
COMMUNE DE VIGNIEU (38)

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROCÉDURE	APPROBATION
<i>Révision du POS en PLU</i>	<i>17 décembre 2015</i>
<i>Modification n° 1</i>	<i>23 février 2017</i>
<i>Modification simplifiée n° 1</i>	<i>22 juin 2017</i>

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZONES AUa ET AUb DE LA MAIRIE, LE VILLAGE ET LE MUNARD

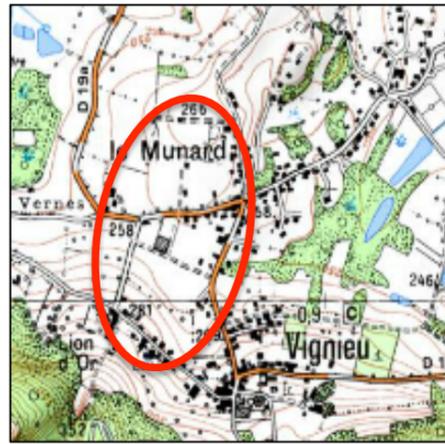
1. Volet aménagement

1.1. Sites et situation

3 O.A.P. ont été conçues pour l'urbanisation des zones AUa du "Village" et AUb de "La Mairie" et du "Munard".

Toutes 3 dans l'enveloppe urbaine du chef lieu, la zone AUa du Village en est, sur 1,2 ha, la plus proche du cœur, en rive de la rue Centrale (RD 19a) à 200 m des écoles.

A son arrière, la zone AUb de La Mairie se tient, en dépit de son nom, à 400 m de la mairie et des écoles. Entre rues de la Croze, de Beauvenir et du Lion d'Or, elle occupe sur 2,4 ha une double assiette développée de part et d'autre du chemin d'exploitation qui en constitue l'articulation basse entre rue de la Croze et rue Centrale, dans une pente quasi nulle au Nord de celui-ci (0 à 2%), plus soutenue à son Sud (3 à 16%).



© GEOPORTAIL

La zone du Munard, en retombée collinaire sur 1,0 ha, la domine légèrement, à son Nord, dans une pente moyenne de 3 à 4% en exposition Sud.

1.2. Desserte à la périphérie immédiate par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

♦ Voies publiques ou collectives

Le site du Munard accède en l'état à la rue de Beauvenir (RD 19a) soit directement, soit par la voie du lotissement Le Clos de Beauvenir.

Le site de La Mairie est, pour sa part, desservi par 3 voies :

- la rue de Beauvenir (RD 19a) au nord,
- la rue de la Croze à l'ouest,
- le chemin d'exploitation appelé à devenir voie communale : ER n° 2, entre rue de la Croze et rue Centrale (RD 19a).

Le site du Village est desservi par la rue Centrale (RD19a) à son Est et la rue du Lion d'Or à son Sud.

Un chemin piétonnier sur assiette privée entre la rue de Beauvenir et le chemin d'exploitation permet aujourd'hui d'accéder au bourg-centre depuis le Munard.

♦ Réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- desserte en ressource et sections suffisantes pour la capacité d'accueil assignée aux 3 sites (cf. 2.1. Calibrage de la capacité d'accueil),
- présence du réseau au droit des 3 secteurs sous les rues de Beauvenir, du Lion d'Or, Centrale et de la Croze.

Eaux usées

- desserte en sections suffisantes pour la capacité d'accueil assignée à la zone,

- présence en régime séparatif (Ø 200 mm) sous la rue de Beauvenir, au niveau du lotissement Le Clos du Manoir, le chemin d'exploitation entre rue de la Croze et rue centrale et le chemin piétonnier privé joignant les 2 et unitaire sur le reste.

Eaux pluviales

- desserte des sites de La Mairie et du Munard en section suffisante au plan capacitaire,
- absence de réseau sur le site du Village.

Électricité

- desserte du site du Munard assurée soit par le poste de transformation du Clos du Manoir, soit par le poste du Munard,
- desserte du site du Village assurée par le transformateur du Bourg récemment renforcé,
- desserte du site de La Mairie assurée par les postes du Clos du Manoir et du Bourg,
- l'ensemble qui, au vu du nombre de logements, devrait exiger une puissance supérieure à 120 kVA demandera le cas échéant des extensions du réseau et un nouveau poste de transformation.

1.3. Exposition aux risques naturels

Le territoire communal est exposé à plusieurs risques naturels : inondations en pied de versant, crues torrentielles, ravinements et ruissellements sur versant et mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs, effondrements).

Le site du Village est concerné par un risque de crues torrentielles en aléa fort à ses extrémités Est (rue centrale), Ouest et Sud (rue du Lion d'Or).

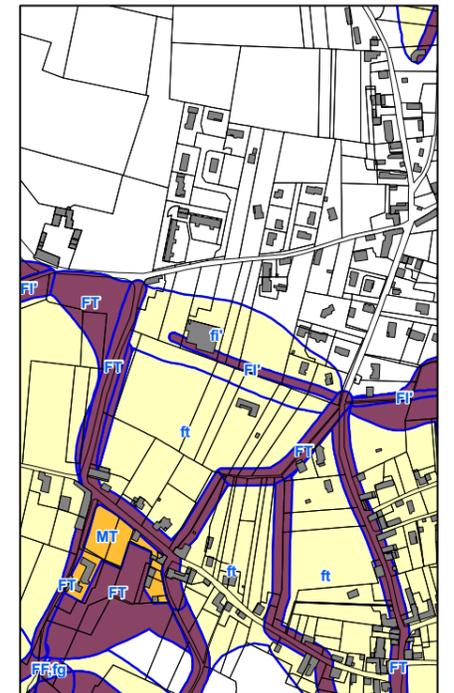
Le site de la Mairie est concerné par 2 de ces risques :

- risque d'inondation en aléa fort attaché au débordement possible du fossé situé en bordure du chemin d'exploitation entre rue de la Croze et rue Centrale,
- risque de crue torrentielle en aléa fort le long de la rue de la Croze.

Le site du Munard n'est concerné par aucun risque naturel.

En suite de l'identification des aléas, l'étude d'Alp'Géorisques distingue dans sa dernière version entre secteur violet inconstructible et secteur jaune constructible avec prescriptions.

Dans les secteurs jaunes, les choix programmatiques et la configuration d'aménagement respecteront en toute hypothèse les prescriptions de l'étude ci-dessus et notamment le RESI qu'elle leur fixe.



1.4. Habitat, transports et déplacements, aménagement et paysage : objectifs

Le SCOT Nord-Isère assigne à Vignieu l'objectif d'un "nombre annuel de logements neufs ayant vocation de résidences principales, calculé au prorata du nombre d'habitants", de 6 logements pour 1000 habitants.

A l'échéance de 2030, le terme de sa durée de vie prévisible, le PLU doit donc permettre la réalisation de 98 logements nouveaux : 65 en opérations d'ensemble à l'appui des 33 logements moyens escomptables interstitiellement ou en extension immédiate de l'existant et à attendre des reconversions des 3 anciens bâtiments agricoles identifiés à cet effet (cf. Rapp.présentation : IV.2.1.).

A trouver prioritairement dans l'enveloppe urbaine, sur des assiettes foncières susceptibles d'un départ à l'urbanisation effectif, c'est à dire sur des terrains dont les propriétaires n'ont pas manifesté de volonté de rétention, ces opérations se sont à l'étude révélées possibles sur les 3 seuls sites du "Village", de "La Mairie" et du "Munard".

Ces 3 sites sont en dents creuses, centrales ou périphériques, de l'urbanité en place.

Ils y jouxtent, sans les comprendre, 3 ensembles parcellaires dont le départ à l'urbanisation n'est pas escomptable, rangés pour cela sous les zonages ci-dessous :

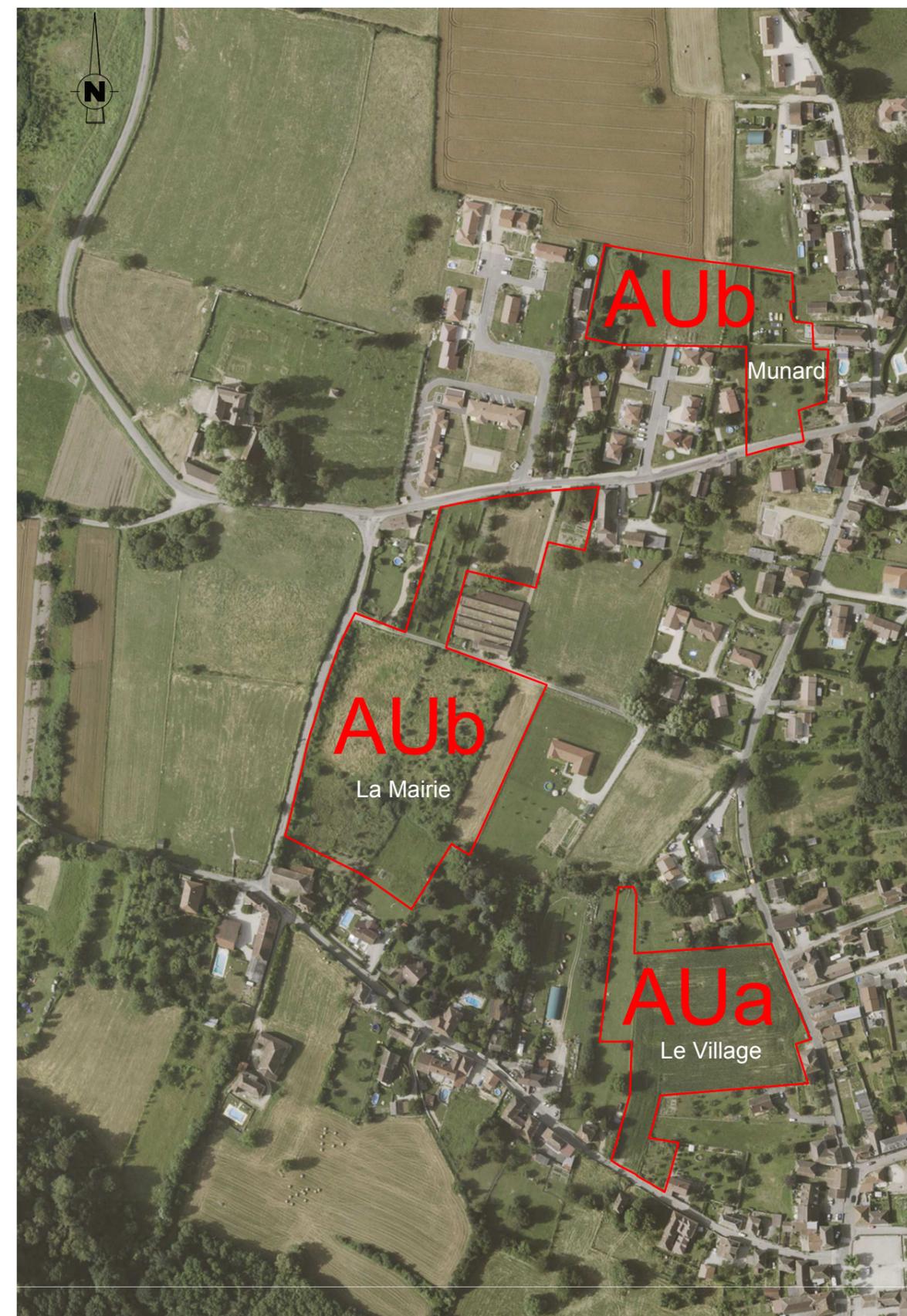
- parcelles toujours en exploitation agricole : zonage A,
- pré de confort de l'habitation en place sur le terrain, non desservi à sa périphérie immédiate par une voie publique : zonage AU strict,
- terrain d'assiette d'un ancien bâtiment industriel.

Pour autant les O.A.P. ne les ignorent pas dans les objectifs et principes d'aménagement qu'elles assignent dans leur contexte urbain aux 3 sites du Village, de La Mairie et du Munard.

L'ensemble est en effet placé sous la discipline organisationnelle suivante :

- desserte de chaque secteur assurée par une voie interne,
- voies secondaires pouvant les poursuivre dans des sections en impasse sans aire de retournement finale pour la desserte d'au plus 2 constructions, avec aire de retournement au-delà,
- parcours en "mode doux" assurant, en site propre ou non, des percolations piétons-cycles vers la centralité du chef lieu et les points de desserte par les transports collectifs : Le Munard, La Place, Salle des fêtes,
- départ à l'urbanisation de la partie centrale du secteur de la Mairie subordonné à sa desserte par la voie communale à substituer au chemin d'exploitation servant aujourd'hui une liaison à la limite du carrossable entre rue de la Croze et rue Centrale,
- emprises viaires réservées pour le maintien des accès agricoles existants : le Munard, ou pour les éventuelles traversées et dessertes des secteurs sous zonages A et AU strict : La Mairie,
- front végétalisé inconstructible de médiation paysagère :
 - en rive des terrains agricoles ou naturels voisins ou à l'alignement des voies publiques : Munard et La Mairie,
 - dans les emprises d'exposition aux risques naturels recensés en aléa fort et placés en secteur inconstructible à la Carte d'aptitude à la construction : La Mairie et Le Village,
- volumétries bâties limitées à R+1+combles pour assurer la cohérence avec le bâti en place : patrimonial, ancien ou plus récent, l'intégration des programmes nouveaux dans les perspectives paysagères lointaines.

1.5. Vue aérienne du site avec report des zones AU indicé du PLU



1.6. Habitat, transports et déplacements, aménagement et paysage : organisation

Le schéma organisationnel ci-contre a été conçu en application de ce cahier des charges. Il matérialise les principes dans le respect desquels doivent être organisés et disposés :

- les voies de desserte interne des 3 secteurs : voirie tous usage et parcours en mode doux en site propre ou non, leur liaison entre eux et avec le réseau viaire public externe,
- les programmes de logements, et équipements devant trouver place sur chacun des 3 secteurs,
- leur traitement paysager.

Ainsi, sur le Munard, l'organisation viaire est celle d'une voie de desserte interne en poursuite de la voie du lotissement Le Clos de Beauvenir conservant l'accès aux espaces agricoles.

Est appelée à s'y connecter une voie secondaire de longueur et gabarit à dimensionner selon la densité et la typologie du ou des programmes auxquels elle doit servir l'accès. Avec une aire de retournement à son extrémité si elle doit desservir plus de 2 logements, cette voie secondaire devra se poursuivre sur le mode doux (piétons-cycles) jusqu'à la rue de Beauvenir.

A concevoir dans une typologie associant MIS et MIJ, l'ensemble doit se tenir sous R+1+combles (aménagés ou non).

Les fronts végétaux portés au schéma pour assurer la médiation paysagère avec les espaces agricoles et naturels riverains seront réalisés dans les épaisseurs préconisées à celui-ci.

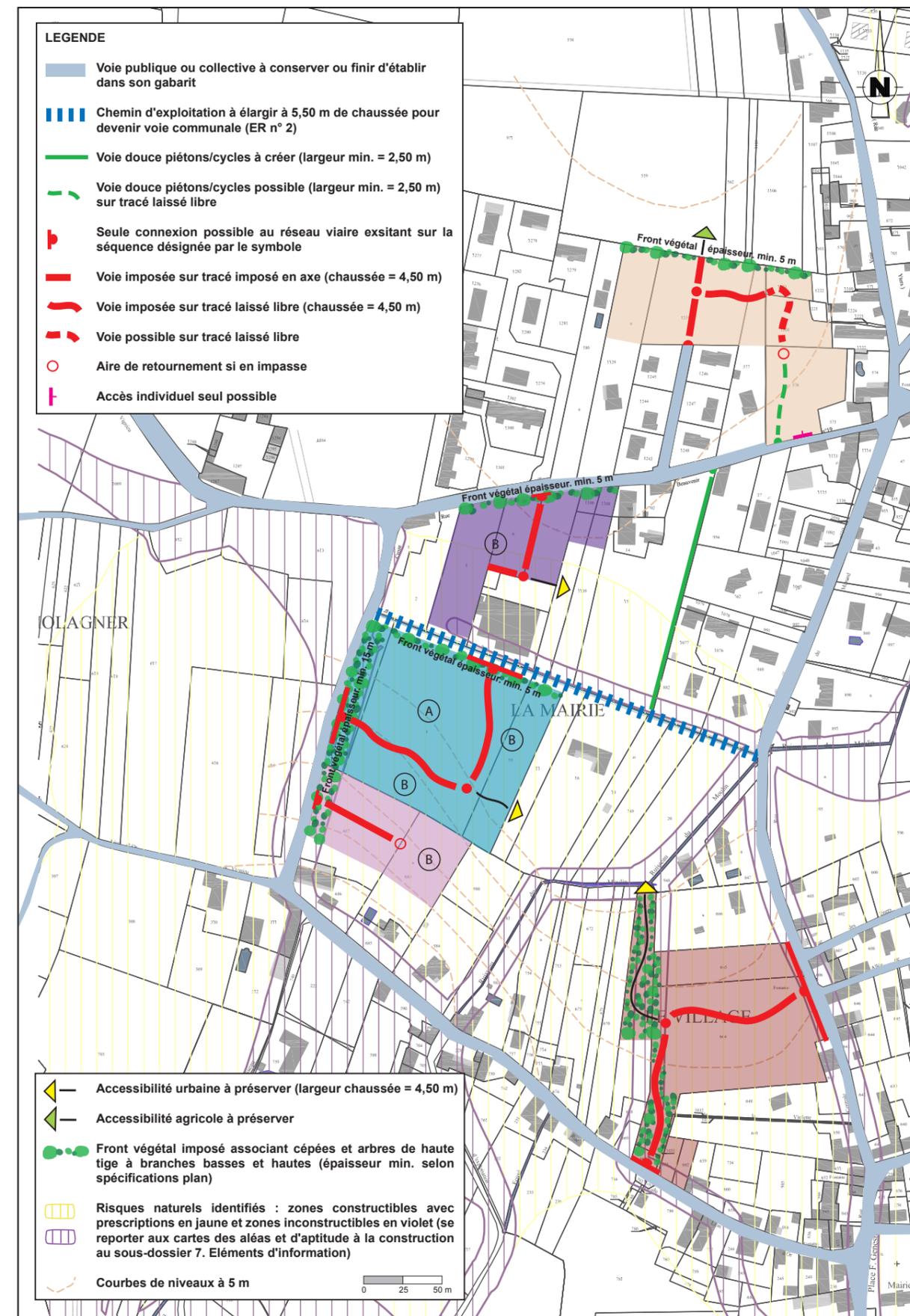
Sur le secteur de La Mairie, l'organisation dans laquelle on prévoit la distribution et l'aménagement est au service des mêmes objectifs et mobilise les mêmes principes dans la configuration portée au schéma.

Fait partie de cette organisation et conditionne le départ à l'urbanisation de la partie centrale de La Mairie (en bleu), l'entrée dans le domaine public routier de la commune et la mise au gabarit requis du chemin d'exploitation entre rue de la Croze et rue Centrale.

Sur le secteur de Village, la programmation des logements, équipements et aménagement : extension des écoles, stationnements publics, logements locatifs sociaux, qui ont conduit à placer l'ensemble de la zone sous E.R. n° 1 aujourd'hui en phase pré-opérationnelle, est précisée s'agissant des logements mais attend le calage de son financement s'agissant des équipements publics : écoles et stationnements publics.

En conséquence d'une configuration spatiale limitée au strict nécessaire, une assiette foncière significative doit, par ailleurs y être consacrée à la distribution viaire entre rue centrale, rue du Lion d'Or et liaison avec le secteur de la Mairie.

L'assiette foncière à mettre à disposition des logements ne pourra excéder 5000 m².



2. Volet programmation

2.1. Calibrage de la capacité d'accueil

Sont appelés à trouver place :

- dans la zone AUa du Village :
 - le projet de groupe scolaire pour le transfert des 4 classes, cantine et bibliothèque des écoles ($\pm 500 \text{ m}^2$),
 - 20 logements intermédiaires ou collectifs (LIC) dont 10 locatifs sociaux au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme, appelés à trouver place sur une emprise de 0,5 ha de la zone,
 - des aires de stationnements publics paysagées.
- dans la zone AUb de La Mairie :
 - secteur A : 12 LIC,
 - secteur B : 10 MIS et 10 MIJ ou équivalents dans une autre typologie dans le respect des min. et max. ci-dessous.
- dans la zone AUb du Munard : 10 MIS et 2 MIJ ou équivalents dans une autre typologie dans le respect des min. et max. ci-dessous.

Disposer en chacun de ces secteurs des programmes excédant de $\pm 10\%$ ces capacités d'accueil relèverait, aux yeux de la commune, auteur du PLU, de l'incompatibilité avec les présentes O.A.P. pour les impacts démographique et paysagers à attendre d'une trop forte densité bâtie dans le premier cas, pour la faiblesse du rendement immobilier qui en résulterait dans le second.

2.2. Echancier de départ à l'urbanisation

Le Munard : départ à l'urbanisation immédiat.

La Mairie haute : départ à l'urbanisation immédiat.
(en violet)

La Mairie centrale : départ à l'urbanisation subordonné à la réalisation de la voie communale devant se substituer au chemin d'exploitation entre rue de la Croze et rue Centrale.
(en bleu)

La Mairie basse : départ à l'urbanisation immédiat.
(en rose)

Le Village : départ à l'urbanisation une fois la maîtrise foncière assurée et finalisée la programmation des équipements publics.

Dans les 9 ans suivant l'approbation du présent PLU, l'une ou l'autre de ces 3 zones AU indicé pourra le cas échéant au constat de son absence de départ à l'urbanisation céder la place, au moyen d'une modification du document d'urbanisme, à tout ou partie de la zone AU strict retenue en réserve d'urbanisation pour garantir autant que de besoin l'atteinte de l'objectif logements du SCOT Nord-Isère.

3. Comment comprendre et appliquer les préconisations des O.A.P.

Les opérations d'ensemble à venir sur chacun des 3 secteurs, respecteront les objectifs et principes organisationnels portés aux 1.4 et 1.6 ci-dessus et leur application formalisée dans le schéma ci-dessus.

Elles ne pourront prévoir des ajustements fonctionnels et paysagers au schéma que pour autant que ces ajustements respectent l'ensemble des principes d'organisation portés au 1.6 ci-dessus.

Elles pourront prévoir des alternatives à ces principes que pour autant que ces alternatives apportent une plus value significative au regard des objectifs portés au 1.4 ci-dessus.

A impact paysager constant, une densité programmatique renforcée, dans les limites du maximum compatible visé au "2.1. Calibrage de la capacité d'accueil" ci-dessus, en serait également une justifiant l'alternative la permettant.