

## 1. LUL 04 – ENTREE DE VILLAGE – FRICHE MOREL – 0,96 HA

### 1.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

La Friche Morel constitue un délaissé urbain très peu qualitatif aujourd'hui, notamment au vu de sa position géographique d'entrée de village. Particulièrement visible depuis la D22, en entrée de bourg, le site doit aujourd'hui être réaménagé. Cela permettra également d'optimiser un foncier qui n'est plus sollicité au cœur d'une enveloppe urbaine.

La carte d'aléas ne recense aucun risque sur le secteur. Le terrain est plat, déjà viabilisé et artificialisé.

#### ► A RETENIR

<b>Situation-armature</b>	Village
<b>Destination</b>	Habitat – Commerces - Tertiaire
<b>Zonage du PLUi-H</b>	1AUB3
<b>Desserte voirie</b>	Accès par CD22
<b>Desserte réseau d'eau potable</b>	Oui Existante
<b>Topographie-pente moyenne</b>	Terrain plat
<b>Densité</b>	60 logts / ha
<b>Mixité sociale</b>	20 % de logements sociaux
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	<b>Opération d'aménagement d'ensemble par tranche</b>

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Reconvertir cet ancien site industriel situé en entrée de ville en résidence sénior et se laisser la possibilité de réaliser des logements pour les habitants permanents.

Favoriser la mixité intergénérationnelle

Aménager les abords du site en un espace de convivialité

Se laisser la possibilité d'accueillir des commerces et services, en rez-de-chaussée pour marquer l'entrée du chef-lieu.

### 1.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Habitat de type intermédiaire et ancien. Le site comprend une ancienne friche industrielle, la friche dite « Morel ». Les constructions alentours sont diversifiées, allant du logement individuel au collectif.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est de renouveler un foncier aujourd'hui occupé, en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire, afin de répondre au parcours résidentiel des seniors notamment. La densité projetée est de l'ordre de **60 logts / ha**.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du centre de Lullin, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Selon le nombre de logements envisagé ci-après et afin garantir la production des logements sociaux la répartition se fera comme suit :

- **Tranche1** : 40 logements dont 6 logements sociaux,
- **Tranche2** : 10 logements dont 4 logements sociaux,

#### Condition d'ouverture à l'urbanisation

- **Opération d'aménagement d'ensemble par tranche** : la **TRANCHE 1** sera réalisée, puis la **TRANCHE 2** sera réalisée.
- L'aménagement proposera la réalisation d'environ 50 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUB3).

### 1.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur sera réalisé par la D22. L'accès aux constructions de l'opération sera mutualisé entre les différents bâtiments. **Cet accès sera commun pour TRANCHE 1 et TRANCHE 2.**

Voirie : La desserte du site se situera en position centrale **et sera commun pour TRANCHE 1 et TRANCHE 2.**

Stationnements : Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs devront être réalisés en limite d'opération et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux : Le projet devra comporter une liaison piétonne permettant la circulation des piétons sur la totalité du site. Elle participera à améliorer la lisibilité de la continuité urbaine avec le centre village et favorisera l'accès aux rez-de-chaussée commerciaux.

### 1.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront des logements collectifs.

L'implantation du bâti devra être réalisée suivant un axe parallèle à la D22 afin de permettre la structuration de la rue, faisant écho à la trame bâtie existante et en cohérence avec les prescriptions de l'OAP LUL 01.

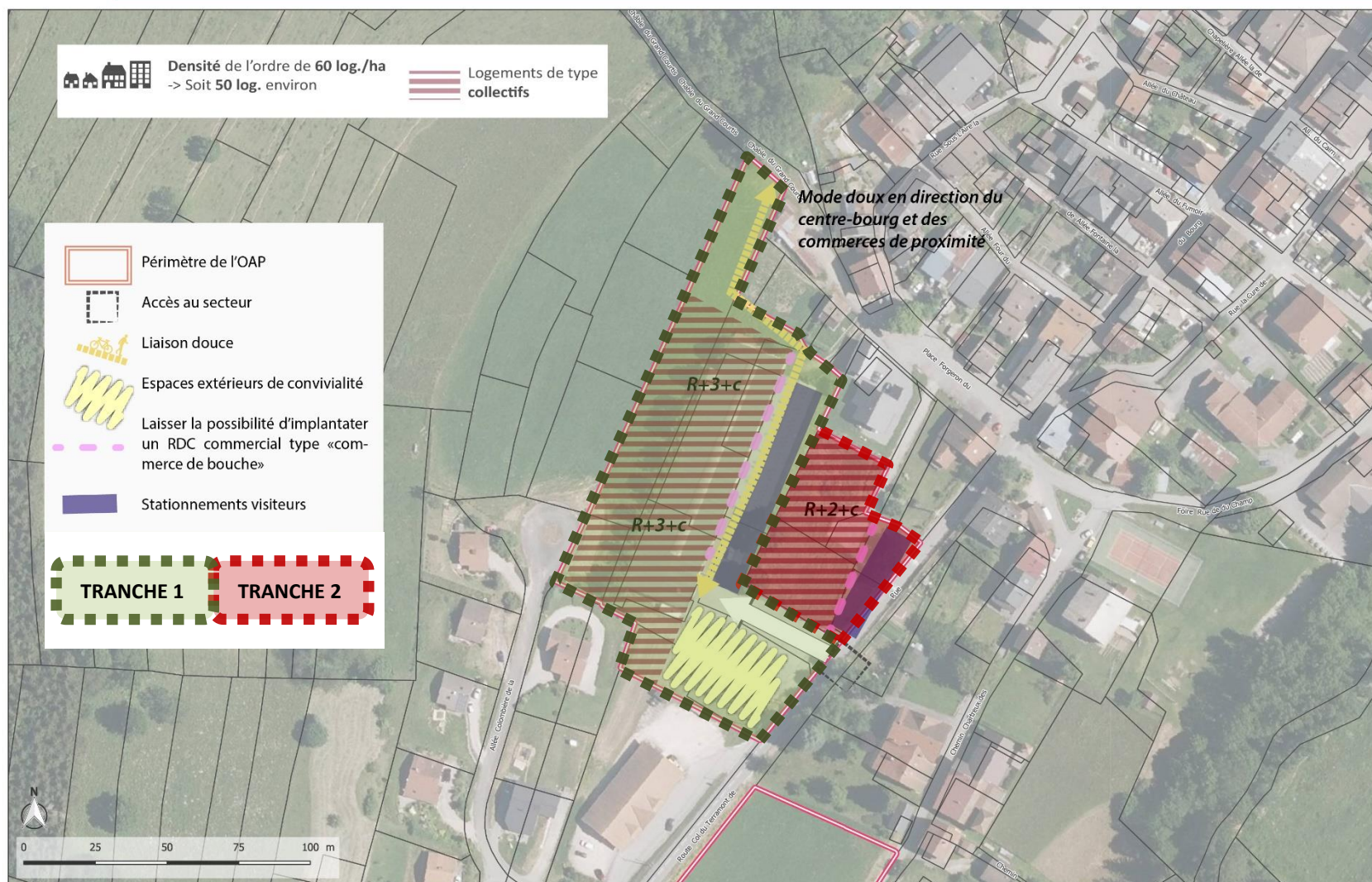
Les constructions seront parallèles à la voirie. Les bâtis de premiers plans n'excéderont pas deux étages plus combles tandis que les bâtis au second plan, n'excéderont pas trois niveaux plus combles.

Le commerce et les services de proximité seront valorisés grâce aux modes doux et la structuration du front bâti. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services sont envisagés par la commune du fait de la situation du secteur en entrée de ville.

#### Traitement paysager :

Les abords du commerce devront être paysagers et valoriser le site via l'aménagement d'un espace de convivialité en entrée de bourg.

Il conviendra d'accorder une attention particulière au choix du mobilier urbain.







*Esprit du projet*