

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Varcès-Allières-et-Risset



Orientation d'aménagement n°14

Rappel

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent 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 projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 ».

La commune a défini huit secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- Le « bas de Varcès » (orientation d'aménagement n°1)
- Le « champ de la Croix » (orientation d'aménagement n°2)
- Le secteur du « Prieuré » (orientation d'aménagement n°3)
- Le secteur « Chicanu » également à Risset (orientation d'aménagement n°4)
- L'extrémité nord en face du Pré de l'Orme (orientation d'aménagement n°5)
- L'entrée nord devant la maison d'arrêt (orientation d'aménagement n°6)
- Le secteur de la limite stratégique (orientation d'aménagement n°7)
- Le secteur de Champ Bénis, en centre-ville (orientation d'aménagement n°8)
- Le "secteur Centre-Avenue de Provence" (orientation d'aménagement n°9)
- Le secteur "Ambroise Croizat-A", en centre-ville (orientation d'aménagement n°10)
- Le secteur "Ambroise Croizat-B", en centre-ville (orientation d'aménagement n°11)
- Le secteur "Ambroise Croizat-C", en centre-ville (orientation d'aménagement n°12)
- Le secteur de la place de la République (orientation d'aménagement n°13)
- Le secteur **de la 2^{ème} tranche de la Giraudière** (orientation d'aménagement n°14)

Pour chacun de ces secteurs, de superficie variable, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Orientation d'aménagement n°14

Secteur de la Giraudière



Localisation

Le site, à proximité du centre bourg, jouxte le quartier Reyniès (caserne militaire) au Nord, et la cité scolaire des Poussous et le centre aéré à l'Ouest.

Il est traversé du Nord au Sud par le ruisseau la Marjoëra, corridor écologique qui assure le drainage des eaux pluviales et remplit également une fonction écologique grâce à une ripisylve bien développée.

Objectifs recherchés

Le projet, développé sur 4,2 ha, vise :

Le programme de construction

- vise principalement la réalisation d'environ 190 logements, pour une Surface de Plancher d'environ 14.000 m² dont au minimum 20% en locatif social ;
- puis une surface complémentaire pourra être affectée à un autre usage : bureaux et services, notamment sur le Lot n°1.

Les équipements publics

- une armature viaire de 6.400 m² environ ;
- une placette destinée à tout type d'animation (marché,...) et un espace vert central (1 ha environ) faisant partie du parc public la Marjoëra.

Un corridor écologique

- espace naturel préservé, accompagnant le linéaire du ruisseau de la Marjoëra, sur une largeur de 10 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau.

Principes de la composition urbaine et paysagère

- Le parc développé le long du ruisseau de la Marjoëra constitue l'espace public majeur de la composition.
- L'aménagement s'organise autour d'une voie secondaire prolongeant l'axe principal de la 1ère tranche et raccordée au Sud à la route du Martinais d'en Bas. Une voie Est-Ouest en limite Nord permet la desserte de l'espace public central et du gymnase depuis la rue du Champ Nigat. Cet axe est complété par des venelles privilégiant la circulation automobile douce.
- La création de 5 Lots (dont 4 bâtis) avec des bâtiments dont les hauteurs ne dépassent pas quatre niveaux (soit R+3).
- L'implantation majoritairement est-ouest des bâtiments tient compte du contexte géographique et permet un apport naturel de chaleur et une protection des vents dominants. La compacité des bâtiments permet de réduire les consommations énergétiques et de favoriser la perméabilité des sols.

