



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Modification n°4 du PLUi

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire de Bièvre Est en date du :*

*Le Président :*







## PRÉAMBULE

### La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

Le territoire de Bièvre Est vise la mise en œuvre de son PADD notamment par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

Complétée par le règlement, l'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme qui apporte des précisions sur le PADD et aborde la dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs cibles.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

### La portée règlementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP font l'objet d'une délimitation sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLUi).

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>7</b>
<b>1 LA VOIRIE, LE STATIONNEMENT ET LES CHEMINEMENTS DOUX.....</b>	<b>8</b>
1.1 Voie structurante.....	8
1.2 Voie desserte interne.....	9
1.3 Les aires de stationnement.....	10
1.4 Cheminements doux.....	12
<b>2 COMPOSITION URBAINE.....</b>	<b>13</b>
2.1 Une optimisation du foncier garantissant l'évolutivité.....	13
2.2 L'orientation climatique comme principe d'implantation.....	13
2.3 Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison).....	14
2.4 Les ambiances.....	15
<b>3 FORME URBAINE.....</b>	<b>16</b>
3.1 Exemple de densité faible.....	16
3.2 Exemple de densité moyenne.....	16
3.3 Exemple de densité élevée.....	19
<b>4 COMPOSITION PAYSAGÈRE.....</b>	<b>21</b>
4.1 L'inscription dans le contexte paysager.....	21
4.2 La structuration paysagère du secteur.....	23
4.3 La qualité des franges.....	23
4.4 Le traitement des limites privées/publiques.....	25
<b>5 L'ENVIRONNEMENT COMME PRINCIPE DE CONCEPTION.....</b>	<b>29</b>
5.1 Constructions économes d'énergie fossile.....	29
5.2 Prendre en compte la biodiversité en place.....	30
5.3 Anticiper la gestion des eaux pluviales.....	30

<b>PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES .....</b>	<b>31</b>
<b>1 COMMUNE D'APPRIEU .....</b>	<b>32</b>
1.1 OAP n°1 – Route de Lyon.....	33
1.2 OAP n°2 – Robertière .....	36
1.3 OAP n°3 – Rue du Bois .....	39
1.4 OAP n°4 – Les écoliers.....	41
<b>2 COMMUNE DE BEUCROISSANT.....</b>	<b>44</b>
2.1 OAP n°1 – Place de la mairie.....	45
2.2 OAP n°2 – Chemin de Sabot .....	47
2.3 OAP n°3 – Vachez Valin .....	49
<b>3 COMMUNE DE BÉVENAIS .....</b>	<b>51</b>
3.1 OAP n°1 - Centre du village.....	52
<b>4 COMMUNE DE BIZONNES .....</b>	<b>55</b>
4.1 OAP n°1 – Centre-ville.....	56
<b>5 COMMUNE DE BURCIN.....</b>	<b>58</b>
5.1 OAP n°1 – La Source II.....	59
<b>6 COMMUNE DE CHABONS.....</b>	<b>61</b>
6.1 OAP n°1 – Mondial Frigor .....	62
6.2 OAP n°2 – Maljournal .....	64
6.3 OAP n°3 – Barruel .....	66
<b>7 COMMUNE DE COLOMBE.....</b>	<b>68</b>
7.1 OAP n°1 – Cotter .....	69
<b>8 COMMUNE D'ÉYDOCHE .....</b>	<b>72</b>
8.1 OAP n°1 – Centre-ville.....	73
<b>9 COMMUNE DU GRAND LEMPS.....</b>	<b>75</b>
9.1 OAP n°1 – Rue Molière.....	76
9.2 OAP n°2 – Route de la Chartreuse .....	78
9.3 OAP n°3 – Combeau .....	80
9.4 OAP n°4 – Extension du centre village.....	82

# SOMMAIRE - PRÉAMBULE

9.5 OAP n°5 – Les Chaumes .....	86
<b>10 COMMUNE D'IZEAUX .....</b>	<b>88</b>
10.1 OAP n°1 – Richard Pontvert .....	89
10.2 OAP n°2 – Ensemble Freytière .....	91
10.3 OAP n°3 – Rue Ruibet .....	95
<b>11 COMMUNE D'OYEU .....</b>	<b>97</b>
11.1 OAP n°1 – Clos des Tisserands .....	98
<b>12 COMMUNE DE RENAGE .....</b>	<b>99</b>
12.1 OAP n°1 – Centre-ville .....	100
12.2 OAP n°2 – Ilots des écoles .....	102
12.3 OAP n°3 – Carrosserie .....	105
12.4 OAP n°4 – Rue Maigre .....	107
<b>13 COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DE-BIZONNES .....</b>	<b>109</b>
13.1 OAP n°1 – Centre village .....	110
<b>14 ESPACE ÉCONOMIQUE BIÈVRE DAUPHINE .....</b>	<b>112</b>
14.1 Vocation, mixité fonctionnelle .....	114
14.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux .....	114
14.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère .....	115
<b>PRÉSENTATION DE L'OAP FRANGE AGRICOLE .....</b>	<b>120</b>
<b>1 PRÉAMBULE .....</b>	<b>121</b>

# 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## SOMMAIRE - PRÉAMBULE

Les éléments décrits ci-dessous sont des prescriptions à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

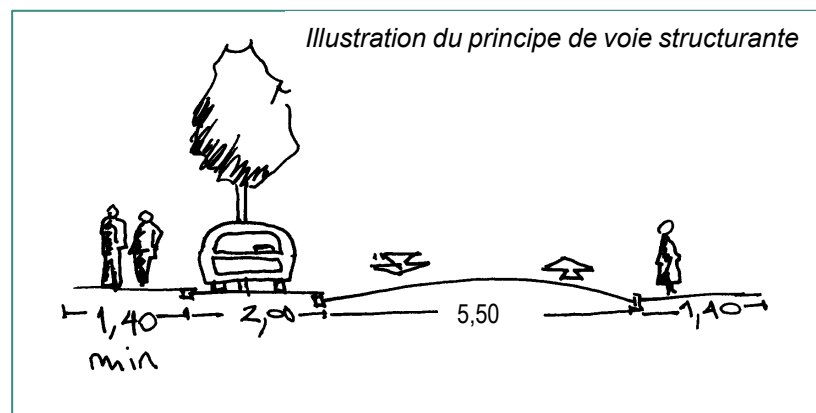
### 1 LA VOIRIE, LE STATIONNEMENT ET LES CHEMINEMENTS DOUX

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP, seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries : les voiries structurantes et les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

#### 1.1 Voie structurante

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs...). Dans tous les cas la composition multistratale (comportant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée. Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.



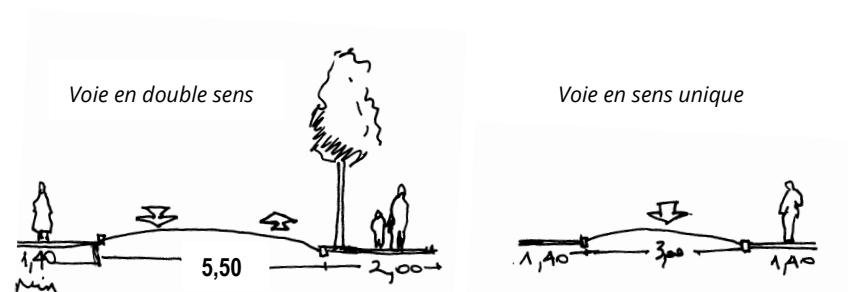
#### Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnement



Apprieu

## 1.2 Voie desserte interne

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.



La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en ville.

### Exemple de cheminements doux associés aux voies



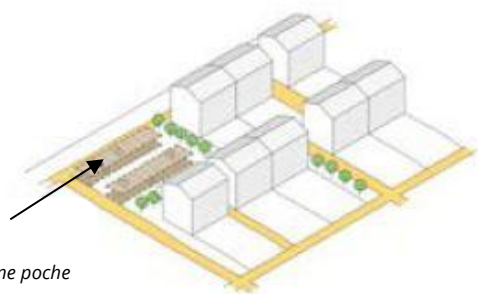
### Exemple de rue partagée



## 1.3 Les aires de stationnement

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

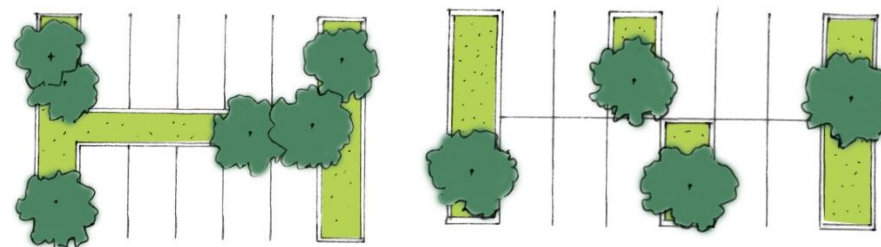
Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.



*Mutualisation des stationnements dans une poche au sein du groupe d'habitations*

Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (de l'ordre de plus ou moins 2m minimum).

### Principes de végétalisation des stationnements



L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.

### Exemple de stationnements perméables et accompagnés de végétation



Izeaux



Apprieu

### Exemple de matériaux perméables pour espaces de stationnement



Bandes enherbées



Stationnement enherbé (sy

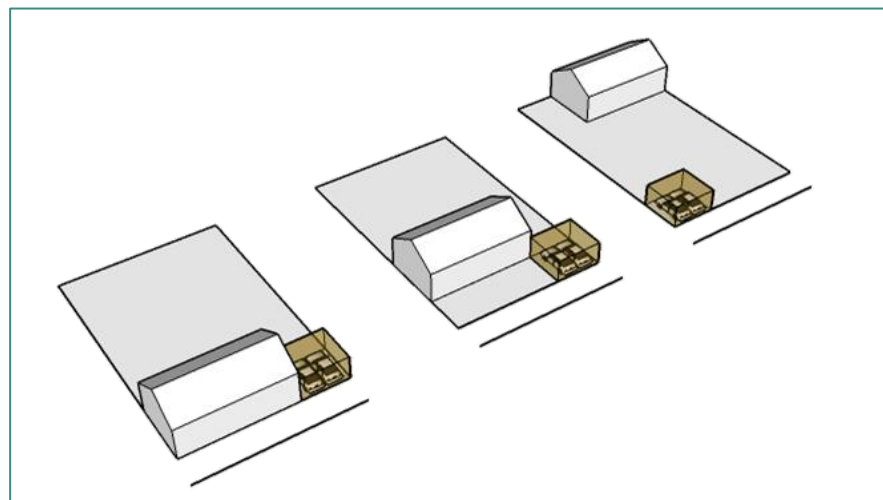


Stabilisé



Système alvéolaire & gravier

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de l'alignement, son impact visuel est diminué. → **Cela engendrerait des difficultés de circulation**



Dès que possible, le stationnement en sous-terrain sera privilégié dans le cadre d'opérations d'envergure.

## 1.4 Cheminements doux

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1,50 m minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc) et ou à l'utilisation du mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.

### Exemple de cheminements doux accompagnés de végétation sur le terrain

Bande herbacée (largeur 1m minimum)	Bande herbacée (largeur 1m minimum)	Bande arbustive <2m (largeur 1.5m minimum)	Bande arborée (largeur 3m : plantation à 1m du chemin et à 2m des fonds voisins)

### Cheminements doux le long des voies



### Illustrations : principes de traitement paysager



Béton désactivé

Bois

Stabilisé

## 2 COMPOSITION URBAINE

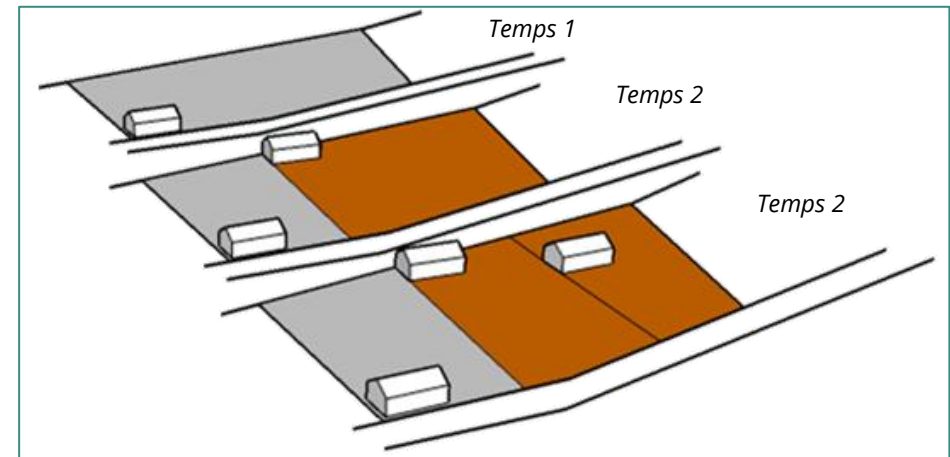
### 2.1 Une optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchi, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospectus définis au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, ...).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.



Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des « objectifs » de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser du foncier.

### 2.2 L'orientation climatique comme principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au sud ou au sud-est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au sud, sud-est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.



L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser

les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

### 2.3 Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif mais peu qualitatif... Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne



seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.

#### Illustrations : principes d'espace collectif ou d'espace public



*Espace de jardinage partagé*



*Espace de détente*



*Aire de jeux*



*Espace public aménagé à proximité - Apprieu*

## 2.4 Les ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de village. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérent avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brises-soleil, balcons, permettent d'animer la façade.

## 3 FORME URBAINE

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux), que les formes urbaines, jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

### 3.1 Exemple de densité faible

#### 3.1.1 L'habitat individuel isolé

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie « maison » avec jardin, réalisée de manière indépendante sur une parcelle. L'implantation au centre du terrain sera dans ce cas à éviter.

#### TISSUS URBAINS DISCONTINUS ET DENSITÉS



Parcelle : 650 m<sup>2</sup>  
Surface bâti au sol : 130 m<sup>2</sup>  
CES : 20 %

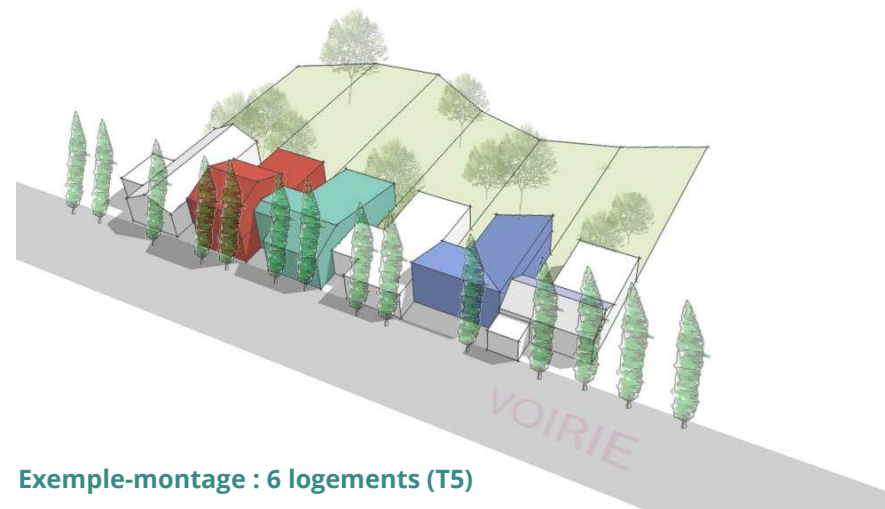
- 1 habitation avec jardin
- Stationnement individualisé

*Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour Bièvre Est*

### 3.2 Exemple de densité moyenne

#### 3.2.1 L'habitat individuel groupé

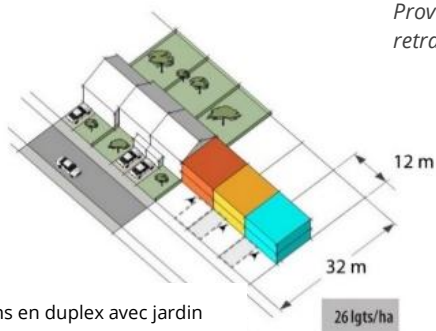
L'habitat individuel groupé regroupe deux notions : l'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continue par rapport à l'espace public et l'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement. Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés partielles seront privilégiées dans le but d'économiser du foncier et d'anticiper les mutations futures.



Exemple-montage : 6 logements (T5)

### "MAISONS EN BANDE"

*Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour Bièvre Est*

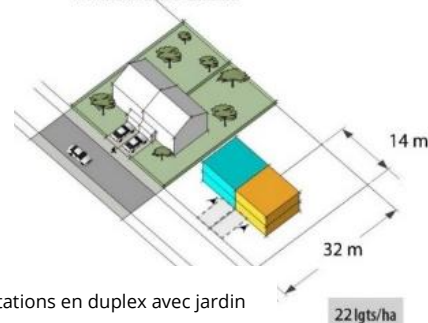


- ■ ■ 3 habitations en duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

Parcelle : 385 m<sup>2</sup>  
 Surface bâti au sol : 90 m<sup>2</sup>  
 CES : 24 %

### "MAISONS JUMELÉES"

*Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour Bièvre Est*



- ■ 2 habitations en duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

Parcelle : 450 m<sup>2</sup>  
 Surface bâti au sol : 110 m<sup>2</sup>  
 CES : 24 %

### Exemple : Commune du Grand Lemps



Exemple : projet à Saint-Marcellin (38) - Lautrefabrique architectes

### Exemple : Commune de Chabons

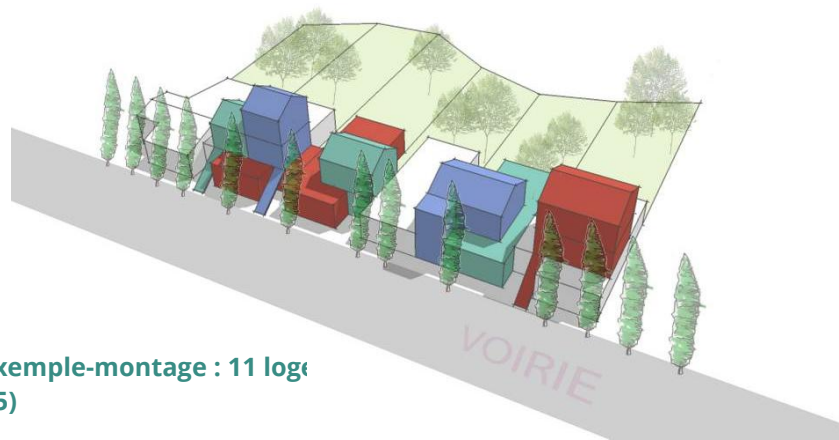


# SOMMAIRE - PRÉAMBULE

## 3.2.2 L'habitat de type superposé

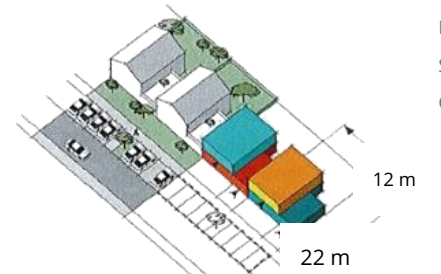
La mise en œuvre de logements de type maisons superposées permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et de ce fait, être accompagné d'aménagements d'espaces communs et /ou publics. C'est l'occasion de proposer des constructions contemporaines qui s'inspire des habitudes d'habiter sur le territoire de Bièvre Est.



Exemple-montage : 11 logt  
T5)

### "MAISONS SUPERPOSÉES EN BANDE"



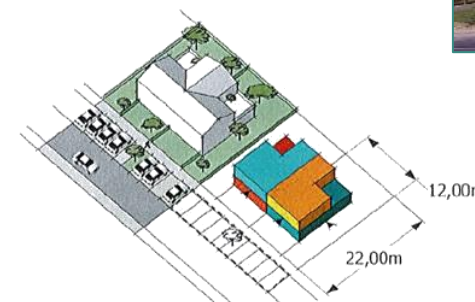
- 2 habitations avec terrasse (R+1)
  - 2 habitations avec jardin (Rdc)
- 50 lgts/ha

Parcelle : 224 m<sup>2</sup>  
Surface bâti au sol : 50 m<sup>2</sup>  
CES : 22 %

### Exemple : Tramblay (93), Leboucq arcl



### "MAISONS SUPERPOSÉES EN PLOT"



- 2 habitations avec terrasse (R+1)
  - 2 habitations avec jardin (Rdc)
- 50 lgts/ha

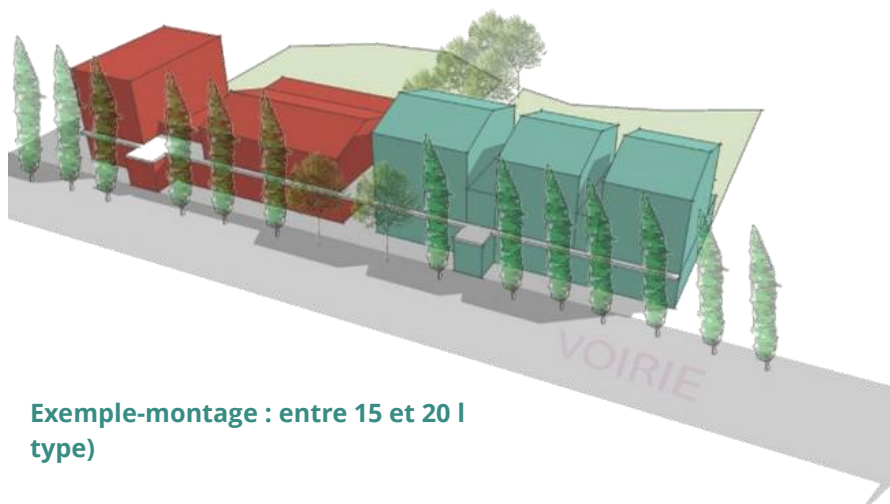
Parcelle : 224 m<sup>2</sup>  
Surface bâti au sol : 50 m<sup>2</sup>  
CES : 22 %

*Schémas extrait du PLU de Marseille  
Provence Métropole, dimensions  
retravaillées pour Bièvre Est*

### 3.3 Exemple de densité élevée

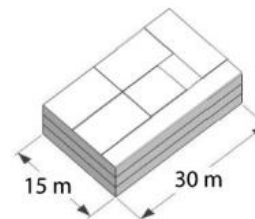
#### 3.3.1 L'habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tout type d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.



Exemple-montage : entre 15 et 20 l type)

#### « PETIT COLLECTIF »



Parcelle : 1 500 m<sup>2</sup>  
 Surface bâti au sol : 450 m<sup>2</sup>  
 CES : 30 %

5 lgts / palier

R+1 = 66 lgts/ha

*Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour la Bièvre Est*

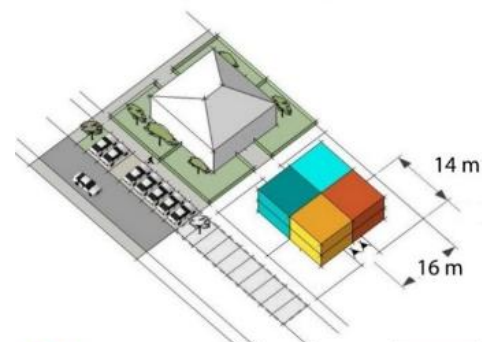
#### Exemple : projet à Myans (73)



## 3.3.2 L'habitat regroupé en plot

L'habitat en plot regroupe 4 logements dont l'entrée est individuelle et chaque logement possède son espace extérieur. Le plot permet d'optimiser le foncier tout en préservant l'intimité de chacun. Les logements sont par ailleurs mono-orientés, il est de ce fait nécessaire de rechercher l'implantation optimale pour obtenir la meilleure orientation. Le stationnement est mutualisé sur la parcelle pour offrir un espace extérieur confortable.

"MAISONS REGROUPÉES EN PLOT"



Parcelle : 896 m<sup>2</sup>  
Surface bâti au sol : 200 m<sup>2</sup>  
CES : 30 %

- ■ ■ ■ 4 habitations en duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

45 lgts/ha

*Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour la Bièvre Est*

Exemple : projet à Le Montc (73)



Exemple : projet à Saint-Nexans (24)



## 4 COMPOSITION PAYSAGÈRE

### 4.1 L'inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises... sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

#### 4.1.1 Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre... La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres...). La création de haie devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique de la Bièvre Est.

S'inspirer des motifs paysagers existants pour composer les espaces, st paysagères et limites des nouvelles opérations



*Haie champêtre arborée – Le Grand Lemps*



*Alignement d'arbres - Izeaux*



*Haie basse - Beaucroissant*



*Noyeraie – Apprieu*



*Arbre isolé - Colombe*



*Bosquet - Beaucroissant*

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.



### 4.1.2 Topographie

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveaux.

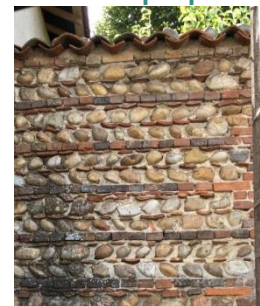
### 4.1.3 Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, vergers, parcellaire...) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

#### Anciens murs à préserver autant que possible



*Mur en galets roulés – Bevenais*



*Mur en galets roulés et briques - Flachères*



*Mur en pisé – Eydoche*

### 4.1.4 Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien...) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

## 4.2 La structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti...) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente...), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

## 4.3 La qualité des franges

### 4.3.1 Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel, doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

Cet espace de transition pourra être conçu comme un aménagement « technique » paysagé (noue, voie de desserte), soit comme un espace d'agrément, écologique voire ludique pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif...).

## S'inspirer des motifs paysagers existants pour composer les franges agr



Verger de pommiers - Colombe



Noyeraie - Izeaux



Haie arbustive champêtre en limite privée - Le Grand Lemps



Arbre isolé le long de la rue de la Plaine - Le Grand Lemps

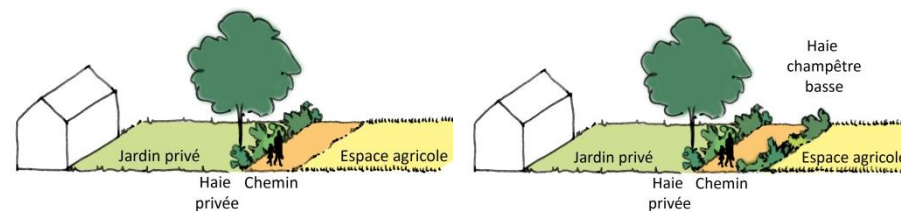


Haie champêtre arbustive et arborée - Apprieu

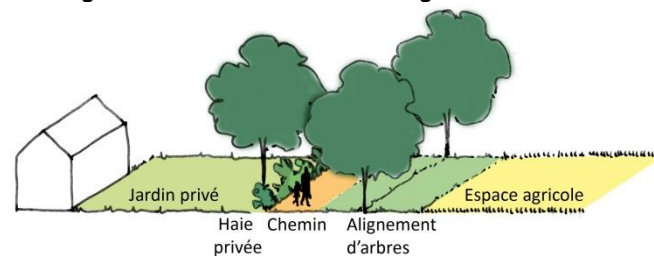


Jardin potager

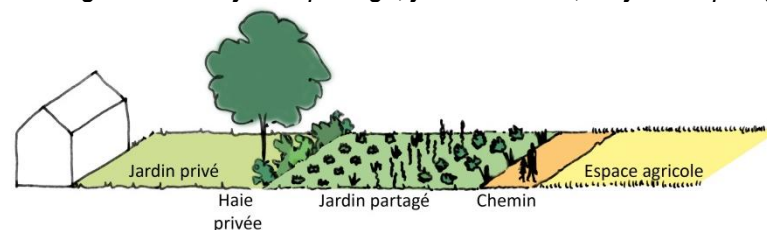
### Exemples de composition des franges agricoles : Aménagement d'un chemin



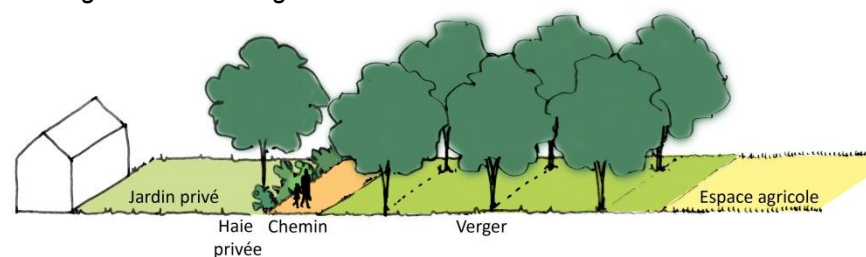
Aménagement d'un chemin avec alignement d'arbres



Aménagement d'un jardin partagé, jardin collectif, de jardins potagers...



Aménagement d'un verger collectif

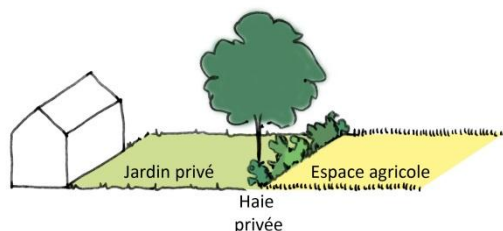


Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de plus ou moins 6m minimum comme espace de transition. Les plantations généreuses en

lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte de Bièvre Est). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.

- Un aménagement de l'espace privé : permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.



#### 4.3.2 Franges avec un autre espace bâti

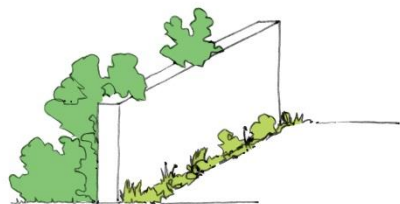
Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité...

## 4.4 Le traitement des limites privées/publiques

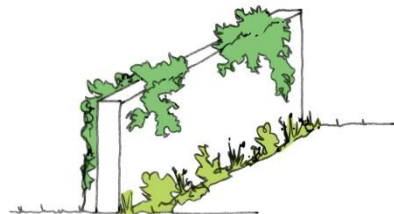
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâti se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'utilisateur, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

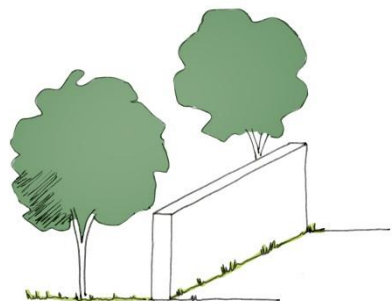
## Végétation en accompagnement des murs et murs bahut



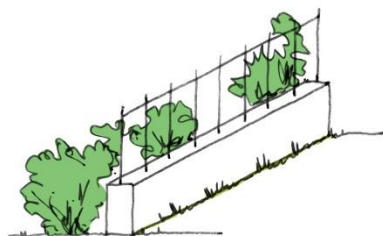
Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille

## S'inspirer des motifs paysagers existants pour composer les limites pr Accompagnement végétal des murs



Mur accompagné de plantes grimpantes - Bévenais



Végétation arbustive débordante du mur - Izeaux



Mur accompagné de plantes grimpantes et d'une bande enherbée - Burcin



Mur contemporain et glycine « débordante » qui qualifie les perceptions – Bévenais

**Pied de mur végétalisé**



*Eydoche*



*Bévenais*

**Mur bahut (muret + grille) accompagné de végétation arbustive**



*Le Grand Lemps*



*Izeaux*

**Muret + grillage, clôture transparente, ouverture sur le jardin**



*Bévenais*



*Colombe*

**Clôture simple et transparente sur le jardin**



*Grillage - Izeaux*



*Clôture champêtre (ganivelle), transparence – Colombe*

Ces limites ne sont pas forcément franches et peuvent faire l'objet d'un traitement qualitatif qui assure une transition et/ou accueille différents usages.



*Cheminement doux avec accompagnement végétal en limite*

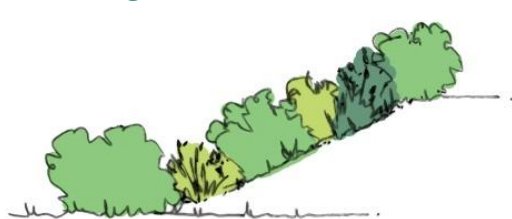


*Cheminement doux accompagné de banc et d'une végétalisation multistratée en transition espace public/privé*

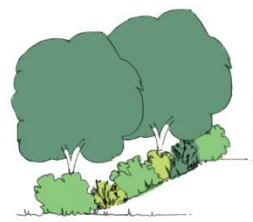
## SOMMAIRE - PRÉAMBULE

Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

### Limites végétales



*Haie diversifiée*



*Haie diversifiée arborive et arborée*

### Haie vive diversifiée



*Burcin*



*Apprieu*

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possibles (grillage à mouton, ganivele...) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée...).

### Clôtures en limite d'espace agricole ou naturel



*Ganivelles - Flachères*



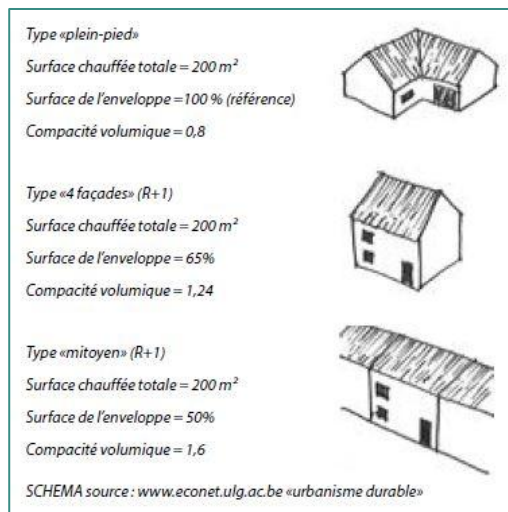
*Grillage simple - Eydoche*

## 5 L'ENVIRONNEMENT COMME PRINCIPE DE CONCEPTION

### 5.1 Constructions économes d'énergie fossile

#### 5.1.1 La compacité des bâtiments

L'un des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. A volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.



### 5.2 Prendre en compte la biodiversité en place

La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haie ou linéaire devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique de Bièvre Est. Les espèces génétiques pures seront privilégiées.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales.

### 5.3 Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mise en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.



# 2

## PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## 1 COMMUNE D'APPRIEU

La commune d'Apprieu se situe à l'est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 3225 habitants en 2014.

La commune d'Apprieu est identifiée dans le PADD comme « commune de l'axe centrale » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. L'enjeu pour ces communes est de renforcer cet axe structurant en y développant la plupart des équipements, services et commerces de l'intercommunalité.

La commune d'Apprieu dispose de nombreux équipements et services, en matière de santé, de services à la personne, ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'une école maternelle, d'une école primaire et d'un gymnase.

La commune fait l'objet de quatre OAP :

- Le site dit Route de Lyon (OAP n°1) ;
- Le site dit Robertière (OAP n°2) ;
- Le site dit rue du Bois (OAP n°3) ;
- Le site dit-« Les écoliers » (OAP n°4) ;

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 1.1 OAP n°1 – Route de Lyon

Le secteur se situe entre les deux principales zones urbanisées de la commune, il couvre environ 1,03 ha. Le site est occupé par un bâtiment artisanal encore en activité et s'inscrit dans une mince coupure « paysagère » entre les groupements de la Robertière et du Bois ou du Jacquin, qui offre des vues vers le coteau champêtre au nord ou vers la plaine agricole au sud. En vue externe, il est essentiellement perceptible depuis la plaine agricole, et la rue de la Croix Vanel au sud.

### 1.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Situé au sein de l'espace préférentiel identifié par le SCoT, ce secteur participera au développement prioritaire résidentiel grâce à une capacité d'environ 23 nouveaux logements. Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et à protéger les enjeux environnementaux dont le site fait l'objet.

### 1.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route de Lyon, axe structurant de la commune d'Apprieu. Le site sera desservi en entrée et en sortie par la route de Lyon.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés dans une poche de stationnement, le long de la route de Lyon afin de répondre aux besoins des futurs habitants.

### 1.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions existantes le long de l'axe routier supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principales parallèles à la route de Lyon permettant ainsi une configuration urbaine appropriée, telle que cela figure dans le plan.

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée.

Les abords du site, en particulier en limite nord-ouest, feront l'objet d'un aménagement paysager garantissant les déplacements des habitats écologiques ainsi que l'insertion avec

l'environnement immédiat. Une plantation des haies végétales, arbres, etc. permettra cette transition écologique avec les motifs environnants.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée.

Au nord du secteur, une lisière végétalisée pourra être traitée (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) afin d'assurer une transition avec l'espace naturel du versant. Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite sur l'espace naturel au nord, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées).

L'implantation des bâtiments permettra de mettre en scène les vues vers le sud sur la plaine de Bièvre et le grand paysage.

Les arbres existants (notamment un frêne isolé intéressant en cœur d'opération) seront maintenus autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assureront son insertion dans le site.

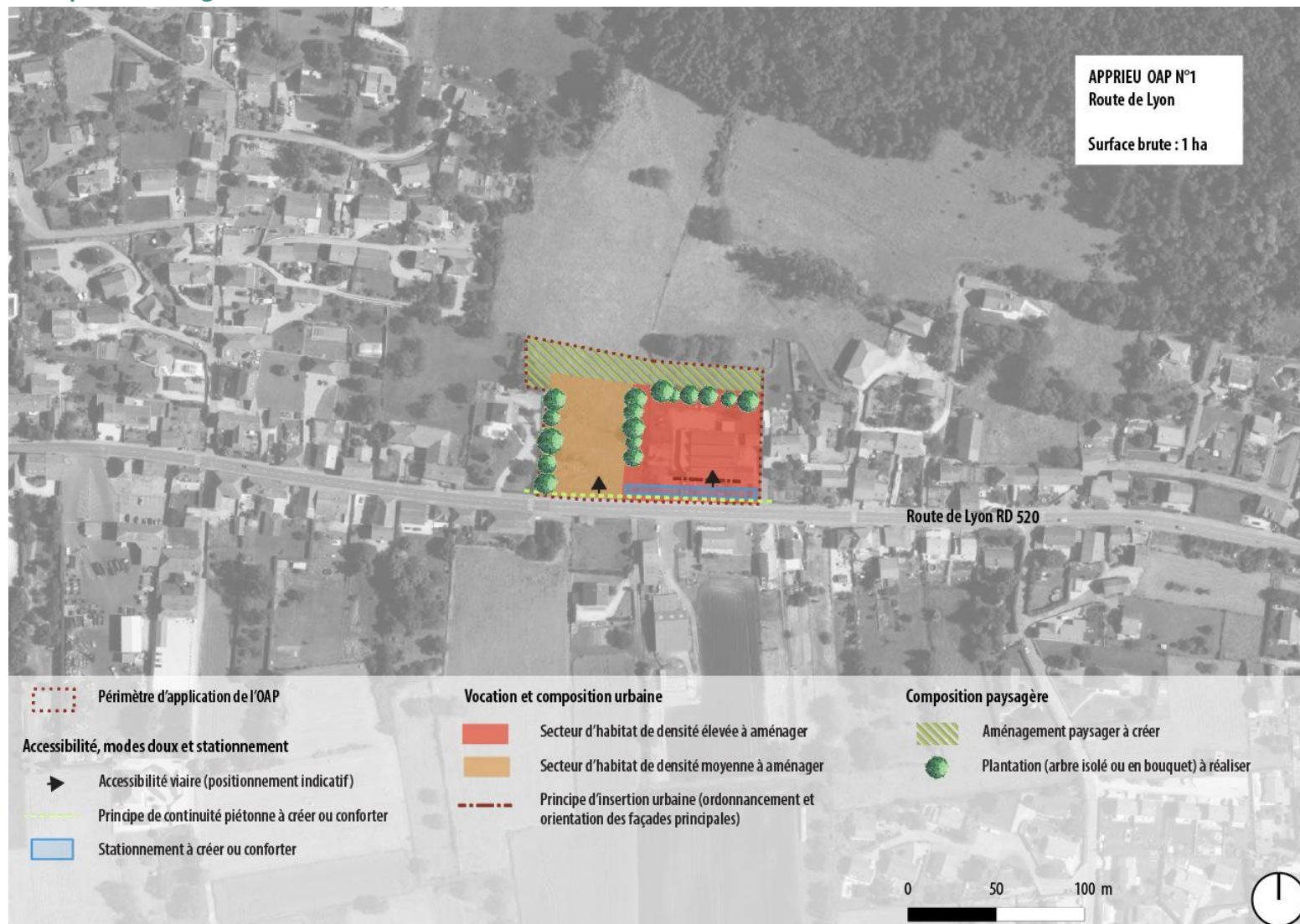
### 1.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 29 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 23 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 1.2 OAP n°2 – Robertière

Ce site de 3,5 ha est localisé à l'ouest de la commune, à la limite de l'enveloppe urbaine et en continuité de l'urbanisation existante. Sa position en entrée de ville en fait un secteur stratégique pour l'aménagement urbain. Il est occupé en partie par un bâtiment artisanal encore en activité.

Le secteur se place à l'articulation de l'espace bâti du village et la plaine agricole vers laquelle il offre de belles ouvertures visuelles.

### 1.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat. Il participe au renouvellement urbain et présente une capacité d'environ 86 nouveaux logements.

### 1.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route de Lyon au nord, axe structurant de la commune, et par le chemin de la Vie des Sèvres à l'ouest. Il est prévu de créer trois voies de desserte. La voie principale, d'axe nord-sud, reliera l'opération à la route de Lyon. Les deux voies de desserte secondaires seront d'axe est-ouest, reliant le chemin de la Vie des Sèvres à la voie principale. Ces voies permettront la circulation en double sens. La voie de desserte principale devra être raccordée à la route de Lyon par le biais d'un carrefour à aménager, permettant d'améliorer la circulation dans le

quartier. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies de desserte.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés dans trois poches différentes de l'opération, comme l'indique la carte ci-dessous.

### 1.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant, entre village et plaine agricole. Les constructions existantes le long de l'axe routier, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée sur le secteur nord de l'OAP. Tandis qu'une densification progressive du nord (plus dense) au sud sera assurée dans la partie centrale de l'opération (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Un espace collectif de respiration est à prévoir au cœur de l'opération (voir le chapitre « prescriptions générales »).

En frange agricole au sud de l'opération, la limite sera matérialisée par une voie de desserte accompagnée d'un alignement d'arbres (ex : érables, merisiers, ormes, chênes, noyers...). Si des clôtures sont nécessaires en limite avec une parcelle agricole au sud, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite

faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

L'implantation des bâtiments permettra de mettre en scène les vues vers le sud sur la plaine de Bièvre et le grand paysage.

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants, notamment sur les stationnements ou espaces collectifs projetés, seront maintenus autant que possible afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre. De même, la plantation des arbres en limite sud du secteur, est à prévoir.

### 1.2.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 30 logements à l'hectare (densité nette)\*. Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 86 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

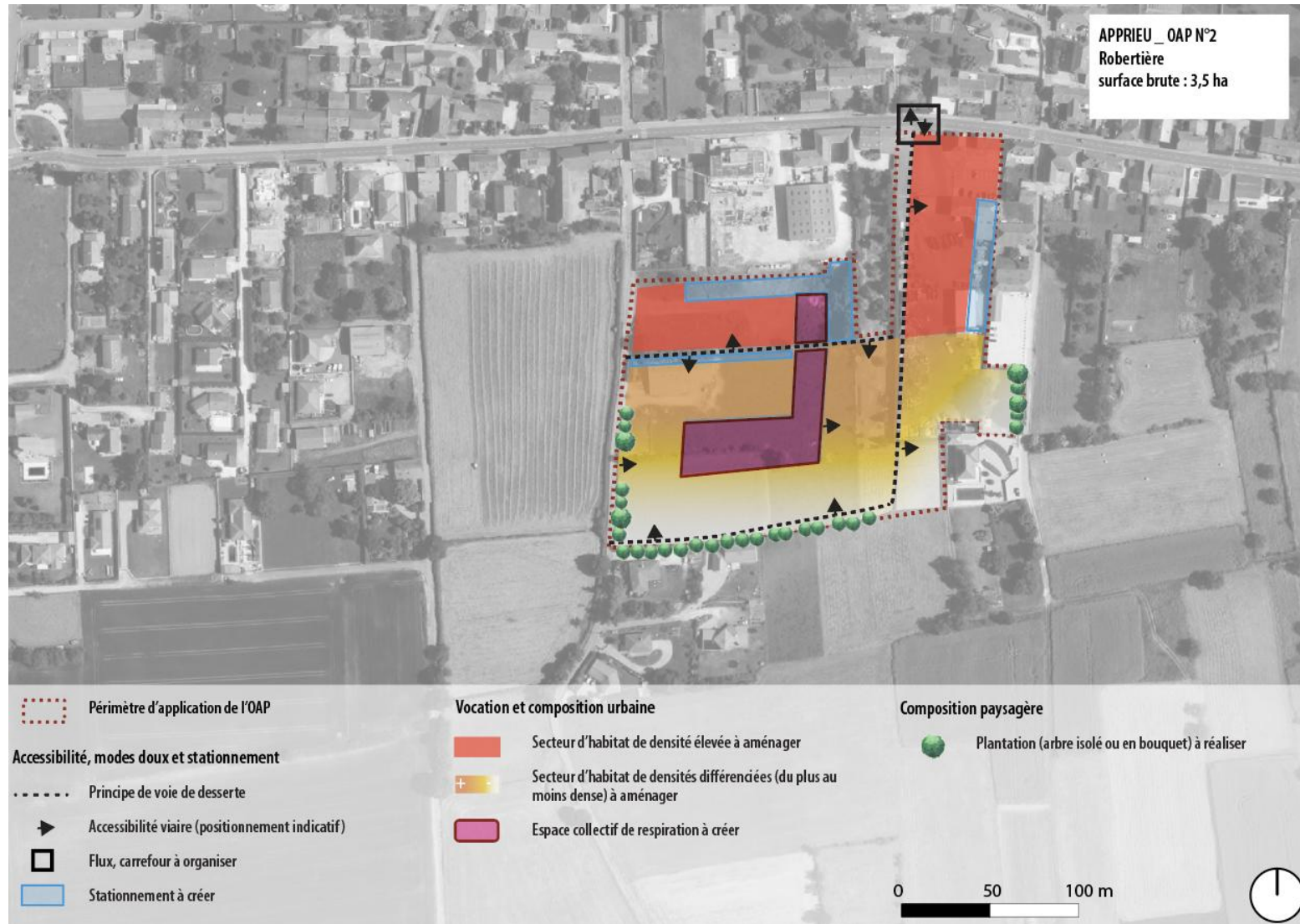
### **1.2.5 Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUBb**

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation lié à la réalisation des équipements publics internes et périphériques :

A partir de 2030

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 1.3 OAP n°3 – Rue du Bois

Le site est localisé au sein de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha. Il s'inscrit dans la partie ouest en frange avec l'espace agricole, et assure ainsi une transition du village à l'espace ouvert.

### 1.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat. La capacité du site est d'environ 29 logements.

### 1.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue du Bois qui traverse l'OAP, dans l'axe nord-sud. L'entrée et la sortie se feront sur la rue du Bois. Il est prévu de créer des voies de desserte en double sens (voir le chapitre « prescriptions générales »), tel que l'indique la carte ci-contre. Elles devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies de desserte. Les stationnements résidentiels pourront être organisés à la parcelle, pour répondre aux besoins des futurs habitants.

### 1.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant.

Les constructions voisines et la proximité du secteur aux équipements, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Les abords du site en limite ouest feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande végétalisée qui assure l'insertion avec l'environnement immédiat. Cette bande devra permettre de garantir une transition paysagère avec les motifs environnants.

En frange agricole à l'ouest de l'opération, une haie champêtre arborée existante sera préservée : elle assurera la transition entre l'opération et l'espace agricole, et matérialisera une limite qualitative dans le paysage. En limite ouest de l'opération, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) afin de compléter la limite formée par la haie champêtre et d'assurer une transition progressive avec l'espace agricole de la plaine. Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite avec une parcelle agricole à l'ouest, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées

discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants, notamment sur les espaces collectifs ou le long des voiries projetés, seront maintenus autant que possible afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.

### 1.3.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 25 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 29 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*



# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



 Périmètre d'application de l'OAP




### Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Principe de voie de desserte
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

### Vocation et composition urbaine

 Secteur d'habitat de densités différenciées (du plus au moins dense) à aménager

### Composition paysagère

-  Espace de pleine terre végétalisée
-  Élément paysager existant à conserver
-  Plantation (arbre isolé ou en bouquet) à réaliser

0 50 100 m



## 1.4 OAP n°4 – Les écoliers

Le site est localisé au centre du village au cœur de la partie urbanisée. Il s'étend sur une superficie de 2,1ha.

### 1.4.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat des équipements publics (scolaire et parascolaire). Il est situé au sein de l'espace préférentiel identifié par le SCoT sur la commune d'Apprieu, le site accompagne le développement résidentiel de la commune grâce à une capacité d'environ 35 nouveaux logements.

### 1.4.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible :

1. Depuis le Nord par la route de Lyon, depuis la rue des Ecoliers mais seulement pour les piétons et cycles,
2. Depuis l'Est par la rue du Tram
3. Depuis le Sud par la rue Defrada et la rue des Ecoliers
4. Depuis l'Ouest par la rue nouvelle créée par l'OAP n°4, entre la rue Jacquin et la rue Defrada, mais seulement pour les piétons et les cycles.

La rue des Ecoliers sera élargie et restructurée pour améliorer la qualité des cheminements

piétons et permettre la desserte des nouvelles constructions. Dans le prolongement de la partie sud du chemin des Ecoliers, un espace sera réservé pour la poursuite du cheminement piéton vers la Route de Lyon. Un plateau piétonnier pourrait être envisagé sur la route de Lyon, entre le débouché de ce nouveau cheminement et celui de la rue des Ecoliers, au droit de l'école primaire restructurée.

Un cheminement purement piéton et cycles, sera réservé entre l'impasse des Ecoliers, et la nouvelle rue vers la rue Jacquin, au droit de l'Ecole maternelle. Un square piéton et paysagé sera créé sur la rue des Ecoliers.

Le stationnement public pour l'école maternelle pourra être restructuré, paysagé et redonner de la place au piéton et aux espaces de pleine terre. Entre la rue des Ecoliers et la rue du Tram, une liaison connectera les parkings au Nord du lotissement récents à de nouveaux stationnements, paysagés et ombragés.

Pour les nouvelles constructions, les stationnements résidentiels seront réalisés sur les parcelles privées.

### 1.4.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe d'organisation urbaine et paysagère a pour principes directeurs :

1. Développer les liaisons, compléter le maillage des liaisons douces, favoriser la vie locale dans ce quartier, en retrait de la route de Lyon et dont l'intensification urbaine est déjà engagée à l'Ouest (opération de logements, Jacquin) et à l'Est, lotissement récent vers la rue du Tram
2. Mettre en valeur l'ambiance paysagère agréable existante, préserver les plus belles haies et plantations
3. Renforcer la trame végétale et arborée
4. Adapter la densité et les hauteurs de bâti à l'environnement existant

### 1.4.4 Programmation et densité

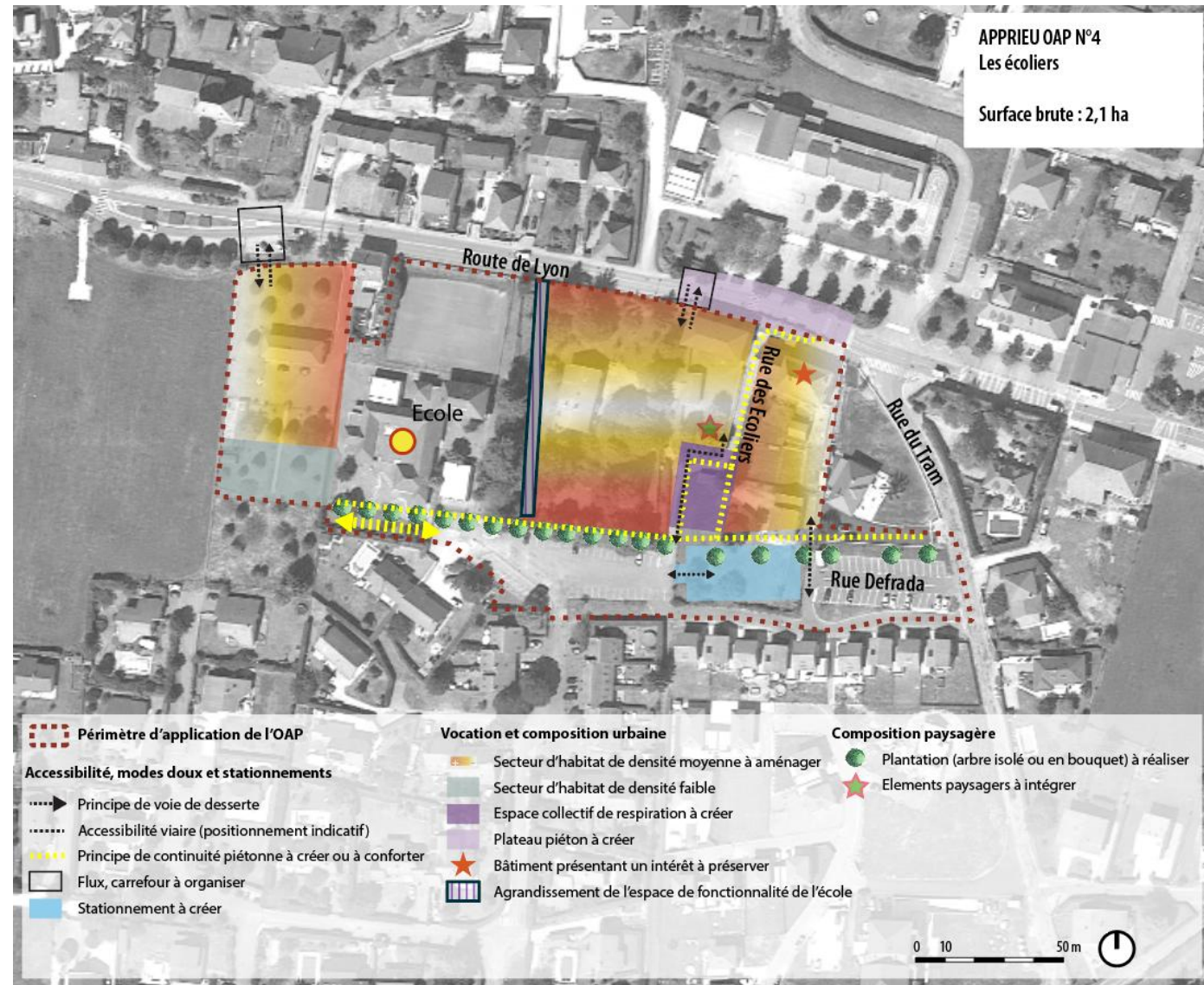
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 50 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération (zones AU et zones U) et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 35 logements qui est estimée sur ce secteur.

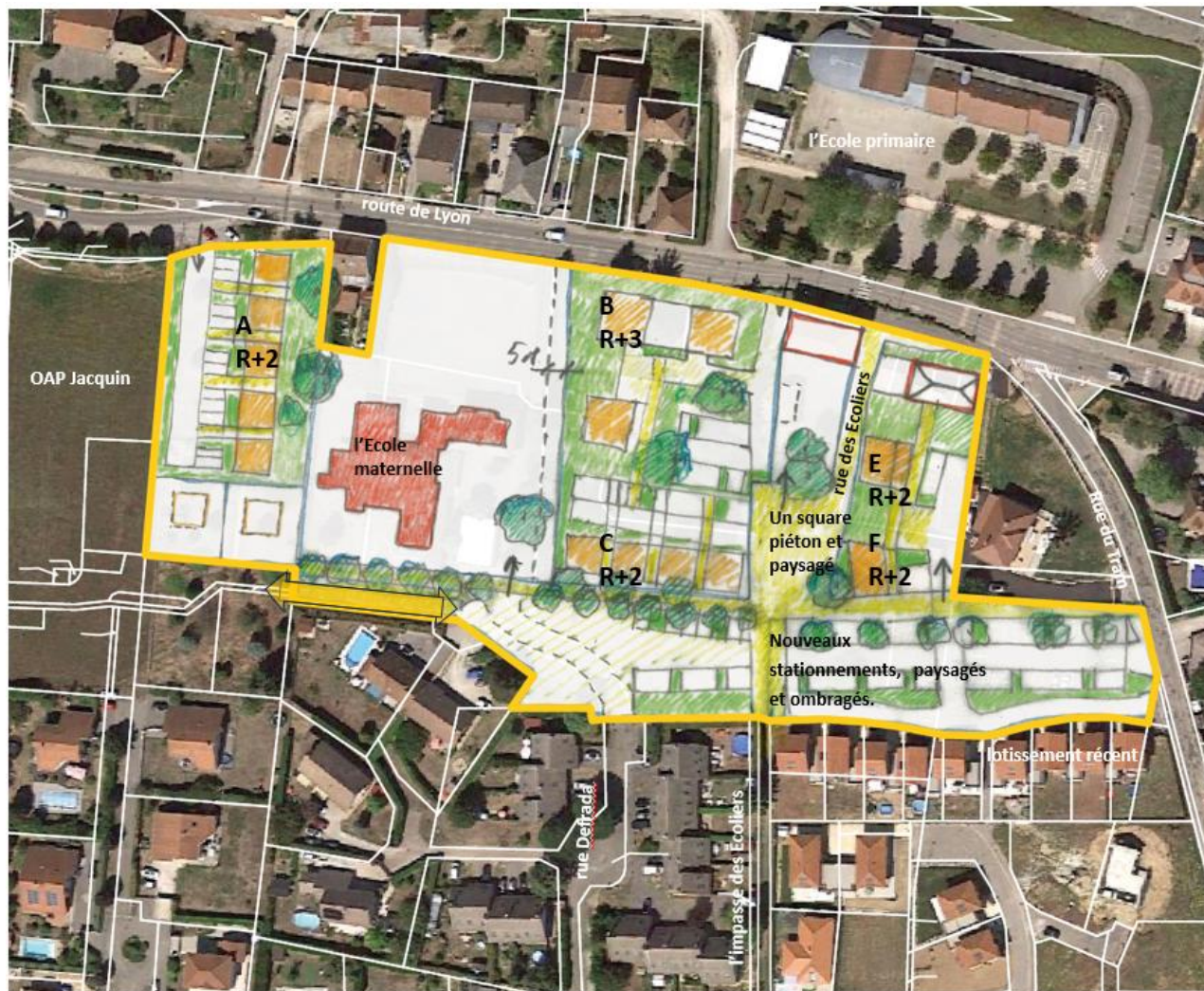
*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...).*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



Principe d'aménagement (composition urbaine à titre illustratif)



### 2 COMMUNE DE BEUCROISSANT

La commune de Beucroissant se situe au sud-est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 1 585 habitants en 2014.

La commune de Beucroissant est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations. Malgré ses caractéristiques de « commune village », la commune de Beucroissant bénéficie d'une certaine renommée grâce à la foire agricole qui accueille annuellement, aux mois de septembre et d'avril, de nombreux visiteurs.

Le développement urbain de la commune de Beucroissant est fortement lié à la foire. Économiquement, cet événement est majeur pour la commune. Le village s'est adapté à son organisation. En dehors des périodes de foire (avril et septembre), la morphologie du village présente des dents creuses de plusieurs hectares.

Le principal équipement municipal de Beucroissant est son école primaire et maternelle. On y trouve aussi un gymnase, une salle des fêtes, ainsi qu'une bibliothèque.

La commune fait l'objet de trois OAP :

- Le site dit de la Place de la Mairie (OAP n°1) ;
- Le site dit du chemin du Sabot (OAP n°2) ;
- Le site dit de Vachez Valin (OAP n°3).

#### Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 2.1 OAP n°1 – Place de la mairie

Le site est localisé en centre-bourg à proximité directe des principaux équipements. Il s'étend sur une superficie d'environ 1 ha dont environ 0,3 ha sont spécifiquement dédiés à des opérations à vocation d'habitat.

### 2.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Sur la partie au nord du secteur, une réflexion de requalification des espaces publics sera envisagée afin de prendre en compte l'accueil de la foire de Beaucroissant. De l'habitat et potentiellement des commerces ainsi que la réalisation d'un square ou une place publique végétalisée et des stationnements publics arborés sont prévus. La capacité d'accueil totale de ce secteur est d'environ 25 nouveaux logements.

### 2.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

L'accès aux habitations sera réalisé par le réseau de voirie existante.

Une continuité piétonne sera aménagée au sein de l'OAP afin de permettre la liaison entre les espaces publics, les équipements environnants, et le reste du bourg.

### 2.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions existantes et la proximité du secteur aux équipements suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne à élevée (voir le chapitre « prescriptions générales »).

- Sur la partie « place », les futures constructions s'implanteront autour d'un espace végétalisé, tout en garantissant les besoins en stationnement nécessaires au fonctionnement du centre-village. Les nouvelles constructions pourront proposer un rez-de-chaussée commercial, de services, ou équipements...

- Sur la partie « friche Bressieux », les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et d'orientation des façades principales par rapport aux voies, comme figuré dans le plan, afin d'obtenir une meilleure intégration dans le tissu urbain existant. Les nouvelles constructions pourront également proposer un rez-de-chaussée commercial, de services, ou équipements...

### 2.1.4 Programmation et densité

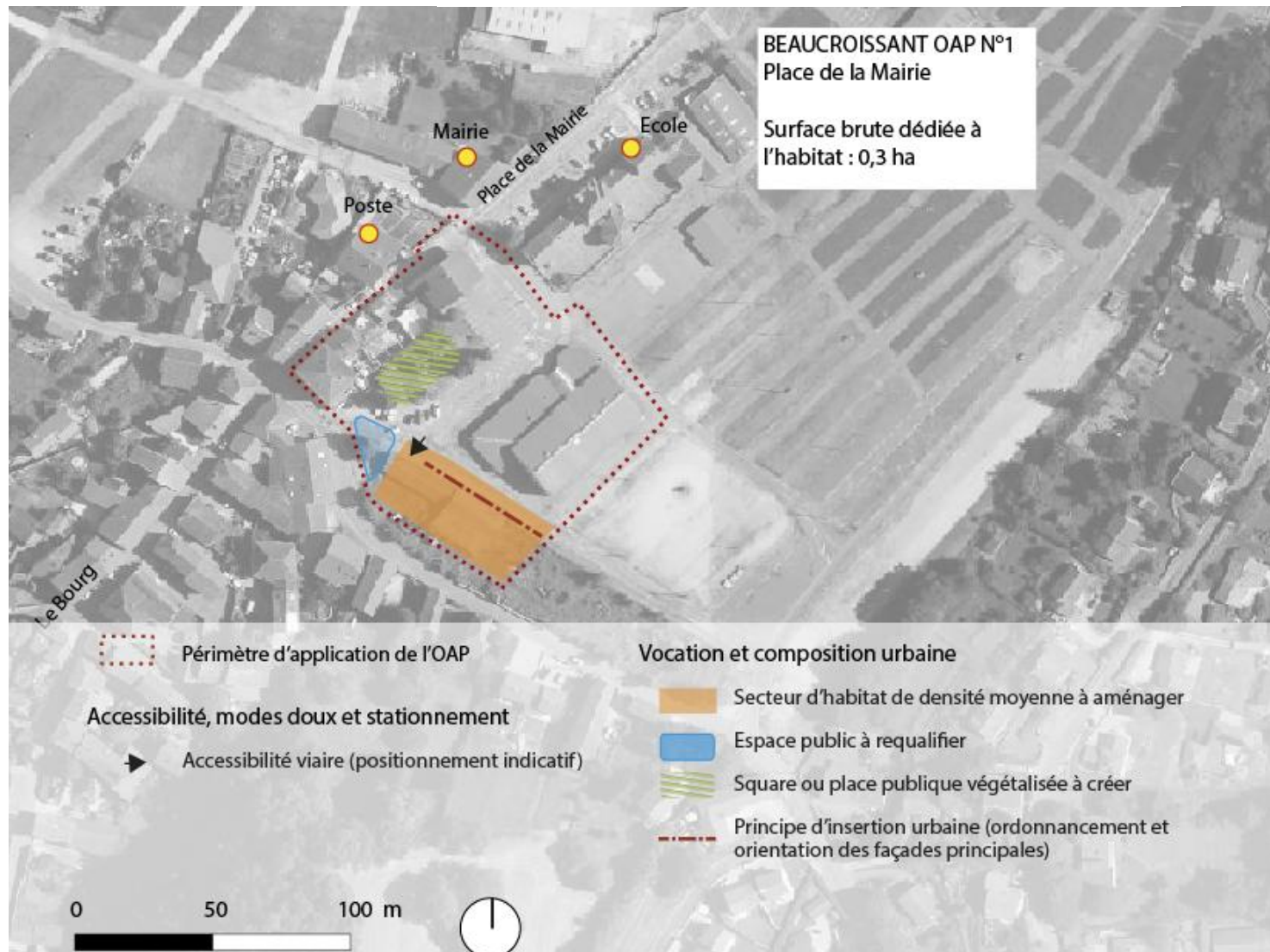
L'objectif de densité recherché sur ce site est élevé d'autant plus qu'il s'agit d'un renouvellement urbain, en effet la densité nette\* s'approche des 100 logements à l'hectare. Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 25 logements qui est estimée sur la totalité de ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 2.2 OAP n°2 – Chemin de Sabot

Le site est localisé au centre de la commune, à proximité du centre-bourg. Il s'étend sur une superficie de 0,8 ha (hors voirie communale existante)

Le contexte paysager est fortement marqué par la trame bocagère et le cadre champêtre des pentes de cette petite colline, qui cadre le village à l'est et au sud.

### 2.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat, environ une douzaine de nouveaux logements qui accompagneront le développement résidentiel du centre village de Beaucroissant.

### 2.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de l'ancienne scierie (voie publique) qui dessert le lotissement existant. Il est prévu le raccordement d'une voie de desserte interne jusqu'à la partie Sud de la zone. Une aire de retournement paysagèrement intégrée sera prévue sur la partie est de l'opération. Une poche de stationnement sera également intégrée. Un cheminement doux permettra de rejoindre le chemin du Sabot le long de la haie existante depuis la voirie interne de l'opération.

### 2.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les nouvelles constructions supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre « prescriptions générales »). Le parti pris est d'assurer une densification progressive :

- une densité plus forte le long de la voirie publique, par des formes urbaines autres que du logement individuel pur (logements individuels groupés par exemple)
- Une densité plus faible sur la partie sud-est

Les abords du site et en particulier en limite ouest feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande végétalisée qui assure l'insertion avec l'environnement immédiat. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite avec une parcelle agricole ou naturelle, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite

faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

L'aménagement du site contribuera à la préservation de la trame végétale et arborée, constituée de haies champêtres, de bouquets d'arbres de haut-jet, de haies arbustives (noisetiers), et de quelques arbres isolés (noyers, pommiers). La haie composée d'arbres de haut-jet, existante au sud sera maintenue. Les structures arborées préservées participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

### 2.2.4 Programmation et densité

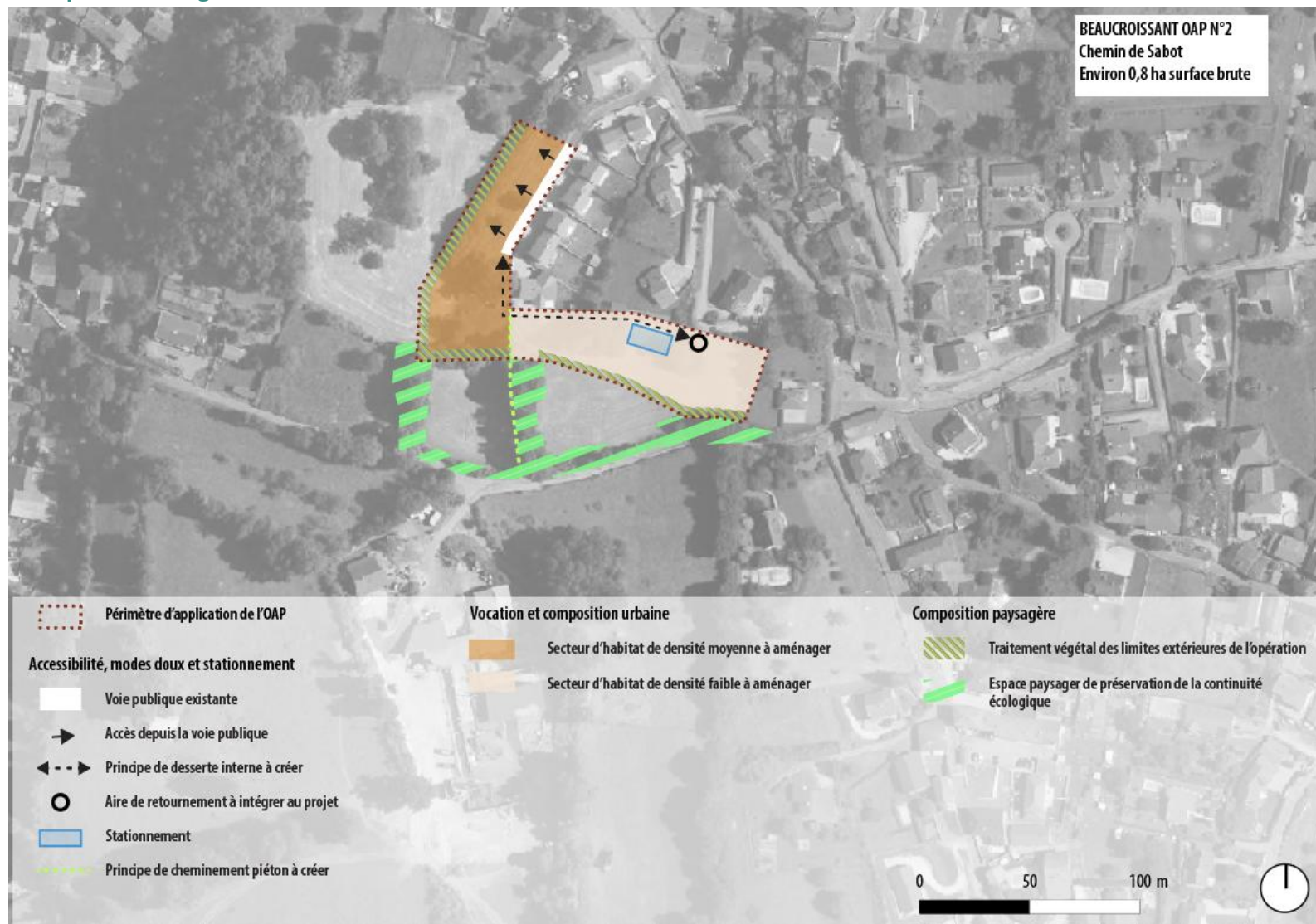
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 20 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ une douzaine de logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 2.3 OAP n°3 – Vachez Valin

Le site est localisé au centre de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,18 ha.

### 2.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur à vocation d'habitat, d'une capacité d'environ 22 nouveaux logements, vient combler une « dent creuse » au sein d'un tissu urbain constitué d'habitats individuels pavillonnaires.

### 2.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Une nouvelle voie de desserte à usage interne (voir le chapitre « prescriptions générales ») traversera le secteur depuis la rue Marthe Olympe Richard jusqu'à la route d'Izeaux.

Le site est accessible par la rue Marthe Olympe Richard et, d'une manière moins importante, par la Route d'Izeaux. Cette voie aura un profil en double sens.

### 2.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions présentes sur le secteur supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne voir le chapitre « prescriptions générales ». Le parti pris est d'assurer une

densification progressive du nord (plus dense) au sud en prenant en compte le tissu urbain existant. La partie nord-est de l'OAP prendra en compte la présence d'un aléa d'inondation faible.

Sur la partie nord, sur la rue Marthe Olympe Richard les constructions seront alignées aux constructions existantes. Sur la partie sud, les constructions seront implantées en quinconce afin de créer du rythme dans le tissu urbain.

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible, notamment dans les jardins ou espaces collectifs, afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.

### 2.3.4 Programmation et densité

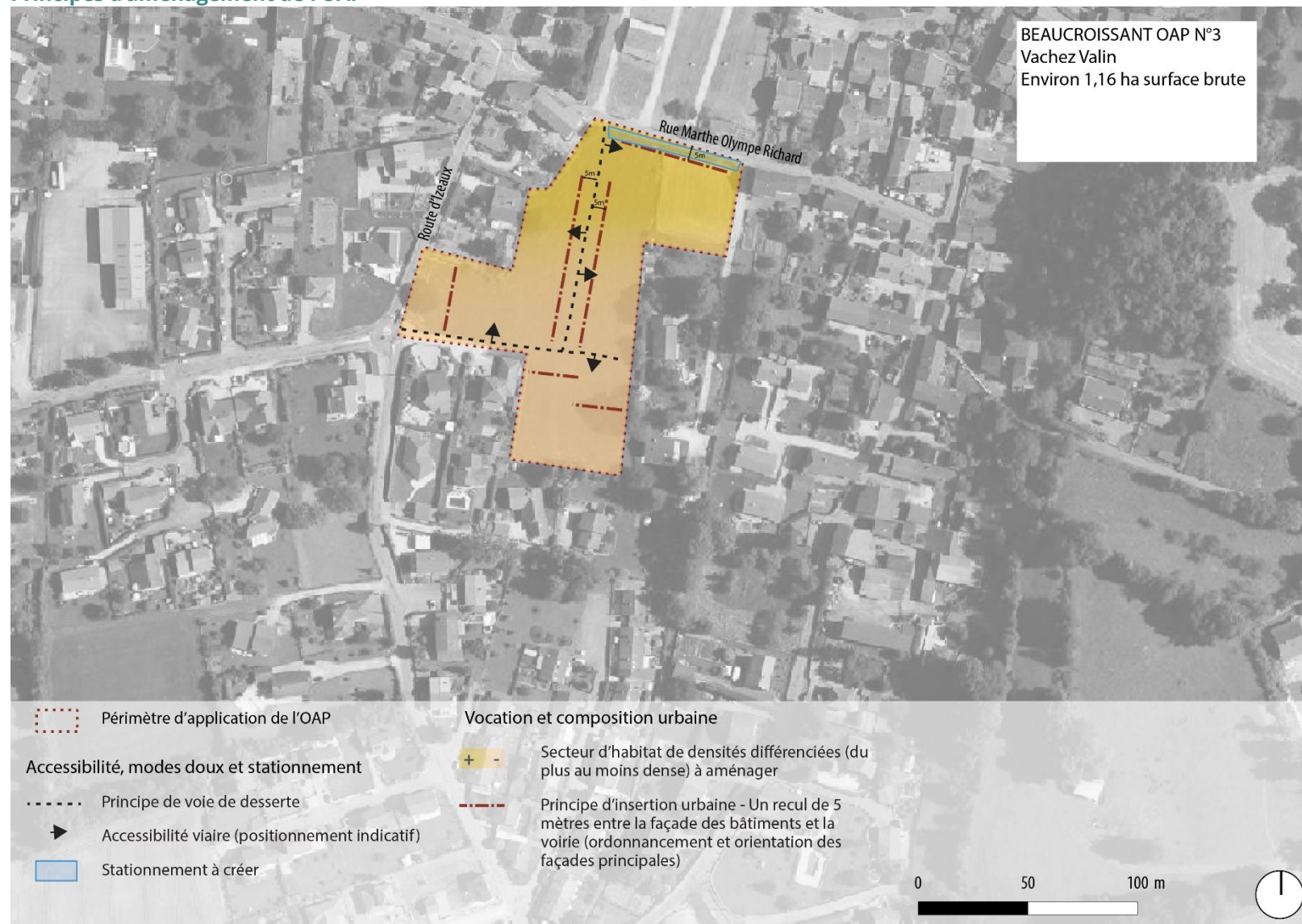
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 25 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 22 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



### 3 COMMUNE DE BÉVENAIS

La commune de Bévenais se situe à l'ouest de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 995 habitants en 2014.

La commune de Bévenais est identifiée dans le PADD en « commune de l'axe centrale » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. Cet axe structurant est composé de Bévenais, Colombe, Grand Lemps et Apprieu. Concernant les équipements la commune dispose d'une école maternelle ainsi que de quelques services et commerces.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le site dit Centre du village (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



### 3.1 OAP n°1 - Centre du village

Le site est localisé à l'est du centre-bourg de la commune, à la limite de l'enveloppe urbaine et en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie totale d'environ 2 ha.

Il s'inscrit en continuité des équipements et espaces publics centraux majeurs, et dans la partie ouest en frange avec la plaine agricole, et permet de belles ouvertures visuelles vers celle-ci. Il assure aussi une transition du village à l'espace ouvert.

Le site est perceptible en vue externe essentiellement depuis le sud-est, depuis le Chemin du Mollard et la RD73, qui offrent des vues remarquables sur la silhouette villageoise de Bévenais, *via* le secteur d'OAP.

#### 3.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir des opérations d'habitat d'une capacité totale estimée d'environ 32 logements. Ce secteur a pour objectif d'accompagner un développement plus compact du centre village en accueillant de l'habitat, mais également de conserver des espaces à vocation agricole et naturelle afin de préserver la zone humide, situé au centre du secteur.

#### 3.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin du Bouvat au nord et par le chemin de l'église à l'est. Il est prévu de requalifier le chemin de l'église au gabarit très étroit, afin de pouvoir desservir le secteur en cohérence avec le trafic à venir.

Sur la partie est du secteur, il est prévu de créer une voie structurante (voir le chapitre « prescriptions générales »), d'axe est-ouest, reliant les espaces agricoles au chemin de l'église. Une voie de desserte principale publique (voir le chapitre « prescriptions générales ») connectera le secteur d'habitation situé au Sud-Ouest au chemin de l'église. Elle aura un profil en double sens.

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel par la création d'un carrefour afin d'améliorer la circulation dans le quartier.

Des liaisons douces publiques seront aménagées afin d'une part de relier l'opération de logements au bourg de la commune et d'autre part d'établir une connexion sécurisée entre le bourg et le lotissement existant au sud du secteur.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés par deux poches de stationnements pour répondre aux besoins des secteurs d'habitation au nord et au centre.

#### 3.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. La densité mixte des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive du nord (plus dense) au sud. Des formes urbaines à densité faible et moyennes, sont favorisées sur la partie sud-ouest du secteur, afin de traiter la transition avec la frange agricole (voir le chapitre « prescriptions générales »).

L'aménagement du site contribuera à créer une transition entre le village et la plaine agricole. L'espace central maintenu en herbe permettra la préservation d'une zone humide, ainsi que des vues remarquables vers le village et le clocher depuis le sud-ouest.

L'implantation des bâtiments permettra de maintenir une vue depuis le chemin du Bouvat, vers le sud sur le grand paysage.

Au sud-ouest de l'opération, une lisière végétalisée pourra être traitée (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) afin d'assurer une transition avec l'espace agricole.

Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite sur des parcelles agricoles à l'ouest, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées,

haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

Afin de préserver la fonctionnalité écologique du secteur, et notamment de la zone humide présente sur la parcelle (résurgence et fossé), il est proposé de mettre en place une fauche extensive, en évitant notamment de faucher à l'intérieur même du fossé. Le respect d'une marge de recul vis-à-vis de la résurgence et du fossé permettra la plantation d'une bande végétalisée naturelle qui favorisera le déplacement d'espèces inféodées aux zones humides comme les odonates.

Lors de la phase de travaux, il faudra veiller à ce qu'aucun remblai/déblai ne viennent impacter le fonctionnement écologique de cette zone humide et qu'aucun fossé et autres aménagements ne viennent la drainer. Pour ce faire, il semble également important que les rejets des écoulements pluviaux viennent alimenter cette résurgence afin de favoriser la végétation hygrophile.

Afin de préserver une continuité écologique aussi bien nord-sud qu'est-ouest, il semble important que la limite occidentale de la parcelle soit préservée et que la haie existante soit renforcée (multi-strate/multi-espèces).

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée existante, tout en préservant les vues

remarquables sur la silhouette villageoise depuis le sud-ouest (préférence pour la plantation de structures arborées non continues -telle que la ponctuation d'arbres isolés, bouquets ou alignements d'arbres).

La zone sud-est conserve sa vocation agricole. Pour autant, la commune souhaite afficher le développement futur de la commune en confortement du bourg et prévoit à long terme la création de voiries en lien avec le reste de l'OAP.

### 3.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 40 logements à l'hectare sur secteur constructible (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée suivantes :

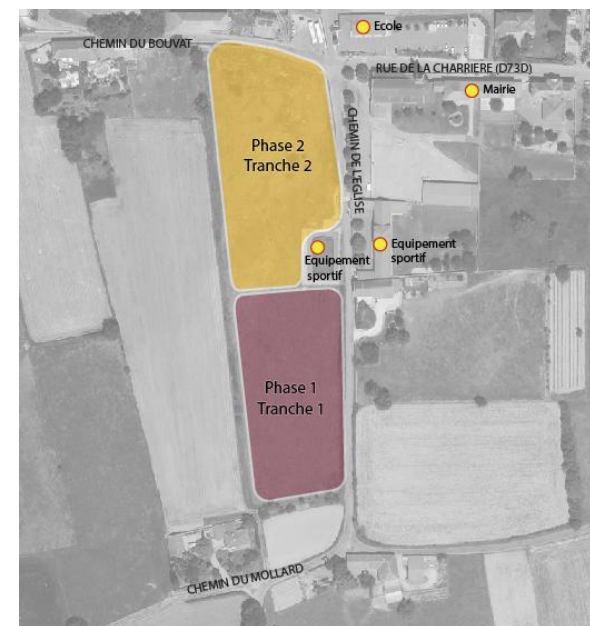
- Tranche 1 : environ 20 logements par hectare (densité nette\*), soit environ 12 logements.
- Tranche 2 : environ 100 logements (densité nette\*) par hectare sur secteur constructible, soit environ 20 logements.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 32 logements qui est estimée sur ce secteur.

\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)

### 3.1.5 Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUBa

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, lié à la réalisation des équipements publics internes, et tranches d'urbanisation.

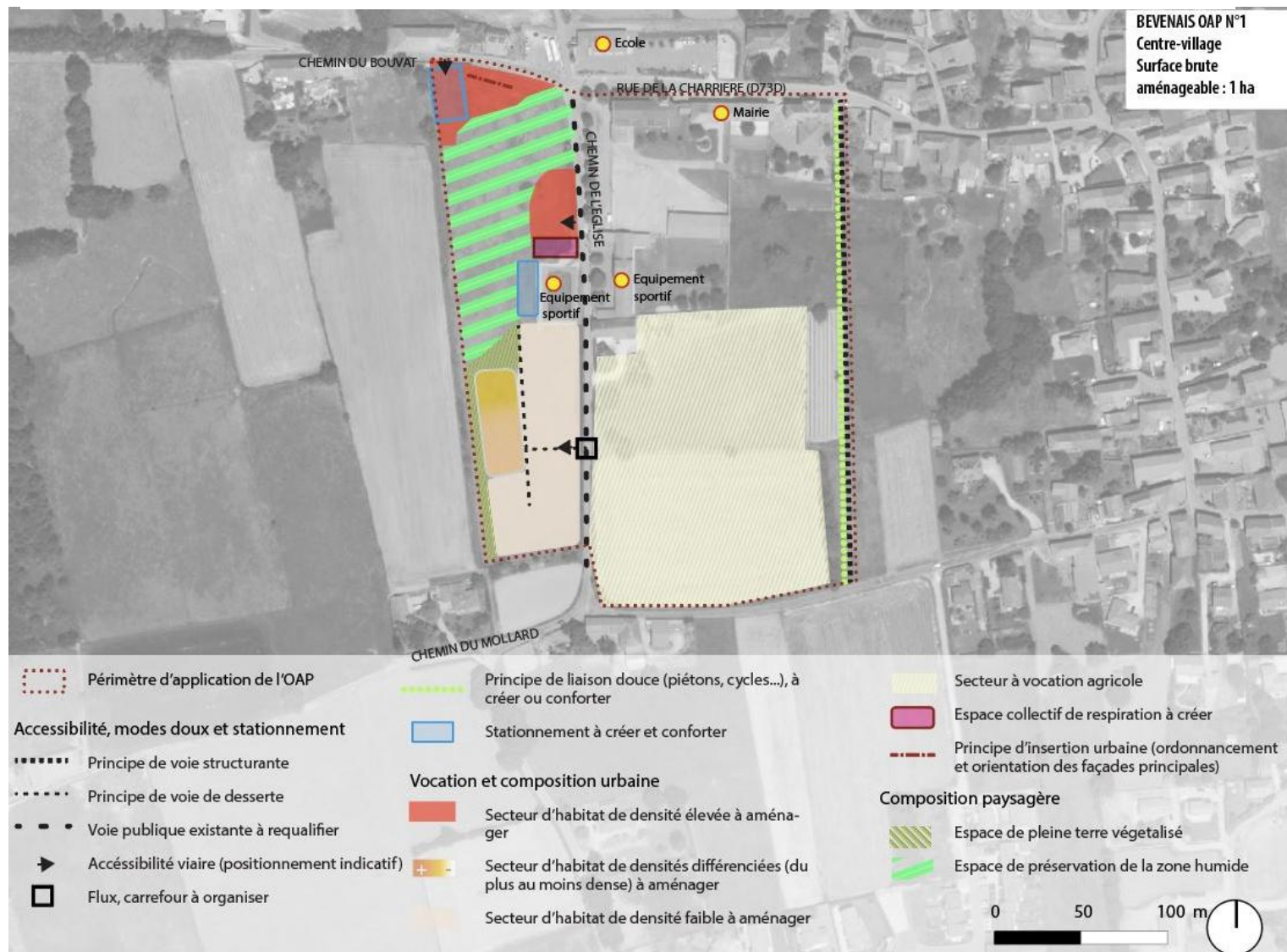


Phase 1 : entre 2024 et 2026

Phase 2 : à partir de la finalisation de la phase 1

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 4 COMMUNE DE BIZONNES

La commune de Bizennes se situe au nord-ouest de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 909 habitants en 2014.

La commune de Bizennes est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations. Le principal équipement municipal de Bizennes est son école et dispose aussi d'un bureau de poste et d'une salle des fêtes.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le site dit du centre-ville (OAP n°1)

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 4.1 OAP n°1 – Centre-ville

Le site est localisé au centre de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 4,7 ha.

### 4.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat, il présente une capacité d'environ 35 nouveaux logements, et à renforcer les équipements déjà présents. Un espace public sera aménagé au nord du secteur. L'OAP pourra également comporter la réalisation d'autres équipements complémentaires (de type petite enfance, espace de loisir sportif, ...).

### 4.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route des écoles et par le chemin de l'arête. Il est prévu de créer une voie de desserte au niveau du secteur d'habitation à l'ouest avec un profil à double sens (voir le chapitre « prescriptions générales »). La nouvelle voie sera raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur l'amorce de la voie existante. L'implantation des bâtiments devra permettre la continuité de la voie. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies existantes et la voie nouvelle. La continuité piétonne sera poursuivie sur la route des écoles. Des continuités douces seront créées pour relier les équipements existants et futurs à la route des écoles.

Le parking public est conservé.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés en partie le long de la route des écoles et à la parcelle pour le secteur central. Pour le secteur sud, une poche de stationnements sera organisée à l'entrée. Pour la partie ouest, le stationnement sera réalisé à la parcelle.

### 4.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La proximité du centre-bourg suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité forte dans la partie est de l'opération, tandis que des densités moyennes sont prévues dans les opérations d'habitation du sud et de l'ouest (voir le chapitre « prescriptions générales »). Le parti pris est d'assurer une densification adaptée : le nord est plus dense qu'au sud.

Dans la continuité de l'existant, un espace public sera aménagé au nord et un espace de loisir sportif à l'ouest en appui de l'équipement sportif existant.

Dans la même logique d'organisation du bâti existant, les façades des constructions dédiées à l'habitat s'orienteront comme ceci est indiqué sur le schéma d'OAP.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants seront maintenus autant que possible, notamment dans les jardins ou espaces

collectifs, espaces de stationnement ou en accompagnement des voies afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.

### 4.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 27 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 35 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Principe de continuité piétonne à créer ou conforter
- Stationnement à créer et conforter

### Vocation et composition urbaine

- Secteur mixte pouvant comporter :  
- de l'habitat en densité élevée  
- et/ou d'autres destinations : commerces, artisanat, équipement, ...
- Secteur d'habitat avec des formes urbaines de densités différenciés (du plus au moins dense)
- Secteur d'habitat de densité moyenne à aménager
- Implantation de commerce en rez-de-chaussée à prévoir

- Équipement à créer
- Espace de loisirs sportifs
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

### Composition paysagère

- Espace vert public à aménager

0 50 100 m



### 5 COMMUNE DE BURCIN

La commune de Burcin se situe au nord-est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 408 habitants en 2014.

La commune de Burcin est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations. Le principal équipement municipal de Burcin est son école qui se trouve dans le bourg au centre du village.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Site dit de La Source II (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



## 5.1 OAP n°1 – La Source II

Le site est localisé au nord du centre-bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,1 ha.

### 5.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat et présente une capacité d'environ 15 nouveaux logements. Un espace public sera aménagé au nord du secteur.

### 5.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin des Pins et de la Boubre. L'entrée et la sortie sont différenciées. Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage avec un profil de 1X1 voie en sens unique (voir le chapitre « prescriptions générales »). La nouvelle voie devra être raccordée au réseau viaire actuel et futur, en anticipant notamment le raccordement au cheminement piéton qui reliera l'opération à l'arrêt de bus.

Le site sera ainsi accessible par le chemin des Pins et par l'impasse de la Gallière. L'accès aux habitations sera réalisé par la voie de desserte.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés de manière différenciée : ils pourront être aménagés sur la voie de desserte pour répondre aux besoins des formes urbaines de densité élevée, ou à la parcelle.

### 5.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La densité modérée des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre « prescriptions générales »). Le parti pris est d'assurer une densification progressive du nord (plus dense) au sud.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants seront maintenus autant que possible, notamment dans les jardins ou espaces collectifs, espaces de stationnement ou en accompagnement des voies afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.

Au sud-est du secteur, une lisière végétalisée (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pourra être traitée afin d'assurer une transition avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite sur l'espace naturel au nord et à l'ouest, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront

également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

### 5.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 20 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 15 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 6 COMMUNE DE CHABONS

La commune de Chabons se situe au nord-est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 2070 habitants en 2014.

La commune de Chabons est identifiée dans le PADD en « commune satellite » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. Elle présente ainsi un relais nécessaire à la dynamique territoriale, notamment pour le nord. Les renforcements nécessaires en termes d'équipements seront envisagés.

La commune dispose d'une école maternelle et secondaire et de divers équipements (gymnase, salle des fêtes, bibliothèque, école privées lycées d'enseignement agricole privé...)

La commune fait l'objet de trois OAP :

- Le site dit de Mondial Frigor (OAP n°1) ;
- Le site de Maljournal (OAP n°2) ;
- Le site dit de Barruel (OAP n°3).

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



### 6.1 OAP n°1 – Mondial Frigor

Le site est localisé à l'ouest de la commune. Celui-ci est occupé par un bâtiment d'activité. Il est entouré par un tissu majoritairement pavillonnaire. Il s'agit donc de la réflexion sur la reconversion d'un site d'activité en secteur urbain. Le secteur s'étend sur une superficie de 1,28 ha.

#### 6.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat d'une capacité d'environ 28 nouveaux logements.

#### 6.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route de Grenoble, l'axe structurant de la commune, et par le chemin de la Breillère au nord.

Il est prévu de créer deux voies de desserte (voir le chapitre « prescriptions générales »). L'axe nord-sud traversant permettra la circulation dans le sens sud-nord. Elle devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur l'amorce de la voie existante. Toutefois, l'implantation des constructions devra permettre d'aménager l'intersection de façon sécurisée. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies nouvelles.

Une continuité piétonne nord-sud sera aménagée permettant de traverser la totalité de l'opération et ainsi de connecter ce futur projet avec le secteur environnant.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés le long des deux voies nouvelles. Une poche de stationnement sera également présente dans la partie ouest du secteur.

#### 6.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Il est proposé la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre « prescriptions générales »). Le parti pris est d'assurer une densification élevée dans la partie sud de l'opération, à proximité de la route de Grenoble, tandis que sur la partie nord, il est envisagé une densité moyenne.

En interface avec la route de Grenoble les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principales parallèles à la voie permettant ainsi une configuration urbaine en cohérence avec la majorité des orientations existantes en périphérie. Un espace collectif de respiration est à prévoir (voir le chapitre « prescriptions générales »).

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Deux platanes au sud-est, en front de rue sur la route de Grenoble, seront préservés.

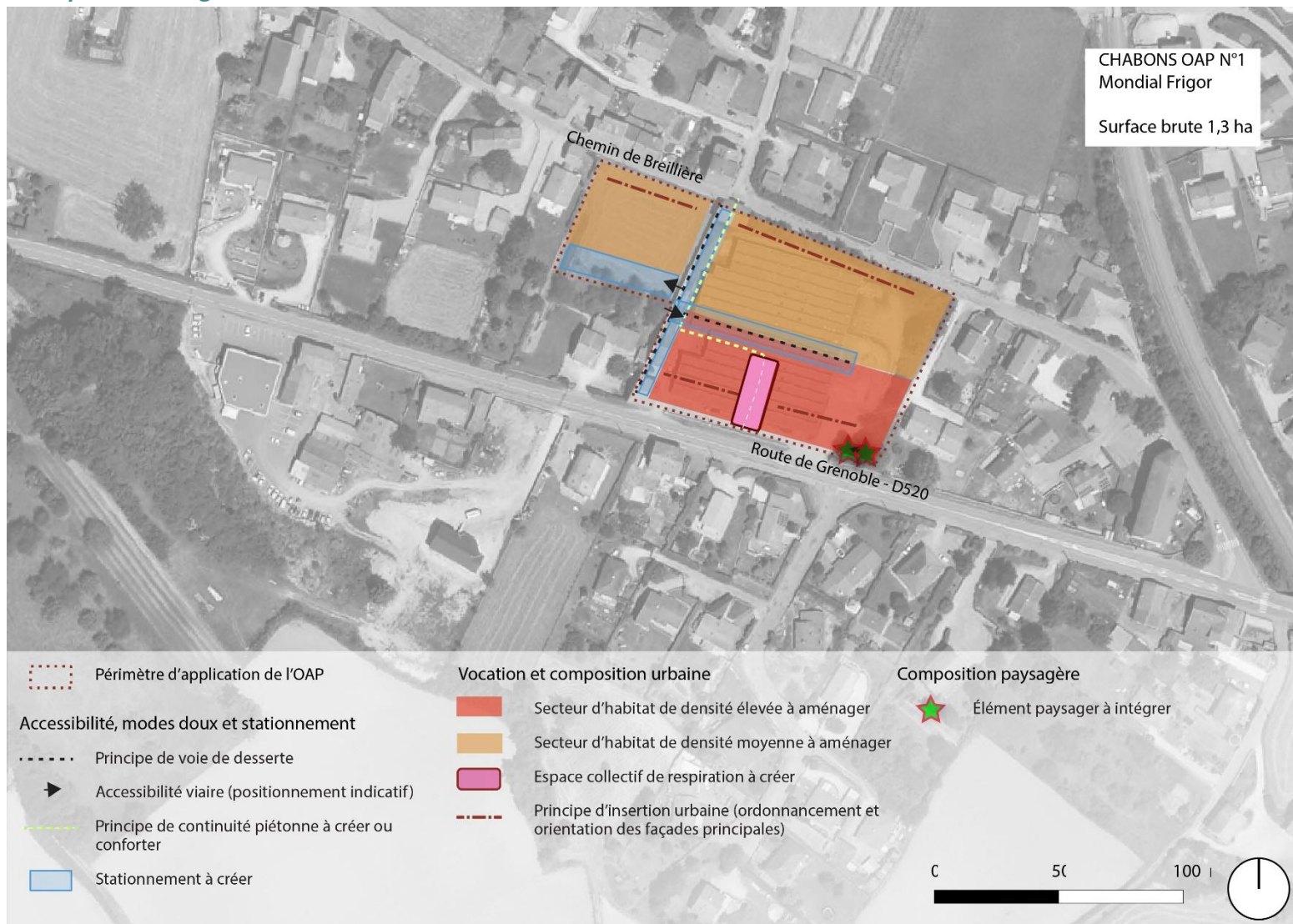
#### 6.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 28 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 28 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



### 6.2 OAP n°2 – Maljournal

Le site est localisé au cœur du centre villageois, au sein de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 0,78 ha.

#### 6.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat avec une capacité d'environ 18 nouveaux logements.

#### 6.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin de la bascule et la rue du gymnase. Une voie de desserte est-ouest sera créée dans le cadre du projet. Cette nouvelle voie aura un profil en double sens. Elle devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Toutefois, l'implantation des constructions devra permettre l'aménagement de l'intersection de façon sécurisée.

L'accès aux habitations sera réalisé par la voie de desserte. Les stationnements résidentiels pourront être organisés sur une poche de stationnement adossée au sud de la rue du gymnase. Le reste des stationnements sera géré à la parcelle.

#### 6.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions existantes et la proximité du secteur aux équipements, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée au sud de l'opération, à proximité de la route de Grenoble, tandis que la partie nord de l'opération accueillera des densités moyennes (voir le chapitre « prescriptions générales »).

En partie sud du secteur, les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principales en interface avec le chemin de la Bascule, permettant ainsi une configuration urbaine appropriée vis-à-vis du secteur.

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants seront notamment maintenus autant que possible.

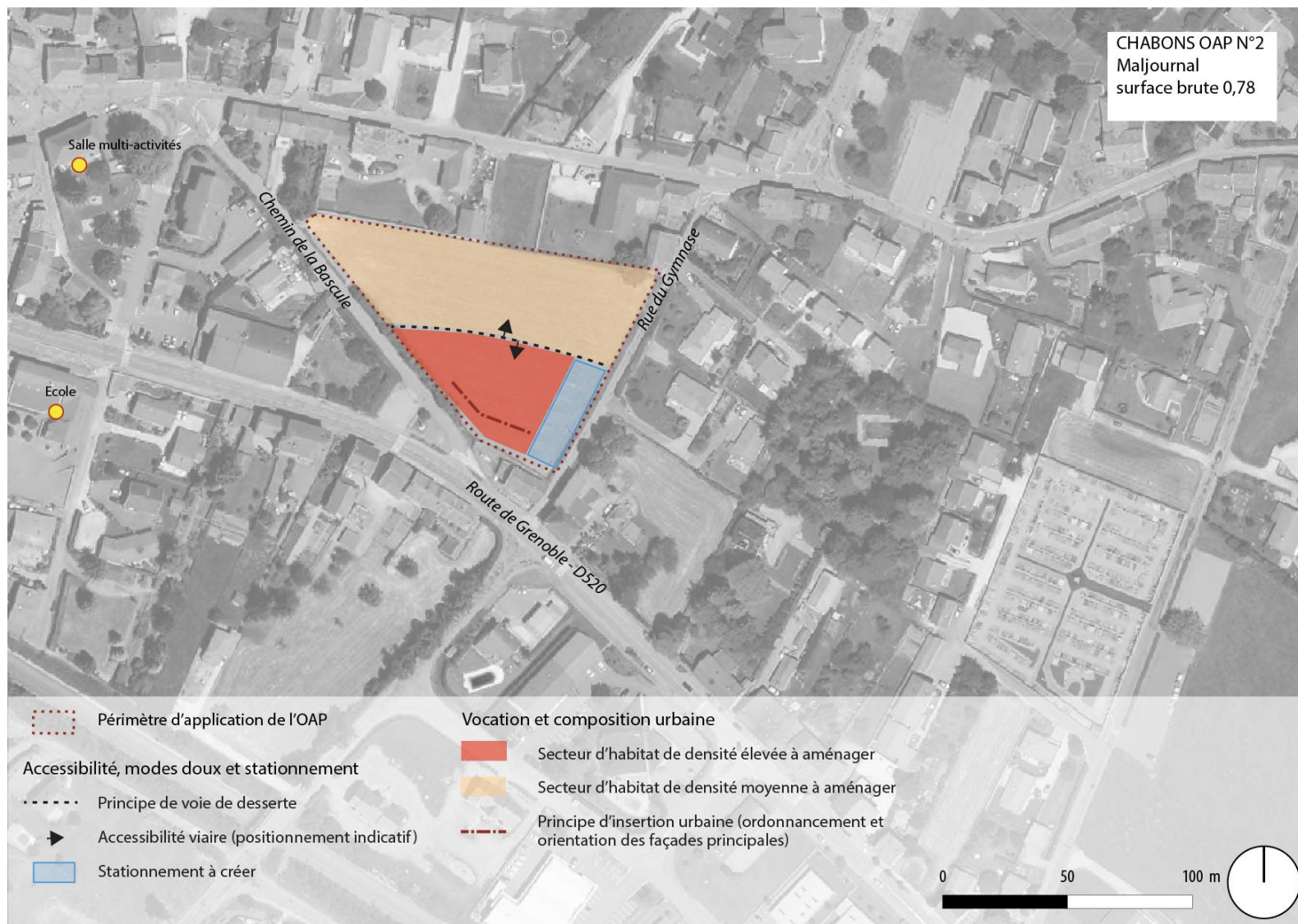
#### 6.2.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 30 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 18 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



### 6.3 OAP n°3 – Barruel

Le site est localisé à l'est de la commune, en limite de l'urbanisation existante et en transition entre le village et les pentes agricoles de la vallée de la Bourbre. Il s'étend sur une superficie de 1,6 ha.

Le site offre des vues remarquables et de grandes ouvertures visuelles vers l'est, les pentes agricoles de la vallée de la Bourbre et Burcin, sur fond de côtes boisées, avec en arrière-plan le massif du Vercors. Le site est également perceptible en vue externe depuis l'est, le chemin de la Blache et la RD73 sur Burcin et depuis le sud, le chemin de Bourbre.

#### 6.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat avec une capacité d'environ 28 nouveaux logements, et à conserver l'espace de loisirs sportifs et les stationnements publics existants au nord du secteur.

#### 6.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible depuis la rue de la paix. Il est prévu de créer une voie de desserte principale, en bouclage, dont l'entrée et la sortie seront différenciées. Au sud, une voie de desserte est prévue également en double sens (voir le chapitre « prescriptions générales »). La voie principale devra être raccordée au réseau actuel en aménageant deux nouveaux carrefours sur la rue

de la paix proposant ainsi une meilleure circulation dans le quartier. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies nouvelles.

Une continuité piétonne sera aménagée le long de la rue de la paix permettant une continuité du maillage piéton dans la commune. Ce cheminement sera continu.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés essentiellement le long des voies de desserte pour répondre aux besoins des futurs habitants.

#### 6.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions existantes sur le secteur supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne. Le parti pris est d'assurer une densification progressive de la partie ouest, à proximité de la rue de la paix (plus dense) à la partie est (moins dense) afin de traiter la transition avec la frange agricole (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principales en interface avec les voies de dessertes internes permettant ainsi une configuration urbaine, telle que cela figure dans le plan.

En frange agricole au nord de l'opération, une haie champêtre arborée existante sera préservée : Elle

assurera la transition entre l'opération et l'espace agricole, et matérialisera une limite qualitative dans le paysage.

En limite est de l'opération, une lisière végétalisée (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers) pourra être traitée afin d'assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite avec une parcelle agricole, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Les platanes existants sur l'espace de stationnement seront maintenus et complétés pour constituer de véritables structures paysagères dans l'opération. La trame végétale pourra être prolongée, notamment en accompagnement des voies.

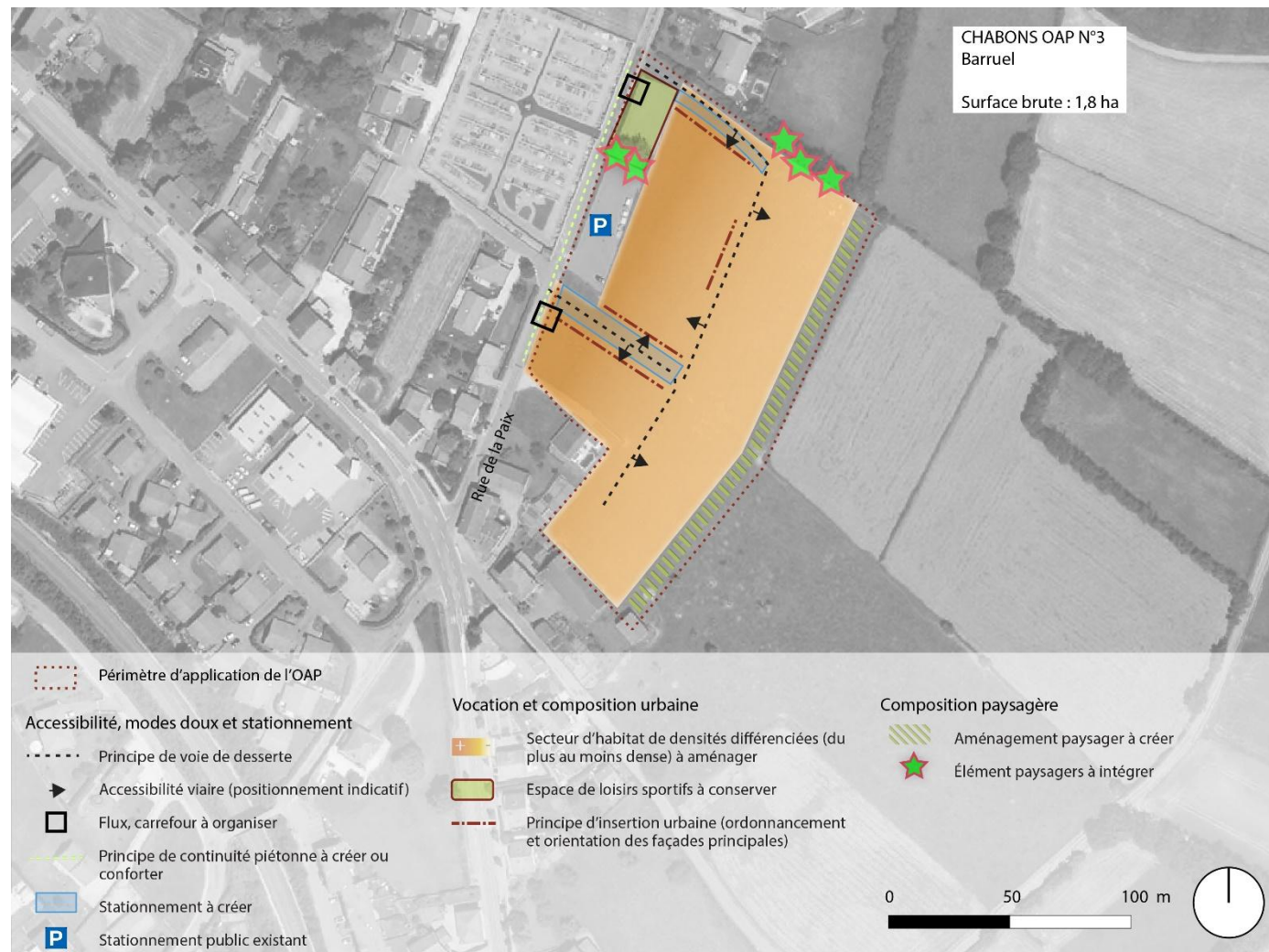
L'implantation des bâtiments et la composition urbaine du site permettront de mettre en scène les vues remarquables vers l'est sur la vallée de la Bourbre et le grand paysage.

### 6.3.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 22 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 28 logements qui est estimée sur ce secteur.

\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)



Principes d'aménagement de l'OAP

### 7 COMMUNE DE COLOMBE

La commune de Colombe se situe au centre de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 1466 habitants en 2014.

La commune de Colombe est identifiée dans le PADD en « commune de l'axe centrale » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. Cet axe est structurant, composée par Bévenais, Colombe, Grand Lemps et Apprieu.

La commune a comme équipement principal l'école qui se trouve dans le bourg au centre du village.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le site dit Cotter (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



## 7.1 OAP n°1 – Cotter

Le site est localisé au centre de la commune, à proximité des équipements, au cœur de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

### 7.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et de l'hébergement avec une capacité totale d'environ 25 nouveaux logements/hébergements, ainsi que du stationnement public.

### 7.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Il est prévu de créer une voie de desserte publique. Cette voie principale, orientée est-ouest permettra à terme de relier le chemin des chalets et l'impasse du four du pain. L'accès devra être défini selon les 3 possibilités mentionnées au schéma de l'OAP. Elle aura un profil à double sens (pour la première tranche d'urbanisation) puis à sens unique en direction du chemin du Four à Pain (pour la seconde tranche d'urbanisation) (voir le chapitre « prescriptions générales »). Cette nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel. Un carrefour sera créé pour la voie de desserte principale. L'accès aux habitations/hébergements sera réalisé par la voie nouvelle.

Une continuité piétonne sera aménagée à l'est, le long du chemin des chalets, facilitant l'accès piéton de l'opération.

Un parking mutualisé est prévu sur le secteur, avec une partie publique, pour répondre aux besoins des habitants du quartier et une partie privée, pour le secteur. L'aire de stationnement sera située au sud-est du secteur, les places restantes devront être prévues à la parcelle.

### 7.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

Les constructions existantes sur le secteur supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité différenciée et progressive, depuis l'est (plus dense) à l'ouest (peu dense) (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Il devra être mis en place un principe qualitatif d'insertion urbaine notamment par un ordonnancement et une orientation des façades principales des constructions parallèle aux voies publiques existantes ou à créer, permettant ainsi une configuration urbaine appropriée vis-à-vis de ces voies.

Un espace collectif de respiration devra également être prévue en partie Nord-Est. Cet espace devra constituer un espace tampon avec l'urbanisation située au nord de l'OAP (usages

possibles : espace paysager, espace support des stationnements véhicules de l'opération...)

À l'est, l'implantation des bâtiments permettra de maintenir certaines vues depuis la route du tram – RD73A, vers le nord sur le versant naturel. Il est prévu de créer un espace collectif à vocation paysagère, au centre du secteur.

L'aménagement du site contribuera à la préservation ou au confortement de la trame végétale et arborée existante. Une haie arborée (3 grands sujets) existante sera préservée en cœur d'opération et participera à la qualité de l'espace d'aménagement paysager projeté. Les autres arbres existants seront maintenus autant que possible, notamment dans les espaces de jardins, afin de participer à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.

### 7.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 22 logements/hébergements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée suivantes :

- Tranche 1 : environ 50 logements/hébergement par hectare (densité nette\*), soit environ 18 logements.
- Tranche 2 : environ 13 logements (densité nette\*) par hectare, soit environ 7 logements.

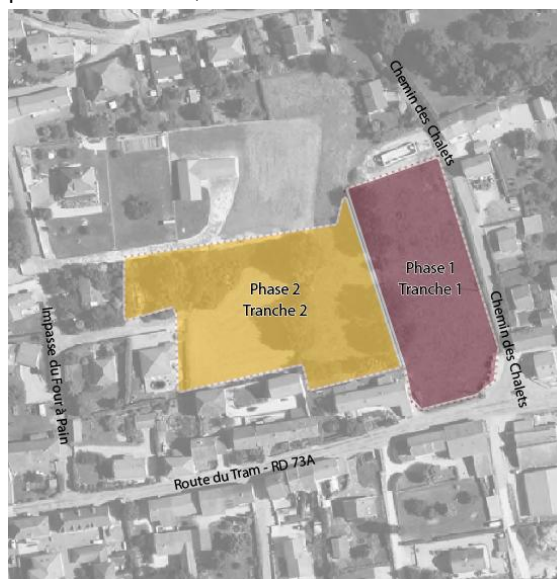
## PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 25 logements/hébergements qui est estimée sur ce secteur.

\* *la densité nette s'entend comme le nombre de logements/hébergements rapporté à la surface utile pour le logement/hébergement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

### 7.1.5 Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUBa

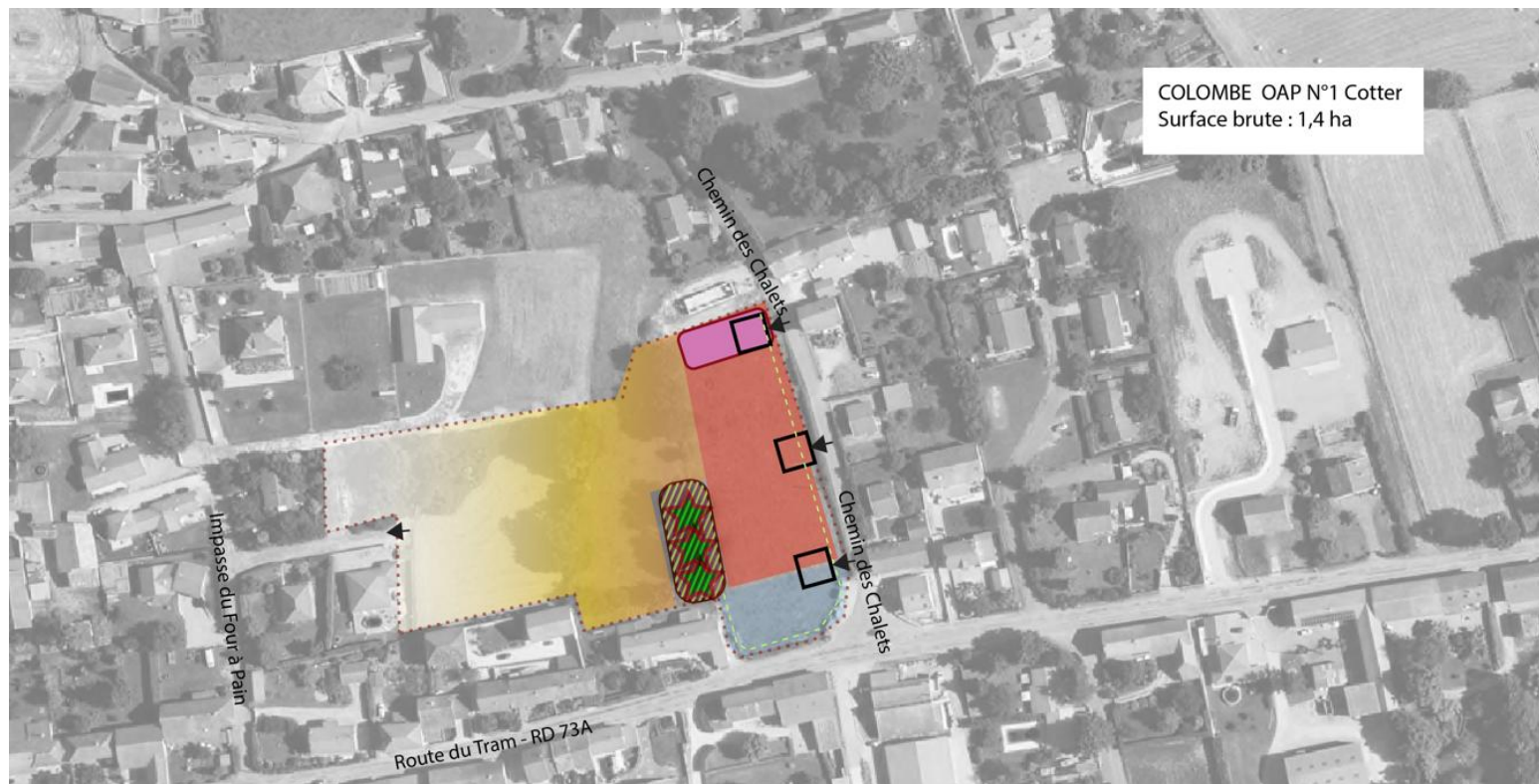
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, lié à la réalisation des équipements publics internes, et tranches d'urbanisation.



Phase 1 : entre 2024 et 2026

Phase 2 : à partir de 2029

## Principes d'aménagement de l'OAP



Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

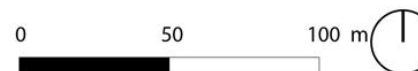
- Accessibilité viaire (pour le chemin des Chalets un accès unique à définir parmi les 3 possibilités)
- Flux, carrefour à organiser (pour le chemin des Chalets carrefour unique à organiser parmi les 3 possibilités)
- Principe de continuité piétonne à créer
- Stationnement à créer

### Vocation et composition urbaine

- Secteur d'habitat de densité élevée à aménager
- d'autres formes urbaines de densités différenciés (du plus au moins dense)

### Composition paysagère

- Espace d'aménagement paysager
- Arbres existants à conserver
- Espace collectif de respiration à créer



### 8 COMMUNE D'EYDOCHE

La commune d'Eydoche se situe au nord-ouest de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 517 habitants en 2014.

La commune d'Eydoche est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations. Le principal équipement municipal d'Eydoche est son école primaire.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le site du centre-village (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



## 8.1 OAP n°1 – Centre-ville

Le site est localisé au centre de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Le secteur comprend une activité.

Il s'étend sur une superficie d'environ 2,1 ha.

### 8.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et présence une capacité d'environ 24 nouveaux logements. Il est également prévu la création d'un stationnement public.

### 8.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site sera accessible par la route du château. Au nord du site, la voie existante sera poursuivie. L'implantation des bâtiments devra permettre la continuité des voies. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies nouvelles.

Des liaisons piétonnes permettront de mailler le secteur en axe ouest-est et nord-sud.

Les stationnements résidentiels seront reportés à la parcelle.

### 8.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre « prescriptions générales »).

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée existante.

Au nord du secteur, une bande végétalisée (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pourra assurer une transition avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite sur l'espace naturel au nord et à l'ouest, elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

### 8.1.4 Programmation et densité

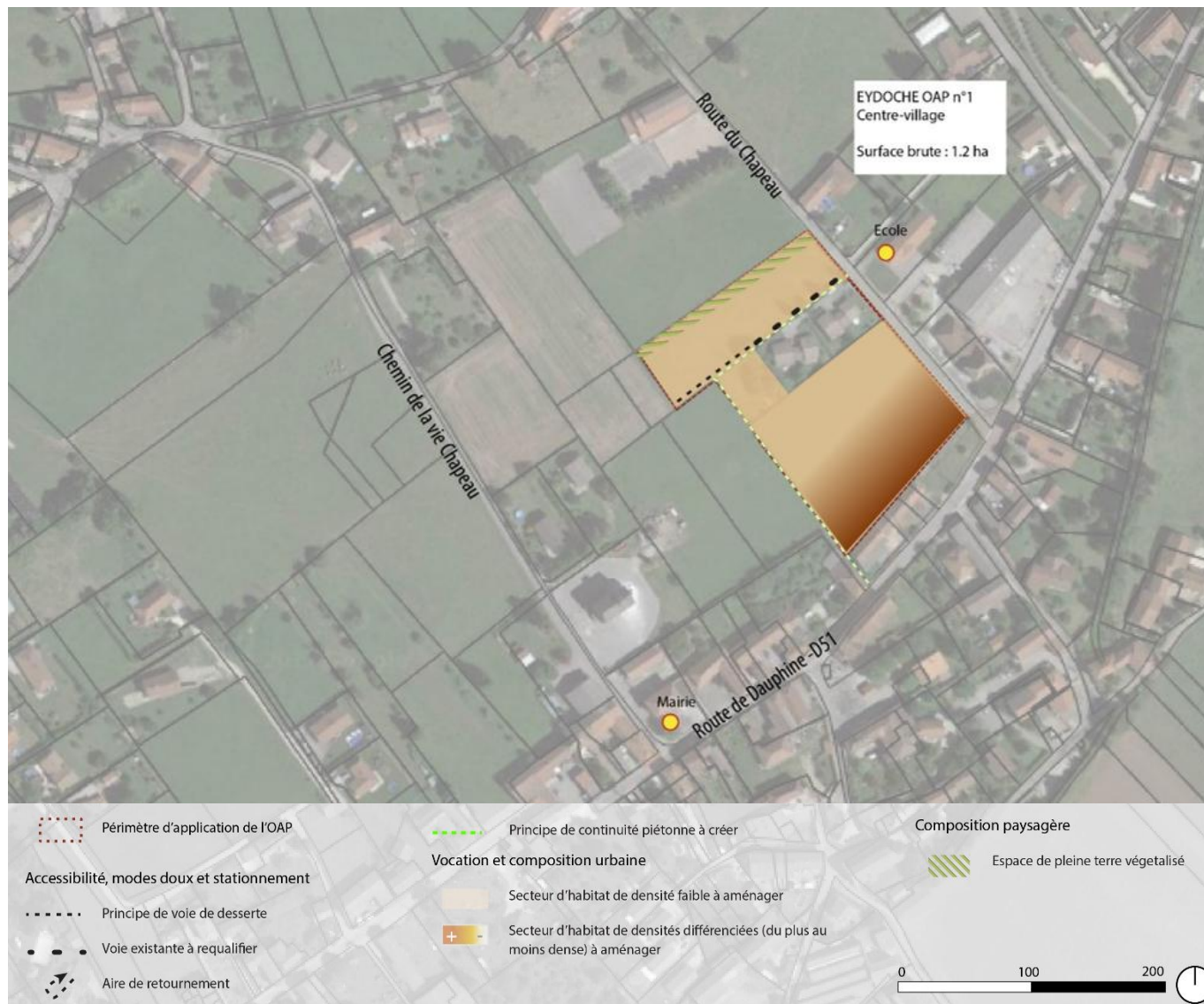
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 25 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 24 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 9 COMMUNE DU GRAND LEMPS

La commune du Grand Lemps se situe au centre de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 3067 habitants en 2014.

La commune du Grand Lemps est identifiée dans le PADD en « commune de l'axe central » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La commune de Grand Lemps dispose de plusieurs équipements, et notamment l'unique collège de la Communauté de Communes de Bièvre Est, de commerces et de services.

La commune fait l'objet de cinq OAP :

- Le site dit Molière (OAP n°1) ;
- Le site dit de la route de la Chartreuse (OAP n°2) ;
- Le site dit Combeau (OAP n°3) ;
- Le site dit éco-quartier (OAP n°4) ;
- Le site des Chaumes (OAP n°5).

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 9.1 OAP n°1 – Rue Molière

Le site est localisé au sud de la commune, au sein de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 2 ha.

### 9.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et possède une capacité d'environ 29 nouveaux logements.

### 9.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route du Vercors, accès principal de l'OAP, par le chemin de Parmenie à l'ouest et par la rue Molière, au nord de l'opération. Les entrées-sorties sur la route du Vercors devront éviter le franchissement de la voie départementale pour une bonne gestion du trafic. En cas de franchissement, il sera nécessaire d'aménager un carrefour sécurisé.

Les voiries internes seront en impasses dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes. Ces nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes.

Une continuité piétonne sera aménagée d'est en ouest entre le chemin de Parmenie et la Route du Vercors. Une autre continuité piétonne sera aménagée à l'est le long de la route du Vercors, facilitant l'accès piéton du site depuis les équipements situés au nord du secteur.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés à la parcelle pour répondre aux besoins des futurs habitants.

### 9.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

Les constructions voisines et la proximité du secteur aux équipements, supposent de différencier les formes urbaines au sein de l'OAP. Il sera favorable de créer une densité moyenne sur la partie est de l'opération, le long de la route du Vercors, tandis que des densités plus faibles seront aménagées dans la partie ouest de l'OAP (voir le chapitre « prescriptions générales »).

En interface avec la route du Vercors les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principales perpendiculaires à la voie (comme figurée dans le plan), permettant ainsi une configuration urbaine en cohérence avec la majorité des orientations existantes en périphérie.

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée. Les arbres existants, notamment dans les jardins, sur les espaces de stationnement ou en accompagnement des voies, seront maintenus autant que possible afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre.

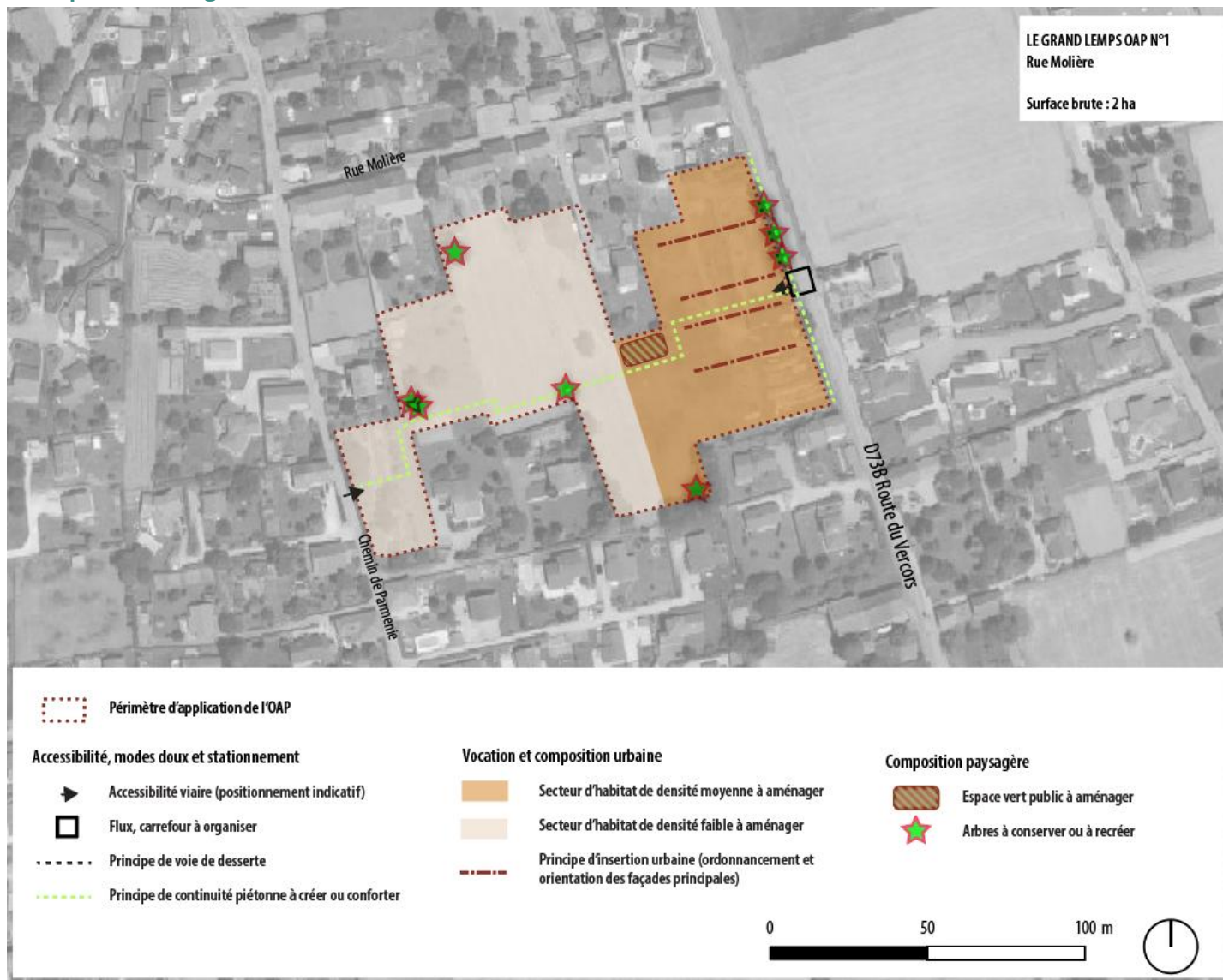
### 9.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 18 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 29 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



### 9.2 OAP n°2 – Route de la Chartreuse

Le site est localisé au nord-est de la commune, au sein de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,1 ha. Le site est occupé par une maison de retraite.

#### 9.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Situé au sein de l'espace préférentiel identifié par le SCoT elle participera au développement prioritaire résidentiel dans cet espace et présente une capacité d'environ 48 nouveaux logements.

#### 9.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route de la Chartreuse, axe structurant de la commune et par le chemin du Combeau. Il est prévu de créer une voie structurante à double sens, sur l'axe nord-sud, reliant ces deux voies. La nouvelle rue devra être raccordée au réseau actuel, en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Un carrefour sur la route de la Chartreuse sera réalisé permettant la liaison avec la rue de la paix. Le chemin du Combeau, devra être élargi afin de permettre une meilleure circulation dans le quartier.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés le long de la route de la Chartreuse, au sud de l'opération. Des stationnements en sous-terrain sont également à prévoir, afin de répondre aux futurs besoins.

#### 9.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

Il est proposé de réaliser des formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive. Le parti pris est d'assurer une densification moyenne au nord de l'opération et une densité élevée au sud (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principales afin d'obtenir une meilleure intégration dans le tissu urbain existant tout en répondant au mieux au fonctionnement interne au secteur.

En interface avec la route de Chartreuse, les constructions devront par ailleurs présenter un recul (voir prescriptions graphiques du plan de zonage) afin de maintenir le dégagement visuel déjà existant sur le site (tel que cela figure à titre indicatif dans le plan).

Un espace collectif de respiration est à prévoir au sud du secteur (voir le chapitre « prescriptions générales »).

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée.

#### 9.2.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 50 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 48 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



LE GRAND LEMPS OAP N°2  
Route de Chartreuse  
Surface brute : 1,1 ha

Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Voie publique existante à requalifier
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Stationnement à conforter

### Vocation et composition urbaine

- Secteur d'habitat de densité élevée à aménager
- Secteur d'habitat de densité moyenne à aménager
- Espace collectif de respiration à créer
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- Ligne de recul minimum d'implantation des constructions (voir planche graphique)

0 50 100 m



## 9.3 OAP n°3 – Combeau

Le site est localisé au nord-est de la commune, à la limite de l'enveloppe urbaine, au sein de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,8 ha.

### 9.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et présente une capacité d'environ 28 nouveaux logements.

### 9.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin du Combeau et par le chemin du Terrier en ce qui concerne la partie nord-ouest du secteur. Le chemin du Combeau sera élargi afin de permettre l'aménagement d'un cheminement piéton et de rendre la circulation plus confortable.

Il est prévu de créer une voie de desserte nord-sud en double sens. Au centre du secteur, une seconde voie de desserte orientée est-ouest reliera les poches de stationnements mutualisés (voir le chapitre « prescriptions générales »). La nouvelle voie nord-sud devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Il est prévu que l'accès aux habitations s'effectue par les poches de stationnements, afin de ne pas perturber la circulation sur le chemin du Combeau.

### 9.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive, du sud-ouest (plus dense) au reste du secteur.

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principales (comme figurée dans le plan) afin d'obtenir une meilleure intégration dans le tissu urbain existant, et de répondre au mieux au fonctionnement interne du secteur.

L'aménagement du site contribuera au renforcement de la trame végétale et arborée.

### 9.3.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 19 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 28 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte

Voie publique existante à requalifier

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Principe de continuité piétonne à créer ou conforter

Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

Secteur d'habitat de densités différenciées (du plus au moins dense) à aménager

Secteur d'habitat de densité moyenne à aménager

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)



### 9.4 OAP n°4 – Extension du centre village.

Le site est localisé au nord de la commune, en continuité de l'urbanisation existante et en limite avec la frange agricole. Il s'étend sur une superficie d'environ 7 ha.

#### 9.4.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat, des logements adaptés aux publics spécifiques (troisième âge) ou de l'hébergement (secteur 3). Le site présente une capacité d'environ 230 nouveaux logements/hébergements (hors logements adaptés aux publics spécifiques). Des espaces publics seront également aménagés.

#### 9.4.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Dans le cadre du projet, la rue de l'Église sera requalifiée afin de permettre une circulation plus confortable à double sens, intégrant stationnements et cheminement piéton.

Des voies de dessertes seront créées donnant accès aux secteurs d'habitations (tel que figuré sur le plan). Elles devront être raccordées au réseau actuel. De plus pour les secteurs 1 et 2 il conviendra d'assurer la limitation de la circulation des véhicules motorisés en évitant notamment une voirie de desserte traversante entre les deux secteurs.

Le projet prévoit également le traitement de deux carrefours, d'un parking et d'un parvis publics (en bordure de la rue Apollinaire Emery) dans le but d'améliorer les possibilités de stationnement et la circulation dans le quartier.

Des liaisons douces publiques seront aménagées reliant le projet au centre-bourg et connectant les différentes opérations d'aménagement entres-elles. Des continuités piétonnes seront également à prévoir au sein des opérations afin de compléter le maillage doux de la commune. Ces cheminements seront continus et reliés aux liaisons publiques.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés de manière différenciée : sur les voies de desserte, dans des poches de stationnements et à la parcelle (pour les formes urbaines moins denses), comme l'indique le plan.

Pour les secteurs 1 et 2 des dispositions complémentaires devront être prise en compte :

- Pour les secteurs 1 et 2, les stationnements aériens devront être au maximum regroupés à proximité des accès afin de préserver un esprit "parc habité"
- Pour les secteurs 1 et 2, du stationnement résidentiel enterré devra être prévu.
  - Pour le secteur 1, il devra concerner une part majoritaire des stationnements à créer (de l'ordre de 50% à 65%).
  - Pour le secteur 2, il devra concerner une part significative (de l'ordre de 30% à 45%)

#### 9.4.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

Le parti pris est d'assurer une densification moyenne à élever, marquée par des secteurs d'habitat en petits collectifs (pour la majorité du secteur) et par des secteurs d'habitat avec des densités progressives, afin de trouver une transition respectueuse avec la frange naturelle, comme l'indique le plan, (voir le chapitre « prescriptions générales : forme urbaine »).

Afin de créer de la convivialité au sein de l'opération, un espace public est prévu au centre du secteur (en interface secteur de stationnement/secteur d'accueil de logements adaptés aux publics spécifiques). Une attention particulière sera portée sur le traitement paysager de celui-ci). La création d'un espace paysager et végétalisé public (type espace potager) sera également prévue en partie Ouest à proximité de la rue Hector Berlioz.

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Pour les secteurs 1 et 2, l'esprit « parc habité » (place importante du végétal) devra particulièrement être recherché.

Les abords du site et en particulier en limite ouest feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande végétalisée qui assure l'insertion avec l'environnement immédiat. Les

arbres existants seront maintenus autant que possible.

#### 9.4.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur la totalité de ce site (hors secteur de logements adaptés aux publics spécifiques) est d'environ 50 logements/hébergement à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée suivantes :

Zones AUA entre la rue Joliot Curie et la rue de l'Eglise :

- Secteur 1 : environ 85 logements par hectare (densité nette\*), soit environ 70 logements.
- Secteur 2 : environ 60 logements par hectare (densité nette\*), soit environ 50 logements.

Zone AUAb à l'Est de la rue Hector Berlioz :

- Secteur 3 : environ 30 logements/hébergement par hectare (densité nette\*), soit environ 25 logements/hébergements.

Zone AUAb à l'Ouest de la rue Hector Berlioz :

- Secteur 4 : environ 100 logements par hectare (densité nette\*), soit environ 85 logements.

*Voir schéma page 98 pour l'identification des secteurs.*

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité totale d'environ 230 logements/hébergements

(hors logements adaptés aux publics spécifiques) qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

#### 9.4.5 Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AUA et AUB

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation lié à la réalisation des équipements publics internes et périphériques :

- Zones AUA et AUB à l'est de la rue Hector Berlioz (secteurs 1, 2 et 3) : entre 2024 et 2029
- Zone AUB à l'ouest de la rue Hector Berlioz (secteur 4) : une fois l'étude de faisabilité/programmation réalisée telle que mentionnée dans la délibération PPCP de la commune du 13/09/2022 et à partir de 2029

*Voir schéma page 98 pour l'identification des secteurs.*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



--- Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

- ..... Principe de voie de desserte
- - - Voie publique existante à requalifier
- ▶ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser

..... Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

- ..... Principe de continuité piétonne à créer ou conforter
- Stationnement à créer et reconforter

### Composition paysagère

- ▨ Espace de pleine terre végétalisée
- ★ Élément paysager existant à conserver
- Espace paysager et végétalisé

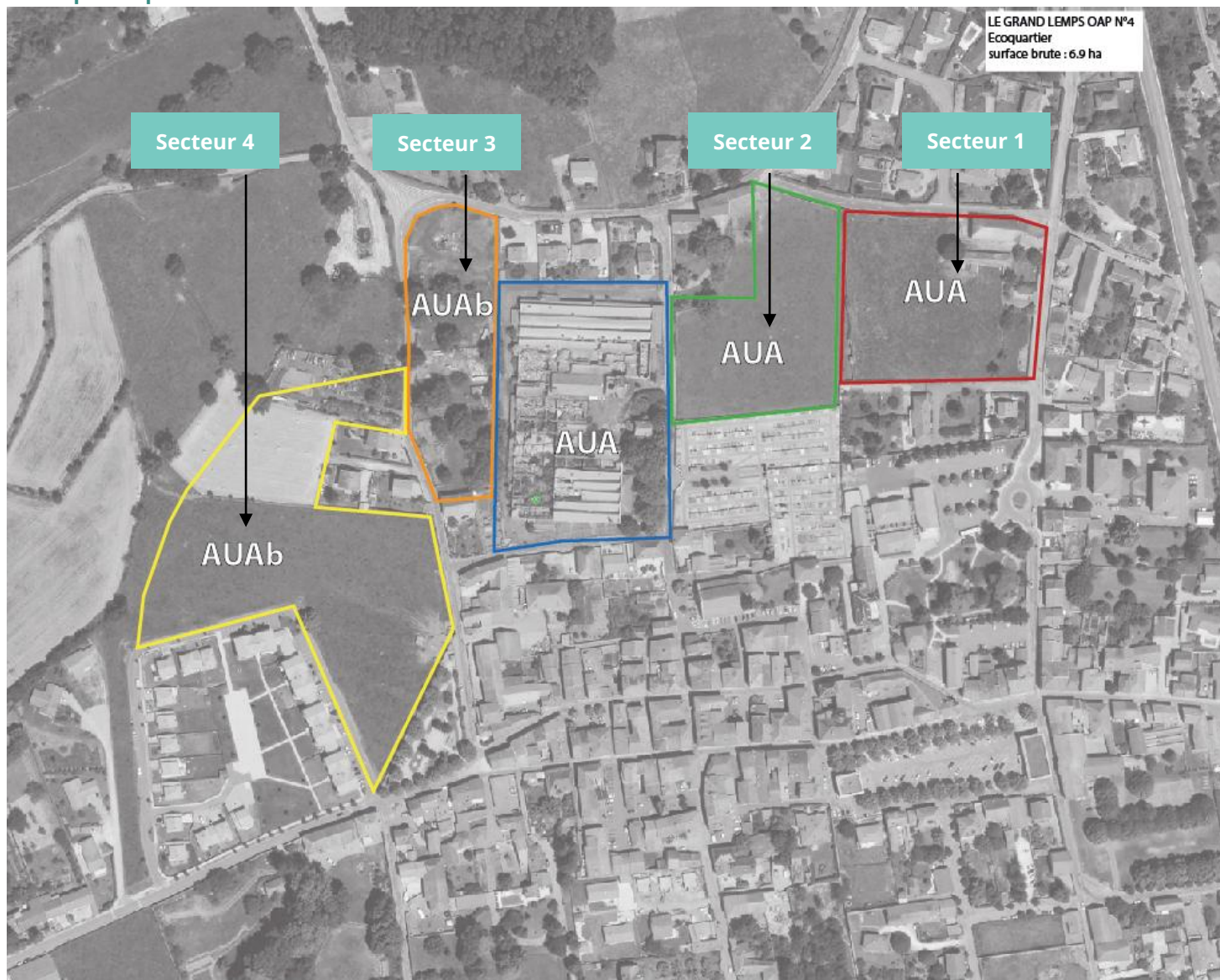
### Vocation et composition urbaine

- Secteur d'habitat de densité élevée à aménager
- ▨+ Secteur d'habitat avec des formes urbaines de densités différenciés (du plus au moins dense)
- ▨ Secteur d'habitat adapté aux publics spécifiques (type EHPAD)

0 50 100 m



## Principes d'opérations d'ensemble



### 9.5 OAP n°5 – Les Chaumes

Le site est localisé au sud-est de la commune, en continuité de l'urbanisation de la zone d'activité existante. Il s'étend sur une superficie de 3.8 ha.

La zone d'activités des Chaumes comprend 13 entreprises et compte plus de 240 salariés. Cette zone est destinée aux Pme-Pmi, Tpe, entreprises artisanales et de services. La zone est actuellement saturée et plus largement sur le bassin de vie centre du territoire Bièvre-Dauphine.

#### 9.5.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques.

#### 9.5.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin de la Croix de Jean Brillant et par la rue Jacquard (voie interne à la zone d'activités existante). Une voie nouvelle d'axe nord-sud sera créée en bouclage. Cette voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la rue Jacquard et le chemin de la Croix de Jean Brillant. Elle aura un profil en double sens, comportera un trottoir et un cheminement piéton en espace verts.

Le projet prévoit la requalification d'une partie du chemin de la Croix de Jean Brillant pour permettre une circulation confortable aux futurs usagers.

L'accès aux constructions sera réalisé soit par la voirie existante, soit par la voie de desserte interne nouvelle.

Les stationnements pourront être organisés à la parcelle.

#### 9.5.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principale parallèle à la voie permettant ainsi une organisation de la zone. L'implantation des bâtiments devra permettre la continuité de la voie centrale à long terme.

Afin de limiter l'impact visuel, les zones de stockages seront intégrées de manière privilégiée dans le corps du bâtiment. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le stockage pourra être localisé en extérieur en en arrière de façade et devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de créer un masque visuel.

Un espace de respiration sera créé à l'est du secteur. Il sera support de convivialité pour l'extension de la zone d'activités. Localisée en frange agricole, il permettra de bénéficier des perspectives sur la plaine agricole.

Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront implantés à l'est du secteur et pourront être mutualisés avec l'espace de respiration.

Les abords du site et en particulier en limite est feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande végétalisée qui assure l'insertion avec l'environnement immédiat. Les

arbres existants seront maintenus autant que possible.

## Principes d'aménagement de l'OAP



Le Grand Lemps OAP N°5  
Les Chaumes  
surface brute : 3.8 ha

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte

Voie publique existante à requalifier

Principe de liaison à créer en cas de future extension

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

Secteur d'activités économiques

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

Espace végétalisé de type haie bocagère

Espace dédié aux ouvrages publics (eaux pluviales, espace de vie, etc.)

0 100 200 m



## 10 COMMUNE D'IZEAUX

La commune d'Izeaux se situe au sud de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 2154 habitants en 2014.

La commune d'Izeaux est identifiée dans le PADD en « commune satellite » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. Elle présente ainsi un relais nécessaire à la dynamique territoriale, notamment pour le sud du territoire. Les renforcements nécessaires en termes résidentiels, d'équipements et de commerces, seront envisagés.

La commune fait l'objet de trois OAP :

- Du site dit Richard Pontvert (OAP n°1) ;
- Du dite du Freytière ensemble (OAP n°2)
- De la rue Ruibet (OAP n°4) ;

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



## 10.1 OAP n°1 – Richard Pontvert

Le site est localisé au centre de la commune, au sein de l'urbanisation existante. La partie est du secteur est occupé par un bâtiment artisanal. Il s'étend sur une superficie de 2,7 ha.

### 10.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat, ainsi qu'une résidence seniors et un équipement public de type crèche. D'une capacité minimum de 50 nouveaux logements, ce secteur d'OAP représente donc une opportunité pour accompagner la densification modérée et qualitative de l'espace bâti communal, en participant au développement de l'offre en logements sociaux.

### 10.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le secteur est accessible à l'est par la rue Pascal et possiblement au nord-ouest par la rue Paul Bert. Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage, avec un profil en double sens (voir le chapitre « prescriptions générales »). La nouvelle voie se raccordera au réseau viaire existant, en s'appuyant sur les amorces des voies existantes et en accompagnant la requalification de la rue Pascal. L'accès aux habitations sera réalisé par la voie de desserte.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés dans une poche au cœur du secteur, ainsi qu'au niveau de la frange nord du tènement, à l'endroit où se trouve aujourd'hui un parking existant. Le reste des stationnements sera reporté à la parcelle, pour répondre aux besoins des futurs habitants.

### 10.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

La proximité des équipements suppose la réalisation de formes urbaines qui permettent une densification élevée dans la partie Est de l'OAP. Cette densité sera traitée de manière progressive, du sud (plus dense) au nord (moins dense) du secteur de projet (voir le chapitre « prescriptions générales »), et dialoguera en partie Ouest avec des formes urbaines peu denses, intégrées à un tissu environnant de maisons individuelles.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée.

Un aménagement paysager sera créé au Nord-Ouest de l'opération, en continuité du parc existant, afin de maintenir la résilience du site face aux risques hydrauliques. Dans l'ensemble, les structures arborées du site seront maintenues autant que possible, notamment dans l'espace de stationnement collectif. Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès

sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

### 10.1.4 Programmation et densité

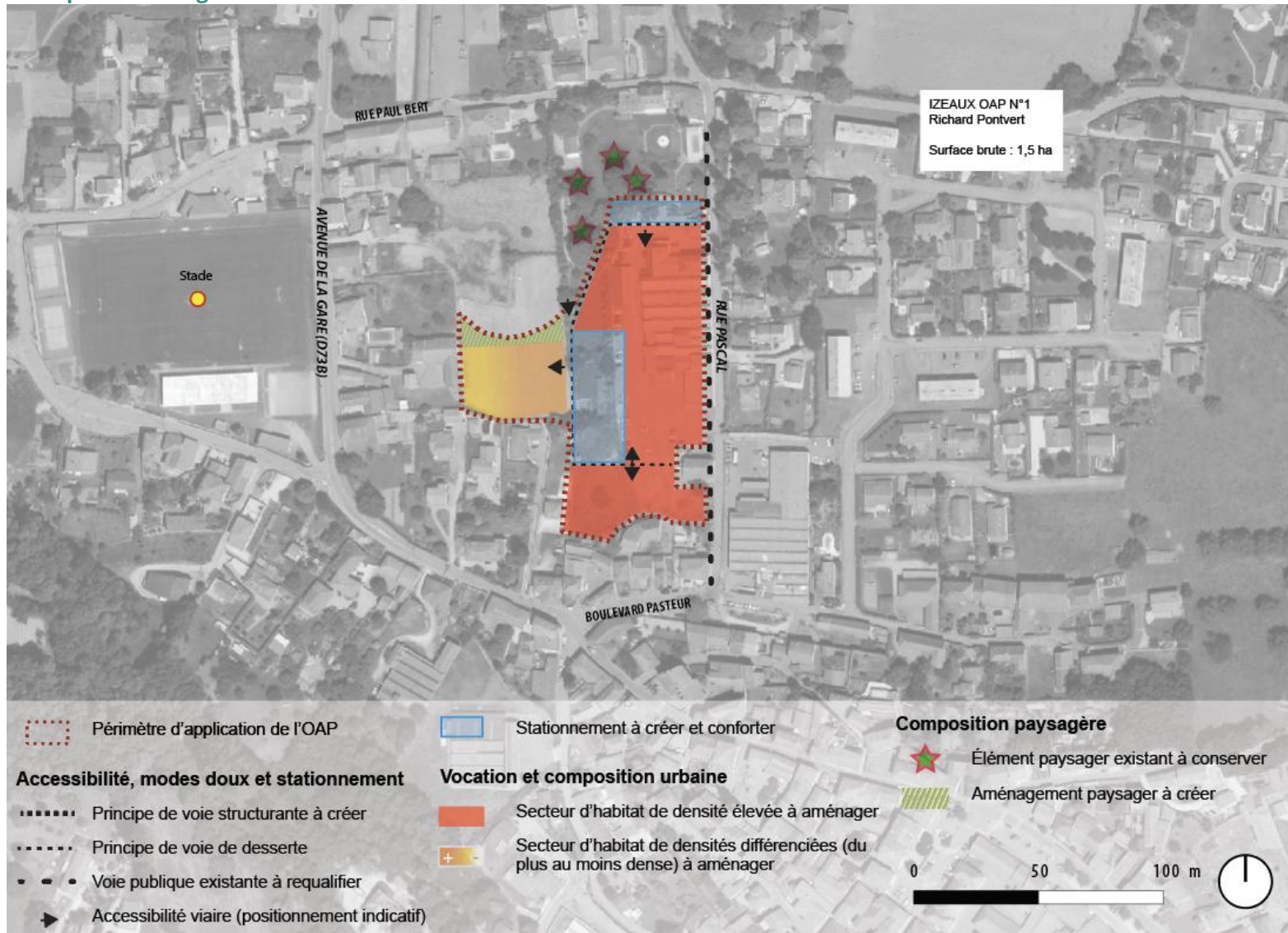
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 50 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 50 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 10.2 OAP n°2 – Ensemble Freytière

Le site est localisé à l'est de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie d'environ 4,5 ha.

Le site est plan dans sa partie nord, puis en pente dans sa partie sud. Il accueille une trame végétale importante constituée de bois, de haies champêtres et de noyers isolés ou en alignement. La rue Bayard, au sud, offre une vue panoramique dominante sur le site. Depuis la rue Freytière, les perceptions sont marquées par la présence de l'église en situation dominante qui constitue un point repère majeur du village et par un front bâti de grande qualité formé par l'alignement de bâti patrimonial.

### 10.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat d'une capacité d'environ 104 nouveaux logements, dans une diversité de types et de formes architecturales intégrées à leur environnement.

### 10.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue Paul Bert au nord et l'impasse de Freytière à l'ouest.

Afin de permettre une desserte qualitative et structurante de ce secteur, le futur maillage s'organisera autour :

- d'une voie structurante publique en « L » qui reliera l'impasse de Freytière à la rue Paul Bert. A terme, afin de fluidifier la circulation, la desserte depuis l'impasse de Freytière sera redirigée vers la Rue Pascal
- D'une placette publique centrale, circulante, aménagée paysagèrement et faisant office d'espace de rencontre et de respiration.

Des voies de desserte secondaires seront créées à partir de ces espaces publics afin de desservir les différents secteurs.

Le maillage sera complété par des cheminements doux qui permettront des interconnexions avec :

- le secteur de la Morreillère au nord
- l'impasse de Lamartine au sud
- la rue parmentier à l'est

Les stationnements résidentiels s'organiseront par poches (voir schéma) ou de façon linéaire notamment le long des voies de desserte. Des stationnements à la parcelle peuvent également être organisés pour les opérations aux densités faibles.

### 10.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant nécessite une densification

réfléchi et différenciée du secteur, avec une diversité des formes urbaines et architecturales (voir le chapitre « prescriptions générales »).

La composition urbaine se déclinera selon le schéma, avec

- les secteurs de densité élevées qui seront prévus en partie centrale et sud de la zone
- les secteurs de densité moyenne qui seront privilégiés en périphérie nord-ouest, nord et est de la zone
- un secteur de densité faible qui sera implanté en partie ouest et sud-ouest.

De manière générale, les futures constructions devront se rapprocher de la future voie structurante afin de créer un front bâti de part et d'autre de celle-ci. »

Un espace collectif structurant de respiration, paysagèrement aménagé est à prévoir au centre du secteur (voir le chapitre « prescriptions générales »).

De même, les espaces verts communs devront être privilégiés dans les espaces privatifs. »

De manière générale, les espaces en extrémité de zone seront valorisés par une végétalisation renforcée afin de garantir leur transition avec les espaces maintenus non construits.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée, notamment le long des voiries structurantes. Les structures arborées existantes (alignement de

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

noyers ou noyers isolés) seront maintenues dans la mesure du possible (dans les jardins ou en accompagnement des voies, ...). Les structures arborées préservées participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

## 10.2.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 30 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 104 logements qui est estimée sur ce secteur, qui seront répartis de manière estimative selon le tableau suivant :

Tranche	Nombre de logements estimés
1	40
2	21
3	26
4	17
TOTAL	104

\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)

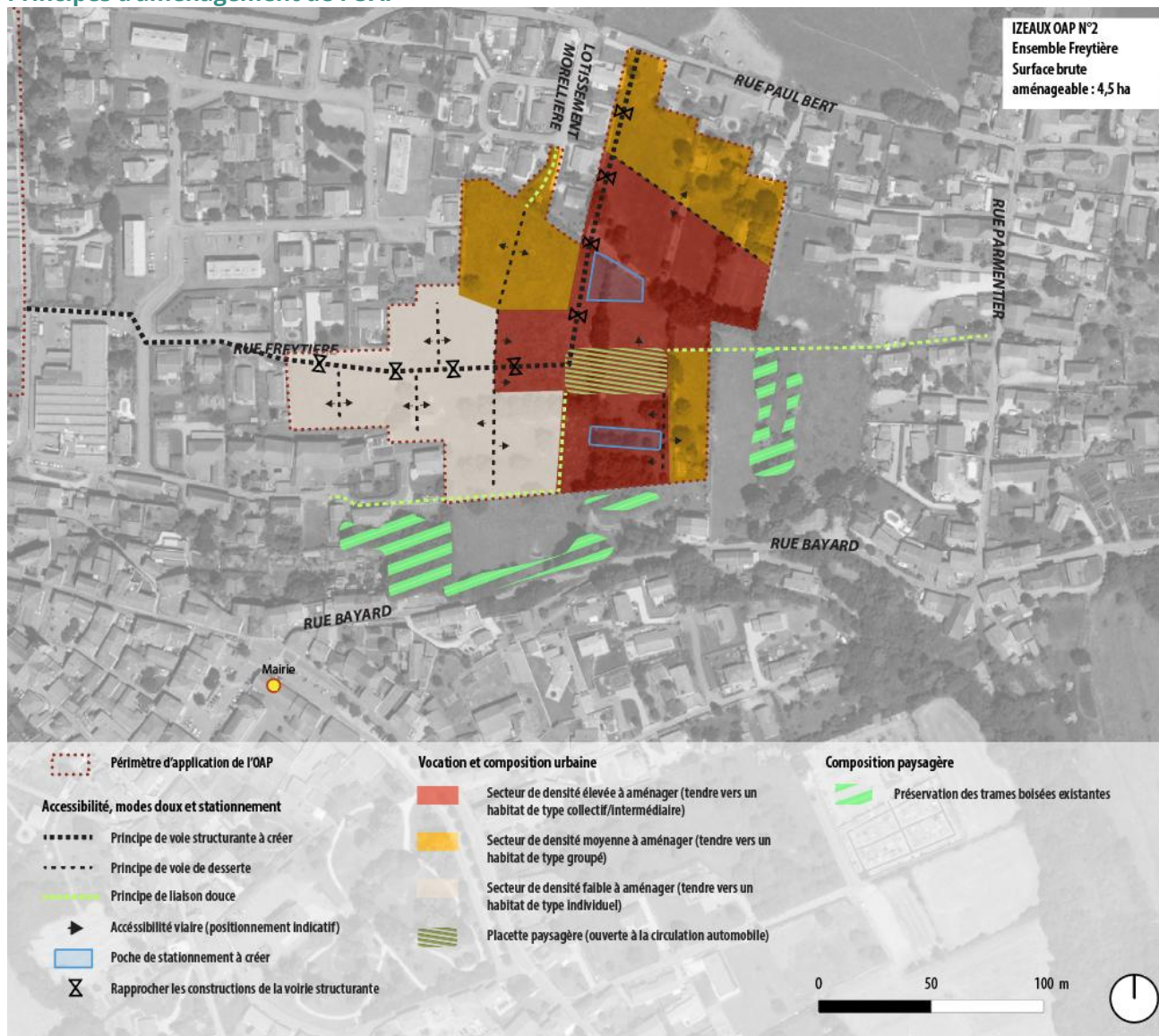
## 10.2.5 Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUBa

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation lié à la réalisation des équipements publics internes et périphériques :

Voir schéma ci-après pour l'identification des secteurs.

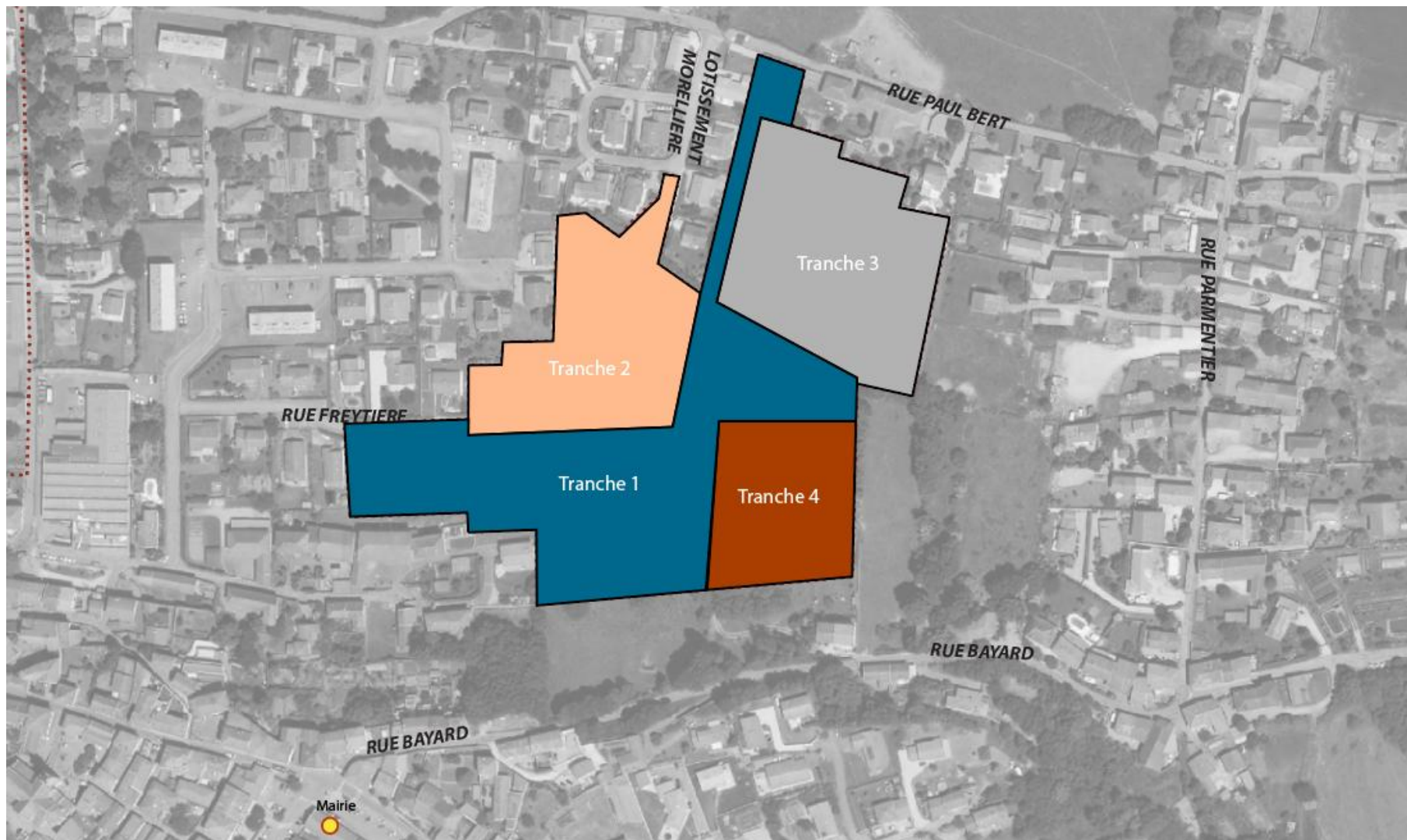
Numéro de Tranche	Principaux équipements publics à réaliser au sein de la tranche	Échéancier prévisionnel
Tranche 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie structurante reliant l'impasse de Freytière à la Rue Paul Bert et réseaux publics liés</li> <li>- Liaison piétonne avec le quartier de la Moreillière</li> <li>- de manière optionnelle : Placette paysagère (ouverte à la circulation automobile) et réseaux publics liés</li> </ul>	Entre 2025 et 2029
Tranche 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit simultanément à la tranche 1</li> <li>- Soit à l'issue de la réalisation de la tranche 1</li> </ul>
Tranche 3		A l'issue de la réalisation de la tranche 2
Tranche 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si non réalisée en tranche 1 : Placette paysagère (ouverte à la circulation automobile) et réseaux publics liés</li> <li>- Cheminements doux reliant la placette avec l'impasse de Lamartine au sud-ouest et la rue Pascal à l'Est</li> </ul>	A l'issue de la réalisation de la tranche 3

## Principes d'aménagement de l'OAP



# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'opérations d'ensemble



### 10.3 OAP n°3 – Rue Ruibet

Le site est localisé au sud-ouest de la commune, au sein de l'urbanisation existante, sur un secteur en pente du pied de versant de l'Adret. La partie haute du terrain, au sud, se raccorde au hameau du bois. Le secteur est en grande partie arboré (ancien parc d'une villa) et limité par un mur. Le site est peu perceptible en vue externe, masqué par la végétation arborée alentour.

Unique secteur prairial entre l'urbanisation et les boisements de Parménie, ce secteur de bocage faisant également lien avec des réservoirs de zones humides. Il s'agit là d'un secteur déjà très contraint et d'une des dernières connexions avec le vallon boisé.

Il s'étend sur une superficie de 1 ha.

#### 10.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et à protéger le corridor écologique existant. Ce secteur présente une capacité d'environ 8 nouveaux logements. Son urbanisation se traduira par une opération d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer la meilleure transition possible avec les espaces agricoles et naturels périphériques.

#### 10.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue Sully. Les accès aux habitations seront réalisés par la rue existante.

Une partie du secteur sera raccordé au chemin du Bois.

#### 10.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité modérée.

L'aménagement du site contribuera au confortement de la trame végétale et arborée existante ou en continuité de l'existant. Une haie champêtre à l'ouest de l'opération sera préservée. Elle assurera la transition entre l'opération et l'espace agricole et naturel, et matérialisera une limite qualitative dans le paysage.

Un tilleul intéressant, au sud-est du site, sera également préservé et renforcera le caractère patrimonial du secteur.

Les autres structures arborées seront maintenues autant que possible, dans les jardins ou en accompagnement des voies. Elles participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

Dans le secteur identifié de continuité écologique, il conviendra de supprimer les éléments fragmentant tels que les murs pleins afin de mettre en place des haies végétalisées ou des clôtures à gros maillage afin de faciliter le déplacement de la petite faune sauvage.

### 10.3.4 Programmation et densité

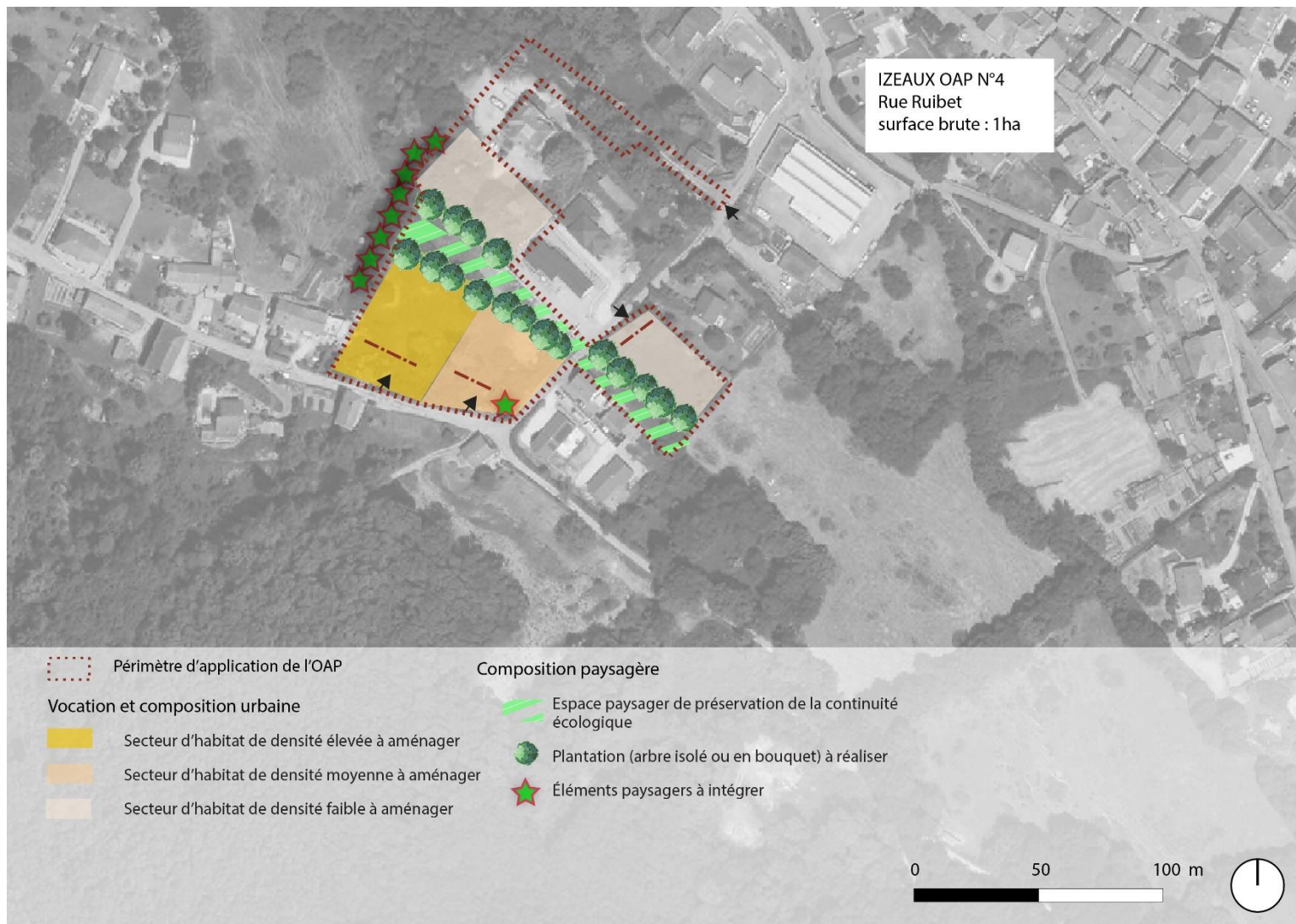
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 15 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 8 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 11 COMMUNE D'OYEU

La commune d'Oyeu se situe au nord-est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 931 habitants en 2014.

La commune d'Oyeu est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le site dit Clos des Tisserands (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



### 11.1 OAP n°1 – Clos des Tisserands

Ce secteur est localisé au sein du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Le secteur est occupé en partie par l'ancienne usine de textile « Blanchin ». Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain et d'extension. Il s'étend sur une superficie de 3,4 ha.

#### 11.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le site a vocation à accueillir une opération d'habitat avec une capacité d'environ 50 nouveaux logements. Dans une volonté de mixité fonctionnelle, des équipements du service public et un espace public seront réalisés : un parc paysager ainsi que des infrastructures nécessaires à l'amélioration de la vie des habitants.

#### 11.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le secteur est accessible au sud par la route du Bourg et par la route des Margotières à l'ouest. L'entrée principale du site se fera par la route du Bourg. Une voie de desserte sera créée afin de permettre le bouclage du secteur avec la rue de l'Église. La circulation sera apaisée dans le secteur. Pour répondre aux besoins existants et futurs (logements et services publics), des espaces de stationnements public seront aménagés par poche de préférence. Le principe de mutualisation

est encouragé avec les habitations. Le reste des stationnements sera reporté à la parcelle. Une aire de stationnement en bordure de la route du Bourg sera aménagée.

#### 11.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La densité modérée des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne à forte (voir le chapitre « prescriptions générales »). Il s'agit d'assurer une densification progressive du nord (moins dense, en frange agricole) au sud, avec l'objectif d'intégrer l'opération dans son paysage.

Un espace public de rencontre sera créé en lien. Il est envisagé de créer un linéaire commercial en rez-de-chaussée des constructions nouvelles route du Bourg.

Le projet devra permettre de maintenir la structure paysagère en place avec la préservation et la valorisation autant que possible des motifs paysagers existants (arbres isolés, haies vives) lors de la structuration de l'aménagement. Afin d'organiser la transition avec la frange, une limite bâtie et une transition qualitative est privilégiée avec l'espace agricole et naturel au nord et au sud-est.

Les alignements d'arbres en bordure de la rue du Bourg seront préservés autant que possible et

permettront d'accompagner les stationnements et l'espace public.

Une partie du secteur devra accueillir un espace vert commun (propre à l'opération) de manière à gérer la gestion des eaux pluviales.

#### 11.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 20 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 50 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## 12 COMMUNE DE RENAGE

La commune de Renage se situe au sud-est de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 3582 habitants en 2014.

La commune de Renage est identifiée dans le PADD en « commune satellite » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. Elle présente ainsi un relais nécessaire à la dynamique territoriale, notamment pour le sud du territoire. Les renforcements nécessaires en termes résidentiel, d'équipements et de commerces, seront envisagés.

La commune dispose d'une école maternelle et d'une école primaire, d'équipements de santé, d'un gymnase, d'une piscine et d'une offre commerciale.

Un secteur fait l'objet de quatre OAP :

- Du centre-ville rue de la Maigre et centre-ville cœur de bourg (OAP n°1)
- Du site dit de l'îlot des écoles (OAP n°2)
- Du site dit de Carrosserie (OAP n°3)
- Du site dit de la rue Maigre (OAP n°4)

Localisation des secteurs d'OAP au sein de la commune



### 12.1 OAP n°1 – Centre-ville

Le site est localisé en cœur du bourg et s'étend sur une superficie de 1,1 ha.

#### 12.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat principalement et présente une capacité d'environ 64 nouveaux logements.

#### 12.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Maigre depuis la rue de la République, axe structurant de la commune.

Les requalifications de la partie ouest de la rue du Maigre, ainsi que la partie nord de la rue de la République sont prévues dans le cadre du projet.

Pour les secteurs en zones à urbaniser (AU), deux accès seront prévus depuis la rue de la maigre, avec des dessertes :

- dont le bouclage de la voirie interne est obligatoire uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'échelle des deux tranches A et B ;
- dont les voiries internes peuvent être en impasses dans le cadre de deux opérations d'aménagement distinctes des tranches A et B.

La liaison douce existante et traversant la zone sera confortée et permettra une connexion avec la rue Michel Creminesi.

Le stationnement public existant sera maintenu et au besoin réaménagé. Les stationnements résidentiels pourront être organisés par poches et/ou le long des futures voies de desserte pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.

#### 12.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions existantes et la proximité du secteur d'équipements, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir des densités diverses.

Le parti pris est d'assurer une densification cohérente avec l'environnement existant :

- sur les secteurs concernés par les zones AUA : une densification élevée.
- sur les secteurs concernés par les zones UA : une densité faible, avec des typologies pouvant davantage être tournées vers les maisons individuelles purs ou groupées.

Dans la mesure du possible, l'aménagement du site ne doit pas aller à l'encontre de la trame végétale et arborée, et privilégier autant que possible la végétalisation des espaces libres. Les arbres existants seront maintenus autant que faire se peut et les continuités végétales seront dans la mesure du possible prolongées ou restituées.

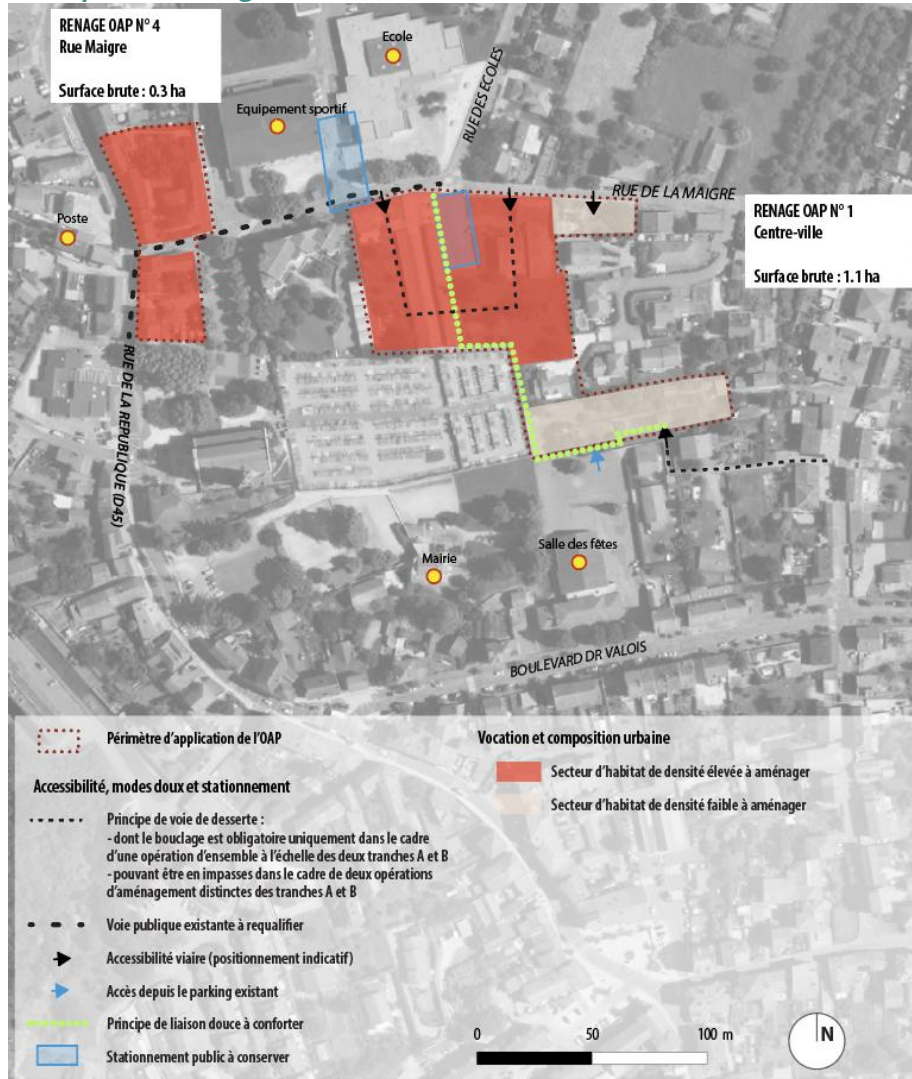
#### 12.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 80 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération (zones AU et zones U) et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

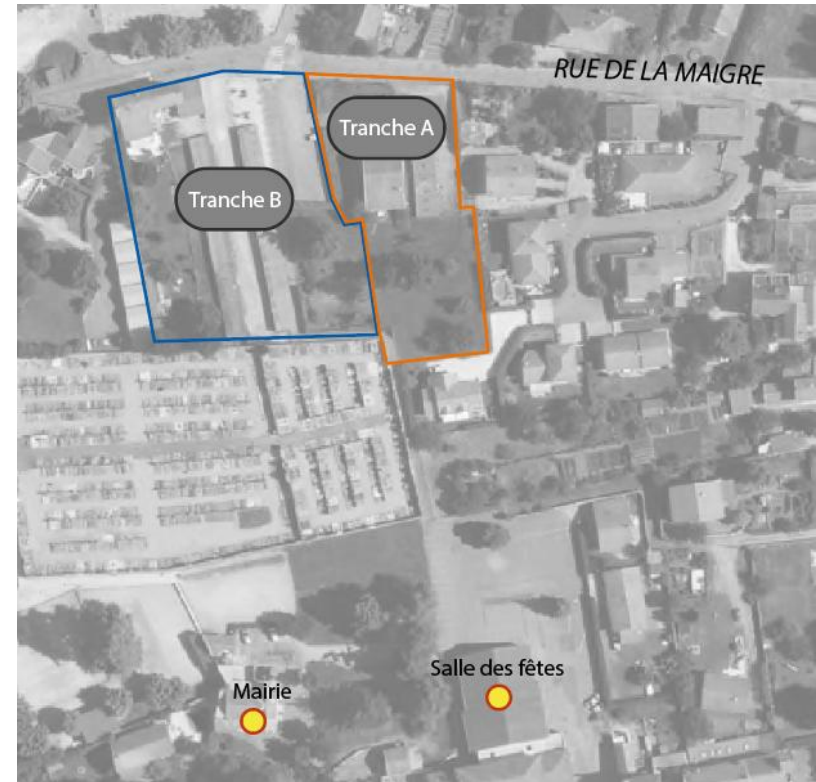
Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 64 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



## Principe d'opérations d'ensemble



### 12.2 OAP n°2 – Ilots des écoles

Le site est localisé au centre de la commune, en continuité du secteur OAP n°1. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

#### 12.2.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et présente une capacité de 61 nouveaux logements. Son urbanisation se traduira par une opération d'aménagement d'ensemble qui garantira la cohérence globale du projet en terme d'insertion urbaine et paysagère.

#### 12.2.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Maigre, le chemin de la Bâtie et la rue des Écoles. Il est prévu de créer une voie structurante à l'ouest de l'OAP qui sera d'axe nord-sud, reliant ainsi la rue de la Maigre à l'école, au nord de l'opération. Deux voies de desserte seront aménagées, l'une d'axe nord-sud et la seconde d'axe est-ouest. Ces voies, auront un profil deux fois une voie en double sens (voir le chapitre "prescriptions générales"). Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies de desserte et la voie structurante.

Une liaison douce sera aménagée rue des Écoles, permettant ainsi de favoriser l'accessibilité en

mode doux à l'école et autres équipements environnants, et de relier ces équipements au centre-bourg.

Une poche de stationnement publique est prévue à l'Ouest du secteur pour les usagers des équipements. Les stationnements résidentiels pourront être organisés de manière différenciée : en souterrain (pour les formes urbaines de densité élevée), sur la voie de desserte (d'axe nord-sud) et groupés, en poche (à l'Est de l'OAP). Pour densités plus faibles, le stationnement pourra également être réalisé à la parcelle.

#### 12.2.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions existantes et la proximité du secteur aux équipements, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée, au cœur et au sud-est de l'opération, et moyenne, dans les secteurs d'habitation du nord-est et du sud-ouest, comme l'indique la carte (voir le chapitre « prescriptions générales »).

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principales (comme figuré dans le plan) afin d'obtenir une meilleure intégration dans tissu urbain existant.

Deux espaces de respiration seront prévus au sein de l'opération : une placette publique située au niveau de la frange Ouest, en lien avec les

équipements existants, et un espace commun à l'Est.

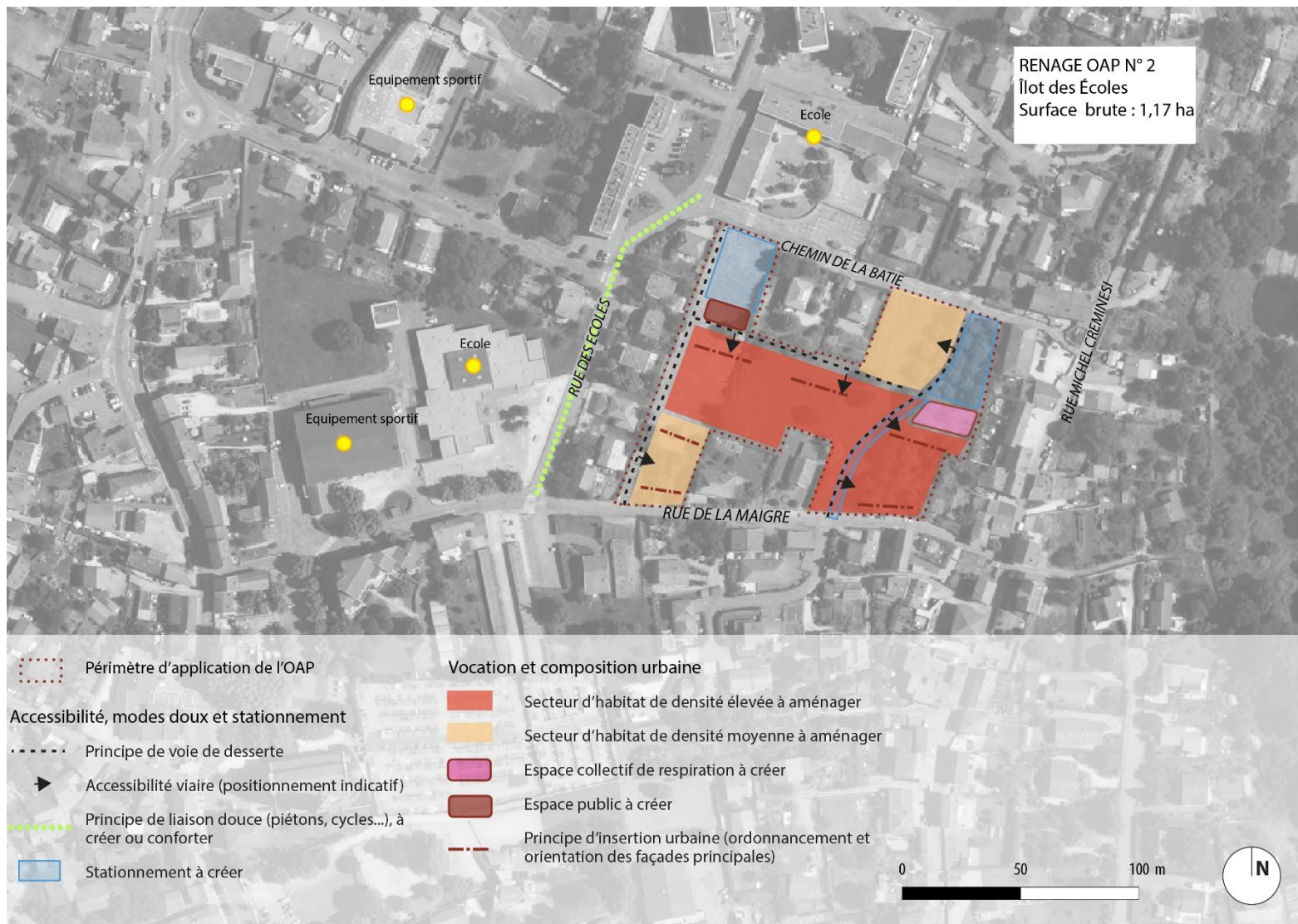
#### 12.2.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 70 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 60 logements qui est estimée sur ce secteur.

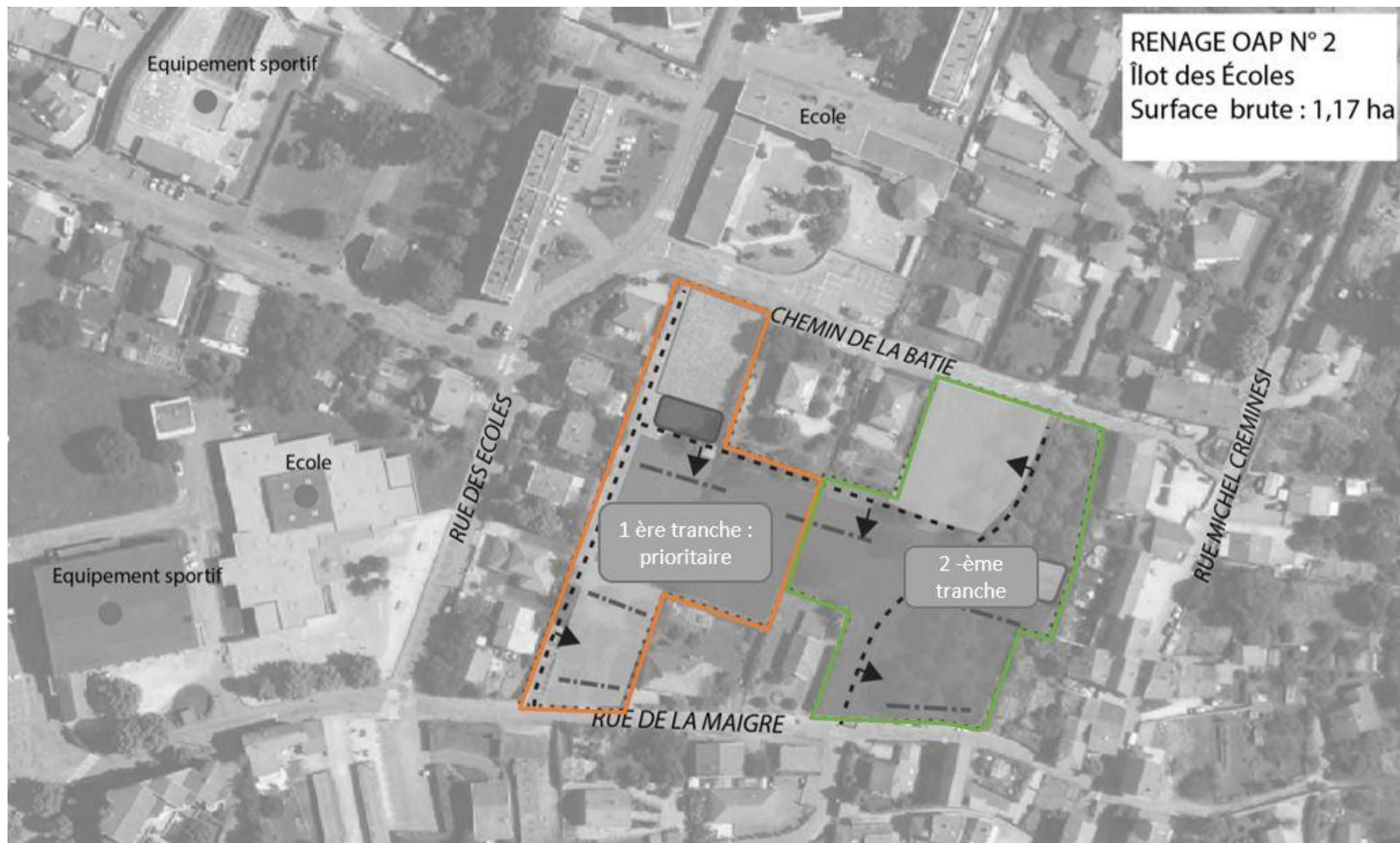
*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principe d'opérations d'ensemble



## 12.3 OAP n°3 – Carrosserie

Le site est localisé au sud de la commune, au cœur de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 0,8 ha.

### 12.3.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et présente une capacité d'environ 62 nouveaux logements. Le secteur prévoit également l'aménagement d'un espace public.

### 12.3.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible en véhicule, par la rue du Vercors, à l'Ouest et au sud de l'OAP et par la Rue de la République à l'Ouest du secteur, uniquement piéton.

Plusieurs liaisons douces seront prévues : Une liaison d'axe Nord-Sud et deux liaisons d'axe Est-Ouest, qui permettront de favoriser l'accessibilité en mode doux des quartiers environnants vers le cœur de l'opération.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés le long de la Rue du Vercors, à l'Ouest comme au Sud de l'opération, ainsi qu'en souterrain.

### 12.3.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant.

Les constructions existantes et la proximité du secteur aux équipements, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité différenciée (moins dense au cœur de l'opération et plus élevée aux extrémités Est et Ouest). Au sud de la rue du Vercors, le secteur d'habitation aura, là aussi, une densité différenciée (plus dense à l'Est et moins dense à l'Ouest).

Un espace collectif de respiration est à prévoir au cœur du secteur.

Dans la mesure du possible, l'aménagement du site ne doit pas aller à l'encontre de la trame végétale et arborée, ainsi, les arbres existants seront maintenus autant que faire se peut.

### 12.3.4 Programmation et densité

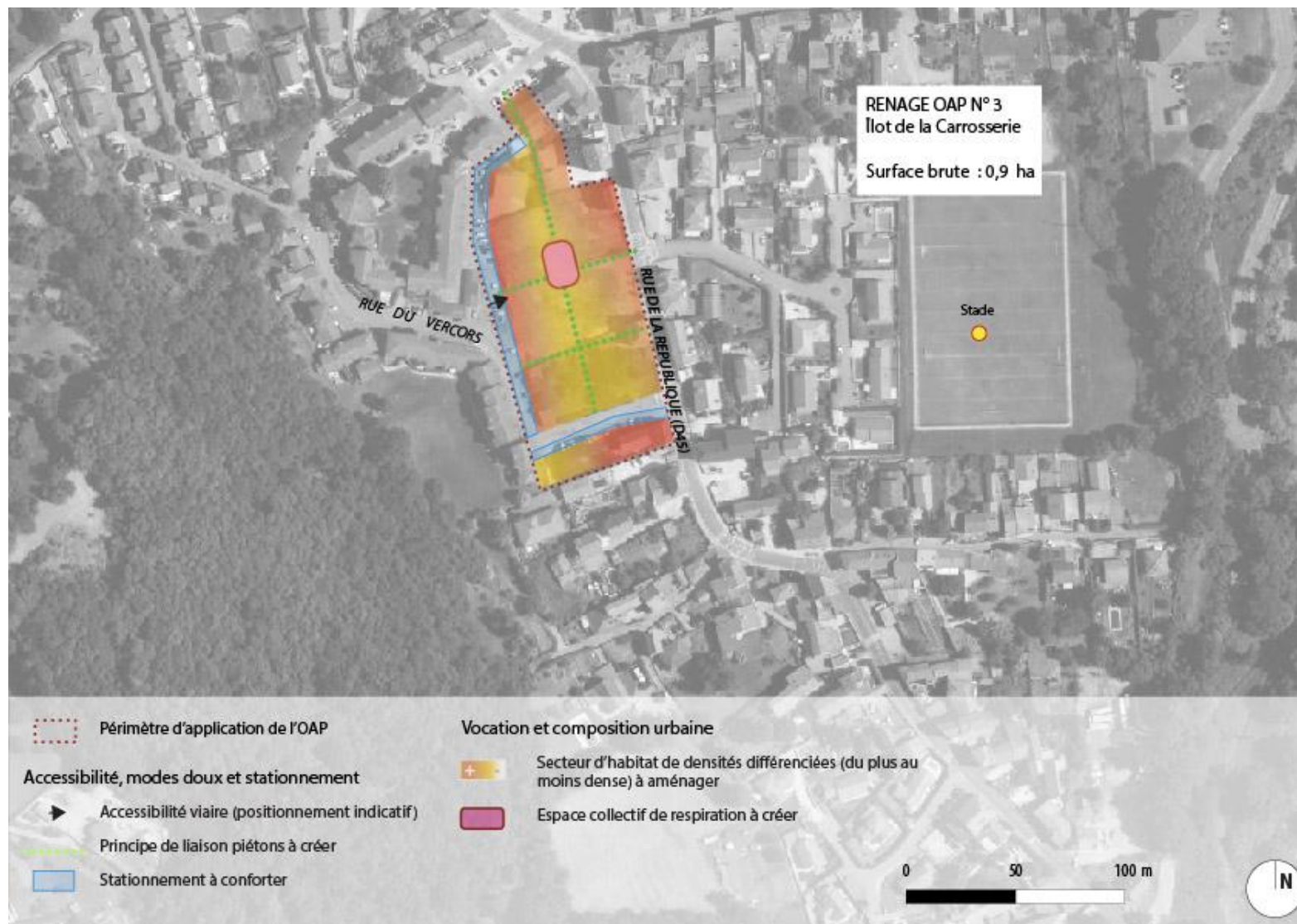
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 85 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 62 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 12.4 OAP n°4 – Rue Maigre

Le site est localisé en cœur du bourg et s'étend sur une superficie de 0,3 ha environ.

### 12.4.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat. Situé au sein de l'espace préférentiel identifié par le SCoT, celui-ci participera au développement prioritaire résidentiel de cet espace. Le site présente une capacité d'environ 48 nouveaux logements ?

### 12.4.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible la rue de la Maigre et par la rue de la République, un axe structurant de la commune.

Les requalifications de la partie ouest de la rue du Maigre, ainsi que la partie nord de la rue de la République sont prévues dans le cadre du projet d'aménagement.

L'opération est directement accessible depuis la rue Maigre. Une aire de stationnement mutualisée sera organisée en interface avec l'équipement sportif.

### 12.4.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer les opérations dans le contexte urbain environnant. Les constructions

existantes et la proximité des équipements, supposent ici la réalisation de formes urbaines qui permettent une densité élevée.

Dans la mesure du possible, l'aménagement du site ne doit pas aller à l'encontre de la trame végétale et arborée, ainsi, les arbres existants seront maintenus autant que faire se peut et les continuités végétales seront prolongées ou restituées.

### 12.4.4 Programmation et densité

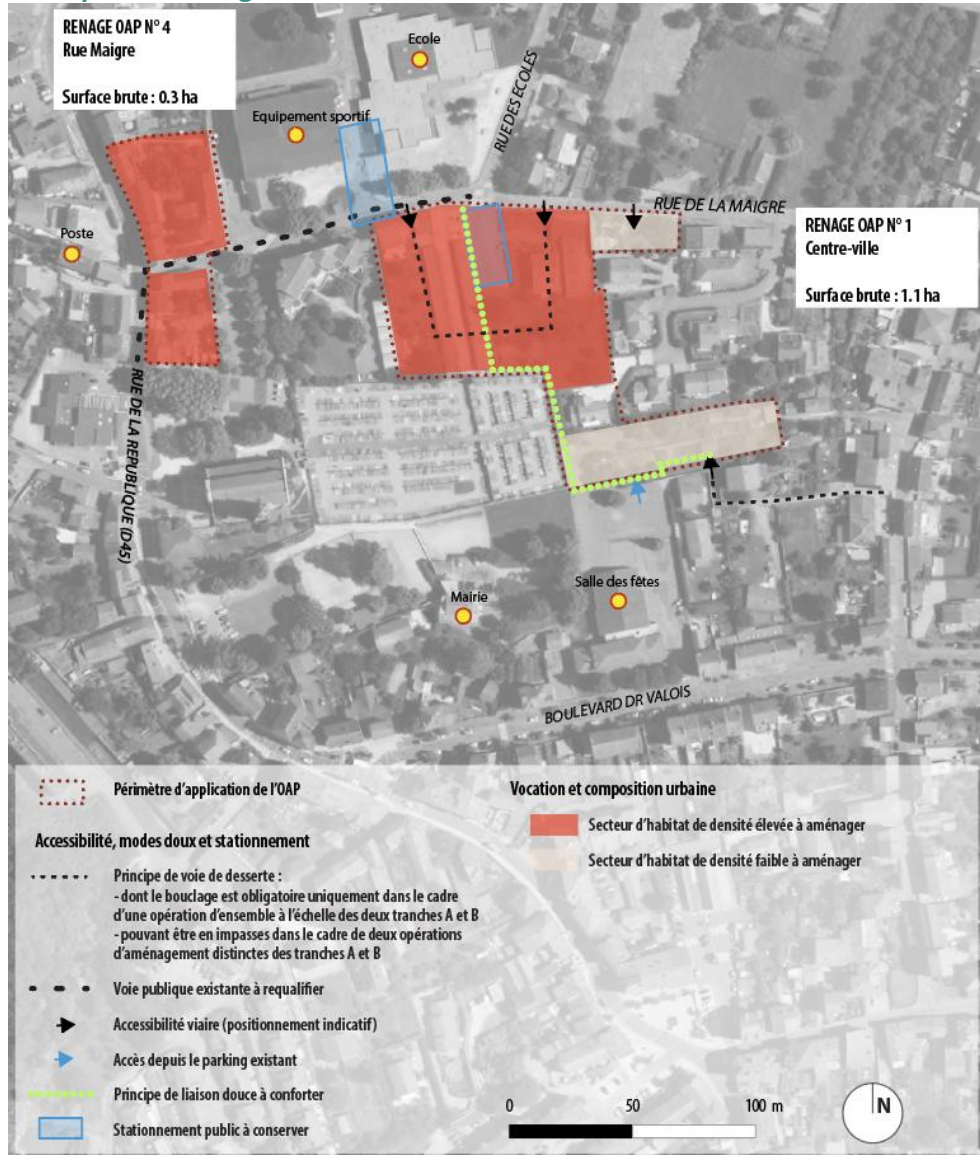
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 200 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 84 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

# PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

## Principes d'aménagement de l'OAP



## 13 COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DE-BIZONNES

La commune de Saint Didier de Bizennes se situe à l'extrémité nord-ouest de la Communauté de Communes de Bièvre Est. Elle compte 295 habitants en 2014.

La commune de Saint Didier de Bizennes est identifiée dans le PADD en « commune village » dans l'armature urbaine de l'intercommunalité. La recherche d'une dynamique résidentielle sur les « communes village » doit avant tout être tournée vers le maintien de leur vitalité et la mixité des populations.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le site du centre-village (OAP n°1).

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



### 13.1 OAP n°1 – Centre village

Le site est localisé centre de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 3,2 ha.

#### 13.1.1 Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat avec une capacité d'environ 16 nouveaux logements, et un espace de loisirs sportifs.

#### 13.1.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Mairie, l'axe structurant de la commune de Saint Didier de Bizennes, des voies de dessertes déjà existantes.

Au niveau de la frange Est du secteur, une continuité piétonne pourra être créée en bordure de la rue de la Mairie afin de relier l'opération aux équipements existants.

Les stationnements résidentiels pourront être organisés à la parcelle. Un espace de stationnement public sera aménagé en bordure de la rue de la Mairie.

#### 13.1.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La densité modérée des constructions présentes sur le secteur suppose la

réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité faible.

L'ordonnancement des constructions devra être organisé avec le recul indiqué sur le plan.

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée, en continuité avec l'existant. En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, si elles sont nécessaires, seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur) et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex. grillage à mouton permettant le passage).

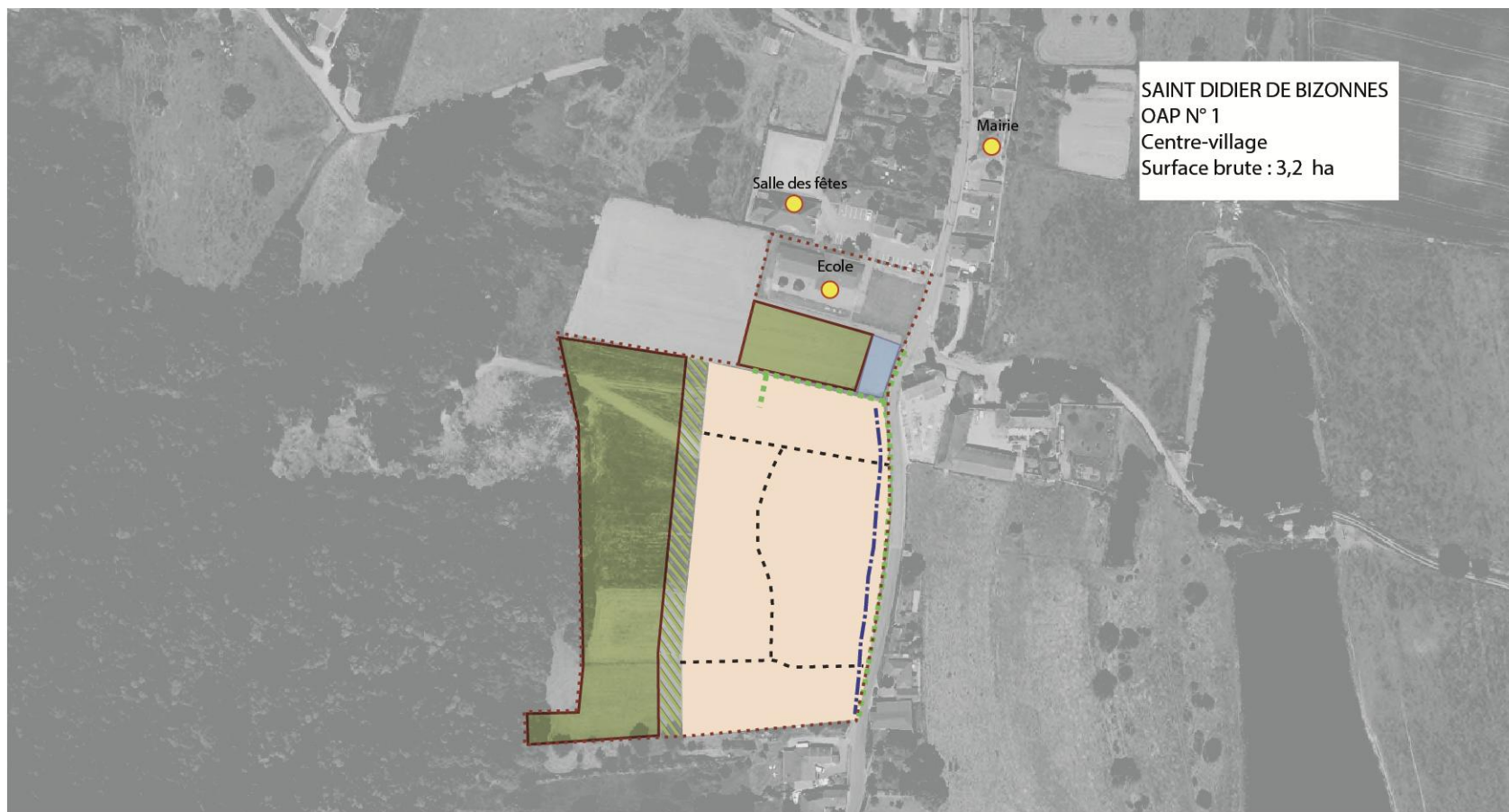
#### 13.1.4 Programmation et densité

L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 10 logements à l'hectare (densité nette\*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 16 logements qui est estimée sur ce secteur.

*\* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)*

## Principes d'aménagement de l'OAP



SAINT DIDIER DE BIZONNES  
OAP N° 1  
Centre-village  
Surface brute : 3,2 ha

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie de desserte existente

Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

Secteur d'habitat de densité faible à aménager

Ligne de recul d'implantation des constructions (voir planche graphique)

Vocation et composition urbaine

Espace de loisirs sportifs

Aménagement paysager à créer



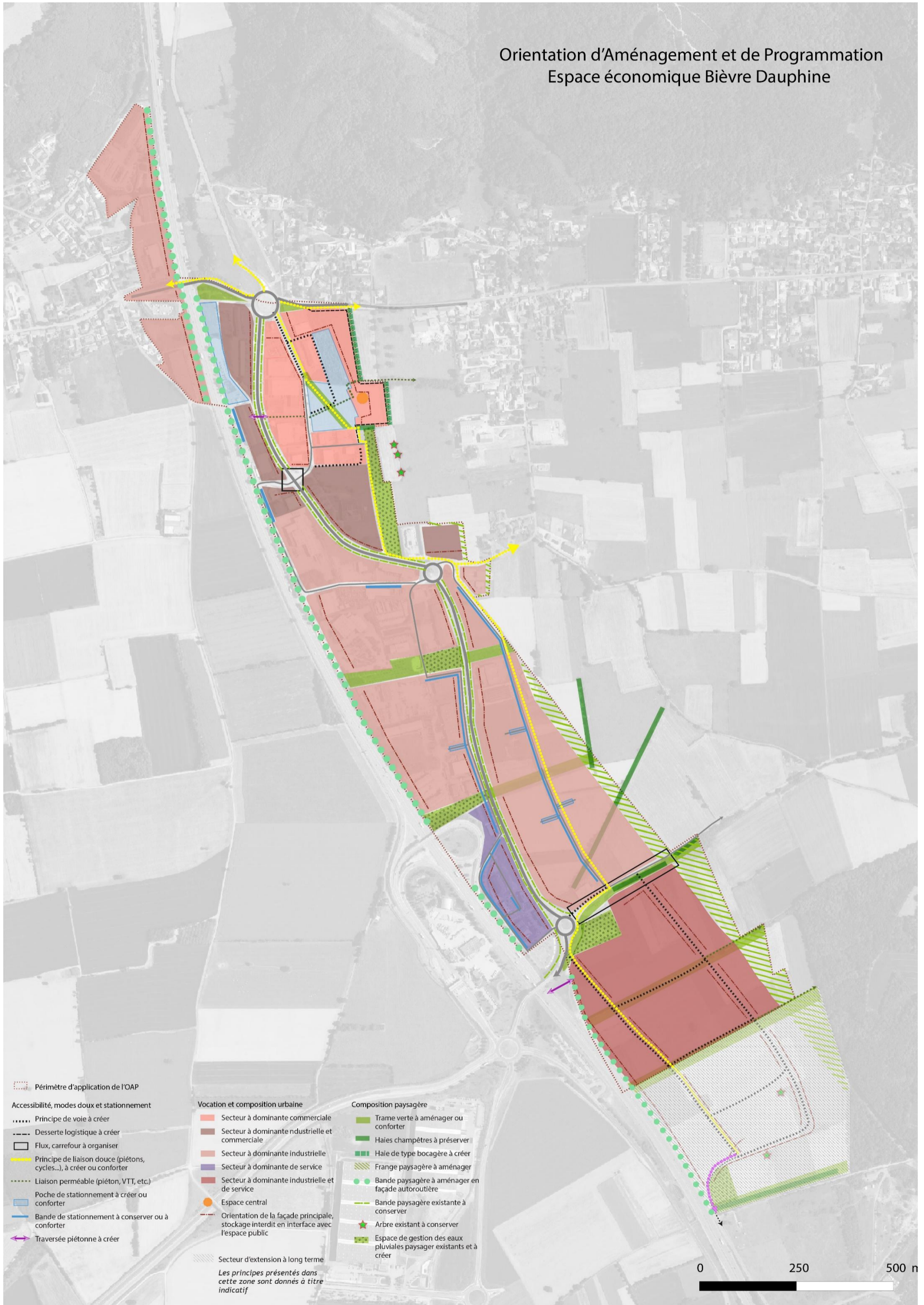
### 14 ESPACE ÉCONOMIQUE BIÈVRE DAUPHINE

Le secteur d'OAP longe l'autoroute A48, sur sa rive gauche, pendant environ 3 km. La plupart de la surface se situe sur les communes d'Apprieu et Colombe. Le sud du secteur se trouve sur la commune d'Apprieu en limite de la commune de Rives et du parc d'activités Bièvre Dauphine Ouest, à proximité immédiate du diffuseur n°9 de Rives. Son accessibilité immédiate avec l'autoroute A48 lui confère une place stratégique dans le développement économique du territoire. Ce site constitue l'espace économique majeur du territoire. L'enjeu de développement est la création d'emplois. L'espace économique Bièvre Dauphine est structurant pour l'intercommunalité et rayonne au-delà de l'échelle territoriale, à l'échelle de la Région Urbaine Grenobloise. Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie d'environ 110 ha.

Localisation du secteur d'OAP au sein de la commune



## Orientation d'Aménagement et de Programmation Espace économique Bièvre Dauphine



L'objectif de cette OAP est de définir un projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur afin de constituer l'espace économique Bièvre Dauphine. L'enjeu est de connecter les différentes entités existantes, de cadrer les extensions dans un projet global, d'encadrer la requalification de l'existant dans un souci de qualité des aménagements, du cadre de vie.

### 14.1 Vocation, mixité fonctionnelle

L'espace économique Bièvre Dauphine est divisé en secteurs :

- Secteur à dominante commerciale
- Secteur mixte à dominante industrielle et commerciale
- Secteur à dominante industrielle
- Secteur à dominante de services

### 14.2 Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

La desserte générale du secteur s'effectue depuis la D50F directement connectée par le diffuseur n°9 des Rives. La D50F a vocation à être une voie de transit. Les flux poids lourds et véhicules légers sont ainsi distingués sur le secteur commercial notamment. Un maillage de voies secondaires permet la desserte interne de l'espace économique Bièvre Dauphine. Cette trame sera complétée dans le cadre des aménagements futurs :

- Création d'un maillage de desserte pour desservir l'extension de la zone commerciale en bouclage sur la rue du Grand Champ et sur la D50F ;
- Création d'une voie de livraison pour desservir l'extension de la zone commerciale ;
- Création d'une voie de desserte en bouclage sur le Chemin Neuf pour l'extension du secteur d'activités à dominante industrielle et de service dit Bièvre Dauphine III. Un aménagement du carrefour sera réalisé pour la gestion des flux.

Une grande importance a été accordée aux modes de circulation actifs (piétons et/ou cycles). Des liaisons douces seront aménagées sur l'axe nord-sud afin de créer un maillage modes actifs complet et reliant les différentes zones entre elles mais aussi les centres-villages d'Apprieu et de Colombe. Afin de sécuriser les circulations piétonnes, il est prévu de réorganiser le carrefour RD50F et la rue du Grand Champ.

Des aires et bandes de stationnement seront créées ou confortées avec l'objectif d'une gestion mutualisée. Les stationnements seront paysagers.

## 14.3 Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

### 14.3.1 Principes de composition urbaine

L'espace économique Bièvre Dauphine a la particularité d'être en partie construit. L'enjeu est d'apporter de la cohérence d'ensemble entre les extensions et la requalification. Le principe général développé en termes de composition urbaine est l'organisation des implantations des façades principales qui permettent de structurer le site. Les façades en interface avec les voies structurantes, dites façades principales, sont orientées de telle manière à organiser un front bâti pouvant être discontinu sur la voie avec un traitement architectural qualitatif (voir indication sur la carte). L'implantation des constructions en interface avec l'autoroute pour l'extension Bièvre Dauphine III sera en recul de 35m depuis l'axe central de l'autoroute. Sur l'ensemble de l'espace économique, les stockages seront interdits en interface avec l'espace public pour les façades principales. Le principe d'organisation urbaine proposé est :

- Secteur à dominante commerciale : les façades principales sont tournées sur la D50F pour la partie ouest situé le long de l'axe de l'A48 ; sur la rue du Grand Champ pour la partie est.
- Secteur mixte à dominante industrielle et commerciale : les façades principales sont tournées sur la D50F ;
- Secteur à dominante industrielle : les façades principales sont tournées sur la D50F et l'autoroute pour la partie existante ; sur la future voie de bouclage pour l'extension Bièvre Dauphine III.

Pour les autres façades, dites façades secondaires, elles présenteront un traitement architectural qualitatif et le stockage est autorisé seulement s'il est caché ou non visible. Le traitement paysager est privilégié pour ces espaces.

Afin de créer un espace de convivialité partagé sur le secteur à vocation commerciale, il sera créé un espace public d'envergure pouvant présenter des aménagements de type espace de rencontre, de détente, aire de jeux pour enfants. Cet espace sera directement connecté au réseau mode doux. Il a vocation à être la centralité du secteur commercial. Il sera entièrement piétonnier et traité avec des matériaux nobles.

### 14.3.2 Principes de composition paysagère

L'aménagement du site contribuera à la préservation ou au confortement de la trame végétale et arborée existante. Des haies champêtres arborées existantes ainsi que des arbres ou bouquets d'arbres existants seront préservés en cœur et en frange du secteur afin de participer à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et d'assurer son insertion dans le site.



Motifs champêtres existants à préserver et recréer

En complément de la trame végétale existante, des haies champêtres seront plantées, en limite et au sein du secteur.

Sur l'ensemble du secteur une frange paysagère végétale sera aménagée en limite avec l'espace agricole, et créera une continuité du nord au sud. Cette frange paysagère permettra de conforter la trame verte existante et d'insérer l'espace économique dans le paysage de la plaine de Bièvre et matérialisant et qualifiant ses limites ou transitions avec l'espace agricole et naturel.

La frange paysagère sera composée d'espaces végétalisés maintenus libres de constructions (exemples : espace de détente, verger collectif, espace paysager de gestion des eaux pluviales, haie champêtre...) qui assureront une transition progressive avec l'espace agricole.



Espace de détente

## PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES

Si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation existante) en limite avec une parcelle agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées). Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage si nécessaire d'avoir une clôture en plus de la végétation).

Le long des voies principales de desserte, des bandes paysagères seront conservées conforter ou créer. De part et d'autre de l'axe, ces bandes seront suffisamment larges pour accueillir des plantations arborées (alignement d'arbres ou plantation discontinue et aléatoires de bouquets d'arbres), arbustives et herbacées.



### Bandes paysagères existantes le long de la voie

Les trames vertes existantes, qui rythment le secteur du nord au sud, seront préservées et confortées. Ces principes s'inscrivent en cohérence et continuité visuelle avec les principes d'aménagement de Bièvre Dauphine Ouest (à l'ouest de l'autoroute), et seront déclinés au sud de la même façon. Ces espaces végétalisés pourront accueillir des espaces de détente, jardinés, de gestion des eaux pluviales... et pourront constituer des lieux de rencontre et de partage au sein de la zone.

En façade autoroutière, une attention particulière sera apportée à l'aménagement des espaces et des bâtiments perceptibles depuis l'autoroute. Une bande paysagère végétalisée permettra de composer un premier plan qualitatif qui met en scène les activités depuis l'autoroute. Cette bande paysagère pourra accueillir :

- Des plantations (bouquets d'arbres, plantations de plusieurs strates arborées, arbustives et herbacées, etc.) pour agrémenter les perceptions.
- Des bassins de rétention ou infiltration des eaux pluviales, végétalisés
- Des espaces de stationnement intégrés dans une trame arborée dense.

Les limites de propriété (notamment celles en limite d'espace public) ne seront pas nécessairement clôturées sauf si la nature de l'activité l'impose. Certains dispositifs permettent d'empêcher l'intrusion sur la parcelle sans la clôturer :

- Aménagement d'un fossé ou d'une noue végétale
- Aménagement d'un merlon végétalisé de faible hauteur (< 50 cm)
- Plantations arborées et arbustives

La clôture sera implantée en limite de propriété.



**Plantation de haie diversifiée en limite de propriété**

*Pour les plantations, cf. liste indicative d'essences végétales indigènes en annexe*

# 3

## PRÉSENTATION DE L'OAP FRANGE AGRICOLE

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 Définitions

La frange urbaine est un espace de transition, nette ou graduée, où la ville laisse place à autre chose : la campagne, la forêt, la « nature », le terrain vague ou la friche en attente de projets. (Source : « *Paysages des franges urbaines : décrire, habiter, gouverner* », Appel à contribution, Calenda, Publié le vendredi 28 février 2014, <http://calenda.org/278300>)

En frange urbaine, la limite entre l'espace bâti et l'espace non bâti assure ainsi un rôle de transition et de valorisation réciproque. Plus qu'une ligne de contact, la limite prend la forme d'un espace, d'une épaisseur, de dimensions variables en fonction des contextes.

## 1.2 Périmètre de l'OAP

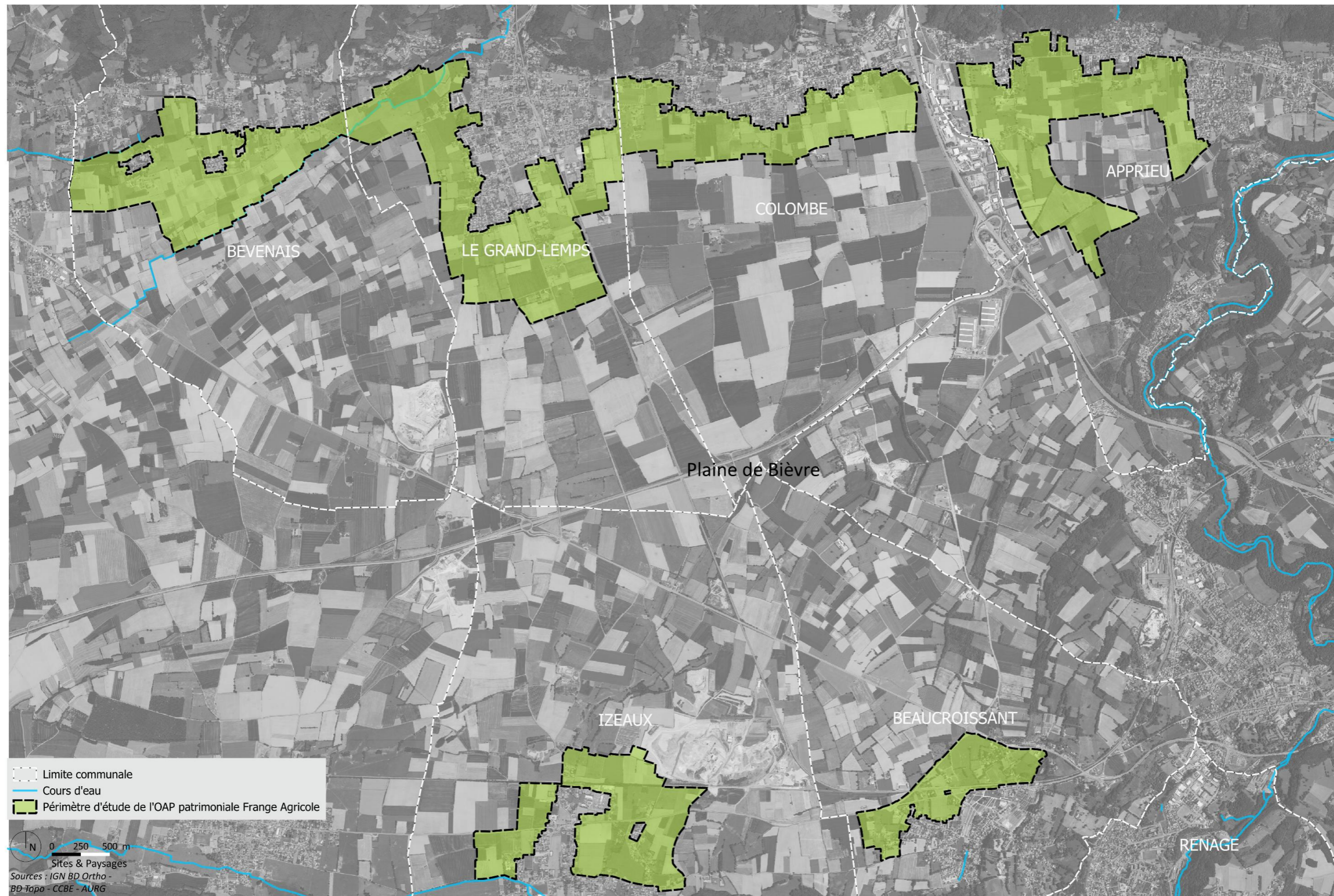
L'OAP patrimoniale « Frange » concerne les communes suivantes :

Apprieu  
Colombe  
Le Grand Lemps  
Bévenais  
Beaucroissant  
Izeaux

Le périmètre de l'OAP patrimoniale « Frange », s'inscrit dans l'interface entre espace urbain (zone U et zone à urbaniser) et espace agricole (zone A) du PLUi et comprend :

Les parcelles des zones urbaines ou à urbaniser en contact avec l'espace agricole  
L'espace agricole constitutif de la frange qui participe à la mise en scène de l'espace bâti, notamment depuis les routes et chemins.

OAP patrimoniale "Frange" - Périmètre



## 1.3 Contexte et objectifs

### 1.3.1 Caractérisation de la frange

Les franges urbaines présentent des caractéristiques qui relèvent de la géographie physique (topographie, trame végétale, présence d'eau...) et/ou de géographie humaine (formes urbaines, équipements voiries et réseaux). De l'organisation, de l'imbrication, des différentes composantes et de leurs caractères, émanent les perceptions et ambiances paysagères.

Sur le territoire de la plaine de Bièvre, les limites sont constituées par une succession des différents motifs ou structures :

- Des clôtures privées
- Une route, un chemin
- Des espaces verts, des espaces sportifs, des équipements...
- Une trame arborée (haie, alignement) au sein de l'espace agricole
- Un élément naturel (bois, ruisseau...)
- Des cultures spécifiques (verger, vigne...)



Fleurs - Le Grand Lemps



Vigne - Colombe



Vue d'ensemble de la frange urbaine d'Apprieu

Les franges sont aujourd'hui majoritairement occupées par de l'habitat pavillonnaire avec des clôtures privées disparates, parfois dures et franches dans le paysage perçu depuis la plaine : mur plein ou haie monospécifique (une seule essence) taillée et composée d'essences persistantes. Ces limites contrastent et créent des ruptures avec la végétation naturelle des haies champêtres de la plaine.



Haies monospécifiques taillées



### 1.3.2 Objectifs

L'orientation d'aménagement s'attache à formuler des principes pour :

- Accompagner l'évolution des espaces, dans le respect des composantes paysagères du secteur,
- Améliorer la qualité des projets dans les franges urbanisées,
- Qualifier et donner du sens aux limites pérennes (au sens du SCOT) de l'espace bâti au contact de la plaine agricole de Bièvre.







Ainsi, l'orientation d'aménagement donne :

- Aux pétitionnaires de projets de construction ou d'aménagement dans les zones de frange les éléments à prendre en compte pour préserver les composantes paysagères et écologiques du site d'insertion,
- Aux collectivités la possibilité de réaliser des aménagements qualitatifs qui matérialisent et qualifient la limite dans le paysage, lui donne du sens.

## 2 ORIENTATIONS PAYSAGÈRES POUR LE TRAITEMENT DE LA FRANGE

### 2.1 Protection des motifs paysagers participant à la constitution et la qualité de la frange

#### 2.1.1 Protection des structures végétales des espaces agricoles

	Cours d'eau et végétation rivulaire
	Arbre isolé ou bouquet d'arbres
	Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
	Alignement d'arbres
	Vergers
	Bois ou bosquet

Au sein des espaces agricoles, un certain nombre de structures végétales contribuent à la qualité paysagère de la frange. Ces motifs paysagers (repérés sur les cartes) seront préservés :

- Arbres isolés ou en bouquet
- Alignements d'arbres
- Vergers
- Haies champêtres basses ou de haut-jet
- Bois ou bosquet
- Végétation le long des ruisseaux

#### Haies champêtres



Colombe - Haie basse ponctuée d'arbres



Le Grand Lemps - Haie champêtre d'arbres de haut-jet



Le Grand Lemps - Haie basse de noisetiers

#### Vergers et alignements



Izeaux - Noyeraie



Izeaux - Noyers



Bévenais - Alignement de fruitiers



Colombe - Verger de pommiers

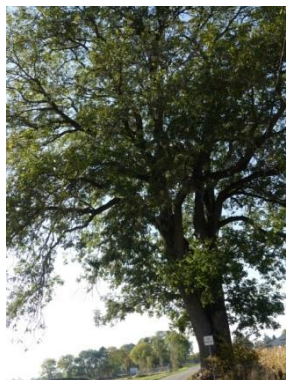


Izeaux - Noyers en alignement



Colombe - Peupliers noirs en alignement

## Arbres isolés



Apprieu



Le Grand Lemps



Le Grand Lemps



Izeaux - Noyer isolé

## 2.1.2 Protection des structures paysagères des espaces urbanisés

- Parc arboré
- Mur ancien

Les murs anciens en pisé ou galets roulés au contact des espaces agricoles seront préservés, ainsi que les parcs arborés anciens associés à du patrimoine bâti, (repérés sur la carte).



Le Grand Lemps – Parc arboré en frange



Le Grand Lemps – Parc arboré en frange

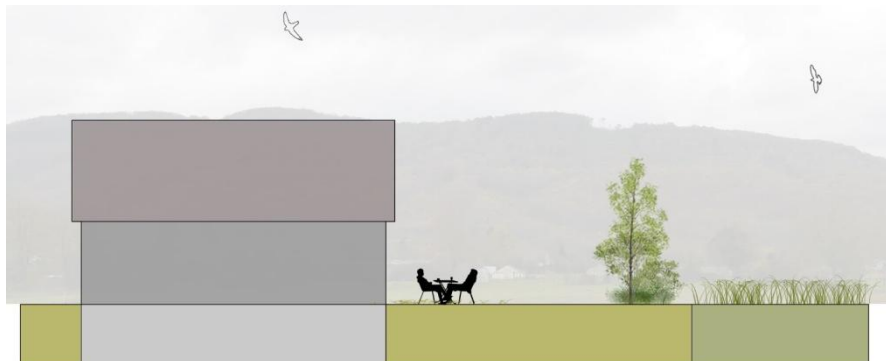


Le Grand Lemps – Mur ancien

## 2.2 Préservation de jardins au contact de l'espace agricole



Les fonds de parcelles au contact de l'espace agricole seront maintenus végétalisés, en espace de jardin, afin de maintenir une transition entre la plaine ouverte et le front bâti. Une bande végétalisée de pleine terre de 6m minimum sera ainsi préservée comme espace de transition. Les abris de jardin seront autorisés.



## 2.3 Aménagement de clôtures perméables et végétales diversifiées



Sur les parcelles au contact de l'espace agricole, si des clôtures sont nécessaires (en plus de la végétation naturelle préexistante), elles seront végétales (les murs seront évités quelle que soit leur hauteur). Elles s'inspireront des haies champêtres existantes (ponctuations végétales arbustives et arborées, haies diversifiées discontinues et non taillées), de façon à constituer un prolongement des haies existantes dans l'espace agricole. Elles seront également perméables à la petite faune (ex : grillage à mouton permettant le passage).

Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales (qui s'adapteront facilement au site et apporteront de la nourriture aux animaux sauvages et oiseaux) avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

*Cf. liste indicative d'essences végétales indigènes en annexe du règlement Tome 1*

# PRÉSENTATION DE L'OAP FRANGE AGRICOLE

## Plantation d'une haie diversifiée sur parcelle privée



*Schéma de principe :*

*Possibilité de ponctuer la haie arbustive par quelques essences arborées*



*Coupe de principe*

## 2.4 Préservation de certaines vues remarquables : vers la plaine / vers la silhouette villageoise



Certaines vues remarquables sur les silhouettes villageoises ou vers la plaine agricole et le grand paysage (repérées sur les cartes) seront préservées. Les espaces agricoles de présentation visuelle et concernés par le cône de vue resteront ouverts.



Bévenais



Izeaux

## 2.5 Réalisation d'aménagements (plantation, chemin) pour la qualification dans le paysage des limites pérennes à l'urbanisation

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Cheminement doux à créer

Certaines limites présentent de forts enjeux paysagers :

- Les limites stratégiques identifiées par le Scot
- Les entrées de villes/villages.

Lorsqu'aucun élément physique (végétal ou aménagé) marquant et qualitatif ne permettait de matérialiser la limite dans le paysage, des aménagements ont été préconisés :

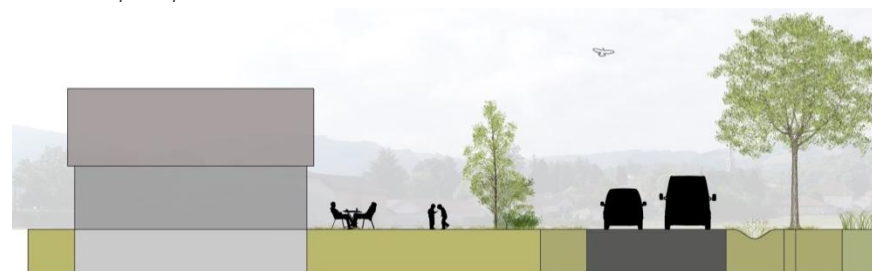
- Des plantations d'alignements d'arbres le long de voies existantes ou à créer
- Des plantations de haies basses, ou arborées de façon discontinue
- La création d'un cheminement doux accompagné de végétation.

Ces aménagements sont repérés sur les cartes.

Cf. liste indicative d'essences végétales indigènes en annexe [du règlement Tome 1](#)

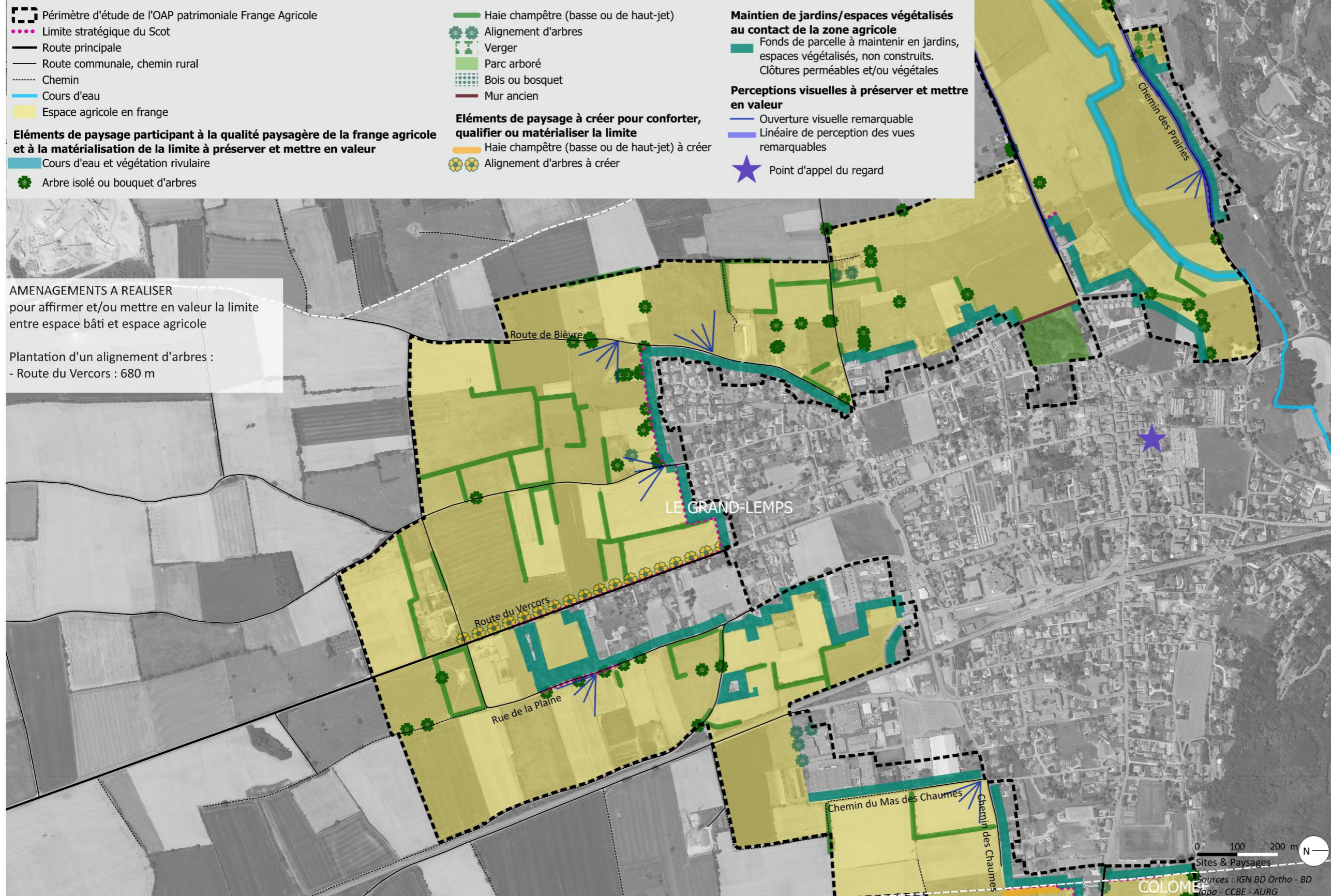


**Exemple : plantations d'alignement le long d'une voirie**  
*Schéma de principe*



**Exemple : aménagement d'un chemin avec plantations d'alignement**  
*Coupes de principes*

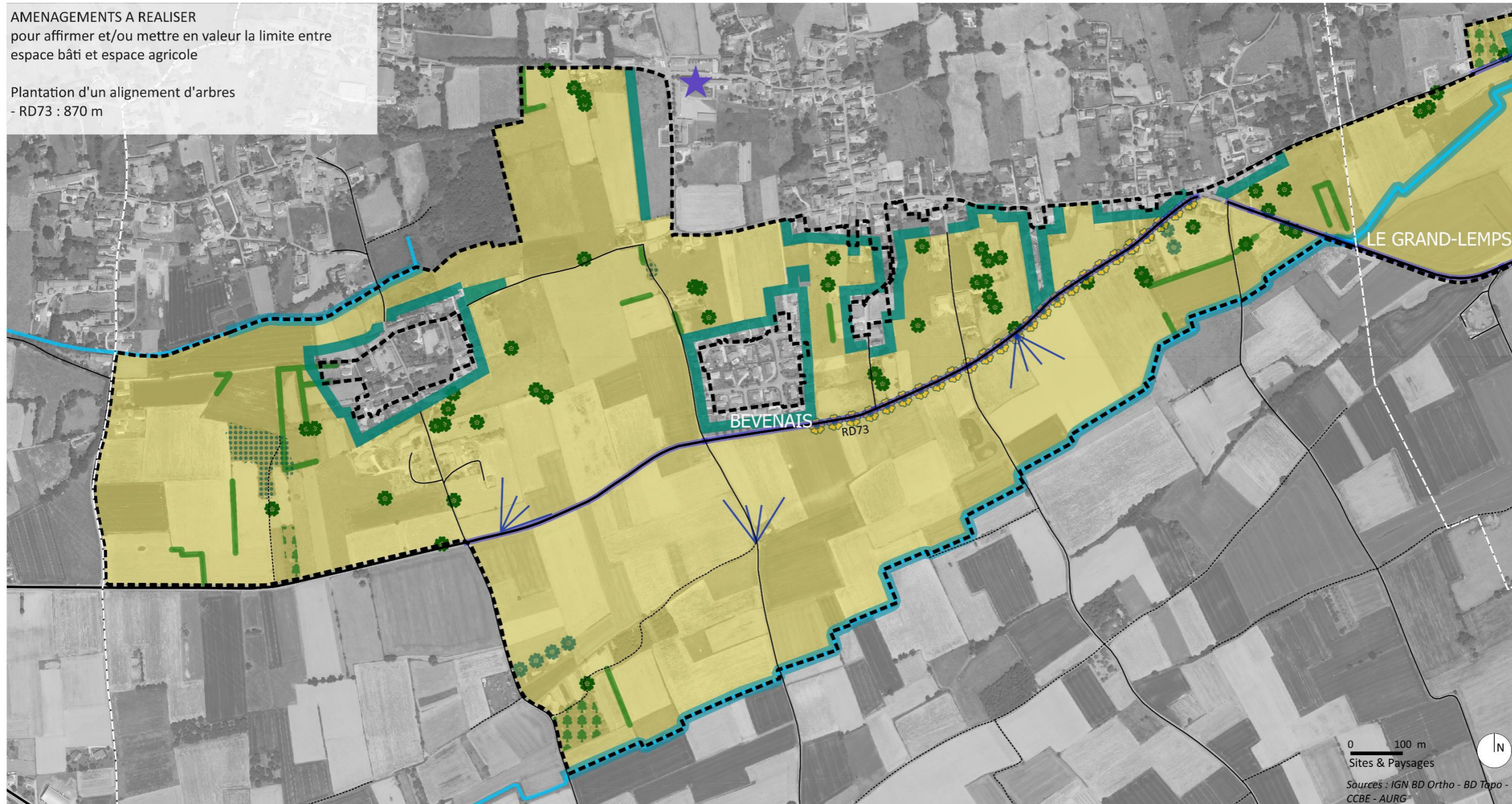
## OAP patrimoniale "Frange" - Le Grand Lempis



## OAP patrimoniale "Frange" - Bévenais

AMENAGEMENTS A REALISER  
pour affirmer et/ou mettre en valeur la limite entre  
espace bâti et espace agricole

Plantation d'un alignement d'arbres  
- RD73 : 870 m



--- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole

●●● Limite stratégique du Scot

— Route principale

— Route communale, chemin rural

⋯ Chemin

— Cours d'eau

■ Espace agricole en frange

**Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur**

— Cours d'eau et végétation rivulaire

● Arbre isolé ou bouquet d'arbres

— Haie champêtre (basse ou de haut-jet)

● Alignement d'arbres

■ Verger

■ Parc arboré

■ Bois ou bosquet

— Mur ancien

**Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite**

— Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer

● Alignement d'arbres à créer

**Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole**

■ Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales

**Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur**

— Ouverture visuelle remarquable

— Linéaire de perception des vues remarquables

★ Point d'appel du regard

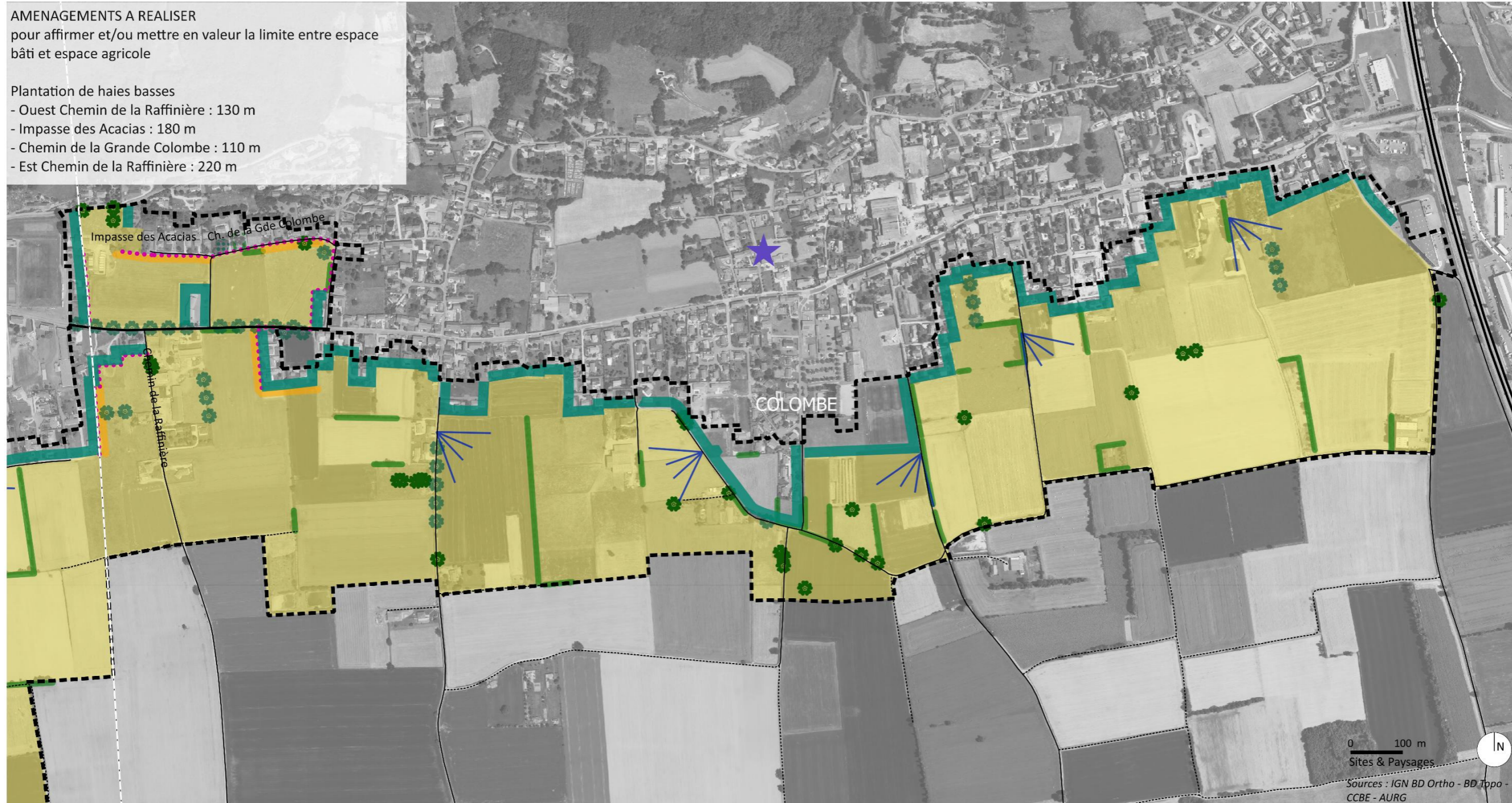
0 100 m  
Sites & Paysages

Sources : IGN BD Ortho - BD Topo - CCBE - AURG

## OAP patrimoniale "Frange" - Colombe

AMENAGEMENTS A REALISER  
pour affirmer et/ou mettre en valeur la limite entre espace bâti et espace agricole

- Plantation de haies basses
- Ouest Chemin de la Raffinière : 130 m
  - Impasse des Acacias : 180 m
  - Chemin de la Grande Colombe : 110 m
  - Est Chemin de la Raffinière : 220 m



- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole
- ..... Limite stratégique du Scot
- Route principale
- Route communale, chemin rural
- ..... Chemin
- Cours d'eau
- Espace agricole en frange

### Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Arbre isolé ou bouquet d'arbres

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
- Alignement d'arbres
- Verger
- Parc arboré
- Bois ou bosquet
- Mur ancien

### Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
- Alignement d'arbres à créer

### Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole

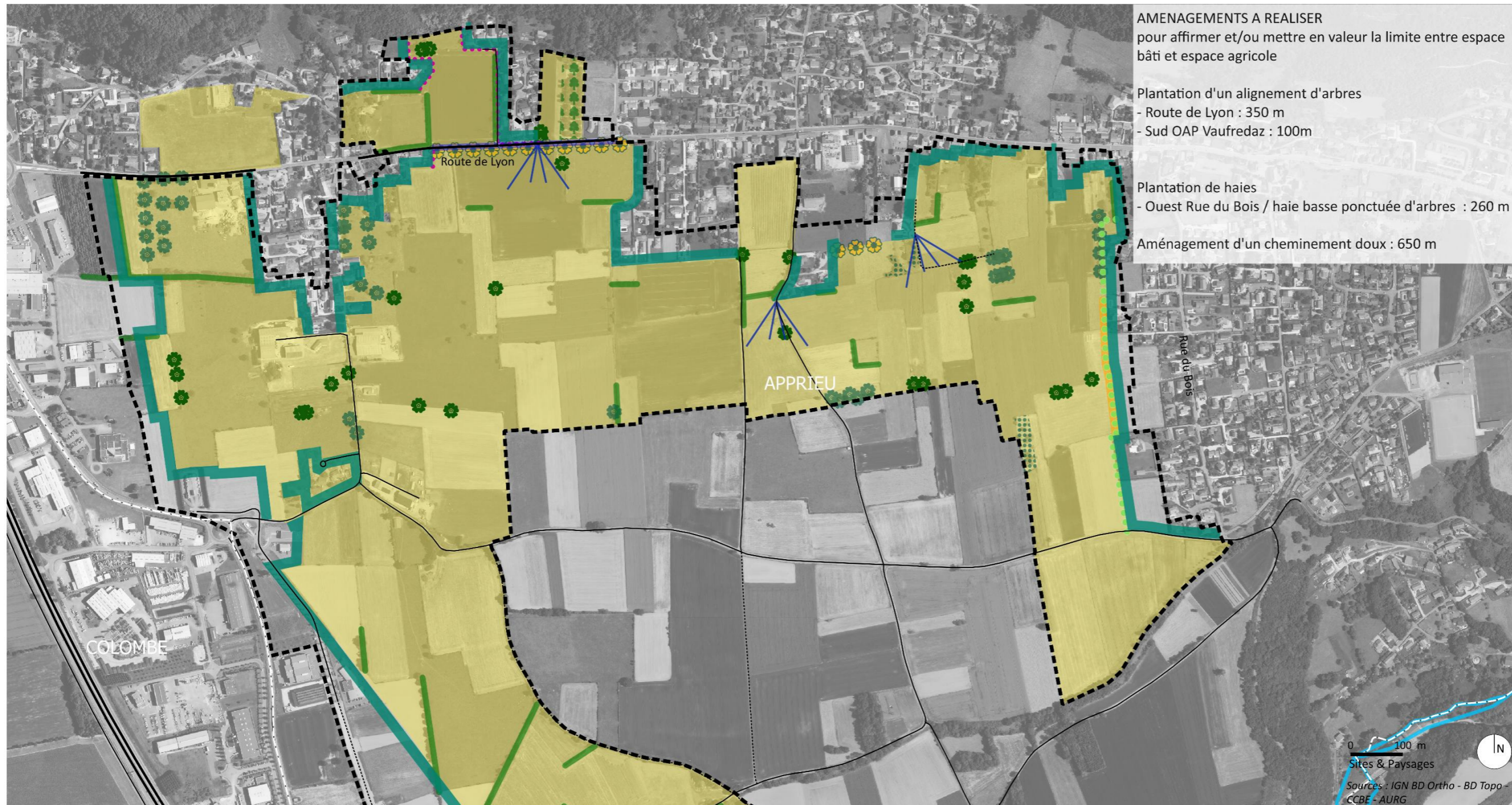
- Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales

### Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur

- Ouverture visuelle remarquable
- Linéaire de perception des vues remarquables

- ★ Point d'appel du regard

OAP patrimoniale "Frange" - Apprieu 1/2



**AMENAGEMENTS A REALISER**  
 pour affirmer et/ou mettre en valeur la limite entre espace bâti et espace agricole

Plantation d'un alignement d'arbres  
 - Route de Lyon : 350 m  
 - Sud OAP Vaufredaz : 100m

Plantation de haies  
 - Ouest Rue du Bois / haie basse ponctuée d'arbres : 260 m

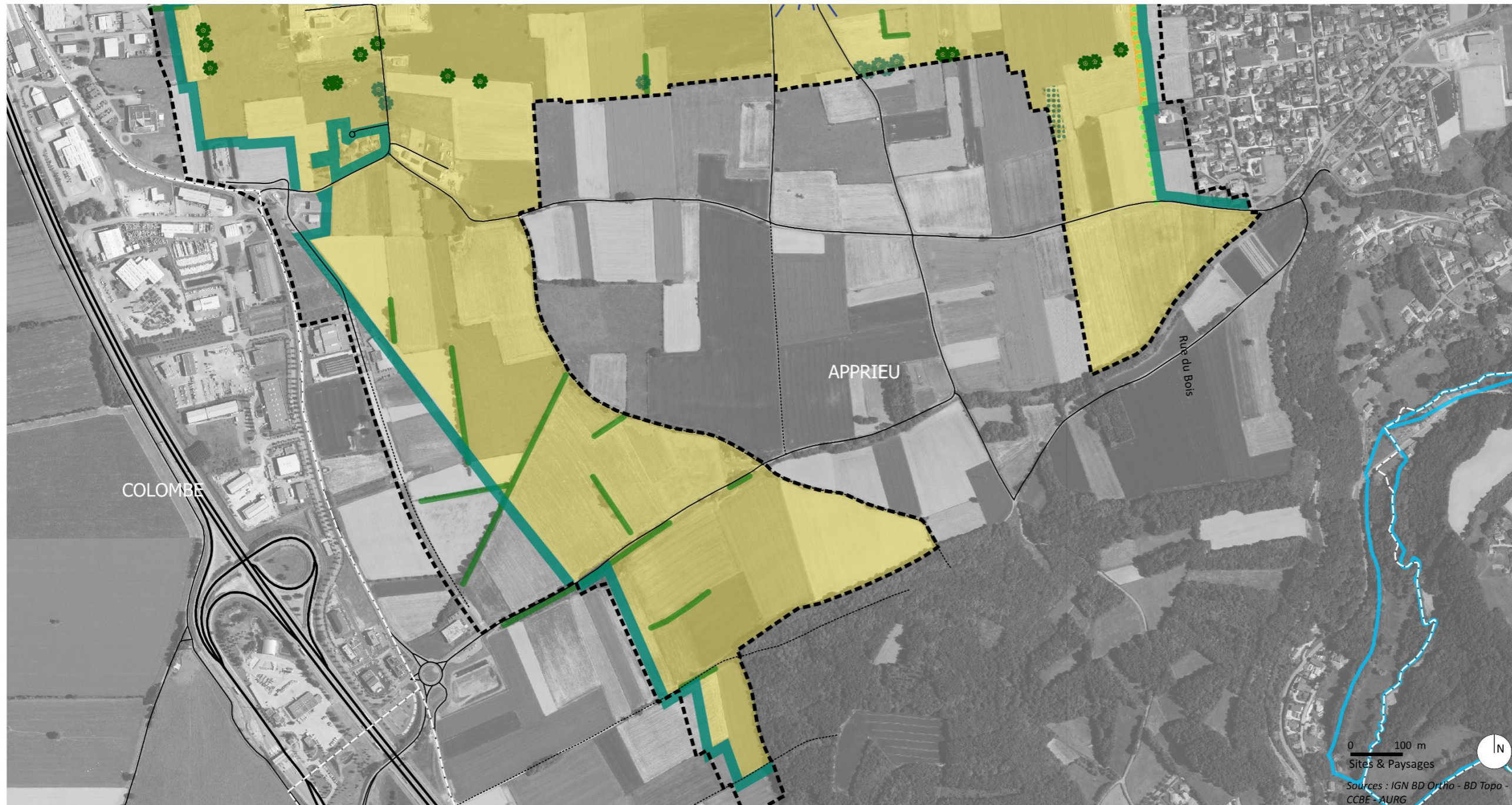
Aménagement d'un cheminement doux : 650 m

- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole
  - Limite stratégique du Scot
  - Route principale
  - Route communale, chemin rural
  - Chemin
  - Cours d'eau
  - Espace agricole en frange
- Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur**
- Cours d'eau et végétation rivulaire
  - Arbre isolé ou bouquet d'arbres

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
  - Alignement d'arbres
  - Verger
  - Parc arboré
  - Bois ou bosquet
  - Mur ancien
- Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite**
- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
  - Alignement d'arbres à créer

- Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole**
- Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales
- Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur**
- Ouverture visuelle remarquable
  - Linéaire de perception des vues remarquables
  - Point d'appel du regard

## OAP patrimoniale "Frange" - Apprieu 2/2



- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole
- Limite stratégique du Scot
- Route principale
- Route communale, chemin rural
- Chemin
- Cours d'eau
- Espace agricole en frange

### Eléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Arbre isolé ou bouquet d'arbres

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
- Alignement d'arbres
- Verger
- Parc arboré
- Bois ou bosquet
- Mur ancien

### Eléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
- Alignement d'arbres à créer

### Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole

- Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits.
- Clôtures perméables et/ou végétales

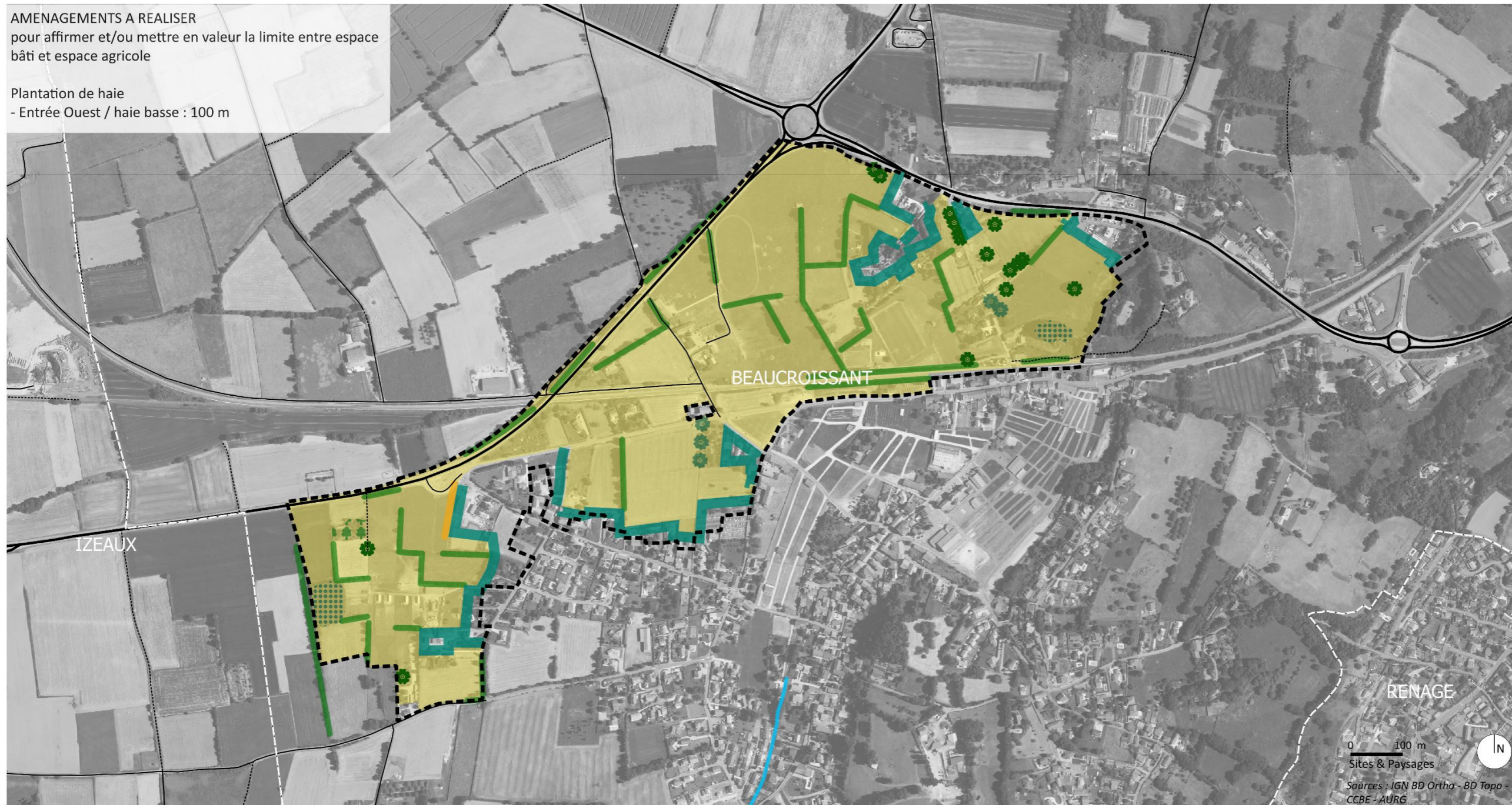
### Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur

- Ouverture visuelle remarquable
- Linéaire de perception des vues remarquables
- Point d'appel du regard

## OAP patrimoniale "Frange" - Beaucroissant

AMENAGEMENTS A REALISER  
pour affirmer et/ou mettre en valeur la limite entre espace bâti et espace agricole

Plantation de haie  
- Entrée Ouest / haie basse : 100 m



- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole
- Limite stratégique du Scot
- Route principale
- Route communale, chemin rural
- Chemin
- Cours d'eau
- Espace agricole en frange

### Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Arbre isolé ou bouquet d'arbres

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
- Alignement d'arbres
- Verger
- Parc arboré
- Bois ou bosquet
- Mur ancien

### Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
- Alignement d'arbres à créer

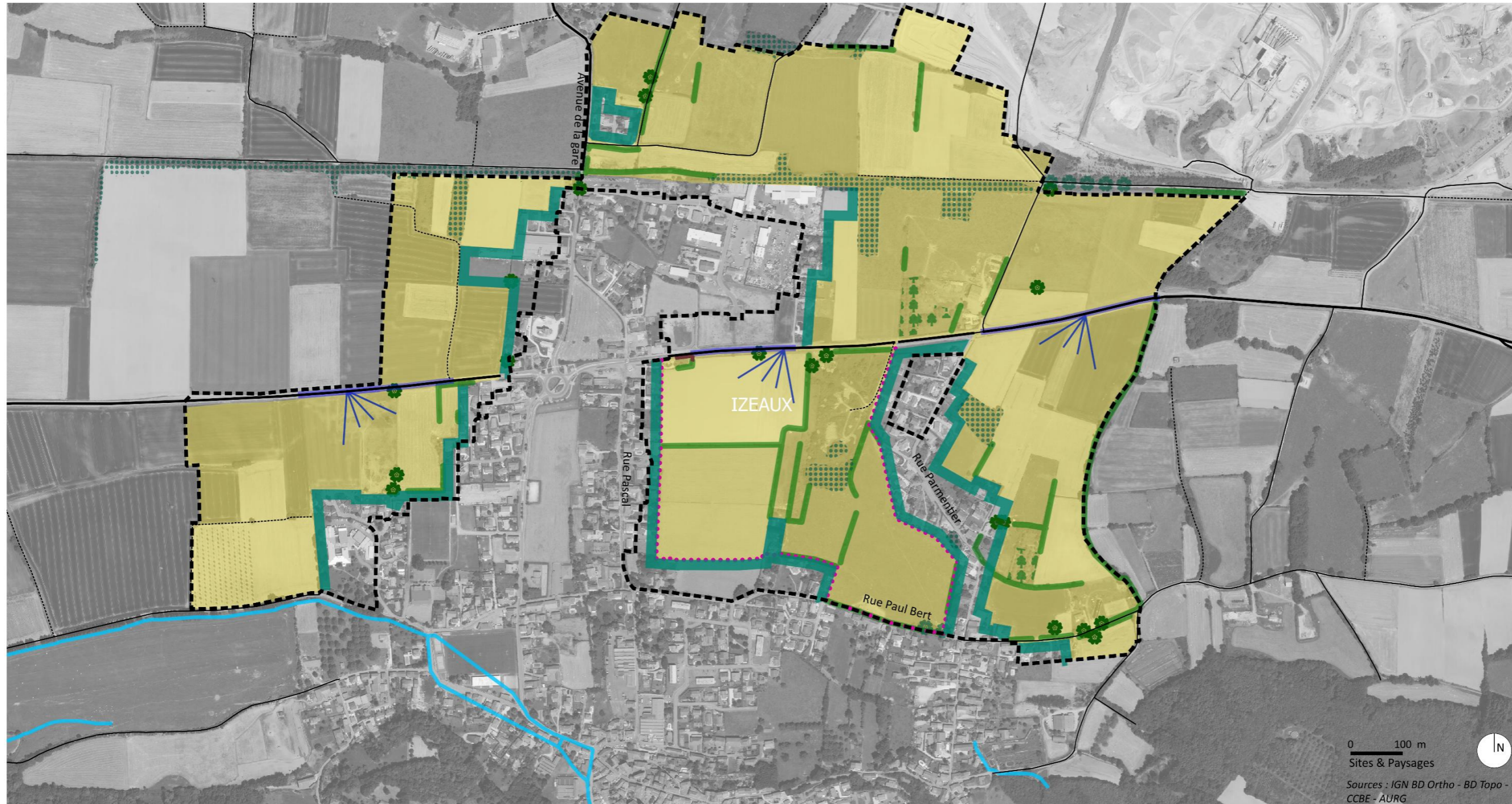
### Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole

- Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales

### Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur

- Ouverture visuelle remarquable
- Linéaire de perception des vues remarquables
- Point d'appel du regard

## OAP patrimoniale "Frange" - Izeaux



- Périmètre d'étude de l'OAP patrimoniale Frange Agricole
- Limite stratégique du Scot
- Route principale
- Route communale, chemin rural
- Chemin
- Cours d'eau
- Espace agricole en frange

### Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur

- Cours d'eau et végétation rivulaire
- Arbre isolé ou bouquet d'arbres

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet)
- Alignement d'arbres
- Verger
- Parc arboré
- Bois ou bosquet
- Mur ancien

### Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite

- Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer
- Alignement d'arbres à créer

### Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole

- Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales

### Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur

- Ouverture visuelle remarquable
- Linéaire de perception des vues remarquables
- Point d'appel du regard





Parc d'activités Bièvre Dauphine  
1352 rue Augustin Blanchet  
38690 Colombe  
**Tél. 04 76 06 10 94**  
Télécopie : 04 76 06 40 98  
Courriel : [contact@cc-bievre-est.fr](mailto:contact@cc-bievre-est.fr)