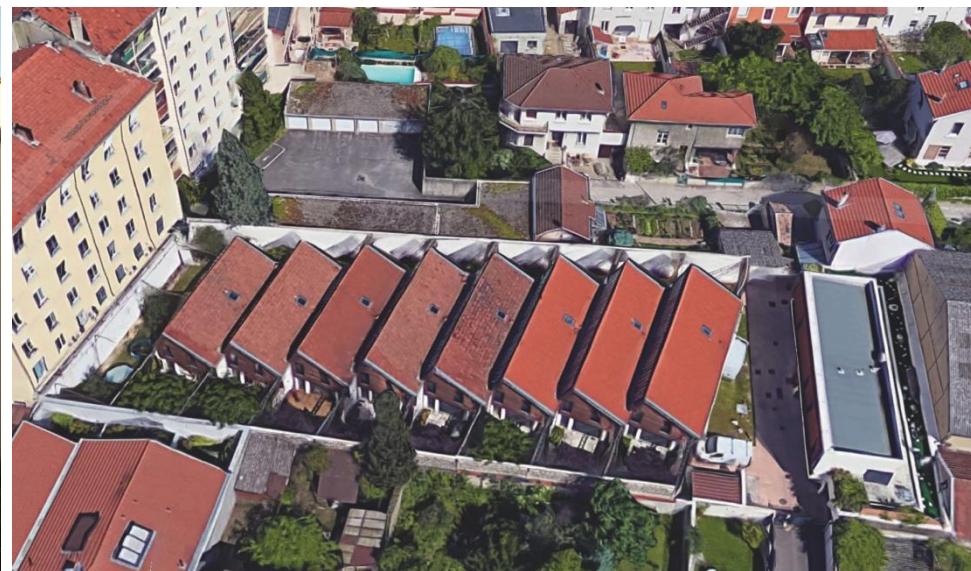
Rue Jean Bart. 69003 Lyon. 2007. >

Promotion privée - Architecte non connu.

Surface parcelle 2000 m², 10 logements.

Réhabilitation d'un ancien entrepôt avec toiture à shed en logements duplex sous la forme d'habitat intermédiaire.

Création de jardin-patio au sud pour chaque logement et d'une venelle piétonne d'accès au Nord.



v Caserne Latour-Maubourg Valence



- surélévation d'immeubles

Boulogne-Billancourt. 2014 >

Promotion privée - Malbrand architecte.

Réalisation d'un duplex.

Lyon 4^{ème}. 2014 >

Promotion privée - Perret architecte.



Source : Interstice bca, janvier 2020

Orientation d'Aménagement et de Programmation n.2

Secteur « Vaunoy-Chimbaude »

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Préambule

Le secteur de projet est organisé autour des rues de Vaunoy et de la Chimbaude et est encadré par l'autoroute A7 à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est. Il occupe le pied de coteau. Les voies constituent des axes Nord/Sud, liant le centre urbain au centre-bourg de manière détachée de la RD 386. En pente, le site présente des qualités paysagères, que cela soit au niveau des vues sur la vallée ou du végétal. Il est cependant contraint par les infrastructures de transport précitées. L'habitat est à dominante de maisons individuelles. Les rues suivent les courbes de niveau et organisent un parcellaire perpendiculaire à la pente.

Les morphologies bâties sont contrastées suivant les séquences des voies, juxtaposant bâti du début du XX^{ème} siècle, habitat pavillonnaire des années 1960 et villas d'aujourd'hui. Les rapports à la rue sont ainsi variés, avec des implantations soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la rue.

Aujourd'hui, le secteur offre encore quelques possibilités de densification, en particulier par division foncière. Dans l'objectif d'affirmer la rue de Vaunoy comme itinéraire préférentiel pour les modes doux entre les 2 polarités de la commune, une restructuration des espaces publics est à engager.



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Un quartier séquencé révélateur de son histoire

Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire, avec un bâti diffus de type R+1 et une trame végétale composée de jardins, d'arbustes et de fruitiers.

C'est un quartier qui s'est essentiellement développé à partir des années 1960/70, avec du pavillonnaire diffus. Il totalise une emprise de 8 ha environ.

La rue de Vaunoy constitue la colonne vertébrale du quartier. Cette rue est ainsi séquencée Nord/Sud par 3 séquences.

- Séquence 1 : Sud

Le bâti est fin XIX^{ème} - début XX^{ème} siècle, à l'alignement. Le parcellaire est étroit en lanière avec certaines anciennes maisons de jardiniers qui ont été restructurées et/ou agrandies. Les rues de Vaunoy et de la Chimbaude débouchent sur la plateforme ferroviaire et le passage à niveau, liaison avec le centre-urbain.

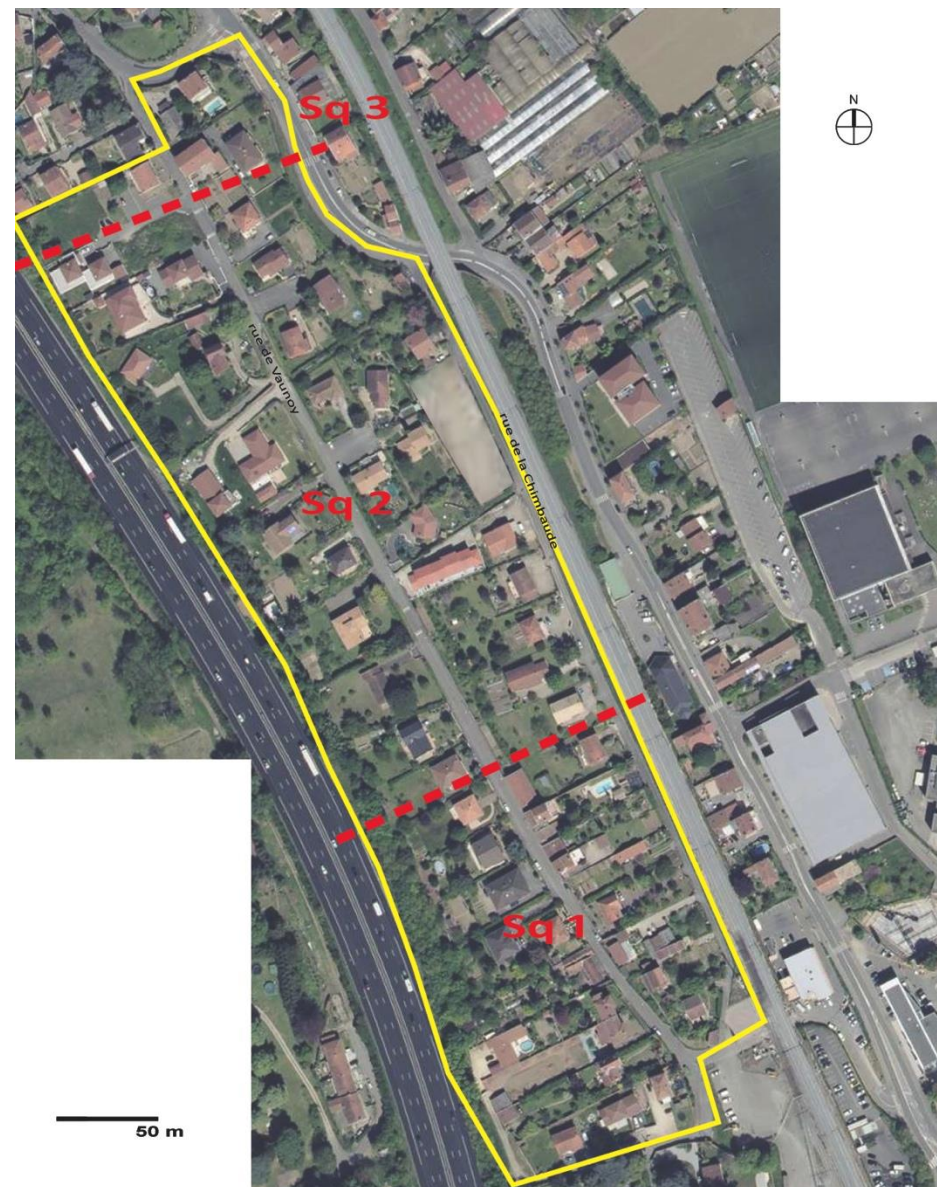
- Séquence 2 : Centre

Le tissu bâti est de type pavillonnaire de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Il est situé en retrait des voies, assez diffus et les parcelles sont de grande taille. C'est la dernière période d'implantation sur ce secteur.

La rue de Vaunoy offre de nombreuses vues sur les coteaux Viennois à l'Est (rue en balcon sur le paysage). Les murets de pierres forment des garde-corps par rapport à la déclivité sur les jardins situés en contrebas au niveau de la rue de la Chimbaude.

- Séquence 3 : Nord

Le bâti est de fin XIX^{ème} - début XX^{ème} siècle, à l'alignement des rues. Il correspond à la première implantation bâtie et fait la jonction avec le centre-bourg historique.



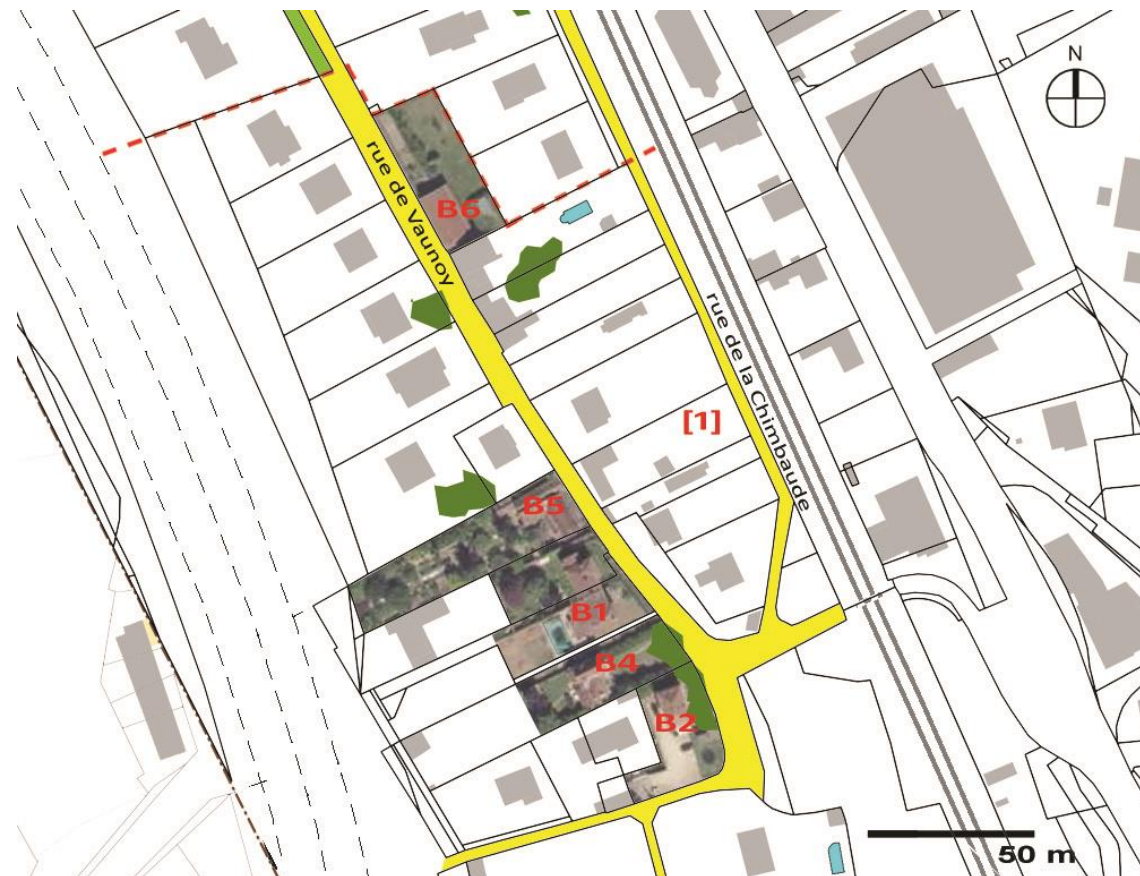
Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence Sud

Description succincte

- Ensemble de quatre bâtisses fin XIX^{ème} remarquables [B1 ; B2 ; B4 ; B5] et un bâti patrimonial (aspect extérieur en pierre, implantation à l'alignement et faible hauteur qui préserve les vues en balcon) [B6] ;
- Parcellaire étroit en lanière d'environ 600 à 1000 m² ;
- Peu de potentiel de densification ;
- Présence de sujets végétaux remarquables dans des jardins privés ;
- Densité moyenne d'environ 12 logements / ha.



Source : Interstice bca, janvier 2020



[1] < Maisons de jardiniers agrandies

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence Centre

Description succincte

- Parcellaire d'environ 1 000 à 2 000 m² ;
- Densité moyenne d'environ 9 logements / ha.
- Le plus important potentiel d'évolution en terme de densification ;
- Des vues en balcon depuis la rue de Vaunoy ;
- Présence d'une maison bourgeoise et son parc [B7]
- Une vigilance sur la densification côté autoroute par rapport à la qualité de vie ;
- Une rue de Vaunoy à requalifier côté Ouest (talus disparates) ;



^ Un registre de lotissement pavillonnaire diffus avec disparité de traitement des limites



^ Une opération récente de 4 maisons accolées, implantées perpendiculairement à la pente et orientées Sud. Principe de densification en rupture d'échelle avec le reste du secteur et posant la question de la nature du paysage urbain souhaité



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence Centre

Topographie - patrimoine

La topographie du site est marquée par une pente dans le sens Ouest-Est.

Le quartier est dominé par le plateau du Pilat, l'autoroute A7 et surplombe la plaine et la voie ferrée.

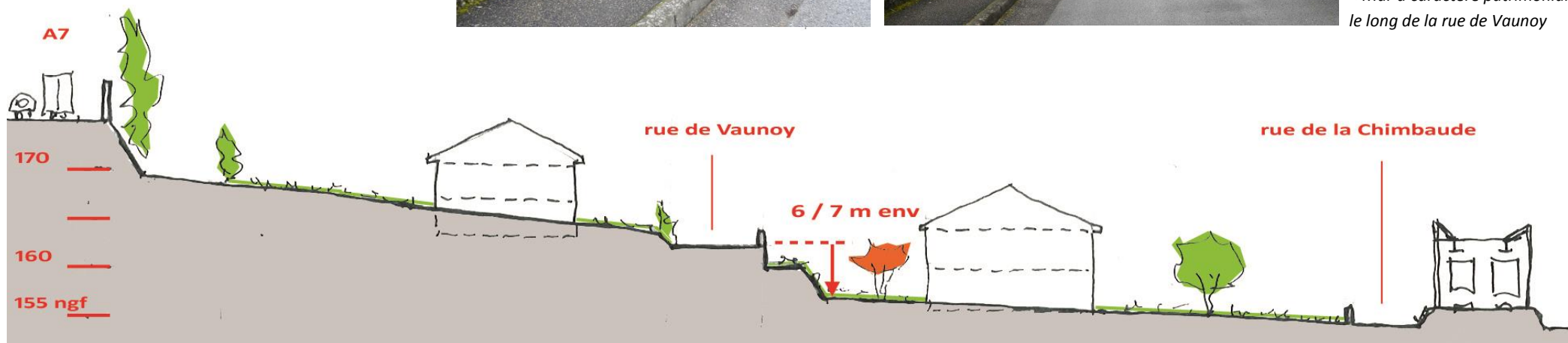
La rue de Vaunoy dans la partie séquence centre, domine les jardins situés en contrebas et offre ainsi une vision en « balcon » sur les coteaux Viennois. La différence de niveau est nettement marquée par un mur de soutènement en pierre ou mâchefer avec une couverture en galets et un talus enherbé en contrebas. La typologie architecturale du mur constitue un élément patrimonial.



^ Vue depuis la rue de Vaunoy – séquence centre



< Mur à caractère patrimonial le long de la rue de Vaunoy



Source : Interstice bca, janvier 2020

^ Coupe schématique Ouest – Est, de l'autoroute A7 à la voie de chemin de fer – séquence centre

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence centre

Espaces non qualifiés

Présence de deux poches d'accès commun à 3 ou 4 parcelles. Ces espaces relativement importants posent la question d'une requalification car visibles depuis la rue.



Source : Interstice bca, janvier 2020



^ Vue depuis la rue de Vaunoy – séquence centre



^ Vue depuis la rue de Vaunoy – séquence centre

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence Centre

Transversalités

L'absence de transversalité (routière et piétonne) est une des caractéristiques du secteur. Il y a cependant peu de possibilité et la voie ferrée constitue à elle seule une barrière.

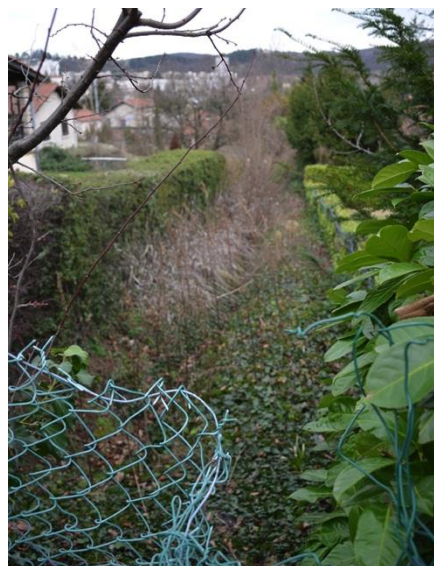
La présence d'un couloir pour passage d'eau pourrait servir de transversale piétonne entre la rue de Vaunoy et la rue de la Chimbaude. Cela permettrait un raccourci piéton vers la RD 386, le passage sous la voie ferrée, et de manière plus ambitieuse un élément d'une trame piétonne en direction de la plaine (Est/Ouest). La parcelle est dans la continuité du fil d'eau amont.



Source : Interstice bca, janvier 2020



< ^ Vue du passage d'eau depuis la rue de Vaunoy – séquence centre



OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Séquence Nord

Description succincte

- Jonction avec le centre bourg historique ;
- Section de la rue de Vaunoy étroite avec des murs ou murets en limite de propriété ;
- Petites parcelles d'environ 600 m² ;
- Aucun potentiel constructible et de densification ;
- Présence de sujets végétaux remarquables dans des jardins privés ;
- Densité moyenne d'environ 15 logements / ha.



Maison à l'alignement et perpendiculaire à la rue. Bâtiment remarquable avec galerie en piliers pierres [B3]



^ Terminaison Nord de la rue de Vaunoy

Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic - Rue de la Chimbaude

La rue est étroite et sert de desserte interne au quartier. Le trafic y est faible, gage de tranquillité.

La rue est longée par la voie ferrée, avec un talus prononcé au débouché sur la RD 386.

Des surlargeurs dans la séquence centrale sont hérités d'un alignement anciennement imposé.



^ Séquence centre (surlargeurs) et Nord (débouché RD 386)



Source : Interstice bca, janvier 2020



^ Séquence Sud

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Diagnostic – Entrées charretières rue de Vaunoy

Accès privés aux parcelles par les véhicules.

- **Séquence centre** avec entrée charretière en retrait de 5 m par rapport à la rue.

Dispositif fonctionnel ayant pour conséquence une perte d'effet de rue avec les différents espaces en retrait. De plus en termes de visibilité, ce dispositif peut s'avérer au final non sécurisant.



- A l'inverse, les entrées charretières de la **séquence Sud [1]** sont à l'alignement et l'effet de rue est ainsi conservé même avec des bâtiments en retrait.



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Risques, nuisances et servitudes d'utilité publique

Tous les travaux et projets envisagés sur le secteur de projet doivent tenir compte de son exposition à différents risques, nuisances et servitudes :

- périmètres de protection des abords de différents monuments historiques ;
- zone archéologique de saisine sur les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installation et travaux divers, les permis de lotir et les décisions de réalisation de ZAC (arrêté préfectoral du 07 mars 2006) ;
- zone d'exposition au bruit liée à la proximité de la voie de chemin de fer (voie ferrée de catégorie 1 avec une bande de prescriptions d'isolement acoustique de 300 m autour de l'infrastructure), à l'A7 (voie de catégorie 1 avec une bande de prescriptions de 300 m) et à la RD 386 (voie de catégorie 3 avec une bande de prescriptions de 100 m) ;
- secteurs d'aléa fort de glissement de terrain (G3 – zones inconstructibles sauf exceptions) ;
- zone de sismicité 3 dite « modérée » ;
- zone de retrait/gonflement des argiles de niveau faible ;
- zone de sensibilité en matière de qualité de l'air.

[Ua,...] Zone définie au Plan Local d'Urbanisme

○ Périmètre de l'OAP Vaunoy-Chimbaude

Carte des aléas mouvements de terrain

Se reporter aux documents informatifs du PLU - pièce n°7

■ Secteur inconstructible sauf exceptions (G3)

■ Secteur constructible sous conditions (G1)

~ Zone de bruit
(abords de l'A7, la RD386 et de la voie ferrée)

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Rhône Aval

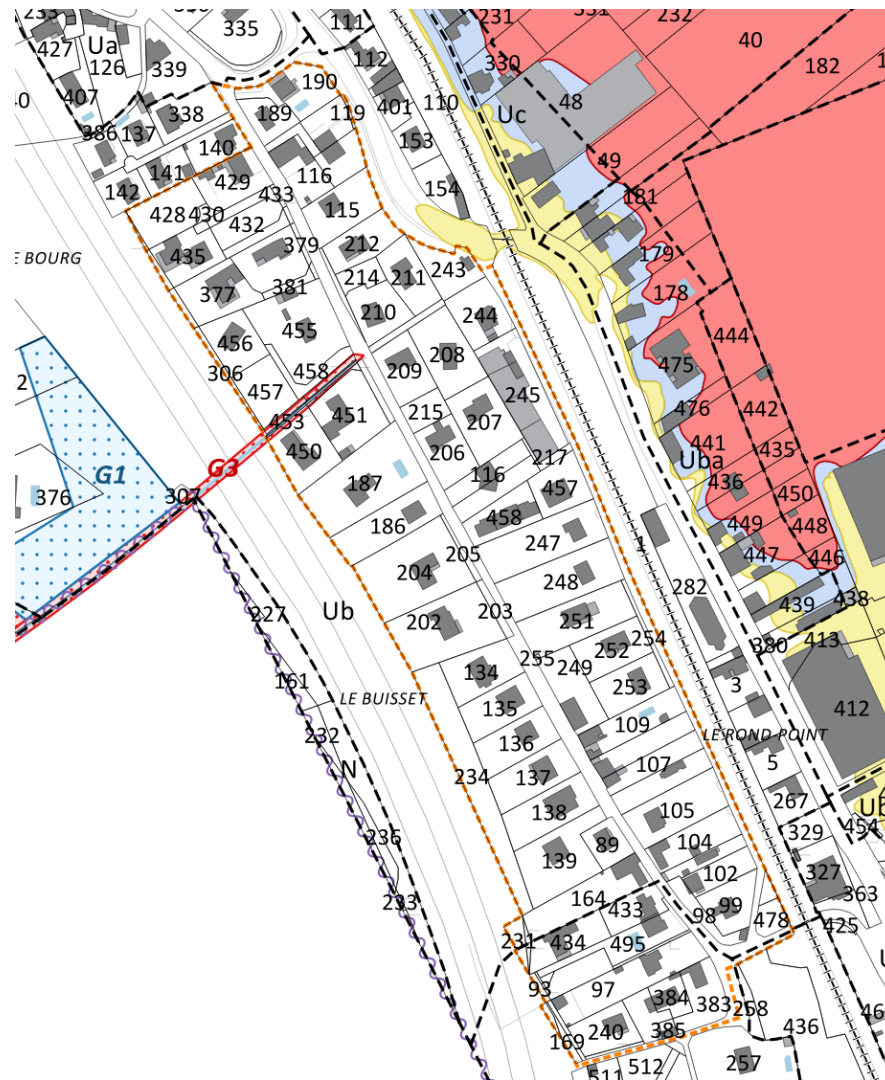
■ Zone rouge R1

■ Zone bleue

■ Zone jaune

—+—+—+—+— Voie ferrée

Source : Interstice bca, janvier 2020



Extrait des risques et des nuisances sur l'OAP « Vaunoy-Chimbaude »

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Enjeux

- La rue de Vaunoy comme axe Nord-Sud à renforcer : il s'agit d'envisager une requalification de l'espace public afin d'aménager une voirie partagée affirmant la place des modes doux ou modes actifs (piétons, vélos) sur une voie actuellement dominée par la voiture. L'objectif est de renforcer le lien piétons et vélos entre le bourg historique et le centre urbain. L'aménagement d'une voie partagée impliquera de réduire l'emprise de la voirie dédiée aux véhicules motorisés, de ralentir leur flux et ainsi d'améliorer la sécurité de la rue.
- Une densification douce à encadrer, pour conjuguer économie foncière et maintien des caractéristiques architecturales et paysagères du site (trame verte, configuration en balcon, cônes de vue,...). La vigilance doit en particulier porter sur la frange Est de la rue de Vaunoy, qui offre des percées visuelles sur les coteaux viennois. La modération de l'imperméabilisation des sols en cas de division foncière constitue également un enjeu majeur ;
- Une transversalité à créer entre les rues de Vaunoy et de la Chimbaude, pour permettre un meilleur maillage modes doux du territoire. Ce cheminement est un élément d'une trame piétonne en lien avec les aménagements projetés rue de Vaunoy (liaison inter-quartier et de manière plus ambitieuse en direction de la Plaine (est/ouest) ;
- La rue de la Chimbaude, une voirie devant rester à vocation de desserte de quartier.



Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Schéma de principes >

Principes d'aménagement et de programmation

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat.

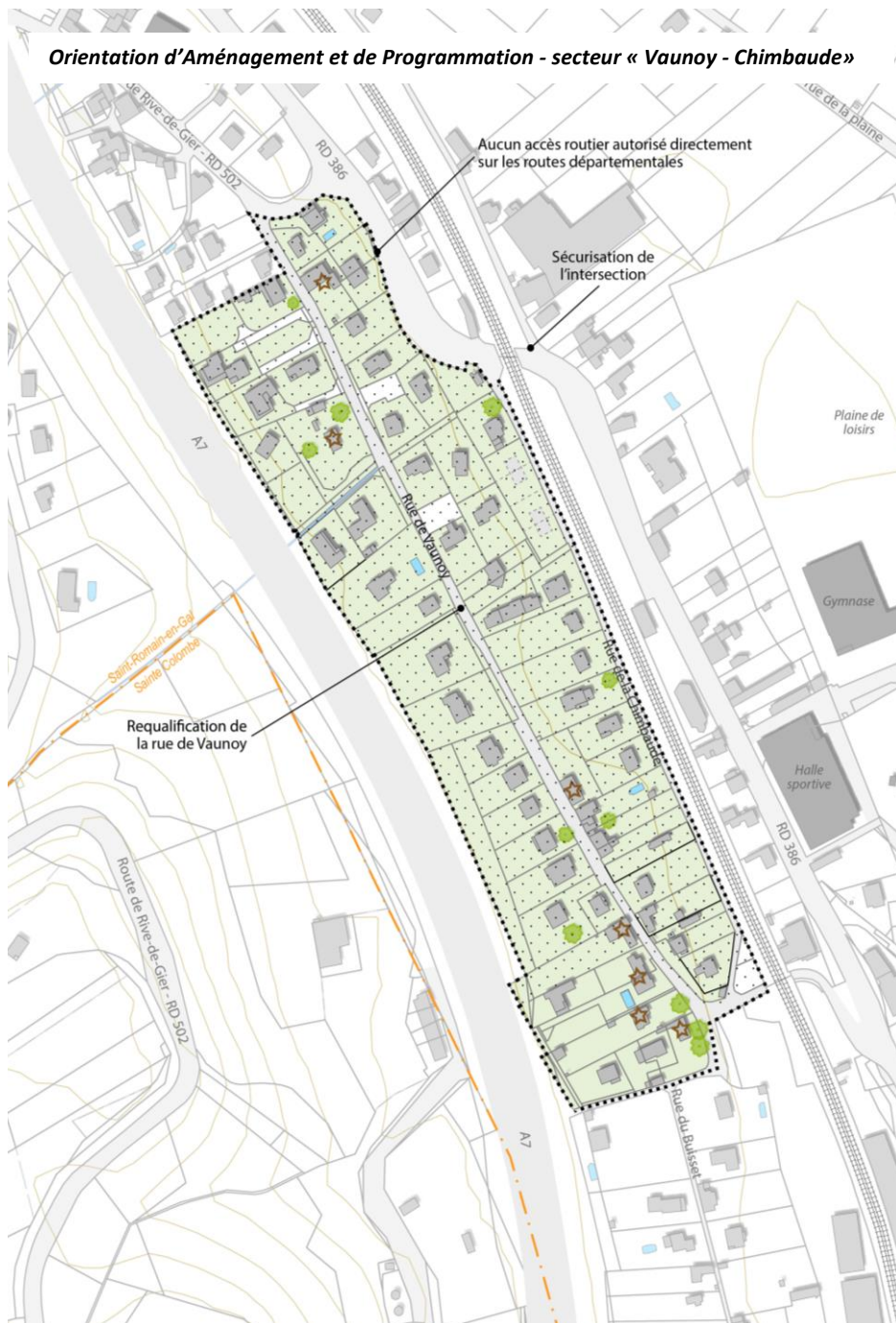
Les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

L'aménagement du secteur peut se faire au coup par coup, dans le respect des principes définis.

Périmètre de l'OAP : 7,5 ha

Avertissement : schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

Source : Orgeco, janvier 2021



OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Principes d'aménagement

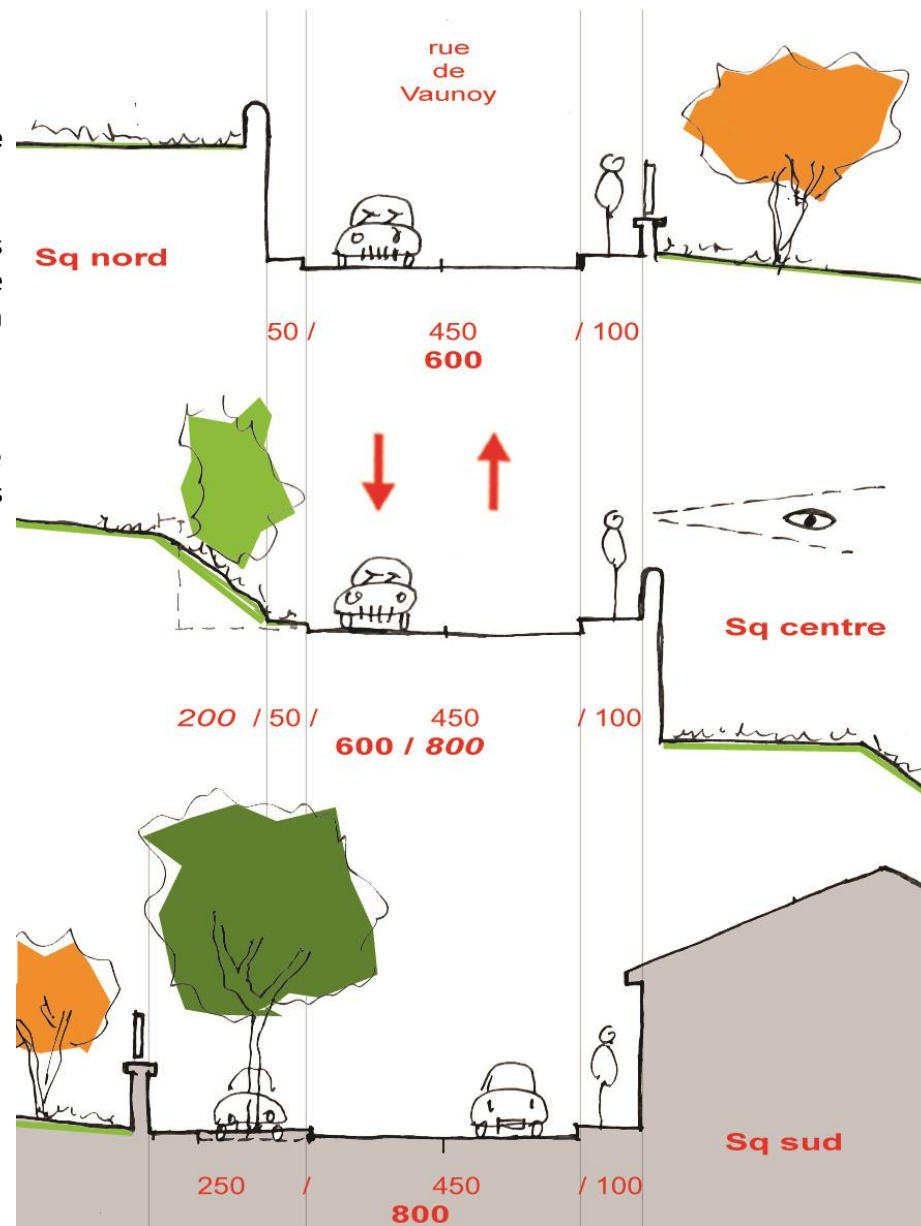
1. Aménagement de la rue de Vaunoy sous la forme d'une voirie partagée, comme alternative pour les modes doux (piétons, vélos) à la RD 386 entre le centre-urbain et le centre-bourg

La requalification de l'espace public devra favoriser le report sécurisé des déplacements modes doux Nord/Sud, depuis la RD 386 vers la rue de Vaunoy. Les talus enherbés de la séquence centrale devront être intégrés dans l'aménagement. Cela permettra un traitement unifié de la rue et ainsi de renforcer cet axe structurant à l'échelle de la commune.

L'espace disponible est relativement contraint avec des largeurs allant de 6 à 8 m. Du fait de cette contrainte, il s'agit de créer une voirie partagée, à double sens (env. 4,50 m de large). Des arbres tige seront intégrés à l'aménagement viaire lorsque la largeur le permet.



^ Exemple de requalification de la rue de Vaunoy



^ Exemple de traitement de la rue de Vaunoy, séquence par séquence

Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Principes d'aménagement

2 - Structuration des espaces publics connexes aux voies :

- Une transversalité à créer entre les rues de Vaunoy et de la Chimbaude

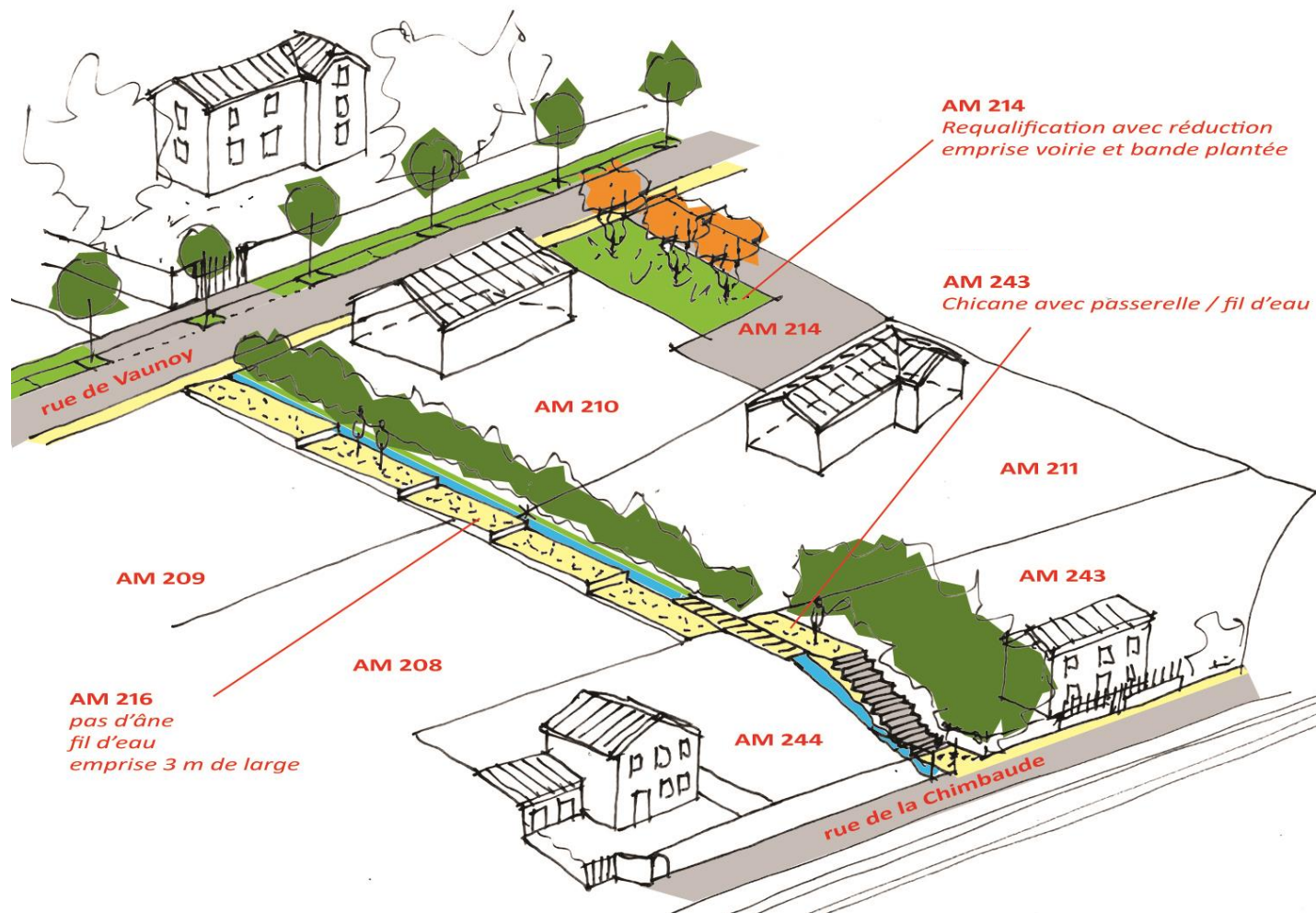
Une liaison transversale Est/Ouest devra être aménagée le long du passage d'eau existant, à proximité de l'extrémité Nord de la rue de la Chimbaude. En raison de la déclivité du site, des emmarchements pourront être envisagés.



- Des espaces de circulation finement ajustés aux besoins

Sur tout le secteur, d'une manière générale, les espaces nécessaires aux circulations doivent être limités en emprise au sol. Il s'agit en effet de modérer fortement la consommation d'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les accès routiers privés doivent être mutualisés en cas de division foncière ou d'opération d'ensemble. Sur les surlageurs existantes (poches d'accès aux lotissements existants sur la partie Est de la rue de Vaunoy par exemple – parcelles AM 214 et 215), des bandes engazonnées et des plantations arbustives devront être mises en place.



^ Croquis à caractère illustratif de la liaison piétonne à créer entre la rue de Vaunoy et la rue de la Chimbaude

Source : Interstice bca, janvier 2020

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Principes d'aménagement

3. Implantation du bâti

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en ordre discontinu à l'alignement ou en retrait de la voie, permettant de préserver des percées visuelles vers les coteaux viennois. Les règles d'implantation des constructions définies dans le règlement des zones concernées (Ub et Uc) devront être respectées.

4. Programmation en logements

Les objectifs à respecter en matière de mixité sociale sur le secteur Ub de l'OAP sont définis dans le règlement du PLU.

OAP secteur « Vaunoy – Chimbaude »

Illustrations de référence

Exemples d'intervention par rapport à l'existant

Les extensions de maisons individuelles, une valorisation de l'existant à travers une densification douce.

Saint-Louis. Picquet architecte >

v Nantes, Avignon Clouet architectes



Romilly-sur-Seine. Camus architecte >

Source : Interstice bca, janvier 2020

