

## VERNAISON

### PROJET DE MODIFICATION N°4 Dossier d'enquête publique 2024







# NOTICE D'UTILISATION

Le présent fascicule d'enquête publique, à l'échelle communale ou d'arrondissement, relatif à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), se compose des pièces écrites et des plans classés selon la nomenclature du PLU-H.

Pour une meilleure lecture du fascicule, chaque pièce impactée par une évolution est présentée en double page : le PLU-H opposable (page paire) face à l'évolution soumise à enquête publique (page impaire).

Le sommaire ci-après présente, sous forme de tableau, les pièces impactées et la pagination correspondante afin d'avoir une vision d'ensemble des évolutions engendrées pour chaque point d'enquête.

Si un point d'enquête impacte une pièce dont l'évolution est déclinée sur plusieurs pages, seul le numéro de la première page est indiqué dans la case correspondante du sommaire.

Un plan de situation par commune/arrondissement des points d'enquête est à disposition dans la pochette de la commune/arrondissement afin d'apporter une vision globale des évolutions.

A noter que ce plan n'est pas exhaustif des évolutions, notamment celles délimitées par un périmètre trop vaste à représenter à l'échelle de l'ensemble du territoire (commune ou arrondissement) ou d'un secteur.

## **Nomenclature du PLU-H :**

### *C.1 Cahier communal*

*C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés*

*C.1.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Carte de synthèse des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des orientations du développement territorial*

*Les outils réglementaires des actions du Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH)*

*C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)*

*C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*C.1.5 Rapport de présentation : Tableau des surfaces de zonages*

### *C.2 Documents graphiques du règlement*

*C.2.1 à C.2.3 Légendes et plans « Zonages et autres prescriptions »*

*C.2.4 Légende et plan « Hauteurs »*

*C.2.5 Légende et plan « Habitat »*

*C.2.6 Légende et plan « Stationnement »*

*C.2.7 Légende et plan « Économie »*

*C.2.8 Légende et plan « Risques naturels et technologiques »*

### *C.3 Documents écrits du règlement*

#### *C.3.1 Prescriptions d'urbanisme*

*Emplacements réservés de voirie (ERV)*

*Emplacements réservés aux cheminements piétons ou cyclistes*

*Emplacements réservés aux équipements publics*

*Emplacements réservés aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques*

*Localisations préférentielles pour équipements (LPE)*

*Périmètres d'attente de projet (PAP)*

*Secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)*

*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A et N*

*Espaces boisés classés (EBC) ponctuels (arbres remarquables)*

*Réservations pour programme de logements*

*Secteurs de taille minimum de logement (STML)*

*Secteurs de mixité sociale (SMS)*

#### *C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)*

#### *C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)*

## SOMMAIRE

N° Point	Pièces écrites et Plans												
	C.1.1 Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés	C.1.2 Rapport de présentation : outils réglementaires	C.1.3 Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)	C.1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	C.2.1 à C.2.3 Plans « Zonages et autres prescriptions »	C.2.4 Plan « Hauteurs »	C.2.5 Plan « Habitat »	C.2.6 Plan « Stationnement »	C.2.7 Plan « Économie »	C.2.8 Plan « Risques naturels et technologiques »	C.3.1 Prescriptions d'urbanisme	C.3.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP)	C.3.3 Éléments Bâti Patrimoniaux (EBP)
25	p. 5	p. 10			p. 50								
86	p. 5	p. 10		p. 32	p. 46								
87	p. 5	p. 10 ; 14		p. 26	p. 48								
88	p. 6	p. 8		p. 20 ; 37	p. 54						p. 60 ; 62		
89	p. 6			p. 20									
90	p. 7	p. 12			p. 46								
92	p. 7	p. 8			p. 56								
93	p. 7	p. 8			p. 52								
94	p. 7				p. 44								
179	p. 7		p. 16										
207	p. 6				p. 46								
208	p. 6				p. 42								

## VERNAISON

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés  
(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre

○ Point 25

Objectif : Contenir le développement du secteur du Bois Comtal au regard de sa situation excentrée dans la commune, de son accessibilité contrainte, de sa topographie accidentée et de son caractère paysager.

Conséquence : Modification de la zone AU2 en N2 sur la parcelle cadastrée AI 397 située secteur du Bois Comtal.

○ Point 86

Objectif : Contenir le développement du secteur Razat Nord au regard de sa situation sensible dans le prolongement direct du plateau agricole et sa proximité avec la coupure verte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Conforter les corridors écologiques qui relient le plateau agricole et les berges du fleuve.

Anticiper et ne pas accentuer les problématiques de ruissellement des eaux de pluie en amont d'une balme urbanisée très sensible à ces sujets.

Conséquence : Modification de la zone AU1 en A2 située sur le secteur Razat Nord et en conséquence modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 "Le Razat" .

Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur le chemin de la Petite Pronde.

Modification partielle, en espaces boisés classés (EBC), d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) située chemin de la Petite Pronde, au Sud-Est du secteur Razat Nord.

○ Point 87

Objectif : Préserver pour le long terme des possibilités d'urbanisation sur le secteur des Garennes, vaste foncier d'entrée de ville à la situation stratégique, dans l'attente d'une programmation et d'un schéma d'organisation d'ensemble plus précis.

Conséquence : Modification de la zone AUEi2 en zone AU1 située secteur Les Garennes.

Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 "Les Garennes".

## VERNAISON

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés  
(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

○ Point 207

Objectif : Garantir la protection des haies plantées dans le cadre du Marathon de la biodiversité, dispositif d'accompagnement technique et financier pour la création et la restauration d'un réseau bocager à l'échelle du territoire métropolitain.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés sur les parcelles cadastrées AC 70, AC 72 à 74 situées secteur Le Péronnet.

○ Point 208

Objectif : Garantir la protection des haies plantées dans le cadre du Marathon de la biodiversité, dispositif d'accompagnement technique et financier pour la création et la restauration d'un réseau bocager à l'échelle du territoire métropolitain.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés sur les parcelles cadastrées AA 20 et 21, AA 41 et AA 92 situées secteur la Grande Pronde.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

○ Point 88

Objectif : Traduire les orientations de l'étude de cadrage urbain réalisée sur l'ilot Jumfil. Encadrer la restructuration urbaine du site et permettre de développer une nouvelle offre de logements en tenant compte de la morphologie urbaine des tissus environnants. Assurer une desserte viaire qualitative et sécurisée.

Conséquence : Suppression du périmètre d'attente de projet (PAP) n° 1 situé rue de la Croix du Meunier.  
Inscription d'une orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) n°5 sur le site Jumfil et en conséquence modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 "Centre bourg".  
Modification de la zone URm1d en URm2b située sur le site Jumfil.  
Inscription d'un emplacement réservé (ER) de voirie, au bénéfice de la Métropole, pour un élargissement de voie et situé rue de la Croix du Meunier.

○ Point 89

Objectif : Actualiser les principes d'aménagement sur le secteur Centre bourg au regard de l'abandon du projet de redressement de la rue des Mariniers.

Conséquence : Modification du contenu de l'orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) n°1 "Centre Bourg".

## VERNAISON

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés  
(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

## ○ Point 92

Objectif : Garantir la préservation des gabarits de hauteur des constructions existantes sur le centre bourg.

Conséquence : Modification de la hauteur graphique, de 11m à 10m, de la zone UCe3b située secteur Centre Bourg.

## ○ Point 93

Objectif : Respecter la cohérence d'ensemble du bâti ancien de la rue Port Perret, son identité et ses principes d'implantation.

Conséquence : Modification partielle de la zone URm2b en UCe4b, située rue Port Perret à hauteur de l'impasse du Port Perret.

## ○ Point 94

Objectif : Valoriser et conforter le tissu d'habitat individuel lâche du chemin de Corcelles en permettant une évolution maîtrisée du bâti en second rang.

Conséquence : Modification de la zone UCe4b en zone URi2c, située au nord du chemin de Corcelles.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

## ○ Point 179

Objectif : Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2023-2025, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH) .

Accompagner et valoriser l'activité agricole périurbaine

## ○ Point 90

Objectif : Permettre l'implantation d'exploitations agricoles sur le territoire communal.

Conséquence : Modification de la zone A1 en A2, située à l'ouest du chemin de la Petite Pronde sur le secteur Razat Nord.

## Conforter le centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

### • Respecter la cohérence d'ensemble du bâti ancien tout en permettant son évolution



- > Permettre l'évolution et la réhabilitation des tissus en prenant en compte la valeur historique et patrimoniale du tissu ancien de faubourg (forme et organisation, hauteur, rythme) et en veillant aux transitions avec les tissus environnants.
- > Conforter le centre bourg en le requalifiant et le recomposant, principalement au nord de la place du 11 novembre, pour lui donner plus de cohésion urbaine, et mieux le relier aux quartiers du Péronnet, du Rhône et au fleuve.
- > Proposer des formes urbaines contemporaines réinterprétant le tissu historique du centre
- > Améliorer les transitions entre les différentes morphologies présentes au nord du bourg (tissus de hameau ancien, ancien entrepôts, pavillons, collectifs ...)
- > Préserver le potentiel de renouvellement à terme du site "Jumfill", dans l'attente d'une définition des orientations urbaines (formes et vocations) permettant d'affirmer une architecture contemporaine en entrée de ville.

- Le zonage UCe3b (hauteur ~~11~~m) correspondant aux tissus de faubourg, couvre l'ensemble du tissu ancien du centre jusqu'à la rue des Usines.

PIP  
A1

- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre le centre bourg pour préserver ses caractéristiques morphologiques existantes. Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP

OAP  
1

- Le renouvellement urbain au nord du centre bourg est encadré par l'Orientation d'aménagement et de programmation N° 1

- Au nord de la place du 11 novembre, un zonage URm1 s'applique avec une hauteur graphique à 10m pour permettre une évolution contemporaine.

- Entre la rue des Usines et la voie ferrée le tissu est classé en UCe3b pour maintenir la forme de faubourg.

~~- Sur l'îlot Jumfill, un zonage URm1d permettant un renouvellement contemporain est inscrit, ainsi qu'un périmètre d'attente de projet.~~

- Le zonage URm2b s'applique sur les tissus de transition entre le centre et vers les quartiers Péronnet /Rhône (autour de la rue de la salle des fêtes). Il se poursuit sur la rue du port Perret en intégrant de l'URM2d pour permettre son évolution mesurée

PIP  
A2

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est aussi inscrit pour maintenir les caractéristiques existantes dans le renouvellement urbain à venir.

### • Conforter l'offre commerciale et de services du centre et renforcer les liens vers les équipements en favorisant une meilleure accessibilité notamment par le réseau modes doux.

- Autour de la place de la mairie sont inscrits des linéaires commerciaux pour maintenir et concentrer l'attractivité commerciale autour de celle-ci. Une polarité commerciale plafonnée à 1000 m<sup>2</sup> vient compléter les linéaires.

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### Conforter le centre bourg et tisser des liens avec les quartiers environnants

##### • Respecter la cohérence d'ensemble du bâti ancien tout en permettant son évolution



- > Permettre l'évolution et la réhabilitation des tissus en prenant en compte la valeur historique et patrimoniale du tissu ancien de faubourg (forme et organisation, hauteur, rythme) et en veillant aux transitions avec les tissus environnants.
- > Conforter le centre bourg en le requalifiant et le recomposant, principalement au nord de la place du 11 novembre, pour lui donner plus de cohésion urbaine, et mieux le relier aux quartiers du Péronnet, du Rhône et au fleuve.
- > Proposer des formes urbaines contemporaines réinterprétant le tissu historique du centre.
- > Améliorer les transitions entre les différentes morphologies présentes au nord du bourg (tissus de hameau ancien, ancien entrepôts, pavillons, collectifs ...)
- > Préserver le potentiel de renouvellement à terme du site "Jumfil", dans l'attente d'une définition des orientations urbaines (formes et vocations) permettant d'affirmer une architecture contemporaine en entrée de ville.

- Le zonage UCe3b (hauteur 10m) correspondant aux tissus de faubourg, couvre l'ensemble du tissu ancien du centre jusqu'à la rue des Usines.

PIP  
A1

- Un périmètre d'intérêt patrimonial couvre le centre bourg pour préserver ses caractéristiques morphologiques existantes. Plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale sont également identifiés en tant qu'EBP

OAP  
1

- Le renouvellement urbain au nord du centre bourg est encadré par l'Orientation d'aménagement et de programmation N° 1

- Au nord de la place du 11 novembre, un zonage URm1 s'applique avec une hauteur graphique à 10m pour permettre une évolution contemporaine.

- Entre la rue des Usines et la voie ferrée le tissu est classé en UCe3b pour maintenir la forme de faubourg.

OAP  
5

- Le zonage URm2b s'applique sur l'îlot Jumfil, dont le développement est accompagné de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°5, et sur les tissus de transition entre le centre et vers les quartiers Péronnet /Rhône (autour de la rue de la salle des fêtes). Il se poursuit sur la rue du port Perret en intégrant de l'URm2d pour permettre son évolution mesurée

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est aussi inscrit pour maintenir les caractéristiques existantes dans le renouvellement urbain à venir.

PIP  
A2

- La séquence bâtie en front de voie au contact de l'impasse du Port Perret et du chemin des Iles est classée en zone UCe4b avec une hauteur graphique à 10 mètres, afin de conserver cette morphologie patrimoniale.

Points n° 92 - 88 - 93

## Identifier et encadrer les lieux préférentiels du développement de la commune

- **Contenir le développement du secteur du Bois Comtal**, au vu de sa situation excentrée dans la commune, de son accessibilité contrainte, de la topographie importante et de son impact paysager



- > Maintenir la vocation naturelle du vallon de la Serve et des coteaux du Bois Comtal.
- > Maîtriser le développement pavillonnaire sur les dernières parcelles à urbaniser en frange du coteau.

- Un zonage URi2c ou URi2d s'applique sur les quartiers pavillonnaires existants dans le respect de leur densité actuelle.
- ~~- La zone AU2 a été réduite à la partie en contact avec les tissus pavillonnaires de la rue Chapillon.~~
- La partie au cœur du vallon de la Serve est classée en N1 affirmant son caractère naturel inaltérable.
- La partie plus au Sud en contact avec Millery ~~(à l'extrémité du chemin de la Serve)~~ a été classée en N2.
- La trame paysagère de l'ensemble du Bois comtal est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.

- **Préserver le potentiel du Razat Nord**, à la suite de développement récent de la partie basse :



- > Préserver le potentiel foncier à long terme de ce secteur, dans l'attente d'un projet futur, et des équipements manquants sur la zone (desserte et réseaux)
- > Finaliser le développement en cours sur la partie basse du site

OAP  
4

- ~~- Une zone AU1 est inscrite pour préserver l'avenir à long terme sur le secteur au nord du chemin du Pelet.~~
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 est maintenue ~~pour encadrer le développement de ce secteur.~~
- La zone récemment urbanisée est classée en deux zonages distincts : URi2c sur la partie haute, dans la continuité des pavillons déjà présents au sud et URc2b sur la partie basse, en correspondance avec les formes collectives développées.

- **Encadrer le développement des Garennes** au vu de sa position stratégique (proximité immédiate du centre-ville et de la gare) et sensible (dans la continuité paysagère de la balme)



- > Accompagner son urbanisation orientée vers une vocation économique
- > Encadrer le développement de locaux d'activités de qualité, s'intégrant dans le paysage du pied de balme
- > Encourager une rénovation / reconstruction de la partie déjà bâtie (présence d'un corps de ferme et d'anciens hangars de stockage)
- > Prendre en compte la topographie et le paysage particulier du site (impact visuel important)

CAP  
2

- ~~- L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 vient encadrer le développement de ce secteur.~~
- ~~- Un zonage AUEi2 est inscrit, complété par une hauteur graphique à 8.5m. La partie actuelle bâtie est classée en UCe4b avec une hauteur à 10m.~~
- Les EBC protègent les boisements qui encadrent le site à l'Ouest et au Sud.



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### Identifier et encadrer les lieux préférentiels du développement de la commune

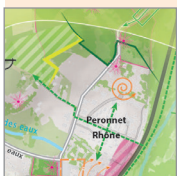
- **Contenir le développement du secteur du Bois Comtal**, au vu de sa situation excentrée dans la commune, de son accessibilité contrainte, de la topographie importante et de son impact paysager



- > Maintenir la vocation naturelle du vallon de la Serve et des coteaux du Bois Comtal.
- > Maîtriser le développement pavillonnaire sur les dernières parcelles à urbaniser en frange du coteau.

- Un zonage URi2c ou URi2d s'applique sur les quartiers pavillonnaires existants dans le respect de leur densité actuelle.
- La partie au cœur du vallon de la Serve est classée en N1 affirmant son caractère naturel inaltérable.
- La partie plus au Sud en contact avec Millery a été classée en N2.
- La trame paysagère de l'ensemble du Bois comtal est valorisée grâce aux différents outils de préservation du végétal : EVV, EBC.

- **Préserver le potentiel du Razat Nord**, à la suite de développement récent de la partie basse :



- > Préserver le potentiel foncier à long terme de ce secteur, dans l'attente d'un projet futur, et des équipements manquants sur la zone (desserte et réseaux)
- > Finaliser le développement en cours sur la partie basse du site

OAP  
4

- Le zonage A2 s'applique au secteur du Razat Nord, aucun projet ou réflexion n'étant prévu, à terme, pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- La zone récemment urbanisée est classée en deux zonages distincts : URi2c sur la partie haute, dans la continuité des pavillons déjà présents au sud et URc2b sur la partie basse, en correspondance avec les formes collectives développées.
- L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 est maintenue sur la partie sud du secteur.
- Le zonage N1 garantit la préservation des abords du château du Razat.

- **Encadrer le développement des Garennes** au vu de sa position stratégique (proximité immédiate du centre-ville et de la gare) et sensible (dans la continuité paysagère de la balme)



- > Accompagner son urbanisation orientée vers une vocation économique
- > Encadrer le développement de locaux d'activités de qualité, s'intégrant dans le paysage du pied de balme
- > Encourager une rénovation / reconstruction de la partie déjà bâtie (présence d'un corps de ferme et d'anciens hangars de stockage)
- > Prendre en compte la topographie et le paysage particulier du site (impact visuel important)

- Le zonage AU1 préserve pour le long terme des possibilités d'urbanisation sur le secteur, dans l'attente de la définition d'une programmation urbaine et d'un schéma d'organisation d'ensemble plus précis. L'indice 1 confère à ce site d'envergure et au positionnement stratégique une vocation mixte ; les activités économiques y seront possibles et pourront être accompagnées d'autres types de destinations (habitat...). La partie actuelle bâtie est classée en UCe4b avec une hauteur à 10m.
- Les EBC protègent les boisements qui encadrent le site à l'Ouest et au Sud.

Points n° 25 - 86 - 87

## Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysages naturels et agricoles

### • Les grands espaces naturels et agricoles : balme et plateaux



- > Préserver le plateau agricole afin de maintenir et valoriser l'activité agricole et arboricole.
- > Consolider les limites naturelles tout en travaillant les transitions entre le naturel et l'urbain, notamment au Nord sur le secteur sensible du Razat (connexion balme et plateau, coupure verte au Scot, corridors écologiques ...) et autour du hameau du Pelet
- > Protéger les corridors écologiques qui relient plateau agricole et berges du fleuve
- > Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la balme Sud, «fond de scène» de la commune aux qualités paysagères et bâties exceptionnelles.
- > Affirmer ces deux "portes vertes" Nord et Sud sur la RD315, en protégeant la dimension naturelle et exceptionnelle de chacune d'elles (point de vue, présence végétale, grande propriété, bâtiments remarquables).



- ~~- Le plateau agricole est classé en zone A, avec une distinction entre l'est et l'ouest du chemin de la Pronde : A2 à l'ouest et A1 à l'est en fonction de leur sensibilité écologique et paysagères~~
- Le hameau du Pelet, est classé en Uce4b pour maintenir sa morphologie, les tissus de part et d'autre de l'implantation historique sont dans un zonage UPP pour les préserver en l'état.
- L'ensemble des espaces naturels de la balme Sud est classé en N2.
- Le quartier de la Hêtraie est classé en UPP pour préserver sa qualité paysagère, en continuité entre la balme et le vallon de la Fée des Eaux (de plus des risques de mouvement de terrain s'appliquent sur ce quartier)
- De même les quartiers en pied de balme au sud de la commune, fortement marqués par le relief et le paysage sont classés en UPP
- Les éléments bâtis remarquables insérés dans la balme (ou à ses franges) sont classés en EBP, la trame boisée en EBC et arbres remarquables.
- Les deux entrées de villes sont classées en zonage naturel N2 ou agricole A1,
- Le zonage URi1b s'applique sur les quelques maisons individuelles en contact avec Irigny, en cohérence avec leur rapport à la voie et leur densité.

### • Valoriser l'activité agricole et arboricole du plateau



- > Protéger l'activité axée sur l'arboriculture.
- > Permettre le renouveau des friches en encourageant l'accueil de nouvelles exploitations.
- > Favoriser les circuits courts

- ~~- Le plateau agricole est classé en zone A, avec une distinction entre l'est et l'ouest du chemin de la Pronde : A2 à l'ouest et A1 à l'est.~~

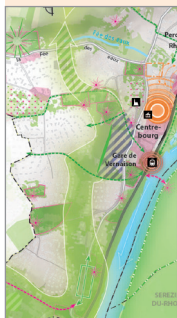
## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

## Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysages naturels et agricoles

### • Les grands espaces naturels et agricoles : balme et plateaux



- > Préserver le plateau agricole afin de maintenir et valoriser l'activité agricole et arboricole.
- > Consolider les limites naturelles tout en travaillant les transitions entre le naturel et l'urbain, notamment au Nord sur le secteur sensible du Razat (connexion balme et plateau, coupure verte au Scot, corridors écologiques ...) et autour du hameau du Pelet
- > Protéger les corridors écologiques qui relient plateau agricole et berges du fleuve
- > Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la balme Sud, «fond de scène» de la commune aux qualités paysagères et bâties exceptionnelles.
- > Affirmer ces deux "portes vertes" Nord et Sud sur la RD315, en protégeant la dimension naturelle et exceptionnelle de chacune d'elles (point de vue, présence végétale, grande propriété, bâtiments remarquables).



- Le plateau agricole est classé en A1 et A2. Le zonage A1 correspond aux espaces sensibles d'un point de vue paysager ou écologique. Le zonage A2 permet la gestion des exploitations agricoles.
- Le hameau du Pelet, est classé en Uce4b pour maintenir sa morphologie, les tissus de part et d'autre de l'implantation historique sont dans un zonage UPP pour les préserver en l'état.
- L'ensemble des espaces naturels de la balme Sud est classé en N2.
- Le quartier de la Hêtraie est classé en UPP pour préserver sa qualité paysagère, en continuité entre la balme et le vallon de la Fée des Eaux (de plus des risques de mouvement de terrain s'appliquent sur ce quartier)
- De même les quartiers en pied de balme au sud de la commune, fortement marqués par le relief et le paysage sont classés en UPP
- Les éléments bâtis remarquables insérés dans la balme (ou à ses franges) sont classés en EBP, la trame boisée en EBC et arbres remarquables.
- Les deux entrées de villes sont classées en zonage naturel N2 ou agricole A1,
- Le zonage URi1b s'applique sur les quelques maisons individuelles en contact avec Irigny, en cohérence avec leur rapport à la voie et leur densité.

### • Valoriser l'activité agricole et arboricole du plateau



- > Protéger l'activité axée sur l'arboriculture.
- > Permettre le renouveau des friches en encourageant l'accueil de nouvelles exploitations.
- > Favoriser les circuits courts.

- La partie nord-est du chemin de la Petite Pronde reçoit un zonage A1. Le reste du plateau agricole est classé en A2.

- **Les éléments naturels spécifiques liés au fleuve et aux cours d'eau**



> Mettre en valeur et protéger le vallon de la Fée des Eaux, élément naturel structurant de la commune et lien entre le Rhône et le plateau.

> Poursuivre la valorisation des îles et lônes (en collaboration avec les actions pédagogiques et aménagements réalisés par le Smiril et la CNR) avec la réalisation de projets de loisirs et découverte (ViaRhôna), et le maintien de la vocation sportive.

> Respecter la valeur écologique et les éléments d'identité liés au fleuve.

> Rendre plus accessibles les îles et berges du Rhône ainsi que l'île de la Table ronde en aménageant des cheminements modes doux sécurisés notamment pour la traversée du fleuve.

> Permettre le maintien des activités sportives et de loisirs sur les berges et lônes du fleuve.



- Le vallon de la Fée des Eaux est inscrit en N1, la partie bâtie autour de l'ancien couvent est classée en N2.

- l'ensemble du fleuve et de ses berges est classé en N2

- Les îles et lônes de Vernaison sont inscrites en N2, pour permettre le maintien des activités de loisirs et des équipements présents.

- les jardins collectifs près de la voie ferrée et leurs possibles extensions au nord de la commune sont inscrits en N2sj

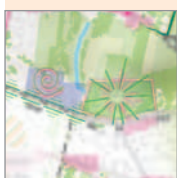
- L'outil cheminement à préserver indique certaines sections de cheminement à maintenir.

- Les EBC et les EVV inscrivent la trame paysagère de ces deux entités.

- Le pôle sportif est classé en USP

## Pérenniser les activités économiques de la commune

- **Pérenniser la zone artisanale de la Fée des Eaux afin de préserver les emplois existants sur la commune**



> Permettre le renouvellement des activités de la zone artisanale avec une exigence sur la qualité architecturale et paysagère des projets (liée à la proximité des grandes propriétés du ruisseau de la Fée des Eaux et à l'ouverture sur le grand paysage du plateau agricole) tout en prenant en compte les risques d'inondation

- Le Zonage UEi2 s'applique.

- **Permettre la création d'une nouvelle zone d'activités artisanales**



> Permettre la relocalisation et l'accueil d'activités artisanales nouvelles sur le secteur des Garennes

CAP  
2

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 vient encadrer le développement de ce secteur

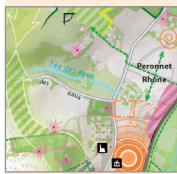
- Un zonage AUEi2 est inscrit, complété par une hauteur graphique à 8.5m.

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation  
Outils réglementaires

#### • Les éléments naturels spécifiques liés au fleuve et aux cours d'eau



> Mettre en valeur et protéger le vallon de la Fée des Eaux, élément naturel structurant de la commune et lien entre le Rhône et le plateau.

> Poursuivre la valorisation des îles et lônes (en collaboration avec les actions pédagogiques et aménagements réalisés par le Smiril et la CNR) avec la réalisation de projets de loisirs et découverte (ViaRhôna), et le maintien de la vocation sportive.

> Respecter la valeur écologique et les éléments d'identité liés au fleuve.

> Rendre plus accessibles les îles et berges du Rhône ainsi que l'île de la Table ronde en aménageant des cheminements modes doux sécurisés notamment pour la traversée du fleuve.

> Permettre le maintien des activités sportives et de loisirs sur les berges et lônes du fleuve.



- Le vallon de la Fée des Eaux est inscrit en N1, la partie bâtie autour de l'ancien couvent est classée en N2.

- l'ensemble du fleuve et de ses berges est classé en N2

- Les îles et lônes de Vernaison sont inscrites en N2, pour permettre le maintien des activités de loisirs et des équipements présents.

- les jardins collectifs près de la voie ferrée et leurs possibles extensions au nord de la commune sont inscrits en N2sj

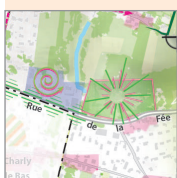
- L'outil cheminement à préserver indique certaines sections de cheminement à maintenir.

- Les EBC et les EVV inscrivent la trame paysagère de ces deux entités.

- Le pôle sportif est classé en USP

#### Pérenniser les activités économiques de la commune

##### • Pérenniser la zone artisanale de la Fée des Eaux afin de préserver les emplois existants sur la commune



> Permettre le renouvellement des activités de la zone artisanale avec une exigence sur la qualité architecturale et paysagère des projets (liée à la proximité des grandes propriétés du ruisseau de la Fée des Eaux et à l'ouverture sur le grand paysage du plateau agricole) tout en prenant en compte les risques d'inondation

- Le Zonage UEi2 s'applique.

##### • Permettre la création d'une nouvelle zone d'activités artisanales



> Permettre la relocalisation et l'accueil d'activités artisanales nouvelles sur le secteur des Garennes

- Le zonage AU1 attribue une vocation mixte au secteur pour le long terme et permettra notamment l'accueil d'activités économiques.





### Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 53 logements/an, soit 480 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, pour répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du centre-bourg, du Razat et du Grisot,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre transports en commun structurante existante (gare) et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- un équilibre entre les segments (locatif social, locatif privé et propriété occupante) selon un principe de mixité sociale,
- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit ÷
- ~~■ Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 5 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.~~



### Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 53 logements/an, soit 480 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, pour répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs du centre-bourg, du Razat et du Griset,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour de l'offre transports en commun structurante existante (gare) et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



### Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- un équilibre entre les segments (locatif social, locatif privé et propriété occupante) selon un principe de mixité sociale,
- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. **Pour la 3<sup>ème</sup> période triennale 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente.** Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole,
- le développement de produits en accession abordable en veillant à l'accompagnement des ménages accédants afin de prévenir des situations de fragilité des nouvelles copropriétés,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou

de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



### Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.

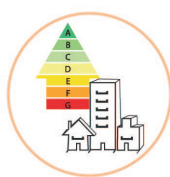


### 3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
  - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
  - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 10 logements locatifs sociaux.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la mise en place de règles et de périmètres de secteurs de mixité sociale,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole,
- le développement de produits en accession abordable en veillant à l'accompagnement des ménages accédants afin de prévenir des situations de fragilité des nouvelles copropriétés,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la nécessité d'une diversification de l'offre

de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),

- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



#### Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et du parc public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.

OAP  
1

## Centre bourg

### Objectifs

Encadrer la restructuration urbaine du centre bourg, ~~autour de la place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945, de la rue des usines et de l'îlot Jumfil,~~ en permettant de développer et phaser une nouvelle offre de logements .

Ce renouvellement devra s'appuyer sur les qualités patrimoniales des tissus anciens tout en proposant une architecture contemporaine de qualité.

### Conditions d'aménagement

~~> Sur le secteur Jumfil, conditionner le renouvellement du site au raccordement des réseaux d'eau aux bassins de la fée des eaux afin de prendre en compte les risques d'inondation~~

### Principes d'aménagement

#### • Principes transversaux sur l'ensemble du périmètre de l'OAP

>Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus anciens du bourg ( sur ce secteur s'appliquent les prescriptions du PIP)

>Proposer des typologies de bâtiments variées (immeuble collectif, immeuble de forme intermédiaire, maisons de villes ...)

~~>Améliorer les liens entre la place du 11 novembre et du 8 mai avec la place Charles De Gaulle~~

>Mutualiser et optimiser les stationnements, et favoriser leur réalisation en sous-sol (en dehors du périmètre du PPRNI du Rhône). En cas de réalisation en surface, celle-ci devra permettre une gestion optimale des eaux pluviales avec des revêtements poreux et des aménagements paysagers par exemple.

>Le long de la route de Lyon (RD315), prendre en compte les nuisances sonores générées par celle-ci dans la conception des bâtiments et des logements

>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales et permettre leur infiltration dans chaque projet

>Prendre en compte les risques de remontée de nappe le long du Rhône

>Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ainsi que par débordement du ruisseau de la Fée des Eaux (*cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques*), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

#### Zoom A : Partie sud de la place du 11 novembre

~~>Autoriser la démolition du bâtiment accolé à la mairie pour permettre une nouvelle connexion entre les deux places et redresser la voie.~~

~~>Travailler finement l'angle des nouveaux bâtiments donnant sur cette percée qui relie les deux espaces publics~~

~~>Reconstituer un front urbain au sud de la place du 11 novembre (en partie sur la voirie actuelle), en réinterprétant les caractéristiques du bourg, tout en acceptant l'architecture contemporaine~~

>Respecter le gabarit des constructions existantes : hauteurs variées, façades rythmées ...

>Intégrer un ou plusieurs locaux commerciaux dans les Rez-de-chaussé des nouvelles constructions pour favoriser l'animation de la place

#### • Zoom B : Ilot nord de la place du 11 novembre

>Imposer la création de commerce sur les rez-de-chaussée de l'îlot pour favoriser l'attractivité de ce linéaire de façade

>Traiter de manière qualitative les accès aux commerces et aux logements , tout en gérant la pente de la rue du pont, avec une possibilité de retrait de 2 m maximum des constructions

>Encadrer la réalisation de césures (percées visuelles) sur toute la hauteur de la façade vers le cœur d'îlot (permettant les accès qualitatifs aux logements et aux commerces)

>Au-dessus des commerces, développer des bâtiments de logements avec une implantation

OAP  
1

## Centre bourg

## Objectifs

Encadrer la restructuration urbaine du centre bourg, en permettant de développer et phaser une nouvelle offre de logements .

Ce renouvellement devra s'appuyer sur les qualités patrimoniales des tissus anciens tout en proposant une architecture contemporaine de qualité.

## Principes d'aménagement

- Principes transversaux sur l'ensemble du périmètre de l'OAP

>Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des tissus anciens du bourg ( sur ce secteur s'appliquent les prescriptions du PIP)

>Proposer des typologies de bâtiments variées (immeuble collectif, immeuble de forme intermédiaire, maisons de villes ...)

>Mutualiser et optimiser les stationnements, et favoriser leur réalisation en sous-sol (en dehors du périmètre du PPRNI du Rhône). En cas de réalisation en surface, celle-ci devra permettre une gestion optimale des eaux pluviales avec des revêtements poreux et des aménagements paysagers par exemple.

>Le long de la route de Lyon (RD315), prendre en compte les nuisances sonores générées par celle-ci dans la conception des bâtiments et des logements

>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales et permettre leur infiltration dans chaque projet

>Prendre en compte les risques de remontée de nappe le long du Rhône

>Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ainsi que par débordement du ruisseau de la Fée des Eaux (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

#### Zoom A : Partie sud de la place du 11 novembre

>Valoriser le front urbain au sud de la place du 11 novembre 1918 afin de ménager une transition qualitative entre la place du 11 Novembre 1918 et la Grande rue qui constitue l'entrée du centre ancien. Une réinterprétation des caractéristiques anciennes

du bourg est attendue pour les réhabilitations et les constructions neuves. Ces dernières peuvent développer une architecture contemporaine.

>Respecter le gabarit des constructions existantes : hauteurs variées, façades rythmées ...

>Intégrer un ou plusieurs locaux commerciaux dans les rez-de-chaussée des éventuelles nouvelles constructions pour favoriser l'animation de la place

- Zoom B : Ilot nord de la place du 11 novembre

>Imposer la création de commerce sur les rez-de-chaussée de l'îlot pour favoriser l'attractivité de ce linéaire de façade

>Traiter de manière qualitative les accès aux commerces et aux logements , tout en gérant la pente de la rue du pont, avec une possibilité de retrait de 2 m maximum des constructions

>Encadrer la réalisation de césures (percées visuelles) sur toute la hauteur de la façade vers le cœur d'îlot (permettant les accès qualitatifs aux logements et aux commerces)

>Au-dessus des commerces, développer des bâtiments de logements avec une implantation perpendiculaire à la rue du Pont (meilleure gestion du bruit). La hauteur de ces bâtiments pourra varier de R+2 à R+3 et proposer des épannelages variés.

>Favoriser la réinterprétation contemporaine du tissu ancien environnant

>Permettre la réalisation de logements de forme intermédiaire (type maison de ville) en cœur d'îlot

>Concevoir un cœur d'îlot végétalisé d'un seul tenant et qualitatif en transition avec les maisons de la rue Marion

### Principes d'aménagement

perpendiculaire à la rue du Pont (meilleure gestion du bruit). La hauteur de ces bâtiments pourra varier de R+2 à R+3 et proposer des épannelages variés.

>Favoriser la réinterprétation contemporaine du tissu ancien environnant

>Permettre la réalisation de logements de forme intermédiaire (type maison de ville) en cœur d'îlot

>Concevoir un cœur d'îlot végétalisé d'un seul tenant et qualitatif en transition avec les maisons de la rue Marion

- **Zoom C : Rue des Usines (nord)**

>Respecter le gabarit existant de la rue : hauteurs variées, façades rythmées ...

>Implanter les bâtiments à l'alignement de la rue avec un traitement qualitatif des rez-de-chaussée: possibilité de les surélever pour une meilleure gestion des stationnements en adéquation avec les risques de remontée de nappe et pour une meilleure habitabilité des logements en RDC

>Constituer un front urbain discontinu ménageant des percées visuelles sur un cœur d'îlot végétalisé

>Se protéger des nuisances sonores de la voie ferrée en reculant l'implantation des bâtiments et en créant un dispositif paysager d'une largeur minimale de 10m

>Distinguer la hauteur des bâtiments sur rue (R+2+attique) de celle des bâtiments en cœur d'îlot (R+1+attique)

- ~~Zoom D : îlot Jumfil~~

~~Sur ce site stratégique à l'entrée du bourg :~~

- ~~-Préserver son potentiel de reconversion (environ 7500 m<sup>2</sup>)~~

- ~~-Prendre en compte sa topographie particulière, en contre bas de la route de Lyon, qui accentue le ruissellement des eaux pluviales.~~

### Principes d'aménagement

- **Zoom C : Rue des Usines (nord)**

>Respecter le gabarit existant de la rue : hauteurs variées, façades rythmées ...

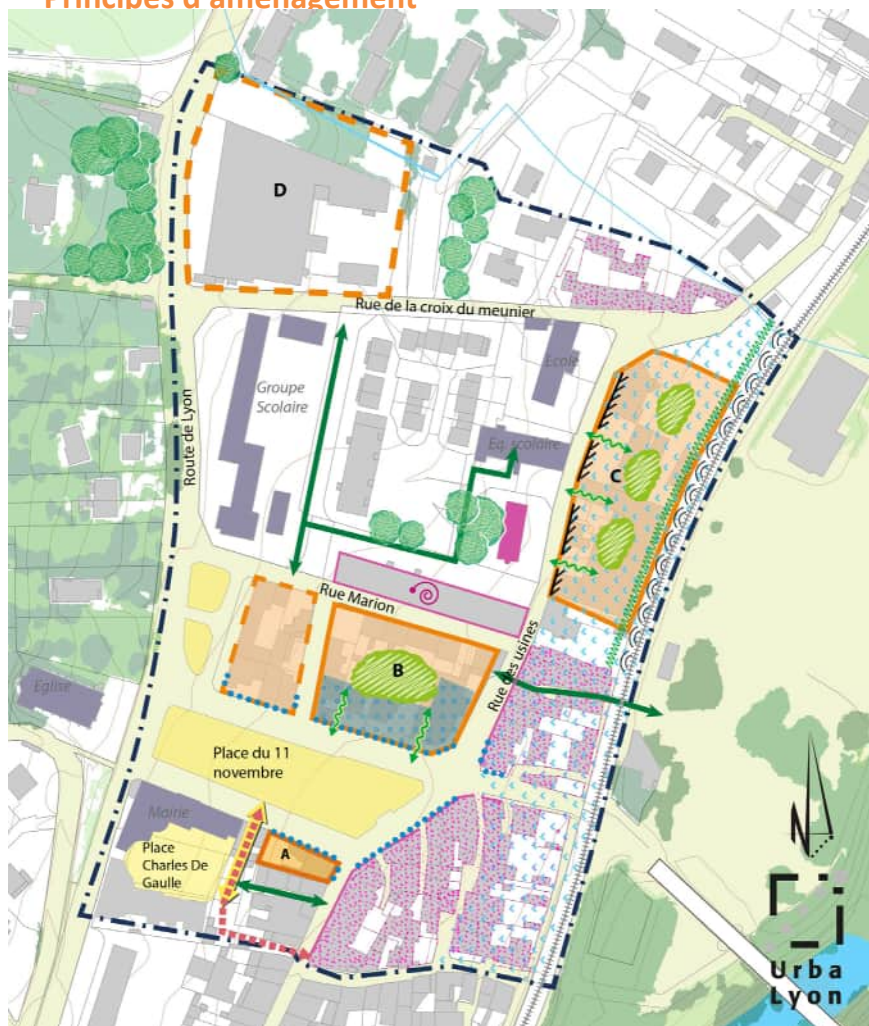
>Implanter les bâtiments à l'alignement de la rue avec un traitement qualitatif des rez-de-chaussée: possibilité de les surélever pour une meilleure gestion des stationnements en adéquation avec les risques de remontée de nappe et pour une meilleure habitabilité des logements en RDC

>Constituer un front urbain discontinu ménageant des percées visuelles sur un cœur d'îlot végétalisé

>Se protéger des nuisances sonores de la voie ferrée en reculant l'implantation des bâtiments et en créant un dispositif paysager d'une largeur minimale de 10m

>Distinguer la hauteur des bâtiments sur rue (R+2+attique) de celle des bâtiments en cœur d'îlot (R+1+attique)

## Principes d'aménagement



--- Périmètre de l'orientation d'aménagement

A : Partie sud de la place du 11 novembre et du 8 mai

B: Ilot nord de la place du 11 novembre et du 8 mai

C: Rue des Usines (nord)

~~D: ilot Jumfil~~

#### • Vocations et morphologies urbaines

- Localisation souhaitée de l'habitat en renouvellement
- Evolution à long terme à prévoir pour de l'habitat en renouvellement
- ~~Potential de reconversion urbaine à préserver~~
- ~~Localisation souhaitée du socle de commerces~~
- Commerces en RDC
- Implantation en front de rue à respecter
- Césures vers cœurs d'îlot végétalisés à créer

#### • Accès, déplacement et stationnement

- Lien modes doux existant à préserver
- ~~Redressement de la voie et connexion des 2 places à aménager~~

#### • Prise en compte des risques et des nuisances

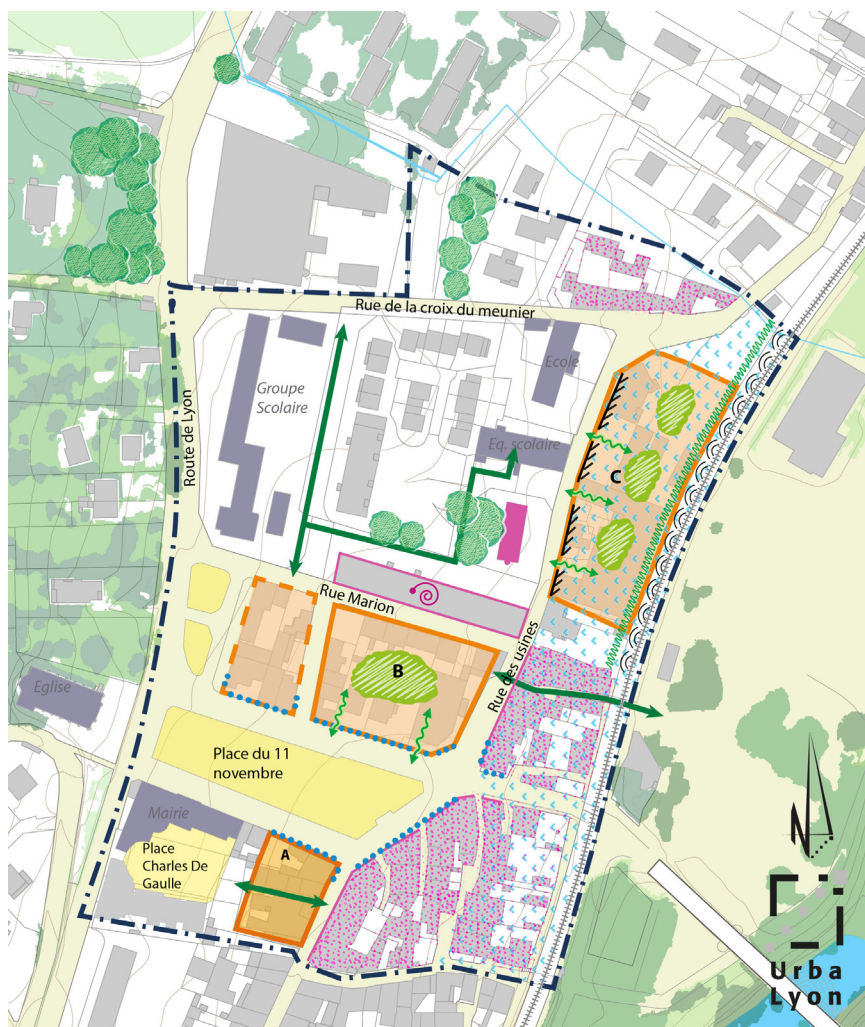
- Recul et végétalisation anti bruit à mettre en place (largeur 10 m minimum)
- Zone de risque de remontée de nappe et réseaux à prendre en compte

#### • Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- Cœur d'îlot végétalisé à créer (en pleine terre et planté)
- Boisements existants à préserver
- Ensemble bâti de qualité, caractéristiques à réinterpréter
- Bâti de qualité à préserver
- Bâtiment à réhabiliter / transformer



## Principes d'aménagement








--- Périmètre de l'orientation d'aménagement

A : Partie sud de la place du 11 novembre et du 8 mai


B : Ilot nord de la place du 11 novembre et du 8 mai

C : Rue des Usines (nord)

• **Vocations et morphologies urbaines**

-  Localisation souhaitée de l'habitat en renouvellement
-  Evolution à long terme à prévoir pour de l'habitat en renouvellement
-  Commerces en RDC
-  Implantation en front de rue à respecter
-  Césures vers cœurs d'îlot végétalisés à créer






• **Accès, déplacement et stationnement**

-  Lien modes actifs existants à préserver

• **Prise en compte des risques et des nuisances**

-  Recul et végétalisation anti bruit à mettre en place (largeur 10 m minimum)
-  Zone de risque de remontée de nappe et réseaux à prendre en compte

• **Nature en ville, patrimoine bâti et paysager**

-  Cœur d'îlot végétalisé à créer (en pleine terre et planté)
-  Boisements existants à préserver
-  Ensemble bâti de qualité, caractéristiques à réinterpréter
-  Bâti de qualité à préserver
-  Bâtiment à réhabiliter /transformer

OAP  
2

## Les Garennes

### Objectifs

Encadrer le développement cohérent d'une zone d'activités économiques sur le secteur des Garennes, en extension du centre, en portant une attention particulière à sa bonne intégration paysagère en prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme, dans ce secteur repéré comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier

### Conditions d'aménagement

> Conditionner le développement du projet à l'adéquation des réseaux d'eau et d'assainissement

### Principes d'aménagement

#### •Vocation et morphologie urbaine

>Prévoir une offre diversifiée de locaux d'activités (Gamme, typologie et taille de lots à destination des TPE / PME) en évitant les grands lots.

>Eviter les activités présentant des nuisances pour assurer une bonne cohabitation avec les secteurs résidentiels alentours.

>Organiser la zone en deux plateformes desservies par un bouclage interne qui permettront l'implantation des bâtiments d'activités.

> Respecter une cohérence dans l'alignement du bâti ainsi que des discontinuités pour permettre des percées visuelles entre les bâtiments.

>Privilégier le volume enveloppe toiture couronnement de type bas pour les nouvelles constructions.

>Favoriser les toitures terrasses qui permettent de réduire et ralentir le rejet des eaux d'orage dans les dispositifs d'évacuation.

>Concevoir une façade qualitative et adressée sur la route de Givors en entrée de ville (avec une prise en compte des murs de soutènement existants)

>Afin d'assurer la qualité de l'entrée de ville, veiller à la bonne intégration paysagère des constructions sur la plateforme basse (implantation, hauteurs, choix des matériaux...), en cohérence avec la morphologie des tissus existants au nord et au sud de celle-ci.

>Permettre la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de l'ancienne ferme, en prenant en compte les caractéristiques de ce tissu rural

>Favoriser une architecture bioclimatique et peu consommatrice d'énergie.

#### •Patrimoine bâti et paysager

>Préserver les boisements de la balme boisée, fond de scène de l'opération, paysage structurant de la commune et support de corridor écologique

>Assurer une continuité visuelle entre l'entrée du site et la balme en préservant les cônes de vue depuis la route de Givors.

>Qualifier les interfaces avec les secteurs résidentiels nord et sud par un dispositif paysager (haie, mur planté, cheminement à créer ...) d'environ 8 à 10m de large pour garantir la tranquillité des riverains.

>Concevoir un aménagement paysager qualitatif de l'espace central de stationnement pour garantir l'intégration de l'opération dans le grand paysage.

>Favoriser les haies champêtres pour les espaces de transitions.

>La présence de l'espèce protégée Chevêche d'Athéna a été signalée par la ligue de protection des Oiseaux, lors de l'enquête publique du PLU-H de 2018.

#### •Accès, déplacement et stationnement

>Créer un accès unique à l'opération (voitures et poids lourds) depuis la route de Givors.

>Permettre la desserte interne en boucle et en sens unique, pour gérer la pente et l'accès à la plateforme haute.

>Organiser des stationnements mutualisés et paysagés (si possible permettant l'infiltration des eaux pluviales) entre les deux plateformes.

>Assurer une continuité des cheminements depuis



NEANT

le plateau en direction du centre bourg et de la gare avec la création de nouveaux cheminements piétons Est/ouest au nord et au sud de la zone.

• **Prise en compte des risques et des nuisances**

>Privilégier une gestion des eaux pluviales de manière commune à l'opération compte tenu de la nature des sols (création d'un bassin de gestion des eaux de pluie)

>Positionner le bassin de gestion des eaux pluviales en bas du site et l'aménager de manière qualitative et paysagère

>Limiter l'imperméabilisation des sols au strict besoin du projet, l'infiltration des eaux à la parcelle n'étant pas possible du fait des mouvements de terrain

>Minimiser les accès en pente depuis la route de Givors, ainsi qu'à la plateforme haute

>Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf *plan réglementaire des risques naturels et technologiques*) qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site

>Prendre en compte les nuisances sonores occasionnées par la Route de Givors. La destination proposée sur la zone, soit l'activité, est celle qui en subira le moins de gêne possible

Référence / Illustration

**Pôle artisanal du Douero - île d'Arz**

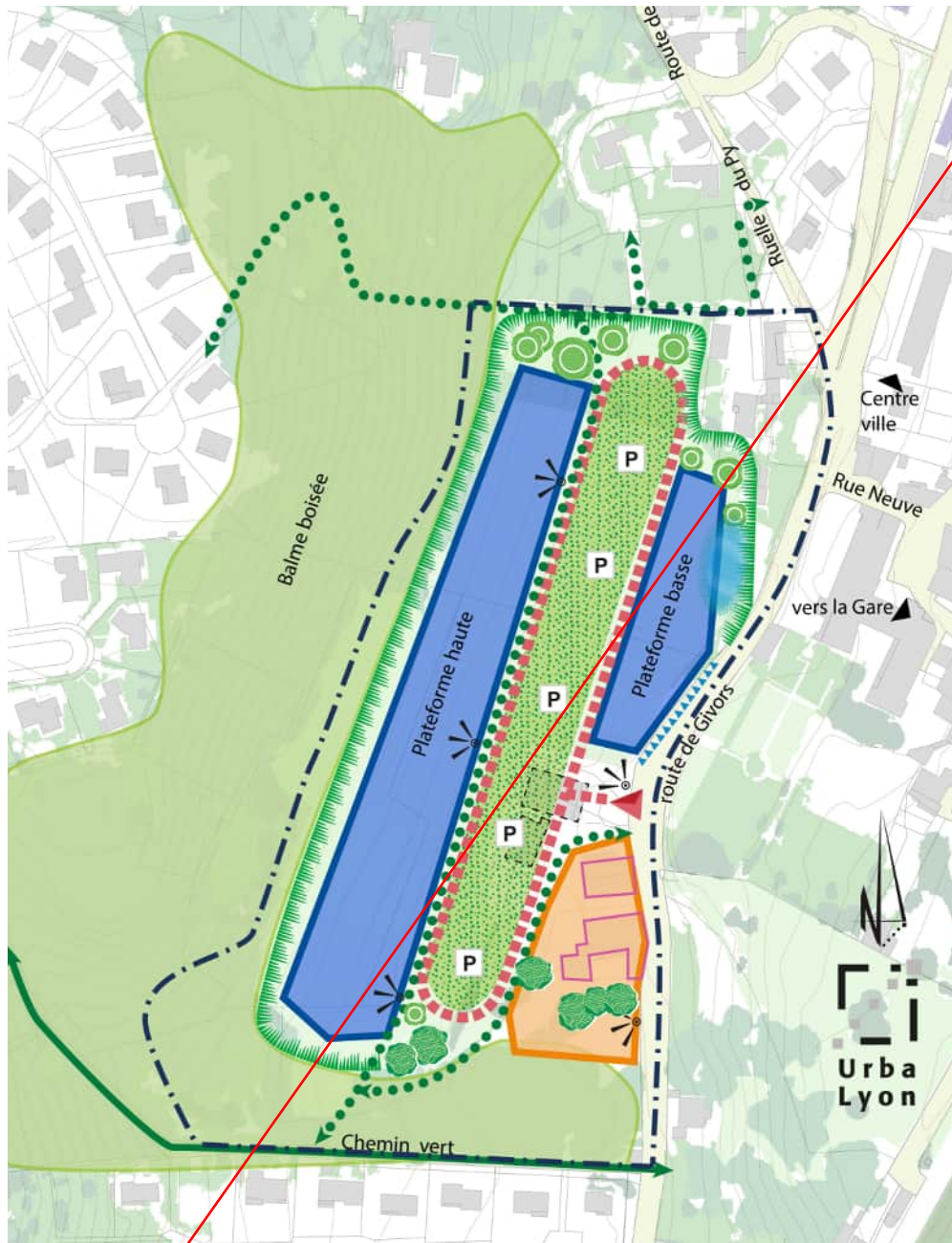


















*“ Le pôle artisanal s'organise en quatre rangées de bâtiments parallèles, implantés en peigne par le pignon le long du chemin du moulin, favorisant ainsi son intégration. Les constructions semblent de premier abord identiques mais se distinguent les unes des autres dans le détail. De larges porches et passages permettent une circulation sur le site tout en maintenant l'unité des bâtiments. En dehors des espaces communs, chaque atelier dispose d'un espace clos pour le stockage et le stationnement, matérialisé par des claustras en bois. La quasi totalité des surfaces de stockage et de circulation sont réalisées en revêtement stabilisé, seules les aires de livraison de béton et de lavage sont imperméables. Les volumes sont simples. La toiture à deux pentes en bac acier foncé, le bardage vertical en bois brut font de cet ensemble une architecture de qualité s'intégrant en intelligence avec le site.”*

CAUE du Morbihan  
Extrait de la fiche repères n°10 - SEPTEMBRE 2011



## Principes d'aménagement



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'orientation d'aménagement                        |  | Balme boisée à protéger  |
|  | Activités économiques à développer sur 2 plateformes            |  | Espace de transition paysagère à aménager                                      |
|  | Secteur à renouveler ou réhabiliter vers une vocation d'habitat |  | Espaces végétalisés à créer (plantation d'arbres)                              |
|  | Ancienne ferme dont la forme bâtie peut être réinterprétée      |  | Boisements à préserver   |
|  | Cheminement modes doux à maintenir                              |  | Vue à préserver sur la balme boisée  |
|  | Principe de cheminement modes doux à créer ou aménager          |  | Localisation de l'unique accès au site   |
|   |   |  | Principe de voie de desserte paysagée à créer                                  |
|   |   |  | Traitement qualitatif de la façade vitrine sur la route de Givors              |
|   |   |  | Aire de stationnement paysagé et mutualisé à aménager (et création d'un talus) |
|   |   |  | Localisation du bassin de rétention des eaux pluviales à réaliser et paysager  |



OAP  
4

## Le Razat

### Objectifs

Dans le respect des orientations du SCOT, conforter l'entrée de ville nord de la commune, en envisageant à terme la réalisation d'un nouveau quartier mixte (habitat, commerces, équipements) sur la partie basse du secteur du Razat.

### Principes d'aménagement

~~L'aménagement à court terme de la partie basse du secteur du Razat devra garantir une urbanisation cohérente à plus long terme de la partie haute.~~

~~A ce titre, l'aménagement de la partie basse respectera les principes ou les recommandations d'aménagement suivantes:~~

#### 1. Préserver les éléments constitutifs de l'identité du secteur

Le mur en pierre existant en bordure de la route départementale, qui constitue un héritage historique intéressant, sera préservé et remis en valeur dans la mesure du possible.

L'espace boisé à mi-pente sera préservé et entretenu, à la fois:

- Pour maintenir une transition verte entre le bas et le haut du Razat.
- Pour préserver l'équilibre paysager global du site et la continuité naturelle de la balme.
- Pour garantir la stabilité des terrains dans un secteur fortement pentu.

Il pourra être aménagé en tant qu'espace collectif de proximité pour les futurs habitants du Razat.

#### 2. Optimiser l'aménagement des espaces extérieurs

L'accès à la zone se fera principalement depuis le chemin du Pelet. Des accès secondaires seront également possibles depuis la RD 315, selon les prescriptions (éloignement du virage) qui seront données par le gestionnaire de la voirie.

La voie de desserte interne respectera la topographie des lieux et devra trouver un débouché en direction de la partie haute du Razat.

Une qualité et une attention particulières seront apportées à l'aménagement des zones de stationnement extérieurs pour limiter leur impact sur le site.

Un maillage de liaisons modes doux faisant le lien et la transition avec les quartiers voisins sera à créer.

#### 3. Intégration des futures constructions à l'existant

Les nouvelles constructions se fonderont au mieux dans la pente du site. Le long de la RD 315 (route de Lyon), une implantation des constructions de manière perpendiculaire à la voie sera privilégiée. Ce mode d'implantation impose d'apporter un soin particulier au traitement des façades pignons, qui donneront notamment sur la route départementale.

Dans la partie du site en arrière-plan, il s'agira de privilégier un type d'habitat intermédiaire tout en prenant en compte la pente, le paysage et en pérennisant les EVV.

#### 4. Gestion environnementale du site

La gestion du cycle de l'eau et l'imperméabilisation des sols nécessitent une prise en compte en amont. Il en va de même avec la prévision des risques, des nuisances.

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (*cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques*) qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site

La pente globale du site nécessite une vigilance particulière pour la gestion et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. L'urbanisation ne pourra être envisagée que lorsque les travaux sur le réseau public amèneront une solution d'exutoire satisfaisante, la réinfiltration sur place étant exclue.

Les nouvelles opérations privilégieront les techniques de construction innovantes et respectueuses de l'environnement: tri sélectif et gestion raisonnée des déchets, matériaux favorisant une basse consommation énergétique des bâtiments, orientation du bâti tenant compte de l'ensoleillement et des vents, prise en compte des risques et de l'ambiance sonore.

La présence de l'espèce protégée Héron Cendré a été signalée par la Ligue de Protection des Oiseaux lors de l'enquête publique du PLU-H en 2018

OAP  
4

## Le Razat

### Objectifs

Dans le respect des orientations du SCOT, conforter l'entrée de ville nord de la commune, en envisageant à terme la réalisation d'un nouveau quartier mixte (habitat, commerces, équipements) sur la partie basse du secteur du Razat.

### Principes d'aménagement

#### 1. Préserver les éléments constitutifs de l'identité du secteur

Le mur en pierre existant en bordure de la route départementale, qui constitue un héritage historique intéressant, sera préservé et remis en valeur dans la mesure du possible.

L'espace boisé à mi-pente sera préservé et entretenu, à la fois:

- Pour maintenir une transition verte entre le bas et le haut du Razat.
- Pour préserver l'équilibre paysager global du site et la continuité naturelle de la balme.
- Pour garantir la stabilité des terrains dans un secteur fortement pentu.

Il pourra être aménagé en tant qu'espace collectif de proximité pour les futurs habitants du Razat.

#### 2. Optimiser l'aménagement des espaces extérieurs

L'accès à la zone se fera principalement depuis le chemin du Pelet. Des accès secondaires seront également possibles depuis la RD 315, selon les prescriptions (éloignement du virage) qui seront données par le gestionnaire de la voirie.

La voie de desserte interne respectera la topographie des lieux.

Une qualité et une attention particulières seront apportées à l'aménagement des zones de stationnement extérieurs pour limiter leur impact sur le site.

Un maillage de liaisons modes doux faisant le lien et la transition avec les quartiers voisins sera à créer.

#### 3. Intégration des futures constructions à l'existant

Les nouvelles constructions se fonderont au mieux dans la pente du site. Le long de la RD 315 (route de Lyon), une implantation des constructions de

manière perpendiculaire à la voie sera privilégiée. Ce mode d'implantation impose d'apporter un soin particulier au traitement des façades pignons, qui donneront notamment sur la route départementale.

Dans la partie du site en arrière-plan, il s'agira de privilégier un type d'habitat intermédiaire tout en prenant en compte la pente, le paysage et en pérennisant les EVV.

#### 4. Gestion environnementale du site

La gestion du cycle de l'eau et l'imperméabilisation des sols nécessitent une prise en compte en amont. Il en va de même avec la prévision des risques, des nuisances.

Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (*cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques*) qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site

La pente globale du site nécessite une vigilance particulière pour la gestion et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. L'urbanisation ne pourra être envisagée que lorsque les travaux sur le réseau public amèneront une solution d'exutoire satisfaisante, la réinfiltration sur place étant exclue.









Les nouvelles opérations privilégieront les techniques de construction innovantes et respectueuses de l'environnement: tri sélectif et gestion raisonnée des déchets, matériaux favorisant une basse consommation énergétique des bâtiments, orientation du bâti tenant compte de l'ensoleillement et des vents, prise en compte des risques et de l'ambiance sonore.

La présence de l'espèce protégée Héron Cendré a été signalée par la Ligue de Protection des Oiseaux lors de l'enquête publique du PLU-H en 2018



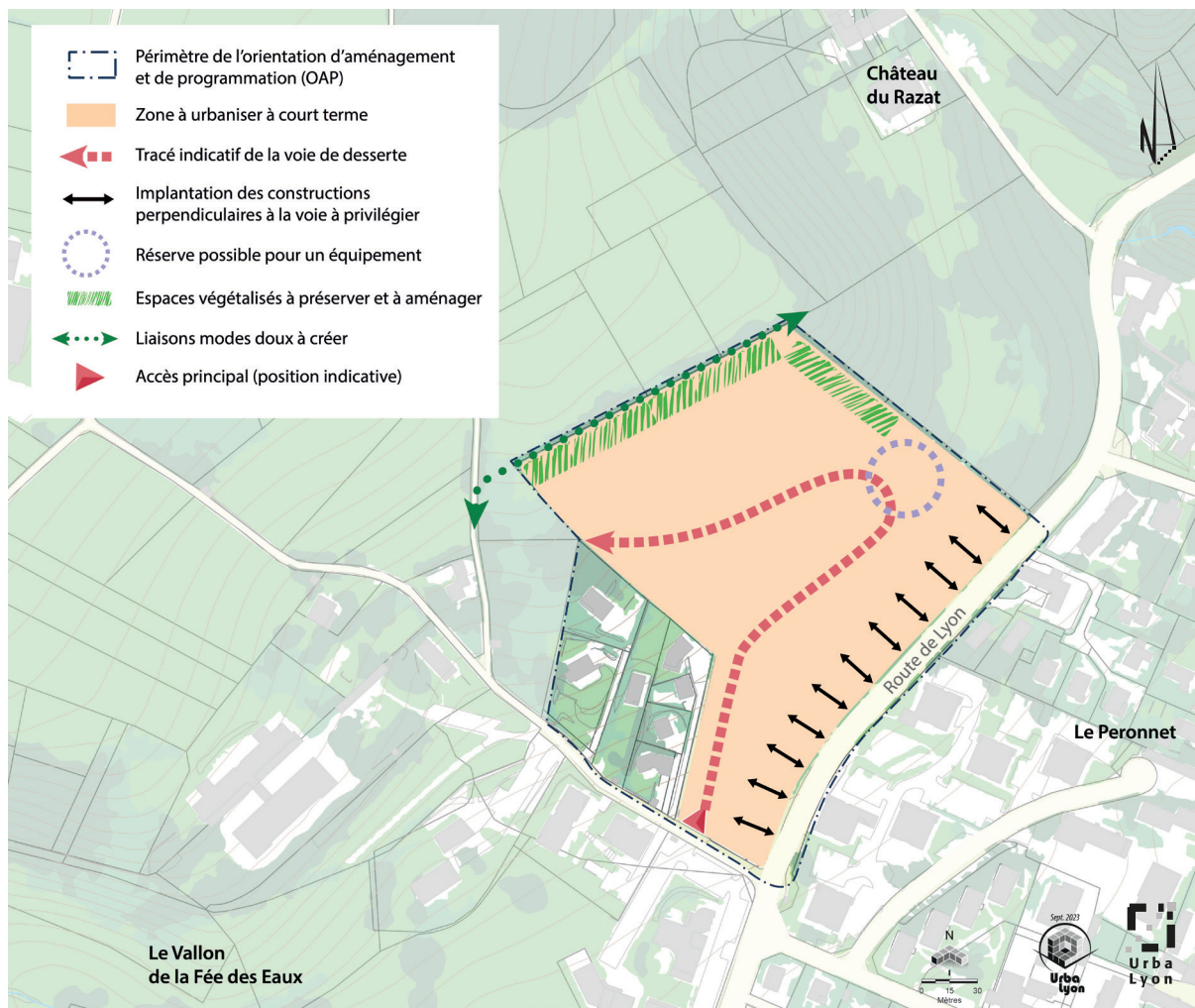
## Principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone à urbaniser à court terme
-  Tracé indicatif de la voie de desserte
-  Implantation des constructions perpendiculaires à la voie à privilégier
-  Réserve possible pour un équipement
-  Espaces végétalisés à préserver et à aménager
-  Liaison modes doux à créer
-  Accès principal (position indicative)



## Principes d'aménagement



NEANT

OAP  
5

## Ilot Jumfil

### Objectifs

Encadrer la restructuration urbaine de l'ilot Jumfil, en permettant de développer une nouvelle offre de logements. Ce renouvellement devra s'appuyer sur les qualités patrimoniales des tissus anciens tout en proposant une architecture contemporaine de qualité.

Accueillir un équipement structurant pour la commune (cantine scolaire).

Assurer une transition paysagère de qualité entre le Vallon Fée des Eaux et les Berges du Rhône.

### Principes d'aménagement

#### Fonctions et morphologie urbaine:

> Renouveler le site industriel par la constitution d'une offre mixte :

- Développer une offre de logements diversifiée sous forme de logements collectifs et intermédiaires.
- Relocaliser la cantine scolaire.
- Étudier la relocalisation sur site de l'atelier Jump.

> Intégrer le nouveau quartier en soignant les transitions avec l'existant :

- Créer un épannelage s'inscrivant dans la pente existante en évitant les effets de rupture avec les formes urbaines voisines, notamment à l'est de l'ilot.
- Proposer des compositions architecturales qualitatives en cohérence avec le passé industriel du site et offrant une transition douce avec les différents tissus avoisinants (collectifs, pavillonnaire, centre ancien).
- Ouvrir la perspective dans la continuité des jardins du centre en direction du centre-ville par la constitution d'un jardin paysager.

> Requalifier et apaiser la rue de la Croix du Meunier :

- Intégrer les cheminements actifs par l'élargissement de la rue au nord.
- Composer un nouveau front bâti discontinu au nord de la voie.
- Privilégier les implantations perpendiculaires à la voie afin de rythmer le front urbain à la faveur des percées visuelles vers le cœur d'ilot.

#### Grand paysage, patrimoine bâti et paysager:

> Remettre les espaces végétalisés au cœur du projet urbain :

- Organiser les constructions nouvelles autour d'un cœur d'ilot arboré structurant, donnant sur la rue du Croix Meunier. Incrire ce jardin dans la continuité du boisement existant au Nord du site.
- Ménager des césures végétalisées entre les constructions offrant des points de vue vers les espaces paysagers en cœur de site.
- Développer un projet paysager qualitatif sur l'ensemble du site reposant sur le développement des trois strates végétales et composé d'essences résilientes.
- Préserver l'alignement d'arbres existant au nord du site.
- Accompagner le développement des cheminements piétons sur le site par des plantations d'arbres.

> S'appuyer sur l'histoire industrielle du site pour proposer un projet urbain qualitatif :

- Valoriser le bâtiment industriel donnant sur la route de Lyon.

#### Accès, déplacement et stationnement

> Privilégier un accès unique au stationnement en sous-sol par la rue de la Croix du Meunier.

> Elargir la rue de la Croix du Meunier pour sécuriser les cheminements piétons.

> Prévoir l'accès à la cantine pour les scolaires par le cœur d'ilot en sécurisant les accès et cheminements piétons. L'accès livraison pourra se faire au rez-de-chaussée au niveau de l'accès mutualisé véhicules.

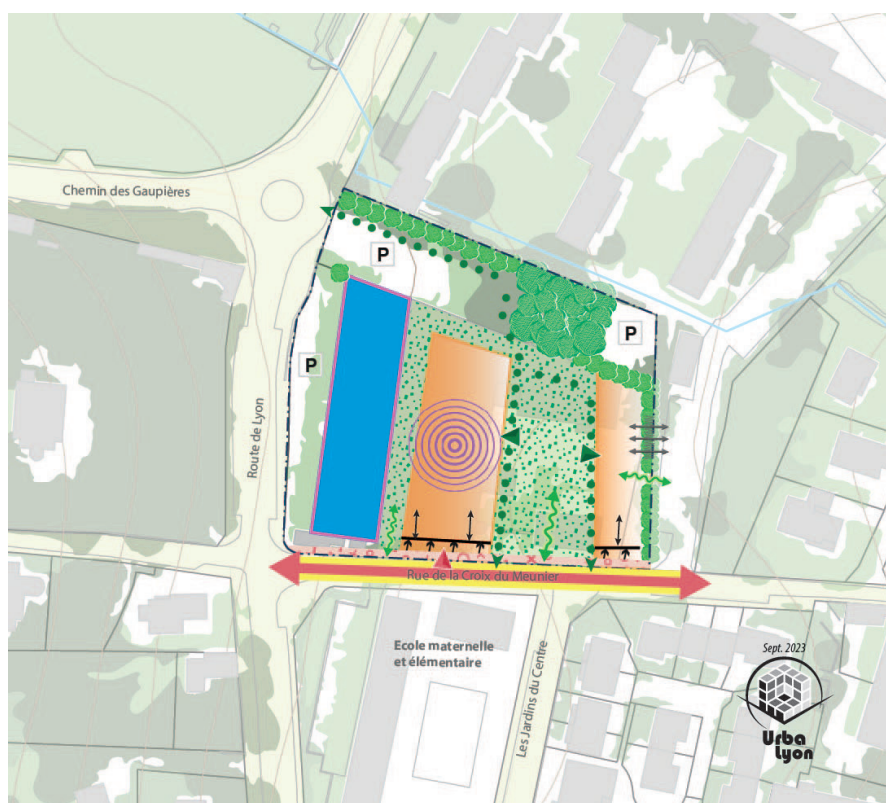


## Principes d'aménagement

### Risques

> Contribuer à réduire l'exposition des biens et des personnes au risque de ruissellement par la mise en place d'aménagements adaptés :

- Prévoir en amont la réalisation d'études hydrauliques pour intégrer les mesures adaptées dans la conception du projet.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par la mise en œuvre de revêtements perméables et le maintien de surfaces de pleine terre.



	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)		Alignements d'arbres et boisements existants à conforter
	Commerce existant		Espaces paysagers à créer
	Logements intermédiaires et collectifs à créer, hauteurs à moduler en fonction de la pente et des formes urbaines voisines		Césure paysagère vers les coeurs d'îlot
	Bâti industriel valorisé		Voie à requalifier
	Equipement public (cantine scolaire) à relocaliser		Elargissement de la Rue de la Croix du Meunier
	Transitions urbaines à ménager		Cheminements actifs à créer
	Recul à marquer par rapport à la voie		Accès unique aux espaces de stationnement mutualisés à privilégier (localisation indicative)
	Implantation perpendiculaire à la voie à privilégier		Accès piétons par le coeur d'îlot
			Espaces de stationnement existants



# Rapport de présentation

## Tableau des surfaces de zonages

### VERNAISON

Surface communale..... 417,95 ha (dont surface d'eau : 19,58 ha)

#### Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M4*	Ap.M4*
<b>Zones mixtes</b>		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	7,49	7,49
UCe4	8,32	8,55
Mixtes de formes compactes		
URm1	2,28	1,40
URm2	5,09	5,18
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	7,50	7,50
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	14,46	14,46
URi2	70,95	71,51
Zones de projet		
UPr		
<b>Zones spécialisées</b>		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	2,35	2,35
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	2,99	2,99
<b>Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement</b>		
UPp - UPpa	22,35	22,35
UL		
<b>TOTAL</b>	<b>143,78</b>	<b>143,78</b>

Zones à urbaniser	Av.M4	Ap.M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	1,09	1,09
AURi2	0,97	0,97
AUPr		
AUEi1		
AUEi2	4,45	
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	5,94	4,45
AU2	1,37	
AU3		
<b>TOTAL</b>	<b>13,82</b>	<b>6,51</b>

Zones naturelles et agricoles	Av.M4	Ap.M4
Zones naturelles		
N1	27,70	27,70
N2	136,45	137,82
Zones agricoles		
A1	25,35	21,64
A2	70,85	80,50
<b>TOTAL</b>	<b>260,35</b>	<b>267,66</b>

#### Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M4	Ap.M4
Espaces Boisés Classés	68,95	69,84
Espaces Végétalisés à Valoriser	37,85	37,64
Plantations sur domaine public	0,49	0,49
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
<b>TOTAL</b>	<b>107,29</b>	<b>107,97</b>

\* Av.M4 : avant modification n° 4 - Ap.M4 : après modification n° 4

# LEGENDE DES PLANS

## C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000<sup>e</sup>



# LES ZONES

## Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEi UEi



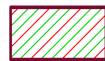
UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

## A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



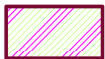
AUEa AUEp AUEi AUEi



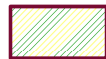
AUEc



AUSP



AUL



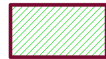
AU1-2 ou 3

## Agricoles



A

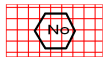
## Naturelles



N

# AUTRES PRESCRIPTIONS

## Equipements réseaux et emplacements réservés



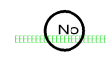
Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



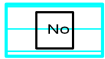
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste

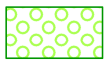


Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.151-41

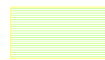
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



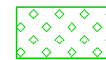
Espace Boisé Classé



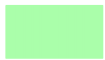
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

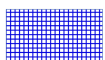


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

## Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



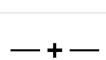
Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



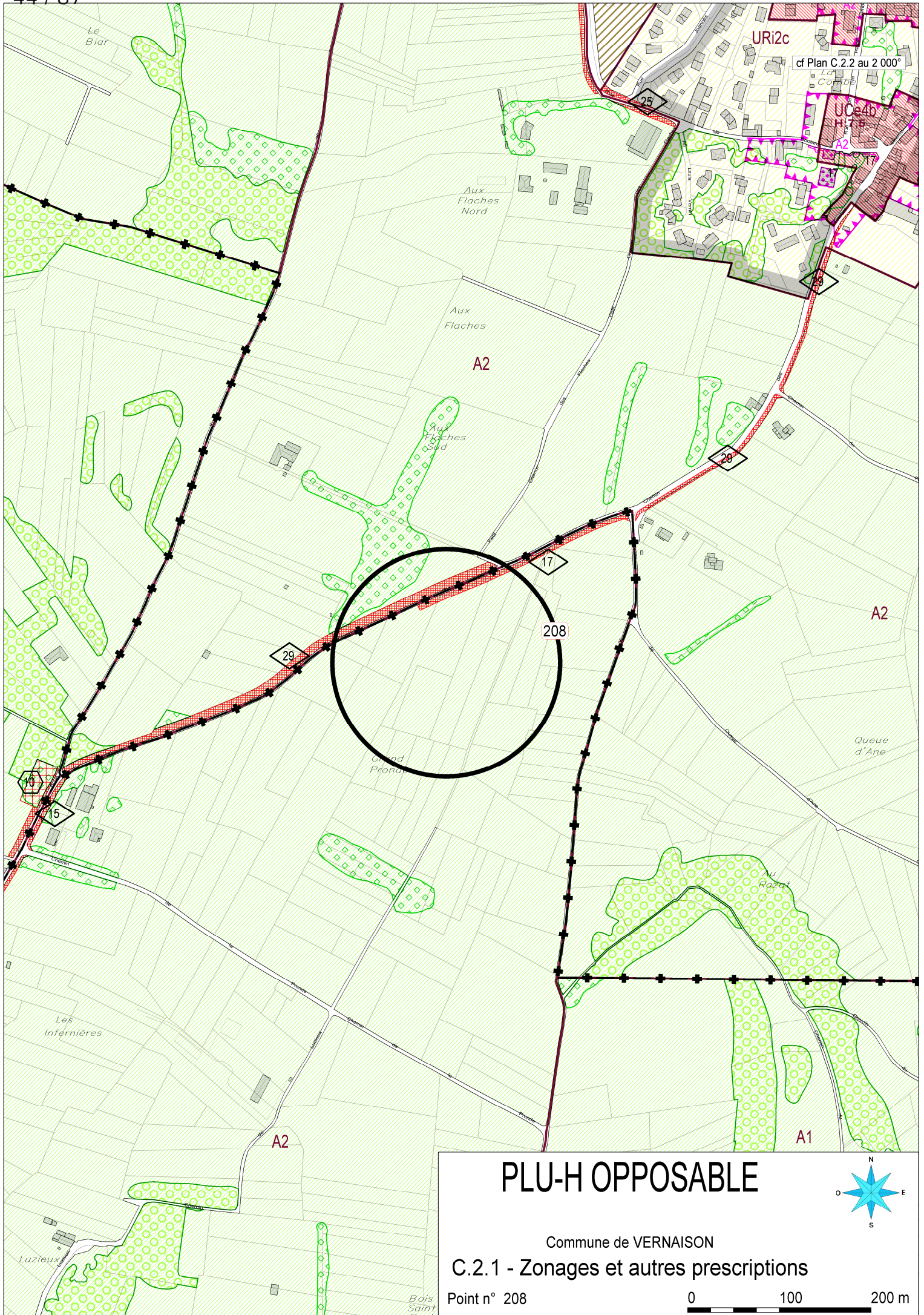
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



# PLU-H OPPOSABLE

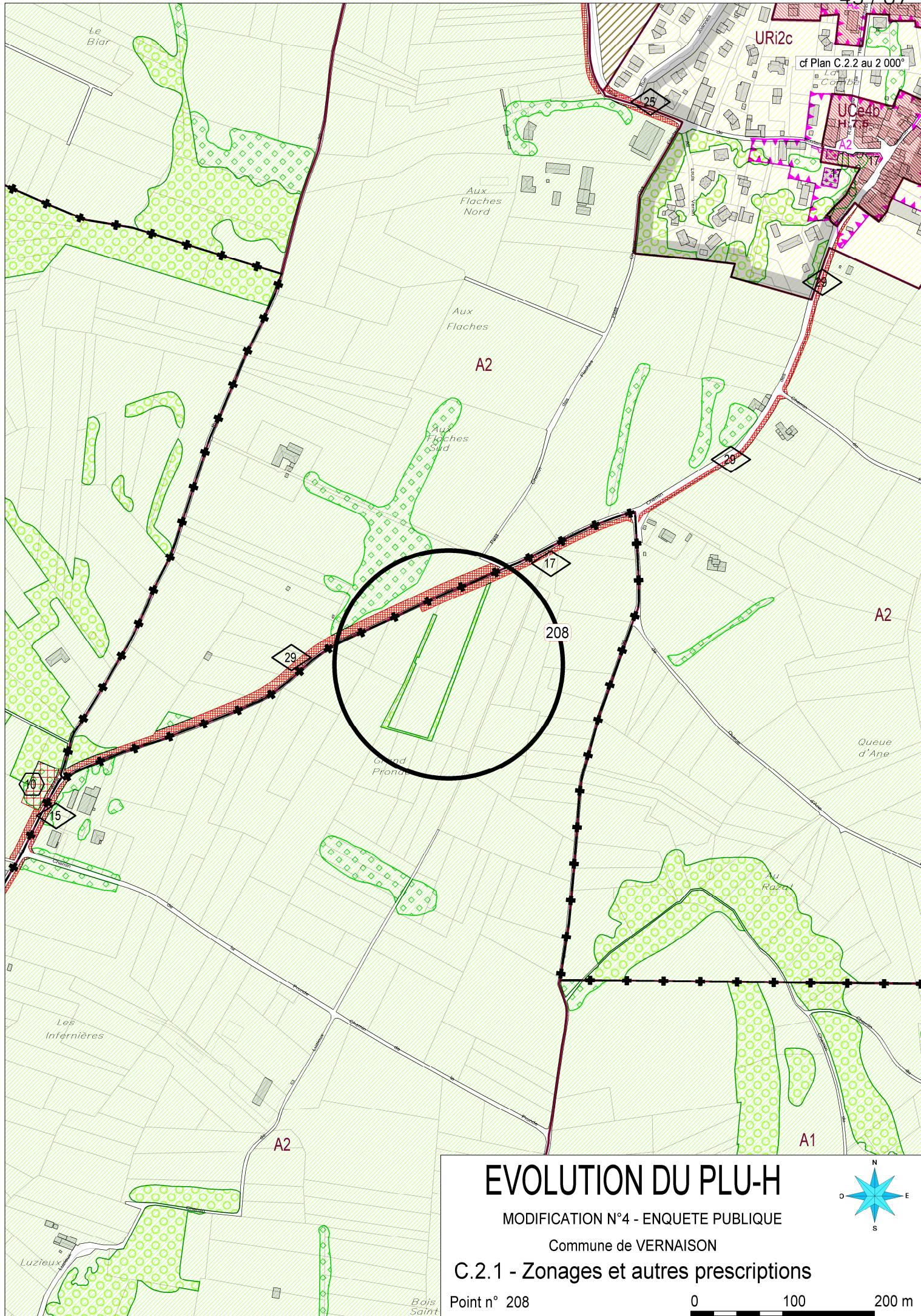
Commune de VERNAISON

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 208

0 100 200 m





# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

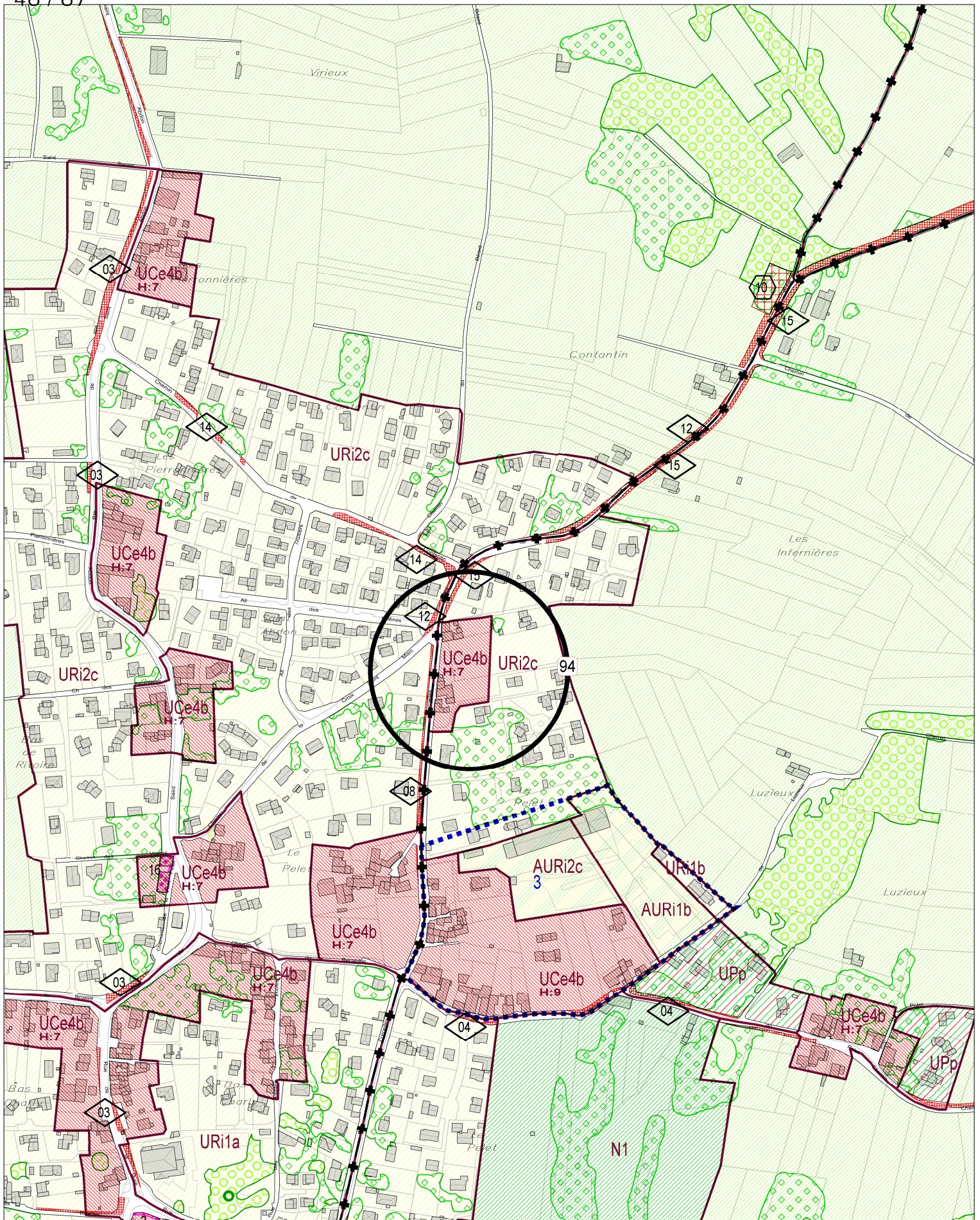
Commune de VERNAISON

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 208

0 100 200 m





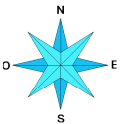
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de VERNAISON

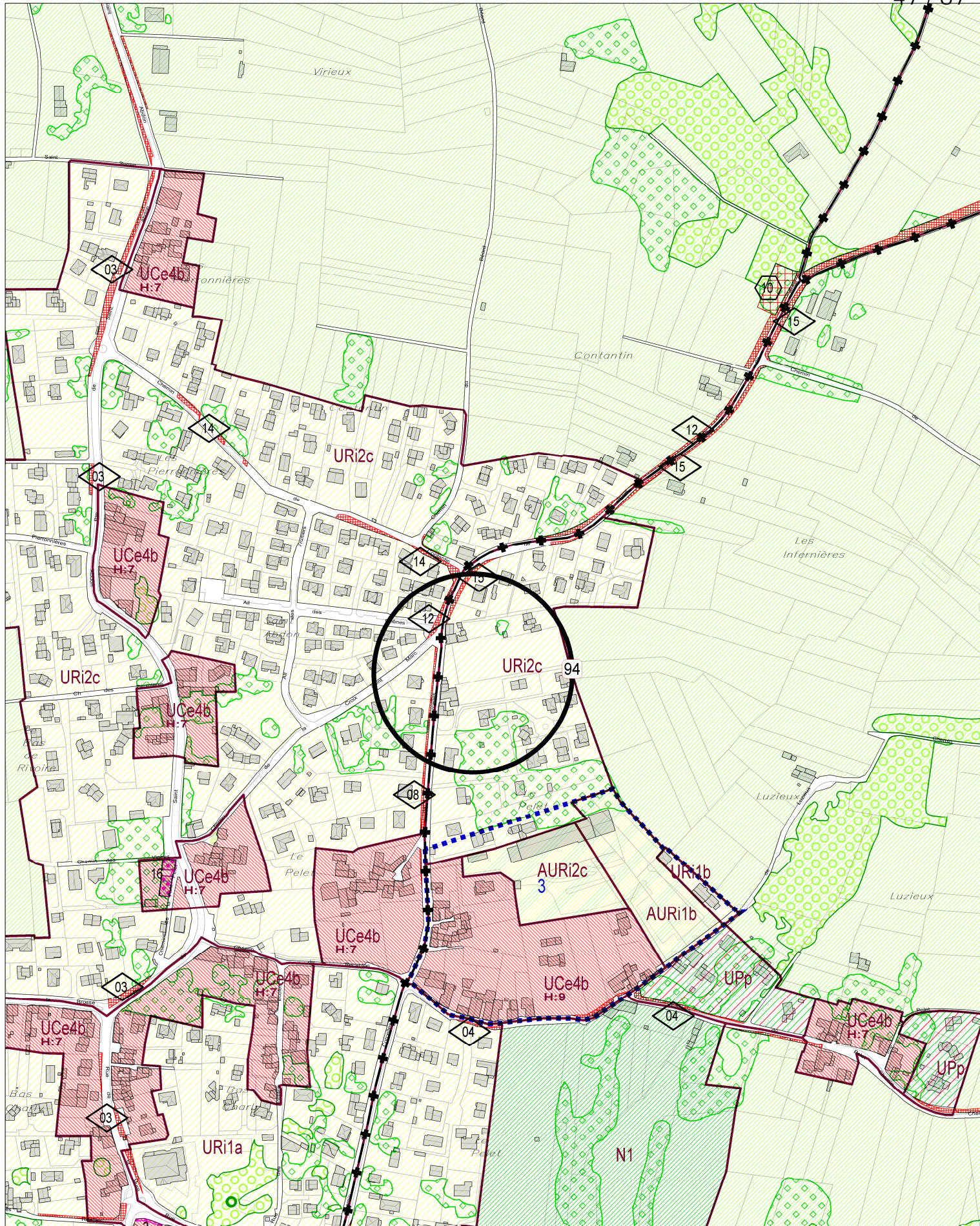
## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 94

0 100 200 m







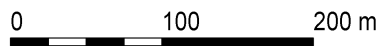
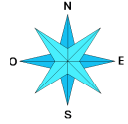
# EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

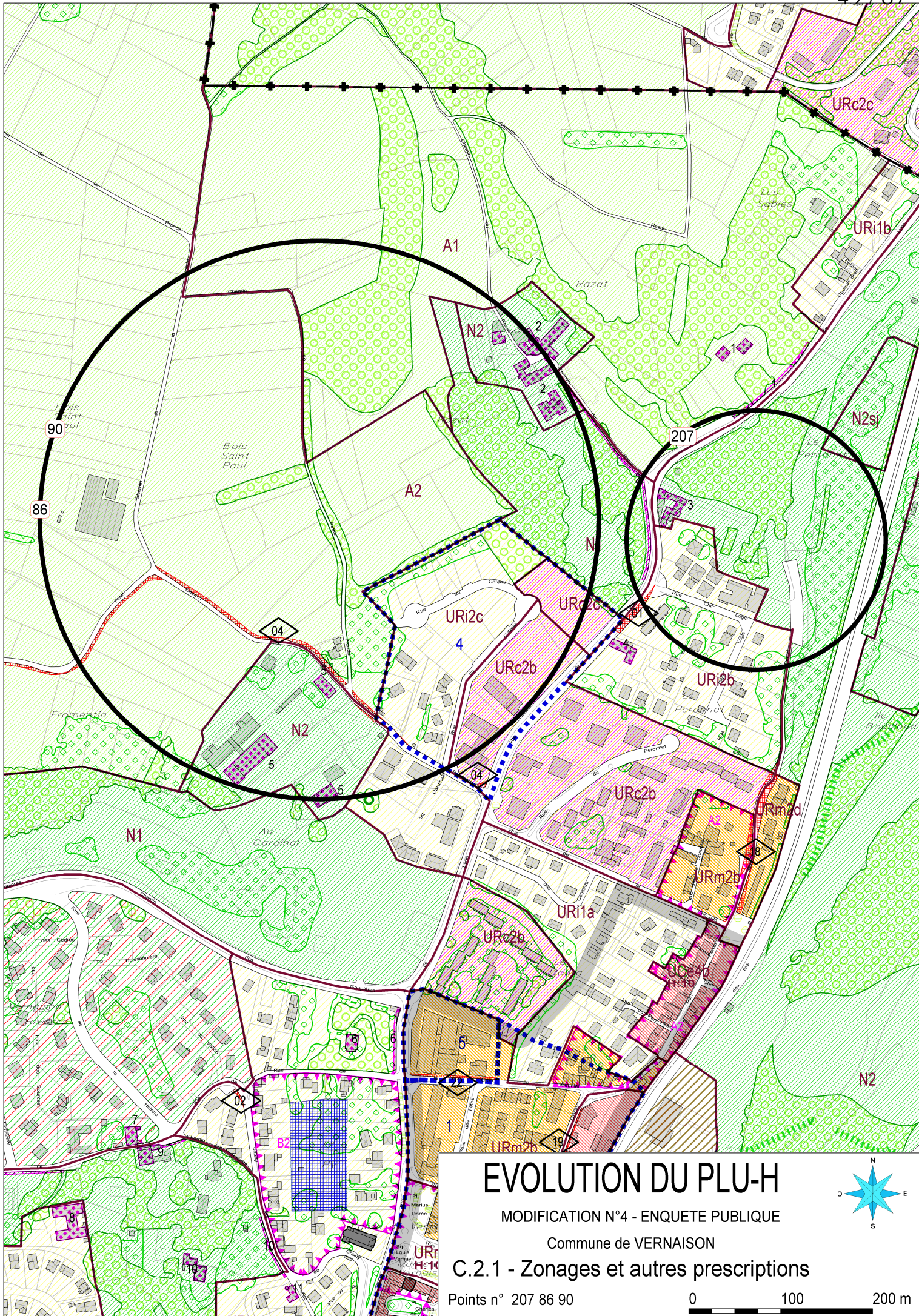
Point n° 94











# EVOLUTION DU PLU-H

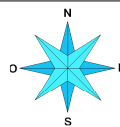
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 207 86 90

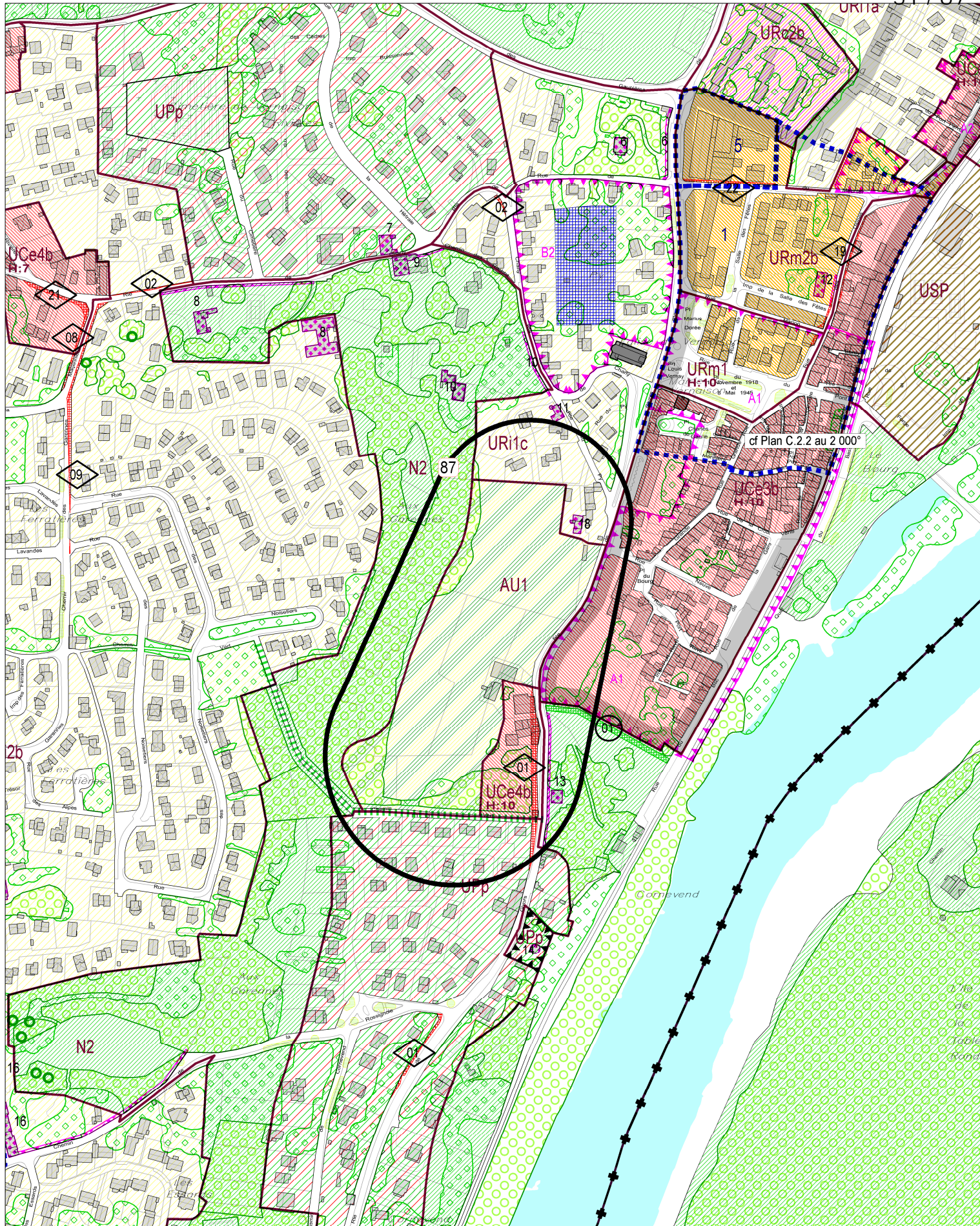
0 100 200 m











# EVOLUTION DU PLU-H

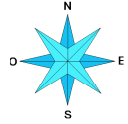
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

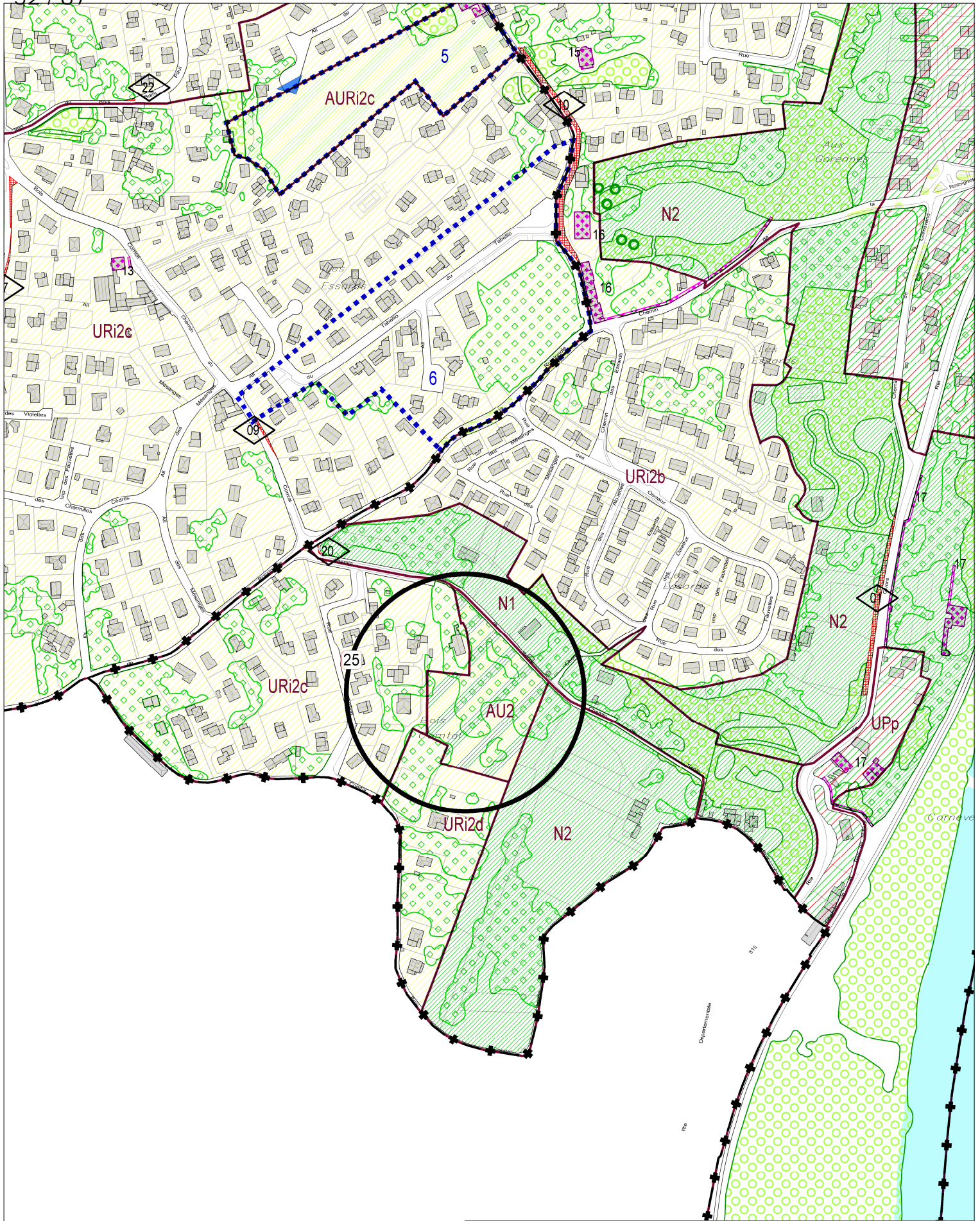
## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 87

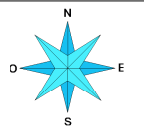
0 100 200 m







# PLU-H OPPOSABLE



Commune de VERNAISON

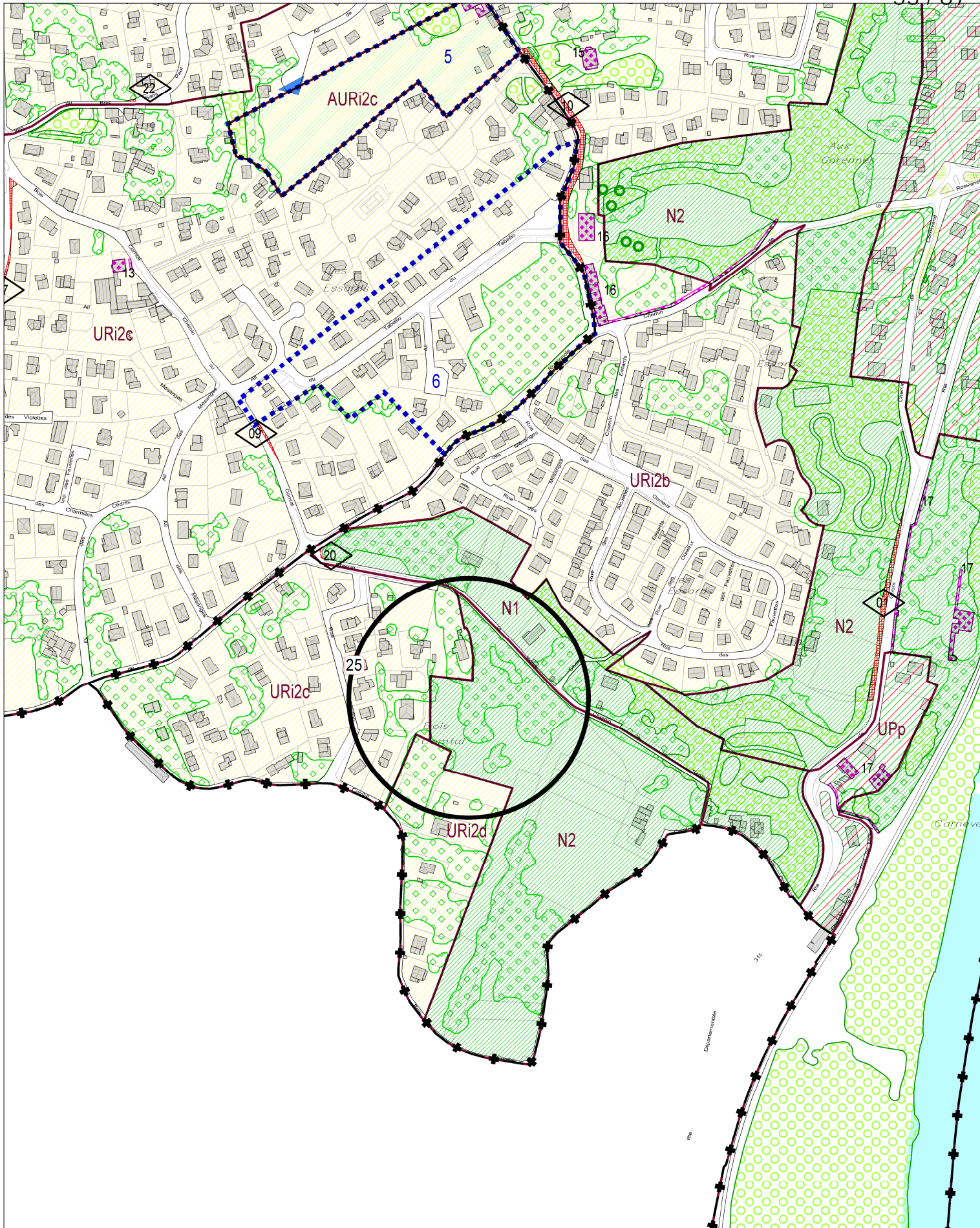
## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 25

0 100 200 m







# EVOLUTION DU PLU-H

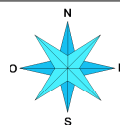
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

## C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 25

0 100 200 m



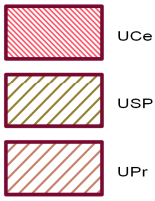
# LEGENDE DES PLANS

## C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

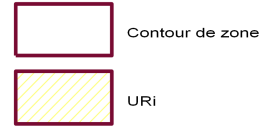
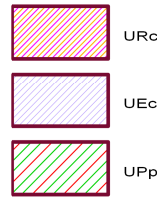
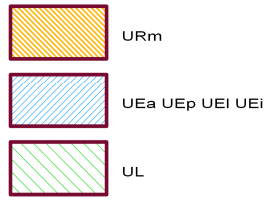
1/2000<sup>e</sup>

# LES ZONES

## Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



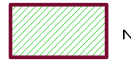
## A urbaniser



## Agricoles

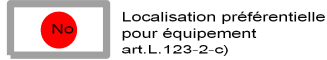
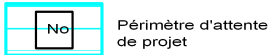
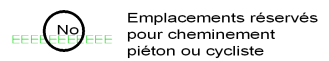
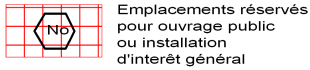


## Naturelles

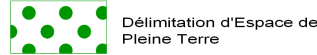
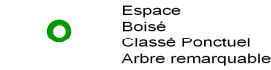


# AUTRES PRESCRIPTIONS

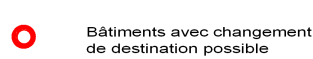
## Equipements réseaux et emplacements réservés



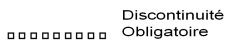
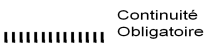
## Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



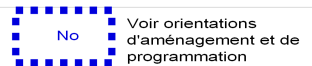
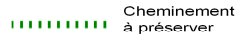
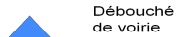
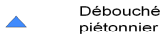
## Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



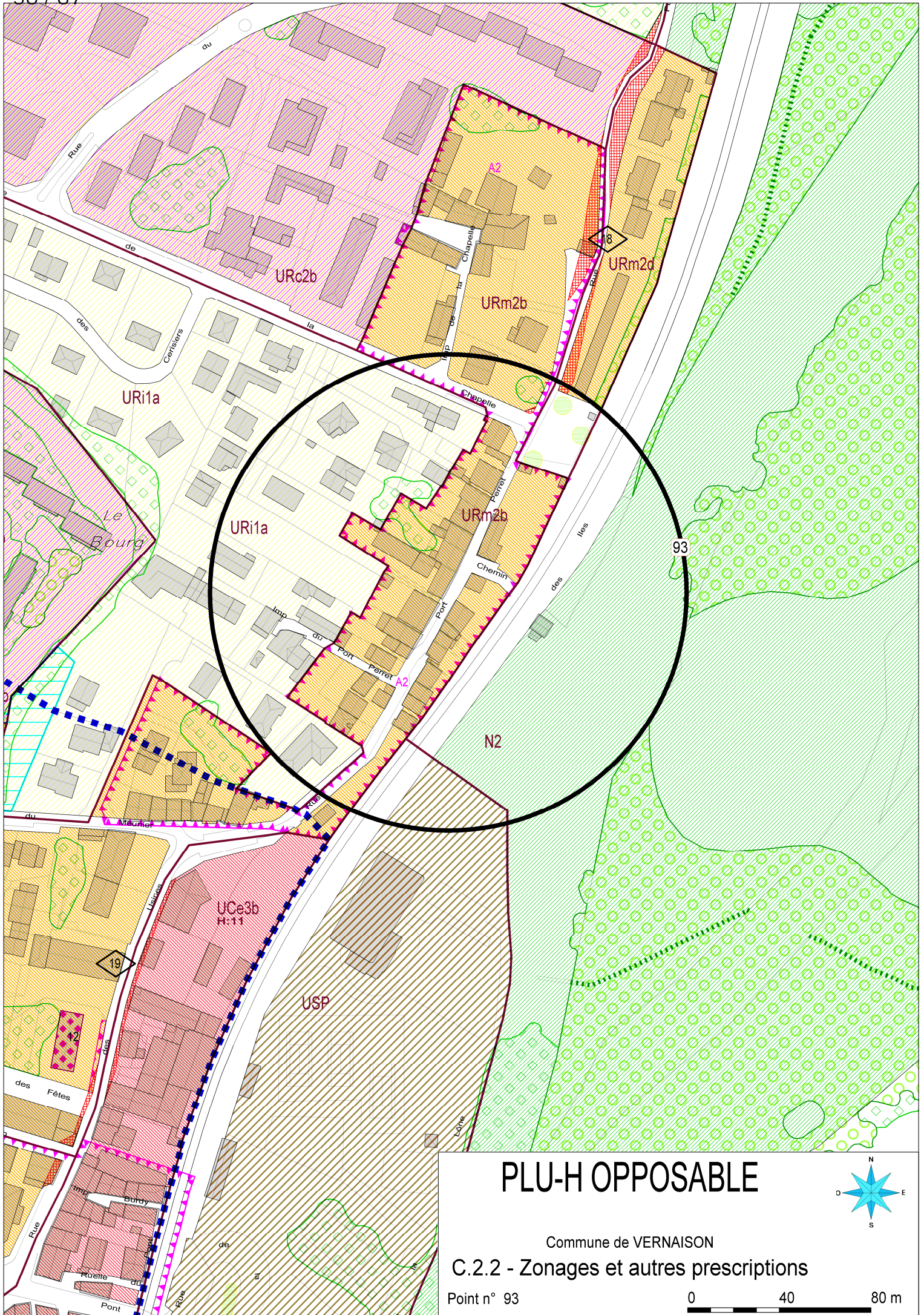
## Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



## Prescriptions relatives aux déplacements







# PLU-H OPPOSABLE

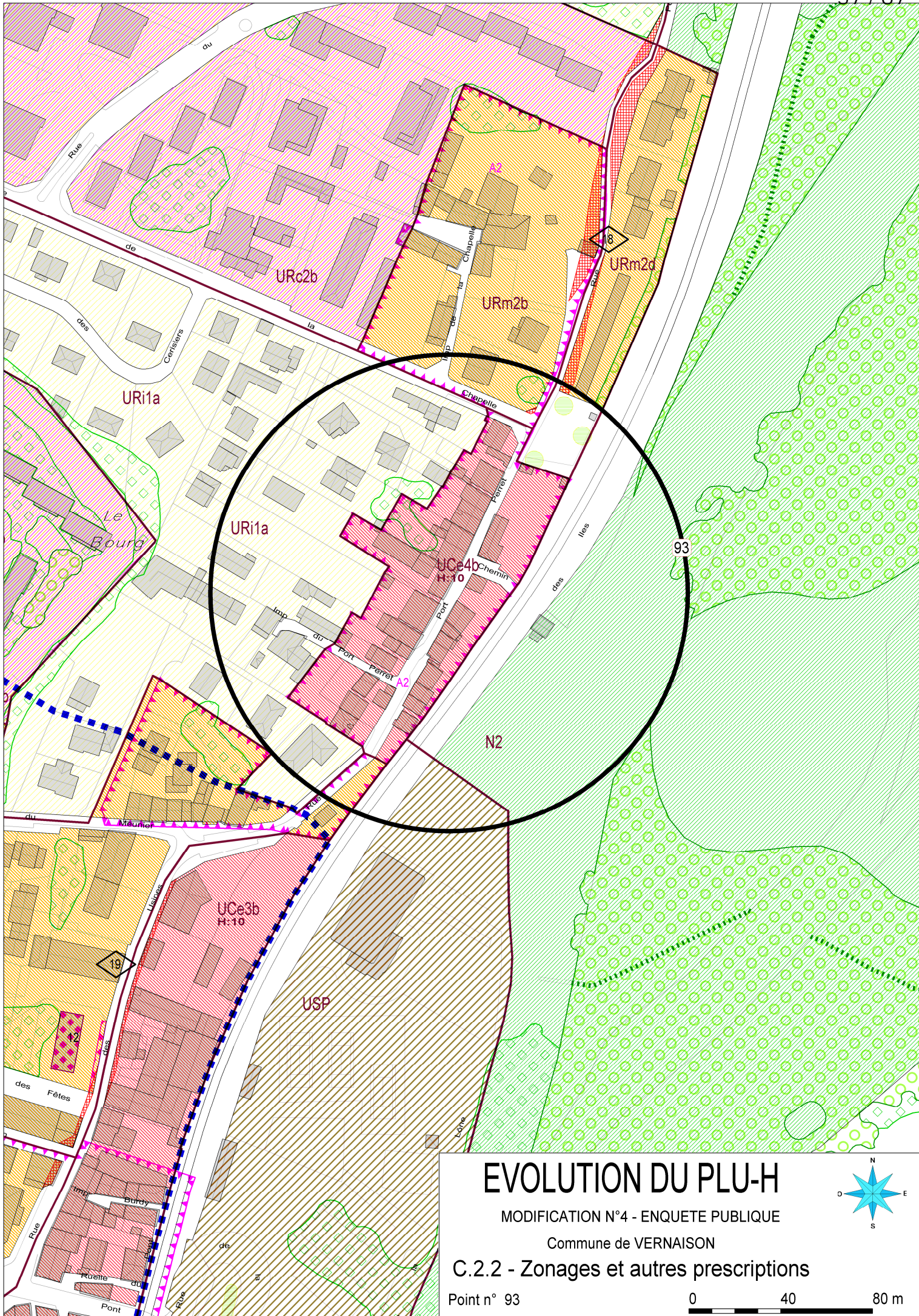
Commune de VERNAISON

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 93

0 40 80 m





# EVOLUTION DU PLU-H

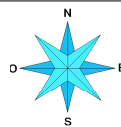
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 93

0 40 80 m











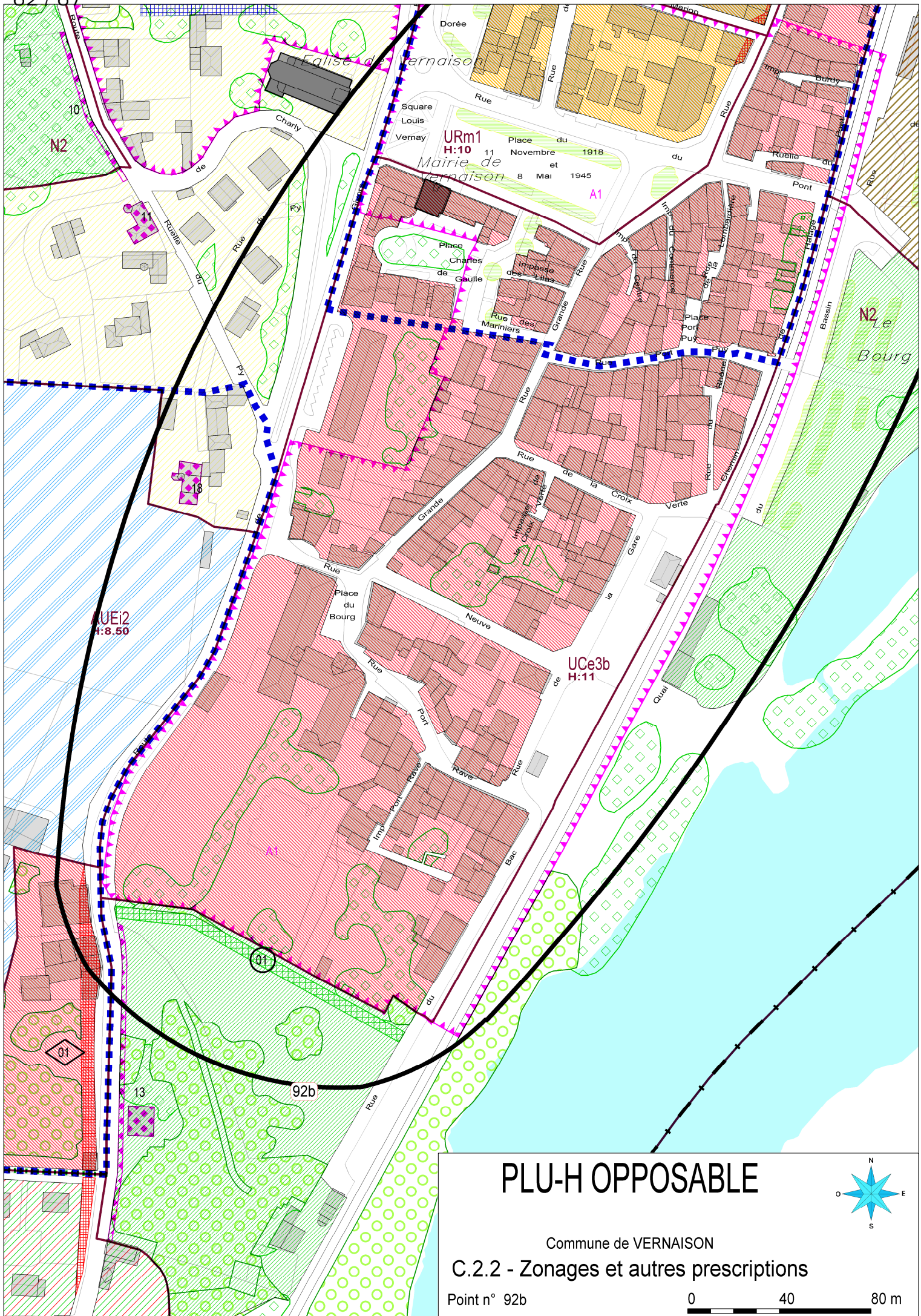












UEi2  
H:8.50

URm1  
H:10  
Mairie de Vernaison

UCe3b  
H:11

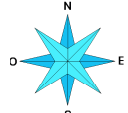
# PLU-H OPPOSABLE

Commune de VERNAISON

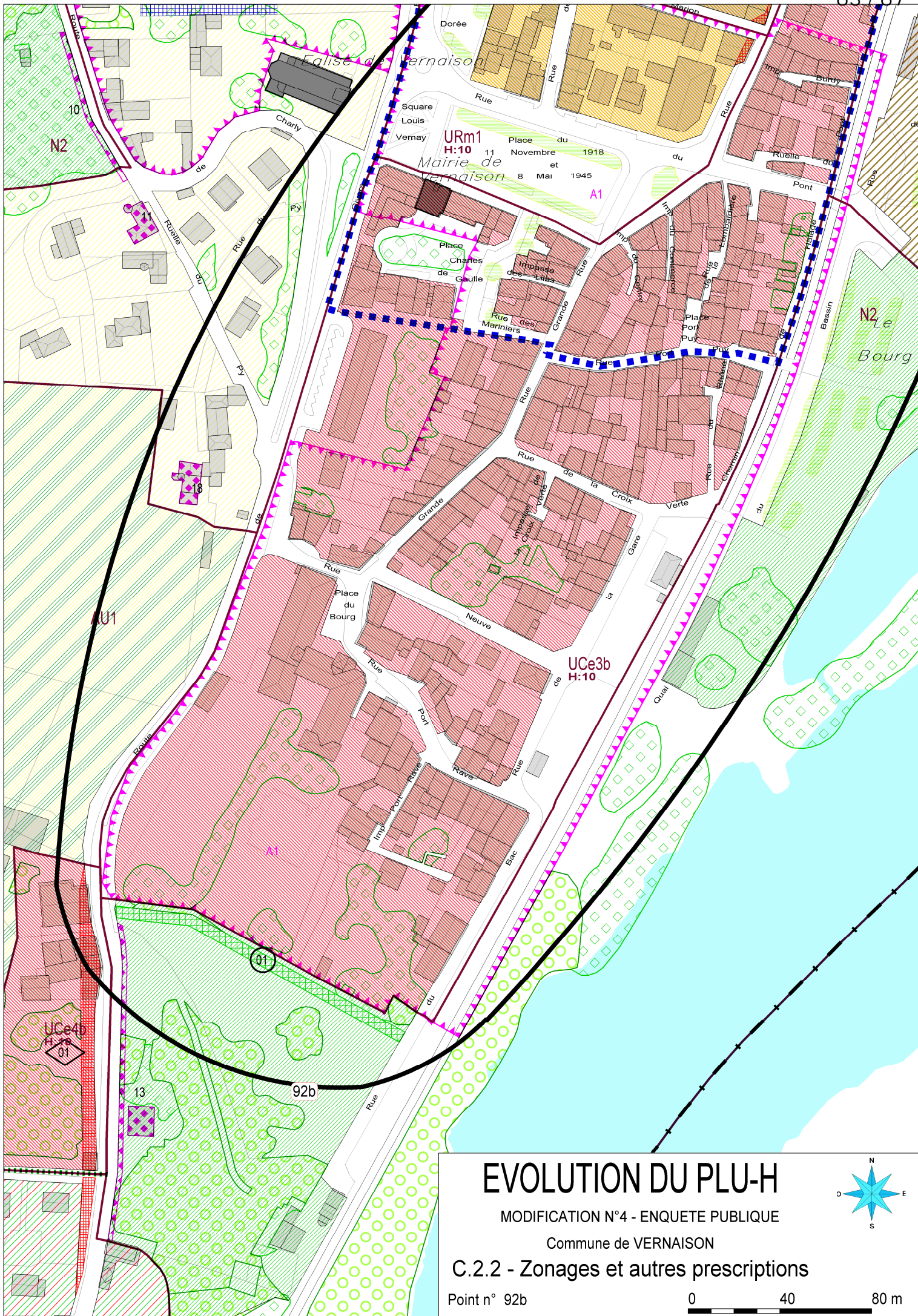
## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 92b

0 40 80 m







# EVOLUTION DU PLU-H

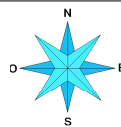
MODIFICATION N°4 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de VERNAISON

## C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 92b

0 40 80 m





**EMPLACEMENT RESERVES DE VOIRIE  
VERNAISON**

<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Route de Lyon, Route de Givors de : Limite nord de la commune à : Limite sud de la commune	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Route de Charly de : Rue de la Maçonnière à : Ruelle du Py	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Pelet de : Chemin de Corcelles à : Route de Lyon	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin de Corcelles de : Chemin du Pelet à : Rue de la Fée des Eaux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue de la Maçonnière de : Route des Condamines à : Chemin des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Chemin des Garennes de : Rue de la Maçonnière à : Rue des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin des Ferratières de : Chemin de la Rossignole à : Chemin des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
15	Chemin de Buye de : Chemin de Corcelles à : Chemin des Flaches	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
17	Chemin des Flaches de : Chemin de Buye à : Chemin de Queue d'Ane	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Rue Port Perret de : Rue de la Chapelle à : Sur 220 m	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
19	Rue des Usines de : Rue Marion à : Rue de la Croix du Meunier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin de la Serve de : Chemin de la Rossignole à : sur 130 m	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
21	Route des Condamines de : 656 route des Condamines à : Rue de la Maçonnière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

## EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE Vernaison

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
1	Route de Lyon, Route de Givors de : Limite nord de la commune à : Limite sud de la commune	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
2	Route de Charly de : Rue de la Maçonnière à : Ruelle du Py	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Pelet de : Chemin de Corcelles à : Route de Lyon	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin de Corcelles de : Chemin du Pelet à : Rue de la Fée des Eaux	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Rue de la Maçonnière de : Route des Condamines à : Chemin des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Chemin des Garennes de : Rue de la Maçonnière à : Rue des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin des Ferratières de : Chemin de la Rossignole à : Chemin des Garennes	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
15	Chemin de Buye de : Chemin de Corcelles à : Chemin des Flaches	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
17	Chemin des Flaches de : Chemin de Buye à : Chemin de Queue d'Ane	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
18	Rue Port Perret de : Rue de la Chapelle à : Sur 220 m	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
19	Rue des Usines de : Rue Marion à : Rue de la Croix du Meunier	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
20	Chemin de la Serve de : Chemin de la Rossignole à : sur 130 m	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
21	Route des Condamines de : 656 route des Condamines à : Rue de la Maçonnière	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
22	Rue de la Croix du Meunier de : Route de Lyon à : Rue des Usines	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

**PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET**  
**Vernaison**

N°	Localisation	Date de création	Règlement
1	Rue de la Croix du Meunier	Date d'approbation de la révision générale n°2	Les constructions ou installations d'une superficie cumulée supérieure à 30m <sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites.

NEANT