

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEREVERSURE**  
**Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU**

5. Orientations d'aménagement et de programmation



Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU Approuvée le :	Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour Le Maire :	Pour copie conforme
---	---	---------------------

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## Préambule

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## **Secteur du Village de Villereversure**

### **Zones 1AU :**

Deux zones 1AU sont créées par le P.L.U, dans la partie Nord-est du Village, afin de permettre la densification dans ce secteur, en concentrant les nouveaux projets en continuité de l'existant. Une trame recouvre ces zones au plan de zonage, spécifiant l'exigence de réalisation d'un minimum de 20 % de logements locatifs aidés pour les nouveaux programmes de logement.

### **Zone 2AU :**

Le P.L.U. crée également une zone 2AU dans la partie Sud du Village, pour contenir son développement futur en prolongement direct du tissu urbain existant, tout en maîtrisant cette urbanisation dans les limites formées par les bâtiments existant au Sud-ouest et Sud-est de cette zone.

De ces constats, des schémas d'organisation ont été dessinés et portés au présent dossier.

## **Secteur de Noblens**

### **Zones 1AU :**

Deux zones 1AU sont créées dans la partie Sud du secteur. Elles correspondent en grande partie à des espaces de la zone U de la Carte communale non encore construits.

Chacune de ces zones est organisée en lien avec la route de Noblens, et s'inscrit en continuité directe avec les bâtiments existants, garantissant ainsi un développement concentré et maîtrisé de l'urbanisation.

### **Zone 1AUxa :**

Dans sa volonté de développer les activités économiques, notamment à caractère artisanal, la commune de Villereversure a souhaité mettre en place une zone 1AUxa à caractère naturel et destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La zone concernée correspond à la partie Sud-est du hameau de Noblens, et se positionne en prolongement de l'activité économique existante. Cette orientation s'inscrit donc dans un développement cohérent sur un secteur d'ores et déjà ouvert aux activités économiques.

Afin de permettre à ce secteur d'accueillir dans les meilleures conditions l'urbanisation future, deux objectifs ont été mis en avant :

- Préserver les éléments boisés et les intégrer dans la zone comme éléments d'insertion paysagère.
- Permettre une organisation de la voirie sécurisée, évitant tout accès sur la RD 42.

### Zone 2AU :

Le secteur de Noblens participe pleinement, par son zonage à l'équilibre futur entre le développement d'activités économiques et l'apport d'une population nouvelle.

Ainsi, la commune prévoit la création d'une zone 2AU au Nord du hameau, afin d'anticiper et de maîtriser l'organisation de son développement.

L'aménagement future de cette zone devra respecter l'implantation des voiries Telle que définie dans le cadre du schéma d'organisation correspondant.

### Secteur de Cormorand-La Gare :

#### Zones 1AU :

Sur ce secteur le plus important en taille, et regroupant la plupart des équipements publics, le P.L.U. instaure deux zone 1AU, afin de structurer les zones non encore construites, et figurant pourtant au zonage U de la carte communale.

Elles permettent une réelle densification du tissu urbain à proximité de la gare, véritable opportunité pour accentuer l'attractivité, notamment auprès des jeunes ménages, puisque la trame figurant au plan de zonage, et couvrant ces zones 1AU, spécifie une exigence de logements locatifs aidés pour les nouveaux programmes de logements.

La première zone 1AU, située à Cormorand, rend compte de la double volonté de la commune de densifier son centre, mais aussi de restructurer un site occupé aujourd'hui par une usine désaffectée, à l'Ouest de la R.D.42.

C'est particulièrement sur cette zone que la commune a décidé de renforcer le plus significativement la mixité sociale, puisqu'elle est recouverte d'une trame, au plan de zonage, spécifiant une exigence de 25 % de logements locatifs aidés pour les nouveaux programmes de logement.

La seconde zone 1AU est située plus au Nord, possède un accès au carrefour entre la route de Curfin et le chemin de Corivet. Elle aboutit au Sud à proximité de la place de la Gare. Une trame figurant au plan de zonage et intégrant cette zone spécifie l'exigence de 10 % de logements locatifs aidés pour les nouveaux programmes de logement.

#### Zones 2AU :

Ce secteur étant le plus développé de la commune, le P.L.U. organise les différentes phases de son développement, prévoyant par la création de ces zones 2AU les futurs champs de développement de l'urbanisation.

Dans sa partie Ouest, deux zones 2AU contigües clôtureront l'urbanisation de ce secteur résidentiel.

Dans sa partie Est, le P.L.U. prévoit qu'une fois réalisée l'urbanisation des zones U et 1AU, il sera possible de poursuivre le développement dans un axe Nord-Sud entre le Chemin de la Fontanette et la Route de Corent.



# Commune de VILLEREVERSURE

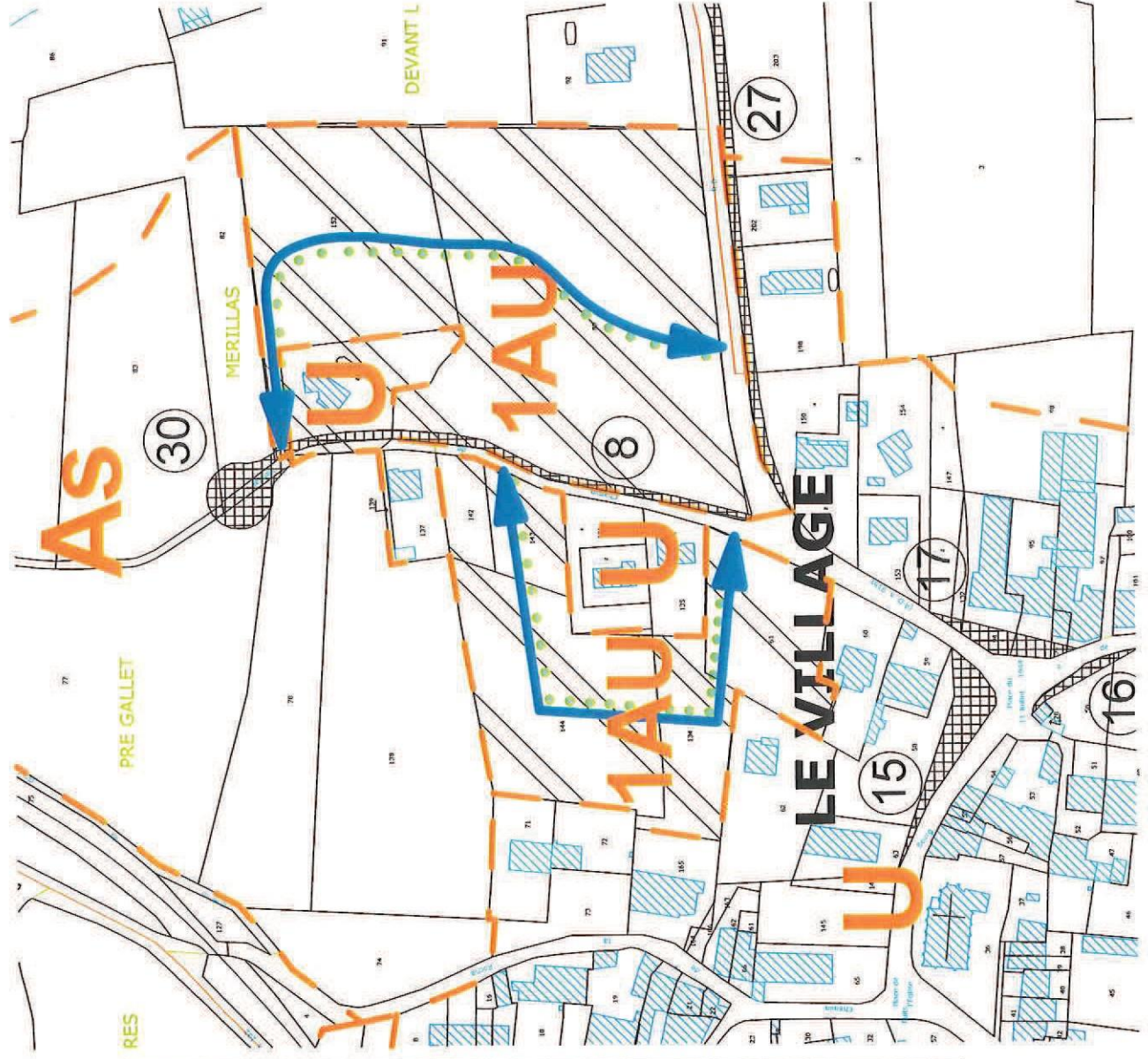
## Zone 1AU - LE VILLAGE

Superficie 1AU (Est) : 20.084 m<sup>2</sup>

Superficie 1AU (Ouest) 11.350 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

- L'aménagement des zones 1AU vient s'inscrire dans la continuité de la trame urbaine existante, la prolongeant au Nord-est et intégrant l'habitat existant.
- La zone à l'Ouest du Chemin de Merillat est desservie par une voie permettant de réaliser un maillage sans effectuer de retournement.
- La zone située à l'Est du Chemin de Merillat est traversée par une voie de desserte permettant de créer une nouvelle connexion entre cet axe Nord-Sud, dont l'élargissement est prévu par un emplacement réservé, et la RD 81b.
- Cette nouvelle zone d'urbanisation à court terme est en liaison directe par le Sud avec le futur cheminement piétonnier sécurisé (E.R. n°27).
- Comme l'indique la trame graphique couvrant ces deux zones, 20% des nouveaux programmes de logements devront correspondre à des logements locatifs aidés.









# Commune de VILLEREVERSURE

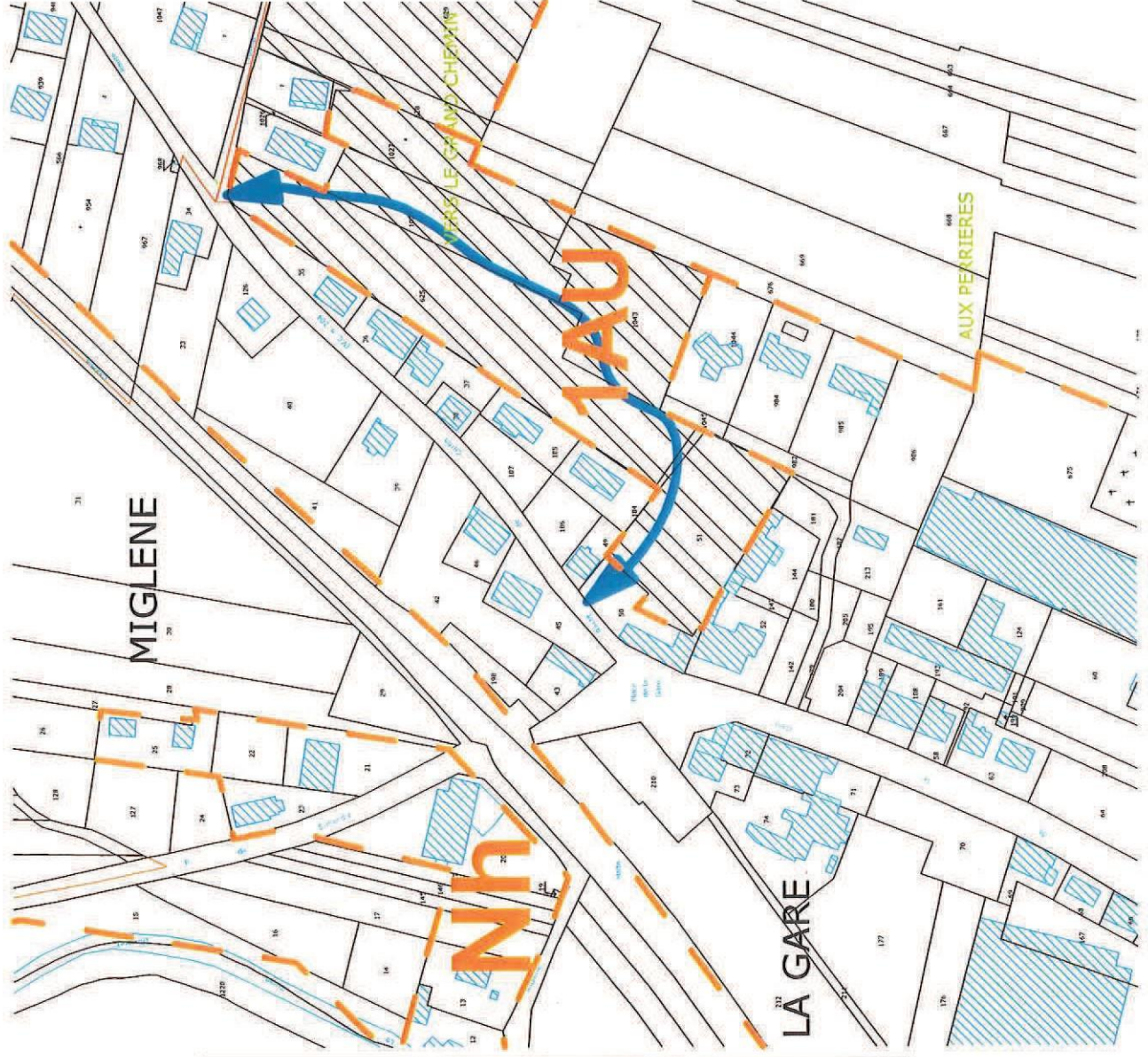
## Zone 1AU - LA GARE

Superficie 1AU : 14.205 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

- Cette zone 1AU s'inscrit dans une démarche de densification et de valorisation du secteur de La Gare, positionnant les nouveaux habitants à proximité directe de modes de transport moins polluants. Elle porte également l'enjeu d'une plus grande mixité sociale, puisqu'elle est couverte d'une trame spécifique exigeant 10 % de logements locatifs aidés pour les nouveaux programmes de logements. Elle s'organise autour d'un maillage viaire permettant de relier au Nord le carrefour entre la route de Curfin et le Chemin de corivet, et au Sud la place de la Gare.

Située en entrée de village, l'aménagement de cette zone devra faire l'objet d'une intégration paysagère valorisante et cohérente avec l'existant.





# Commune de VILLEREVERSURE

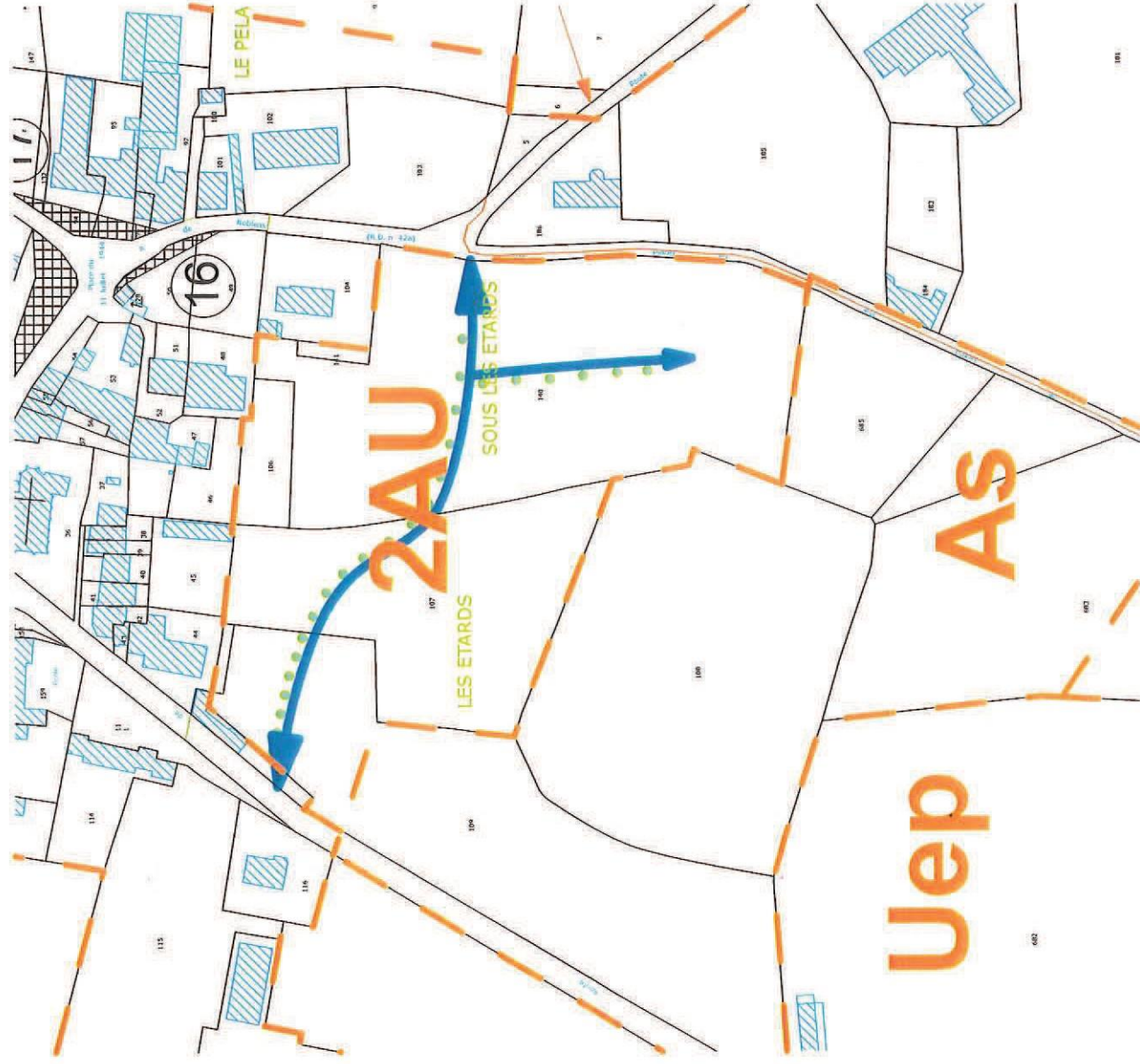
## Zone 2AU - LE VILLAGE

Superficie 2AU : 27 940 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

Cette zone 2AU occupe une place prépondérante dans les possibilités de développement du secteur du Village. Anticipant son développement à long terme, elle permet un épaississement de sa trame urbaine vers le Sud, tout en permettant d'améliorer la connexion des secteurs existants.

- L'aménagement futur de la zone 2AU permet notamment de créer un maillage entre le carrefour de la RD42a et du chemin de Grand Pré, et la RD81b à l'Ouest.





# Commune de VILLEREVERSURE

## Zone 2AU - NOBLENS

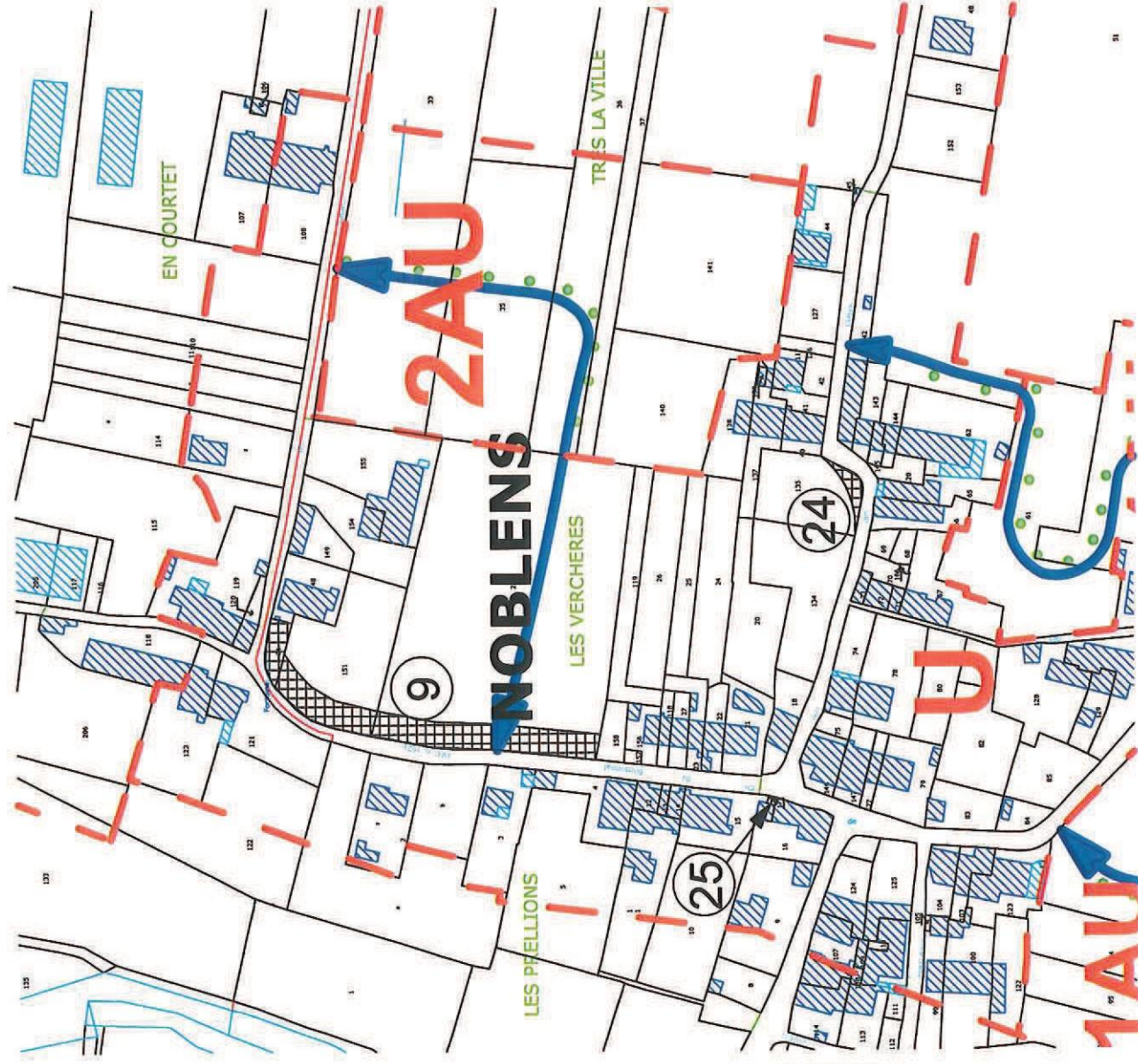
Superficie 2AU : 18 128 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

Cette zone 2AU occupe la partie Nord du hameau de Noblens.

Elle participera à long terme l'étoffement urbain de ce secteur de la commune.

- L'aménagement futur de la zone 2AU permettra notamment de créer un maillage entre les parties Est et Nord de la VC n°102 (chemin de Boissonnat) bénéficiant également au secteur des Verchères, situé en zone U, et permettant un accès facilité aux stationnements et à l'espace public à créer le long de la VC n°102.





# Commune de VILLEREVERSURE

## Zones 2AU - CORMORAND

Superficie 2AU (Nord) : 8 806 m<sup>2</sup>  
Superficie 2AU (Sud) : 4 580 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

Ces deux zones 2AU s'inscrivent en continuité Ouest du hameau de Cormorand.

- L'aménagement futur de la zone 2AU située au Nord de l'ancien chemin de Villereversure à Cormorand vient s'inscrire dans le développement de la trame urbaine existante, permettant un aménagement cohérent de la zone en tenant compte des constructions à l'Est du chemin.

- La voirie à créer permet de desservir tout point de la zone dans une fonction de desserte locale.

- L'aménagement futur de la zone 2AU située au Sud de l'ancien chemin de Villereversure à Cormorand permettra également d'épaissir la trame urbaine en secteur central, avec une desserte prévue à partir du chemin existant perpendiculaire à la RD 81b.





# Commune de VILLEREVERSURE

## Zone 2AU - CORMORAND / LA GARE

Superficie 2AU : 67 018 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

- L'aménagement futur de la zone 2AU vient s'inscrire dans le développement de la trame urbaine existante, en épaissement à l'Est du hameau de Cormorand.
- La voirie à créer Nord-Sud permet de desservir la zone et réaliser un maillage entre la route de Corent au Nord et le chemin de la Fontanette au Sud, parallèlement à la RD 42.



# Commune de VILLEREVERSURE

## Zone 1AU - CORMORAND

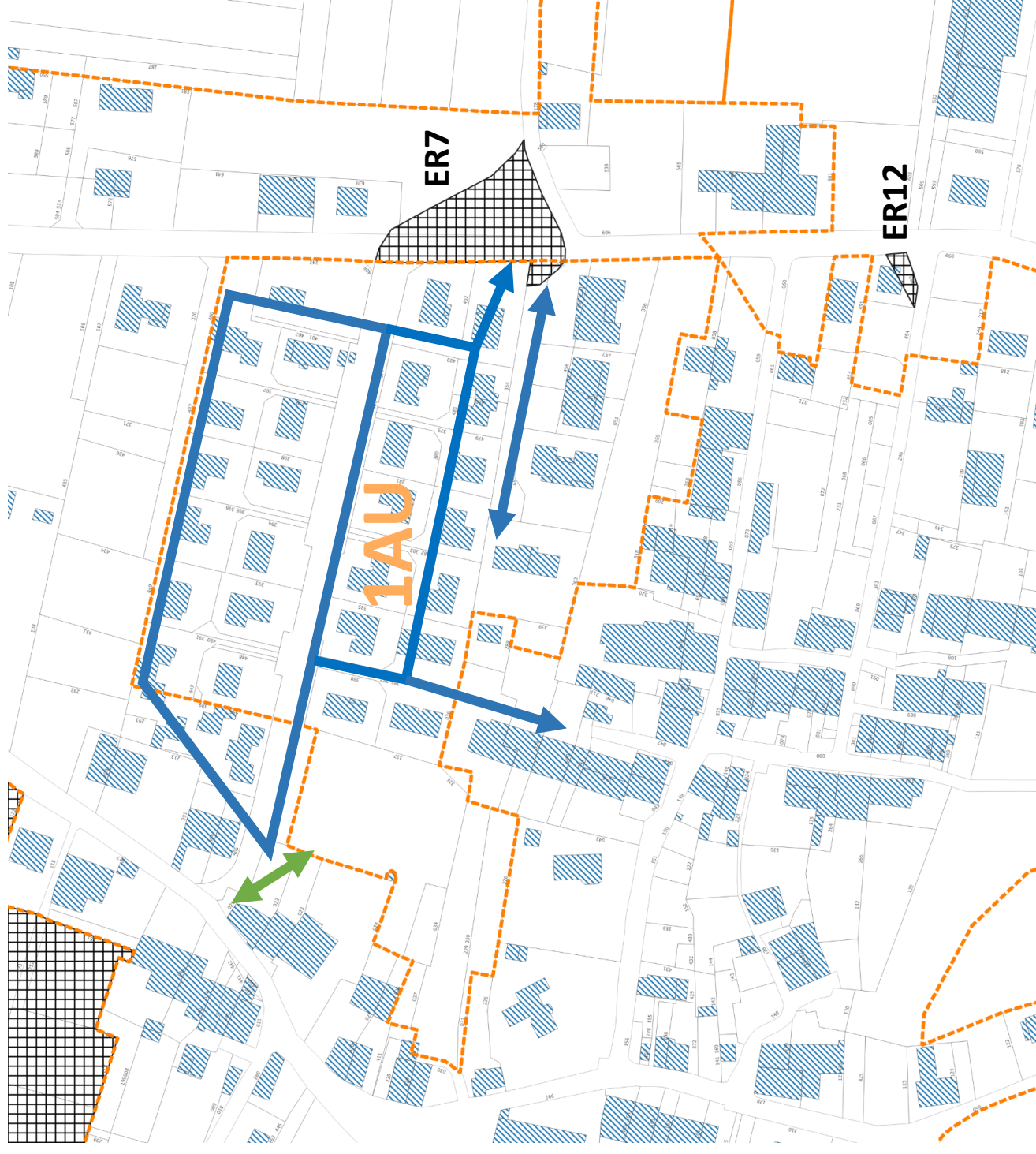
Superficie 1AU : 20.280 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

- Située au coeur de la partie la plus centrale de la commune, et dont le tissu urbain est le plus important, cette zone 1AU possède un intérêt stratégique en matière de renforcement de la centralité, et de promotion de la mixité sociale, puisque la trame qui la recouvre au plan de zonage représente une exigence de 25 % de logements locatifs aidés à produire dans les nouveaux programmes de logements. Sa desserte interne est organisée selon un maillage relié aux axes existants : RD 42 et impasse des fleurs. Elle possèdera une liaison piétonne à l'Ouest avec la RD 81b.

Liaison piétonne à créer

Principes de liaisons viaires





# Commune de VILLEREVERSURE

## Zone 1AUxa - NOBLENS

Superficie 1AUxa : 55 777 m<sup>2</sup>

### Principes d'organisation :

- L'aménagement de la zone 1AUxa vient s'inscrire dans la continuité de l'activité artisanale existante, au Sud du hameau de Noblens.
- Les entrées et les sorties sur la zone se feront exclusivement à partir de la RD 42a.
- Une haie remarquable, située en limite ouest de la zone d'activité, protégée en tant qu'espace boisé classé, devra être préservé.
- Les aménagements et constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité. Par ailleurs, la bande de recul de 15 mètres depuis la RD n°42 devra faire l'objet de plantations, afin d'assurer un maintien du caractère naturel des abords de cet axe, et garantir une isolation visuelle des futures constructions de la zone d'activités.

