

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de LA VERPILLIERE

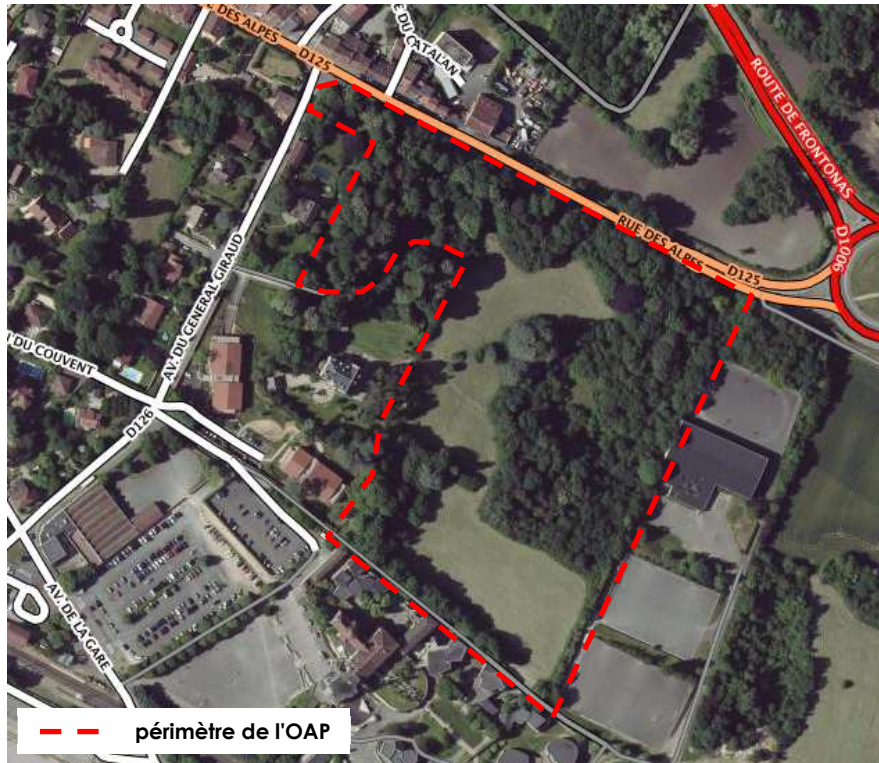
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
de la modification simplifiée n° 2 du P.L.U.,
en date du

Le Maire,
Patrick MARGIER

5 La Verne

5.1 Contexte



Etat des lieux :

- Le secteur de La Verne d'une superficie de 4,5 ha et situé en entrée de ville est composé de prairies non exploitées et d'espaces boisés.
- Mitoyen du collège des maristes et du Village de Marques en cours de construction, ce périmètre stratégique est accessible à pied depuis la gare et proche du péage autoroutier.

- Compte tenu des équipements qui l'entourent, le site en entrée de ville administrativement parlant, prend une dimension plus centrale.

Un contexte paysager privilégié

Hérité du parc d'un château, le site est composé :

- De clairières non exploitées d'une part
- D'espaces boisés comportant des arbres anciens remarquables

Les terrains ne sont pas bâtis mais entourés de bâtis traditionnels et d'une maison de maître.

L'ensemble suppose une mise en valeur susceptible de protéger les espaces boisés remarquables tout en autorisant leur fréquentation et usage par de nouveaux résidents.

Projets en cours :

- La finalisation en avril 2018 d'un quartier à vocation commerciale d'importance régionale va rapidement influencer sur la texture urbaine de l'entrée de ville tant dans les circulations (automobiles et piétonnes) que dans les modes d'occupation et de gestion foncière puisque l'attractivité commerciale accrue génèrera sans doute une pression foncière sur les terrains contigus ou proches.
- La texture urbaine de l'entrée de ville doit être structurée afin de limiter les risques d'étalement spontané d'activités commerciales ou d'accompagnement qui nuiraient aux équilibres d'occupation.
- La restructuration future du quartier gare est actée et renforcera la polarité de ce quartier Est de la ville.

Enjeux :

- Assurer une mixité fonctionnelle à l'entrée de ville en intégrant une dimension résidentielle complétée de services le long de la RD
- Mettre en valeur un espace paysager et favoriser sa fréquentation en prévoyant les cheminements nécessaires

5.2 Principes d'aménagement

5.2.1 Déplacements et espaces publics

Le site de 4,5ha est accessible par la RD 1006, sécurisée par le giratoire d'entrée de ville. Il est longé d'autre part par l'avenue du général Giraud qui assure la liaison entre la RD, la gare et les équipements scolaires qui lui font face.

Les ambitions de desserte visent à :

- Limiter à un axe circulaire et ses antennes les voies routières afin de conserver le caractère agreste du site,
- Sécuriser les conditions d'entrée/sortie du site et notamment au droit des croisements avec les bus scolaires nombreux sur l'avenue du général Giraud,
- Favoriser les cheminements Nord Sud qui auront une vocation de traboule entre la gare et les transports en commun (bus dont les arrêts sont situés sur la départementale),
- Aménager des stationnements d'appoint pour partie publics implantés le long de la RD.

5.2.2 Morphologies et implantation du bâti

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Développer un cœur vert d'îlot selon le schéma intégrant la préservation des boisements et de la prairie dans un concept de parc habité. Le cœur d'îlot vert est protégé de la départementale par des immeubles collectifs en front de RD.
- Appuyer lorsque possible les constructions de cœur d'îlot sur les courbes de niveaux
- Prévoir une gradation des hauteurs (de R+3 à R+4+ attique) selon les implantations prévues sur le schéma
- Accueillir majoritairement les stationnements résidentiels en sous-sol.

- Développer des percées visuelles selon les grandes orientations prévues au schéma.

5.2.3 Programmation

Typologie et fonctions :

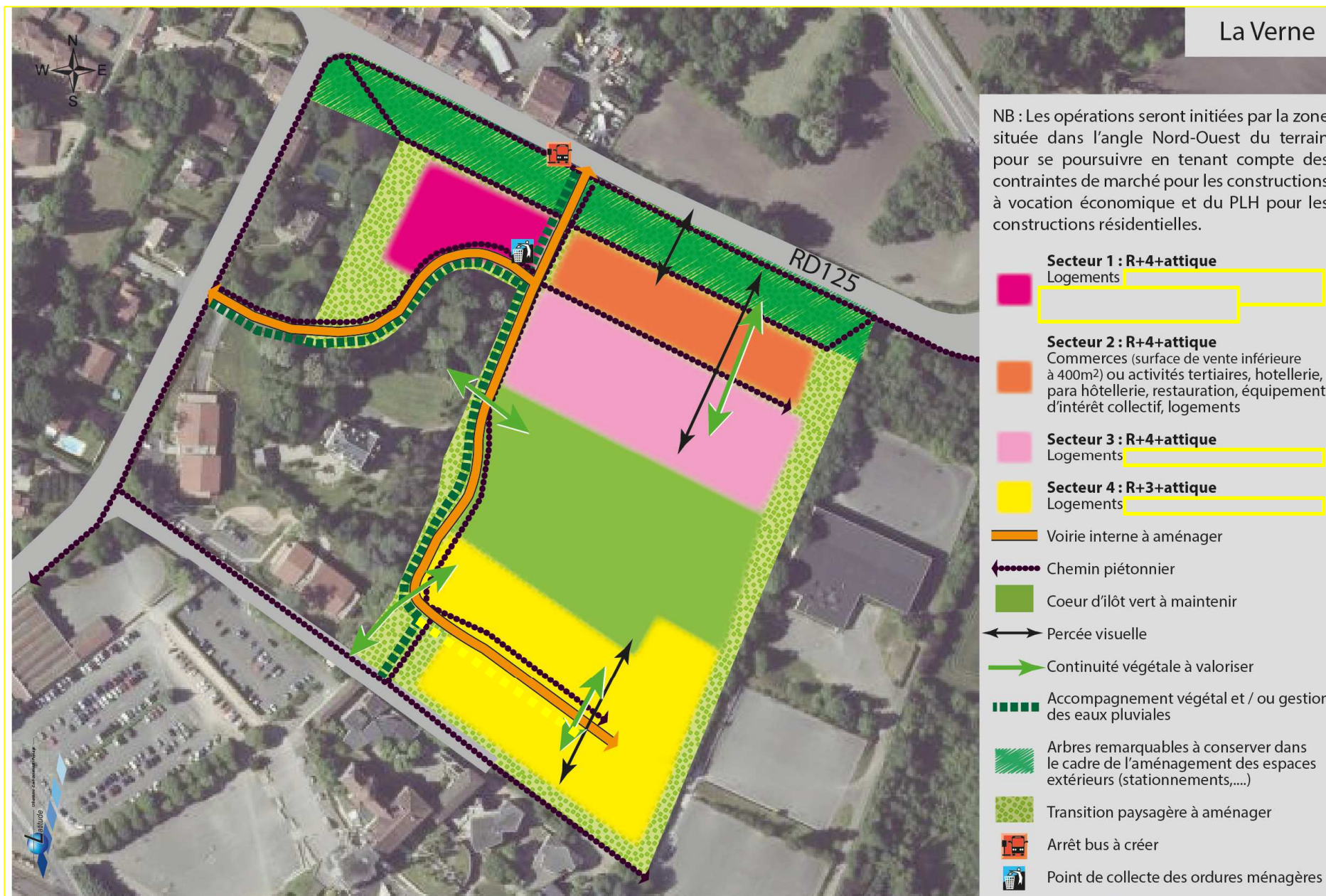
- Secteur 1 : ~~réservé aux logements sociaux et~~ résidence seniors et logements collectifs à dominante R+4 +attique
- Secteur 2 : réservé à un secteur mixte : logements, activités, services équipements en collectifs à dominante R+4+attique
- Secteurs 3 : logements collectifs à dominante R+4 + attique
- Secteurs 4 : logements collectifs à dominante R+3 + attique

Logements sociaux :

- ~~Le secteur 1 est dédié à 100% aux logements sociaux~~
- ~~Les autres secteurs devront comporter au moins 25% de logements sociaux~~
- **au moins 20% de logements sociaux pour l'ensemble des secteurs**

Phases de développement :

- Le secteur 1 se développera en premier
- Les autres secteurs en fonction de la commercialisation



6.2 Principes d'aménagement

6.2.1 Espaces ouverts et déplacements

Les orientations proposées visent à :

- Requalifier les espaces publics de l'avenue Lesdiguières, de la rue Depardon et de la place Joseph Serlin afin de rendre plus attractive la polarité du centre-ville **(a)** ;
- Prévoir la requalification des espaces ouverts des logements collectifs au Sud en continuité de la requalification de l'avenue Lesdiguières **(b)** ;
- Revaloriser le canal de l'Aillat par la mise en scène de l'eau à l'entrée Est de ville **(c)** en gardant la cohérence et la continuité avec l'aménagement d'eau existant sur la place Joseph Serlin ;
- Renforcer la trame paysagère (alignements d'arbre, revitalisation ou prolongation des cours d'eau, végétalisation des parcelles, etc.) en centre-ville afin d'affirmer les liaisons éco-paysagères entre le Sud et le Nord **(d)** ;
- Pour la desserte des secteurs à densifier situés au Nord : restructurer et élargir le chemin des Setives **(e)**, créer une voie reliant celui-ci à la rue du 1^{er} Gua **(f)** ;
- Renforcer le maillage modes doux existant et améliorer la perméabilité du secteur par :
 - La création d'un cheminement piétonnier reliant la rue du Midi à la Saïgne du Danet **(g)**,
 - La création de cheminements modes doux traversant les îlots de l'ancienne école des Marronniers **(h)**.

6.2.2 Morphologies et implantation du bâti

Le bâti nouveau situé le long de l'avenue Lesdiguières s'implantera à l'alignement pour marquer cette entrée du centre-ville et pour s'intégrer au tissu urbain ancien. Le même principe d'alignement est préconisé pour les nouvelles constructions situées à l'angle du chemin de Setives et de la rue de la République.

En frange urbaine Nord, l'habitat intermédiaire est implanté en retrait du chemin de Setives afin de libérer une frange nécessaire à la végétalisation des fronts de rue et de réaliser ainsi une transition graduelle entre le tissu dense du centre ancien et les espaces ouverts des jardins familiaux.

6.2.3 Programmation

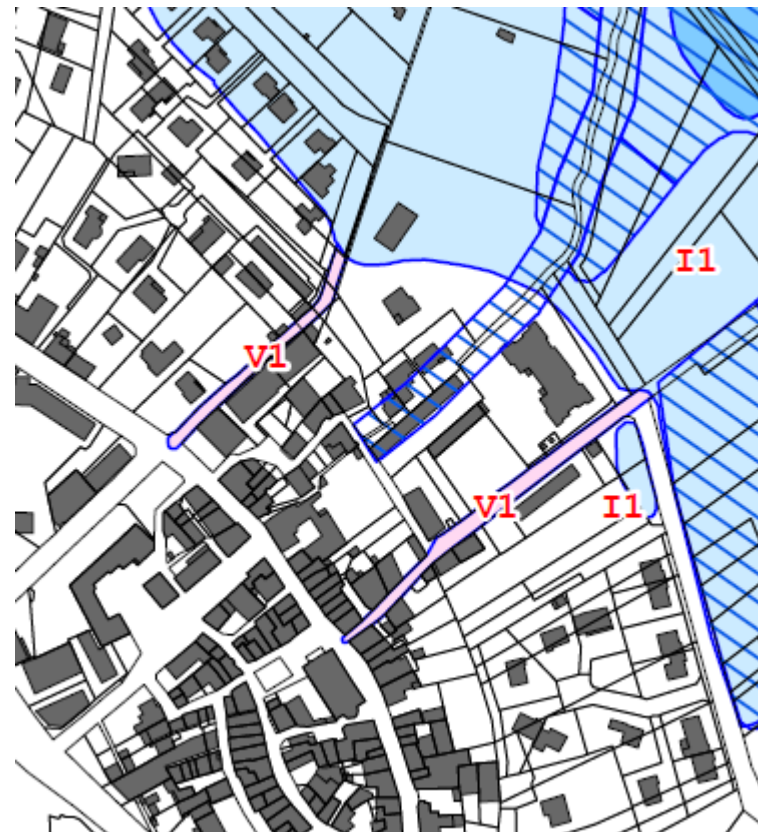
- **Logement** : densifier le centre-bourg par la création d'habitats collectifs en R+3 le long de l'avenue Lesdiguières et de petits collectifs/habitat intermédiaire en R+2 implantés en cœur d'îlots paysagés situés en partie Nord du secteur ;
 - La capacité de logements totale sur le secteur est d'environ 70 à 85 logements.
- **Commerce** : revitaliser le centre-bourg par la création d'un linéaire commercial en pied d'immeuble ~~face au projet de la maison médicale~~. L'objectif consiste à profiter de la fréquentation **de la future maison médicale de cet équipement** pour renforcer la dynamique commerciale sur l'ensemble du centre-ville ;
- **Stationnement** :
 - Créer trois poches de parking, une première sur la rue Simon Depardon **(P1)** et une seconde sur la rue de la République **(P2)** à proximité des commerces et services existants et futurs. Créer une troisième poche sur l'avenue Lesdiguières **en face aux abords** de la maison médicale **(P3)**. Ces parkings seront traités en harmonie avec les espaces publics alentours.

- **Contrainte liée au site**

Prise en compte de la servitude de passage exploitée en tant que liaison douce.

- **Risques**

Le site est concerné par des risques d'inondation. Dans ce secteur reporté sur la carte ci-contre, les constructions ne sont possibles que dans les conditions définies par le règlement concernnat les aléas identifiés.



----- Périmètre de l'OAP

Déplacements, espaces publics, trame verte et bleue

//// Espace public récemment requalifié

//// Requalification ou création d'espace public

— Murs à préserver

●●●● Structure végétale à renforcer ou à définir

[P] Parking paysager avec sol perméable et plantations

↔ Voie secondaire à créer

↔ Principe de desserte locale à créer ou à requalifier

↔ Maillage modes doux communal structurant avec végétaux (arbres d'alignement,...)

←-→ Principe de maillage modes doux

□ Trame verte à préserver

□ Espace vert à mettre en valeur ou à aménager

— Cours d'eau existant en partie couvert à valoriser

— Cours d'eau existants

--- Rigole ou noue de gestion des eaux de ruissellement avec végétaux

Programmation du bâti

/// Aménagement et construction réalisés ou en cours

■ Commerces existants à maintenir

□ Equipements existants

■ Pôle médical

■ Secteur de renouvellement urbain

■ Logements collectifs avec possibilité mixité commerces/services

■ Logements intermédiaires

■ Logements individuels denses

■■■■■ Alignement du bâti

□ Bâti existant pouvant être détruit

□ Bâti existant pouvant être détruit avec relocalisation des commerces existants



■ Secteur soumis à aléas d'inondation se référer aux conditions de constructibilité définies dans le règlement écrit et graphique

6.3 Zoom « ilot des Marronniers »

Les principes d'aménagement spécifiques à cet ilot sont les suivants :

- Elargissement de la voirie par la création d'un parking. L'objectif est de rythmer les alignements de la rue de la République et de composer des ouvertures vers le nouveau passage menant à l'espace vert au Nord de la commune **(a)** ;
- Organisation des bâtiments autour d'un espace vert collectif et mutualisation des accès véhicules (cf. cercles rouges) **(b)** ;
- Requalification de l'espace public par l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée et par la plantation d'arbres sur voirie **(c)** ;
- Implantation de la maison médicale **au Sud-Ouest de l'avenue Lesdiguières (d)** ;
- Implantation de **deux espaces de stationnement en partie avant et en partie arrière de la construction (d)** ;
- Mise en valeur de l'entrée du centre ancien par la requalification des espaces publics, la valorisation du canal **(e)** ;



d'urbanisme)