

COMMUNE DE VIRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION DU PROJET - FEVRIER 2014



Mairie de VIRIEU
2 rue de Barbenière
38 730 VIRIEU



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
SECTEUR « LE BOURG – CHAMP DE MARS »	5
SECTEUR « LE PRE DE L'ÂNE »	9
SECTEUR « LE PARC »	13
SECTEUR « LA BOUILLANE »	17
SECTEUR « LA CARTONNERIE »	21

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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** sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. 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. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

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

Cinq secteurs de développement futur à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Le Bourg – Champ de Mars** » (Ua)
- Le secteur « **Le Pré de l'Âne** » (Ua)
- Le secteur « **Le Parc** » (N/Ua)
- Le secteur « **La Bouillane** » (AUa)
- Le secteur « **La Cartonnerie** » (Ua/N)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LE BOURG – CHAMP DE MARS »

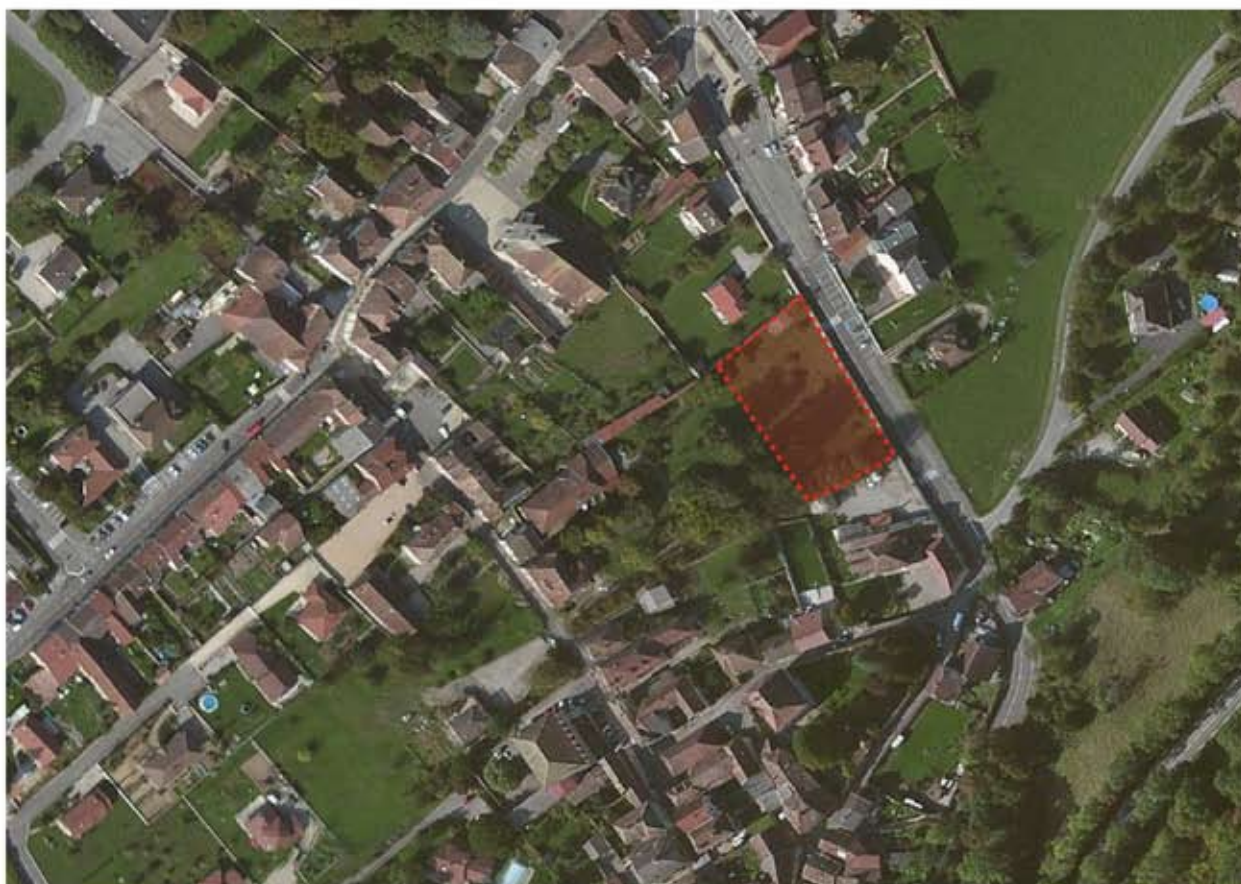
CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Le Bourg – Champ de Mars » constitue un tènement disponible au cœur de village, d'une surface de 2 200 m² environ. Il se situe le long du Champ de Mars (RD 17), face au siège de la communauté de communes.

Ce jardin, pour partie arboré et plat, est accessible depuis le Champ de Mars par les piétons. Il constitue le parc d'une propriété implantée rue du château. Un mur, d'une hauteur importante, marque la limite avec la RD17 et la propriété voisine au Nord.

Ce site est une zone sensible aux ruissellements : présence du débouché de la combe de Vaugelas en amont du site. En effet, le ruisseau du Vaugelas, couvert en arrivant dans le bourg, peut connaître des débordements. L'eau se concentre principalement sur la RD17 (rectiligne et en pente vers la Bourbre).



■ ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

Les principaux enjeux de développement du secteur « Le Bourg – Champ de Mars » sont :

- La création de nouveaux logements au cœur du village, au plus près des équipements publics, des commerces et des services ;
- La réalisation d'une opération relativement dense, permettant d'optimiser le foncier ;
- L'insertion de l'opération dans le site, en conservant un front bâti structurant et la continuité urbaine liée à la présence du mur le long du Champ de Mars ;
- La préservation du parc autour de la propriété originelle ;
- La prise en compte des risques naturels.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Un seul accès routier pourra être aménagé depuis le Champ de Mars pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions.

L'accès piéton existant sera préservé.

■ ÉLEMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **8 à 10 logements collectifs ou intermédiaires** sous forme de 2 bâtiments de logements.

■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

Les logements seront répartis en 2 petits collectifs, d'une hauteur de R+2.

Leur implantation :

- sera parallèle au Champ de Mars afin de reconstituer un front bâti structurant le long de la route.
- se fera avec un recul d'environ 5 mètres par rapport à la voie afin de préserver un espace tampon par rapport à la voie tout en marquant l'implantation sur rue, et afin de préserver un espace au Sud/Ouest pour l'aménagement des jardins.

Chacun des logements devra disposer d'espaces extérieurs privés (jardins pour les logements en rez-de-chaussée, terrasses au Sud pour les logements à l'étage).

La disposition des deux bâtiments devra également permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique en préservant les apports solaires passifs.

Le mur marquant la limite de l'opération côté Champ de Mars, sera préservé. Il devra être arasé à 0,80m environ (surmonté d'une grille si besoin) ; un seul percement, y sera autorisé pour aménager l'accès routier.

■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques de crues torrentielles présents sur cette zone, et qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés.

En particulier, l'implantation des futures constructions devra prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Les ouvertures des constructions devront avoir leur base au dessus du niveau de la crue (0,50m) ; les garages en sous sol sont interdits.

Le mur qui sera conservé jusqu'à une hauteur de 0,80 m, permettra de limiter les éventuels apports d'eau dans la propriété.

SCHEMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « LE PRE DE L'ÂNE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le site « Le Pré de l'Âne » est situé au Nord du village et jouxte le « pôle sportif et culturel ». Il est composé de deux secteurs :

- Le *Secteur 1* : situé face au centre de soins, à l'angle de la rue de la Gare et de la rue du Stade. Ce terrain, d'une superficie de 2400 m², est accessible depuis ces deux voies.
- Le *Secteur 2* : situé en cœur d'îlot entre le « pôle culturel et sportif », les constructions alignées le long des routes départementales 17 (rue de la Gare) et 73 (rue Carnot), cet îlot est peu accessible. Ce « cœur vert », est constitué de jardins pour partie boisés. Il représente une superficie 6400 m². Il est accessible aujourd'hui depuis la rue Carnot.

Ce secteur est concerné par un risque faible de débordement du ruisseau de Vaugelas.



■ ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

Les enjeux de développement du secteur « Le Pré de l'Âne » sont :

- La création de nouveaux logements au cœur du village, à proximité des équipements, commerces, services et de la gare ;
- La réalisation d'une opération dense dans le secteur 1, permettant à la fois d'optimiser le foncier, de diversifier les types de logements (collectif, intermédiaire), et de poursuivre un front bâti structurant le long de la rue de la Gare avec des rez-de-chaussées commerciaux ;
- La réorganisation des accès piétons et routiers permettant à la fois de ne pas créer de nouvel accès sur la rue de la Gare pour desservir les nouvelles constructions ; et de favoriser la constructibilité des parcelles isolées voire enclavées (secteur 2) ;
- La compatibilité de l'aménagement avec un risque de débordement du ruisseau de Vaugelas.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Les nouvelles constructions du *Secteur 1* seront obligatoirement desservies à partir d'un seul accès routier aménagé depuis la rue du Stade.

Cet accès sera aménagé en limite de zone à l'Ouest et doit permettre de préserver un accès aux parcelles du *Secteur 2*, situées plus au Sud.

Un deuxième accès au *Secteur 2* doit également être préservé depuis la rue Carnot.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Secteur 1 : L'opération devra permettre la réalisation d'environ **12 à 18 logements collectifs et intermédiaires maximum**. Au moins 20% des logements construits seront des logements sociaux (soit 3 ou 4 logements).

Secteur 2 : Le secteur pourra accueillir des logements de type individuel ou intermédiaire tout en préservant les jardins boisés au Sud.

■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

Secteur 1 :

Les nouvelles constructions auront une hauteur équivalente à R+3 maximum et devront être implantées le long des voies, afin de recréer des ambiances de rues et ruelles et de libérer le cœur d'îlot.

- **Des logements collectifs** seront construits **le long de la rue de la Gare** : les constructions seront implantées parallèlement à la voie et observeront un léger recul par rapport à celle-ci pour permettre l'aménagement de stationnement minute et d'un trottoir confortable. Les constructions devront obligatoirement accueillir des commerces en rez-de-chaussée sur la façade donnant sur la rue de la Gare.

Les places de stationnement seront aménagées en grande partie en sous-sol du bâtiment principal en utilisant les différences de niveau du terrain naturel.

- **Des logements intermédiaires** seront construits **côté rue du Stade**. Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement à la rue du Stade et à la nouvelle voie créée à l'Ouest (bâtiment en « L ») pour permettre l'aménagement d'un « cœur vert ».

La disposition des bâtiments devra également permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...).

Secteur 2 :

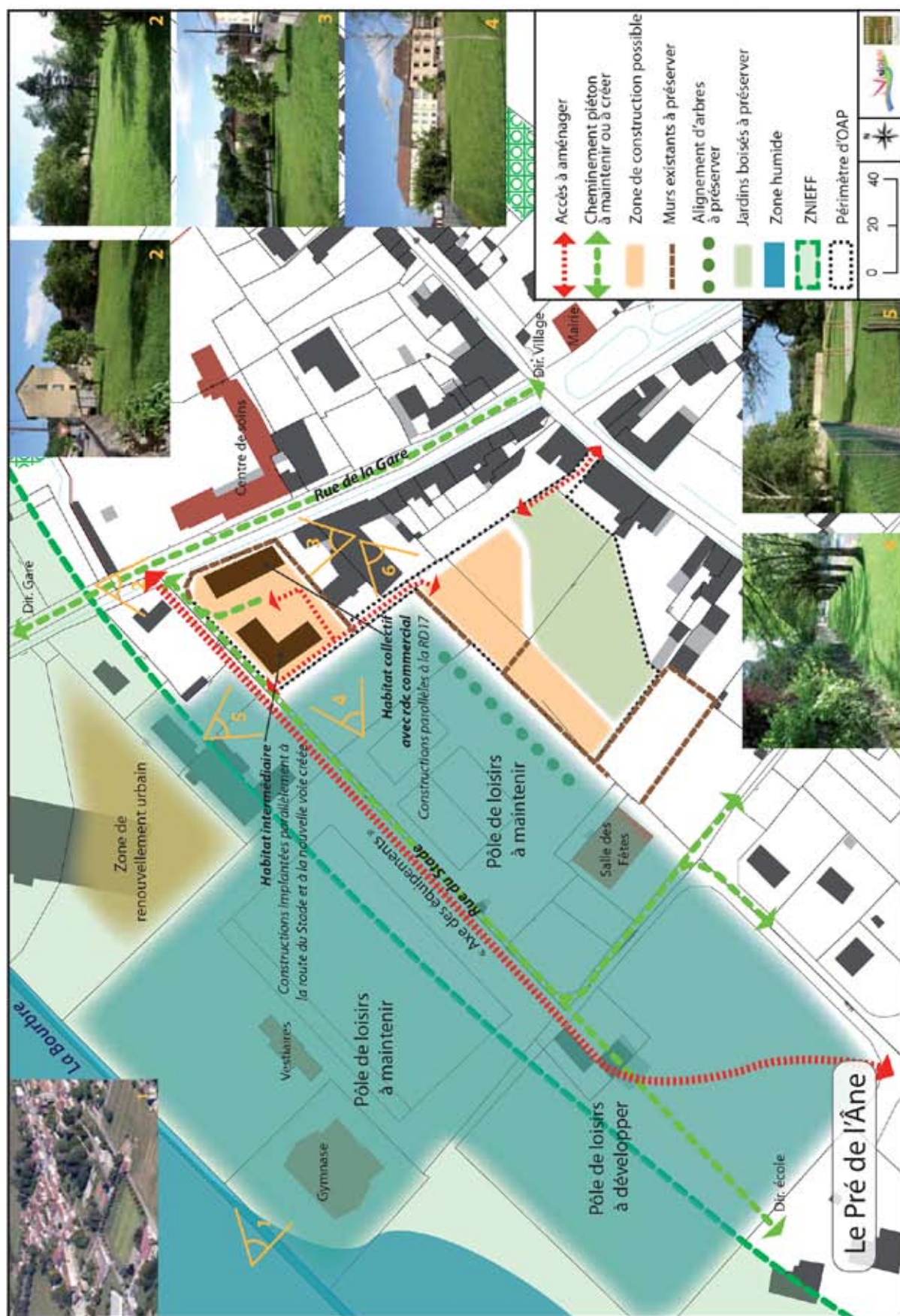
Si la partie Nord du site est destinée à accueillir des constructions plutôt denses (secteur 1), la partie Sud (secteur 2), est vouée à accueillir du logement individuel ou intermédiaire, et préservant les jardins boisés au Sud.

■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques de crues torrentielles présents sur cette zone, et qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés.

L'implantation des futures constructions devra prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

■ SCHEMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « LE PARC »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Le Parc » est composé en grande partie du parc du centre de soins de Virieu classé en zone Naturelle (environ 7,3 ha), et par une zone, d'environ 1 600 m², plus urbaine, et longeant la rue de la Gare (parking du centre de soins et accès au parc). Le tènement est accessible depuis la rue de la Gare (RD 17).

« Le Parc » est limité :

- au Nord, par la rivière de la Bourbre et la zone humide qui y est associée.
- A l'Est par la rue de la Gare (RD 17) et l'ensemble des constructions qui y sont alignées, dont la nouvelle opération de renouvellement urbain (ancienne gendarmerie) et le centre de soins de Virieu.
- Au Sud, la rue de Barbenière (RD 73), dont il est séparé par un haut mur.
- A l'Ouest, par des terres agricoles.



■ ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

L'enjeu principal de la maîtrise de ce site est la préservation du parc tout en autorisant la construction de nouveaux logements à destination du personnel du centre de soins et des familles des patients.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

L'accès routier à la nouvelle opération de logements sera aménagé depuis la rue de la Gare entre la nouvelle opération de renouvellement urbain (résidence du Parc) et le parking du centre de soins.

Une place de stationnement par nouveau logement est exigée au minimum. Ces places de stationnement seront aménagées soit en sous-sol soit en extérieur en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.

L'accès piéton au parc et le chemin de déambulation existants seront préservés.

■ ÉLEMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **12 à 14 logements collectifs** au maximum.

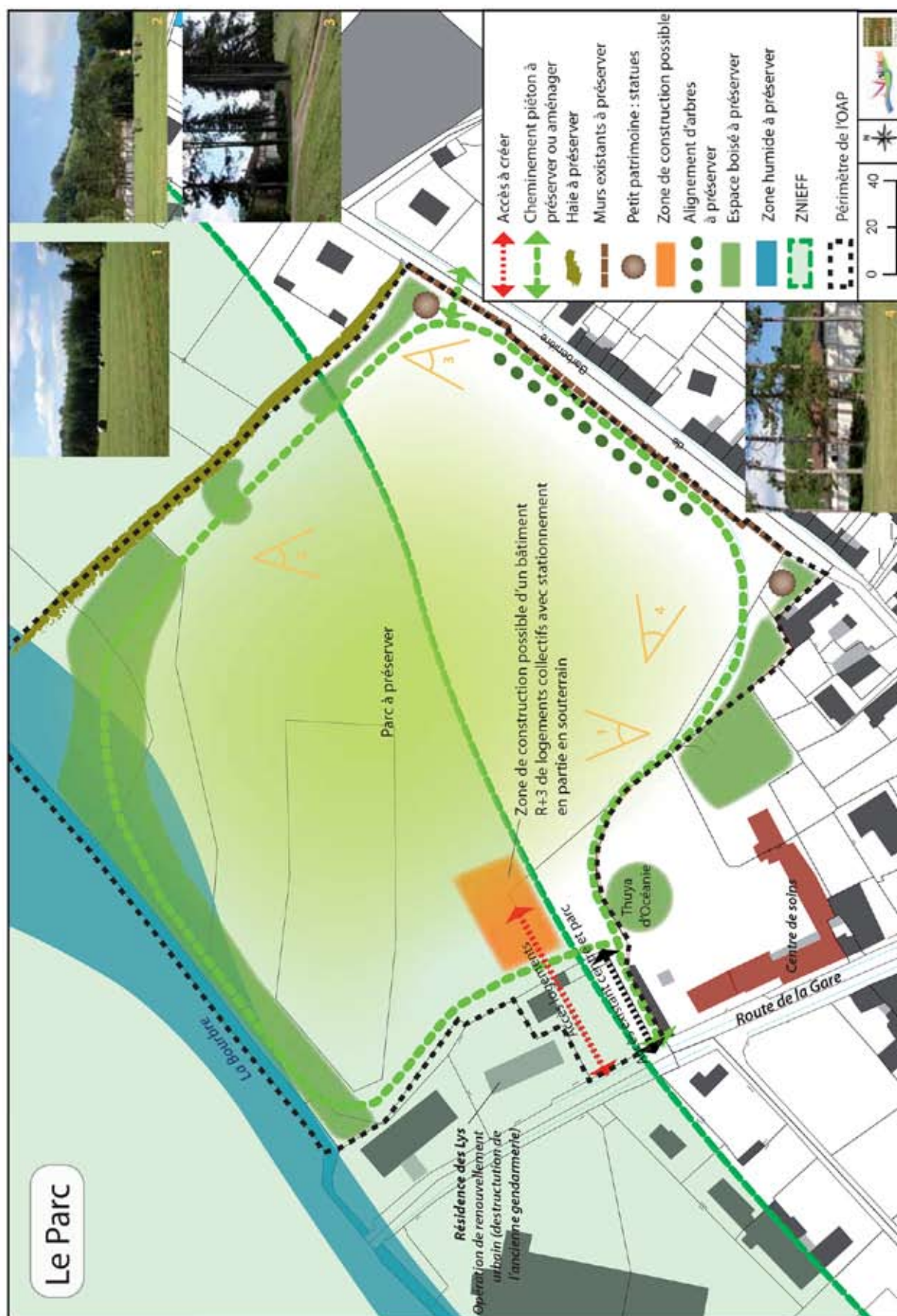
■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

L'implantation du bâti se fera au plus proche de la voie de desserte des constructions, afin de préserver le parc.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de prévoir des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses, balcons...).

Les clôtures seront végétalisées pour intégrer au mieux la nouvelle opération dans un environnement plutôt naturel.

■ SCHEMA D'INTENTION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

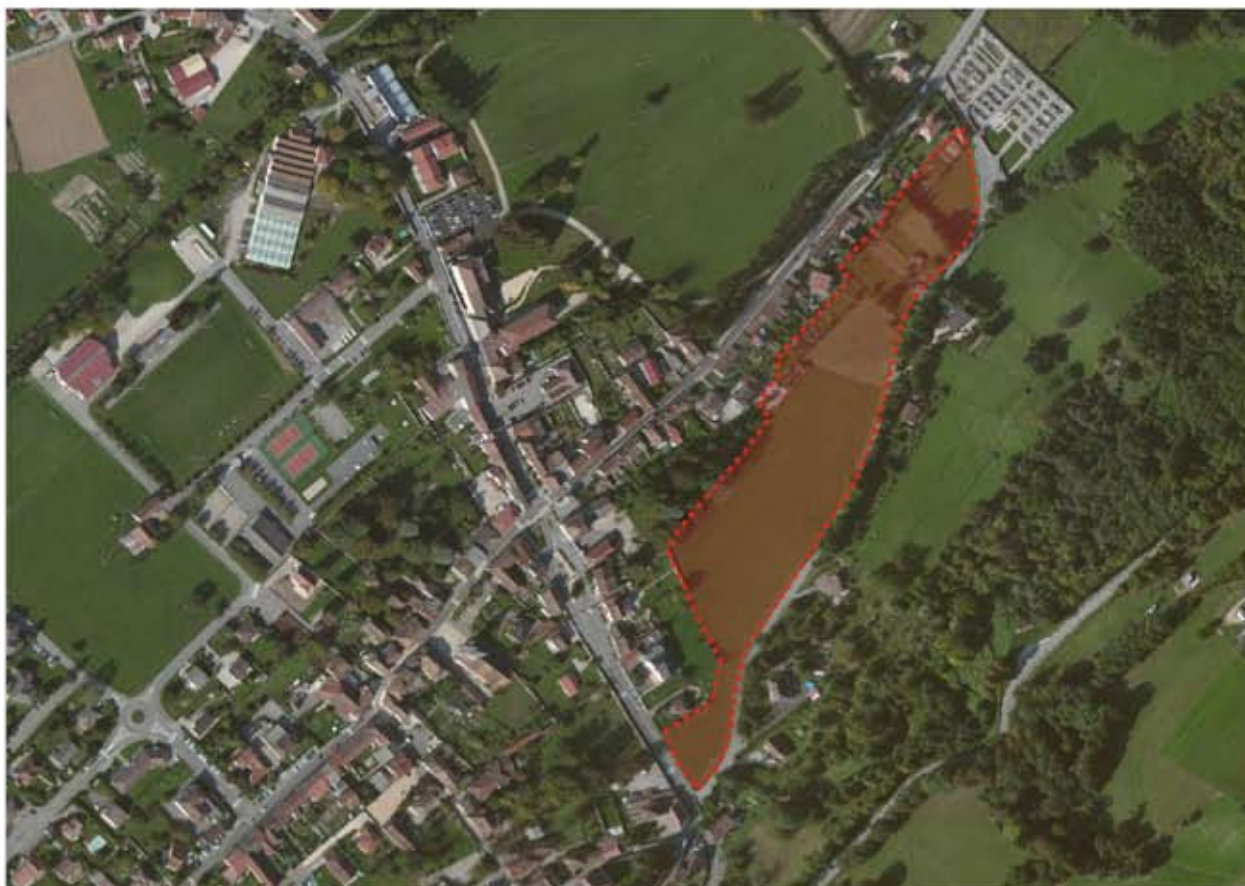
SECTEUR « LA BOUILLANE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « La Bouillane » s'étend sur environ 28 100 m², à la limite Sud/Est du bourg. Étiré de manière longitudinale depuis le cimetière jusqu'au Champ de Mars (RD17), il s'inscrit à la frontière d'un espace très urbanisé à l'Ouest (front bâti structurant le long du Champ de Mars et de la rue de Barbenière), et d'un espace agro-naturel à l'Est.

La frange Sud/Est du site est longée par le Chemin de la Bouillane.



■ ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

L'encadrement de l'urbanisation de ce secteur repose sur la volonté de :

- Proposer de nouveaux logements au plus près des services et équipements,
- Aménager le site dans un esprit d'un « éco-quartier » de qualité (constructions économes en énergie et en espace, modes doux, gestion alternative des eaux pluviales, ...),
- Prendre en compte le fort enjeu paysager dans l'aménagement (fond de scène du village),
- Marquer la frontière du bourg avec l'espace agro-naturel au Sud.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Circulation routière

Trois accès routiers seront aménagés pour desservir le secteur de la Bouillane :

- un unique accès depuis le Champ de Mars au Sud
- deux accès au maximum depuis le chemin de la Bouillane

Le développement du secteur de la Bouillane doit également s'accompagner de l'aménagement de l'intersection entre le chemin de la Bouillane et la rue de Barbenière (RD73), à hauteur du cimetière.

Modes doux

Le centre du futur quartier sera desservi par une « voie douce priorité piéton ».

Deux aires de stationnement pourront être aménagées à proximité des entrées du futur quartier pour éviter les circulations routières au sein de la zone d'habitat.

Un accès piéton devra être aménagé depuis le site pour rejoindre la Mairie à l'Ouest.

Pour relier au mieux le site au bourg, un accès piéton pourra à terme également être aménagé à l'Ouest pour rejoindre l'allée des Althéas (impasse) puis la RD73.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **60 à 80 logements** principalement de type petit collectif et intermédiaire. Du logement individuel (groupé ou non) pourra être créé notamment dans la phase 2 où le tissu environnant est pavillonnaire.

Ces logements se réaliseront en 2 phases.

Parmi eux, 20% seront des logements sociaux, soit 12 à 16 logements au total.

■ PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions s'implanteront à proximité du chemin de la Bouillane sur le haut du site, pour permettre de ménager un espace tampon entre les constructions existantes implantées le long de la rue de Barbenière et les nouvelles constructions. Cet espace sera aménagé en jardin / parc au cœur de quartier. Ce nouveau parc viendra conforter l'actuel parc privé situé derrière la Mairie et permettra de gérer les eaux pluviales.

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.

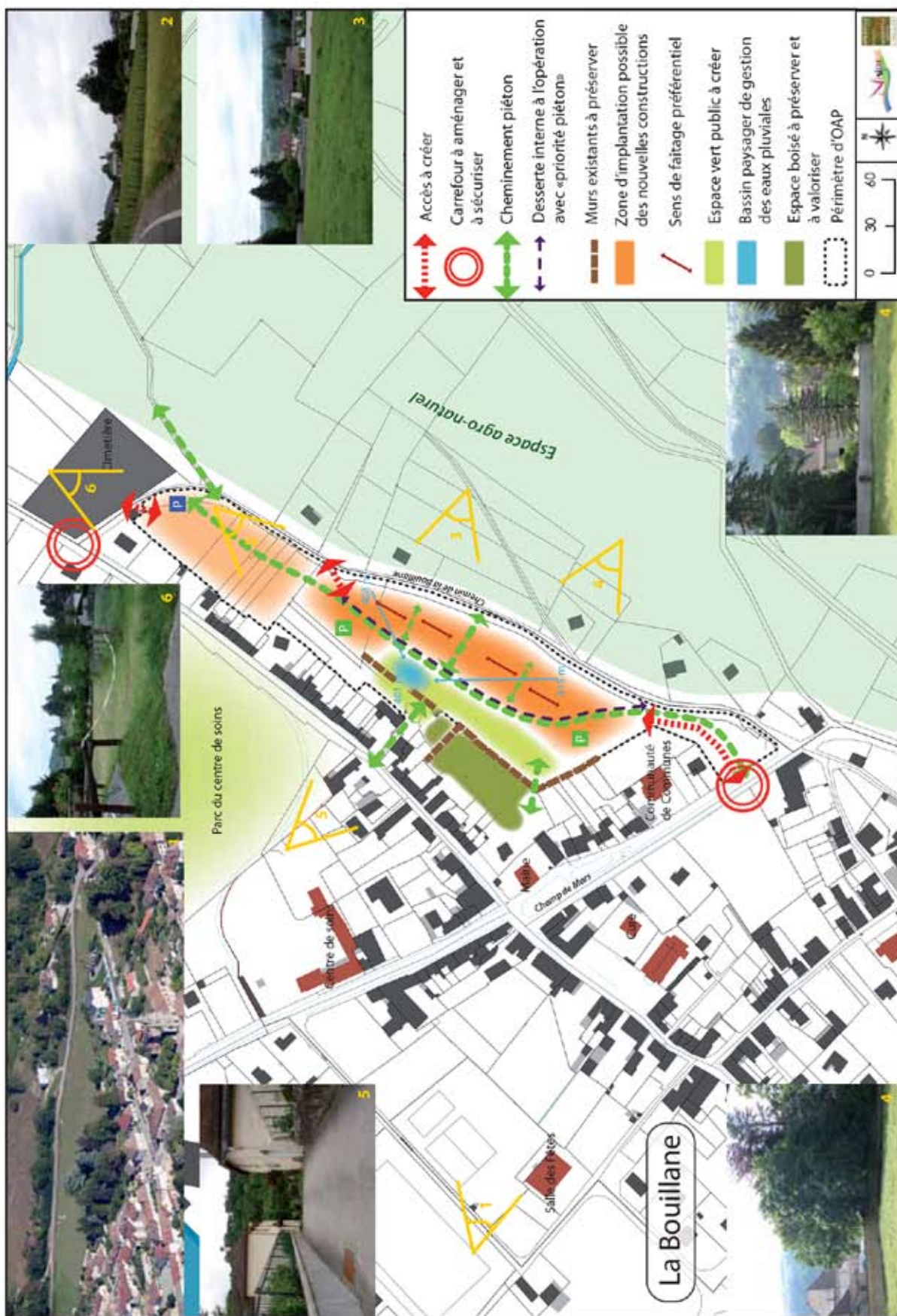
Les nouvelles constructions auront une hauteur équivalente à R+2/R+3 maximum.

L'implantation des constructions (sans doute perpendiculairement ou parallèlement au chemin de la Bouillane) doit éviter tout « effet de barrière ». Elle doit, au contraire, maintenir des percées visuelles sur le coteau en jouant sur l'épannelage et les trouées.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de prévoir des espaces extérieurs privatifs (jardins, terrasses,...).

Les clôtures seront végétalisées pour intégrer au mieux la nouvelle opération dans un environnement plutôt naturel. Les cheminements doux et les espaces publics seront traités en matériaux perméables.

1



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR « LA CARTONNERIE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

■ PRESENTATION DU SITE

Le secteur « La Cartonnerie » est situé au Nord du village, le long de la rue de la Gare (RD17), face à la nouvelle opération de renouvellement urbain « résidence le Parc » remplaçant l'ancienne gendarmerie. Il s'étire sur environ 5 000 m².

Le tènement est accessible d'un point de vue piétonnier depuis la rue de la Gare et depuis la rue du Gymnase pour l'accès routier.

Ce secteur est concerné par un risque faible de débordement du ruisseau de Vaugelas.



■ ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

La maîtrise du développement du secteur « La Cartonnerie » vise à reconvertir un site industriel pour proposer de nouveaux logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements et de la gare.

Ce projet s'inscrit dans l'objectif de redynamisation de la rue de la Gare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESERTE

La desserte routière du secteur se fera depuis un unique accès aménagé depuis la rue du Gymnase.
Une sortie piétonne devra être aménagée depuis la rue de la Gare.

■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

L'opération de renouvellement urbain devra permettre la réalisation d'environ **12 à 14 logements maximum** de type petit collectif et intermédiaire.

Parmi ces nouveaux logements, 20% seront des logements sociaux, soit 3 à 4 logements.

■ PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

La partie ancienne du bâtiment industriel sera préservée.

Les nouvelles constructions, d'une hauteur de R+2 maximum, devront s'implanter dans la partie Sud du site, de manière à préserver les boisements existants et s'éloigner au maximum des espaces naturels et humides associés à la rivière de la Bourbre.

■ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques de crues torrentielles présents sur cette zone, et qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés. En particulier, l'implantation des futures constructions devra prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les ouvertures des constructions devront avoir leur base au dessus du niveau de la crue (0,50m) ; les garages en sous sol sont interdits.

■ SCHEMA D'INTENTION

