

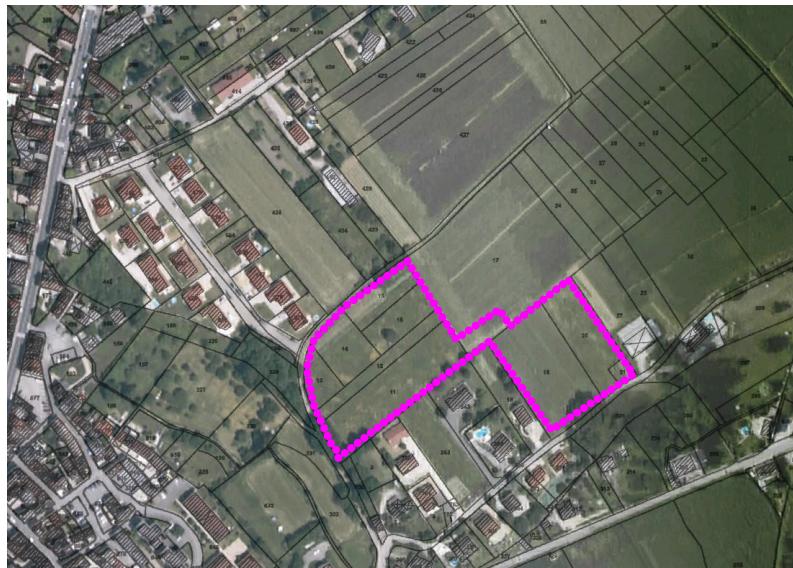


MONTALIEU-VERCIEU

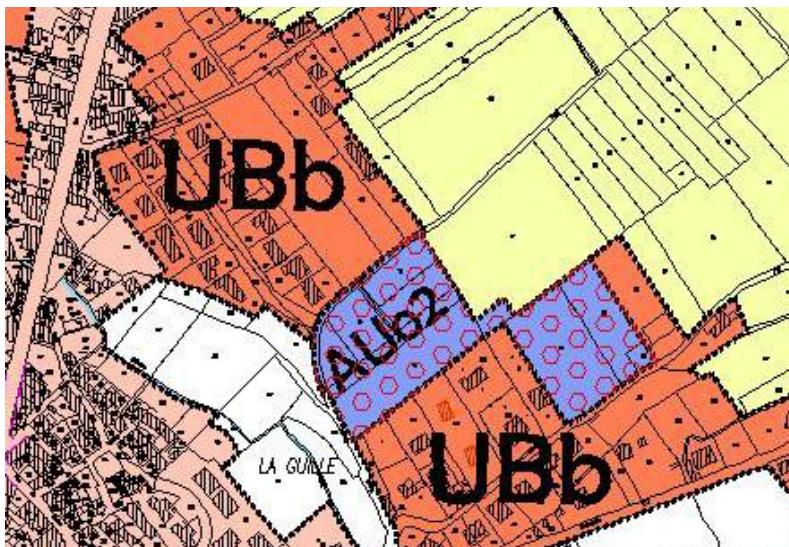
Modification de droit commun n° 1 du PLU

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR CORNOU – ETAT DES LIEUX



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

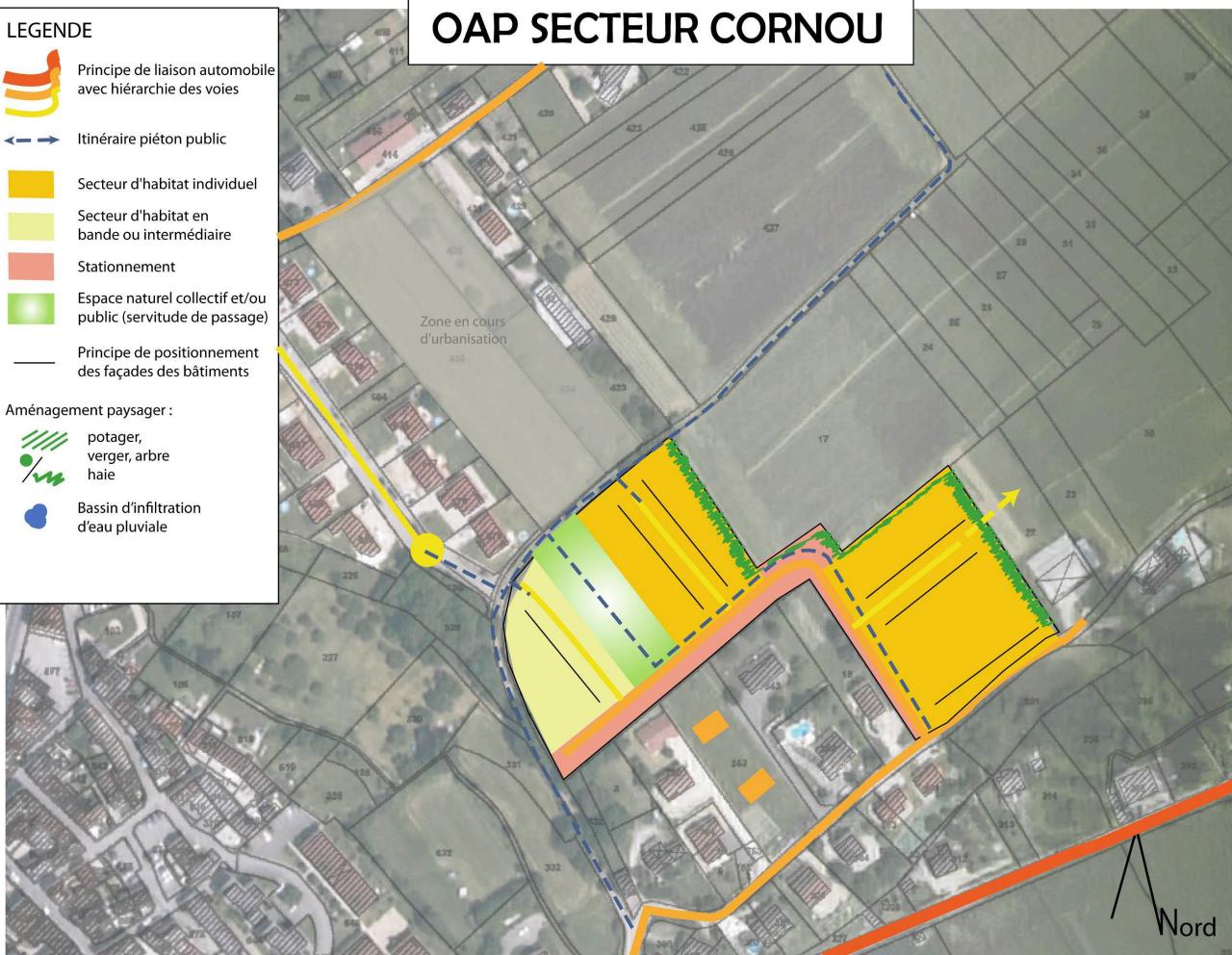
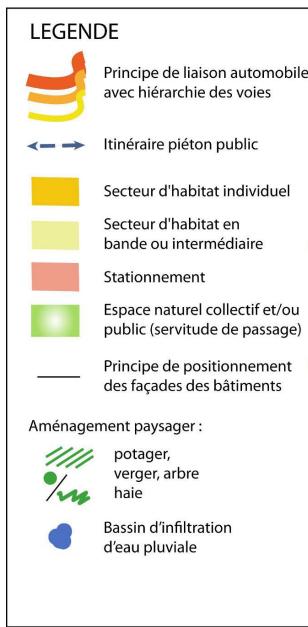
- proximité du centre bourg de Montalieu et des commerces/services.

-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.



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.

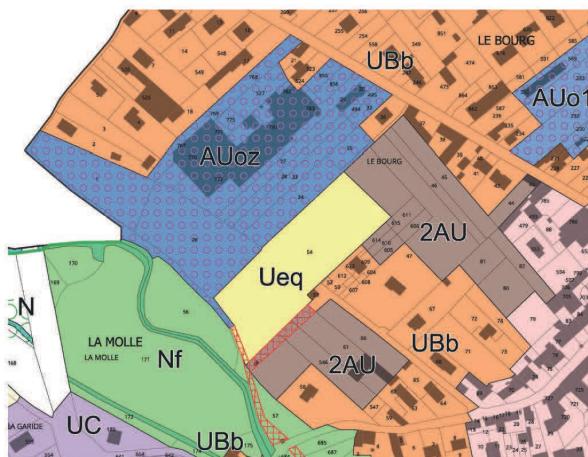
L'ensemble du secteur doit permettre d'accueillir environ une quinzaine de logements.

SECTEUR MANUDO – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne



Extrait du zonage modifié



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 un accès depuis la route de Lyon reliée à la RD1075

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 : 2,5 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.

INCONVÉNIENTS

- Assurer la gestion des eaux pluviales notamment par rapport au site Natura 2000.
- Voiries internes à créer.
- Retraitements d'un site industriel potentiellement pollué.



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/commerces/bureaux/services)

Conformément à la servitude de mixité sociale, 30% des logements créés devront être des logements locatifs aidés.

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Manudo, classé en zone AUoz, d'une superficie d'environ 2,5 ha

Pour la desserte, il est prévu une voie principale, en double sens, depuis la route de Lyon.

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 « Bâtiment Basse Consommation »

Pour l'ensemble du secteur, il est prévu un programme de 64 logements répartis de la façon suivante : 20 collectifs en accession libre, 20 collectifs en logements aidés, 16 logements intermédiaires et 8 logements individuels.

On prévoit également environ 1.000 m² de s.d.p pour des locaux à destination de commerce/bureaux/services.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES :

- Les stationnements de surface seront réalisés en revêtement perméables.

- Les eaux pluviales des toitures seront récupérées pour l'arrosage des espaces verts.

- Les voiries seront réalisées avec une structure réservoir et un revêtements poreux.

- Les besoins énergétiques des bâtiments seront couverts par les énergies renouvelables avec un taux minimum de 75%. On favorisera l'utilisation de la géothermie par sondes et le photovoltaïque.

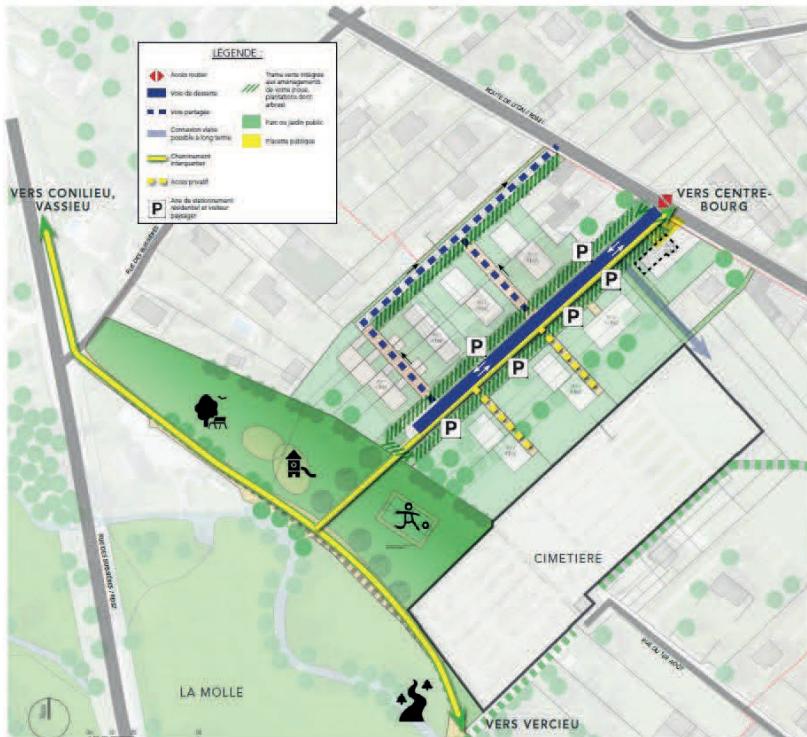
- Un coefficient de non imperméabilisation et de végétalisation minimum de 30 % de la surface de la zone sera respecté.

- Le chemin piéton sera tenu éloigné des berges de la rivière.

- Les haies repérées sur le schéma de l'OAP devront être conservées. Les nouvelles haies seront plantées avec des arbres fruitiers et avec une diversité d'espèces locales.

- La zone humide repérée sur le schéma de l'OAP sera protégée.

- Il n'y aura pas d'éclairage du parc.



Principe d'aménagement de la trame verte

L'espace vert collectif situé au sud-ouest de l'opération, le long du ruisseau le Furon restera un espace ouvert (non clôturé) et propriété communale.

Coupes de principe d'aménagement sur les voiries

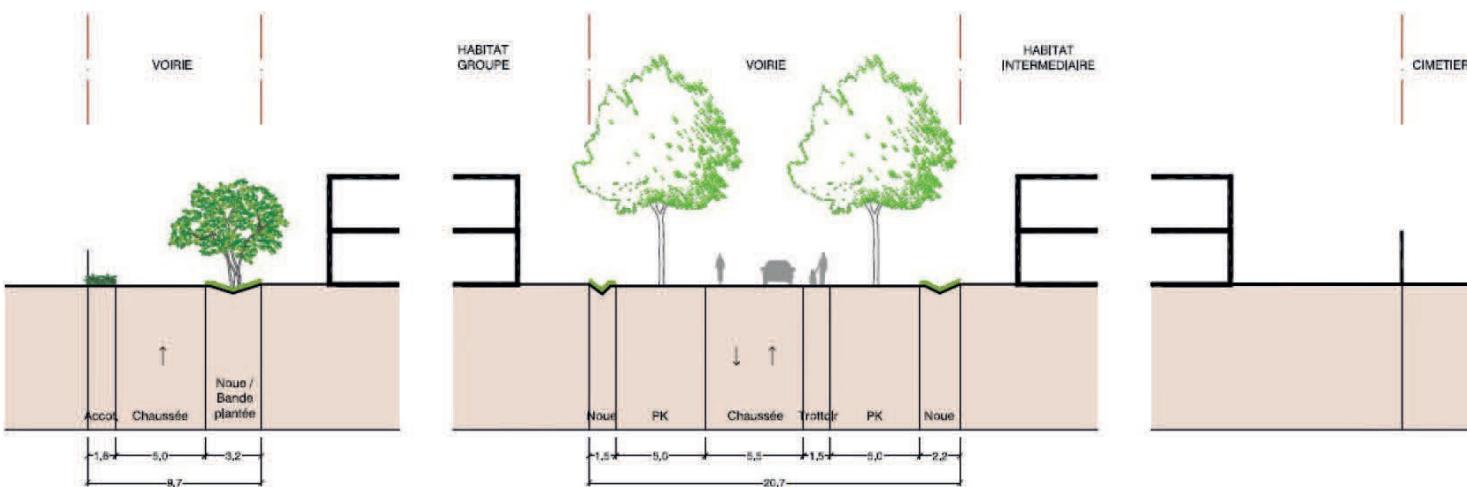
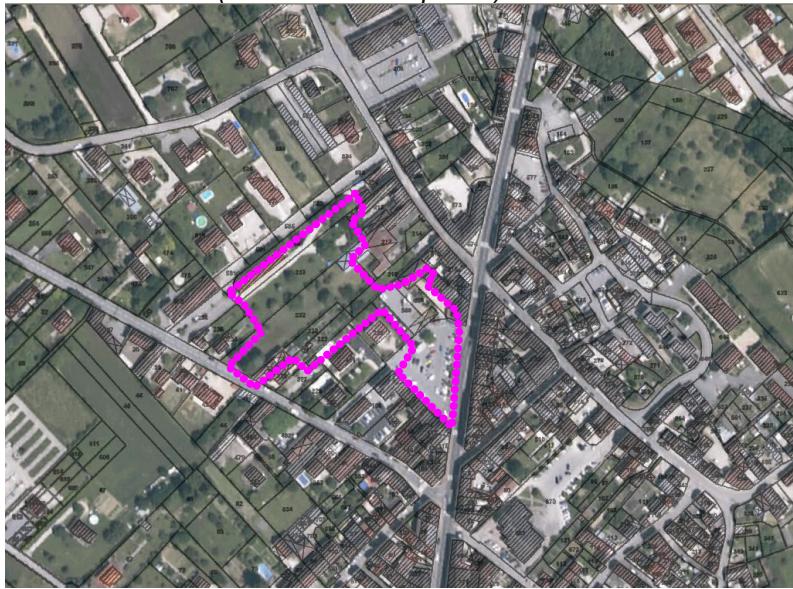
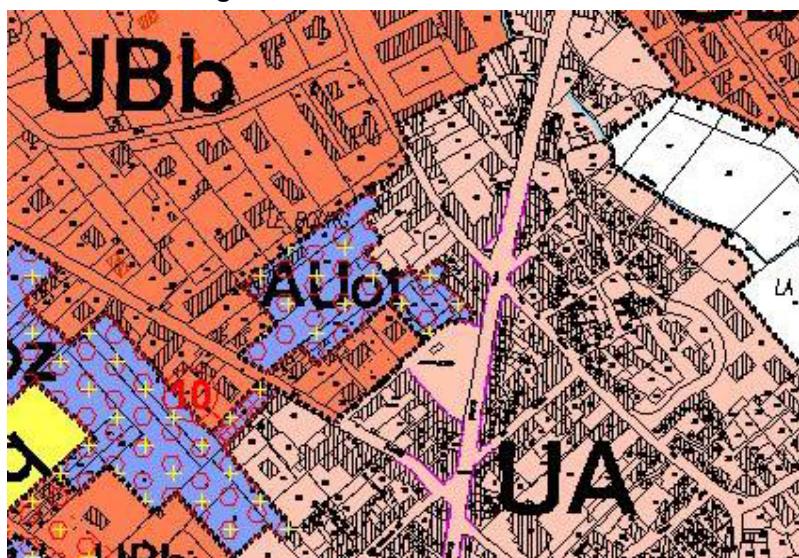


Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



SECTEUR MAIRIE – ETAT DES LIEUX

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 Berliatates
- Accès possible directement depuis la rue des Berliatates 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,

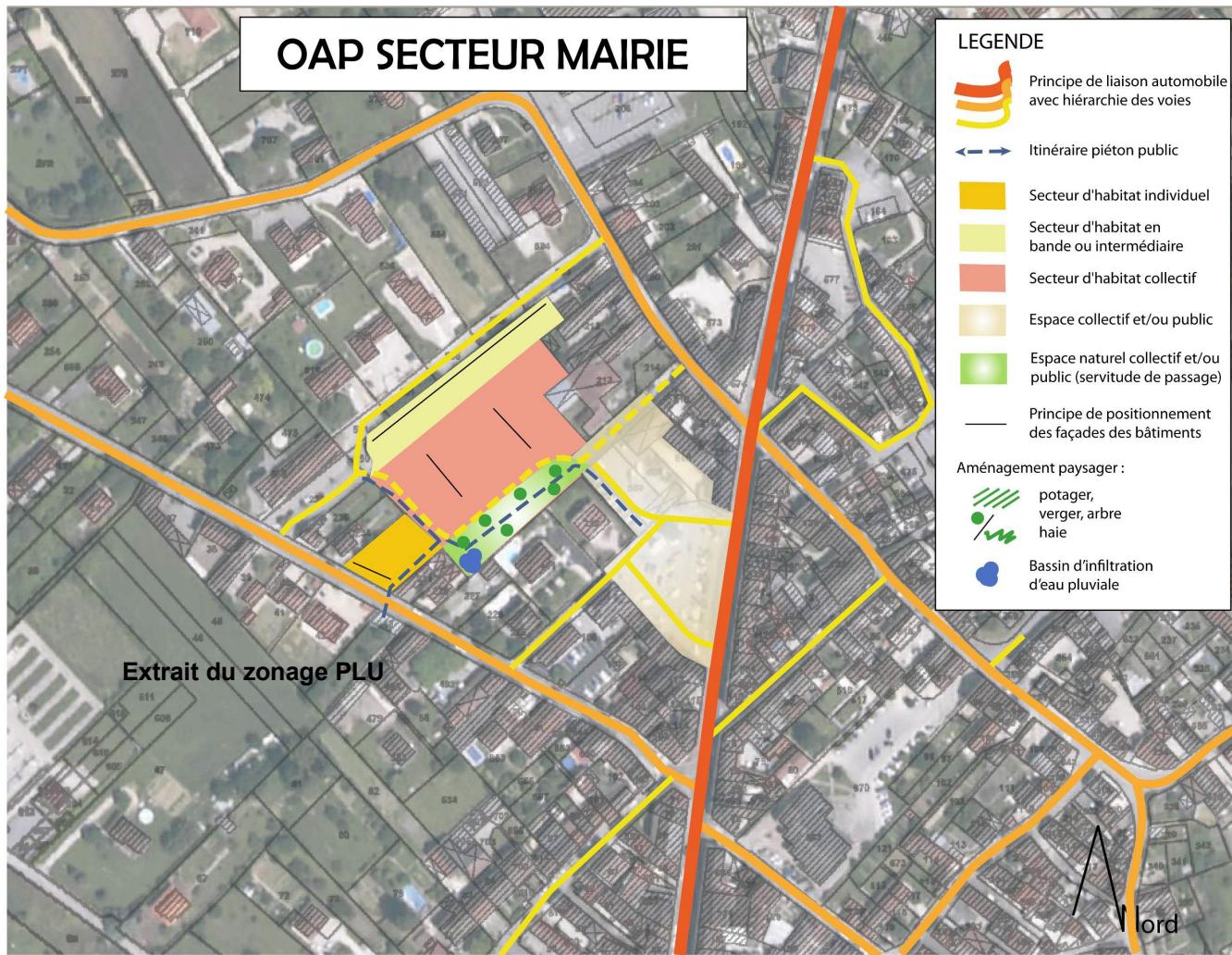
- Retrouver une densité proche de celle du centre ville avec des modes de construction appropriés

- Réhabilitation d'un ancien bâtiment d'activités.

- Réseaux existants à proximité.

INCONVENIENTS

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



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.**

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 Berliatates, constitueront la voirie principale. Une voirie existante, en double sens.

Des accès secondaires depuis la rue des Berliatates 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.

Photo aérienne (site internet Géoportail)



SECTEUR VERCIEU CHAMPAGNE – ETAT DES LIEUX

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.

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.

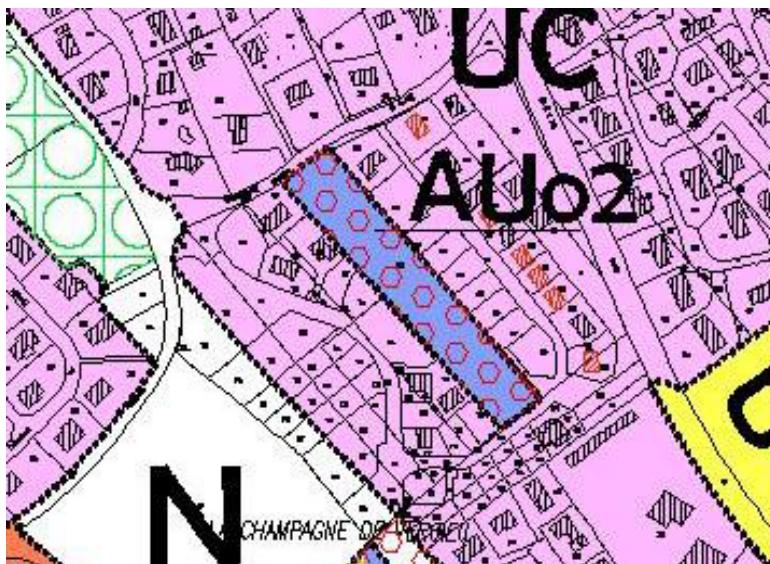
- Bonne desserte viaire.

INCONVENIENTS

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

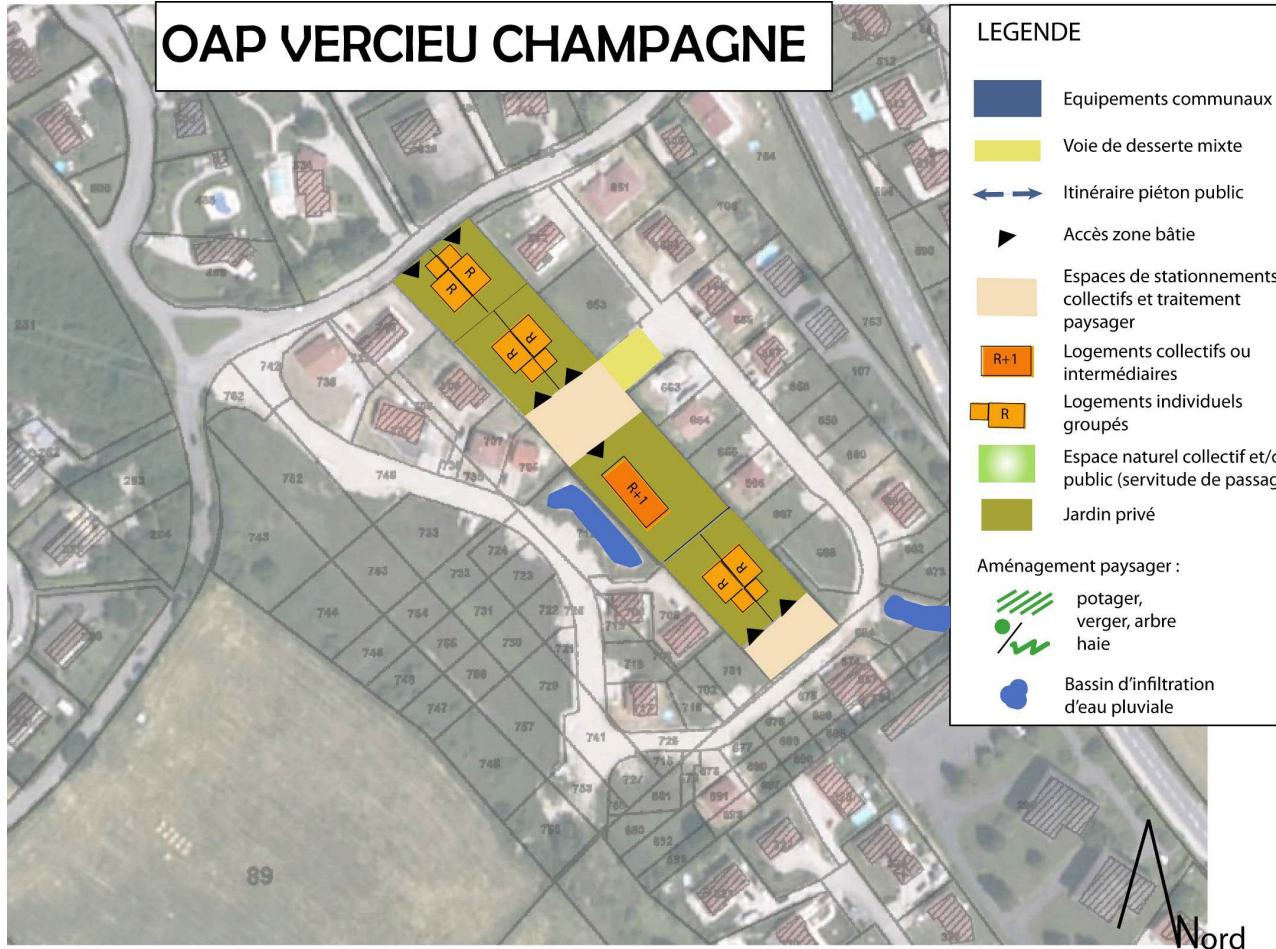
- Vis-à-vis importants avec les constructions voisines

Extrait du zonage PLU



SURFACES

- Surface à urbaniser : 5800 m² environ



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.

Photo aérienne (site internet Géoportail)



SECTEUR VERCIEU PRAIRIE – ETAT DES LIEUX

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.

AVANTAGES

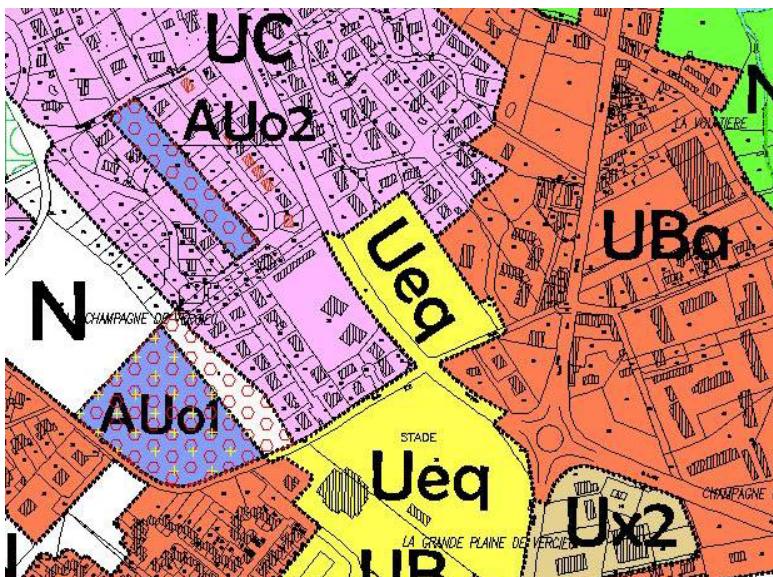
- Terrain en légère déclivité, la parcelle au Nord étant le pied de coteau, facilement aménageable. Opérations de déblais remblais limitées.

- 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.

Extrait du zonage PLU



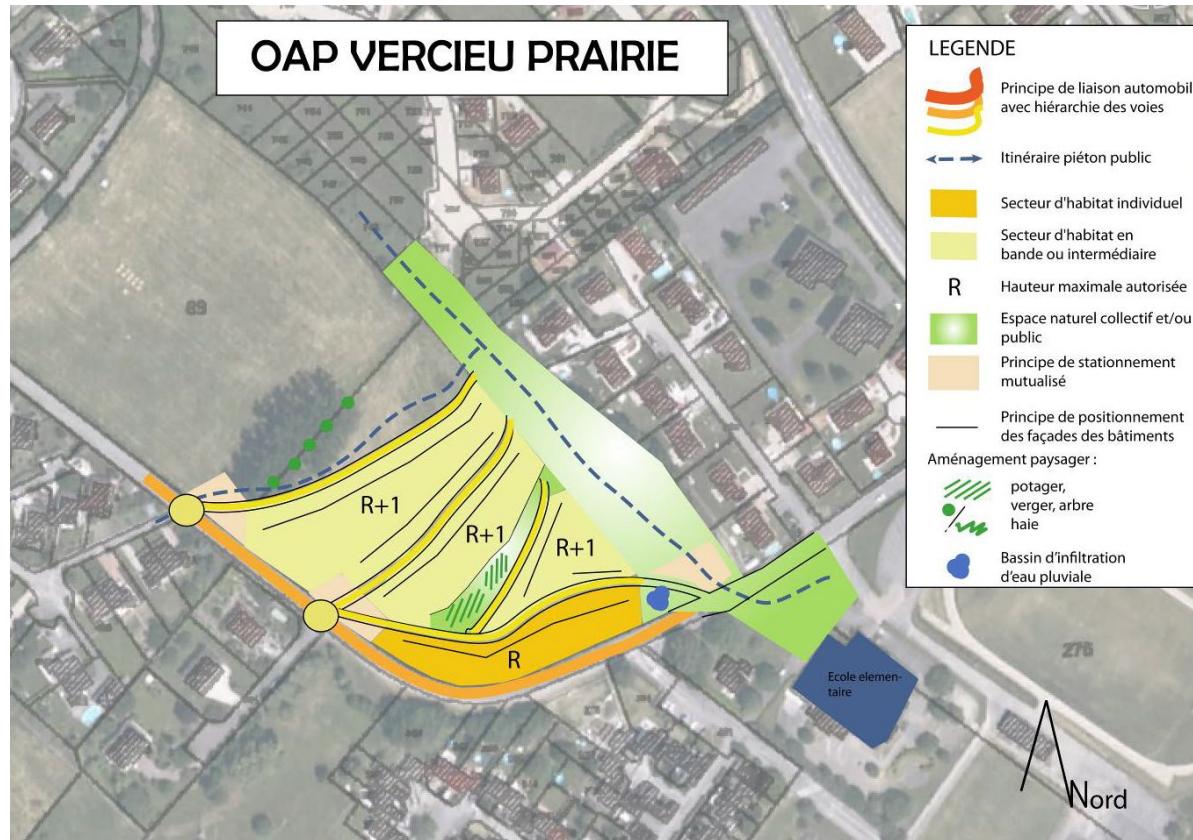
SURFACES

- Surface à urbaniser : 1.5 ha environ
- Surface à aménager (zone naturelle) : 0,5 ha environ

Au total, secteur de 2 ha environ.

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.



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.