



Rapport de présentation

PADD

3

OAP

Règlement

Zonage

Annexes



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de BIVIERS

Sommaire

A. Contexte général..... 4

B. Localisation des sites d’orientations d’aménagement et de programmation..... 5

C. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation 7

A. Contexte général

Le PLU de Biviers a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'inscrivent dans le contenu de l'article L151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Par ailleurs, il a également été défini une orientation d'Aménagement et de Programmation valant règlement, au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Au total, sept OAP ont été définies sur Biviers se répartissant en deux catégories :

- Les secteurs dits d'extension où est précisée entre autre la nature des projets
- Les secteurs dits de grande parcelle qui permettent de conditionner l'aménagement à un aménagement d'ensemble, en cohérence avec le règlement.

Elles concernent respectivement :

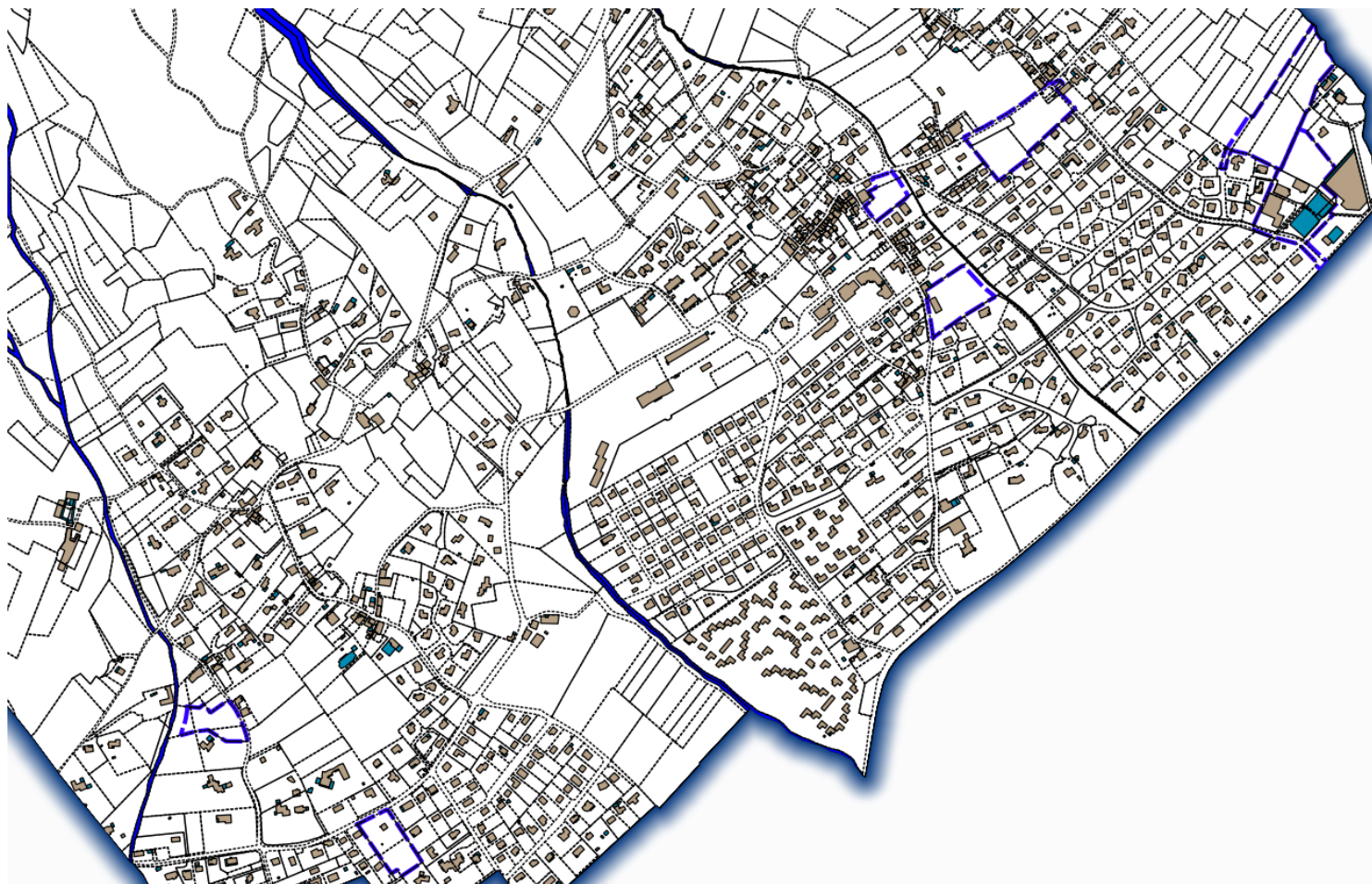
- Des secteurs à vocation résidentielle (AUh, AUb et AUc)
- Un secteur dédié à un équipement type résidence sénior ou intergénérationnelle (AUoap) qui fait l'objet de l'OAP valant règlement.
- Un secteur d'extension économique (AUe)

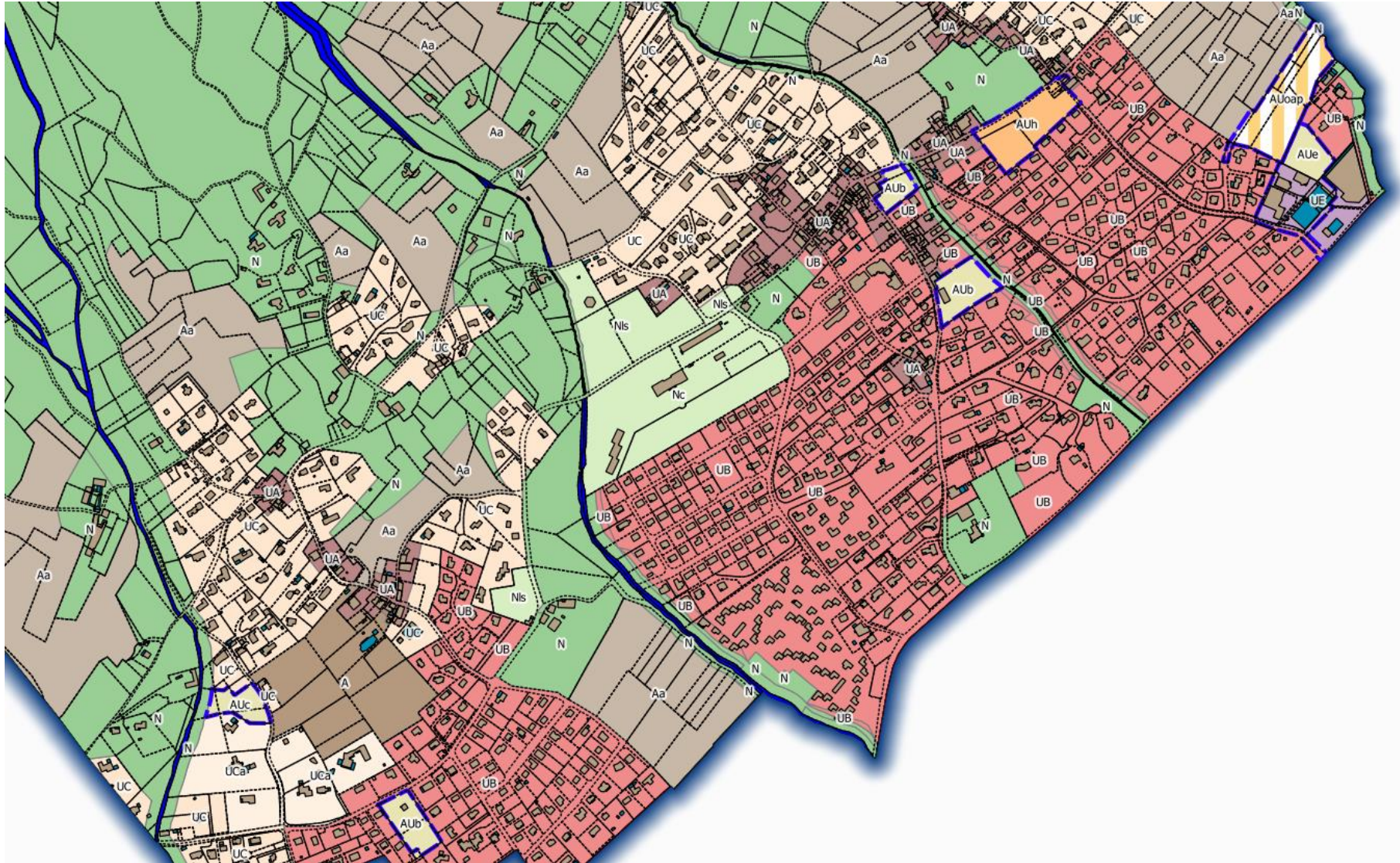
Six de ces sept secteurs sont identifiés au contact de l'espace préférentiel et répondent aux exigences de confortement de l'espace urbain.

Les documents des pages suivantes présentent les principes d'aménagement attendus sur chacun de ces secteurs.

Les précisions réglementaires et les choix ayant conduit à l'établissement de ces principes figurent au sein des règlements (écrit et graphique) et de l'OAP valant règlement ainsi que du rapport de présentation.

B. Localisation des sites d'orientations d'aménagement et de programmation





C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Haut des Evêquaux

Légende

*Secteur à vocation résidentielle dont l'aménagement doit s'accompagner d'une requalification de la route de Meylan.
Le programme se distinguera par une mixité des typologies de logement.*

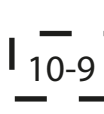
 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Aménagement du carrefour des Barraux**

 **Continuité piétonne à créer**

 **Secteur à vocation résidentielle à dominante collective**

 **Secteur à vocation résidentielle à dominante individuelle ou semi mitoyen**

 **Secteur de hauteur maximale différenciée :**
- 10 mètres au faîtage
- 9 mètres à l'acrotère



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Ch. des Oiseaux

Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientement d'Aménagement et de Programmation**

 **Accessibilité à la parcelle à maintenir**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Chemin des Arriots

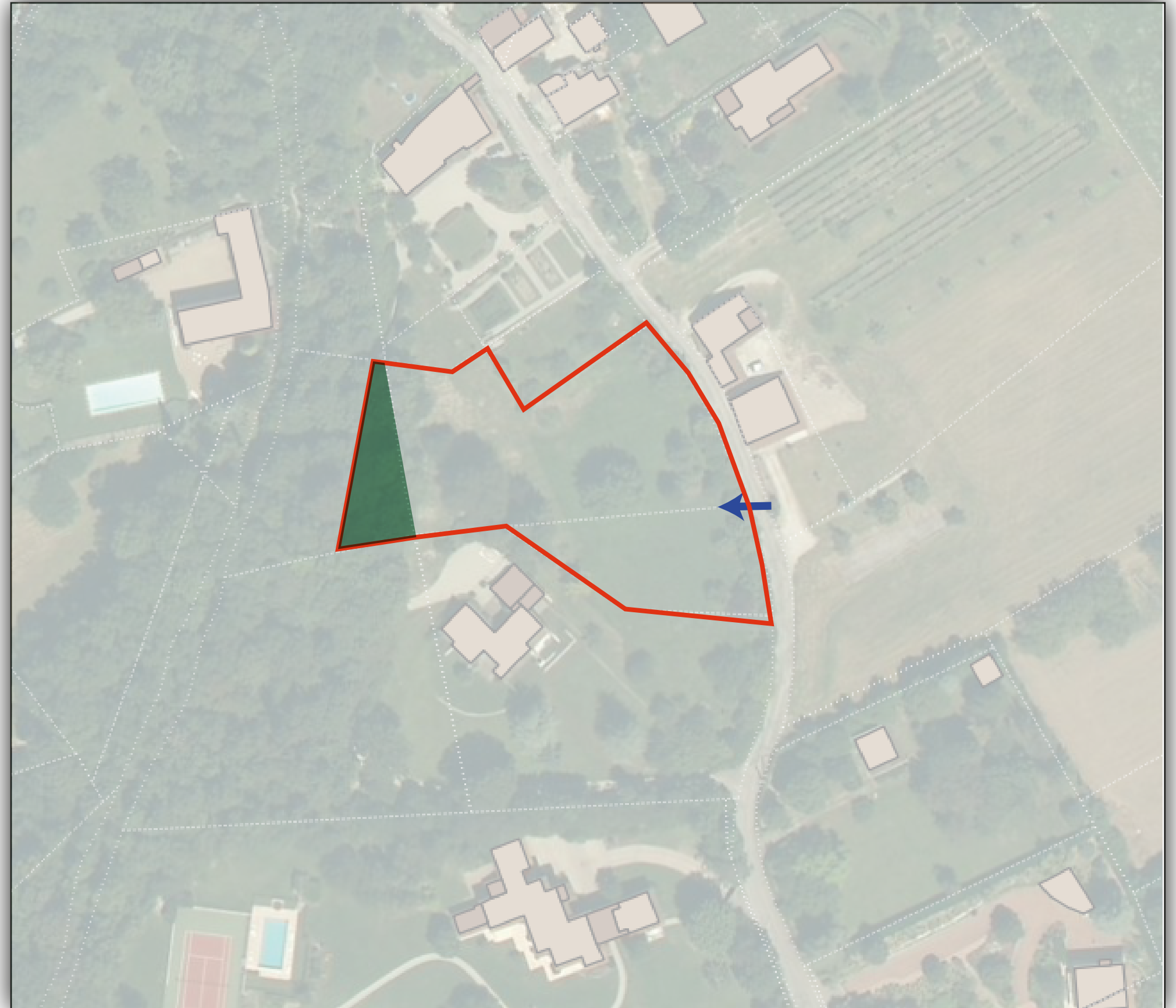
Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientaion d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur de boisements à conserver**

 **Principe d'accès unique à la parcelle à créer**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Chemin du Boeuf

Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur de boisements à conserver**

 **Principe d'accès unique à la parcelle**

 **Mur à préserver**

 **Bâti à préserver**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Route de Meylan

Légende

Secteur de potentialité de la trame urbaine devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant de respecter le caractère résidentiel de la zone.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur de boisements et de crues à préserver**

 **Principe d'accès unique à la parcelle**

 **Bâti à préserver**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Zone Economique

Légende

Secteur de développement économique à vocation tertiaire.

 **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

 **Secteur d'extension à vocation tertiaire**

 **Dessertes principales**

 **Aménagement du carrefour RD1090/Chemin des Evêquaux**

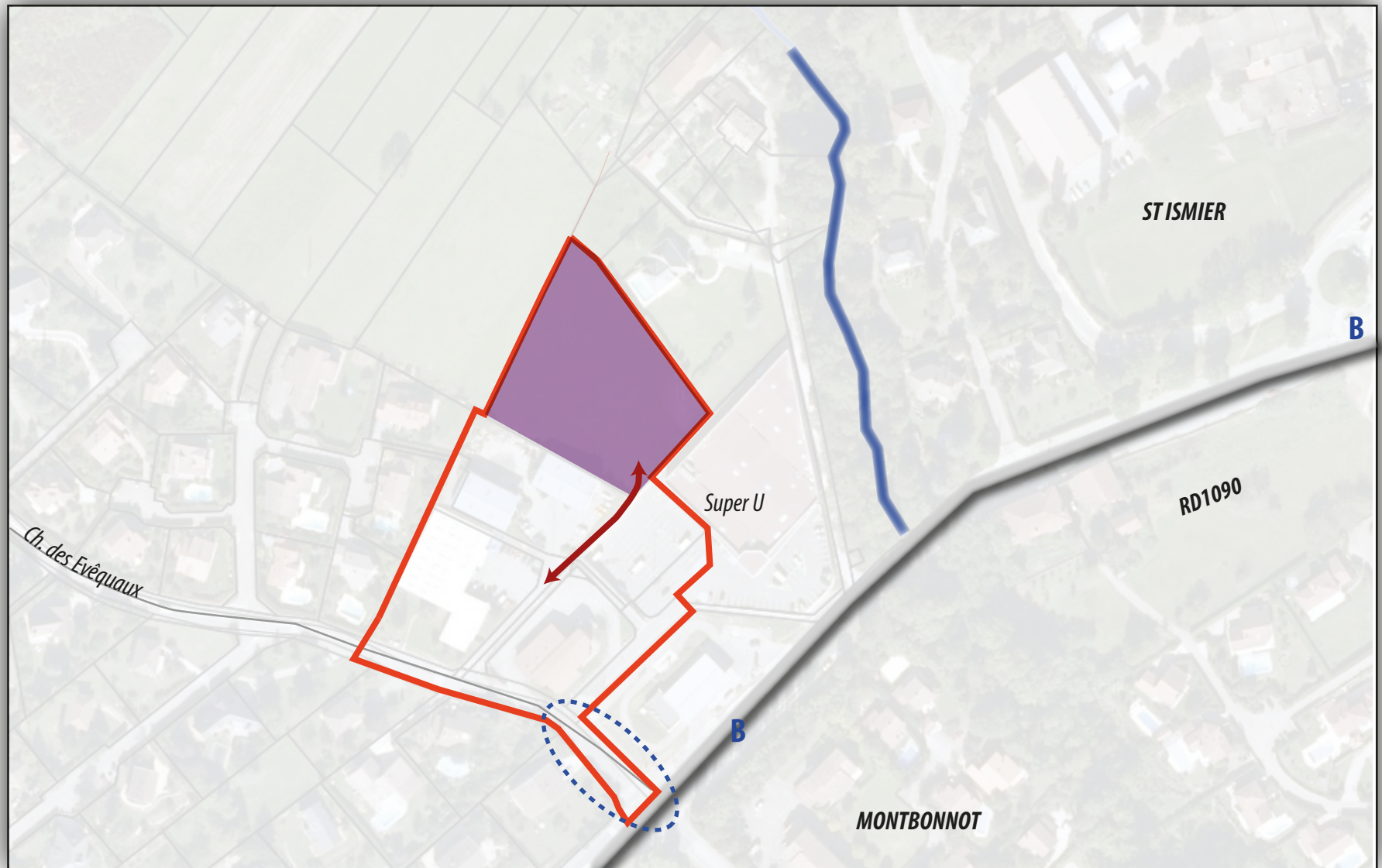


Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

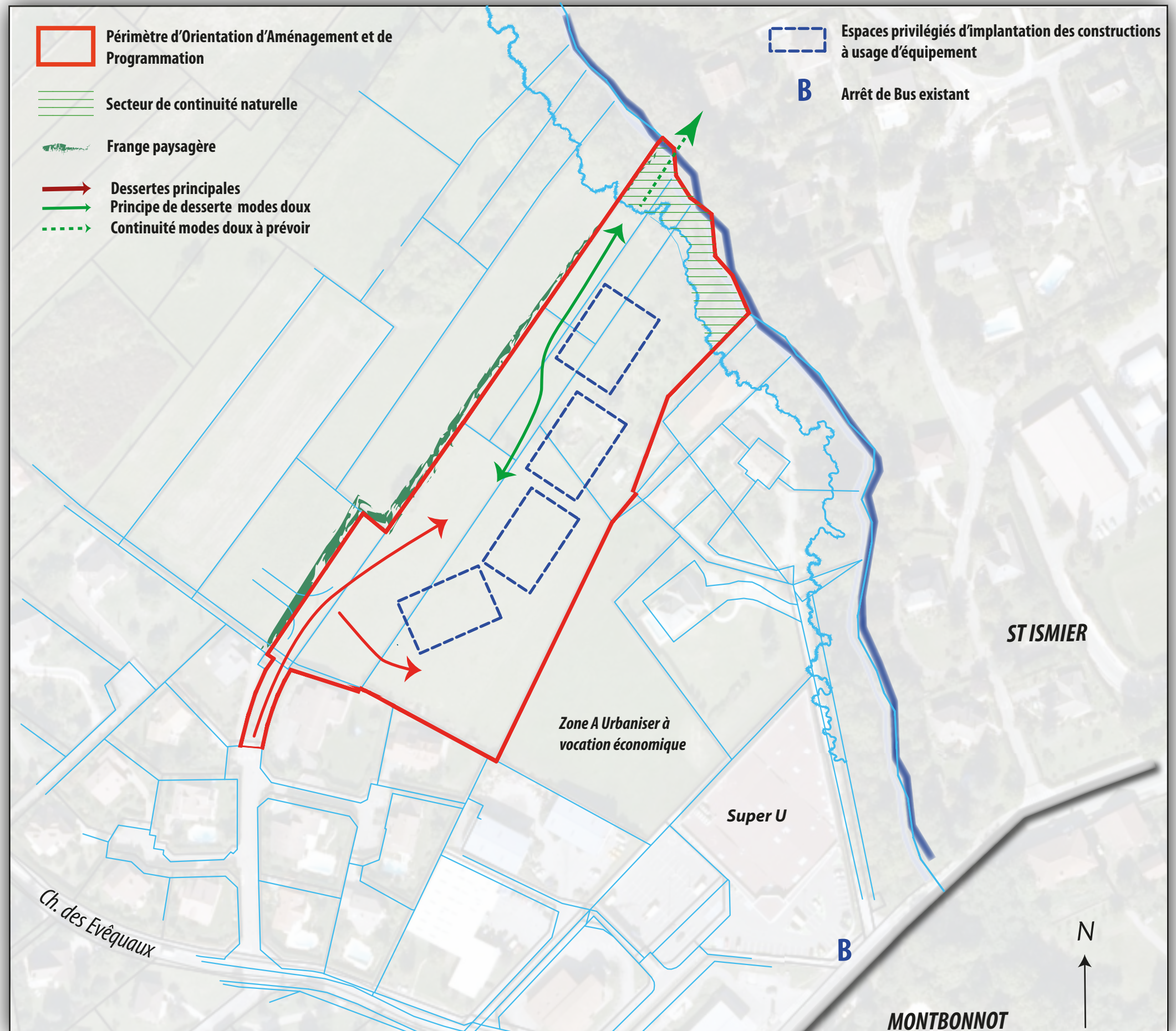
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Vocation de la zone :

Le secteur dit «Bas des Evêquaux» a vocation à accueillir une résidence seniors ou intergénérationnelle **comportant 80 à 83 logements maximum** et les services et activités qui lui sont directement liées et nécessaires.

Sont ainsi admis dans cette zone :

- Les logements
- Les ouvrages et installations techniques et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou à caractère public d'intérêt général ;
- Les activités commerciales et de services directement liées et nécessaires au fonctionnement de la résidence seniors ou intergénérationnelle
- Les activités des secteurs secondaires et tertiaires rendues nécessaires pour le fonctionnement de la résidence seniors ou intergénérationnelle.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Bas des Evêquaux

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de garantir une insertion qualitative du projet dans son environnement, le projet devra respecter les règles suivantes :

- Intégrer sur sa limite Nord la réalisation d'une frange paysagère permettant de faciliter la transition entre l'espace agricole et le secteur d'urbanisation

- Limiter la hauteur des constructions à 11,5 m au faîtage (hauteur tenant compte des prescriptions liées aux aléas). Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'acrotère (cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.)

- Maintenir des surfaces libres importantes en respectant à la fois une emprise au sol maximale de 22% et des surfaces libres d'au moins 50%.

- **Eviter les effets de masse** par la réalisation de plusieurs bâtiments et non d'un bâtiment d'un seul tenant. Des éléments de jointure seront néanmoins autorisés entre les différentes constructions sous réserve de ne pas excéder 4 m de hauteur.

- Respecter des retraits minimaux de 4 m, que ce soit par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies (publiques et privée) et emprises publiques

- Les aires de stationnement devront être paysagères, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A titre d'exemple les pétitionnaires peuvent se référer aux documents édités par les Parcs Naturels de Chartreuse et du Vercors (<http://www.habiter-ici.com/>; <http://www.parc-chartreuse.net/decouvrir-la-chartreuse/urbanisme-et-paysage/liens-et-documentations.html>).

Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.

- Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, plutôt claires, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)

- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggrégat de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Clôtures et limites

En règle générale, pour conserver la transparence des espaces, le caractère semi rural de la commune et assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées. Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé.

- En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

- Les grillages rigides en panneaux préfabriqués sont autorisés sous condition de ne pas dépasser 1m80 de hauteur

- Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales

- En cas d'implantation de portail, ces derniers ne pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture ou au mur de clôture.

- Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

- Pour garder à la commune un caractère ouvert, garantir la jouissance du paysage à chacun et ne pas créer des zones d'ombre et de verglas sur les voies :

- les haies ne devront pas dépasser 2 m ;

- les murs et les clôtures ne dépasseront pas 1,80 m et devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Bas des Evêquaux

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (suite)

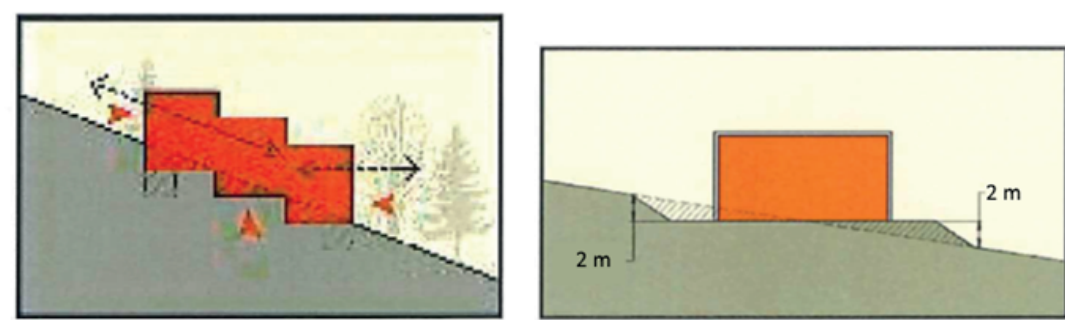
Toitures

- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.
- En dehors des toitures terrasses autorisées pour les annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés en tenant compte de l'environnement bâti voisin ; le type de tuile sera choisi en fonction de la pente.
- Les dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,4 m sauf pour les constructions en limites séparatives.
- Les couleurs des toitures devront être en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.
- Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes sera obligatoire
- Les toitures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites, ainsi que les teintes vives. Les toitures en bac acier sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Terrassement et implantation

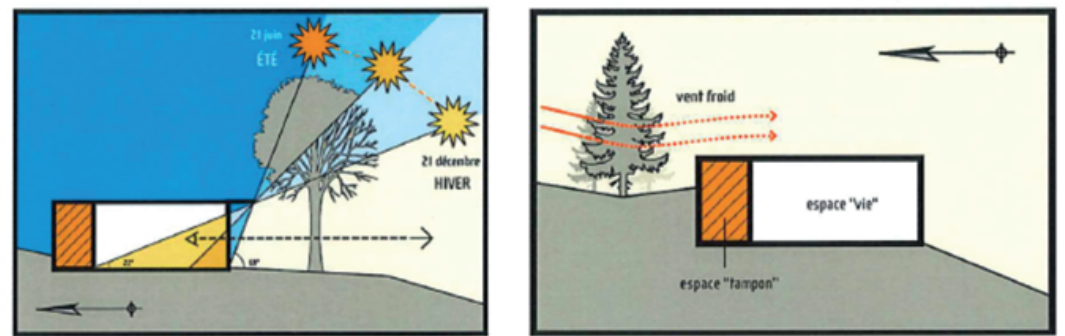
- La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m. En cas de création de mur d'enrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



- La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures). La construction doit être implantée de manière à préserver des espaces libres permettant un éventuel découpage de la parcelle.

Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet, sans excéder 83 logements, devra par ailleurs participer à l'effort de mixité social en réservant 6% à du logement social. La répartition s'effectuera selon les critères suivants :

- en cas de création d'au moins 3 logements sociaux, la répartition suivante est attendue : 2/3 PLS - 1/3 PLAI.
- dans les autres cas, il s'agira uniquement de PLS

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Dans la continuité des règles définies pour permettre une intégration paysagère réussie du projet, ce dernier devra respecter les points suivants :

- au minimum 50 % de l’unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé, dont 50% en pleine-terre.

En cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d’espaces végétalisés exigés, sans qu’elle ne puisse dépasser 20%.

Pour des raisons de qualité paysagère, les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines, sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse, qui constituent l’un des attraits principaux de la com-mune. Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d’espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Il pourra être exigée une distance d’au moins 4 m entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d’hygiène et d’ensoleillement

La zone est concernée par les risques identifiés au travers la carte des aléas. Tout projet devra respecter les prescriptions suivantes issues de la traduction de la carte des aléas selon la doctrine des services de l’état.

Dans les secteurs concernés par les risques de ruissellement sur versant (RV) :

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs

- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

-Construction interdite en dehors des exceptions définies par l’article 4 du titre VI du règlement écrit respectant les conditions énoncées à cet article

-Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d’infrastructures de desserte après étude d’incidence, et sauf étude au cas par cas.

-Aires de stationnement et camping-caravanage interdits

Dans les secteurs concernés par les risques de crues torrentielles (Bt) :

1. Le RESI, tel que défini à l’article 3 du Titre VI du règlement écrit, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes

- inférieur ou égal à 0,50 pour :

Les permis groupés tels que définis à l’article R. 431-24

Les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

Les opérations d’aménagement d’ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

Les bâtiments d’activités artisanales, commerciales, lorsqu’ils sont autorisés conformément aux dispositions applicables à la zone ;

Les zones d’activités ou d’aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d’affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

2.En cas de modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² d’emprise au sol, devra être prévu une surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

3.En cas de constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² d’emprise au sol, devra être prévu une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

4.De manière générale, toute construction devra s’adapter à la nature du risque, notamment en prévoyant un accès par une façade non exposée.

5.Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d’infrastructures de desserte après étude d’incidence et sauf étude au cas par cas.

6.Le camping-caravanage est interdit.

4° Les besoins en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques. Les stationnements seront implantés de manière préférentielle le long des axes de desserte.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Il ne pourra être exigé plus d’une place de stationnement par logement. Une partie des places de stationnements pourraient être réalisés en souterrain, sauf contrainte technique.

En complément, il sera exigé 5 places visiteurs.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

-Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

-Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

5° La desserte par les transports en commun

Le site du projet ne pourra être desservi directement par les transports en commun compte tenu de sa localisation et des caractéristiques topographiques de Biviers. Néanmoins, la zone est située à proximité des arrêts de transports en commun positionnés sur la RD1090.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique. L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. **Les voiries créées pour l'opération auront une largeur minimale de 4 m.**

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2)Assainissement

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puit perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU. En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3)Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique. Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.