

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

LES EPARRES

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 1^{er} juillet 2019

Le Maire,
Bernard MARMONIER



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

« 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. ...

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 à l'article L. 151-35. »

I. OAP du secteur d'aménagement du Centre-Bourg (AUa_{OA1})

Rappel du R 151-6 du code de l'urbanisme

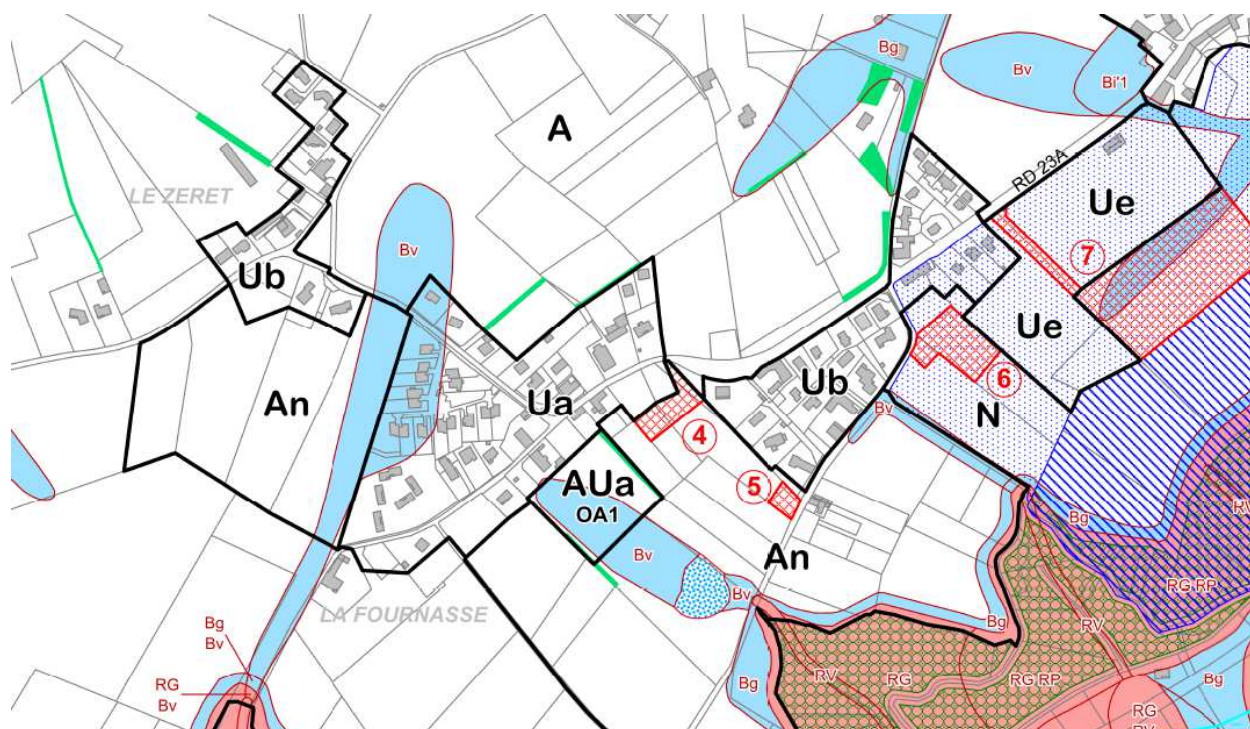
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant, qui renforce le centre-bourg** et prenne en compte l'enjeu de la **préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **favoriser la diversification de l'offre de logements** afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

L'orientation d'aménagement et de programmation présentée dans les pages suivantes pour le secteur à enjeux du centre-bourg vise à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle à travers des logements individuels de plus petite taille notamment,
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé, intermédiaire et/ou petit collectif, ainsi qu'habitat jumelé),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, concourant à une qualité globale, et, soucieux de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Extrait du document graphique 4.2.a



Éléments de contexte

Le secteur se situe dans le centre-bourg des Eparres, derrière le parking de l'ancienne mairie et l'impasse de la Fournasse, à proximité des principaux équipements publics de la commune (mairie, projet du nouveau groupe scolaire, salle municipale, équipements sportifs).

D'une superficie totale de 9030 m² environ, la position stratégique du tènement propriété de la Commune des Eparres a motivé le choix d'inscrire ce secteur pour le développement du centre-bourg. Au vu de cet enjeu fort, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (zone AUa_{OA1}) précise les grands principes d'aménagement et de programmation avec en particulier un objectif de qualité globale à atteindre.

Le secteur d'aménagement correspond à un pré situé au Sud du parking de l'ancienne mairie.



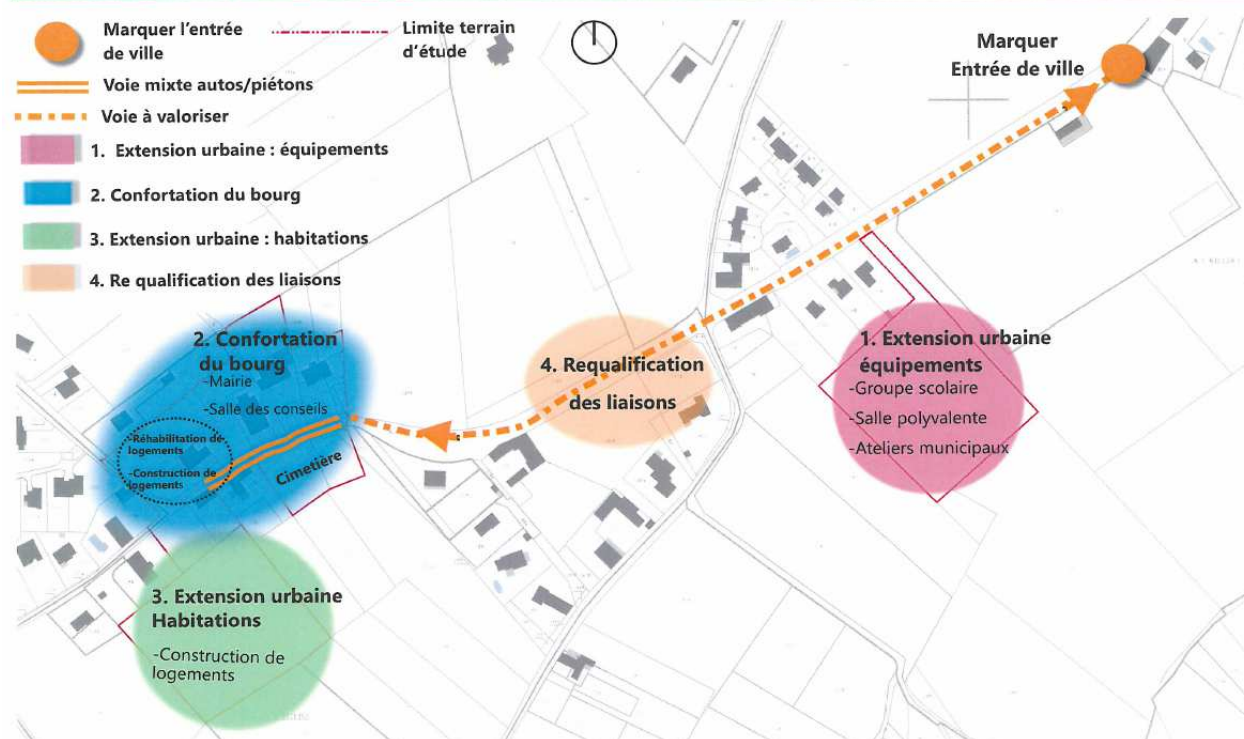


Programme

Au-delà de l'extension de l'urbanisation pour permettre le développement de nouveaux logements (zone AUa), cette OAP est intégrée dans une réflexion globale à l'échelle du centre-bourg (intégrant les thématiques des équipements publics et des déplacements notamment).

Une étude de programmation (« pré programmation – réaménagement du centre-bourg et programmation des équipements publics », ISIS Architectes et Urbanistes) a été réalisée en 2015. Elle met en évidence l'articulation de différents projets visant à créer un véritable cœur de village pour la commune des Eparres, dont le projet d'extension urbaine, objet du secteur d'OAP défini dans le projet de PLU.

Scénario validé



- 1- Extension urbaine des équipements : il s'agit de regrouper les principaux équipements publics à proximité des terrains de sports existants,
- 2- Confortation du bourg : Réhabilitation de logements et nouvelles constructions autour de la mairie et de l'Eglise,
- 3- Extension urbaine à vocation d'habitation : Constructions de nouveaux logements (formes et typologies variées), projet **objet de la présente OAP**,
- 4- Requalification des liaisons : marquer l'entrée de ville, valoriser la RD23A dans la traversée du village, plus particulièrement dans la partie centre-village (usage mixte piétons/voitures).

Concernant l'aménagement et la programmation, l'opération d'extension urbaine du centre-bourg vise à proposer une nouvelle offre de logements diversifiée et organisée à partir d'un projet d'ensemble porté indirectement par la Commune (par la vente sous conditions du tènement à un Aménageur) permettant d'atteindre l'objectif de production de logements nouveaux défini dans le PADD à court terme pour assurer la pérennité des équipements scolaires en particulier avec l'accueil de nouvelles familles.

En fonction des typologies retenues, il peut être envisagé **la construction d'environ vingt-deux logements** dont une part sera dédiée à **l'aménagement de logements plus abordables** grâce à une forme urbaine nouvelle pour le territoire communal (regroupement de quatre logements dans un seul volume avec jardin et terrasse, maisons implantées sur limite séparative éventuellement en mitoyenneté). En effet, au vu de la situation du secteur en centre-bourg et à proximité des principaux équipements, il est envisagé des **formes urbaines plus compactes** (petit collectif ou habitat groupé ou petit individuel) permettant la **production de logements de tailles variées** répondant ainsi à l'objectif du PADD de « *diversifier l'offre en logements* », par rapport au parc actuel orienté majoritairement vers des maisons individuelles de type pavillonnaire. Il n'est pas fixé de recherche particulière de mixité fonctionnelle ; elle n'est cependant pas interdite.

Le projet veillera à proposer **une architecture qualitative** assurant l'intégration urbaine du projet dans le tissu du centre-bourg. Le **traitement paysager** de l'opération devra participer à sa qualité globale et à sa bonne insertion en lien avec le centre-village et l'espace agricole au Sud. Il s'attachera également à favoriser des essences locales ne nécessitant aucun arrosage après reprise et intéressantes aussi d'un **point de vue environnemental** permettant le maintien d'une « biodiversité » y compris en tissu urbain.

Les projets devront favoriser **un habitat bioclimatique, ou peu consommateur en énergie** privilégiant les apports solaires. L'objectif de réaliser ou promouvoir, en fonction des typologies de projets, des bâtiments basse consommation (BBC), voir à énergie positive (Bepos), induira des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation).

Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...), voir bâtiments à énergie positive (Bepos),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire, ...).

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière et donc favoriser les « raccourcis »),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,

- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès au secteur se fera à partir du parking existant de l'ancienne mairie, suivant une voirie à aménager au sein de l'opération pouvant disposer d'antennes éventuelles afin de réduire la consommation foncière pour l'infrastructure.

Cette **nouvelle trame viaire** sera également le support de **développement des modes doux**, au sein de l'opération d'une part par l'aménagement de trottoirs, mais de façon plus globale (à plus long terme) sur le centre-bourg, afin d'encourager les déplacements doux pour de petits trajets, en particulier en direction du futur groupe scolaire.

En effet, les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire des Eparres portent sur les modes doux et plus particulièrement sur les liaisons internes au village (accès aux différents équipements). En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

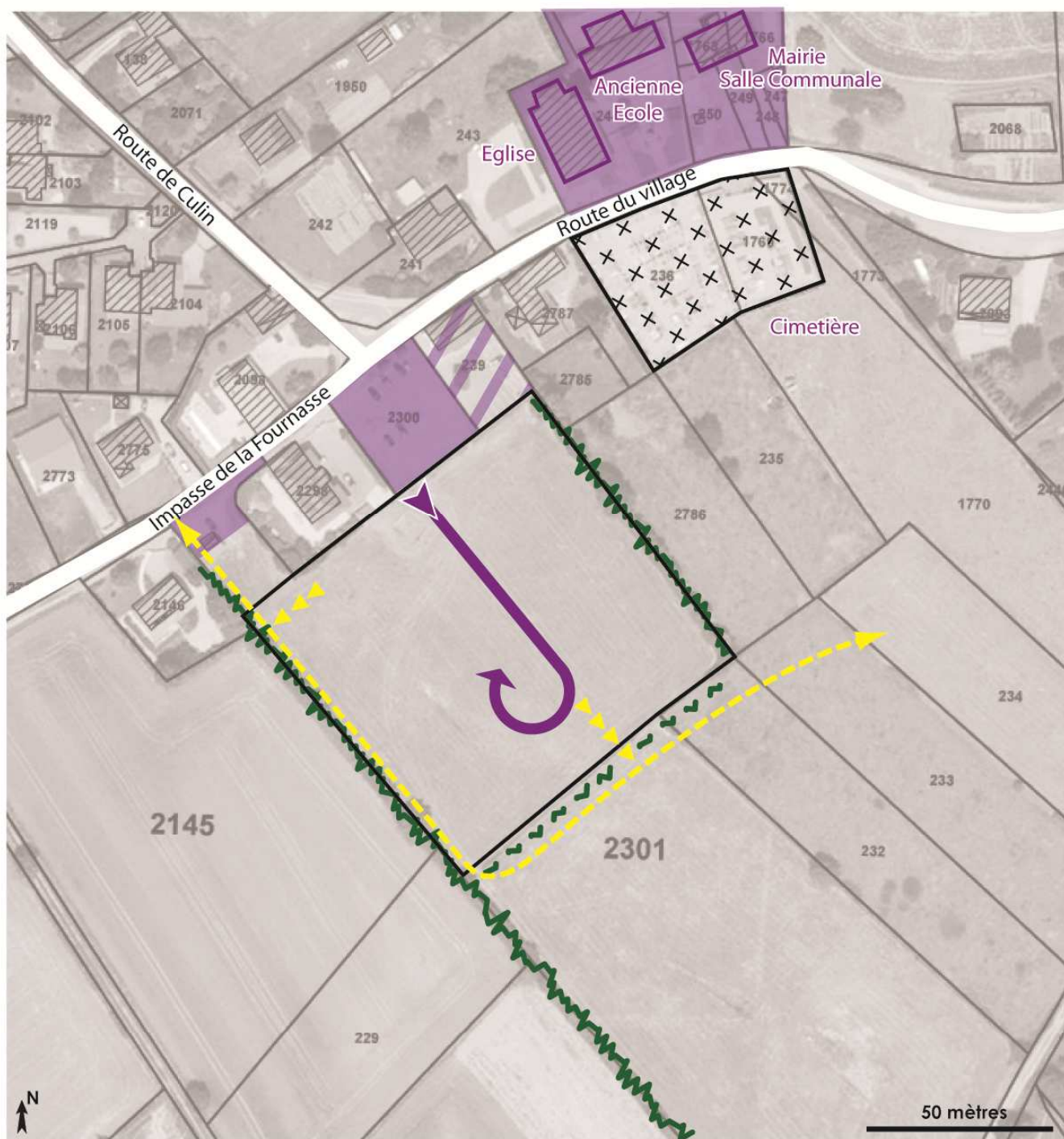
Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune, conformément à l'objectif du PADD « *Valoriser la pratique des déplacements doux* ». La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements en recherchant les itinéraires les plus courts et/ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du village étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs).

Concernant les eaux pluviales, la **recherche de solutions alternatives d'utilisation des eaux collectées en toitures notamment et d'infiltration à la parcelle pour les autres eaux de ruissellement** (ou à l'échelle de l'opération) permettra de valoriser l'eau sur le site, de conserver notamment des secteurs perméables (jardins, plantations).

D'une façon générale, la limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront donc privilégiés.

Les **communications numériques et électroniques** seront prévues par l'opération en prenant en compte la desserte actuelle et future pour anticiper d'éventuelles évolutions à terme.

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP est concerné par **aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant**. Cet aléa sera pris en compte, notamment dans l'implantation des futurs bâtiments afin de préserver l'écoulement des eaux pluviales, mais surtout de mettre hors d'eau par une légère surélévation du niveau utilisable des bâtiments.



Légende

Principes d'accès et déplacement

- Voirie à créer
- Accès principal
- Cheminement piétons à aménager
- Accroche piétonne à prévoir

Principes d'intégration paysagère

- Haie existante à conserver
- Végétalisation de la frange Sud du projet à réaliser

Espace public existant

- Espace public
- Equipement

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Ils tiennent compte des corridors identifiés :

- par le Schéma Régional des Corridors Ecologiques (SRCE), sur la partie Nord-Est du territoire communal classant ces espaces au sein d'un corridor écologique d'intérêt régional à restaurer.
- par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Isères (le vallon du ruisseau de Valausin est notamment identifié en corridor à préserver ou à restaurer - DOG du SCOT, page 36-37).
- par des campagnes de terrain répétées tout au long de l'étude, afin de mettre en relief les fonctionnalités plus locales.

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGES

Légende

Réservoirs de biodiversité

 Zone humide (Zh)

 Zone d'intérêt scientifique (Zs)
(ZNIEFF de type I)

Éléments naturels remarquables du paysage

 Élément remarquable du paysage (haies)

 Espace Boisé Classé

 Zone N (naturelle)
et An (Agricole à enjeux paysagers)
du projet de PLU



500 mètres

CORRIDORS ECOLOGIQUES A PRESERVER ET A RESTAURER

