

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de
NIVOLAS-VERMELLE**

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision du PLU
en date du 2 mars 2020.

Le Maire,
Michel RIVAL



Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 et L.151-7) 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. Le développement urbain « maîtrisé et de qualité »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements**.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

S'agissant de l'habitat, la priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines définies sur le territoire de Nivolas-Vermelle, ainsi qu'aux possibilités d'opérations en renouvellement urbain.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent 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,
- développer des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

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

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 liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

Orientations générales applicables

aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Nivolas-Vermelle portent sur les modes doux, plus particulièrement en centre-bourg, entre les différents équipements et services, ainsi qu'entre la commune de Nivolas-Vermelle et celle de Bourgoin-Jallieu.

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. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements 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, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et/ou de la CAPI et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Réseaux et télécommunications

Les **réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques** seront prévus par chaque projet en prenant en compte la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit 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, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

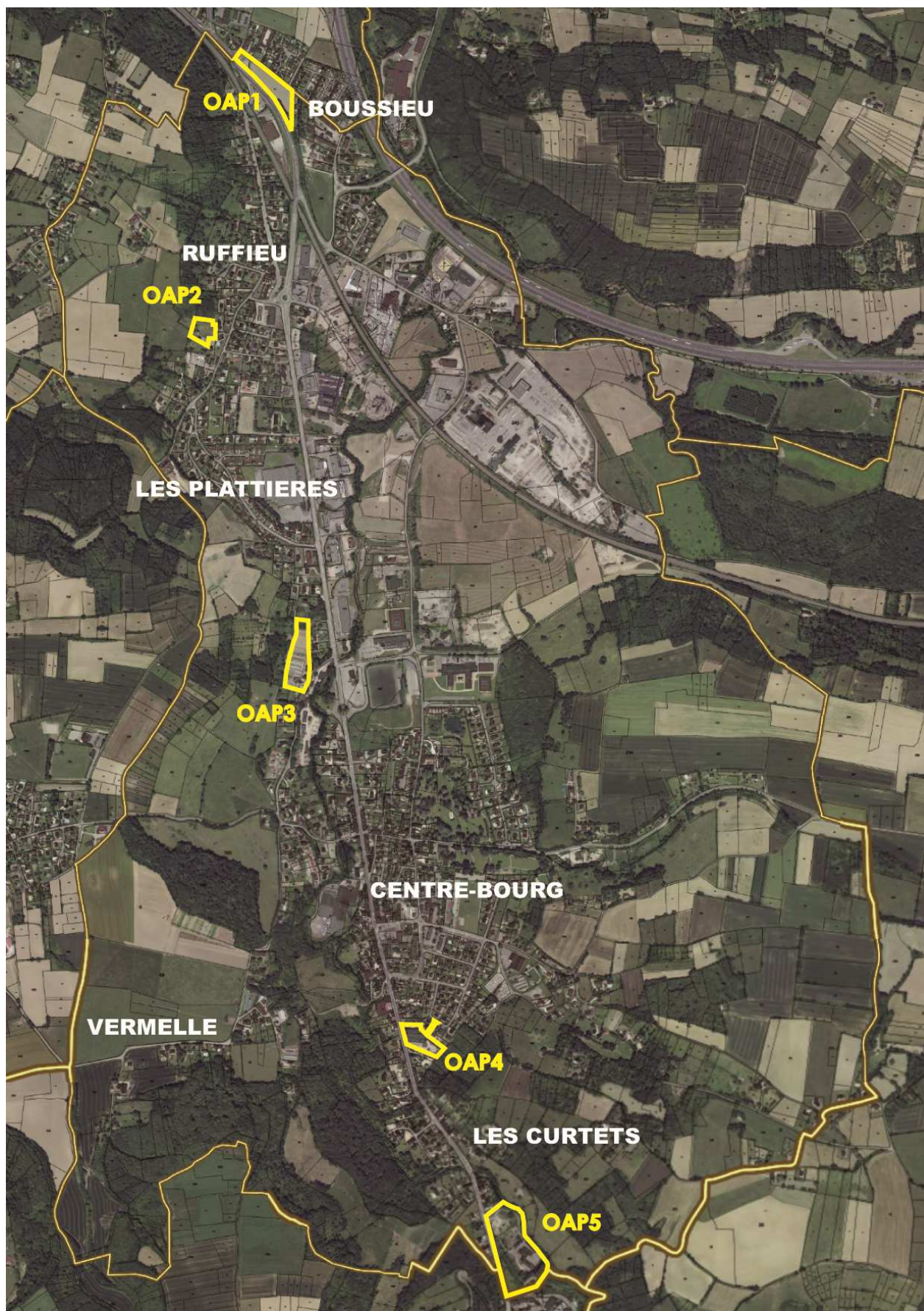
Performances environnementales générales

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),
- 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,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

I. Un développement urbain « maîtrisé et de qualité »

Carte de localisation des OAP



Secteur 1 - « Entrée de ville Nord » (UboA1)

Éléments de contexte

Le secteur se situe au Nord de la commune de Nivolas-Vermelle, au contact direct de Bourgoin-Jallieu. Il occupe une position particulière, en entrée de ville Nord, bordé par l'axe principal de Nivolas-Vermelle, la RD1085. Au Nord du secteur, de l'autre côté de la RD54c, un quartier, à l'origine « ouvriers » conçu sur la base d'un projet urbain organisé, est composé de maisons groupées, desservies par plusieurs petites impasses (sur le territoire de Bourgoin-Jallieu).

Le secteur correspond à une parcelle en longueur, constituant le dernier tènement disponible sur le quartier de Boussieu, représentant un peu moins d'un hectare (9 500 m²), comprenant également un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention.

Il présente une topographie plane, et une covisibilité importante avec la RD1085, axe présentant un trafic important (plus de 18 000 véhicules par jour sur cette section). Cette covisibilité est néanmoins atténuée par la situation du tènement en contrebas de l'axe routier.

Le site est accessible directement depuis la RD1085, puis est desservi par la RD54c qui borde le tènement en partie Nord. Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont également présents à proximité.

Vue sur le secteur d'OAP depuis le carrefour RD1085 / RD54c



La RD54c (habitat et commerces de proximité)



Enfin, ce secteur est également situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), en aléa faible d'inondation (Bc), et est donc soumis à des prescriptions particulières d'aménagement.

Le règlement du PPRN prévoit notamment que « *le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence ou la hauteur de référence* ». La définition des cotes de référence est précisée dans le Titre II, Chapitre I du règlement du PPRN, concernant les Inondations.

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à poursuivre une urbanisation cohérente du quartier de Boussieu, quartier particulier, entre Nivolas-Vermelle et Bourgoin-Jallieu, marqué par un passé industriel lié à une usine textile, formant aujourd'hui un ensemble cohérent.

Aussi, en adéquation avec le tissu urbain global du secteur, l'aménagement pourrait intégrer un programme d'habitat ou mixte, comprenant environ **8 à 12 logements**, ainsi que des locaux destinés à l'implantation **de services ou commerces de proximité**.

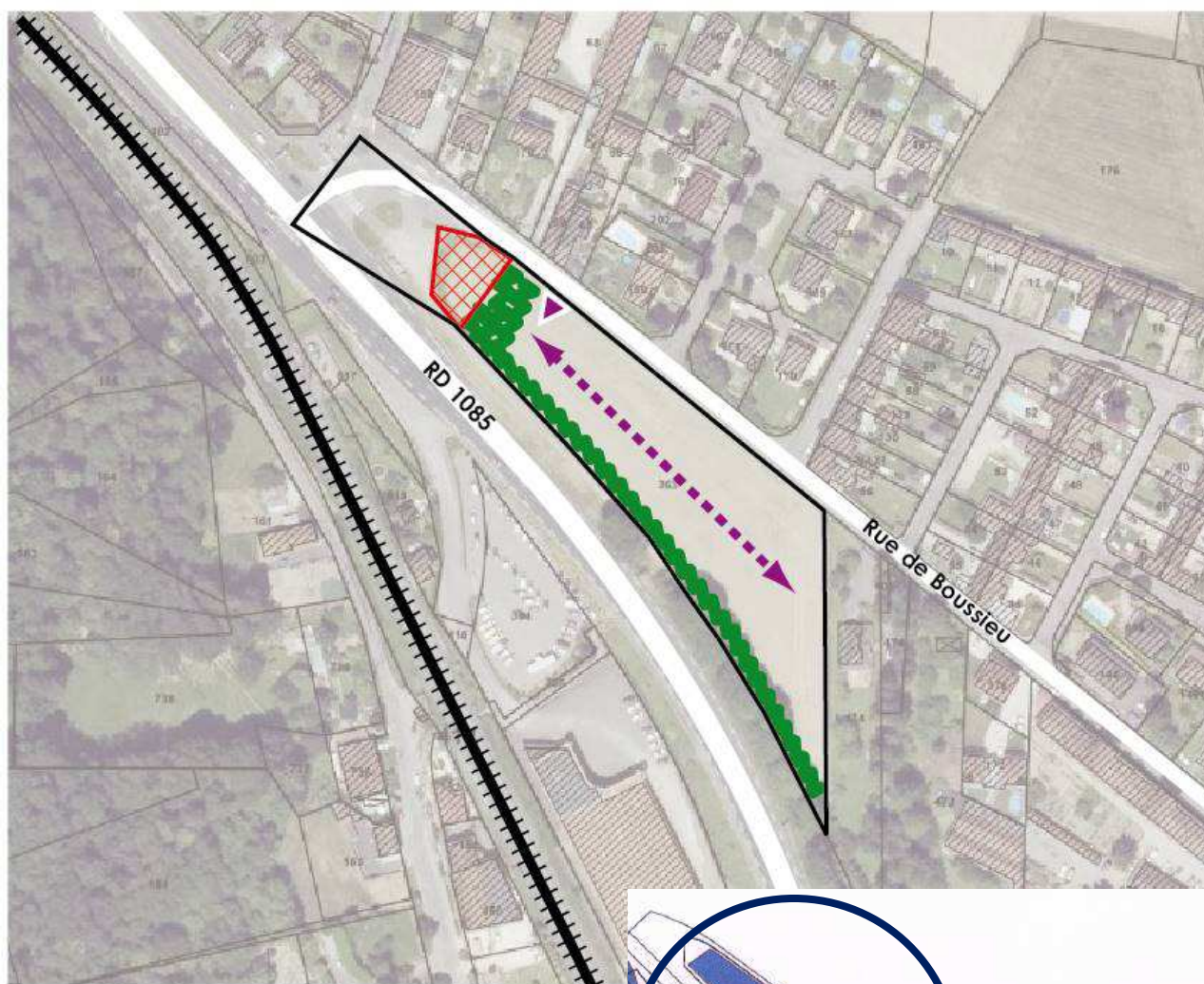
S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès sera organisé depuis la RD54c, et pourra prendre la forme d'une contre-allée de la rue existante ou une autre organisation privilégiant un accès sécurisé pour de l'habitat individuel accolé.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, une vigilance particulière est à porter sur le traitement de la façade sur la RD1085. Il peut être envisagé sous la forme d'une haie arbustive, en pied de talus, afin de créer une entrée d'agglomération « verte » et d'isoler les habitations des nuisances de la route. La composition urbaine devra également être qualitative et cohérente (volume, colorimétrie, matériaux, notamment des toitures, ...) afin de créer un ensemble urbain harmonieux.

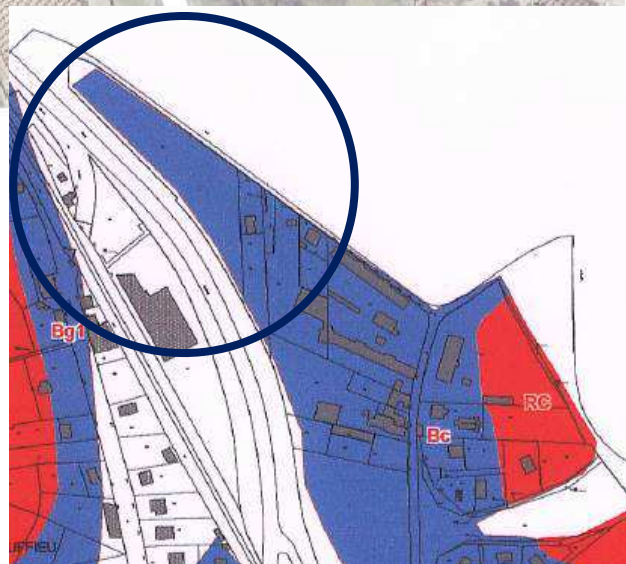
Vue sur le secteur d'OAP depuis la RD54c (la RD1085 au second plan)



ENTREE DE VILLE NORD (Ub_{0A1})



50 mètres



Extrait du PPRN

Principes d'accès et de déplacements

-  Accès
-  Voie nouvelle à aménager

Principes d'aménagements paysagers

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



Emplacement réservé pour un bassin de rétention

Secteur 2 - « Les Plattières » (UboA2)

Éléments de contexte

Le secteur se situe sur le secteur des Plattières, au Nord-Ouest de la commune.

Il s'agit d'une grande propriété bâtie au sein de la zone urbaine, présentant des capacités en fond de jardin estimées à environ 2 500 m² (la totalité du secteur d'OAP représente une surface de 4 800 m²).

L'impasse des Iris



La desserte se fait par l'impasse des Iris, depuis la rue des Plattières, petite impasse étroite, ne permettant pas le croisement de deux véhicules.

Le secteur est situé à flanc de coteau du plateau de Plan Bourgoïn, limitant également les possibilités d'aménagement. Il est d'ailleurs situé dans la zone bleue du PPRN, pour des aléas faibles de glissements de terrains et de ruissellement sur versant (Bg1-Bv).

Le règlement du PPRN prévoit notamment pour les terrains concernés des règles spécifiques de gestion de l'eau : « *maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux* » assorti d'un « *contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires existants* »

La partie Nord-Ouest du secteur d'OAP est également concernée par un aléa moyen à fort de glissement de terrain (zone rouge, inconstructible, du PPRN).

Au vu de ce contexte et en cohérence avec les densités environnantes et les contraintes du site (topographie et accès notamment), il y a lieu d'encadrer la constructibilité du tènement maintenu en Ub.

Programme

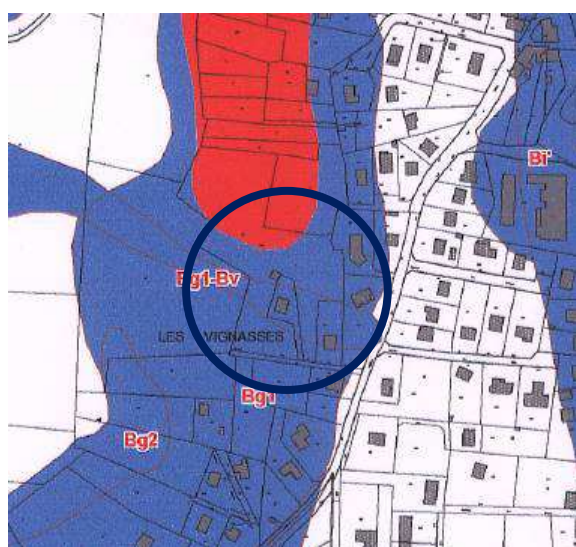
En termes d'aménagement, l'opération vise à limiter le nombre de logements pouvant être construit sur un secteur présentant un potentiel de densification important (par division du jardin existant).

Aussi, en cohérence avec le tissu urbain, les contraintes topographiques du site (aléas de glissement de terrains, de ruissellement sur versant, pente), les contraintes d'accès (petite impasse étroite), la construction sera limitée à **deux ou trois nouvelles maisons** au maximum au sein du secteur d'OAP.

OAP 2 (Ub0A2), Les Plattières



50 mètres



Extrait du PPRN

Secteur 3 - « Bas-Vermelle » (AUboA3)

Eléments de contexte

Le secteur se situe sur la partie Nord de la rue du Bas-Vermelle. Il s'agit d'une ancienne activité de maraîchage, d'une surface de 1,1 hectare, pouvant permettre de développer l'urbanisation de ce secteur, en épaisseur de la RD1085.

La situation de ce tènement est assez centrale sur le territoire communal, à proximité immédiate des commerces de la zone de la Plaine (supermarché et boulangerie situés à moins de 200 mètres), mais aussi de certains équipements (stade des mûriers à 200 mètres, Lycée Saint-Marc à moins de 500 mètres), tout comme le centre-bourg avec ses commerces et services situés à moins d'un kilomètre du secteur (soit environ dix minutes à pied).

Portail d'entrée actuel sur le secteur (rue du Bas-Vermelle)



Ce secteur représente une opportunité pour le développement de l'habitat dans un environnement résidentiel, dominé par la maison individuelle.

Il est également concerné par la zone bleue du PPRN de Nivolas-Vermelle liée à un risque de glissement de terrain (Bg3). Il est ainsi soumis à des prescriptions particulières d'aménagement et de construction, ainsi qu'à des règles de gestion de l'eau définies dans le règlement du PPRN : « *maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux* » assorti d'un « *contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires existants* »

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à conforter ce secteur en cohérence avec le tissu urbain environnant. Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, ces derniers seront implantés selon des formes intermédiaires prédominantes pour un total **de 20 logements**.

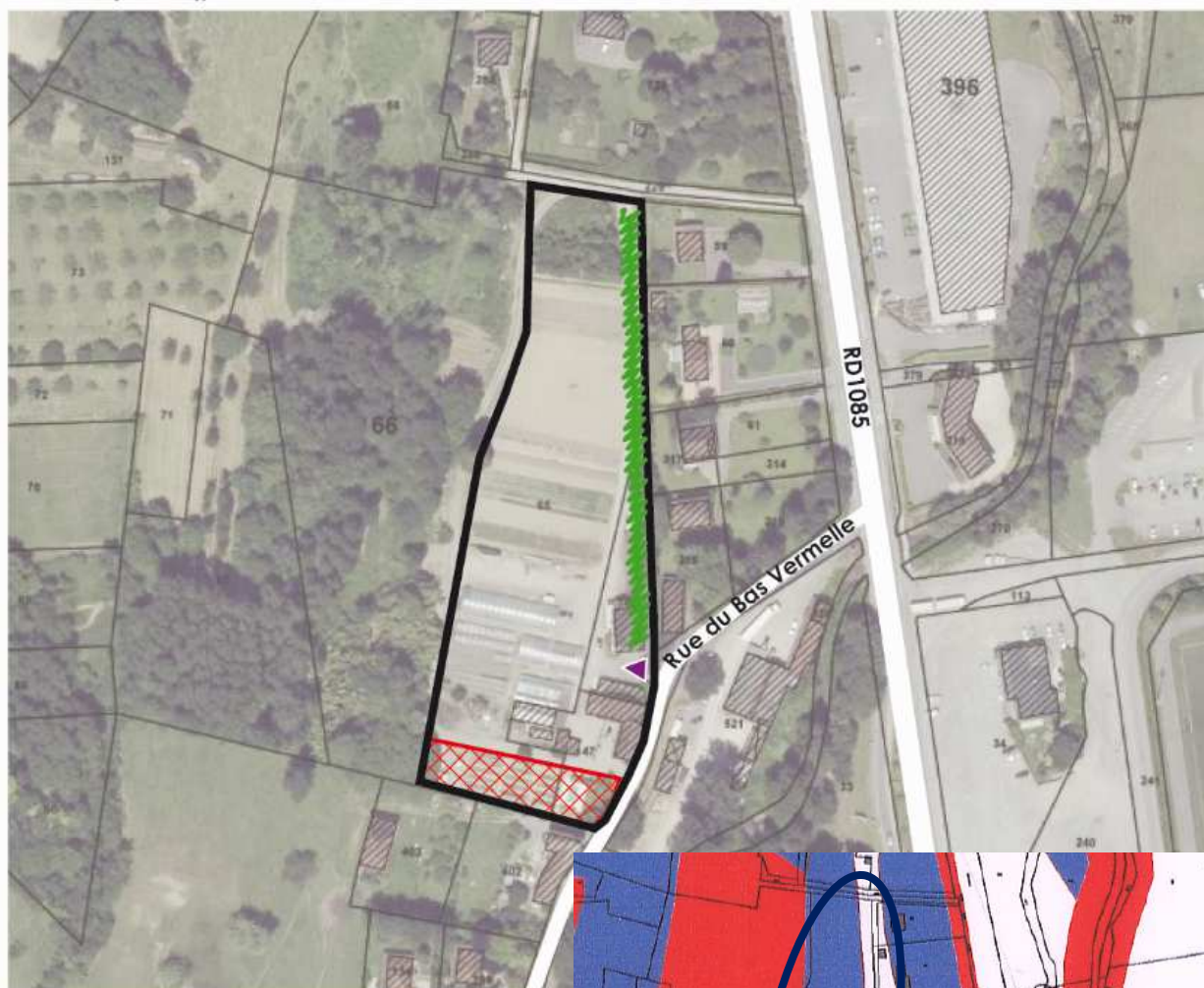
Une part de logements abordables est également envisagée, confirmée par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS n°1) au sein du règlement représentant 10 % de la totalité des logements, avec au moins 2 logements locatifs sociaux.

La desserte du secteur se fera depuis la rue du Bas-Vermelle. Des aménagements pourront être mis en place afin d'assurer une meilleure visibilité, garantissant la sécurité des usagers.

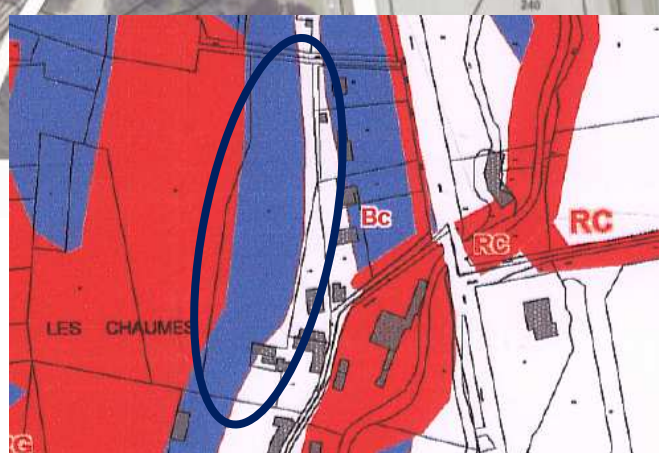
Le projet devra également intégrer un traitement paysager de la façade Est du secteur, au contact des habitations existantes.

Enfin, ce secteur d'OAP intègre en partie Sud un emplacement réservé dédié à la restauration du corridor écologique tel qu'il est identifié dans le SCOT Nord-Isère. Les études environnementales ont pu mettre en évidence qu'il s'agit du seul passage possible permettant d'assurer la continuité écologique entre l'Agny et le plateau boisé à l'Ouest. Cette partie de l'OAP ne sera donc pas urbanisée mais préservée pour maintenir, voire restaurer le continuum. L'ouverture à l'urbanisation sera donc conditionnée à l'avancement des réflexions sur les problématiques des déplacements de la faune localement, notamment de part et d'autre de la RD 1085.

OAP 3 (AUboA3), Bas-Vermelle



50 mètres



Principes d'accès et de déplacements



Accès



Emplacement réservé pour
restauration du corridor écologique
identifié par le SCOT

Principes d'aménagements paysagers



Traitement paysager de la façade
avec les habitations existantes

Secteur 4 - « Tènement « 4J » » (UaoA4)

Eléments de contexte

Le secteur se situe en partie Sud du centre-bourg, le long de la RD1085, à environ 300 mètres des commerces de la rue du Square, de la mairie et de la place du 8 mai.

Le tènement, d'une surface totale de 6 500 m² est occupé depuis une vingtaine d'années par une chaudronnerie qui va prochainement déménager vers des locaux plus modernes et plus grands.

Cette relocalisation représente la possibilité d'une opération de renouvellement urbain en cœur du centre-bourg considérant la vétusté des locaux et donc la démolition programmée du site.

Seule la limite Est du secteur est concernée par la zone rouge du PPRN (inconstructible).

Le site, actuellement occupé par une chaudronnerie



Vue sur le lotissement au Nord (Rue Victor Hugo)



Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à renforcer le centre-bourg avec la construction de nouveaux logements à proximité des commerces et des principaux équipements. Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, il est envisagé sur ce tènement **36 logements de type collectif**, permettant une densité significative en centre-bourg, mais aussi le développement d'une forme urbaine participant à la structuration du tissu urbain aux abords de la RD 1085. L'opération, de par ses volumes et son architecture en particulier, tout comme son traitement paysager, devra s'attacher à travailler les « coutures urbaines ».

Une part de logements abordables est également envisagée, confirmée par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS n° 2) au sein du règlement représentant 50 % de la totalité des logements, avec au moins 18 logements locatifs sociaux.

La desserte du secteur sera réalisée depuis la RD 1085. Au vu de la situation sur cet axe de transit et du nombre de logements, un aménagement de sécurisation des mouvements doit être programmé, de type « tourne à gauche », en particulier pour les entrées des véhicules venant de Bourgoin Jallieu. Il permettra de gérer au mieux les entrées et sorties de ce secteur sans aggraver les difficultés de circulation sur la RD 1085.

Un maillage mode doux (piétons notamment) avec le lotissement situé en partie Nord du tènement (rue Victor Hugo), permettra de rejoindre le centre-bourg à pied, en évitant les abords de la RD1085, mais également les écoles en reprenant le chemin rural traversant l'espace boisé à l'Ouest.

A plus long terme, il pourrait également être envisagé une relation transversale du futur aménagement avec l'Agny (par l'aménagement d'une traversée sécurisée de la RD1085 et d'un cheminement modes doux le long de la rivière, jusqu'au chemin du canal, permettant alors de rejoindre le centre-bourg par l'Ouest.

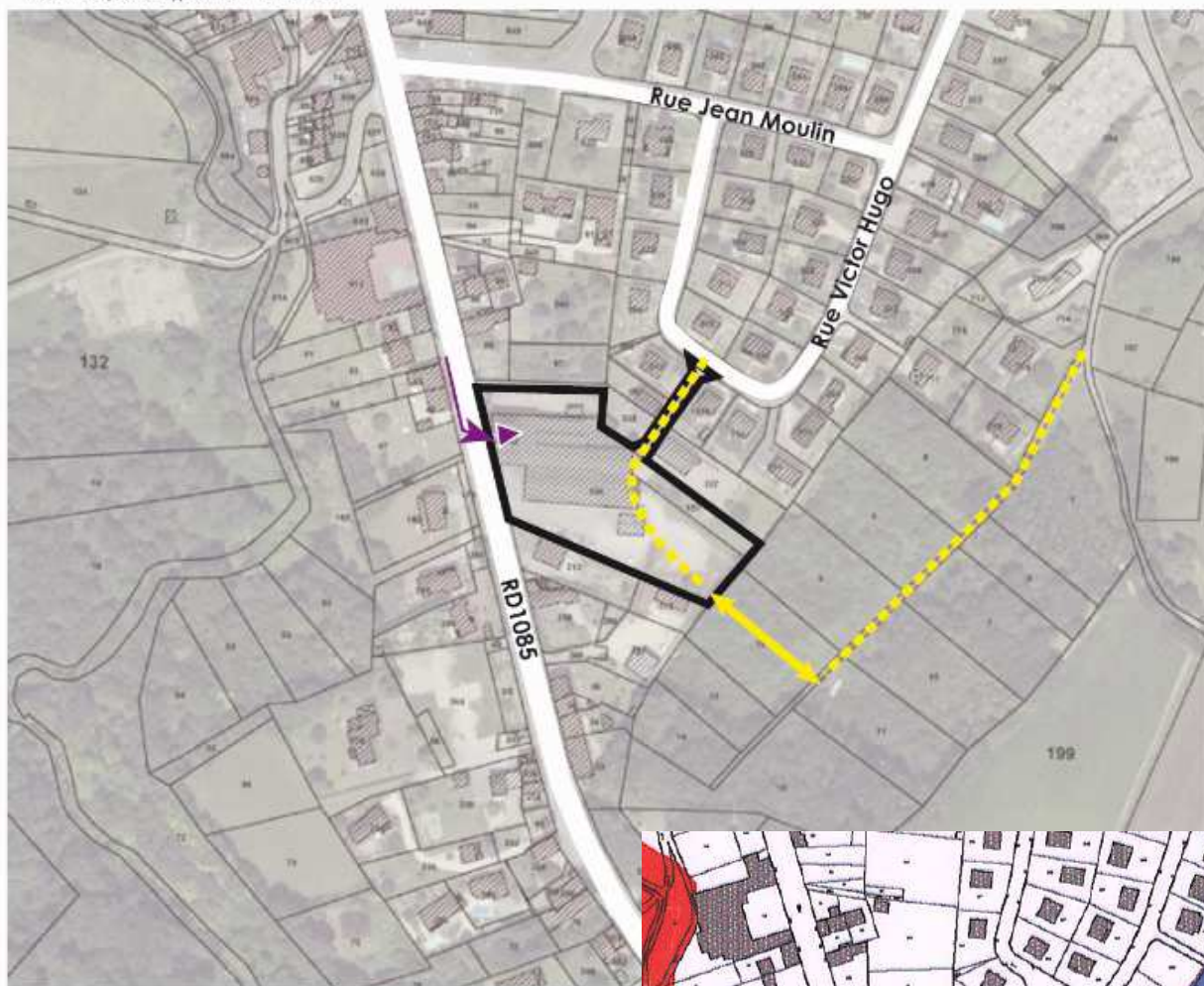
La RD1085 aux abords du secteur d'OAP



*Liaison modes doux à aménager
(depuis la rue Victor Hugo)*



OAP 4 (Ua0A4), tènement "4J"



50 mètres



Principes d'accès et de déplacements

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

Secteur 5 - « Entrée de ville Sud » (AUboA5)

Éléments de contexte

Le secteur se situe en entrée Sud de Nivolas-Vermelle, en limite avec la commune des Eparres, et notamment la zone d'activités des Berlioz. Il est compris entre la RD 1085 et le vallon de l'Agnay. Il bénéficie de deux possibilités d'accès, un au Nord, à partir de l'entrée existante du site (fermée par un portail), et un par le Sud, via le chemin du Maillet. Un arrêt de bus est situé à proximité immédiate sur la RD 1085.

Le site de friche industrielle, d'une surface de 2,65 hectares, était anciennement occupé par une activité de BTP (démolition). Des matériaux sont d'ailleurs toujours stockés sur place, présentant un risque potentiel de pollution des sols ou de terrains remblayés (en partie Nord).

La topographie, remaniée de par la précédente occupation, est organisée en plusieurs plateaux, en contrebas de la RD 1085. La partie la plus haute située en angle Sud-Ouest offre une coupure végétale entre les fronts bâtis longs existants de part et d'autre sur cette section Est de l'itinéraire routier. Cette respiration végétale est bienvenue et identitaire sur un parcours de près de 4 km dominé par un caractère et des motifs bâtis liés à l'habitat ou à l'activité. Une partie des terrains est toutefois concernée par un risque faible de glissement de terrain (zone bleue du PPRN), alors que la frange Ouest du secteur limitée par l'Agnay est située en risque de crue rapide de rivière (zone rouge, RC, et zone bleue, Bc, du PPRN) se superposant ponctuellement au phénomène potentiel de glissement (Bg1).

Si la zone rouge est inconstructible, la zone bleue est quant à elle soumise à des règles particulières.

Le règlement du PPRN prévoit notamment en zone d'aléa Bc que « *le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence ou la hauteur de référence* ». La définition des cotes de référence est précisée dans le Titre II, Chapitre I du règlement du PPRN, concernant les Inondations.

Concernant le secteur d'aléa Bg1, le règlement du PPRN définit notamment des règles de gestion de l'eau : « *maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux* » assorti d'un « *contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires existants* »

Considérant ces contraintes, le potentiel constructible représente environ 1,2 hectare. Une opération de renouvellement urbain à destination principale d'habitation permettra de remobiliser ce foncier abandonné, mais aussi de requalifier cette entrée de ville Sud.

Accès Principal, au Nord, sur la RD1085



Intérieur du secteur d'OAP (partie Sud), vu depuis la rue du Maillet



Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à requalifier ce secteur en cohérence avec sa situation en entrée de ville Sud, non loin des commerces et équipements situés à moins d'un kilomètre avec des trottoirs aménagés sur tout l'itinéraire, et au contact direct des espaces agro-naturels du vallon de l'Agnny, mais aussi à préserver mettre en valeur le patrimoine végétal existant lié à la haie arborescente et à la prairie bordant la RD 1085 depuis le carrefour avec la rue du Maillet.

Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, ces derniers seront implantés selon des formes intermédiaires ou petits collectifs (à l'image de maisons de village de type R+1 à R+2) pour un total **de 40 logements environ**.

Une part de logements abordables est également envisagée, confirmée par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS n° 3) au sein du règlement représentant **20 % de la totalité des logements**, avec au moins 8 logements locatifs sociaux.

La topologie particulière du site pourra être exploitée favorablement avec des implantations des futures constructions en contrebas de la RD1085, notamment à l'abri des nuisances sonores et visuelles liées à l'infrastructure routière grâce au front végétal existant à conserver. En effet, le terrain situé au Sud-Ouest de l'opération constituerait une transition avec les secteurs concernés par une démolition/reconstruction. Cette espace de prairie naturelle est à préserver libre de toute construction pour apporter une qualité paysagère et environnementale au projet ; seul un accès depuis la rue du Maillet pourrait être envisagé sous réserve d'une bonne insertion au site.

Considérant le vallon de l'Agnny avec ses enjeux environnementaux et paysagers, l'organisation du projet devra concourir à sa préservation et au maintien de sa fonctionnalité en termes de corridor afin de tendre à sa remise en bon état en particulier dans sa section un peu plus au Nord.

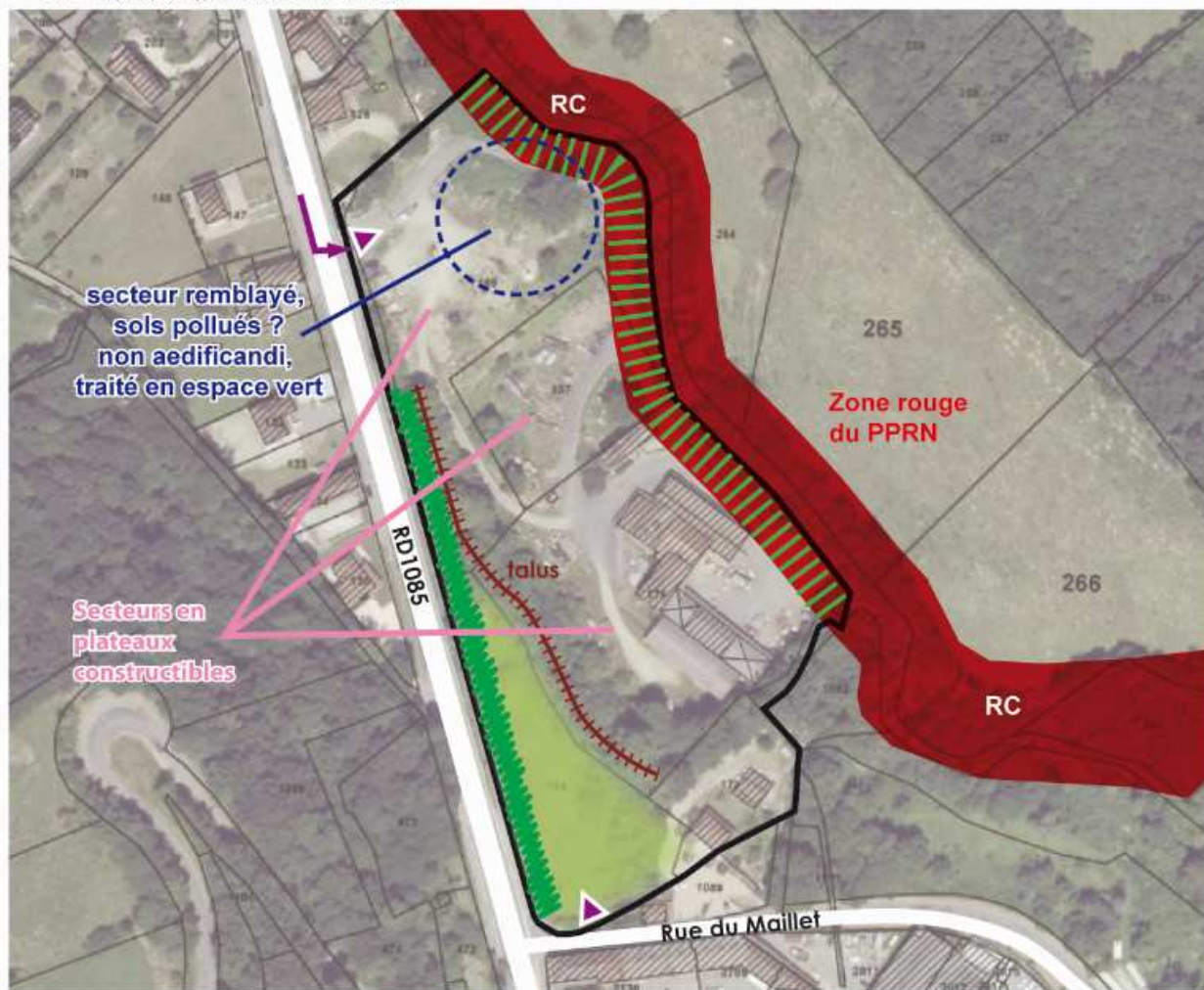
La desserte principale du secteur devra être étudiée depuis la RD1085, au droit du portail existant d'entrée sur le site, profitant d'un « tourne à gauche » déjà aménagé et du ralentissement de la vitesse des véhicules sur cette section grâce à la proximité du carrefour à feux tricolores.

Un autre accès à la partie Sud du tènement pourrait être aménagé par le chemin du Maillet, en limite avec la commune des Eparres, sous réserve de sa proximité avec le carrefour sur la RD 1085 et de la topographie.

Entrée de ville Sud, au droit du secteur d'OAP (RD 1085)



OAP 5 (AUBOAS), Entrée de ville Sud



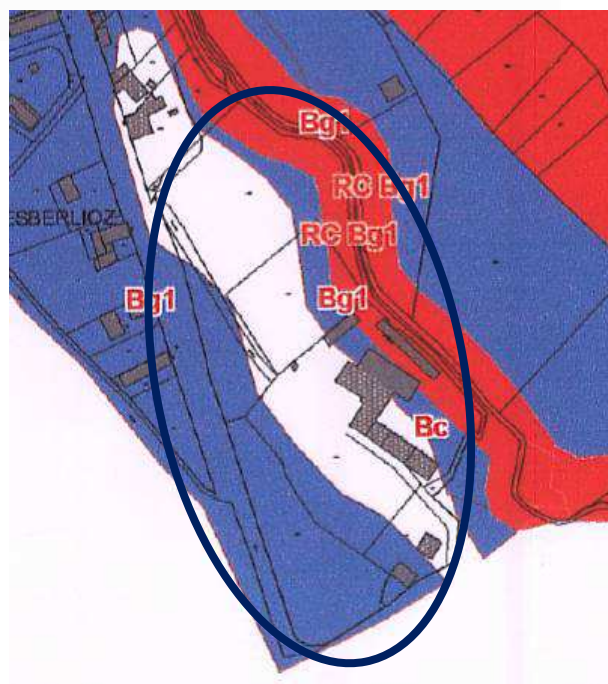
50 mètres

Principes d'accès et de déplacements

- Accès
- Tourne à gauche existant

Principes d'aménagements paysagers

- Maintien de la haie arborée
- Préservation d'un secteur libre de constructions permettant une respiration entre les futurs logements et la RD1085
- Traitement paysager des abords de l'Agny



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.).

Certains de ces éléments naturels sont également identifiés au sein des enveloppes bâties. Leur conservation permet notamment de préserver des espaces de respiration et de maintenir une biodiversité au sein des espaces urbains.

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 de Cohérence Ecologique, qui identifie un fuseau d'importance régionale correspondant à un principe global de connexion, traversant le territoire communal du Nord-Est au Sud,
- par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère qui reprend le vaste corridor stratégique Nord/Sud identifié par la SRCE et traversant notamment le marais du Vernay. Ce document identifie également un axe Est/Ouest correspondant aux derniers échanges persistants le long du ruisseau de l'Agnay. Ce corridor est à restaurer (DOO du SCOT, pages 44-45).
- par des campagnes de terrain répétées tout au long de l'étude, afin de mettre en relief les fonctionnalités plus locales (corridors aquatiques et terrestres).

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Légende

Réservoirs de biodiversité

 Zone humide (Zh),
dont zone humide ponctuelle (★)

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

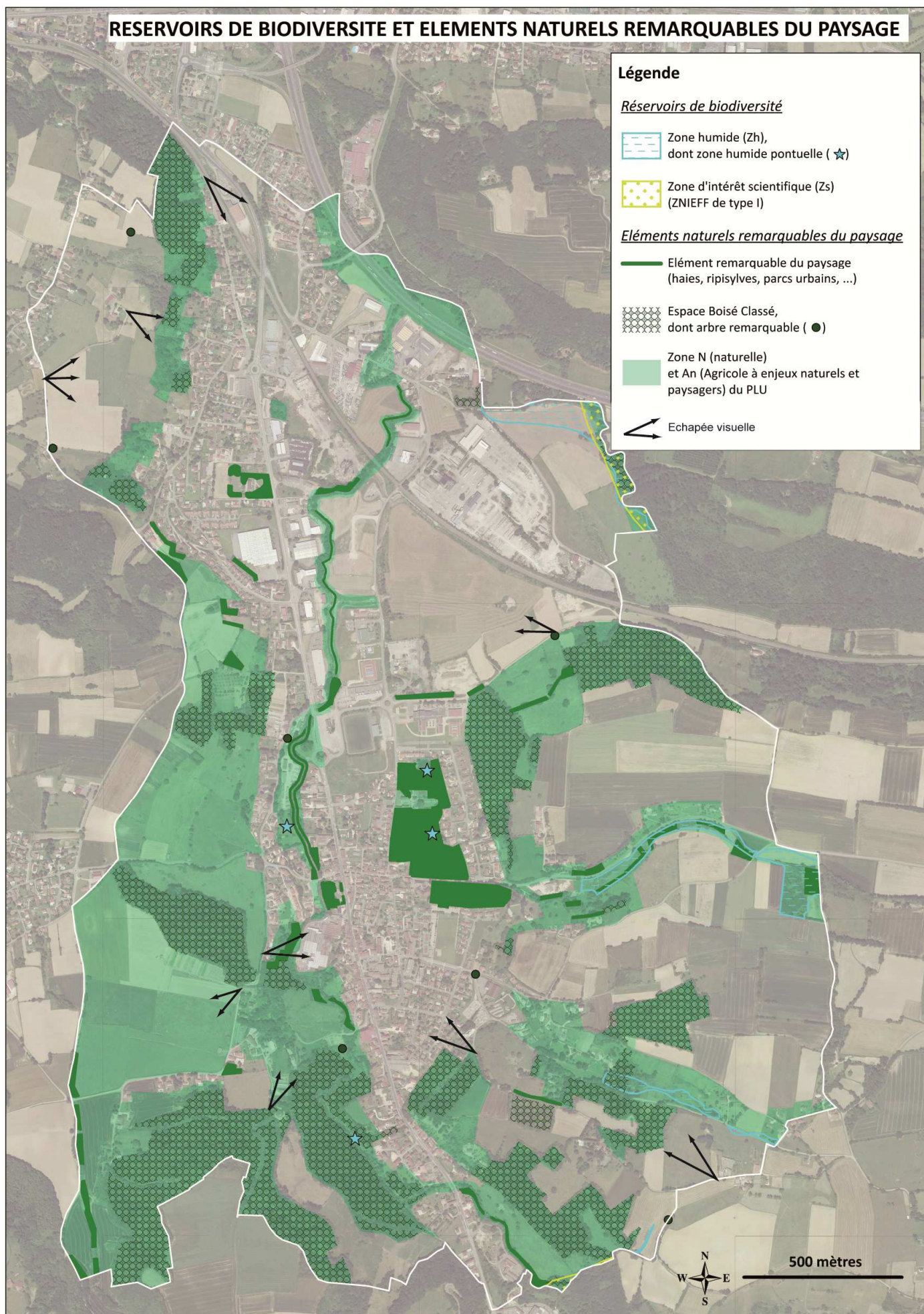
Éléments naturels remarquables du paysage

 Élément remarquable du paysage
(haies, ripisylves, parcs urbains, ...)

 Espace Boisé Classé,
dont arbre remarquable (●)

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

 Echapée visuelle



CORRIDORS ECOLOGIQUES A PRESERVER ET A RESTAURER

