



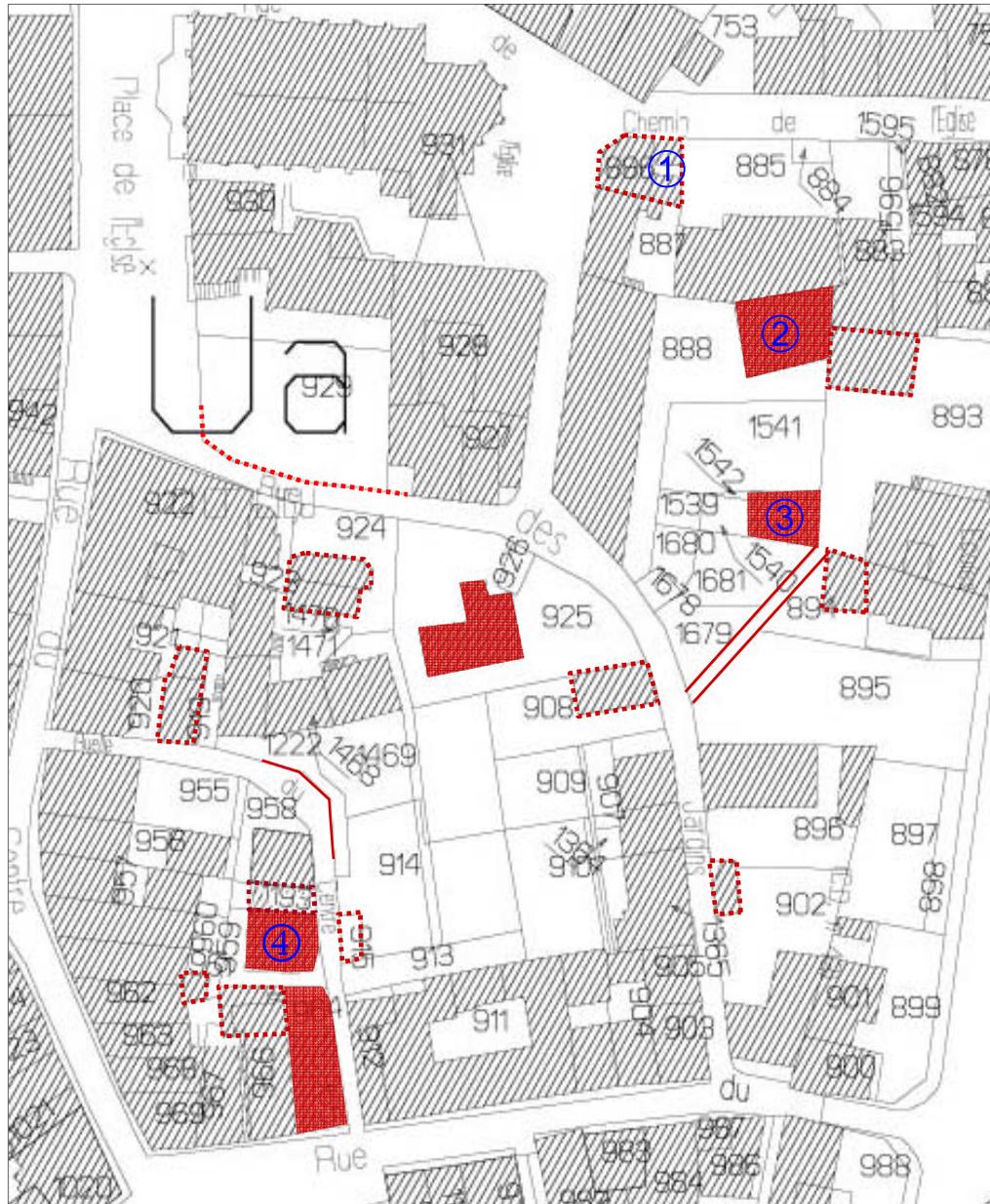
Orientations d'Aménagement

Modification n°2 du PLU
Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 Septembre 2014

Pièce

n° **2**

Zone Ua « Ilot du centre »

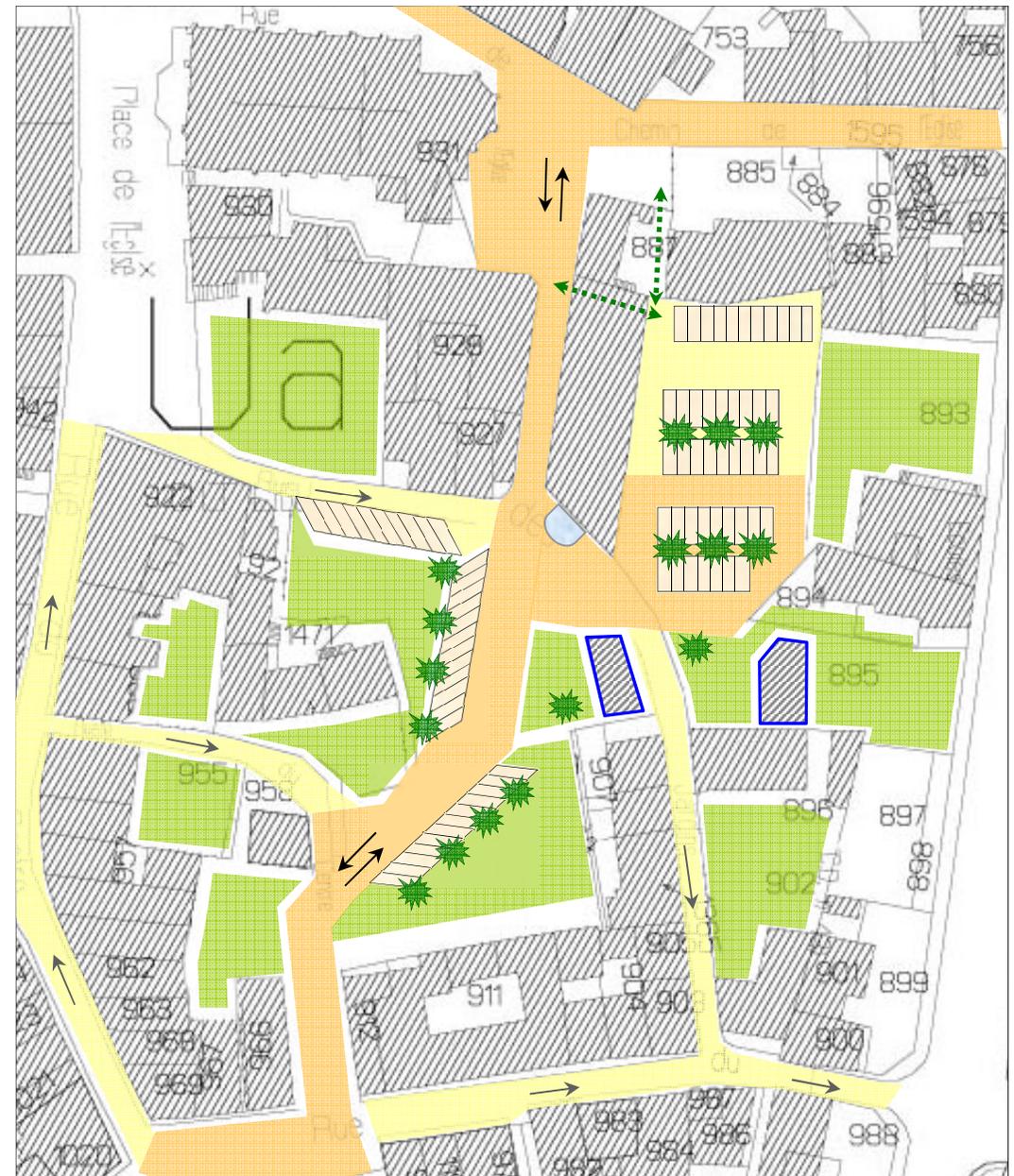
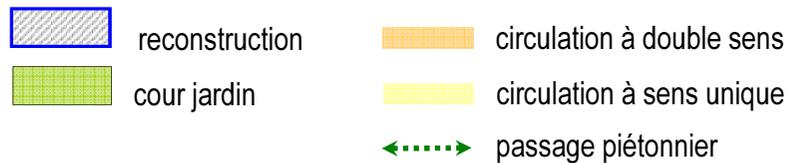


-  Bâti à démolir
-  Bâti dont la démolition est souhaitable

Zone Ua « Ilot du centre »

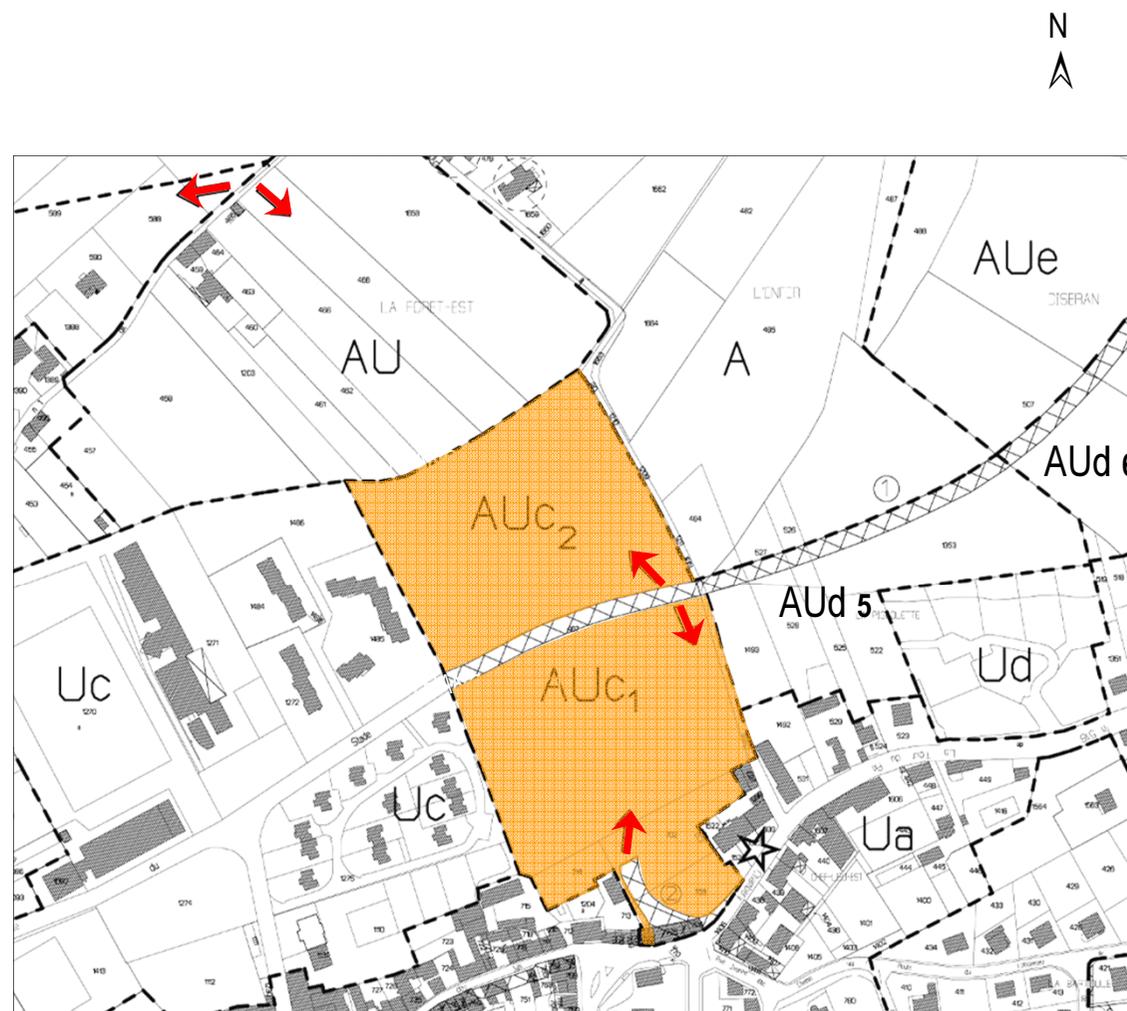


Objectifs d'aménagement	Restructurer l'ilot central pour rendre le cœur du bourg plus attractif, plus fonctionnel et plus résidentiel.
Localisation	Centre ancien.
Enjeux	<u>Paysager</u> : fort, de part le besoin de reconquête de ce lieu central. <u>Risques naturels</u> : néant
Mode opératoire	La Commune utilisera son Droit de Prémption Urbain pour acquérir les bâtiments et parcelles concernés.
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager des cours-jardins (privatives ou semi-publiques) ouvertes sur la rue pour mettre en valeur les façades et aérer les ilots. • Ouvrir une voie à double sens de circulation pour fluidifier la circulation (création d'une sortie face à la Mairie). • Renforcer l'offre de stationnement avec un parking de grande capacité derrière le centre de secours.



Zones AUc 1 et AUc 2 « La Forêt Est »

Objectifs d'aménagement	Développer l'urbanisation de moyenne densité en continuité du centre-bourg et désenclaver le secteur de La Forêt.
Site	Sud E.R n°1 : forte pente orientée Nord-Ouest. Nord E.R n°1 : plaine du Rhône.
Enjeux	<u>Agricole</u> : important en plaine, mais enjeu d'urbanisation capital. <u>Paysager</u> : soigner l'interface entre espace urbain et agricole. <u>Risques naturels</u> : néant. <u>Equipements</u> : en limite.
Mode de financement	Mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux pour financer les aménagements de voirie nécessaires (ER n°1 et E.R n°2).
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation sous forme d'opérations d'ensemble. • Secteur de moyenne densité : habitat collectif, intermédiaire ou groupé. • Regroupement des accès de part et d'autre des voies structurantes. • Impératif de raccordement entre les E.R n°2 et n°3 au Nord.
Impacts	Sortie sur la RD 1516 dans le bourg démolition et réaménagement du carrefour.
Traduction au PLU	Zone AUc1 : 3,7 ha AUc2 : 2 ha AUc 1 : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m. AUc 2 : la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

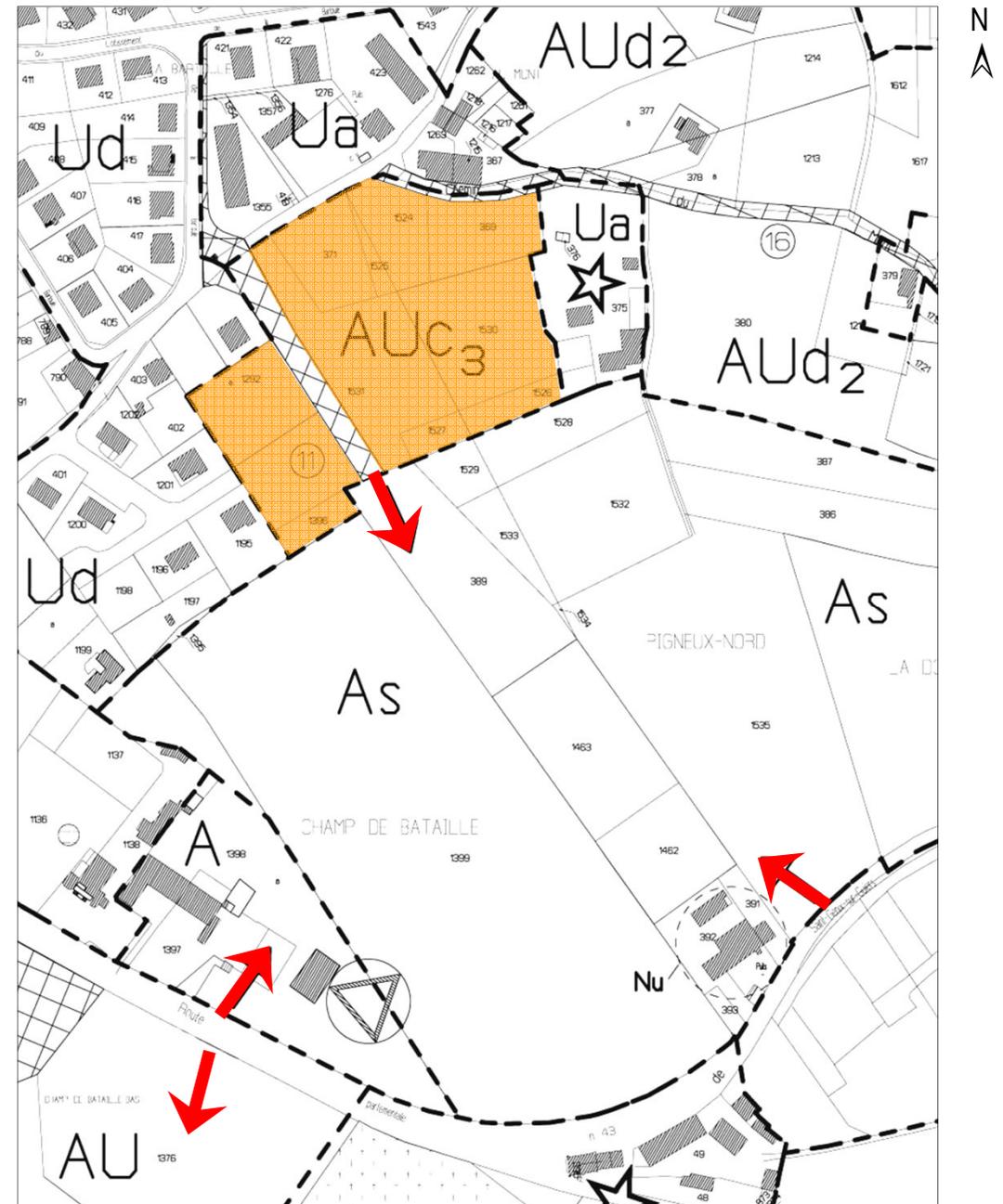


→ les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé

Zone AUc 3 « Au Mont / Champ de Bataille »

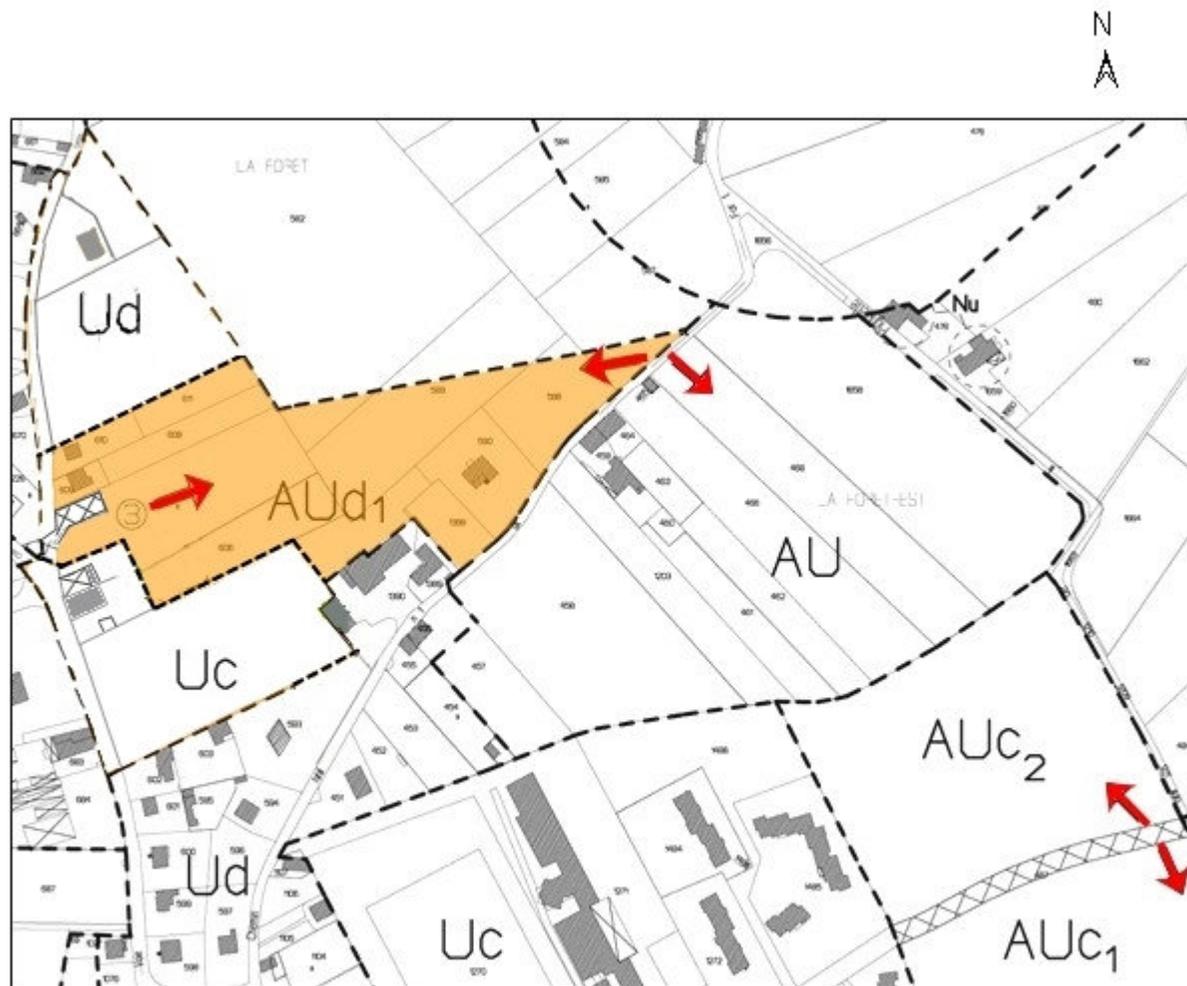
Objectifs d'aménagement	Développer l'urbanisation de moyenne densité en continuité du bourg et à terme, faciliter le contournement du centre-bourg.
Site	Plateau agricole bordé par l'urbanisation. La limite entre AUc3 et As est marquée par une côte.
Enjeux	<u>Agricole</u> : faible. <u>Paysager</u> : ensemble bâti remarquable à proximité (identifié par une étoile). <u>Risques naturels</u> : néant. <u>Equipements</u> : en limite.
Mode de financement	Mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux pour financer les aménagements de voirie nécessaires (ER n°11).
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation au coup par coup, suivant avancement des équipements. • Secteur de moyenne densité : habitat collectif, intermédiaire ou groupé. • Regroupement des accès de part et d'autre de la voie structurante (ER n°11).
Traduction au PLU	Zone AUc 3 : 1,6 ha E.R n° 11 La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m sur sablière ou sur acrotère.

 Les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé



Zone AUd 1 « La Forêt »

Objectifs d'aménagement	Structurer l'urbanisation en continuité du centre-bourg et désenclaver le secteur de La Forêt.
Site	Plaine du Rhône au Nord du bourg.
Enjeux	<p><u>Agricole</u> : zone agricole protégée en limite. Exploitations non pérennes dans l'emprise.</p> <p><u>Paysager</u> : soigner l'interface entre espace urbain et agricole.</p> <p><u>Risques naturels</u> : non affecté par la zone inondable du Rhône.</p> <p><u>Equipements</u> : en limite.</p>
Mode opératoire	Déblocage par opération d'ensemble
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Regroupement des accès de part et d'autre de la voie nouvelle. • Préserver le tracé d'une voirie avec un minimum de 10 mètres d'emprise de largeur en vue de réaliser la déviation du centre bourg.
Traduction au PLU	<p>Zone AUd1 : 2,3 ha</p> <p>Se reporter au règlement de la zone Ud.</p>

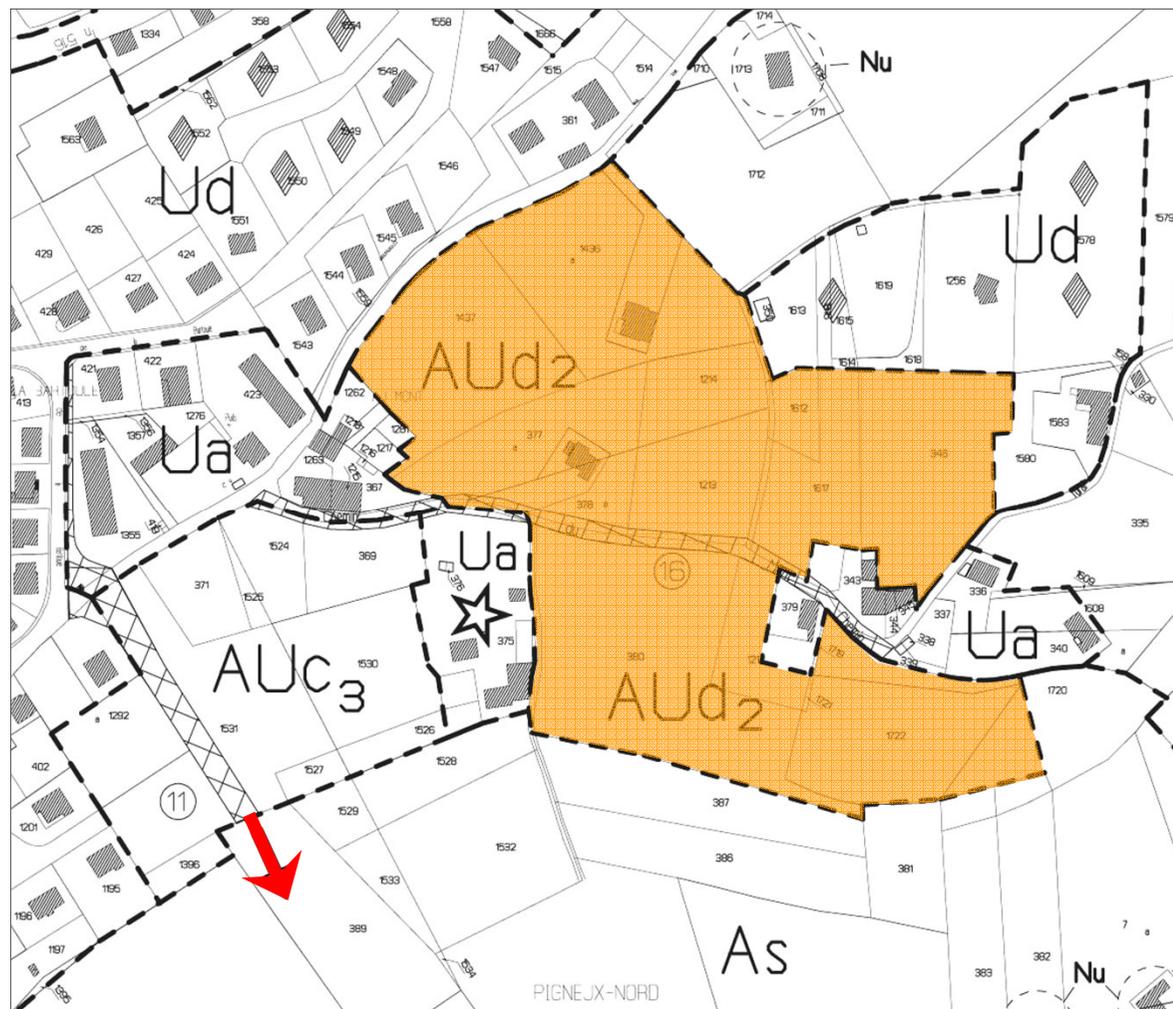


→ les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé

Zone AUd 2 « Le Mont »



Objectifs d'aménagement	Développer l'urbanisation en continuité du bourg et adapter la densité du bâti aux possibilités d'évacuation des eaux pluviales.
Site	Côte à l'Est du chemin rural.
Enjeux	<u>Agricole</u> : faible. <u>Paysager</u> : oui, sur la côte. <u>Risques naturels</u> : stabilité des sols à vérifier sur la côte. <u>Equipements</u> : en limite, réseau eaux pluviales inexistant.
Mode opératoire	Construction possible au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.
Traduction au PLU	Zone AUd 2 : 4,2 ha COS faible : - 0,10 en l'absence de réseau eaux pluviales E.R n°16, pour élargissement de la voie communale.

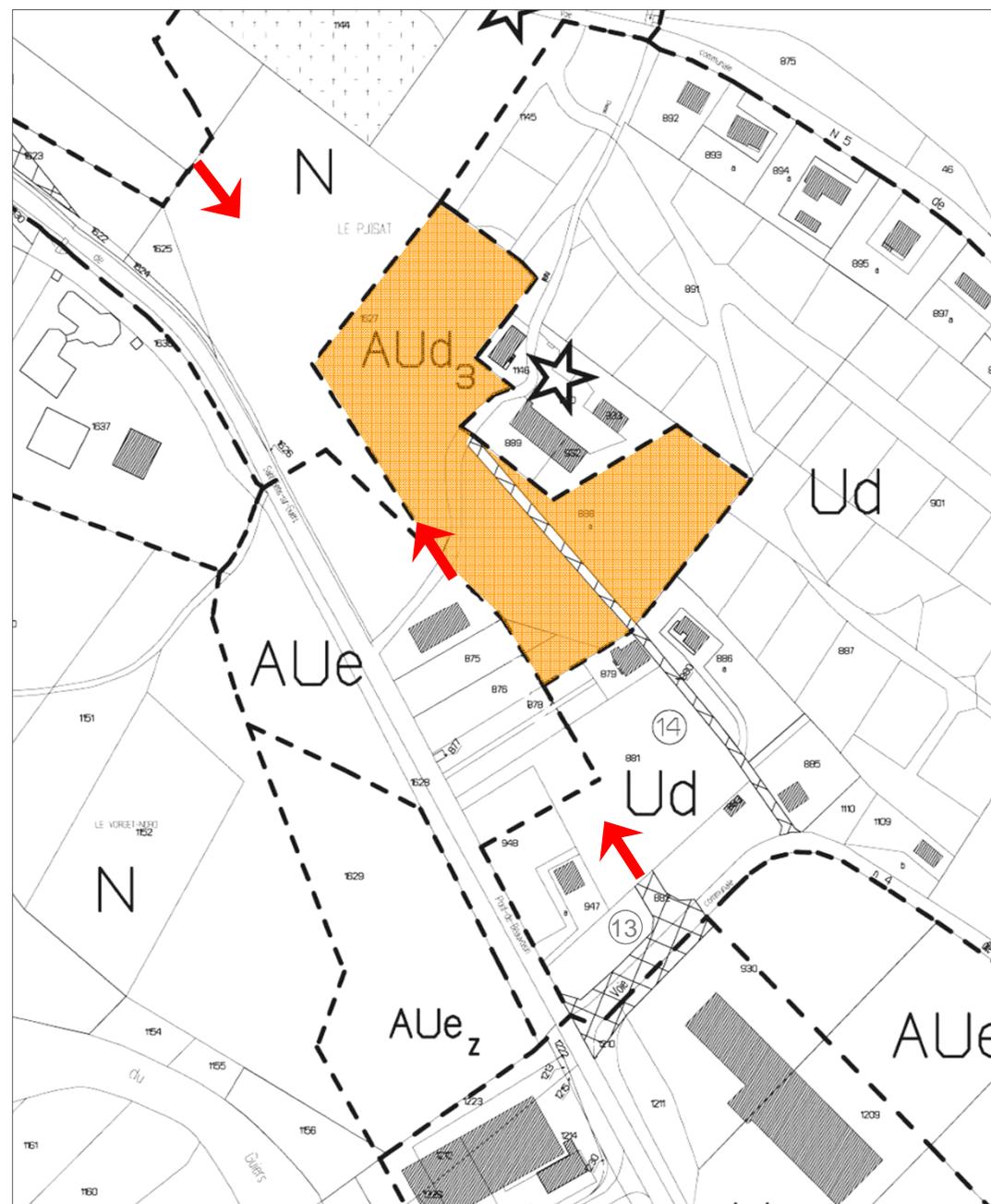


 Les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé

Zone AUd 3 « Le Puisat »



Objectifs d'aménagement	Organiser une urbanisation cohérente en continuité de l'existant et créer les conditions pour réaliser, à terme, un contournement du bourg par l'Est.
Site	Côte orientée au Sud.
Enjeux	<u>Agricole</u> : faible. <u>Paysager</u> : oui, côte très perceptible depuis la RD 1516. Bâtiment de ferme remarquable identifié par une étoile. <u>Risques naturels</u> : néant. <u>Equipements</u> : oui.
Mode de financement	Mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux pour financer le raccordement de la zone à la VC n°4 (ER n°14).
Éléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de la zone à l'urbanisation après réalisation de la voie de desserte à créer (E.R n°14). • L'accès à la future voie de contournement (matérialisée par les flèches) sera très limité, avec regroupement des accès au plus en 2 points pour les lots aval. Les lots amonts (et le bâti existant) seront desservis par la voie existante E.R n°14.
Traduction au PLU	Zone AUd 3 : 1,6 ha

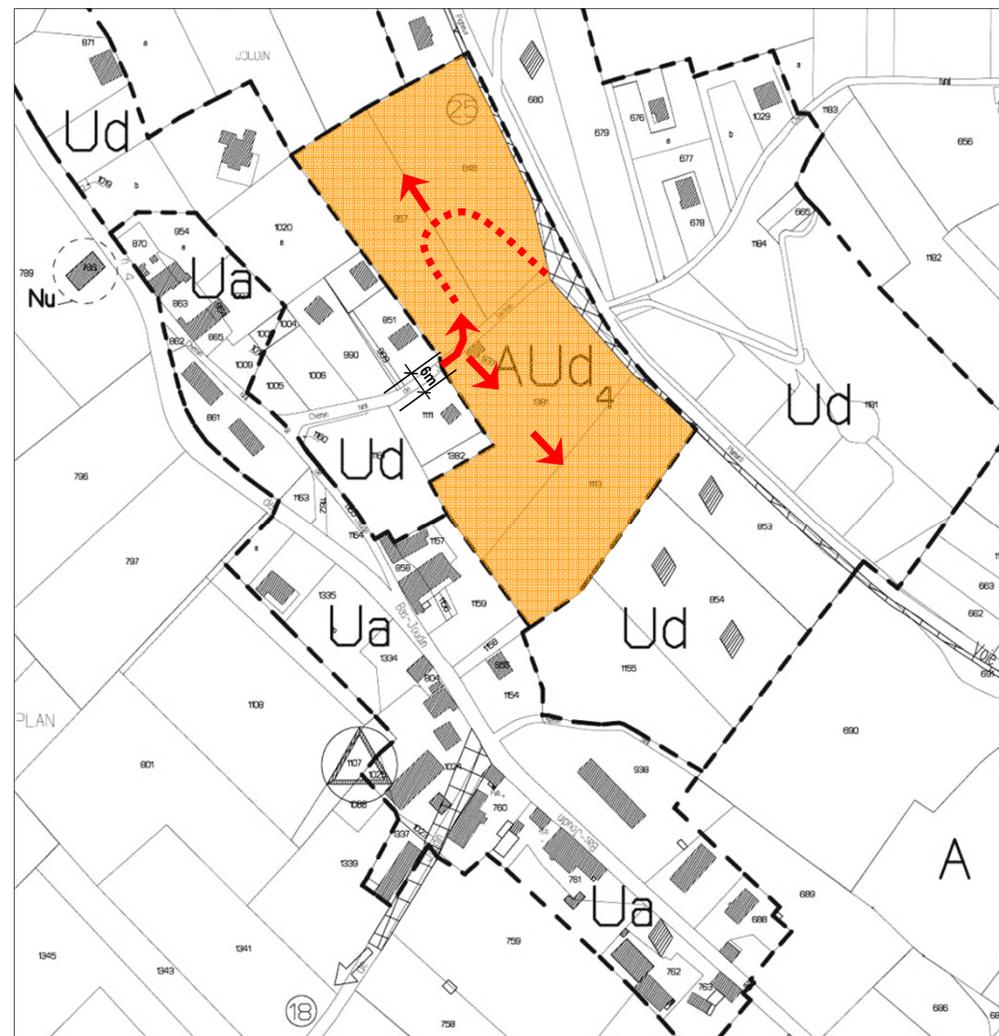


 Les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé

Zone AUd 4 « Joudin »



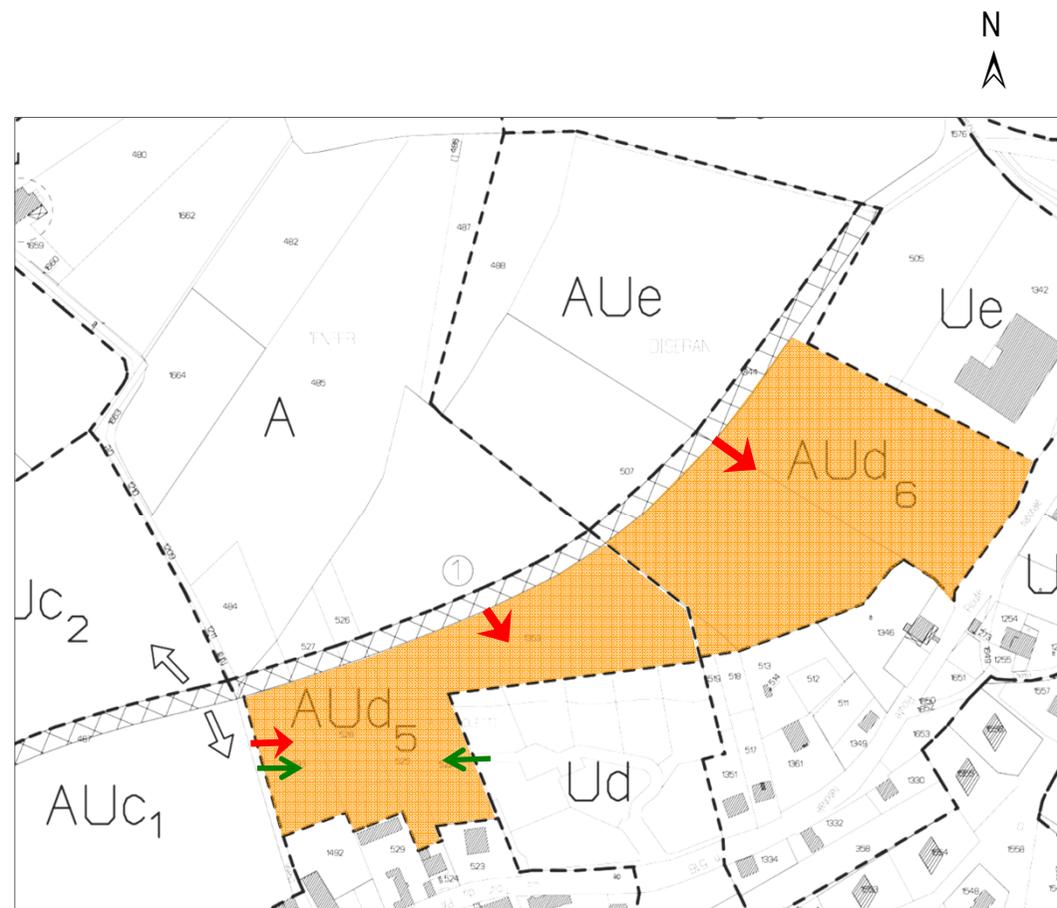
Objectifs d'aménagement	Organiser une urbanisation cohérente en continuité de l'existant, prendre en compte la pente et ne laisser aucune parcelle enclavée.
Site	Côte orientée au Sud-Ouest.
Enjeux	<u>Agricole</u> : néant. <u>Paysager</u> : secteur très visible depuis la route de Pigneux. <u>Risques naturels</u> : néant. <u>Equipements</u> : oui à proximité.
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de la zone à l'urbanisation possible au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. • Requalibrage du chemin rural à 6 m de large (emprise sur n°851 et/ou n°1111). • Prendre en compte de façon soignée la forte pente transversale, pour les accès et pour l'implantation du bâti et ne laisser aucun terrain enclavé. • Créer une boucle de voirie en pente douce sur la moitié Nord de la zone. • L'élargissement de l'ER n°26 doit permettre un meilleur raccordement du lotissement Ud supérieur, mais la liaison n'est pas souhaitée avec le chemin rural. • Requalibrage du chemin rural à 6 m de large.
Traduction au PLU	Zone AUd 4 : 2,3 ha



→ les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, a priori, le tracé

Zones AUd 5 « Pignolette » et AUd 6 « Diseran »

Objectifs d'aménagement	Structurer l'urbanisation en continuité du centre bourg et désenclaver le secteur de La Forêt.		
Site	Plaine du Rhône. Important talus en partie Est de la zone AUd 6 contre la RD 1516.		
Enjeux	<p><u>Agricole</u> : important, mais l'enjeu de cohérence urbaine l'est encore plus.</p> <p><u>Paysager</u> : soigner l'interface entre espace urbain et agricole.</p> <p><u>Risques naturels</u> : néant.</p> <p><u>Equipements</u> : en limite.</p>		
Mode de financement	Pour chaque zone mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux et ainsi financer les aménagements de voirie nécessaires (ER n°1).		
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation sous forme d'opération d'ensemble pour chacune des 2 zones AUd. • <u>AUd 6</u> : accès à la zone uniquement par la voie à créer (ER n°1). • <u>AUd 5</u> et <u>AUd 6</u> : regroupement des accès en un seul point sur la voie à créer. • <u>AUd 5</u> : impératif de liaison piétonne entre la zone Ud lotissement de la Pignolette et le chemin de la Pignolette. 		
Traduction au PLU	Zone AUd 5 : 1,6 ha	Zone AUd 5 : 2 ha	ER n°1



-  accès unique à la zone à partir de la voie nouvelle (ER n°1)
-  liaison piétonne

Zones AUe et AUe z « Jasmin »



Objectifs d'aménagement	Permettre le développement des activités économiques et valoriser l'image d'entrée de ville Sud.
Site	Plaine du Guiers.
Enjeux	<u>Paysager</u> : majeur, entrée de ville. <u>Agricole</u> : non. <u>Risques naturels</u> : risque inondation au Sud de la RD 516. <u>Equipements</u> : en limite.
Mode de financement	Mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux pour financer l'aménagement de voirie (E.R n°13).
Mode opératoire	Déblocage au coup par coup.
Eléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones AUe et AUez ne pourront être desservies que par l'arrière de la parcelle sans aucun accès direct sur la RD 1516. Les bâtiments devront être traités en « vitrine » ou masqués. • Prévoir un traitement paysager sur une large bande le long de la RD 1516 : <ul style="list-style-type: none"> - soit en platebande plantée en mail accompagnant des bâtiments vitrines (façades très largement vitrées), - soit en écran végétal dense, masquant les bâtiments standards (façades pleines ou peu percées).
Traduction au PLU	Zone AUe : 1,8 ha AUe z : 1,1 ha E.R n°13 Pour les règles de constructibilité se reporter au PIZ annexé au Rapport de Présentation.



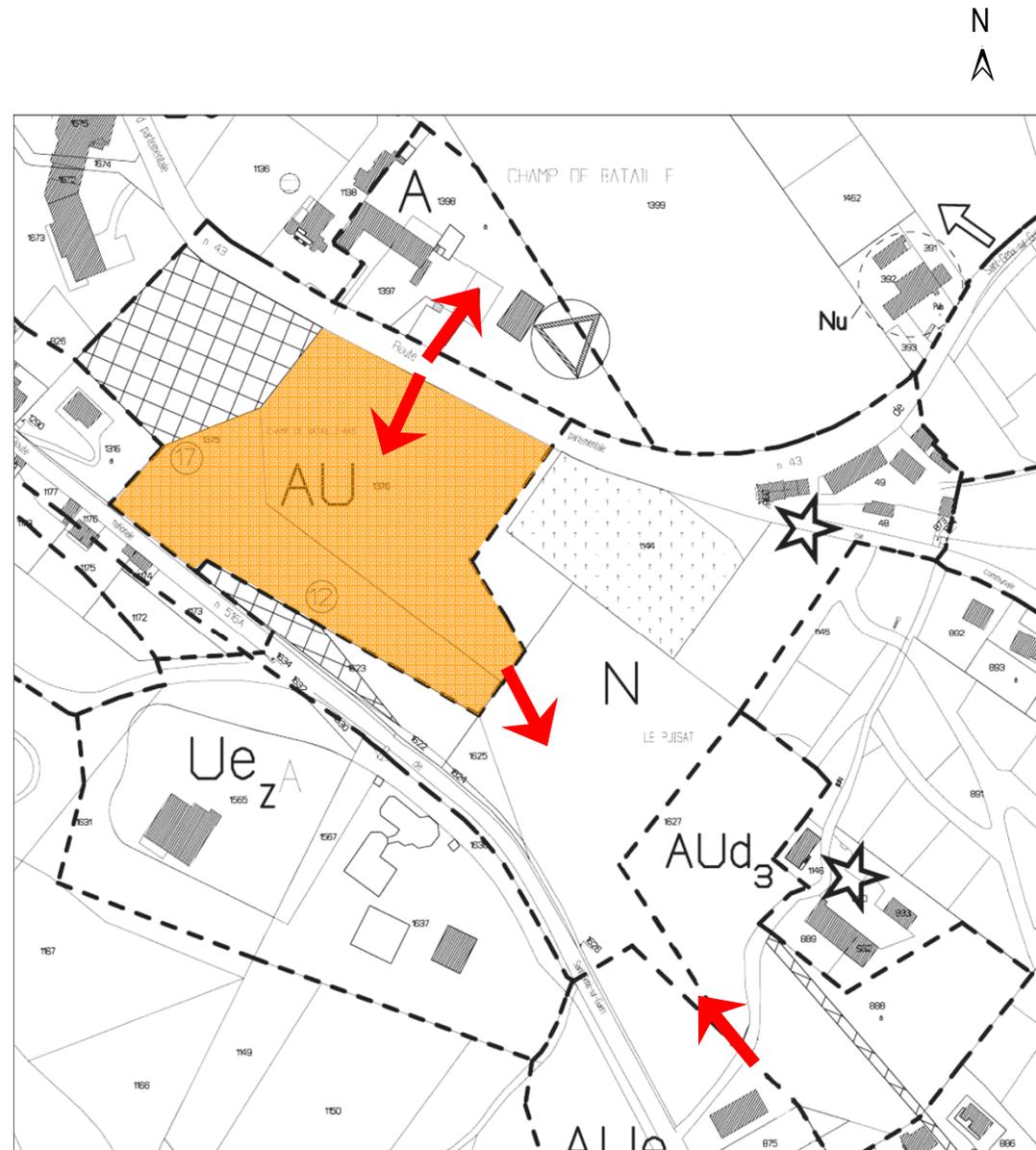
mail planté ou masque végétal



les flèches indiquent un linéaire obligatoire à créer sans en imposer, à priori, le tracé

Zone AU « *Champ de Bataille bas* »

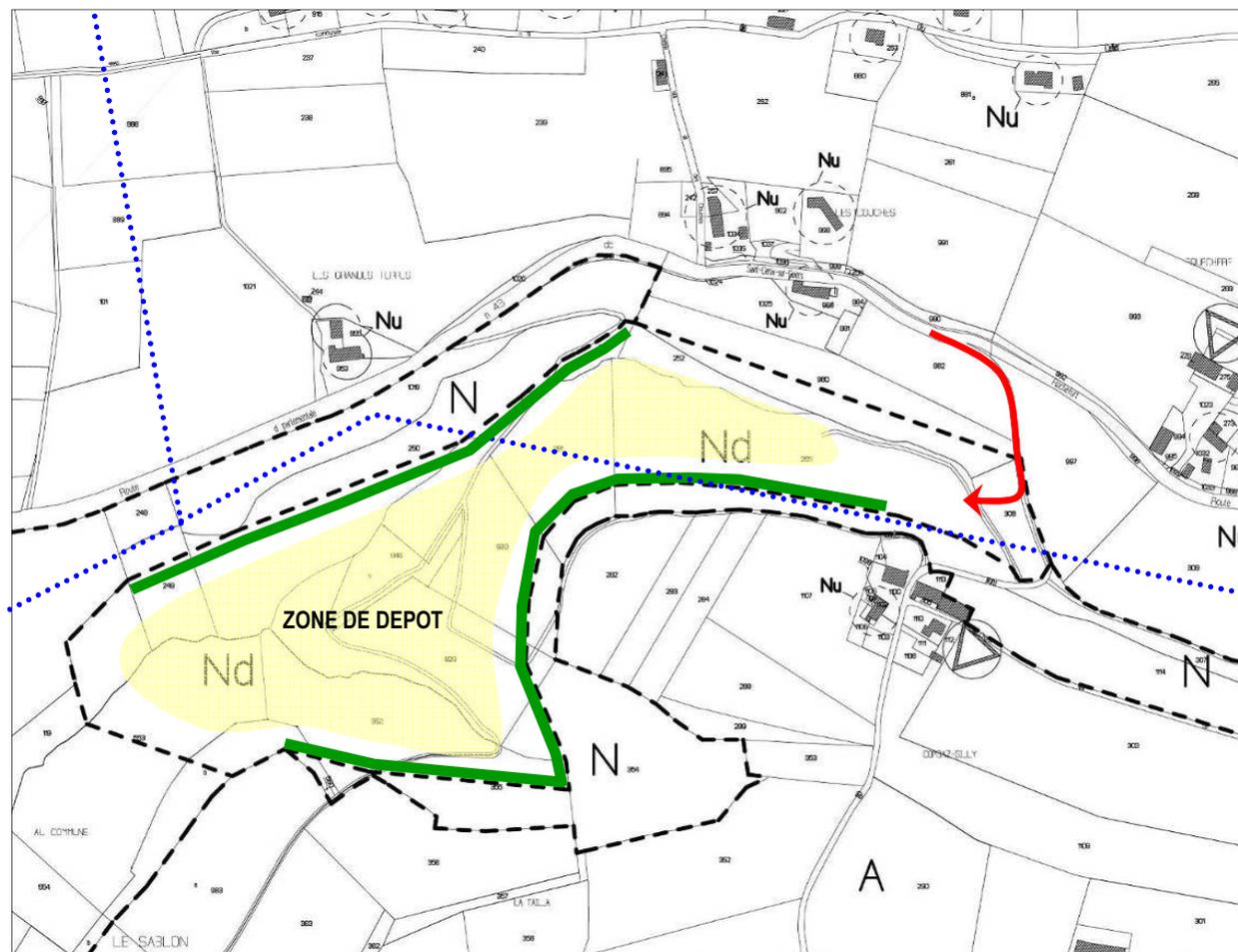
Objectifs d'aménagement	Développer l'urbanisation de moyenne densité en continuité du centre-bourg et créer les conditions pour réaliser, à terme, un contournement du bourg par l'Est.
Site	Forte pente vers la RD 1516.
Enjeux	<u>Agricole</u> : lié à la ferme du <i>Champ de Bataille</i> . <u>Paysager</u> : oui, côte très perceptible depuis la RD 1516, proximité du cimetière. <u>Risques naturels</u> : stabilité des sols à vérifier. <u>Equipements</u> : secteur insuffisamment équipé.
Mode opératoire	Procéder à une Modification du PLU avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
Mode de financement	Mettre en place un système de Participation pour Voies et Réseaux pour financer les aménagements de voirie (ER n°13).
Éléments du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation au plus en 2 tranches. • Regroupement des accès à la voie nouvelle au plus en 2 points. • Secteur de moyenne densité (habitat individuel exclu). Bien prendre en compte la pente transversale.
Traduction au PLU	Zone AU : 2,5 ha E.R n°12 pour aménagement du carrefour de Netto. E.R n°13 voie de contournement du centre. ER n°17 extension de la maison de retraite.



Zone Nd « Combe Gilly »



Objectifs d'aménagement	Permettre la réalisation du projet de décharge de classe III.
Site	Ravin boisé.
Enjeux	<u>Paysager</u> : atténué par la configuration du site en ravin boisé. <u>Agricole</u> : non. <u>Risques naturels</u> : non.
Éléments du projet	Les conditions d'ouverture et de réhabilitation du site devront être compatibles avec le plan départemental d'élimination des déchets.
Impacts	<u>Suggestions dans l'attente de l'étude de faisabilité</u> : <ul style="list-style-type: none"> accès par la RD 43 et le chemin rural de Combaz. maintien d'un rideau boisé épais sur le haut des 2 versants. stabilité des sols, drainage en fond de ravin, contrôle des matériaux mis en dépôt, remise en état des surfaces et végétalisation à partir du chemin rural à l'Est.



- accès à la zone
- masque végétal épais
- ⋯ ligne haute tension