



# VOUREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE  
COMMUNE DE VOUREY

## PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

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

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 13 janvier 2014,  
Le maire,

Visa de la Préfecture,



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](mailto:irconcept@irconcept.fr)

**Date**  
13 janvier 2014



# SOMMAIRE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES BESOINS.....	5
SECTEUR BAYARD .....	6
SECTEUR LES RIVOIRES .....	7
SECTEUR SANISSARD .....	9

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Rappel des objectifs et des besoins

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrées au P.L.U., prennent en compte les objectifs de développement de la commune évoqués dans le cadre du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) dans un objectif de 10 années.

Certaines orientations prises dans le P.A.D.D. sont applicables directement sur ce secteur et se traduisent, entre autres, de la manière suivante :

*1.2 : Conserver les qualités paysagères du territoire*

*2.1 : Organiser l'habitat dans un principe de développement maîtrisé de la commune*

*Développer de façon modérée dans des secteurs circonscrits et prévoir un développement phasé de son habitat, en réalisant les objectifs du PLH, et notamment :*

- *Fixer un objectif de réduction de la consommation de l'espace de 50% environ. La consommation moyenne de surface par logement futur devra être proche des 500m<sup>2</sup>.*
- *Limiter fortement l'urbanisation dans et autour du secteur de Sanissard qui devra rester un hameau à la silhouette conservée avec une réglementation plus stricte prenant appui sur ses caractéristiques patrimoniales.*
- *Travailler un développement de l'habitat dans le centre-ville dans un premier temps en réhabilitant ou démolissant/reconstruisant certaines vieilles bâtisses du secteur entre la rue du May et l'école.*
- *Poursuivre ensuite le développement communal dans des poches de réception existantes au sein de l'enveloppe urbaine*
- *Enfin réaliser la suite du développement de la commune sur le plateau des Rivoires, sous une forme moins dense que dans le centre-ville*

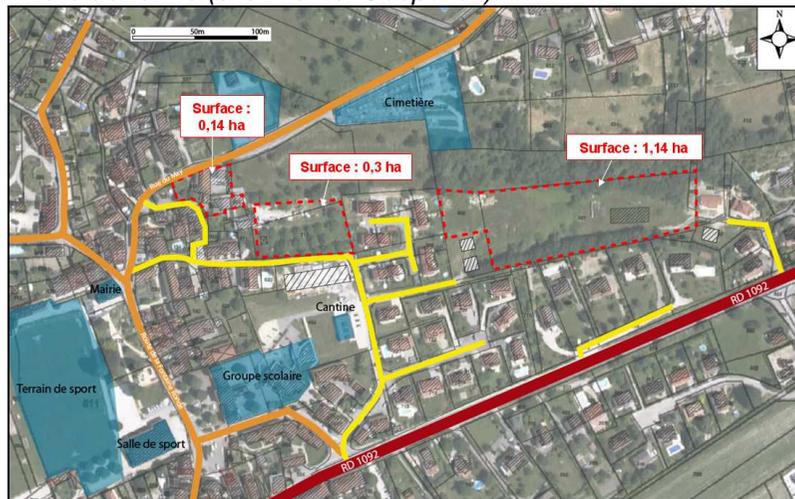
*2.3 : Accompagner le développement communal par des actions en matière de transport, déplacements, équipements*

*Accompagner les nouvelles populations installées sur le territoire communal et renforcer le pôle central d'équipement du centre-ville, et notamment :*

- *Renforcer le maillage de déplacements doux sur le territoire en profitant de l'aménagement des nouveaux quartiers des Bayards et des Rivoires pour relier le plateau des Rivoire et le Bayard au secteur du centre-ville et ses équipements.*
- *Réaliser un espace de loisirs et de stationnement sur le secteur du Bayard, à proximité du centre-ville afin de permettre aux jeunes notamment d'occuper un espace qui leur est dédié*

## SECTEUR BAYARD – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



### ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Terrains plats ou à faible déclivité, à proximité immédiate du centre bourg de Vourey et de zones bâties de moyenne densité.

Secteur s'étendant sur une dizaine de parcelles privées.

La zone est accessible depuis la Rue du May au Nord et le Chemin du Bayard au Sud (non carrossable).

Les parcelles sont desservies :

- par le réseau EU le long de la rue du May (Ø 200) et le long du Chemin du Bayard (Ø 250),
- par le réseau AEP.

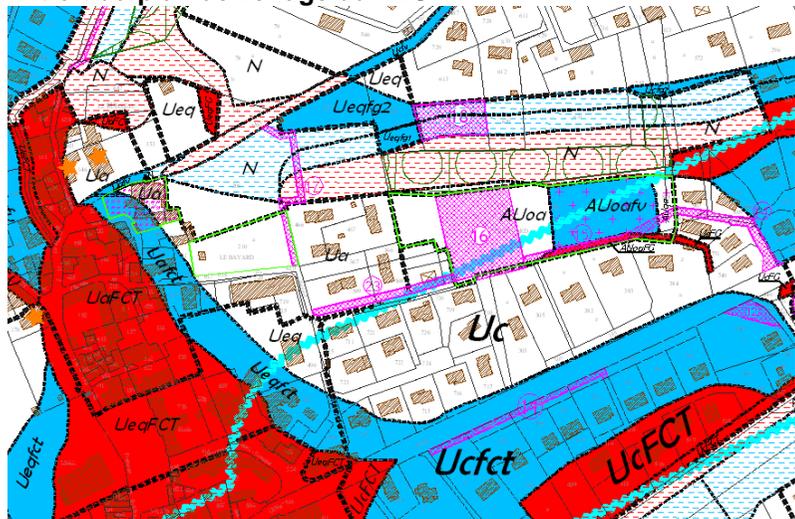
### AVANTAGES

- proximité du centre-bourg de Vourey et de ses commerces et services.
- continuité avec le tissu urbain résidentiel existant.
- terrain facilement aménageable avec peu de déblais et remblais à prévoir.
- réseaux existants à proximité.

### CONTRAINTES

- voirie de desserte à créer.
- démolition de bâtiments existants.
- Le promoteur ou l'aménageur devra apporter toute garantie sur la situation du sol et du sous-sol

Extrait du plan de zonage du PLU



### SURFACES

Surface à urbaniser : 1,58 ha

**LEGENDE**

**Principes d'occupation de l'espace**

- Petits collectifs
- Espace modulable : stationnement et aire de jeux sur 3500m<sup>2</sup>

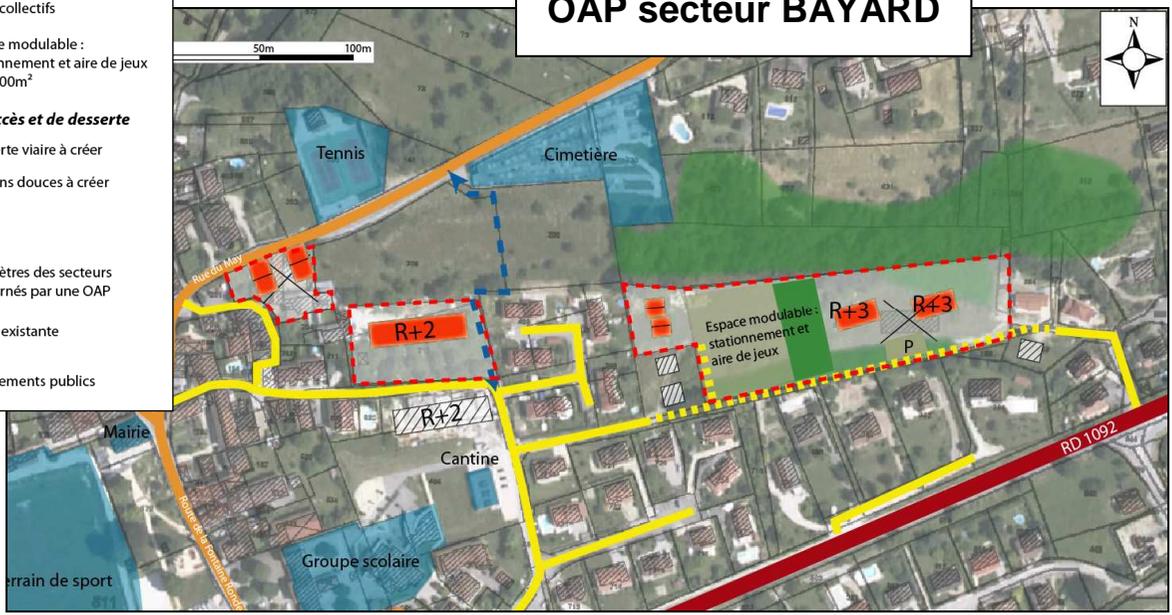
**Principes d'accès et de desserte**

- Desserte viaire à créer
- Liaisons douces à créer

**Divers**

- Périmètres des secteurs concernés par une OAP
- Voirie existante
- Equipements publics

## OAP secteur BAYARD



Cette orientation d'aménagement concerne le secteur BAYARD, classé en zones Ua, Uafct, AUoa, AUoafv et AUoaFG au PLU, d'une superficie de près de 1,6 ha. Préalablement à la réalisation de tous travaux, une analyse du sol devra être réalisée afin de déterminer si les terrains sont propres à l'occupation prévue. Dans la mesure où la partie centrale de l'OAP est destinée à accueillir du public (aire de loisir et de stationnement), le promoteur ou l'aménageur devra apporter toute garantie sur la situation du sol et du sous-sol

Ce secteur est destiné à accueillir environ 45 logements. Dans un souci de mixité des formes d'habitat, cette zone devra être construite en respectant la répartition entre habitat individuel, habitat en bande ou intermédiaire et habitat collectif, comme indiqué ci-dessus dans le schéma.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée en respectant les densités suivantes :

- *individuel pur et individuel groupé* : 6 à 8 logements,
- *collectif* : 36 logements.

La hauteur des constructions ne pourra excéder R+3.

De manière générale, les techniques et les matériaux employés devront être les plus respectueux possible de l'environnement.

L'implantation des logements collectifs à l'Est tiendra compte de l'exposition Nord-Sud pour l'ensoleillement et devra s'inscrire dans la pente.

A l'Ouest du Bayard, des maisons jumelées pourront être construites.

Un bâtiment collectif pourra être construit face au bâtiment collectif existant. Il devra être de même volume et de même typologie et être construit en recul de la voirie pour des raisons d'ensoleillement.

La partie Nord-Ouest du secteur sera concernée par la construction de petits collectifs ou de logements intermédiaires, avec une typologie pignon sur rue sur plusieurs niveaux.

L'aménagement de ce secteur nécessite la démolition de certains bâtiments existants.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur les voiries existantes pour la partie Ouest et sur la réalisation d'une voirie principale carrossable sur la partie Est du secteur, sur l'actuel Chemin du Bayard. Le début des travaux se fera par l'impasse du chemin du Bayard, à l'ouest de la zone, car ce chemin est communal.

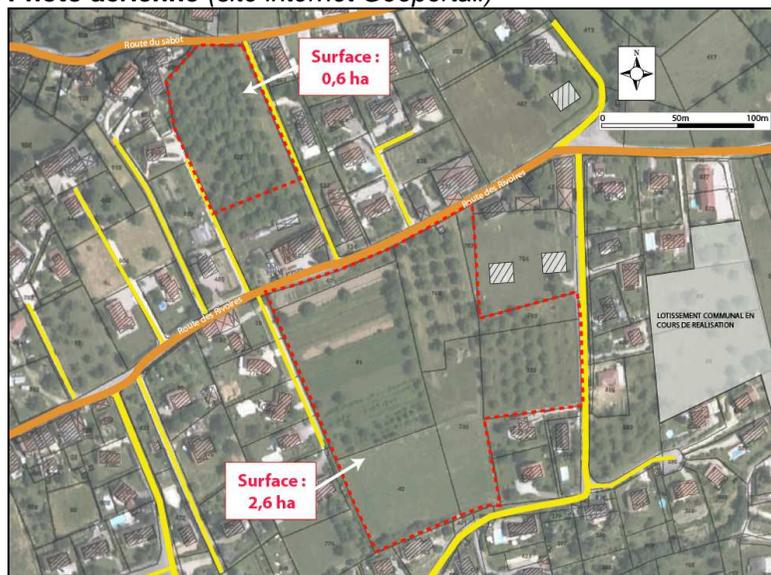
Un espace de stationnement mutualisé sera réalisé à l'entrée de la zone pour les logements collectifs. De plus, un espace central, à réaliser en priorité, sera aménagé à l'ouest du tènement principal. Il comprendra une aire de jeux et une zone de stationnement dont l'agrandissement temporaire sur l'aire de jeux sera rendu possible. Dans la mesure où la partie centrale de l'OAP est destinée à accueillir du public (aire de loisir et de stationnement), le promoteur ou l'aménageur devra apporter toute garantie sur la situation du sol et du sous-sol.

Des cheminements doux seront à créer afin de relier le secteur aux zones résidentielles voisines et au centre-bourg.

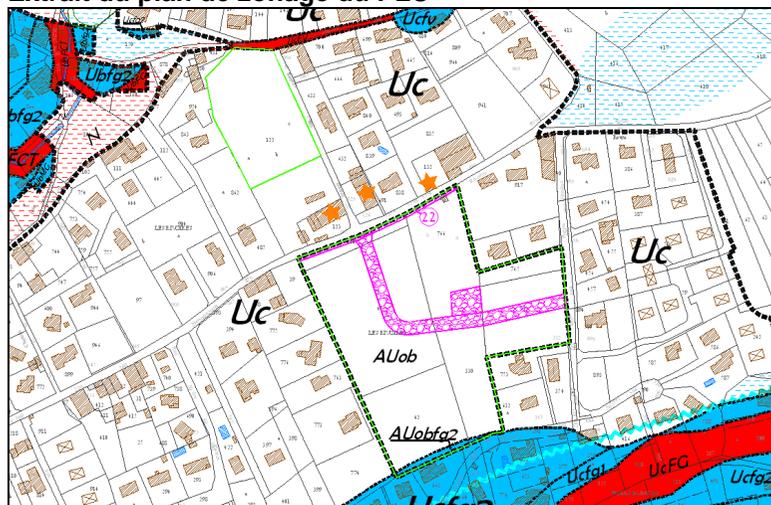
Les voiries nouvelles accessibles aux piétons et aux véhicules devront faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une lisibilité des différents usages.

## SECTEUR LES RIVOIRES – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du plan de zonage du PLU



### ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Terrains plats, actuellement utilisés comme jardins et vergers, au Nord-Est du centre-bourg, au centre d'un secteur déjà urbanisé à vocation d'habitat.

Secteur s'étendant sur une dizaine de parcelles privées.

Le tènement Nord est desservi par la rue des Barres.

Le tènement principal est desservi par :

- la route des Rivoires sur la frange Nord,
- la route des Pierres Blanches sur la façade Est.

Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont à proximité immédiate.

Présence au centre du secteur d'étude de bâtiments traditionnels remarquables (corps de ferme).

### SURFACES

Surface à urbaniser : 3,2 ha

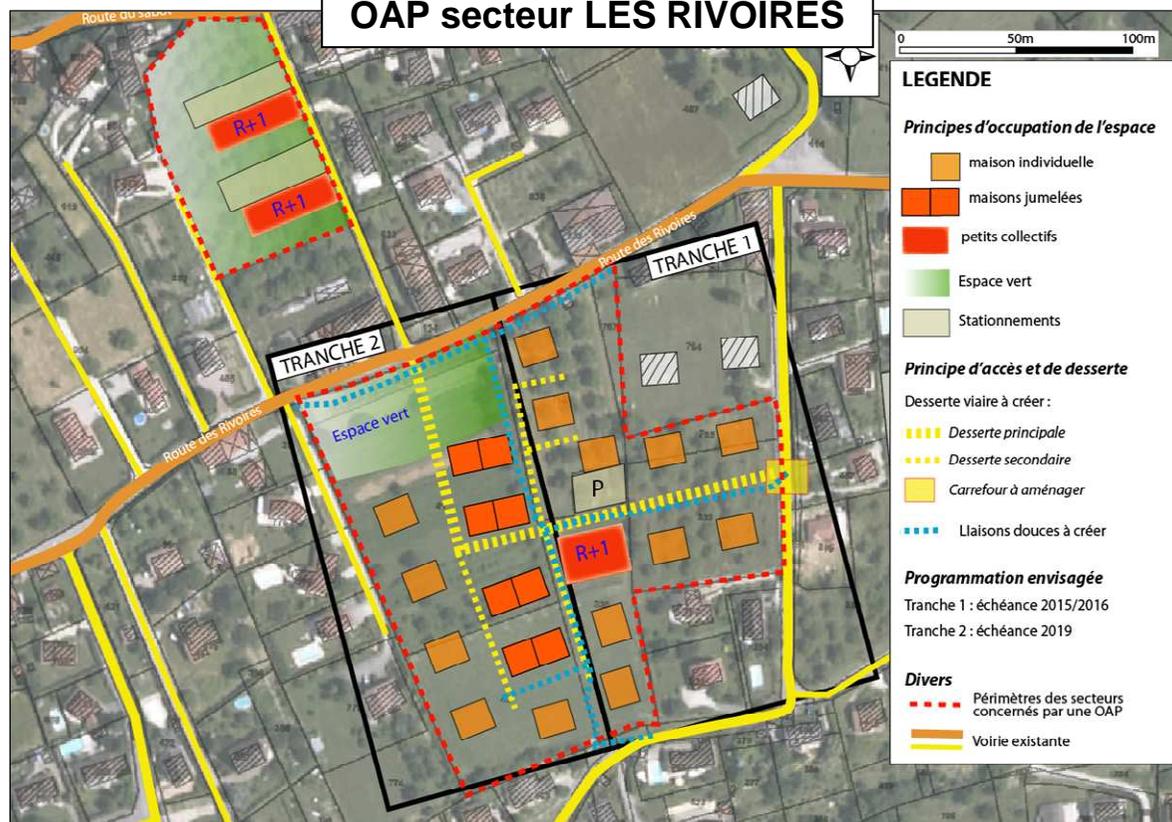
### AVANTAGES

- site inscrit dans l'enveloppe urbaine existante ;  
aménagement en continuité.
- terrain plat facilement aménageable, permettant de limiter les opérations de remblais et de déblais.
- réseaux existants à proximité

### CONTRAINTES

- voirie interne à créer
- assurer la gestion des eaux pluviales

## OAP secteur LES RIVOIRES



Les 2 périmètres de l'OAP sont destinés à accueillir environ 40 logements. Dans un souci de mixité des formes d'habitat, cette zone devra être construite en respectant la répartition entre habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire et habitat collectif, comme indiqué ci-dessus dans le schéma.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée en respectant les densités suivantes :

- individuel : 14 logements,
- individuel groupé : 8 logements,
- collectif : 18 logements.

L'aménagement de ce secteur sera phasé dans le temps en 2 tranches :

- Tranche 1 : échéance 2015-2016
- Tranche 2 : échéance 2019

De manière générale, les techniques et les matériaux employés devront être les plus respectueux possible de l'environnement.

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur LES RIVOIRES, classé en zones Uc, AUob et AUofg2 au PLU.

L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant. Les logements individuels purs se localiseront en périphérie du tènement principale, dans une densité un peu plus importante que l'existant et avec une hauteur maximum de R+1, afin de constituer une transition avec le logement collectif situé en milieu de tènement et dont la hauteur sera de R+1. L'implantation des constructions sera soumise à un recul de 5 m depuis la Route des Rivoires et la Route des Pierres Blanches. Le tènement Nord accueillera des logements collectifs dont l'architecture (modénature) et le volume rappellera celle des bâtiments traditionnels proches, avec la possibilité de créer des jardins collectifs.

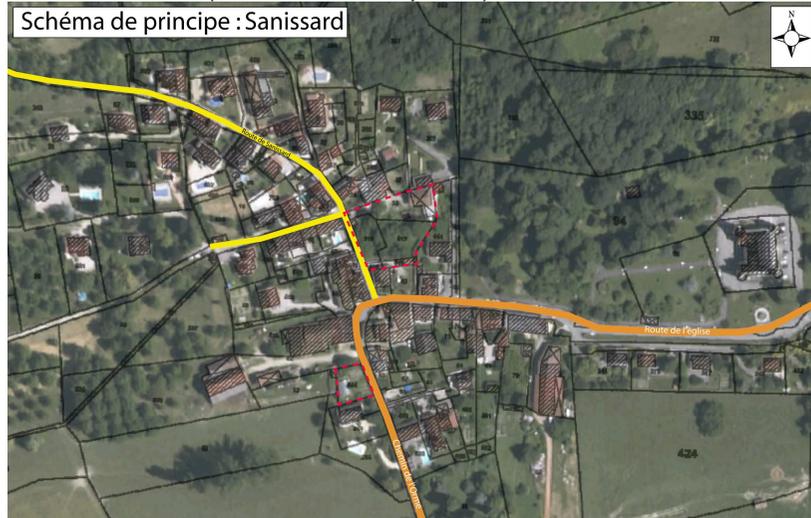
L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur la réalisation de plusieurs voies internes mixtes. Deux accès principaux à aménager et sécuriser seront créés sur la Route des Rivoires et la Route des Pierres Blanches sur lesquelles des accès particuliers ne pourront être créés. Les voiries nouvelles devront faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une lisibilité des différents usages. Des cheminements doux seront à créer afin de relier le secteur aux zones résidentielles voisines. L'ensemble du secteur devra faire l'objet d'un maillage complet et d'une hiérarchie claire des voies.

Un mail vert, support des cheminements piétons, sera réalisé sur la partie Nord du tènement principal permettant la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux.

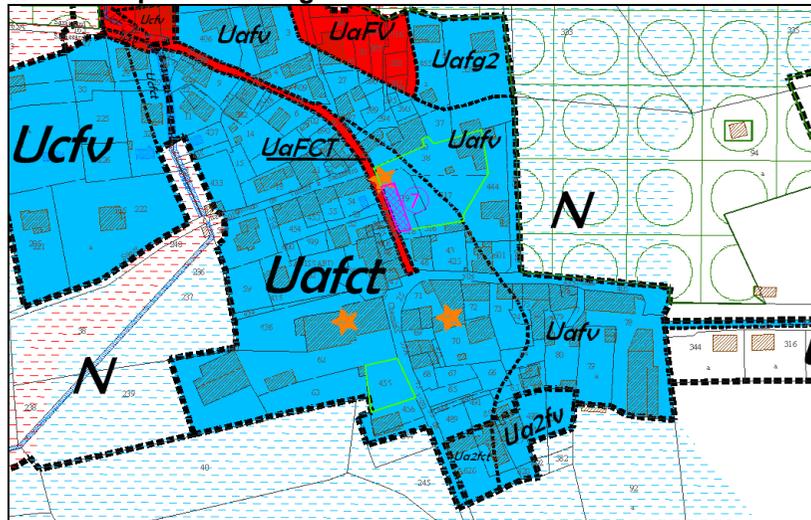
Le recueil des eaux pluviales s'effectuera en point bas par des aménagements en lien avec les cheminements piétons (création de noues).

## SECTEUR SANISSARD – ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du plan de zonage du PLU



### ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Terrains plats, situé dans l'enveloppe urbaine du hameau de Sanissard, secteur dense et ancien de la commune.

Le secteur Nord est actuellement utilisé comme verger.

Proximité du château de Val Marie et de plusieurs bâtiments patrimoniaux identifiés au PLU.

Secteur s'étendant sur 6 parcelles privées.

Le tènement Nord est desservi par la Route de Sanissard et la parcelle Sud est desservie par le Chemin de l'Orme.

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau potable.

Présence d'un four à pain à préserver sur le tènement nord

### SURFACES

- Surface à urbaniser : 0,2 ha

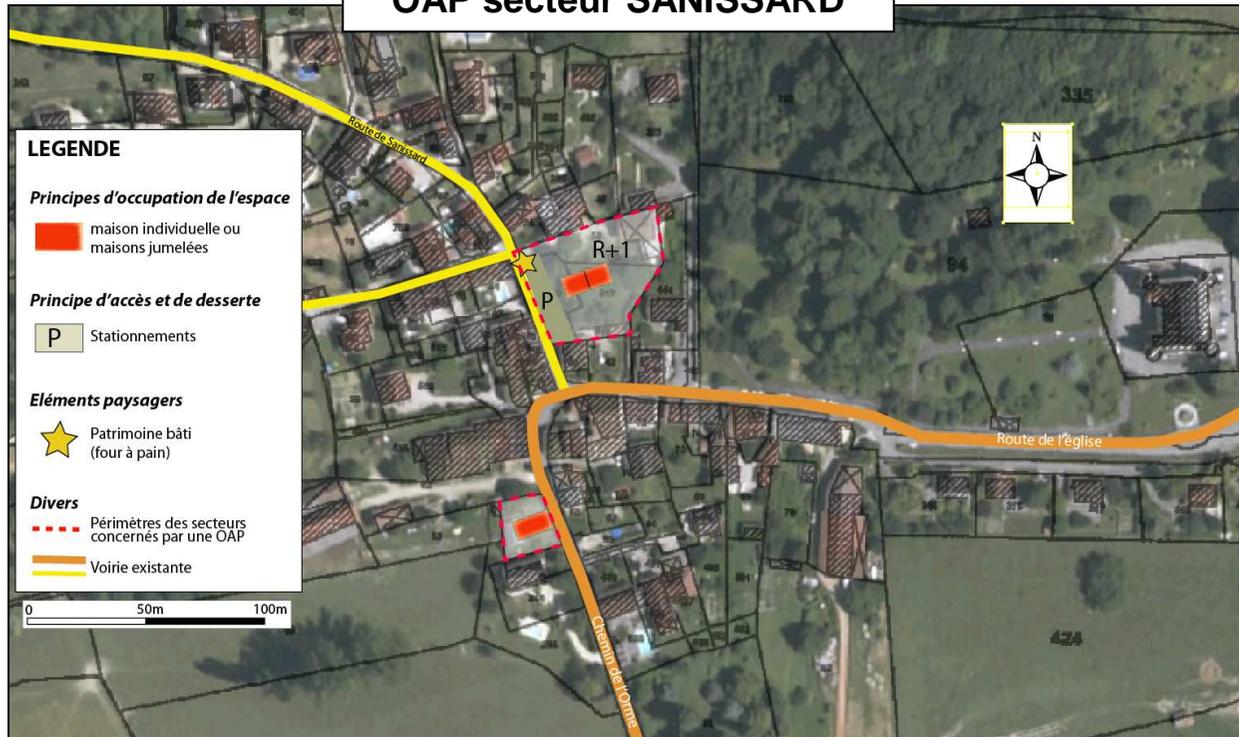
### AVANTAGES

- site inscrit dans l'enveloppe urbaine existante ;  
aménagement en continuité.
- terrain plat facilement aménageable, permettant de limiter les opérations de remblais et de déblais.
- réseaux existants à proximité
- pas de voirie interne à créer.

### EXIGENCES

- patrimoine bâti existant à conserver (four à pain).
- Un parking public d'une dizaine de places sera créé.

## OAP secteur SANISSARD



La parcelle Sud accueillera une maison individuelle avec pignon sur rue.  
Le tènement au Nord accueillera sur son espace central 2 à 4 logements sous forme de maisons jumelées dont la hauteur ne devra pas excéder R+1, en s'inspirant de l'architecture et du volume des bâtiments traditionnels à proximité.

L'aménagement du tènement Nord sera l'occasion d'élargir la Route de Sanissard au cœur du hameau.

Un parking commun au quartier, comptant une dizaine de places de stationnement, sera également aménagé en bordure de voirie.

Le four à pain existant sur le tènement Nord sera conservé.

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur SANISSARD, classé en zones Uafv et Uafct au PLU.

Ce secteur est destiné à accueillir environ 5 logements, sous forme d'habitat individuel pur ou individuel groupé, comme indiqué ci-dessus dans le schéma.

La hauteur des constructions ne pourra excéder R+1

De manière générale, les techniques et les matériaux employés devront être les plus respectueux possible de l'environnement.