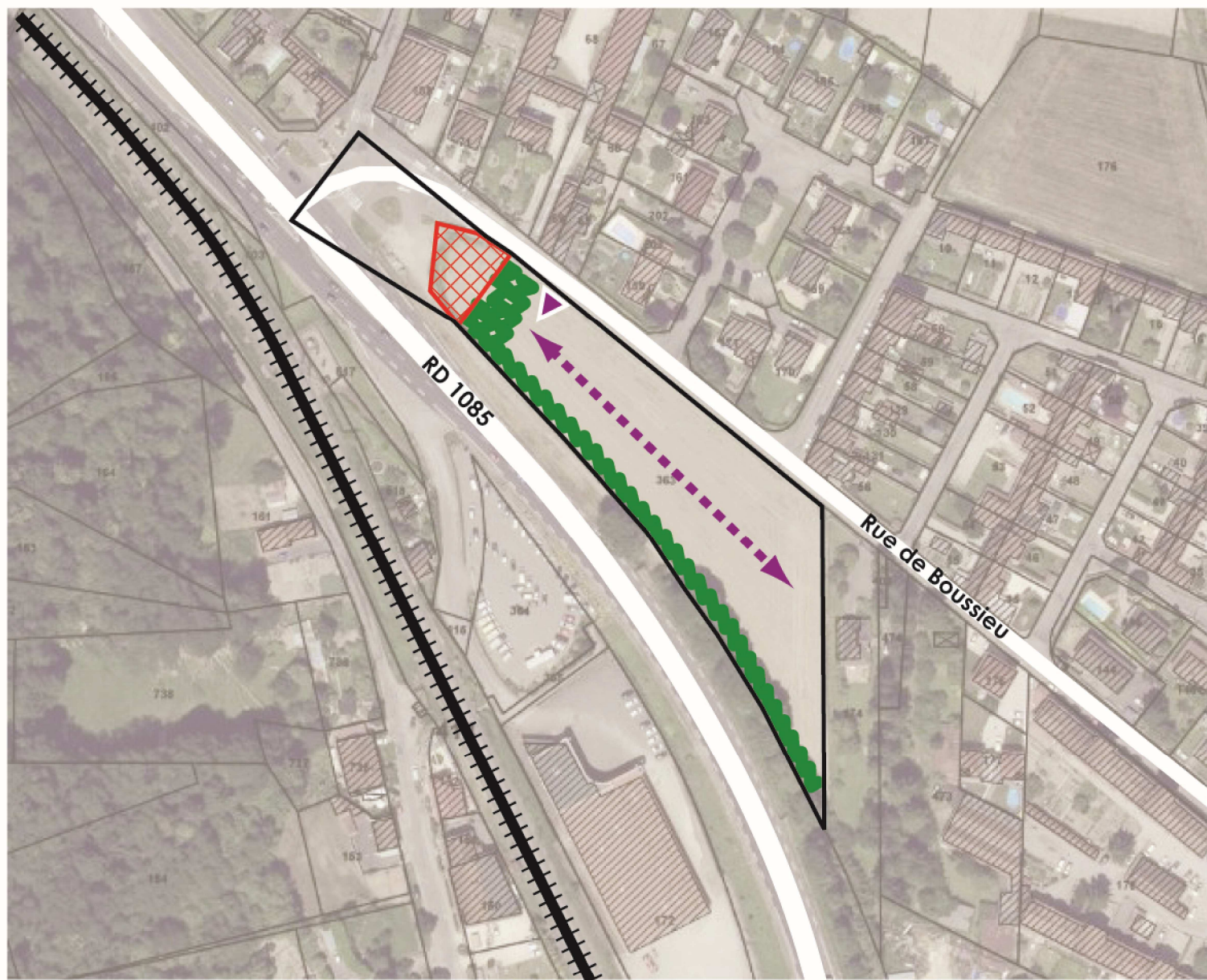
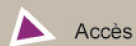


## ENTREE DE VILLE NORD (Ub<sub>OA1</sub>)



50 mètres

### Principes d'accès et de déplacements



Accès

Voie nouvelle à aménager

### Principes d'aménagements paysagers



Haie existante à préserver et prolonger, comme écran entre l'opération et la RD 1085 et le carrefour avec la rue de Boussieu



Emplacement réservé pour un bassin de rétention

### OAP Entrée de ville Nord

- Surface : 9 500 m<sup>2</sup>

au total : 8 à 12 logements (habitat groupé)

Logements mutualisés avec Bourgoin-Jallieu

## 1. SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD

L'urbanisation de ce secteur correspond à la poursuite cohérente du développement urbain au contact des quartiers de Bourgoin-Jallieu.

**Topographie** : secteur plat en contrebas de la RD 1085.

**Accessibilité** : directement par voies existantes à l'intérieur du quartier de Boussieu par les RD 54d et 54c.

**Eloignement urbain** : proche de l'axe principal de desserte.

**Impact paysage** : entrée de ville très visible, conception d'ensemble et alignement de façades pour harmonie urbaine. Un traitement paysager de la frange en bord de voie RD 1085 est à prévoir sous forme de haie arbustive, en pied de talus, afin de créer une entrée d'agglomération « verte » et d'isoler les habitations des nuisances de la route.

**Environnement** : risque inondation (bleu = aléa faible, donc prescriptions).

**Réseaux** : Desserte EU. EP à proximité à l'Est de la rue de Boussieu.  
AEP Ø60 mm - PI n° 42 au carrefour vers Ruy sur Ø 125 mm.

### **Programme à vocation principale d'habitat ou mixte :**

Le programme d'habitat répondra également aux besoins de diversification du type de logements en proposant des logements groupés ou de petits « collectifs » à l'image de maisons de village suivant une typologie traditionnelle offrant du locatif, dont 20 % de logement locatif social, et de l'accession à la propriété.

Les implantations des constructions privilégieront des orientations Nord/Sud, même si globalement les alignements des masses bâties se feront par rapport à l'alignement sur rue. La mise en œuvre de techniques utilisant des énergies renouvelables (solaires) est recommandée notamment l'eau chaude sanitaire.

### **Surface et vocation par secteur :**

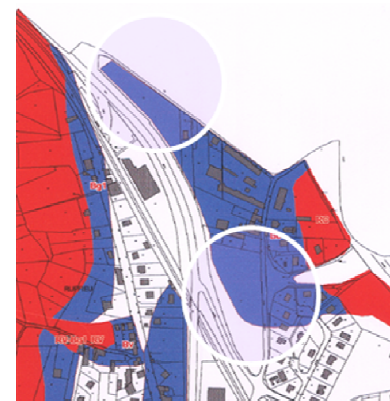
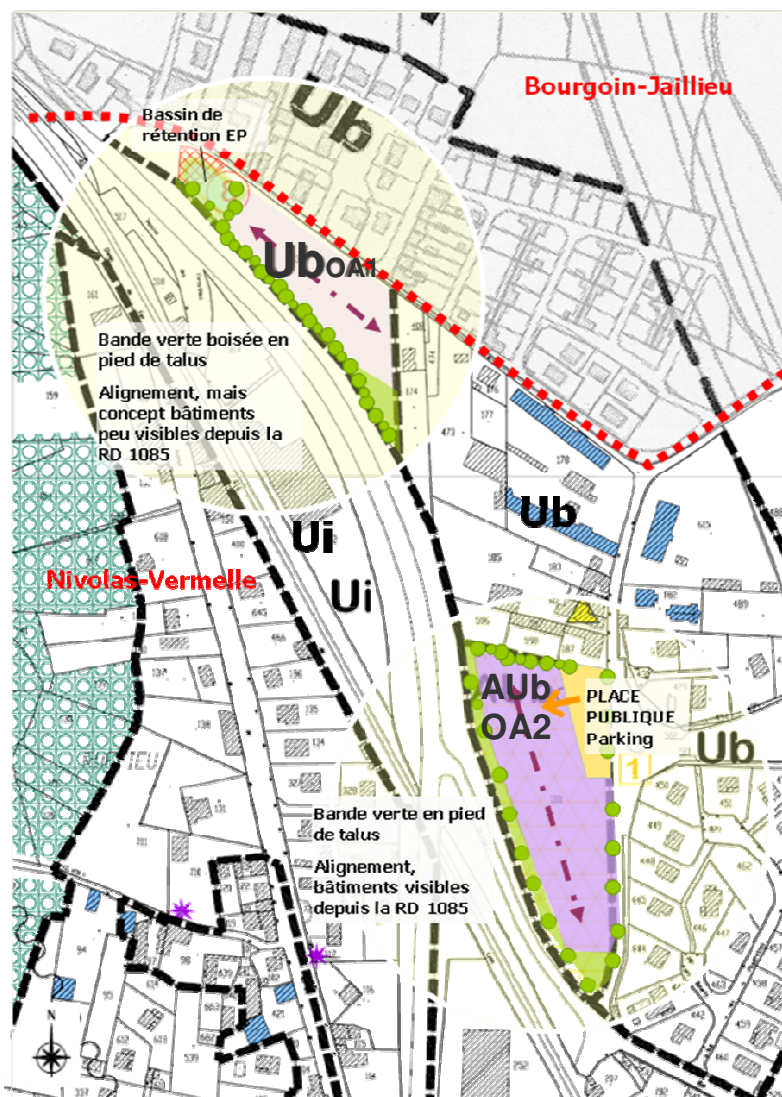
Secteur **UboA1** : **0,98 ha** incluant une surface réservée au bassin de rétention.

La profondeur du terrain, de 25 à 40 mètres, permet un découpage parcellaire avec des accès directs depuis une contre-allée de la rue existante ou une autre organisation privilégiant un accès sécurisé pour de l'habitat individuel accolé (environ 8 à 12 logements). Des locaux pourront être destinés à l'implantation de services ou commerces de proximité.

Secteur **AUboA2** : **1,16 ha** (réserve place 0,15 ha)

Le terrain un peu plus profond, 50 mètres environ, permet éventuellement d'organiser un espace public en front de rue (place avec stationnement, espace commun de jeux...), permettant de regrouper les entrées et sorties notamment sur le carrefour giratoire de la rue de Boussieu et de la Vie de Boussieu. Possibilité d'individuel groupé ou d'habitat intermédiaire (environ 15 à 25 logements).









50 mètres

#### OAP Les Plattières

- Surface : 4 800 m<sup>2</sup>

au total : 2 à 3 logements

Objectif de limitation de la densité sur ce secteur





50 mètres

### Principes d'accès et de déplacements



Accès

## OAP Bas-Vermelle

- Surface : 11 000 m<sup>2</sup>

au total : environ 20 logements

dont au moins 10 % de logements locatifs sociaux (Servitude de Mixité Sociale) : 2 logements

## OAP 4 (AUOA4), Branton



50 mètres

### OAP Branton

- Surface : 10 600 m<sup>2</sup>

au total : 15 à 20 logements (individuel groupé ou petit collectif)  
dont 20 % de logements locatifs sociaux (Servitude de Mixité Sociale)

OAP conditionnée à l'aménagement de l'assainissement collectif



## 4. SECTEUR BRANTON

Les terrains sont situés en sortie d'agglomération mais à proximité de quartiers récemment urbanisés, l'aménagement d'un chemin rural côté Ouest permettrait un accès modes doux direct vers le centre.

**Topographie** : zone de plateau et bord de plateau.

**Accessibilité** : un chemin rural étroit (nécessitant quelques aménagements ponctuels pour faciliter les croisements de véhicules) depuis la RD 59a et dont le carrefour devra faire l'objet d'une sécurisation.

**Impact paysage** : limiter les implantations bâties sur la partie en plateau, les pentes doivent rester en espace vert (inconstructibles).

**Environnement** : risque au niveau des glissements de terrain (bleu). Rétention EP en partie basse (vers ER n°6 du POS).

### Réseaux :

EU sous RD au bourg Ø400 mm unitaire ou au lotissement Ø200 mm en séparatif.

EP sous RD route de Sérézin.

AEP Ø75 mm sous chemin du Branton ou Ø100 mm sous RD avec PI n° 20 au carrefour.

### Programme d'habitat :

Le programme d'habitat répondra également aux besoins de diversification du type de logements en proposant des logements individuels jumelés ou groupés à l'image de maisons de village type R+1, pour de l'accession à la propriété majoritairement, mais aussi avec au moins 20 % de logement locatif social.

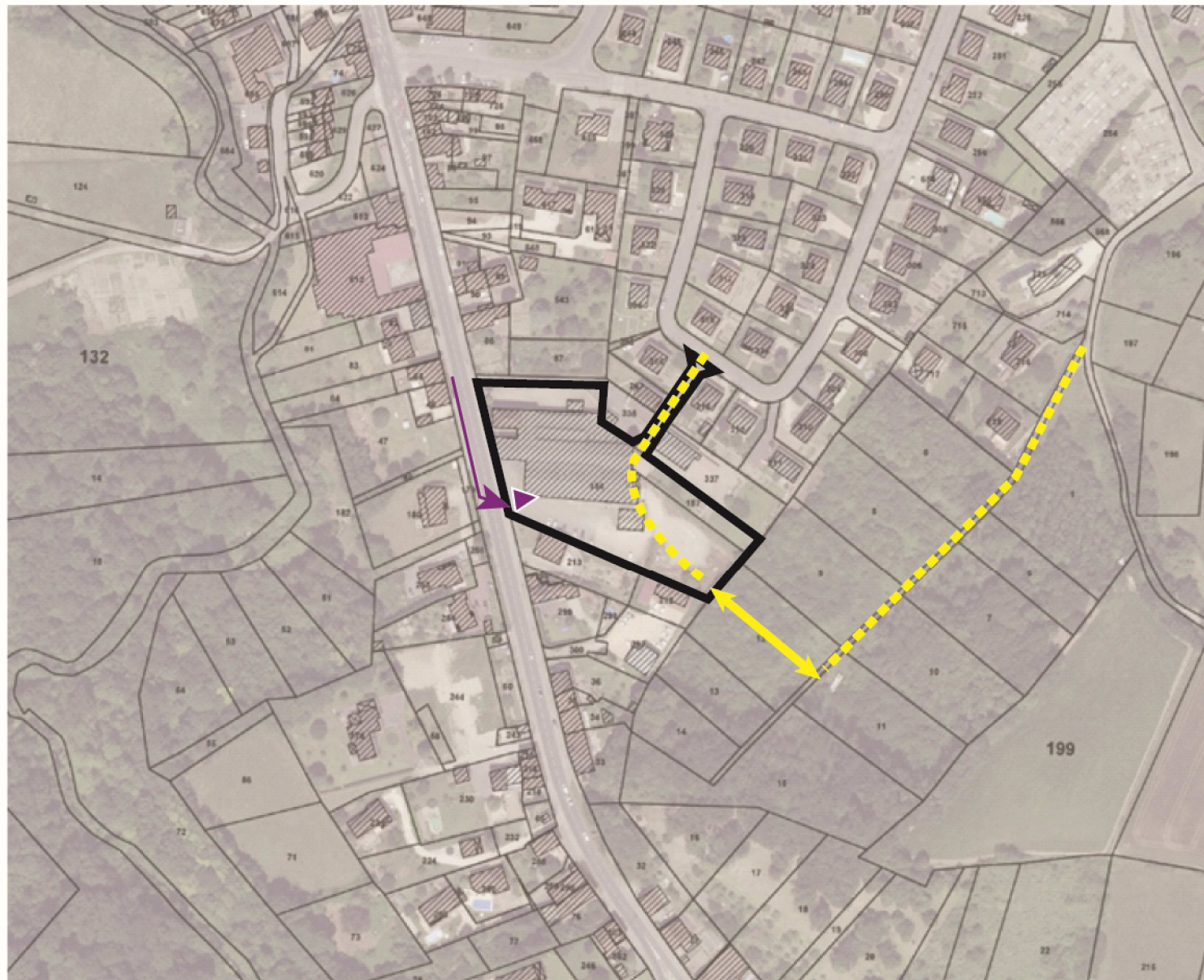


[illegible]

## Commune de NIVOLAS-VERMELLE - PLU






## OAP 5 (UaOAS), tènement "4J"



50 mètres

### Principes d'accès et de déplacements

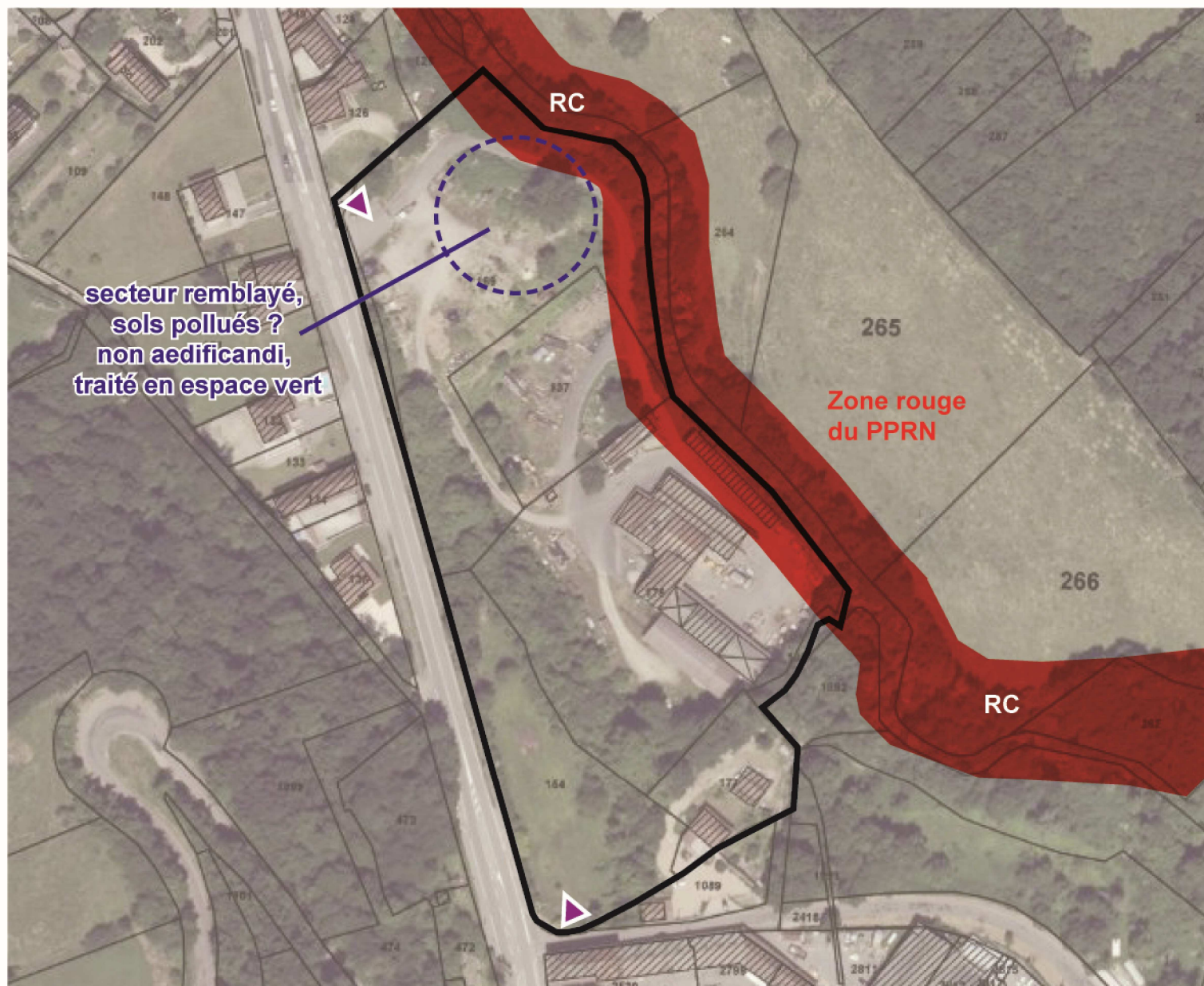
-  Accès
-  "Tourne à gauche" à aménager
-  liaison "modes doux" à créer

### OAP Entrée de ville Nord

- Surface : 6 500 m<sup>2</sup>

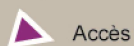
au total : 22 logements





50 mètres

#### Principes d'accès et de déplacements



Accès

#### OAP Entrée de ville Sud

- Surface : 26 500 m<sup>2</sup> (15 000 m<sup>2</sup> potentiellement aménageables)

au total : environ 40 logements (groupé ou petit collectif, type maison de village)  
dont au moins 20 % de logements locatifs sociaux (Servitude de Mixité Sociale) : 8 logements



## 2. SECTEUR ENTREE DE VILLE SUD

Terrains situés en entrée d'agglomération et proche de l'axe principal.

**Topographie** : plusieurs secteurs en plateau.

**Accessibilité** : depuis le portail existant sur la RD 1085, carrefour existant VC en limite avec Les Eparres / RD 1085 pour partie Sud haute.

**Impact paysage** : entrée de ville visible en partie seulement.

**Environnement** : risque inondation (rouge) et au niveau des glissements de terrain (bleu)  
Sols potentiellement pollués et/ou remblayés à identifier.

### Réseaux :

Desserte EU et EP sous RD 1085 ou vallon de l'Agnay réseau EU en rive Est avec rejet EP Agny après traitement et rétention

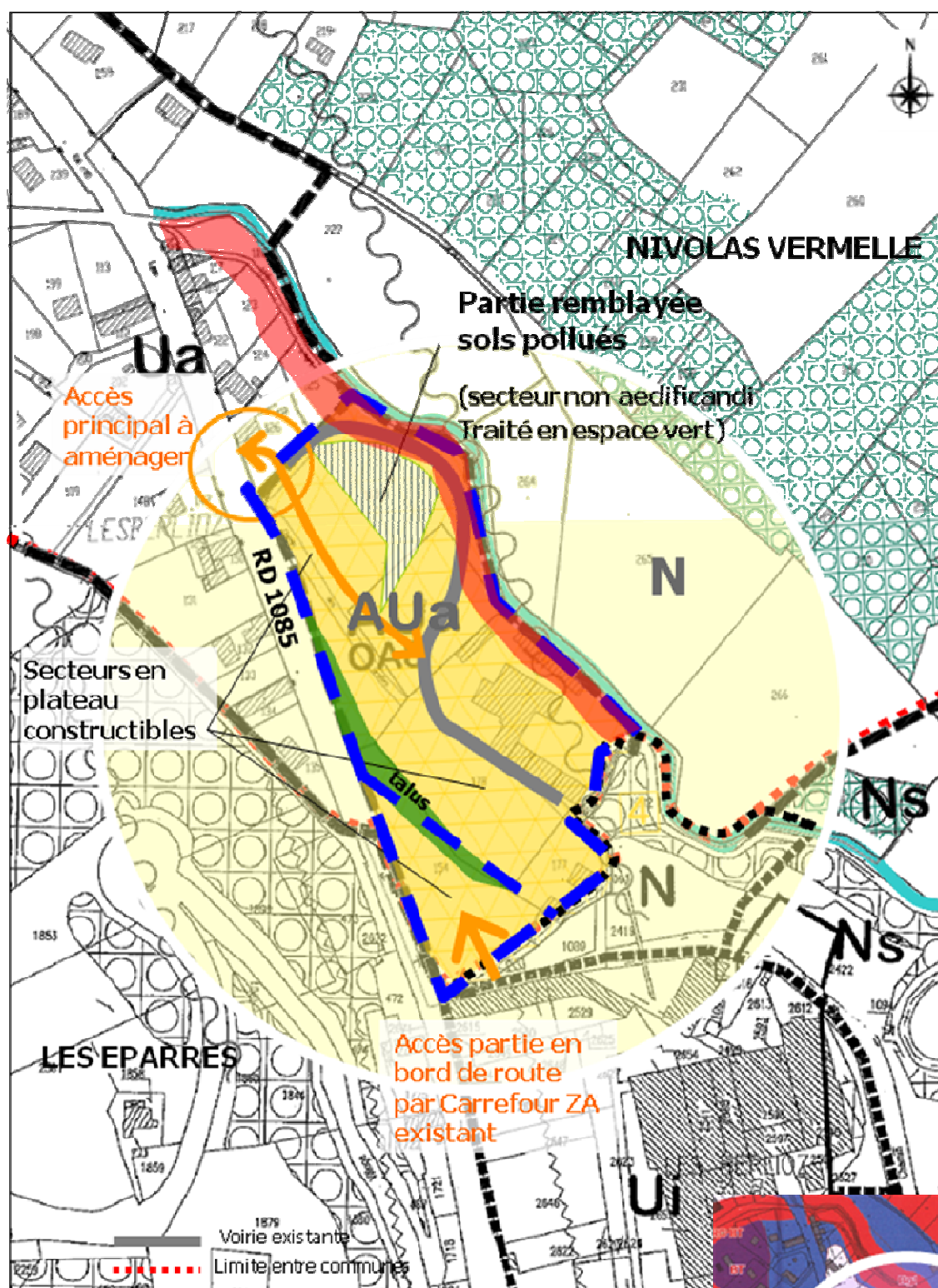
### Programme d'habitat :

Le programme d'habitat répondra également aux besoins de diversification du type de logements en proposant des logements groupés ou de petits « collectifs » à l'image de maisons de village type R+1 à R+2, offrant du locatif, dont 20 % de logement locatif social, et de l'accession à la propriété.

Les implantations des constructions privilégieront des orientations Nord/Sud, même si globalement les alignements des masses bâties se feront par rapport à l'alignement sur rue. La mise en œuvre de techniques utilisant des énergies renouvelables (solaires) est recommandée notamment l'eau chaude sanitaire.



## SECTEUR ENTREE DE VILLE SUD



### Surface et vocation :

Secteur **AUa OA8** : 2,65 ha au total

Surface aménageable estimée : 1,5 ha

(hors zone risque rouge, sols pollués, parcelle privée)

(environ 40 logements).