

# COMMUNE DE BOUGE-CHAMBALUD

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

---

PIÈCE N°3

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**NOVEMBRE 2023**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023,*

*Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de BOUGÉ-CHAMBALUD

Place de la Mairie

38 150 Bougé-Chambalud

TEL : 04 74 84 00 06

FAX : 04 74 84 04 22



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD • Urbaniste

61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

**Préambule .....5**

**Secteur 1 « La Bernardière » .....7**

**Secteur 2 « Providence » .....13**

**Secteur 3 « Gralier » .....19**

**Secteur 4 « L'Armoire » .....27**





## PRÉAMBULE

### ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur les périmètres stratégiques de développement futur, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

#### Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

*« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

### ▪ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quatre secteurs de développement futur à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **La Bernardière** » (zone **1AUa**)
- Le secteur « **Providence** » (zone **1AUb**)
- Le secteur « **Gralier** » (zone **1AUc**)
- Le secteur « **L'Armoire** » (zone **1AUd**)

### ▪ ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, un échancier prévisionnel est défini et intégré au sein de chaque OAP. Il permet à la commune d'indiquer un ordre de priorité temporel retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires. Dans le PLU de Bougé-Chambalud, la notion « d'ordre de priorité » s'entend de la façon suivante : l'autorisation d'urbanisme pourra être délivrée même si les travaux de l'opération précédente n'ont pas démarré.

## ▪ LEXIQUE

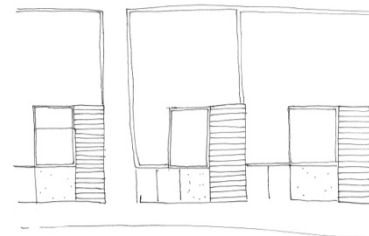
- **Maisons isolées** : constructions individuelles de type pavillonnaire (sans mur mitoyen), développées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup au gré des opportunités foncières.

- **Maisons jumelées** : constructions individuelles accolées (un mur mitoyen), résultant d'une opération de construction simultanée.

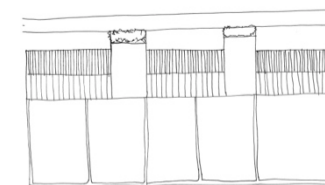
- **Maisons groupées** : plus de deux maisons individuelles accolées, résultant d'une opération de construction d'ensemble. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

- **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).

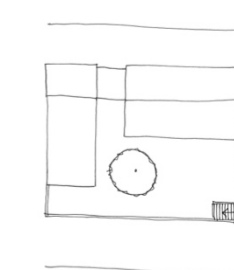
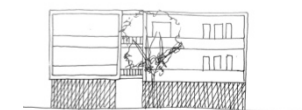
- **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements, desservis par des parties communes.



*Habitat individuel groupé*



*Habitat intermédiaire*



*Petit Collectif*

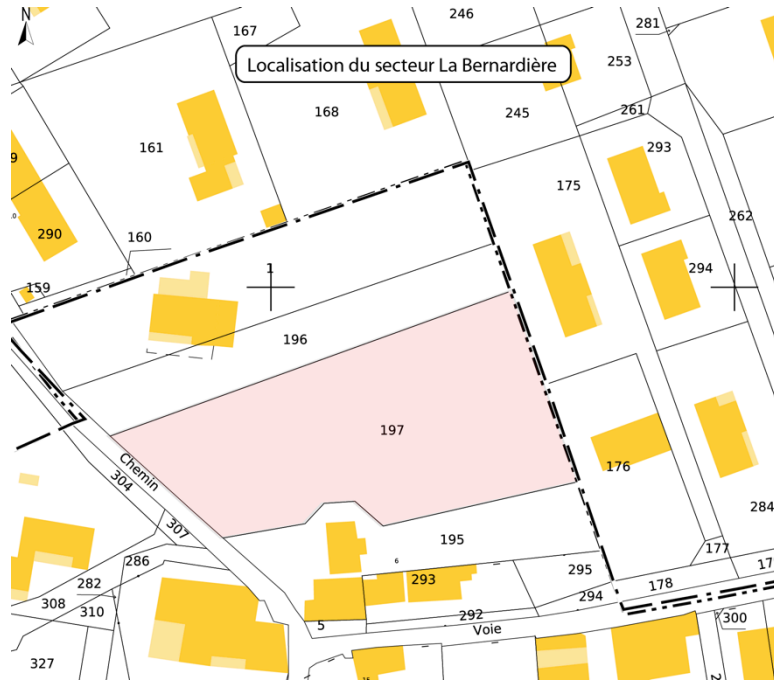
# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

---

SECTEUR « LA BERNARDIÈRE »



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



### ■ SITUATION

Le site « La Bernardière » est localisé dans un secteur pavillonnaire du village de Bougé, à l'entrée Ouest.

Il se compose d'une parcelle (n°AI 197) située au cœur des zones urbanisées entre le lotissement « Le jardin des lilas » et l'opération récente destinée aux personnes âgées « Les vergers du Soleil ».

Le secteur est desservi depuis la rue de la Bernardière, la rue des Lilas et rejoint la route départementale 519.

### ■ SURFACE

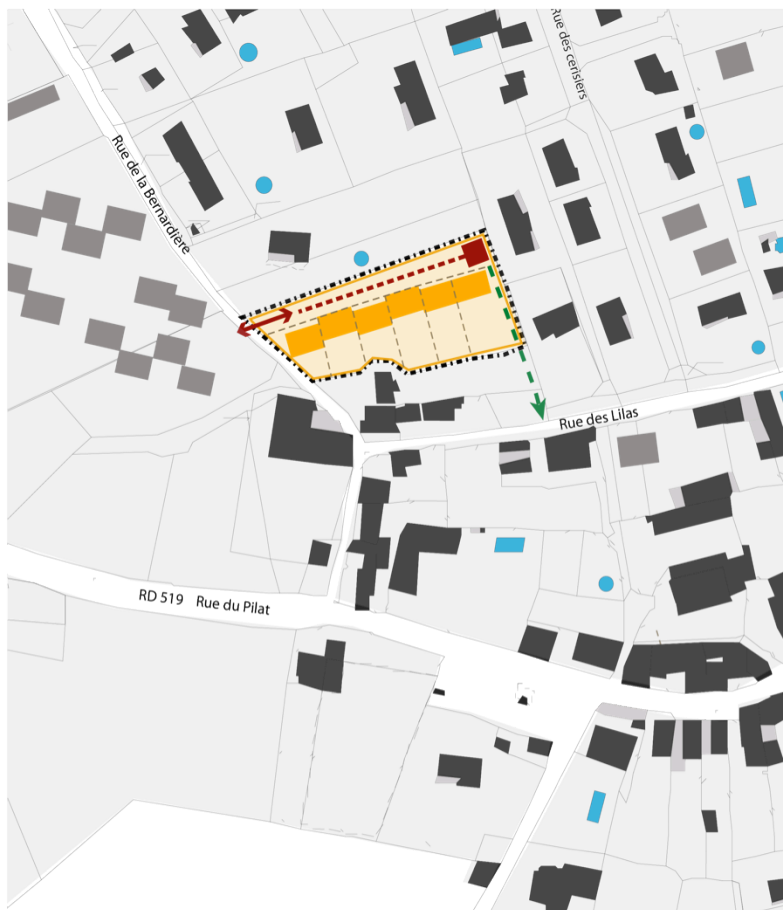
Le site couvre une superficie d'environ 0,30 ha.

### ■ OBJECTIFS

- Favoriser des opérations d'habitat groupé sur des tènements bien équipés proches des commerces, services et équipements du village ;
- Limiter la consommation d'espaces agro-naturels et l'étalement urbain ;
- Apporter une offre de logements pour les jeunes ménages en leur permettant d'accéder à la propriété à des coûts raisonnables.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur La Bernardière



Opération d'aménagement d'ensemble (env. 6 logements individuels)

Accès unique à créer

Voirie principale et aire de retournement à créer

Cheminement piéton à créer

Périmètre de l'orientation

Novembre 2014

0 25 50 m



### PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « La Bernardière » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare ;
- Des logements individuels groupés (environ 6) ;
- Des constructions d'une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture soit des logements en R+1, R+1 + combles.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Accès unique au Nord de la parcelle et aménagement d'une aire de retournement
- Aménagement d'un cheminement piéton longeant la parcelle à l'Est et permettant de rejoindre la rue des Lilas pour se rendre à l'école ou dans le village hors des flux de la RD 519
- Implantation en ordre continu des constructions le long de la voie (implantation obligatoire en limite séparative)
- Retrait obligatoire des constructions de 5 à 7 mètres par rapport à la voie pour obtenir :
  - des places de « stationnement de midi »
  - des « décalés » côté jardin, propices à la protection des vis à vis
- Logements traversants avec jardins au Sud et garages traversants pour accéder au jardin depuis la voie

## ▪ PRINCIPES PAYSAGERS

Traitement de la clôture obligatoire pour limiter les vis à vis :

- Sur la rue au Nord, les clôtures seront soit végétales, soit de type muret bas enduit (1,20 mètres maximum) pour marquer la propriété, sans pour autant créer un effet de barrière ou d'enfermement
- En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un mur d'une longueur maximum de 5 mètres en prolongement du bâti et/ou de clôtures perméables, c'est à dire d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie. Elles ne devront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

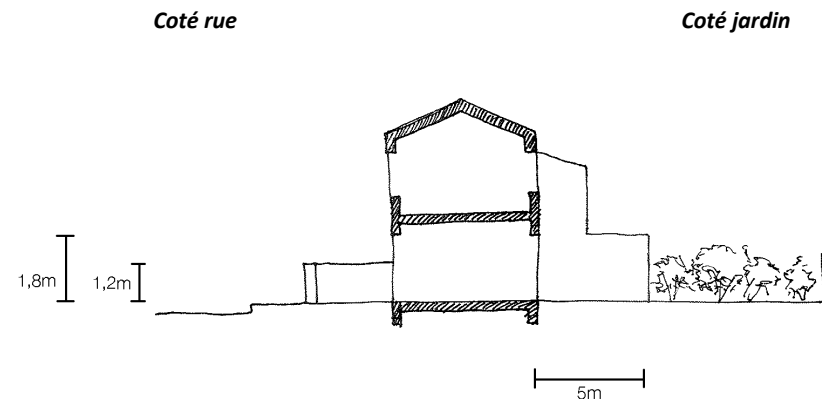
## ▪ GESTION DE L'EAU PLUVIALE

- Opération neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement
- Imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, etc.) compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, etc.) et les surfaces des espaces de cheminements, trottoirs et stationnements revêtus de matériaux drainants

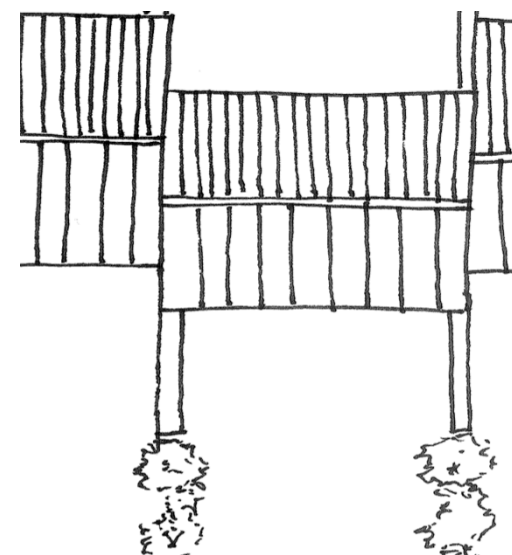
## ▪ ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION : NON FIXÉ

## ▪ CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Péage de Roussillon



Exemple de gestion des clôtures par rapport à l'emprise publique et en limite séparative



Exemple de gestion des clôtures en limite séparative



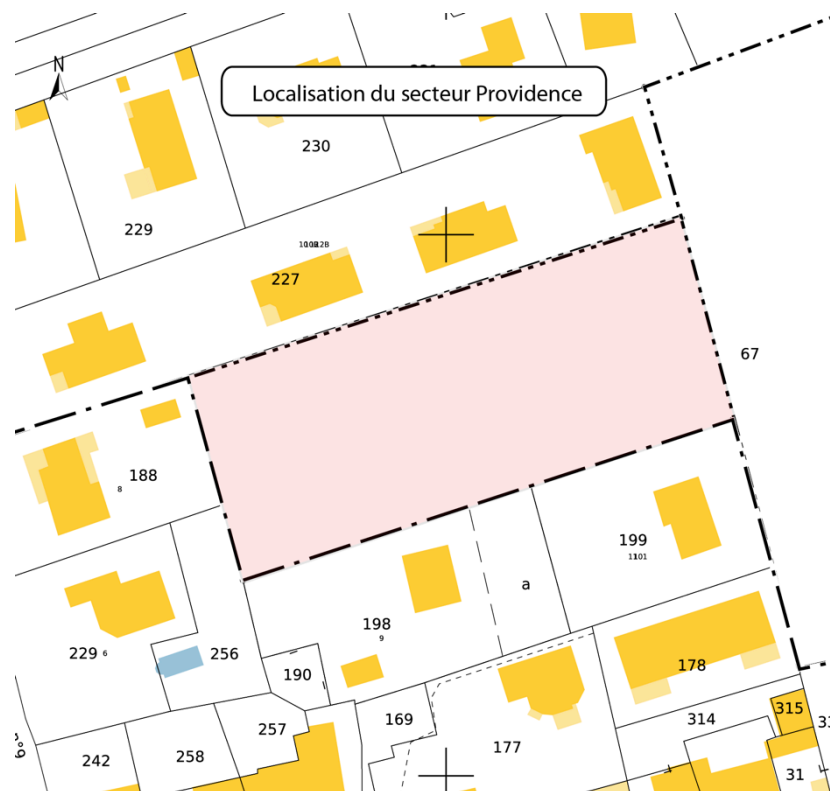
## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2**

---

**SECTEUR « PROVIDENCE »**



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



### ■ SITUATION

Le secteur « Providence » est situé dans le village de Bougé, au Nord de l'école, dans un tissu pavillonnaire.

Il se compose d'une parcelle (n° ZC 67).

L'accès à la parcelle se situe sur l'impasse Providence vers la rue Fermizet.

### ■ SURFACE

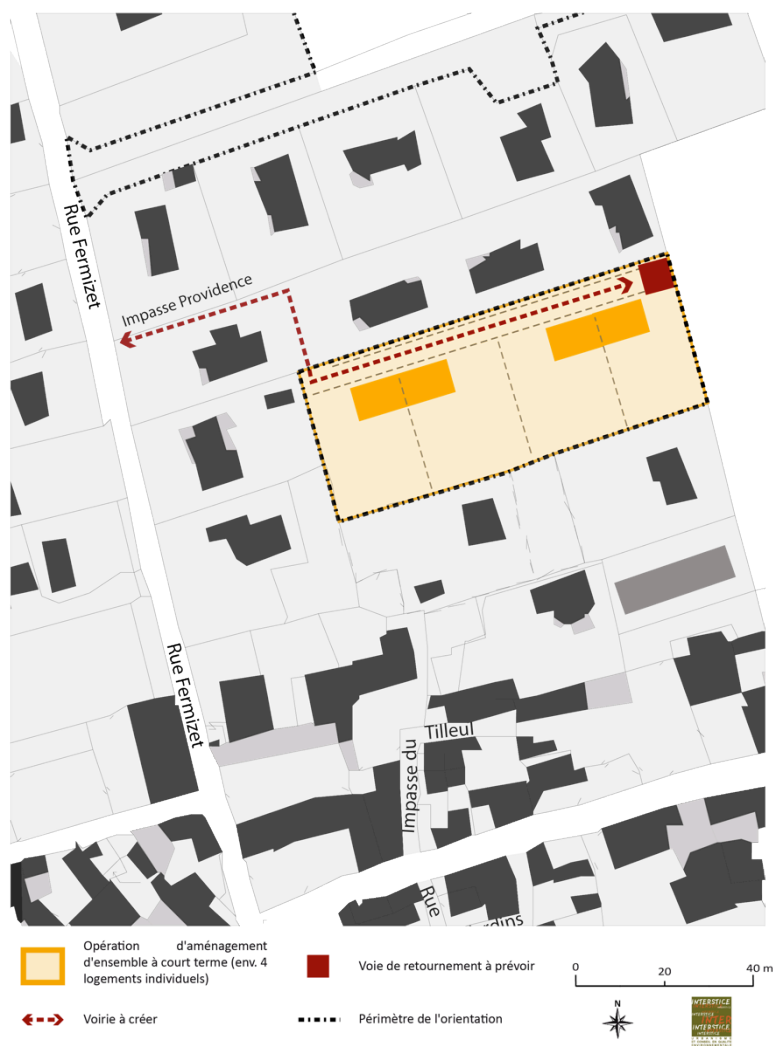
Le site couvre une superficie d'environ 0,37 ha.

### ■ OBJECTIFS

- Favoriser des opérations d'habitat groupé sur des tènements bien équipés proches des commerces, services et équipements du village ;
- Limiter la consommation des espaces agro-naturels et l'étalement urbain ;
- Apporter une offre de logements pour les jeunes ménages en leur permettant d'accéder à la propriété à des coûts raisonnables.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur Providence



### PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Providence » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

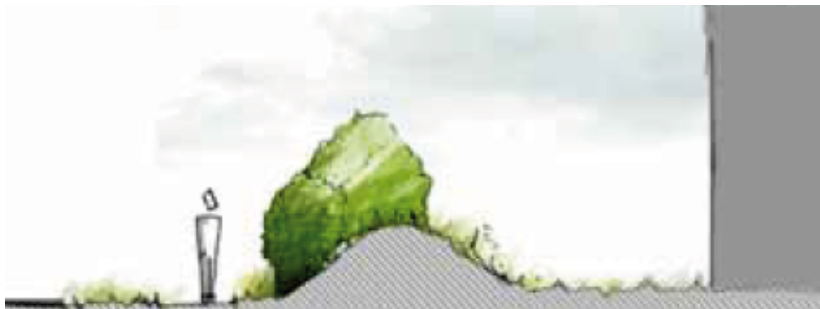
- Au minimum 4 logements individuels accolés sur au moins une limite séparative ;
- Des constructions d'une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture, soit des logements en R+1, R+1 + combles.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Accès unique par l'impasse Providence au Nord de la parcelle et création d'une aire de retournement ;
- Accès aux terres agricoles vers le secteur des Lytes à conserver ;
- Implantation des constructions à l'alignement de la voie ;
- Logements traversants avec les jardins au Sud ;
- Espace de stationnement longitudinal le long de la voie et stationnement dans la parcelle à proximité de la voie.

## ▪ PRINCIPES PAYSAGERS

A la lisière entre ce quartier urbain et l'espace agricole, une transition douce est à prévoir, plutôt qu'une confrontation brusque entre le bâti et l'espace agro-naturel. Les clôtures seront traitées rustiquement et pourront être agrémentées de merlons plantés.



Clôture de type merlon planté



Transition douce entre quartier urbain et espace agricole

## ▪ GESTION DE L'EAU PLUVIALE

- Opération neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement
- Imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, etc.) compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, etc.) et les surfaces des espaces de cheminements, trottoirs et stationnements revêtus de matériaux drainants

## ▪ ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION : À PARTIR DE 2025

### ▪ CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Péage de Roussillon
- Création d'un accès public pour desservir la zone



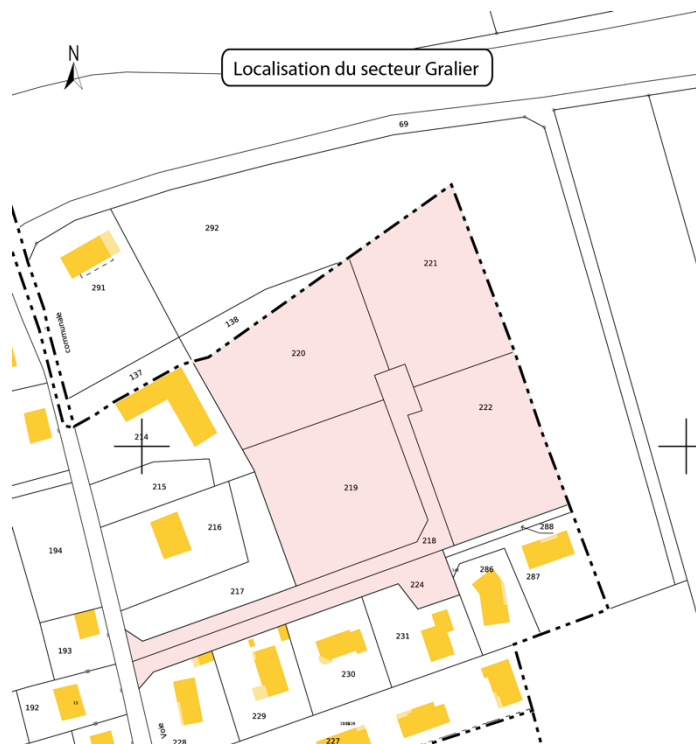
## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3**

---

**SECTEUR « GRALIER »**



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



### ■ SITUATION

Le secteur Gralier, situé au Nord du village de Bougé, est constitué d'un ensemble de terres agricoles et de prés occupés par des chevaux de loisirs.

Il se compose de plusieurs parcelles (n° ZC 138, 218, 219, 220, 221 et 224).

Le secteur, bordé au Nord par la route départementale 519e, voie à grande circulation, est concerné par la loi Barnier : une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des déviations est inconstructible. En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont), et afin de déroger à la règle d'inconstructibilité, les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation prennent en compte :

- les nuisances,
- la sécurité,
- la qualité architecturale,
- la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une étude dite « loi Barnier » est annexée au PLU (Pièce 7).

### ■ SURFACE

L'OAP couvre une superficie d'environ 1,3 ha.

### ■ OBJECTIFS

- Conforter le village ;
- Favoriser des opérations d'habitat groupé sur des terrains proches du village ;
- Apporter une offre de logements adaptés aux jeunes ménages.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Gralier » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une vingtaine de logements groupés disposant tous de jardins sont étendus dans la zone.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Les nuisances :

- Éloigner les constructions d'au moins 75 mètres de la voie bruyante
- Un premier groupe de constructions vient faire écran. La façade Nord « opaque » permet une meilleure protection phonique et thermique
- Aménager un modelé de terrain de type merlon paysager d'une hauteur minimale de 2 m.
- Un écran végétal dense permet de parer à la nuisance visuelle et de donner la sensation d'atténuation sonore.

#### La sécurité :

- Aucun nouvel accès depuis la RD 519e : Accès unique depuis la rue Fermizet
- Maintien d'un accès vers les terres agricoles du secteur des Lytes

#### La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

- Composition de la façade Nord exposée aux vues depuis la RD : choix d'une architecture homogène à l'échelle de la façade Nord et d'une gamme colorée foncée (de couleur pierre) d'une zone fortement végétalisée

- Réduction de l'impact visuel depuis les habitations et la départementale par l'aménagement d'un espace planté (arbres de haute tige, arbustes aux essences locales et variées), d'une zone de jardin agricole collectif dédié aux habitants ainsi qu'un espace de bassin de rétention paysager des eaux pluviales. Ces espaces constituent des espaces de rencontre.

- A l'Est : limitation de l'impact de la voie par la mise en place : du retournement de la butte végétale en zone non constructible, d'une végétation de haies variées et persistantes en limite de propriété entre bâti

- L'implantation du bâti en façade frontale par rapport à la voie donne un rythme bâti à l'entrée de ville

- Des constructions du type habitations individuelles groupées en R+ 1, de taille homogène à la construction voisine créant une continuité bâtie

- Les volumes sont homogènes sur l'ensemble du projet, ils sont volontairement le plus simple possible et de formes régulières, notamment en toiture. La possibilité d'annexe d'habitation en rez de chaussée accolée au volume principal permet éventuellement de créer une variété des façades et de typologie de logement

- Les matériaux employés sont de type traditionnels (Tuiles mécaniques terre cuite, enduit ... )

- Les couleurs sont dans le respect du paysage environnant : les enduits sont choisis parmi des tonalités de terre permettant d'intégrer le nouveau bâti au paysage environnant et les tuiles de terre cuite rouge vieilli, rouge nuancé, tuiles terre cuite

▪ **GESTION DE L'EAU PLUVIALE**

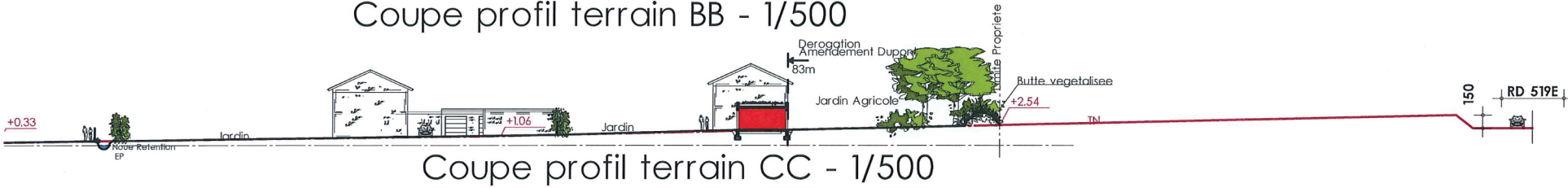
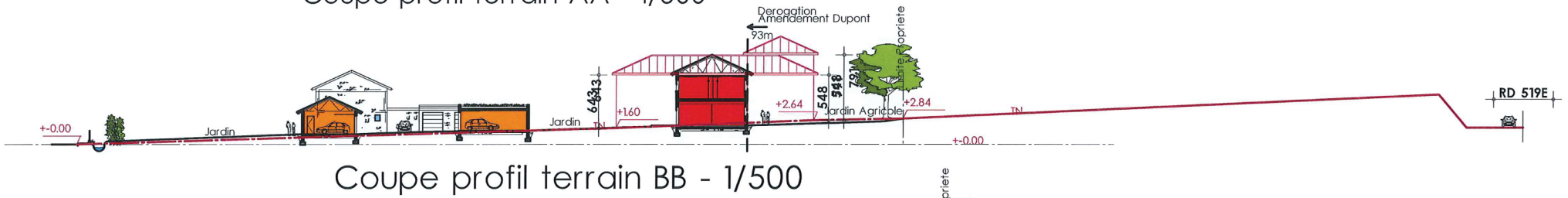
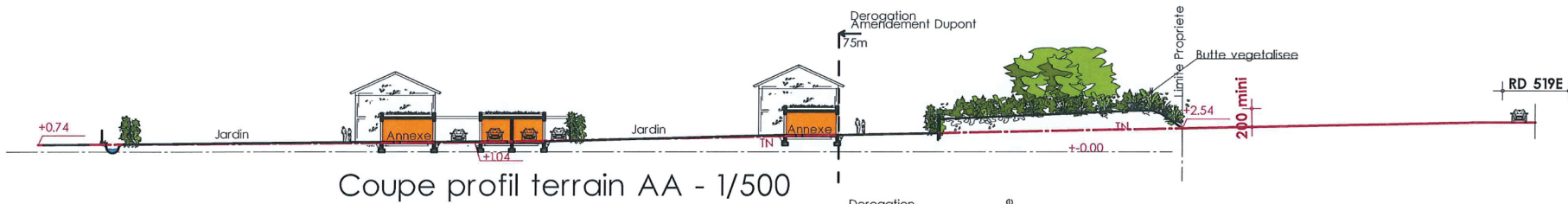
- Opération neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement
- Imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, etc.) compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, etc.) et les surfaces des espaces de cheminements, trottoirs et stationnements revêtus de matériaux drainants

▪ **ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION : À PARTIR DE 2025**

▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Péage de Roussillon
- Création d'un accès public pour desservir la zone





**Bruno QUEMIN**  
 Architecte D.P.L.G N° 39602  
 173, Chemin du Château  
 38270 BEAUREPAIRE  
 Tél. 04 74 79 04 54 - Fax. 04 74 79 04 53  
 e-mail : bruno.quemin@wanadoo.fr

PROJET  
 COUPES 1/500



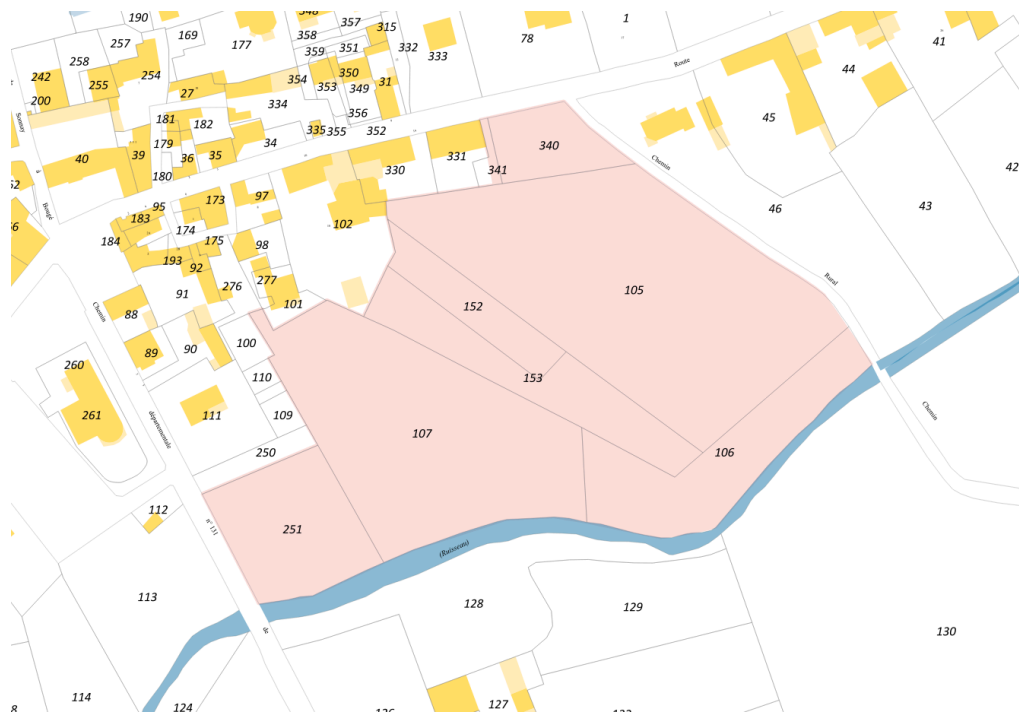
## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4**

---

**SECTEUR « L'ARMOIRE »**



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



### ■ SITUATION

Le secteur de L'Armoire est actuellement occupé par une terre agricole dans la continuité du village de Bougé à l'Est de la place de la Mairie.

Il se compose de plusieurs parcelles (n° AI340, 341, 105, 106, 107, 152, 153 et 251).

Le site de L'Armoire est bordé par la rue des Alpes au Nord, la rivière du Bège au Sud, la rue du Pilat à l'Ouest et le chemin de l'Armoire à l'Est.

En continuité directe avec le village, ce secteur est très bien connecté aux routes et permet aux habitants et usagers du territoire d'accéder facilement à pied ou à vélo, à l'ensemble des commerces et équipements.

Bien que proche des centralités, le secteur de l'Armoire est à l'abri des flux et des gênes liés à la circulation. Sa limite naturelle au Sud le long des berges du Bège constitue un élément paysager fort et procure au site de l'Armoire, une grande valeur paysagère.

Ce secteur constitue donc un espace stratégique de confortation du bourg.

### ■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale de 2,65 ha dont 1,5 ha aménageables.

### ■ OBJECTIFS

- Conforter le village ;
- Favoriser des opérations d'habitat groupé et diversifié sur des terrains proches du village ;
- Apporter une offre de logements adaptés aux jeunes ménages ;
- Mettre en place un programme d'habitat en faveur de la mixité sociale.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « L'Armoire » doit se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Une densité minimale de 20 logements à l'hectare est attendue globalement dans l'ensemble de la zone et donc dans chacune des opérations d'aménagement d'ensemble.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Une nouvelle « greffe » pour le village

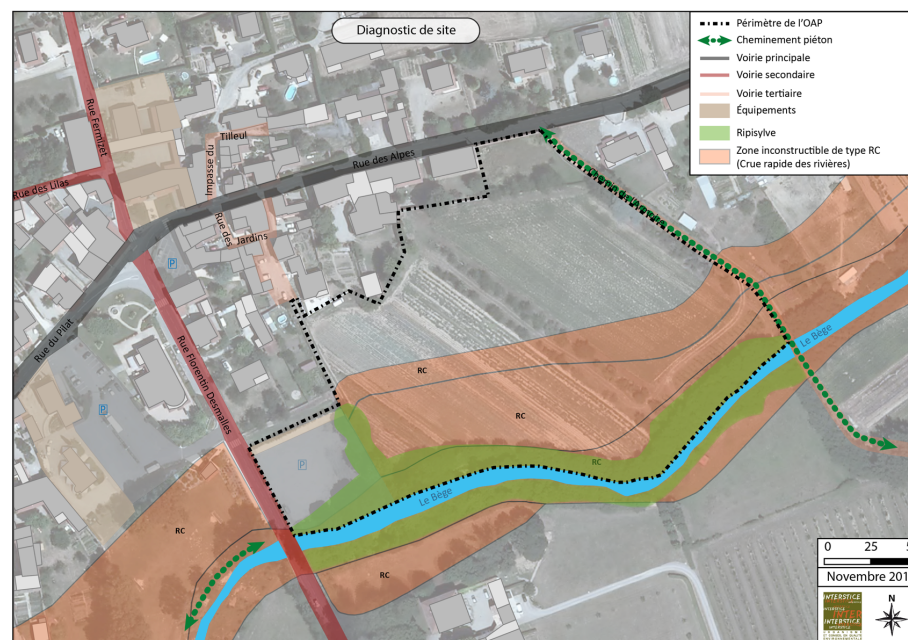
Le nouveau quartier s'inscrit en continuité directe avec le centre-village. Il permet de conforter et de renforcer le village et son attractivité par la proximité immédiate des équipements, commerces et services. Le secteur de projet permet une croissance du territoire raisonnée et maîtrisée, qui limite de fait les déplacements motorisés et valorise le site de L'Armoire entre ville et campagne.

Le nouveau quartier trouvera sa place dans le paysage communal avec pour objectif d'assurer sa greffe avec l'existant (raccordement au village, vues, mixité sociale, ...).

Un quartier qui s'organise autour de la « descente » vers l'eau.

Le projet met en place la transition entre le bâti dense le long de la route des Alpes, et des constructions moins hautes et plus généreuses en espace non bâti et planté au Sud à proximité du Bège.

La présence du végétal rythme la descente. Dans le projet, la végétation est omniprésente. D'abord ponctuelle et verticale (grimpants) à l'entrée Nord du nouveau quartier, la végétation devient ensuite plus importante avec la présence des espaces publics plantés et des chemins piétons. La prairie plantée clôt cette descente à la rivière en offrant un espace de jeux ou de promenade, respectueux de la biodiversité.

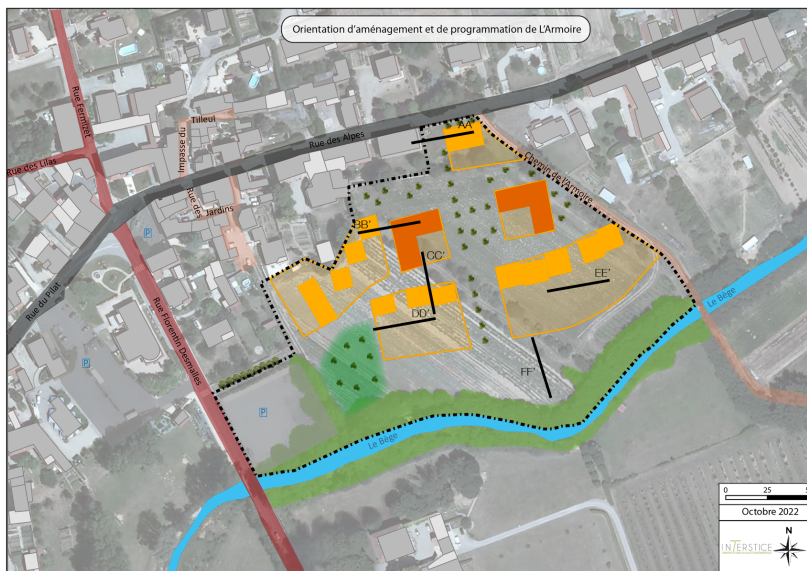


▪ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Une greffe du village où le piéton est prioritaire :

**Objectif : Une nouvelle rue de village :**

- Voie parfaitement maillée avec les réseaux viaires de la commune (Rue des Alpes et Rue Florentin Desmalles) ;
- Voie de distribution en tant que desserte interne et non de raccourci ;
- 1 seul accès créé sur la rue des Alpes qui permettra de desservir les habitations au Nord de l'opération et devra assurer à terme la desserte de la partie Sud ;
- Habitations implantées en limite de voie, à l'instar des maisons de village ;
- Voirie équipée de trottoirs et de végétation où le stationnement n'est pas autorisé ;
- Mise en sécurité du secteur en entrée et en sortie sur les deux routes départementales (RD519 et RD131).

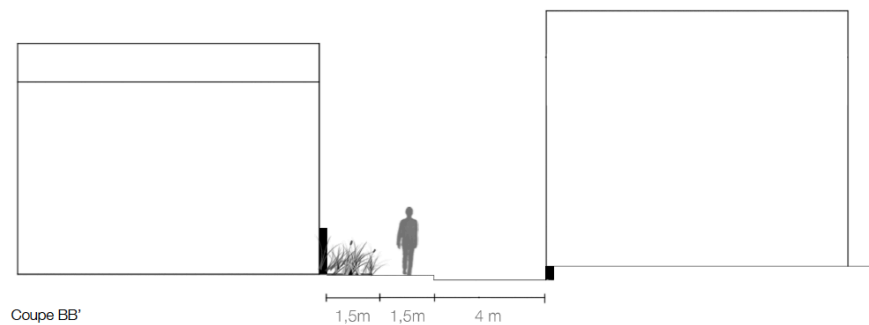


Traits de coupe

L'ensemble des coupes présentées dans le présent document ont un caractère uniquement illustratif.



Une nouvelle rue de village



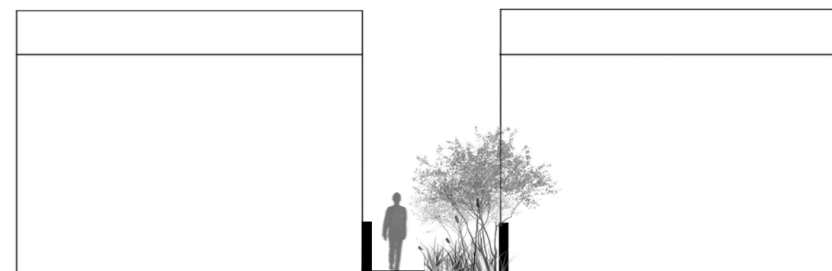
La rue entre les logements individuels et les petits collectifs



Une nouvelle rue de village

**Objectif : Un quartier « apaisé » :**

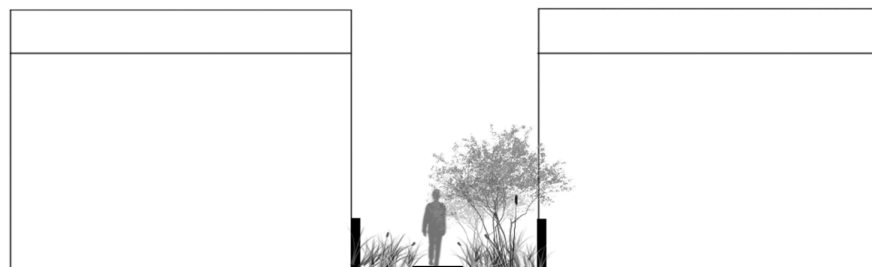
- Nombreux cheminements doux pour relier L'Armoire au village et à l'espace agro-naturel : vers la rue des Jardins, la rue des Alpes, le chemin de l'Armoire et vers la rivière du Bège ;
- Promenade publique le long du Bège permettant de rejoindre aisément et en toute sécurité le jardin des Sources et le village (en continuité de la promenade déjà existante) ;
- Places de stationnement et garages dans la parcelle pour les logements individuels et à proximité immédiate pour les logements intermédiaires ou petits collectifs (2 places par logements) ;
- Poches de stationnement collectif pour répondre aux besoins des habitants et usagers du nouveau quartier (voitures et cycles) ;
- Réaménagement de l'aire de stationnement communale située à l'entrée Ouest du nouveau quartier, rue Florentin Desmalles.



Coupe EE'

1,5m 2m

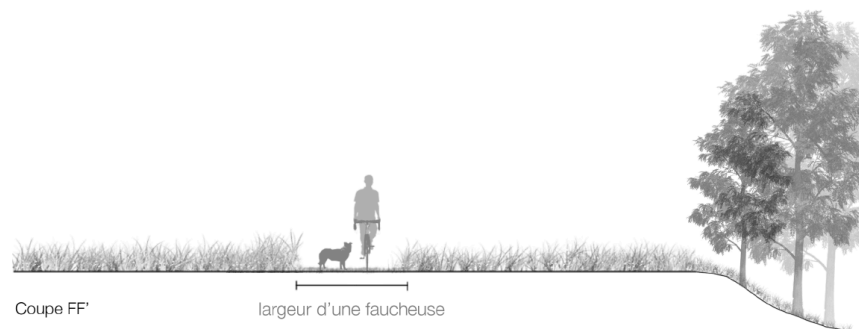
*Cheminements doux vers la rivière*



Coupe DD'

1,5m 1,5m 2m

*Cheminements doux vers la rivière*



Coupe FF'

largeur d'une faucheuse

*Promenade le long du Bège*



*Proposition de réaménagement de l'aire de stationnement communale*



*Exemple de stationnement à l'intérieur des parcelles pour logements individuels*

### Des formes urbaines compactes et une densité progressive du village vers la rivière

#### - **Chemin des jardins :**

Maisons individuelles groupées à proximité de la rue des jardins : environ 2 à 3 logements attendus, hauteur maximale de 5 mètres à l'égout de toiture (soit des logements en Rez-de-chaussée), implantation en limite de l'emprise publique.

#### - **Limite Nord-Ouest :**

Maisons individuelles groupées en limite Nord-Ouest du quartier : environ 2 à 3 logements attendus, hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture (soit des logements en R+1), implantation en fond de parcelle pour dégager des jardins au Sud.

#### - **Rue des Alpes, entrée Nord :**

Maisons individuelles groupées : environ 2 à 3 logements attendus, hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture (soit des logements en R+1). Maintien du mur en pisé et retrait de 5 mètres par rapport à la rue des Alpes.

#### - **La place :**

Petits collectifs (ou habitat intermédiaire) au centre, ouverts sur des espaces plantés : environ 16 logements attendus, hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture (soit des logements en R+1), implantation en limite par rapport à l'emprise publique.

#### - **La rivière :**

Maisons individuelles ou individuelles groupées « en grappe » le long de la rivière : environ 8 logements attendus, hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture (soit des logements en R+1), implantation en limite de l'emprise publique ou retrait des constructions de 5 mètres maximum par rapport à la voie pour obtenir des « décalés » côté jardin, propices au traitement des vis à vis.



*Rue des Alpes, entrée Nord*

### Un quartier « durable » soucieux de la qualité environnementale

- Création d'espaces de rencontre (aires de jeux, placette, etc.), vecteur de lien social :
  - Création d'un espace collectif au centre du quartier : lieu de rencontre et d'animation et perspective vers la rivière ;
  - Implantation de jardins familiaux en entrée Ouest du secteur : permettre un accès à la nature pour les habitants des nouvelles formes urbaines (logements intermédiaires et petits collectifs) ou pour les personnes extérieures au quartier.
- Introduction d'une mixité sociale à l'échelle du quartier : création de 6 logements locatifs sociaux au cœur du quartier au sein des logements de type collectif ou intermédiaire ;
- Favoriser le confort d'été et une bonne orientation des jardins :
  - Création de logements traversants propices à la ventilation naturelle des logements (effet sur la qualité de l'air intérieur) ;
  - Implantation des pièces de vie et des jardins au Sud ou à l'Ouest.
- Opération neutre au regard du ruissellement :
  - Rétention des eaux pluviales au « point bas » sous forme d'un bassin ou d'une noue paysagère (respect du fil de l'eau) ;
  - Valorisation de l'ouvrage à travers un double usage : usage d'agrément et usage fonctionnel (gestion des eaux de pluie).

### Un quartier ouvert vers l'espace agro-naturel

- Création d'une prairie plantée nécessitant peu d'entretien, au Sud du quartier dans la zone d'aléa faible, moyen et fort « Crues rapides des rivières ». Elle permet de faire place à la nature (flore et petite faune des jardins) au sein du nouveau quartier et de créer

une transition douce entre l'espace urbain et l'espace agro-naturel du Bège. La prairie agrément la promenade le long du Bège ;

- Présence du végétal qui participe à la composition urbaine et paysagère ;
- Aménager des espaces publics et conserver des vues sur la rivière à travers les cheminements piétons et les poches de stationnement.

### L'intimité des habitants préservée tout en respectant les paysages

- Création d'une limite naturelle avec le chemin de l'Armoire : clôtures de type haie vive obligatoire (multitude d'essences dont les couleurs changent au fil des saisons) ;
- Protection des vues depuis les parcelles voisines : décalage du bâti pour préserver l'intimité, clôtures de type simple grillage accompagné d'une haie champêtre (1,80 mètres maximum)... ;
- Réduction des impacts paysagers : homogénéité des clôtures en limite avec l'emprise publique, implantation des piscines à proximité du bâti.

### Des prescriptions relatives au risque inondation à respecter

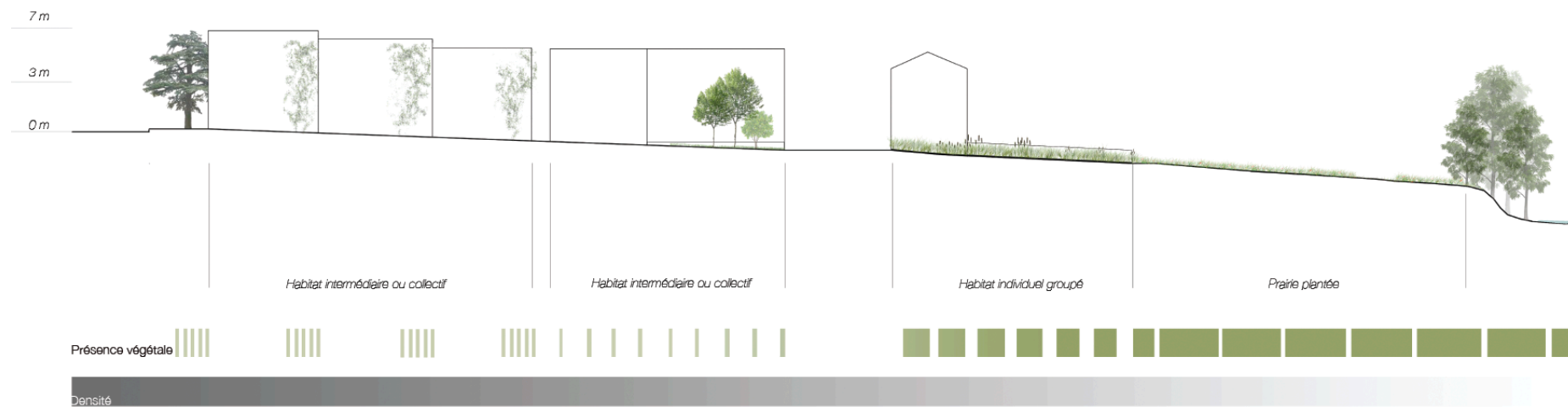
Zone d'aléa « Crues rapides des Rivières » de niveaux faible et moyen en zone non urbanisée et zone d'aléa fort : zone inconstructible sauf exceptions.

#### ■ **ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION :**

- Partie Nord : 2024
- Partie Sud : à partir de 2026

#### ■ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :**

- Réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- Raccordement du site au réseau d'assainissement collectif



*Coupe longitudinale du nouveau quartier*

