MONTALIEU-VERCIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE MONTALIEU-VERCIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2012,
Le maire

Visa sous-préfecture,

SOUS-PRÉFECTURE
DE LA TOUR-DU-PIN (ISÈRE)
17 DEC. 2012
ARRIVÉE

IRC Concept

Adresse :
Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43
Télécopie : 04 50 52 47 76
Email : irconcept@irconcept.fr

Date
décembre 2012
(Indice 1)

➲ SOMMAIRE

PREAMBULE 3

PRESERVER 4

DEVELOPPER.....8

RENFORCER 12

PREAMBULE

Par la révision de son outil de planification, la commune met en œuvre ses objectifs de développement pour l'ensemble de son territoire. Ses choix s'appuient largement sur l'analyse sociodémographique, environnementale et urbaine réalisée dès la mise en œuvre de la procédure et les constats qui en sont issus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit contribuer à préserver le cadre de vie de Montalieu-Vercieu aujourd'hui encore qualitatif, fondé sur les qualités naturelles du site, sur son histoire et ses traditions, l'ensemble ayant forgé l'identité forte de la commune et devant guider la politique de développement dans le sens d'une maîtrise de l'utilisation de l'espace.

Ainsi, le PADD de Montalieu-Vercieu repose sur l'affirmation d'une identité communale de « pôle relais de première importance » au sein de la Boucle du Rhône en Dauphiné et la réalisation d'objectifs d'un développement maîtrisé et durable sur ce territoire. Pour répondre à cet objectif, les orientations du PADD s'articulent autour d'un grand objectif d'aménagement et de développement durable :

« Renforcer Montalieu-Vercieu dans son rôle de pôle d'équilibre en s'appuyant sur un projet novateur, soucieux de la préservation des potentialités de son territoire»

Le présent PADD décline les orientations générales du PLU de Montalieu-Vercieu à l'échelle du territoire communal, analysées vis-à-vis de leurs dimensions environnementale, économique et sociale.

En effet, conformément à la définition du développement durable qui "vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs", le PADD a été établi dans le respect d'un équilibre entre les trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.

Dès lors, trois grandes ambitions déclineront les orientations futures du développement de la commune :

- **PRESERVER**
- **DEVELOPPER/AFFIRMER**
- **RENFORCER**

PRESERVER

Thème n°1 - Respecter les qualités naturelles du territoire

↳ Préserver les corridors verts de la commune et les secteurs naturels les plus emblématiques

- Préserver les ensembles naturels du coteau et du plateau de Crémieu en intégrant les espaces boisés ainsi que les zones de ripisylves et de marais dans des zones inconstructibles : secteurs du bois de Tabouret, de Chaugneux, des côtes de Vercieu, des Gorges et de l'Epignier

- Protéger les boisements existants : bois, vergers et haies résiduelles par des mesures en assurant la conservation et notamment aux lisières entre zones d'habitat et zones naturelles ou agricoles

- Préserver les corridors écologiques existants sur la commune : les côtes de Vercieu, le Furon dans toute sa traversée et le Rhône et ses berges

↳ Préserver les corridors bleus de la commune

- Préserver les réservoirs humides de la commune représentés par les marais et zones humides en amont des ruisseaux et rivières : secteurs à proximité de l'étang de Tabouret, secteurs de l'Epignier et des Gorges

- Protéger les ruisseaux, rivières et les milieux associés (ripisylve notamment) en assurant leur maintien, leur entretien et la protection contre les pollutions : le Furon dans toute sa traversée de la commune mais aussi les ruisseaux pérennes ou non qui rejoignent le Furon ou le Rhône

↳ Prendre appui sur les inventaires pour respecter les milieux naturels sensibles

- Prendre en compte les limites de la zone Natura 2000 de l'Isle Crémieu en lien avec la protection du Furon et sa mise en valeur dans la traversée du centre-ville de Montalieu-Vercieu

- Protéger les secteurs repérés par les différents inventaires par un zonage spécifique permettant de répondre à la nécessaire conservation de ces zones : ZNIEFFs de type 1 et 2 (Iles du Rhône de Sault-Brenaz à Briord, Zones humides des moulins de Vallières et de Tabouret, Etangs de la Bryne, de Montclus et Pelouses sèches de Courtonge et de Poisa), les tourbières (Tufière du Moulin de Vallière, Etang de la Bryne)

Thème n°2 : conserver les qualités paysagères du site

- Protéger les ouvertures sur le grand paysage depuis les voies de circulation de la commune, notamment depuis le secteur du coteau de Vercieu

- Traiter et requalifier les entrées de ville en appliquant une démarche qualité aux futurs secteurs à vocation artisanale et commerciale à l'instar de la zone d'activité du Mont Revolon

- Préserver les secteurs à forte visibilité et covisibilité des implantations anarchiques afin de conserver le paysage communal et les vues qui en découlent : coteau exposé de Vercieu, secteur du Mont Revolon et bord de Rhône. Permettre un éventuel développement qui tienne compte des covisibilités en appliquant des orientations d'aménagement travaillées

- Préserver et valoriser le petit patrimoine remarquable existant en lien avec le travail de la maison de pays : calvaire, puits, croix,...

- Accompagner fortement l'urbanisation afin de l'intégrer au mieux et ne pas engendrer de confrontation trop brutale entre bâti existant et nouvelle urbanisation que ce soit en terme de volumétrie, d'espaces public ou d'implantation.

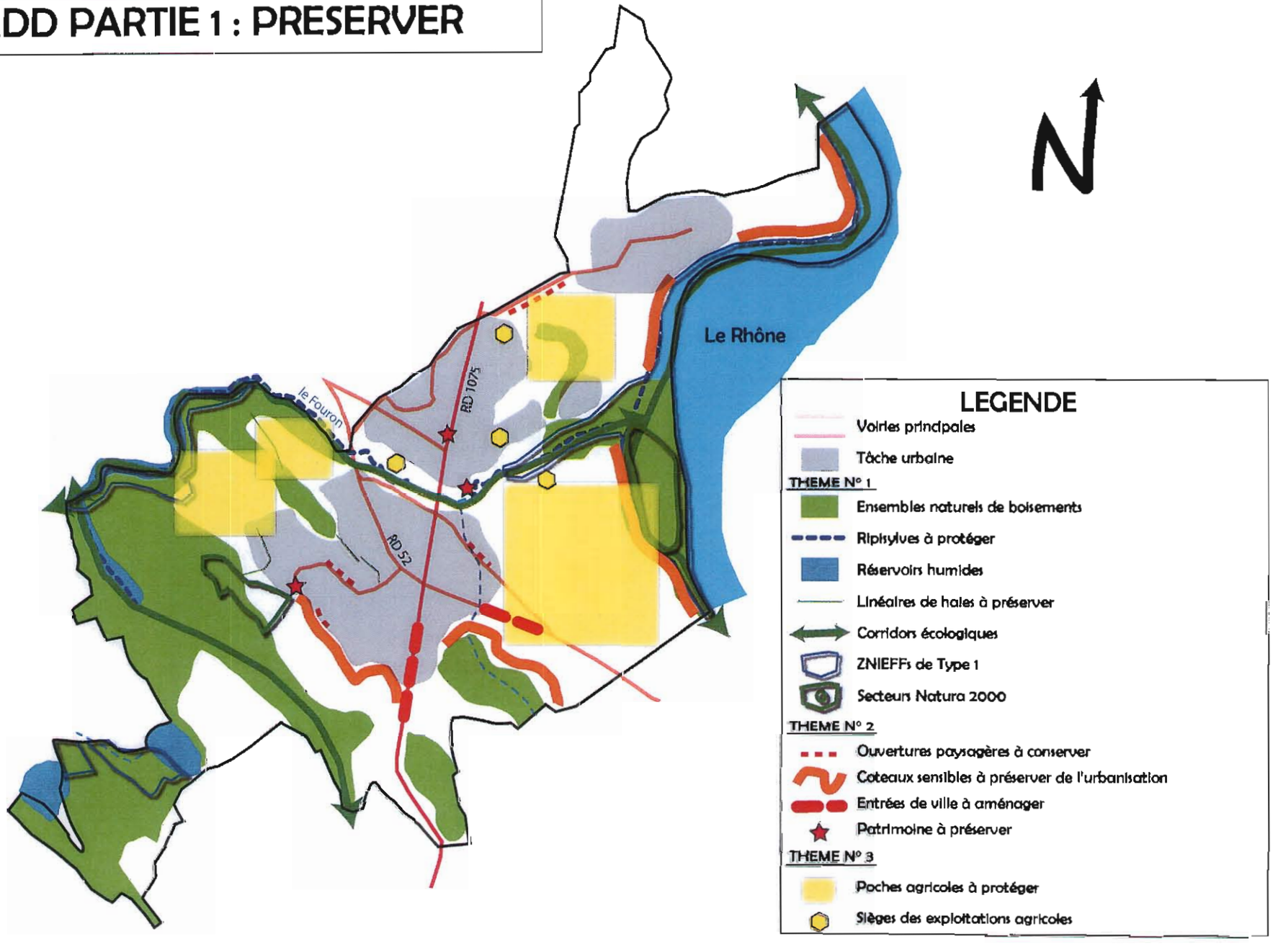
Thème n°3 : accompagner l'activité agricole a l'interface entre développement économique du territoire et protection des paysages

- Préserver au maximum les terres agricoles de la commune afin de conserver les pratiques agricoles ainsi que le maintien d'un paysage unique. Les secteurs agricoles cultivés du « Grand Champ » et de « Cornou » seront ainsi préservés pour la mise en valeur agricole

- Ne pas confronter de façon supplémentaire les sièges d'exploitations agricoles et habitat de tiers et respecter des reculs appropriés avec les nouvelles constructions

- Prendre en compte les circulations agricoles (engins et animaux) dans le cadre du développement futur des zones et laisser la possibilité, dans les futurs aménagements prévus, aux exploitants de parcourir le territoire communal dans de bonnes conditions

PADD PARTIE 1 : PRESERVER



DEVELOPPER

Thème n°1 : développer l'habitat sur la commune en lien avec les objectifs du Scot et avec la reforme de la taxe professionnelles dans un principe de développement maitrise de la commune

- Favoriser la réalisation d'environ 300 logements sur la commune sur les dix prochaines années, en privilégiant la construction dans les espaces résiduels du tissu urbain existant. Ainsi, pour produire ces 300 nouveaux logements, les élus ont dégagé environ 12 hectares de terrains constructibles, pour l'essentiel en renouvellement urbain. Par rapport à la consommation foncière observée entre 2000 et 2011 pour du logement (+28 ha), la consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2022 est réduite de 58%.

- Organiser un phasage successif de ces arrivées de population sur la commune en lien avec l'avancée des équipements et réseaux et notamment de l'assainissement et du réseau d'eau potable et incendie. Prendre en compte la réforme de la Taxe Professionnelle dans les finances communales pour phaser ces ouvertures.

Thème n°2 : favoriser une diversité typologique de logement pour permettre a tous d'être accueillis sur la commune

- Répondre aux besoins du SCOT en prévoyant la réalisation de logements diversifiés : constructions individuelles groupées, logements collectifs, semi-collectifs, habitat intermédiaire et par la réalisation de logements aidés sur la commune

- Privilégier et encourager la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en lien avec la création éventuelle d'une OPAH notamment dans le centre-ville de Montalieu-Vercieu. Ces remises sur le marché devront constituer à terme (2020) près d' 1/3 des logements réalisés sur la commune

- La commune souhaite mettre en place différentes typologies de logements pour permettre l'accueil de :
    - Résidences pour saisonniers (en lien avec le complexe touristique de la vallée bleue)
    - Habitat léger de loisirs
    - Résidences « célibataires »
    - Hébergement service pour personnes âgées dépendantes ou/et handicapées
    - Hôtellerie
    - Hébergement liés aux fonctions régaliennes : enseignement, sécurité civile, défense…
    - hébergement liés aux arrêts de tranche des Centrales Nucléaires.

Thème n°3 : organiser le développement communal dans une optique d'efficacité foncière et d'impact limite sur le milieu = une urbanisation de qualité répondant aux enjeux du 21ème siècle

- Limiter l'urbanisation pavillonnaire du coteau de Vercieu et faire du schéma pavillonnaire traditionnel (maison isolé au milieu de la parcelle) une urbanisation minoritaire sur les nouvelles zones urbanisées de la commune

- Privilégier les poches de réception existantes dans et autour du centre ancien et au cœur des enveloppes urbaines actuelles des quartiers de la commune avant de créer des extensions de l'urbanisation. Le secteur de l'ancienne usine Manudo notamment sera réfléchi à travers une opération d'aménagement d'ensemble que la municipalité devra maîtriser.

- Limiter l'urbanisation des hameaux en y définissant des limites claires en s'appuyant sur les limites naturelles existantes : topographie, espaces boisés, haies...

- Règlementer les nouvelles constructions en fonction de leur intégration à une urbanisation existante et créer notamment une transition avec la règlementation du centre-ville dans une forme de gradient

- Encourager la mise en place des principes de l'éco-construction sur les nouveaux bâtiments (isolation, énergie, matériau, eau...) mais aussi sur les quartiers dans leur ensemble (déplacements, gestion des eaux pluviales, création des espaces publics, intégration au paysage...)

- Penser les nouveaux quartiers en fonction des déplacements doux vers les autres quartiers et vers le centre-ville et gérer les circulations automobiles de manière à ne pas créer de nouvelles difficultés aux secteurs stratégiques de la commune : carrefours, croisements...

- Créer un secteur pilote en matière de développement durable sur le site de Vercieu en prenant en compte les points de vue, la trame verte et les déplacements doux notamment

Thème n°4 : pérenniser et développer l'activité de la commune

- Poursuivre la réalisation de la Zone d'Activités artisanale et commerciale en entrée Sud de la commune tout en privilégiant un aménagement d'entrée de ville de qualité

- Pérenniser et attirer de nouveaux commerces sur la commune en maintenant le tissu commercial du centre-ville en lien avec le réaménagement des espaces publics du centre et les rénovations de logements et commerces entamées par la commune

- Permettre aux carrières de pérenniser leur activité dans le respect des contraintes règlementaires (contours de l'arrêté d'exploitation). Les constructions liées et nécessaires à leurs activités seront autorisées.

- Pérenniser l'activité industrielle de la cimenterie en bordure sud-est de la commune toute en limitant les nuisances potentielles

- Permettre la réalisation de petites unités artisanales dans des espaces bâtis à condition qu'elles n'entrainent pas de nuisances trop importantes (coiffeur, ...)

Thème n°5 : s'appuyer sur les qualités naturelles de la commune et les infrastructures existantes pour développer l'économie touristique

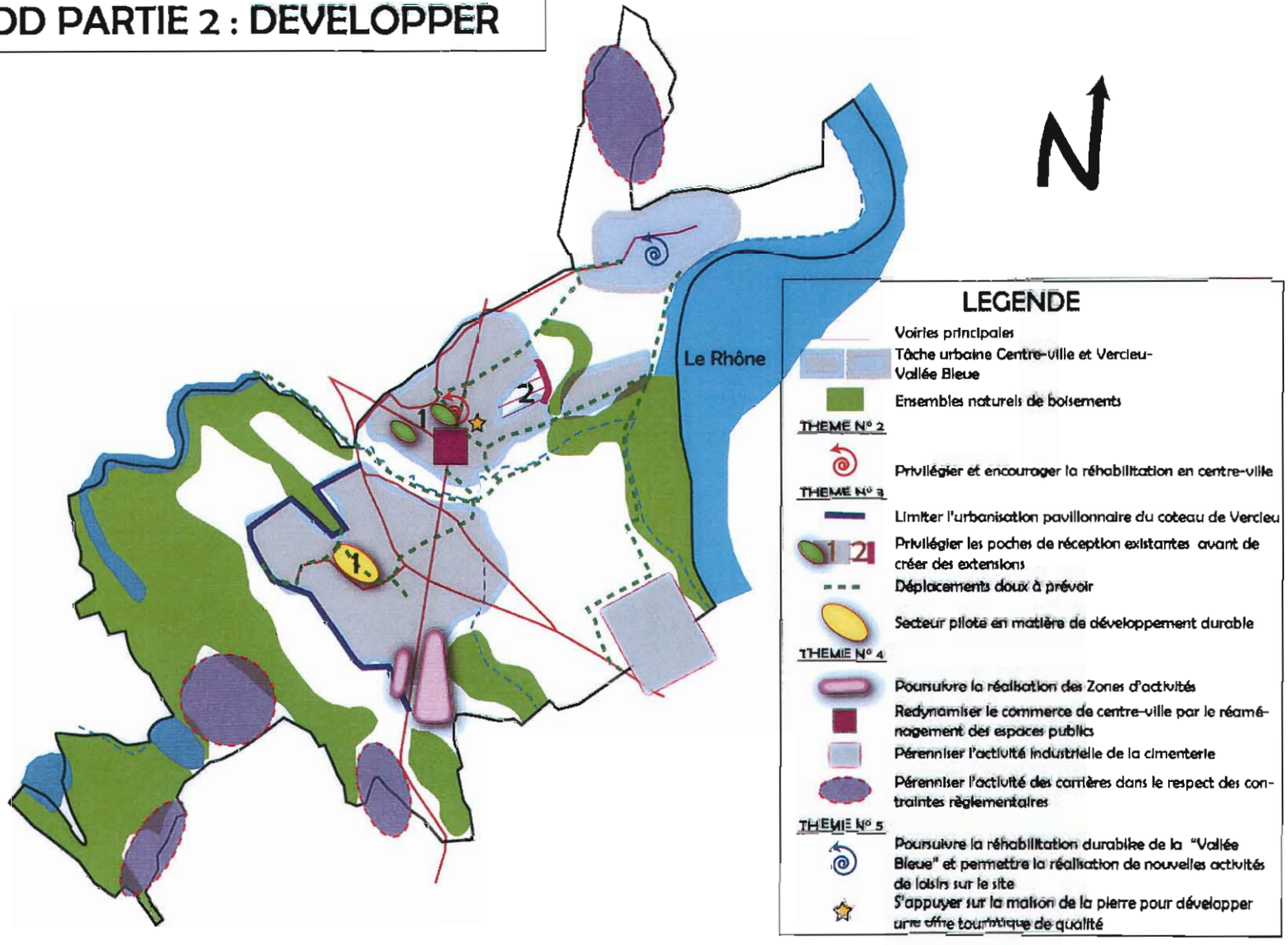
- Poursuivre une réhabilitation exemplaire et durable du site de la Vallée Bleue en l'intégrant dans son environnement

- Permettre la réalisation de nouvelles activités touristiques et de loisirs sur le secteur en réalisant des aménagements durables : centre-équestre, stationnement associé, renouvellement du secteur du mini-golf...

- S'appuyer sur la « Maison de la Pierre » pour développer une offre touristique de qualité tout en lui donnant une visibilité plus importante

- Pérenniser et développer les chemins de randonnée le long du Fouron depuis le Rhône et vers le coteau et le plateau afin de faire profiter d'espaces naturels emblématiques de la commune

PADD PARTIE 2 : DEVELOPPER



RENFORCER

Thème n°1 : renforcer les réseaux techniques de la commune

- Organiser le renouvellement et l'extension du réseau d'assainissement en mettant en places des réseaux séparatifs

- Maîtriser le développement des systèmes d'assainissement autonome sur les secteurs non desservis

- Mettre en place des systèmes de rétention et de traitement des eaux pluviales à différentes échelles : *construction :* par la réalisation de cuves de stockage des eaux avec débit de fuite régulé, *quartier* : par la réalisation de bassin tampon, *commune* : par la réalisation d'un réseau d'eau pluvial en lien avec les travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées

Thème n°2 : aménager et développer les circulations

- Continuer l'aménagement des voiries et des carrefours de la commune en portant une attention particulière sur les secteurs à enjeux que sont le franchissement de la RD52 et l'entrée de ville Sud de Montalieu

- Retrouver des liens entre les différents quartiers, qu'ils soient automobiles, cyclistes ou piétons en mettant en place des circulations vers les équipements et le centre-ville : un nouveau plan de déplacements des piétons et cyclistes sera notamment mis en place.

- Réfléchir à la mise en place d'un réseau de circulations douces autour des équipements (écoles, salle de sport, vallée bleue...) et commerces avec les installations nécessaires : stationnements vélos, accessibilité,...

- Continuer la politique en faveur du développement des stationnements autour du centre-ville ancien en mettant en place une politique foncière forte

- Interdire les nouvelles entrées-sorties directes sur les départementales en dehors des espaces urbanisés de la commune

Thème n°3 : renforcer et relier les équipements communaux

- Poursuivre le développement du secteur de la vallée Bleue en combinant des équipements communaux comme le camping et l'activité touristique

- Réfléchir à l'aménagement d'un nouveau secteur sportif sur la commune en complément de celui du collège, saturé, et l'intégrer dans les circulations douces prévues par la municipalité

- Aménager le secteur de bord de RD52 et RD1075 en entrée de ville Sud afin d'en faire un emplacement municipal pour la tenue d'événements festifs particuliers ou d'évènementiels : réaliser un nouveau « champ de foire » communal

- Confirmer le secteur du stade actuel, collège, gendarmerie... comme un secteur d'équipements majeurs de la commune et lui permettre une meilleure accessibilité au centre-ville par la réalisation de passages sécurisés sur la RD52

- Réfléchir à un réaménagement de la place de la mairie de Montalieu qui permette de redéfinir une esplanade associée à des stationnements et mieux reliée aux quartiers alentours

- Intégrer un nouvel équipement pour les personnes âgées en entrée de centre-ville et aménager ses contours afin de l'intégrer parfaitement au centre-ville actuel et qu'il puisse servir de liaison avec les extensions du centre à travers son parc et ses cheminements piétons

- Réfléchir à une nouvelle voirie de liaison au Nord-ouest du centre-ville. Relier à terme la RD52 au Sud dans une réflexion commune avec le village de Porcieu.

- Réaménager le chemin d'Anclenou et le raccorder au nouveau carrefour sur la RD1075 sur la ZA du Mont Revolon afin de désenclaver la partie haute de Vercieu.

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE MONTALIEU-VERCIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2012,
Le maire

Visa sous-préfecture,

SOUS-PRÉFECTURE DE LA TOUR-DU-PIN (ISÈRE)
17 DEC. 2012
ARRIVÉE

MONTALIEU-VERCIEU

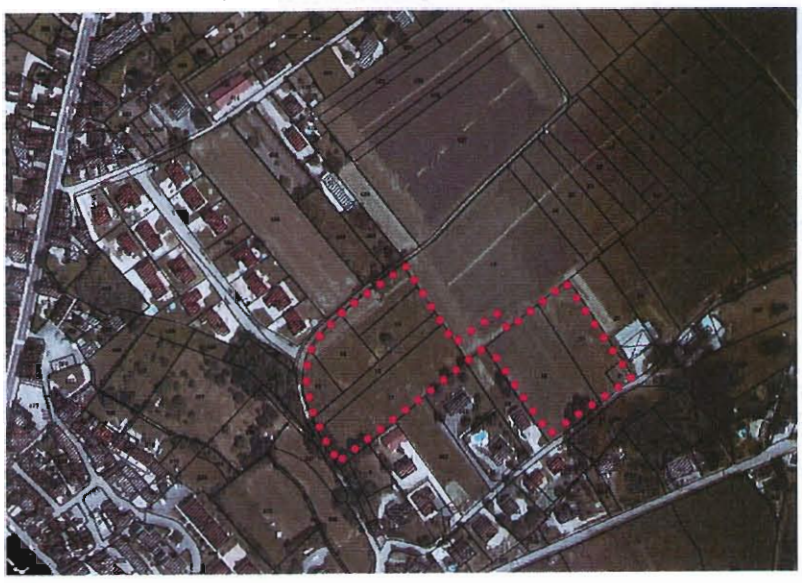
Adresse :
Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43
Télécopie : 04 50 52 47 76
Email : irconcept@irconcept.fr

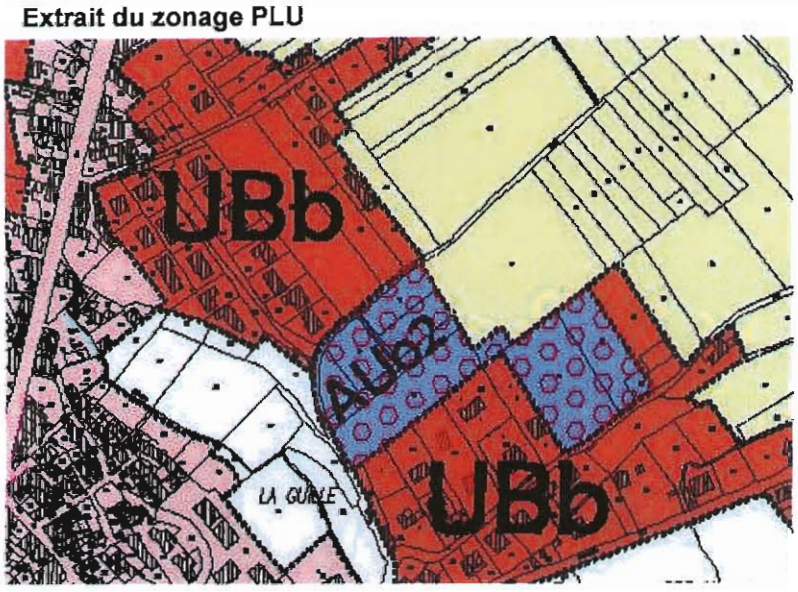
Date
Décembre 2012
(Indice 04)

SECTEUR CORNOU – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne *(site internet Géoportail)*



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE
Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes…

Le terrain plat, situé à l'est du centre bourg, entre deux zones résidentielles.

Secteur divisé en une dizaine de parcelles privées.

La zone est accessible depuis le chemin communal de Pré Marbet, le chemin d'exploitation de Pré Marbet et la voirie privées du lotissement « Le Clos Cornou ».

Les réseaux d'eau potable et de protection incendie sont insuffisants, ainsi que le réseau électrique.

SURFACES

Surface à urbaniser : 1,6 ha

AVANTAGES

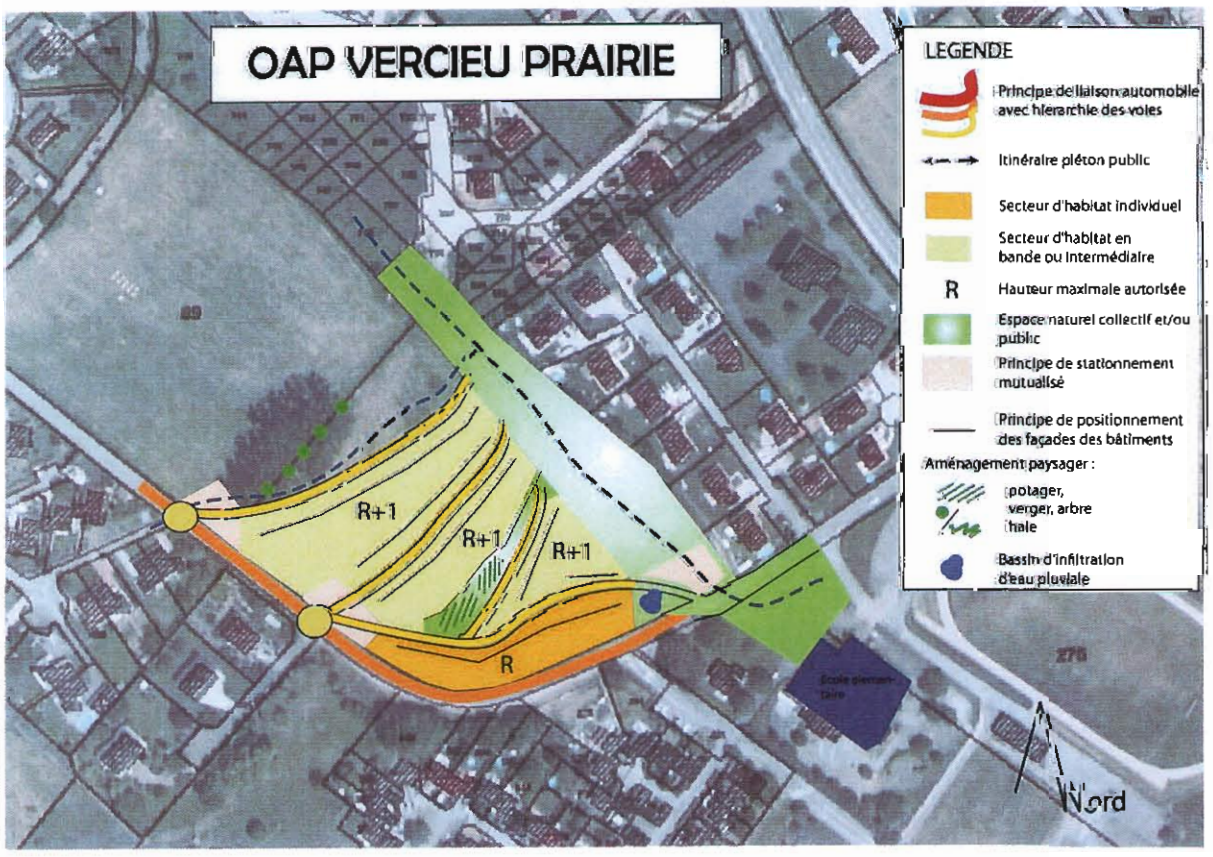
- proximité du centre bourg de Montalieu et des commerces/services.

-Permettra d'assurer la continuité de l'urbanisation des zones résidentielles (zones UBb).

-Terrain plat, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

INCONVENIENTS

- Assurer une transition entre les terrains agricoles et la nouvelle urbanisation
- Les réseaux insuffisants. Travaux de renforcement à prévoir.
- Voiries internes à créer.
- La voirie du lotissement « Le Clos Cornou », reste privée, pas de maillage possible avec le nouveau secteur.



L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans un principe de mixité des fonctions (habitat / commerce / bureau / équipements publics…) et en respectant la mixité des formes et les densités suivantes :

- individuel : 15 à 20 logements à l'hectare
- individuel groupé / habitat intermédiaire : 25 à 35 logements /ha (300 à 400m² par logement)

Conformément à la servitude de mixité sociale au titre du L123-1-5 16° du CU, **30% des nouveaux logements créés devront être des logements aidés.**

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Vercieu Prairie, classé en grande partie en zone AUo1 et en partie en zone N au PLU, d'une superficie d'environ 2 ha.

Le secteur sera desservi par plusieurs voiries résidentielles, raccrochées à la rue des Pivolles en 2 points dans la partie sud/ouest.

Des itinéraires piétonniers reliant le secteur aux quartiers voisins et aux équipements publics (école, collège,…) sont également prévus.

Les arbres existants au nord/ouest du secteur seront préservés.
La zone naturelle sera traitée en un espace collectif et/ou public intégrant un cheminement piéton, offrant ainsi un lieu d'échange et de convivialité au sein du quartier et en lien avec l'école notamment. L'aménagement de la traversée de la rue des Pivolles devra faire partie du projet

Un bassin d'infiltration d'eau pluviale devra être mis en place et répondre aux besoins de l'opération.

Le principe d'aménagement est de créer des voiries mixtes en interne et de repousser les stationnements publics aux abords du quartier.

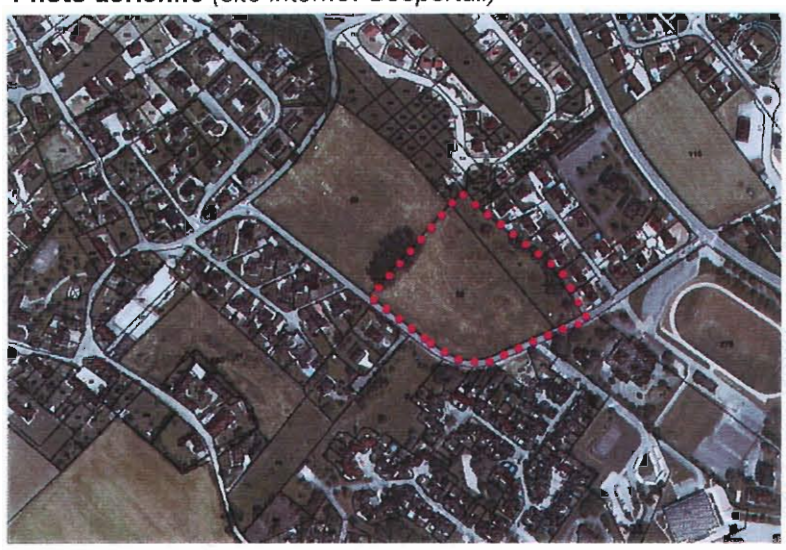
Un principe d'alignement des façades permettant de créer un front bâti sur les rues internes au site devra être respecté.

Les secteurs d'habitat en bande ou intermédiaire devront être réalisés en R+1 et les secteurs d'habitat individuel en rez-de-chaussée.

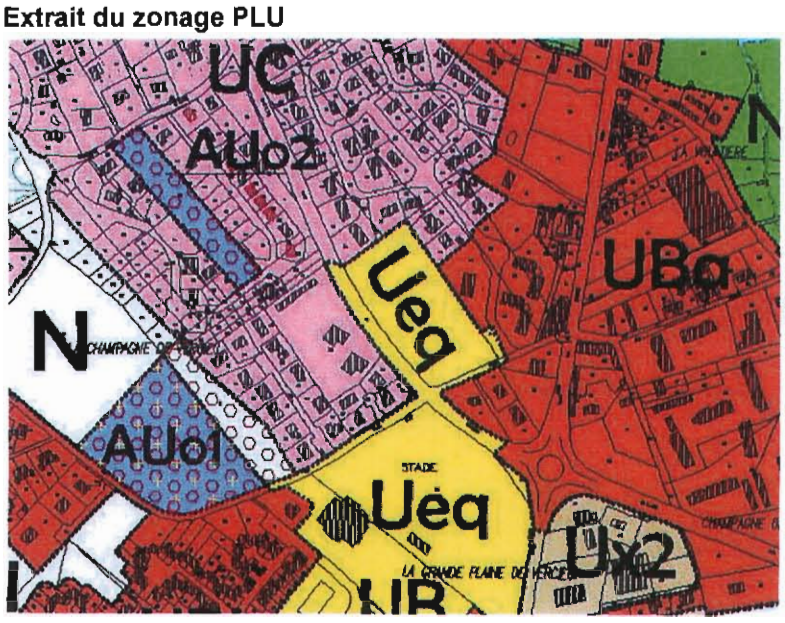
L'objectif est la réalisation d'environ une trentaine de logements.

SECTEUR VERCIEU PRAIRIE – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne *(site internet Géoportail)*



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE
Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes…

Un secteur en pente douce vers l'Est et le Nord qui s'étend sur deux parcelles privées.

Le secteur est desservi depuis la rue des Pivolles dans sa partie sud.

Il est bordé de part et d'autre par des zones résidentielles, excepté sur sa partie nord/ouest où il est en limite avec une zone en prairie.

Réseaux assainissement, eau potable à proximité immédiate.

SURFACES

- Surface à urbaniser : 1.5 ha environ

- Surface à aménager (zone naturelle) : 0,5 ha environ

Au total, secteur de 2 ha environ.

AVANTAGES

-Terrain en légère déclivité, la parcelle au Nord étant le pied de coteau, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

- Secteur à proximité des équipements publics : les écoles et équipements sportifs se situent juste de l'autre côté de la rue des Pivolles à l'Est.

- Aménagement piétons permettant de faire la jonction entre les différents secteurs résidentiels existants.

- Réseaux existants à proximité.

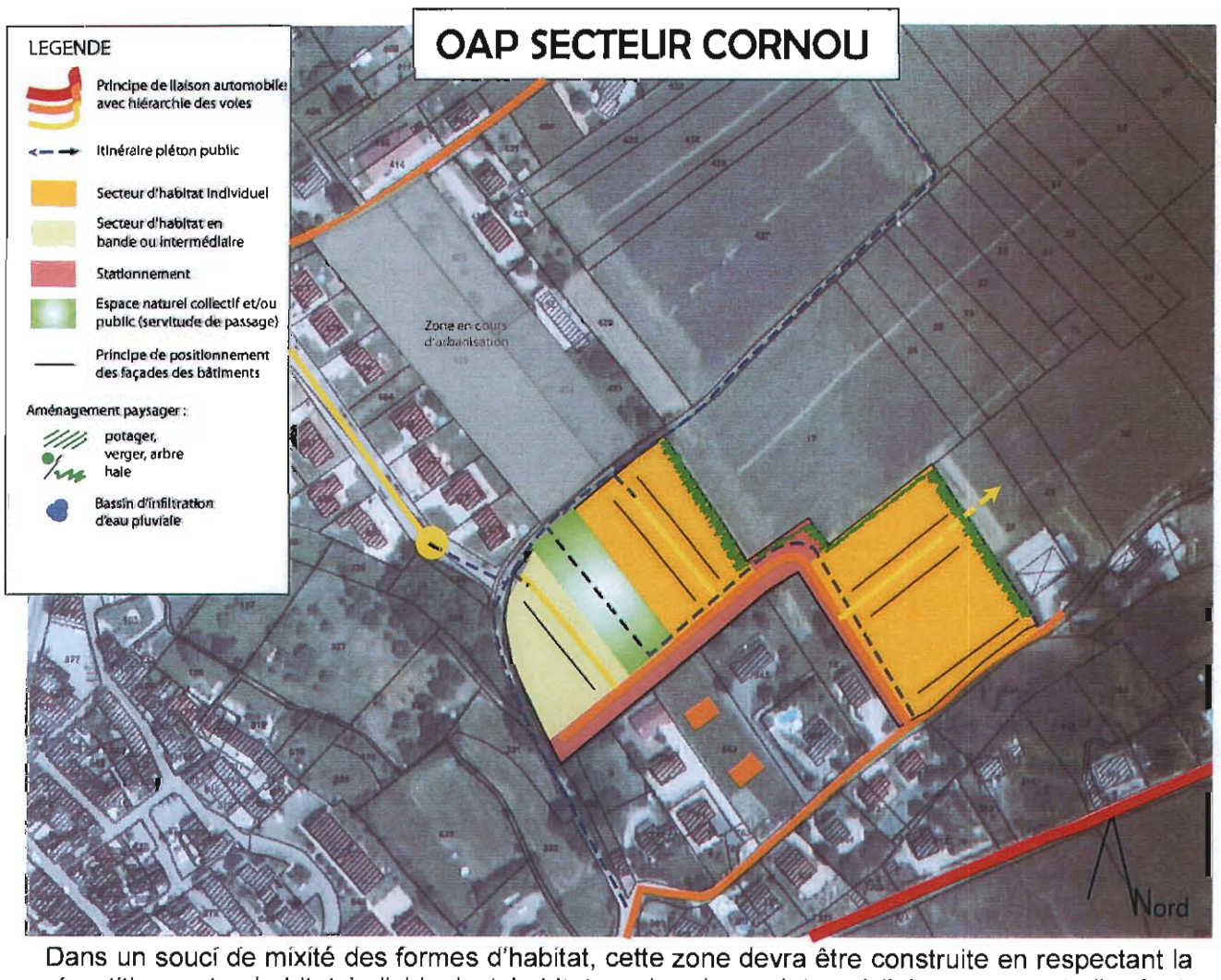
- Bonne desserte viaire.

INCONVENIENTS

- Assurer la gestion des eaux pluviales sur un secteur en point bas qui recueille naturellement une partie des eaux de pluie du quartier

- Voiries internes à créer.

OAP SECTEUR CORNOU



Dans un souci de mixité des formes d'habitat, cette zone devra être construite en respectant la répartition entre habitat individuel et habitat en bande ou intermédiaire, comme indiqué ci-dessus dans le schéma.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics, en respectant les densités suivantes :

- individuel pur : 15 à 20 logements à l'hectare (500 à 650m² par logement)
- individuel groupé / habitat intermédiaire : 25 à 35 logements /ha (300 à 400m² par logement).

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Cornou, classé en zone AUo2 au PLU, d'une superficie d'environ 1,6 ha.

Une voirie principale desservira le secteur depuis le chemin de Pré Marbet.
Cette voirie principale sera accompagnée de stationnements.

Plusieurs voiries résidentielles devront également être prévues à l'intérieur de la zone et se raccrocheront sur la voirie principale.

Des cheminements piétons seront à créer afin de relier le secteur aux différentes zones résidentielles existantes à proximité, ainsi qu'au centre bourg et aux chemins de randonnée existants. L'accès au cheminement agricole sera maintenu.

Création d'un espace naturel collectif et/ou public avec une servitude de passage piétonnier.

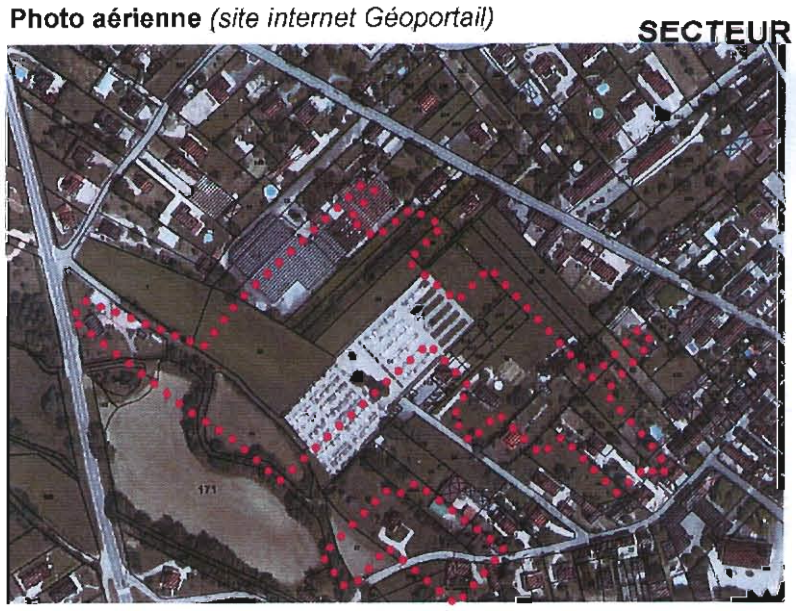
Des plantations de haies en limite devront être mises en place afin d'assurer une certaine transition avec les terrains agricoles

L'orientation des façades devra être conforme au schéma ci-contre afin de permettre une bonne organisation de la zone et une exposition optimale des constructions.

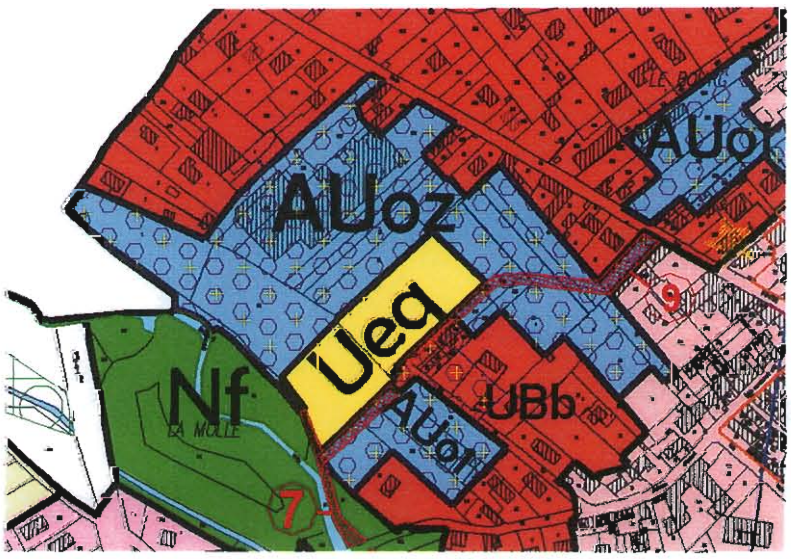
L'ensemble du secteur doit permettre d'accueillir environ une quinzaine de logements.

Photo aérienne *(site internet Géoportail)*

SECTEUR MANUDO – ETAT DES LIEUX



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE
Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes…

Un secteur en pente légère (nord/est – sud/ouest), venant entourer le cimetière communal et intégrant une friche industrielle.

Situé à proximité immédiate du centre ville.

Une desserte viaire avec plusieurs accès possibles:
- depuis la rue des Buissières qui rejoint la RD52 et la route de Lyon
- depuis la route de Lyon reliée à la RD1075
- depuis la rue du 1er Août reliée à la Rue de Jouvenet

Des réseaux assainissement, eau potable à proximité immédiate.

Un site Natura 2000 à proximité, le long des berges du Fouron pour la protection de sa ripisylve et des castors.

SURFACES

Surface à urbaniser : 4,2 ha

AVANTAGES

- Proximité du centre bourg et des commerces/services.

- Aménagement en continuité avec l'existant, confortement de la centralité du bourg

- Terrain en légère pente, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

- Réhabilitation d'une friche industrielle du centre bourg.

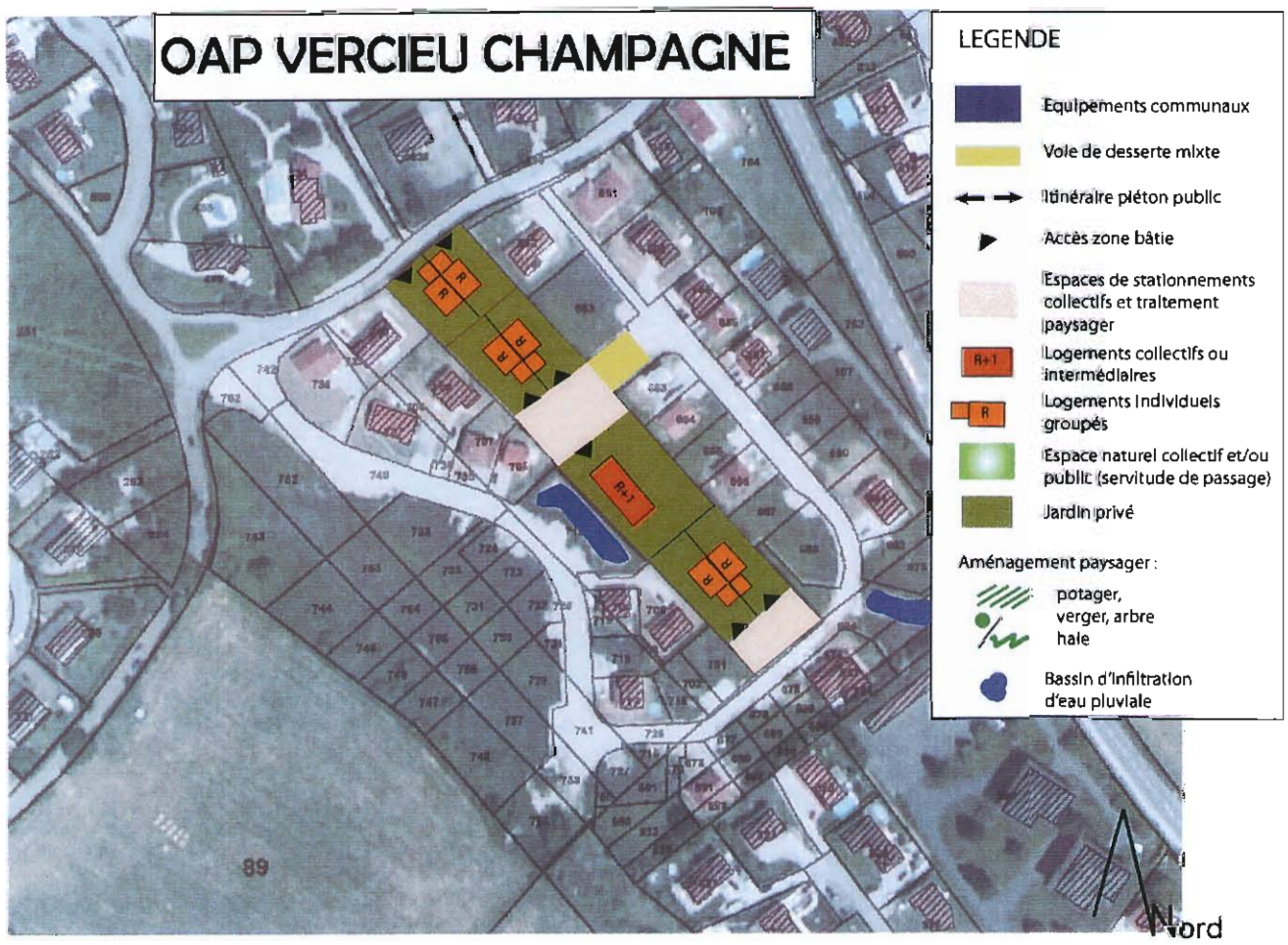
- Réseaux existants à proximité.

INCONVENIENTS

- Assurer la gestion des eaux pluviales notamment par rapport au site Natura 2000.

- Voiries internes à créer.

- Retraitement d'un site industriel potentiellement pollué.



Dans un souci de mixité des formes d'habitat, cette zone devra être construite en respectant la répartition entre habitat individuel groupé et habitat collectifs ou intermédiaires, comme indiqué ci-dessus dans le schéma.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics, en respectant les densités suivantes :

- individuel groupé / habitat intermédiaire : 25 à 35 logements /ha (300 à 400m² par logement).

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Vercieu Champagne, classé en partie en zone AUo2 au PLU, d'une superficie d'environ 5800 m².

Elle est destinée à accueillir uniquement des constructions à usage d'habitation.

Le fonctionnement de la parcelle s'appuiera sur le réseau viaire existant, public ou privé :
- l'extrémité nord/ouest de la parcelle sera desservie et accessible depuis la rue de Pissaules,
- l'extrémité sud/est sera desservie et accessible depuis la voie privée du lotissement,
- le cœur de la parcelle sera également raccordé à la voie privée du lotissement depuis sa partie terminale.

Des espaces de stationnements collectifs seront aménagés et permettront l'accès aux différentes constructions situées au cœur de la parcelle.

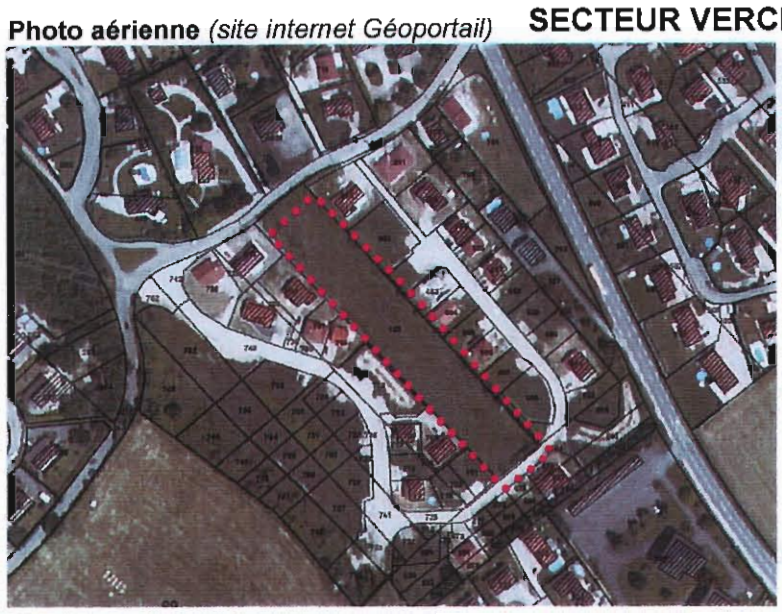
Les eaux pluviales devront être dirigées vers les bassins d'infiltration existants.

Les logements individuels groupés devront être réalisés en rez-de-chaussée et les logements collectifs ou intermédiaires en R+1, en raison de la proximité des autres habitations.

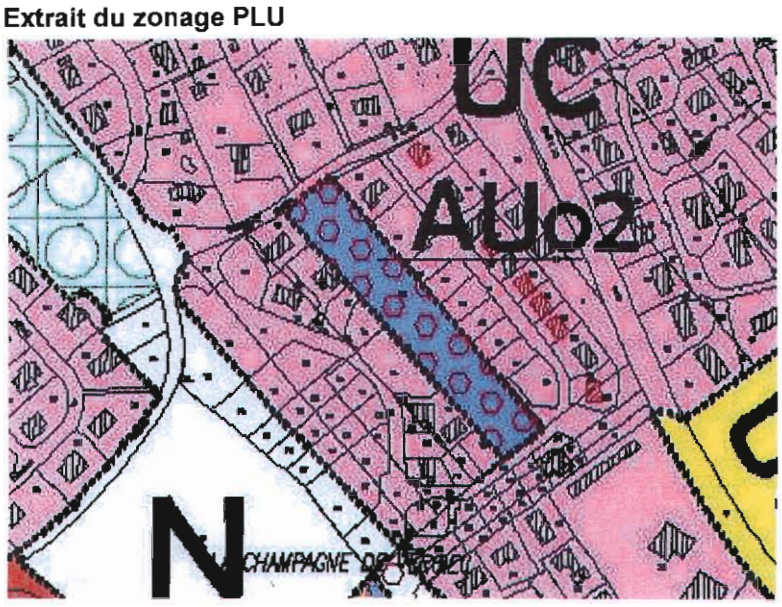
L'objectif est la réalisation d'environ une dizaine de logements.

SECTEUR VERCIEU CHAMPAGNE – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne *(site internet Géoportail)*



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE
Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes…

Un secteur plat qui s'étend sur une seule parcelle privée, au cœur d'un secteur résidentiel relativement dense.

La parcelle, de forme rectangulaire, est accessible depuis:
- la rue de Pissaules au nord/ouest
- la voie privée du lotissement existant au sud/est et à l'est.

Réseaux assainissement, eau potable à proximité immédiate.

Deux bassins d'infiltration d'eau pluviale existants sur le secteur avec une capacité suffisante pour permettre l'urbanisation de ce terrain.

SURFACES

- Surface à urbaniser : 5800 m² environ

AVANTAGES

-Terrain plat, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

- Secteur à proximité des équipements publics.

- Aménagement en lien avec les secteurs résidentiels existants.

- Comblement d'une dent creuse et densification du tissu urbain existant.

- Réseaux existants à proximité.

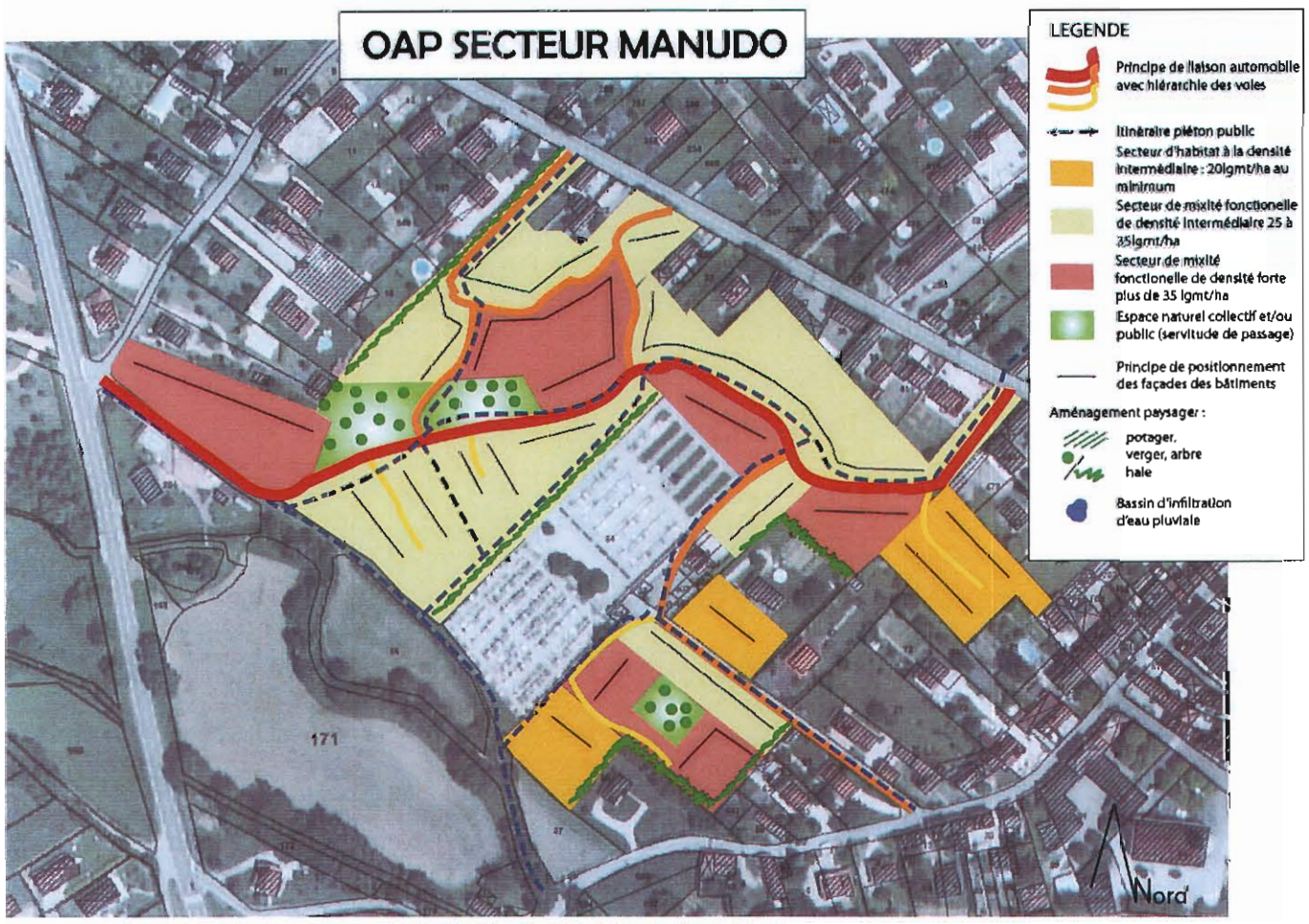
- Bonne desserte viaire.

INCONVENIENTS

- Parcelle toute en longueur qui limite les possibilités d'aménagement.

- Vis-à-vis importants avec les constructions voisines

OAP SECTEUR MANUDO



L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans un principe de mixité des fonctions (habitat / commerce / bureau / artisanat…)

Conformément à la servitude de mixité sociale au titre du L123-1-5 16° du CU, **30% des nouveaux logements créés devront être des logements aidés.**

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Manudo, classé en partie en zone AUoz et en partie en zone AUo2 au PLU, d'une superficie d'environ 4,2 ha

Pour la desserte viaire, il est prévu:
- une voirie principale, en double sens, qui traverse le site d'Est en Ouest et offre 2 accès l'un depuis la route de Lyon et l'autre depuis la RD52,
- plusieurs voiries secondaires qui offrent un maillage adapté à une opération d'aménagement dense,
- des voiries résidentielles à caractère plus intime prenant appui sur la voirie principale.

Des itinéraires piétonniers reliant le secteur aux quartiers voisins et au centre ville sont également prévus.

Des haies, alignements d'arbres sur certains fonds de parcelles et en accompagnement de cheminements piétons devront être plantés.

Des espaces naturels collectifs et/ou publics seront créés afin de conserver des poches vertes de respiration et d'offrir des lieux d'échange et de convivialité au sein du quartier.

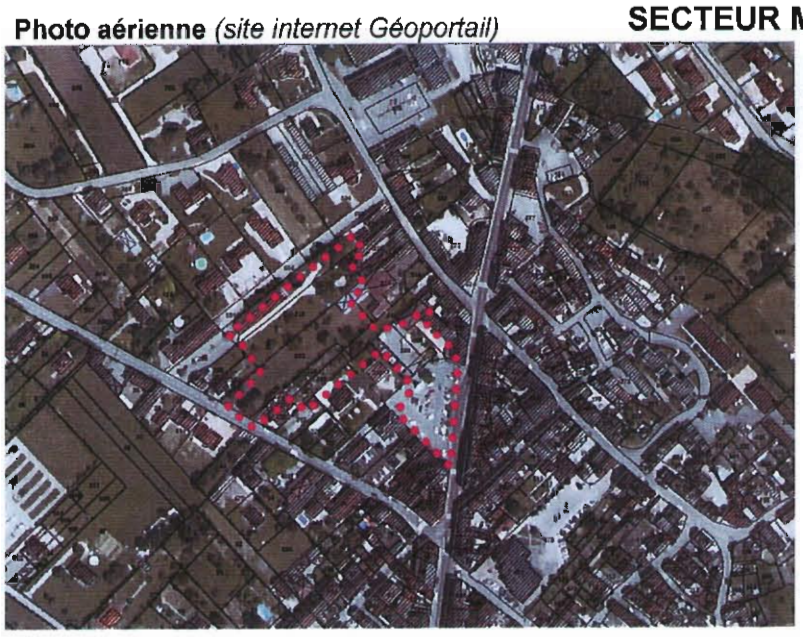
Un principe d'alignement des façades permettant de créer un front bâti sur la rue, devra être respecté.

Tous les bâtiments devront répondre aux normes « Bâtiments Basse Consommation » comme le permet l'article L.123-1-5-14 du Code de l'Urbanisme.

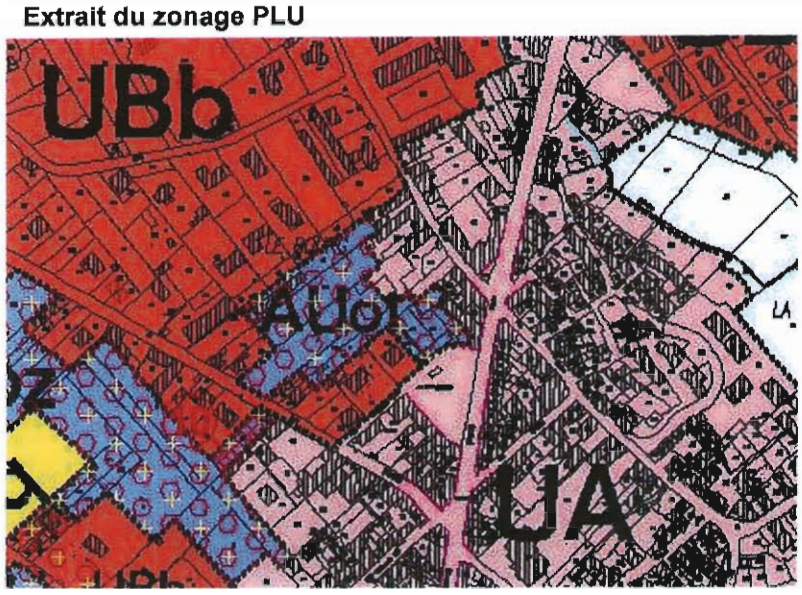
L'ensemble du secteur doit permettre d'accueillir environ une centaine de logements, des commerces et services…

SECTEUR MAIRIE – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne *(site internet Géoportail)*



Extrait du zonage PLU



ANALYSE DU SITE
Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes…

Un secteur relativement plat qui s'étend sur une petite dizaine de parcelles privées et publiques et qui intègre un ancien bâtiment d'activités.

Situé à proximité immédiate de la mairie et donc du centre ville

Secteur desservi depuis:
- la rue des Tilleuls reliée à la route de Lyon et la rue des Berliattes
- Accès possible directement depuis la rue des Berliattes et depuis la place de la mairie

Réseaux assainissement, eau potable à proximité immédiate

SURFACES

- Surface à urbaniser : 0,7 ha environ

- Surface à aménager (espace public de la mairie) : 0,2 ha environ

- Au total un secteur d'environ 1ha.

AVANTAGES

- Proximité du centre bourg et des commerces, services, équipements.

-Terrain plat, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

- Aménagement en lien avec la place de la mairie permettant de conforter la centralité du bourg,

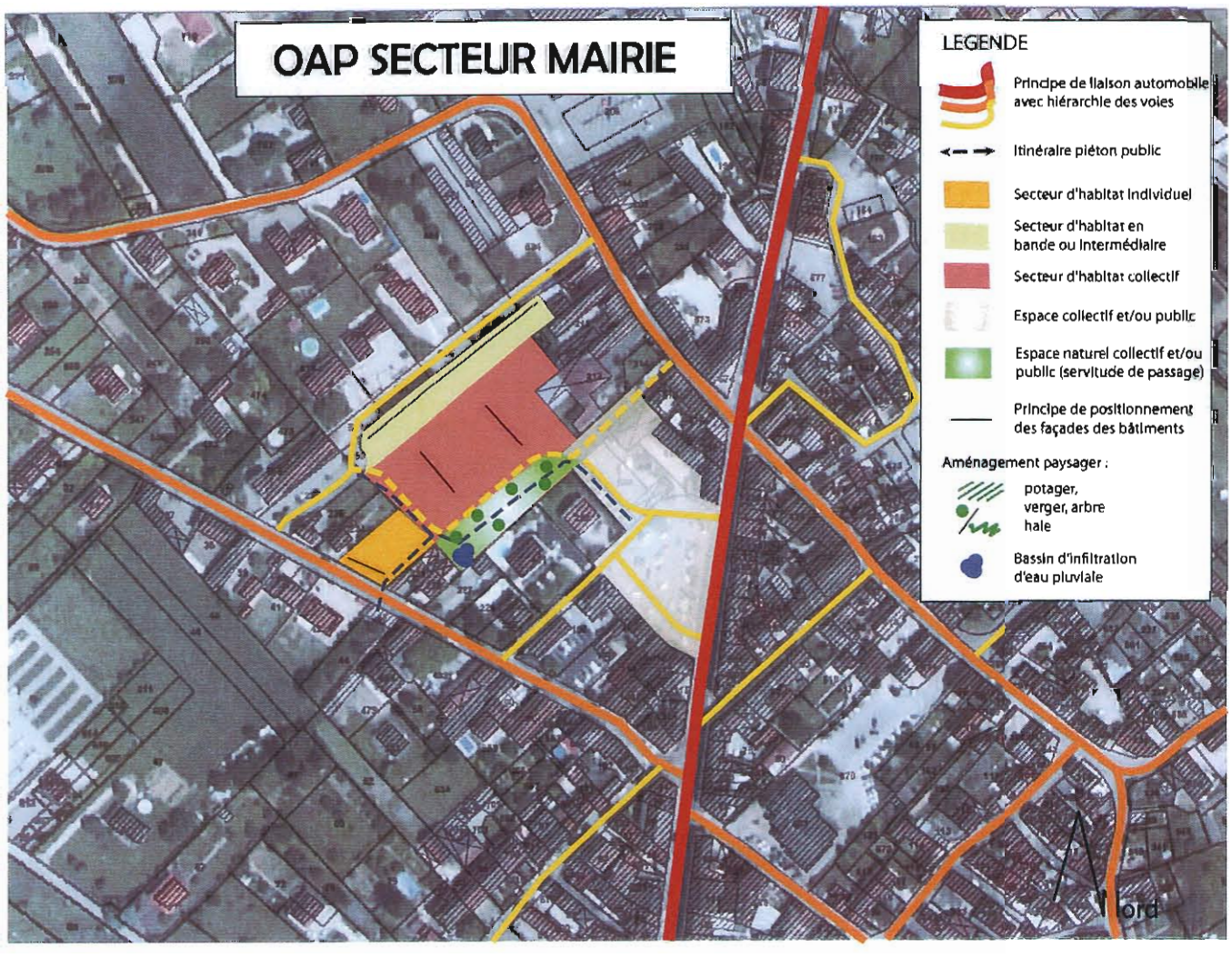
- Retrouver une densité proche de celle du centre ville avec des modes de construction appropriés

- Réhabilitation d'un ancien bâtiment d'activités.

- Réseaux existants à proximité.

INCONVENIENTS

- Assurer la gestion des eaux pluviales.
- Voiries internes à créer.



Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Mairie, classé en partie en zone AUo1 et en partie en zone UA au PLU, d'une superficie d'environ 1ha.

La rue des Tilleuls reliée à la route de Lyon et la rue des Berliattes, constitueront la voirie principale. Une voirie existante, en double sens.

Des accès secondaires depuis la rue des Berliattes et depuis la place de la mairie sont prévus, avec un principe de sens unique.

Un cheminement piéton reliant le secteur à la place de la mairie devra être aménagé.

Un espace naturel collectif et/ou public sera créé entre la nouvelle voirie intérieure et les constructions existantes, ainsi qu'un bassin d'infiltration d'eau pluviale répondant aux besoins de l'opération.

Un principe d'alignement des façades sur la rue des Tilleuls et sur la route de Lyon devra être respecté afin de créer un front bâti.

L'objectif est la réalisation d'environ une vingtaine de logements dans des formes urbaines vairées : petit collectif sur la partie centrale, maison individuelle en façade sur la route de Lyon, maisons en bande en façade sur la rue des Tilleuls.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans un principe de mixité des fonctions (habitat / commerce / bureau / équipements publics…) .

Conformément à la servitude de mixité sociale au titre du L123-1-5 16° du CU, **30% des nouveaux logements créés devront être des logements aidés.**