

Plan Local Urbanisme



Département de l'Isère
Commune de St Blaise du Buis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la
Modification n°1
En date du 21 juillet 2022
Le Maire,
Mme Nathalie FAURE

PIECE N°4

PLU étudié par :



237, Chemin du Coteau
01 600 REYRIEUX
Tél : 04.78.98.34.44
Fax : 09.70.61.02.97
Email : contact@up2m.com

**TRANS
FAIRE**

4, Route de la noue
91 190 Gif-sur-Yvette
Tél : 01.69.29.87.40
Fax : 01.69.07.95.89
Email : contact@trans-faire.net

Modification n°1 du PLU étudiée par :



Sylvie VALLET, urbaniste
98 route des Coquettes 38850
Chirens
06.15.76.38.99 – 04.76.05.30.82
sylvie.vallet-urba@orange.fr



Mairie de SAINT BLAISE DU BUIS

305, rue de la Mairie
38140 SAINT BLAISE DU BUIS
Tel : 04.76.65.65.00
Fax : 04.76.05.39.62
Email : m.stblaise@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	LES PREALABLES.....	4
A.	Le socle réglementaire	4
B.	Les principes du PADD.....	5
II.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
A.	Le secteur « Près du cimetière »	12
B.	Le secteur « Centre-bourg »	20
C.	Le secteur « Entrée Nord-Est »	29

I. LES PREALABLES

A. Le socle réglementaire

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

La loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

Les OAP se déclinent sous plusieurs approches :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier 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.
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».

La matérialisation des OAP

- Représentation des orientations par secteur.

Les orientations se présenteront sous une forme littéraire accompagnée d'un document graphique qui reprendra les grands principes d'aménagement dans le secteur. Elles seront cohérentes avec les grands principes du PADD afin d'assurer une logique dans la démarche.

- Les opérations d'aménagement dans le temps.

Les actions seront réalisées à plus ou moins long terme. L'avancement des projets dépendra de leur importance et des orientations de la collectivité.

B. Les principes du PADD

Le diagnostic a révélé cinq enjeux majeurs pour la commune de Saint-Blaise du Buis répartis chacun en deux orientations :

Ces cinq enjeux majeurs ont donc permis d'ouvrir un éventail de 10 orientations.



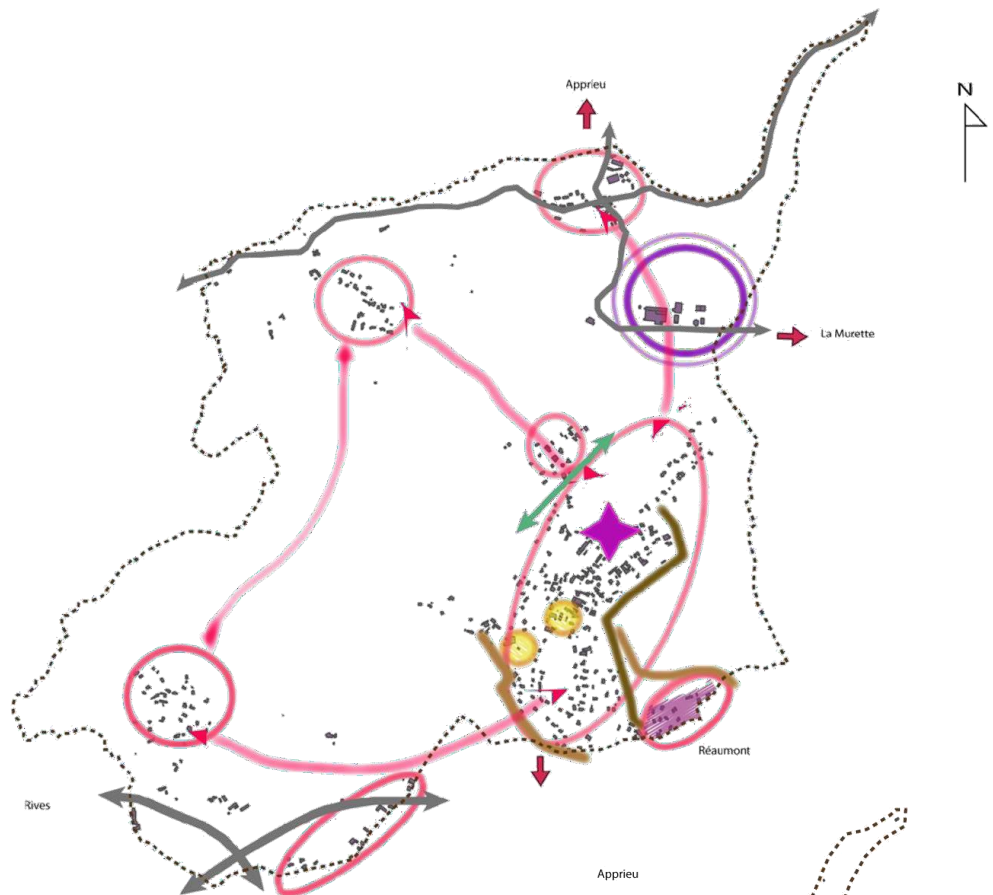
Les thématiques sur lesquelles les orientations d'aménagements et de programmations vont s'articuler sont les suivantes :

- Territoire
- Social
- Economie
- Environnement
- Fonctionnement

TERRITOIRE

TERRITOIRE : SAINT BLAISE DU BUIS AU SEIN DU PAYS VOIRONNAIS

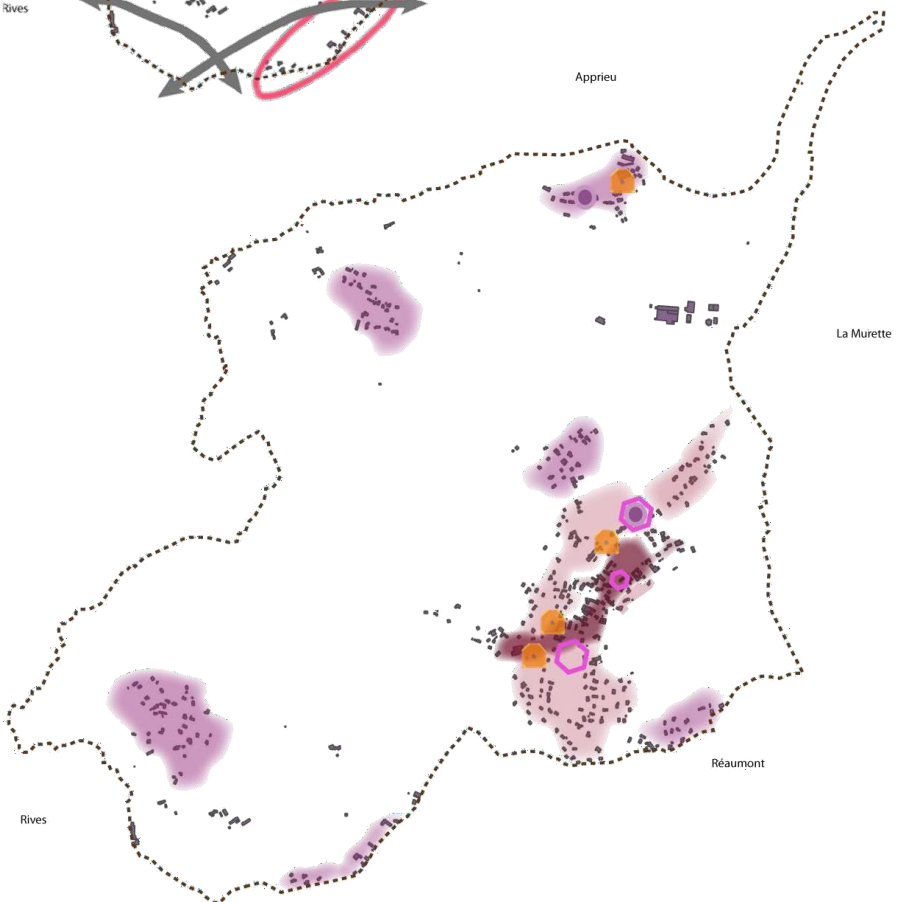
- ➔ Conforter une position d'interface avec les communes voisines : se doter d'une vision d'ensemble à l'échelle du Pays voironnais.
- ✦ Structurer l'entrée Nord-Est de Saint-Blaise du Buis par la réalisation d'une opération d'aménagement respectueuse de l'environnement.
- ⊙ Développer le centre-bourg en véritable cœur de village et lieu de vie fédérateur.
- Conforter la polarité économique autour de Talamud au sein du Pays Voironnais : un pôle d'emploi attractif sur le territoire.
- ➔ Equilibrer le territoire : recoudre le village en améliorant les axes et les liens entre le centre-bourg et les hameaux.
- ⌋ Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine : respect des limites stratégiques d'intérêt du secteur et des limites stratégiques du schéma directeur.
- ➔ Prendre en compte la présence d'infrastructures, véritables "coupures urbaines" dans la gestion du territoire.
- ➔ Une coupure entre le haut du bourg (montée des Essarts de Bonjean) et le hameau du Petit Voyer est à conforter, afin de préserver la crête de l'urbanisation.



SOCIAL

SOCIAL : HABITAT & EQUIPEMENTS

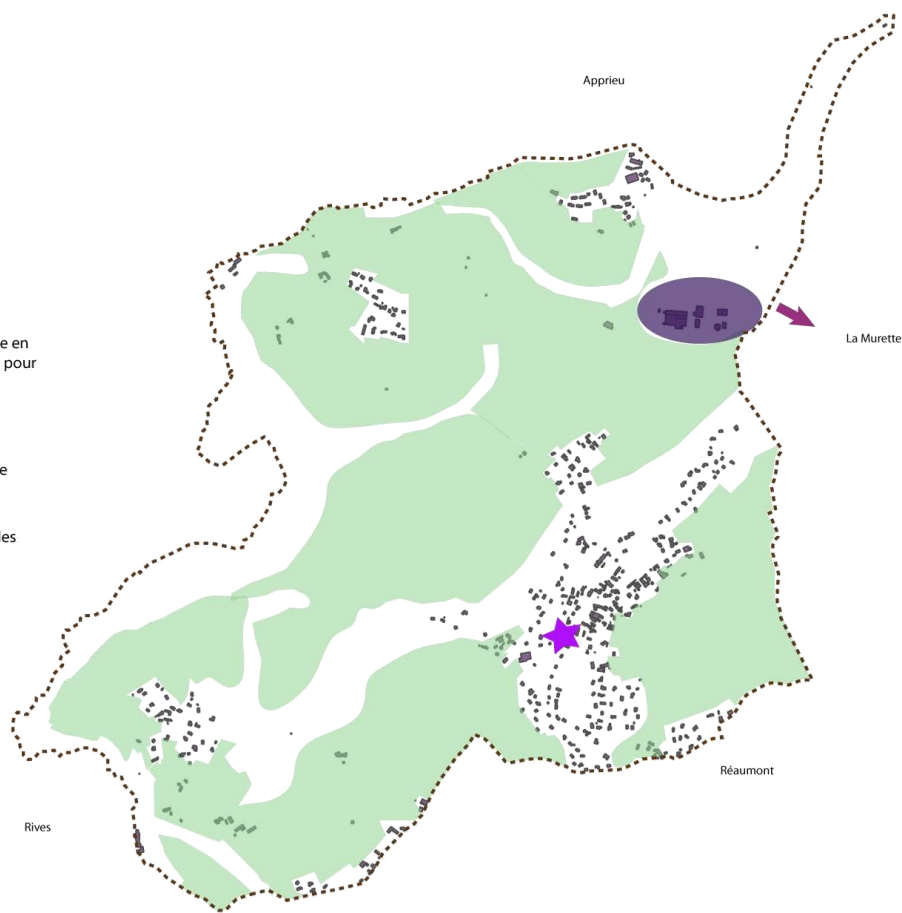
- ✦ Redynamiser le cœur historique.
- ⬡ Développer le centre-bourg en organisant le renouvellement urbain, les dents creuses en apportant une diversité fonctionnelle.
- ⊙ Favoriser la mixité sociale.
- ⬡ Densifier les premières couronnes de manière mesurée.
- ⬡ Limiter l'extension de certains hameaux en conservant leur cachet rural.
- ⬡ Aménager de petits espaces publics de convivialité participant au bon cadre de vie.



ECONOMIE

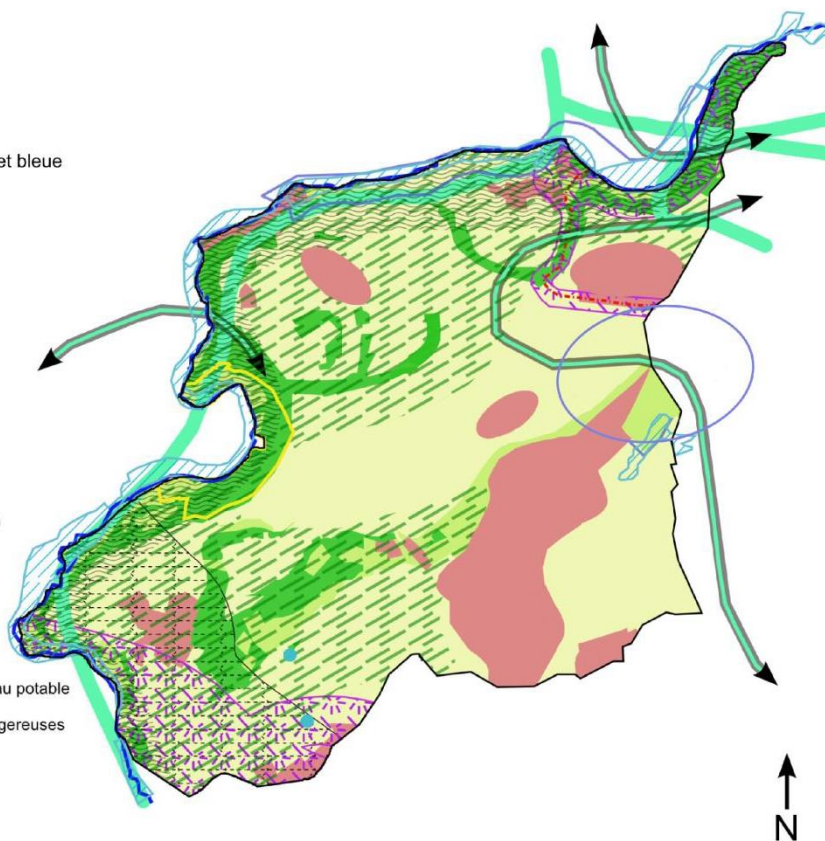
ECONOMIE : ACTIVITES & EMPLOIS

- ★ Inscrire le centre-bourg dans une dynamique en implantant un petit commerce de proximité pour participer à la centralité du centre-bourg.
- Maintenir le pôle économique de Talamud.
- ➔ Organiser le développement économique de Talamud en lien avec La Murette.
- Préserver le foncier et empêcher le mitage des espaces agricoles.



ENVIRONNEMENT

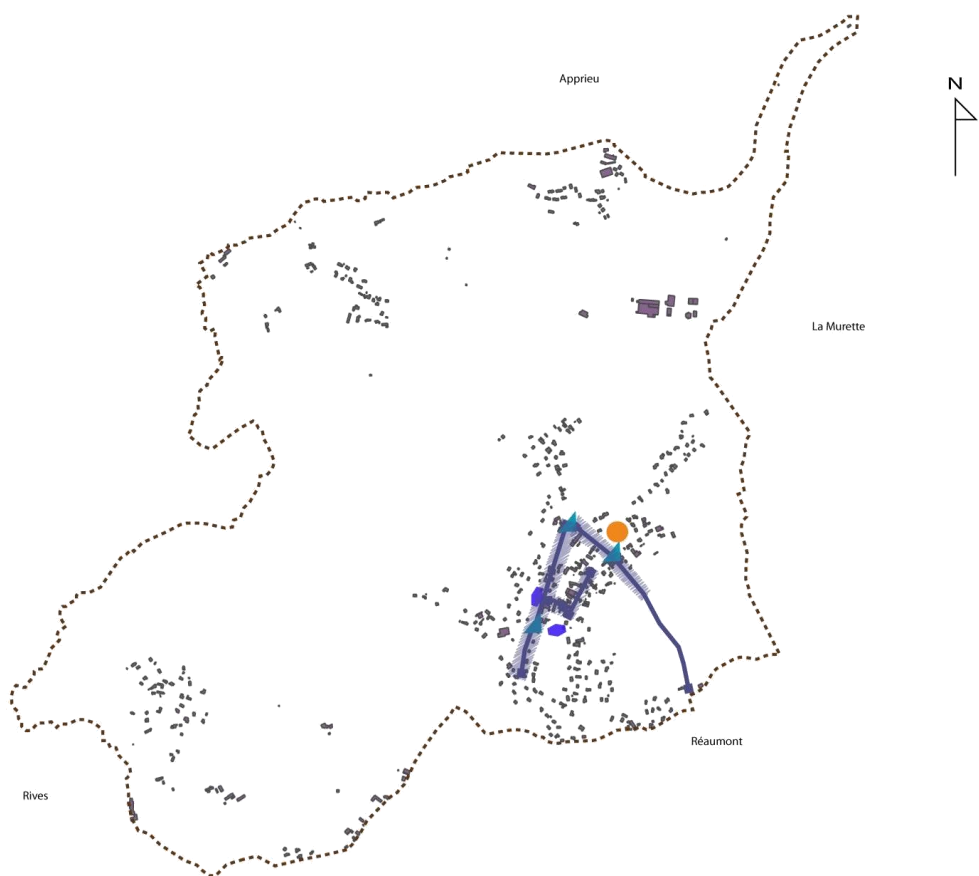
- Limite communale
 - Zone urbaine/résidentielle/d'activités
- Protéger, renforcer et valoriser la trame verte et bleue
- Espaces agricoles (bocage)
 - Zones boisées / naturelles
 - Espaces boisés classés
 - Espace Naturel Sensible
 - Cours d'eau (la Fure)
 - Zones humides
 - Points humides
 - Trame verte (REDI*)
 - Trame bleue (REDI*)
 - Axes de déplacement de la faune (REDI*)
 - Corridors écologiques (SCOT)
- * Réseau Ecologique Départemental de l'Isère
- Limitier l'exposition aux risques et nuisances
- Périmètre de protection des captages d'eau potable
 - Risque lié aux transports de matières dangereuses
 - Nuisances sonores
 - Canalisation PE 160-4b GRT Gaz



FONCTIONNEMENT

FONCTIONNEMENT : DEPLACEMENTS & MOBILITES

-  Requalifier les voiries en renforçant leur accessibilité : développer les modes doux et la desserte en TC en lien avec la gare de Réaumont.
-  Sécuriser les carrefours sur les axes stratégiques et «points noirs de la commune».
-  Réorganiser le stationnement sur des secteurs stratégiques.
-  Engager la réalisation d'une opération de logement sur l'Entrée Nord-Est visant à la mixité sociale et fonctionnelle.
-  Privilégier l'urbanisation autour des lignes de TC et le long des voies structurantes.



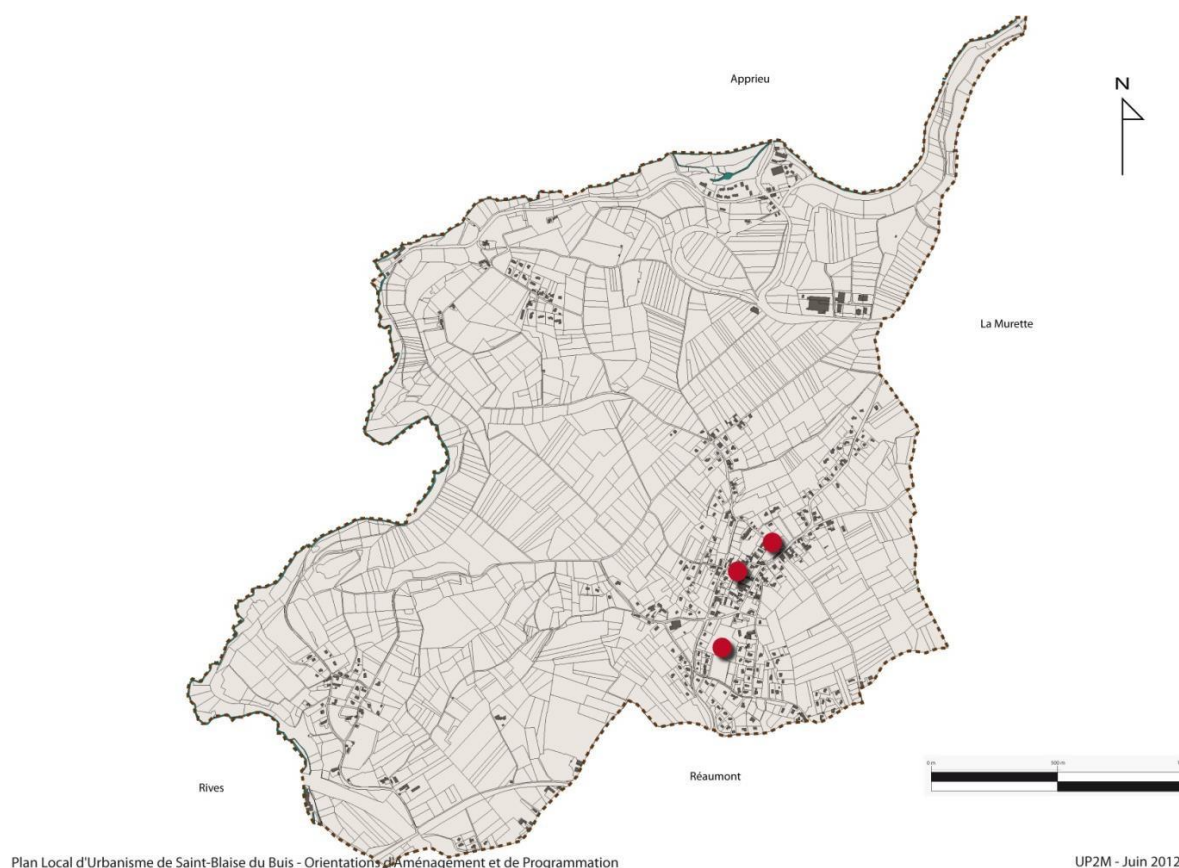
Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une moindre consommation foncière et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en œuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une plus grande qualité des espaces publics et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Dans ce cadre, les OAP permettent à la commune de Saint-Blaise du Buis de préciser les conditions d'aménagement, **dans l'espace et dans le temps**, de 3 secteurs principaux (voir carte ci-dessous) :

- Le secteur du centre-bourg,
- Le secteur « Près du cimetière »,
- Le secteur « Entrée Nord-Est ».

Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de traitement paysager.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes. Chaque orientation comporte des prescriptions d'aménagement obligatoires et des principes de valeur de recommandation.



II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOTE GENERALE

Les orientations d'aménagement suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière de St Blaise du Buis par une forme urbaine adaptée au contexte rural et prévoir le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine.

Il convient d'en donner une définition tel que ce type d'habitat est envisagé dans le cadre du PLU de Saint-Blaise-du-Buis :

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement mais ayant chacun une entrée privative et un espace extérieur privatif (jardin et/ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire).

Cet habitat intermédiaire ou « **pluri logement** » est une conception de l'habitat adaptée à l'idée de vivre en village (4 à 8 logements avec principe de jardinets et d'espaces de rangement extérieurs fonctionnels).

La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne des habitants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus et qui devront être de véritables lieux de vie dédiés au quartier mais à la commune, plus largement.

La notion d'habitat, dans le cadre de l'ECO-PLU de St Blaise du Buis doit se coupler avec l'objectif de qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

QUELQUES EXEMPLES DE DENSITE EN MILIEU RURAL...



Exemple de Miribel-Lanchâtre (Isère) : Lotissement du Pré Tarachou – insertion dans la pente, lien avec le village, mixité des logements, espaces publics.



Exemple de Saint-Léger-sur-Dheune (Saône et Loire) : Habitat social locatif intermédiaire pour personnes âgées à proximité des commerces et services.



Exemple de La Rivière (Isère) : Mise en valeur d'un séchoir à noix – terrasse d'un restaurant.



Exemple de La Rivière (Isère) : Constructions qui s'insèrent dans la structure villageoise et confortant le centre-bourg et respect des espaces naturels.



A. Le secteur « Près du cimetière »

1. Caractéristiques principales - Description du site

Le secteur concerné par le projet se situe en continuité Sud du centre-bourg en bordure de la Rue du Bourg.

Il s'agit d'un espace, d'environ 2.10 hectares, qui se présente sous la forme d'un ensemble dont la topographie est globalement contrastée (terrain en « cuvette »), incliné selon un axe Est-Ouest.

Ce secteur, d'origine agricole, a subi au fil du temps le mitage péri-urbain qui a généré un éparpillement des poches d'habitations.

Le terrain se trouve entouré de zones d'habitat pavillonnaire.

Il est accessible :

- à l'Est par la Route du Mollard.
- au Nord par la Rue du Bourg.
- à l'Ouest par la rue de la Mairie. Au-delà de cette voie se trouve le pôle d'équipements de St Blaise du Buis.
- En contrebas, le site est bordé par un chemin agricole qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie.
- au Sud par la Route du Devez.

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle.





Le site en lui-même est constitué d'espaces à usage agricole, avec cependant :

- dans la partie Est des espaces naturels accompagnant le parcellaire agricole.

Les sensibilités environnementales et paysagères

Le site se trouve dans une « dent creuse » au sein de la trame urbaine, et est jouxté par des réseaux d'assainissement collectif.

Il bénéficie de conditions permettant l'exploitation d'énergies renouvelables (géothermie et photovoltaïque).

Bien qu'intégré à la trame urbaine existante, le site est composé d'espaces agricoles ouverts et arborés, et joue potentiellement un rôle d'espace relais pour la circulation des espèces entre les espaces agricoles (mosaïque de vergers, prairies et terres labourées) qui se trouvent de part et d'autre de la trame urbaine, à l'ouest et à l'est. Par conséquent, la perméabilité à la faune de la trame urbaine et le maintien de conditions favorables à la biodiversité en milieu urbain sont deux enjeux importants au niveau de ce site.

2. Enjeux et objectifs

Cette orientation d'aménagement a pour but de réaliser une opération de structuration urbaine. Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont proscrites.

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale et la trame verte et bleue.

► **Cet objectifs'inscrit dans la logique du PADD**, et plus particulièrement de son orientation n°A : Maitriser les limites de l'urbanisation et programmer le développement ; de son orientation n°C : Développer de nouvelles formes d'habiter afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes âgées ; de son orientation H : Prendre en compte les différentes sensibilités environnementales identifiées sur la commune, et, de son orientation J : Gérer d'une manière économe les potentiels et réserves foncières dans le temps à court et à long terme.

Les Principes :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées tout autour du secteur.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre.

Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type petit collectif, individuel groupé et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

3. Les intentions d'aménagement et le programme

Réaliser une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier, en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité prévoyante :

- une opération d'habitat diversifié compatible avec l'environnement construit du secteur (pavillonnaire peu dense),
- la création d'une voie de desserte et d'un accès automobile, depuis la Rue du Devez, au Sud, jusqu'à la Rue du Bourg, au Nord.
- la création d'une liaison piétonne et cycle, permettant notamment une accessibilité optimale du secteur et des secteurs d'habitat alentour au centre-bourg et au pôle d'équipements à l'Ouest.
- la création d'un espace collectif d'une surface d'environ 1 000 m² qui pourra être situé en bordure Nord Est du site. Cet espace collectif devra être perceptible depuis la rue du Bourg via une liaison piétonne et cycle. Il pourra être reliée à l'extension de l'école (emplacement réservé n°9). Il sera constitué d'une placette d'ambiance minérale et s'accompagnant de l'aménagement d'un espace vert marquant l'entrée du dit secteur.

4. Les principes d'aménagement par thématique

a) Thématique sociale et urbaine

Réalisation d'un urbanisme respectueux de l'environnement dans une logique de quartier durable.
Réalisation d'une opération d'aménagement « Près du cimetière » en tant que dent creuse du secteur avec une mixité de logements.

Création d'espaces publics et d'espace de respiration de qualité.

Composition de la palette d'offre en habitat : densité

- Un objectif de production de logements déclinés en sous-ensemble,
- Des espaces d'implantation privilégiés déterminés par type de construction afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux sociodémographiques.
- Une conception de l'habitat ou « maisons pluri logements » adaptée à l'idée de vivre en village.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les développements devront permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen.

Une gradation des hauteurs des constructions sera mise en place : les constructions les plus hautes seront réalisées en limite Nord du site et iront en décroissant vers le Sud de façon à limiter les masques solaires et de façon à s'intégrer au tissu pavillonnaire très peu dense au Sud du site.

Les hauteurs des constructions seront de type R+1 à R+2 selon les principes du plan avec une hauteur maximale de 9m.

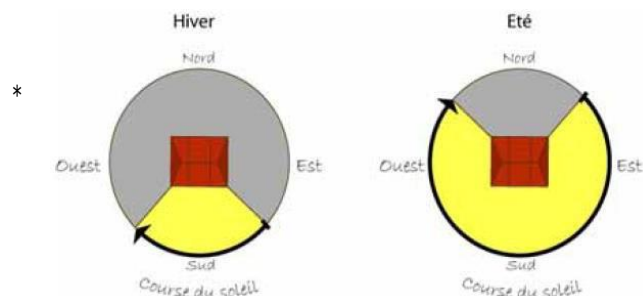
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) serait réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

b) Thématique environnementale

Aménagement d'un espace paysager le long du secteur depuis la Route du Bourg.

Construction dans le respect de la qualité environnementale et du développement durable : Prise en compte de l'efficacité énergétique, de la qualité environnementale des matériaux, envisager l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque)

Une bande verte plantée sera aménagée en bordure Est pour assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires adjacents.

Ces bandes plantées pourront recevoir des espaces verts collectifs (aires de jeux etc.)

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex-aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort

des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important.

L'opération d'aménagements conservera les éléments de la trame paysagère existante (arbres, boisements) et s'en servira comme points d'appuis structurants (traitement des limites, secteur de transition avec les éléments environnants). La trame paysagère mise en place ira dans le sens de la conservation d'un espace-relais entre les milieux agricoles et naturels de part et d'autre du secteur à l'Ouest et à l'Est.

Des percées visuelles vers les éléments paysagers structurants seront maintenues au sein de l'opération.

La perméabilité de la zone à la faune sera permise par l'absence de clôtures ou par la mise en place de séparations adaptées et végétalisées.

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversants...). Le cadre sera favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires). Une gestion de l'énergie à l'échelle de l'îlot pourra être envisagée (mutualisation des équipements de production).

L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront favorisées (noues, fossés, jardins en creux,) pour une gestion préférentiellement à la parcelle. Les éléments permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales permettront d'enrichir la trame paysagère du secteur.

Si l'éclairage de la zone est envisagé, son impact en termes de pollution lumineuse et de consommation d'énergie devra être limité en rationalisant les horaires, l'orientation et l'intensité de l'éclairage.

Recommandation : Des nichoirs pourront être installés, en particulier pour les espèces d'oiseaux cavernicoles et les chiroptères.

c) Thématique déplacement

Le secteur sera desservi par la Rue du Bourg et par le chemin agricole qui fait l'objet d'un emplacement réservé à l'Ouest. Celui-ci sera prolongé par une nouvelle voie à aménager au centre du site qui devra mailler avec la voie existante au Nord et au Sud.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les stationnements

L'emprise au sol des stationnements sera limitée notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions. Si possible, les aires de stationnement seront enherbées afin de préserver la perméabilité des sols. Des arbres y seront plantés, de manière éparse ou en alignements connectés avec les autres arbres de l'aménagement et ceux alentours.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus :

- une liaison Nord-Sud permettant de desservir le site en reliant la Rue du Bourg à la Route du Devez,
- deux liaisons Est-Ouest : l'une « interne » permettant de desservir le secteur et l'autre permettant de relier le pôle d'équipements à l'Ouest aux habitations du secteur.

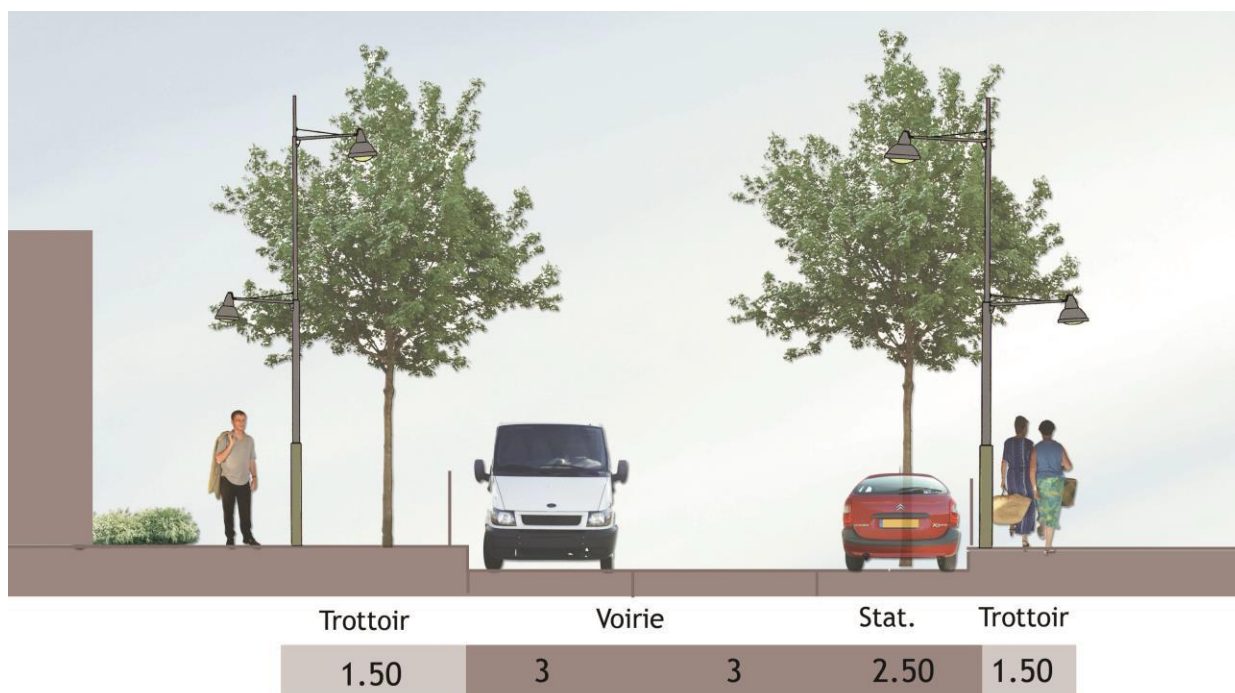
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles distincts hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

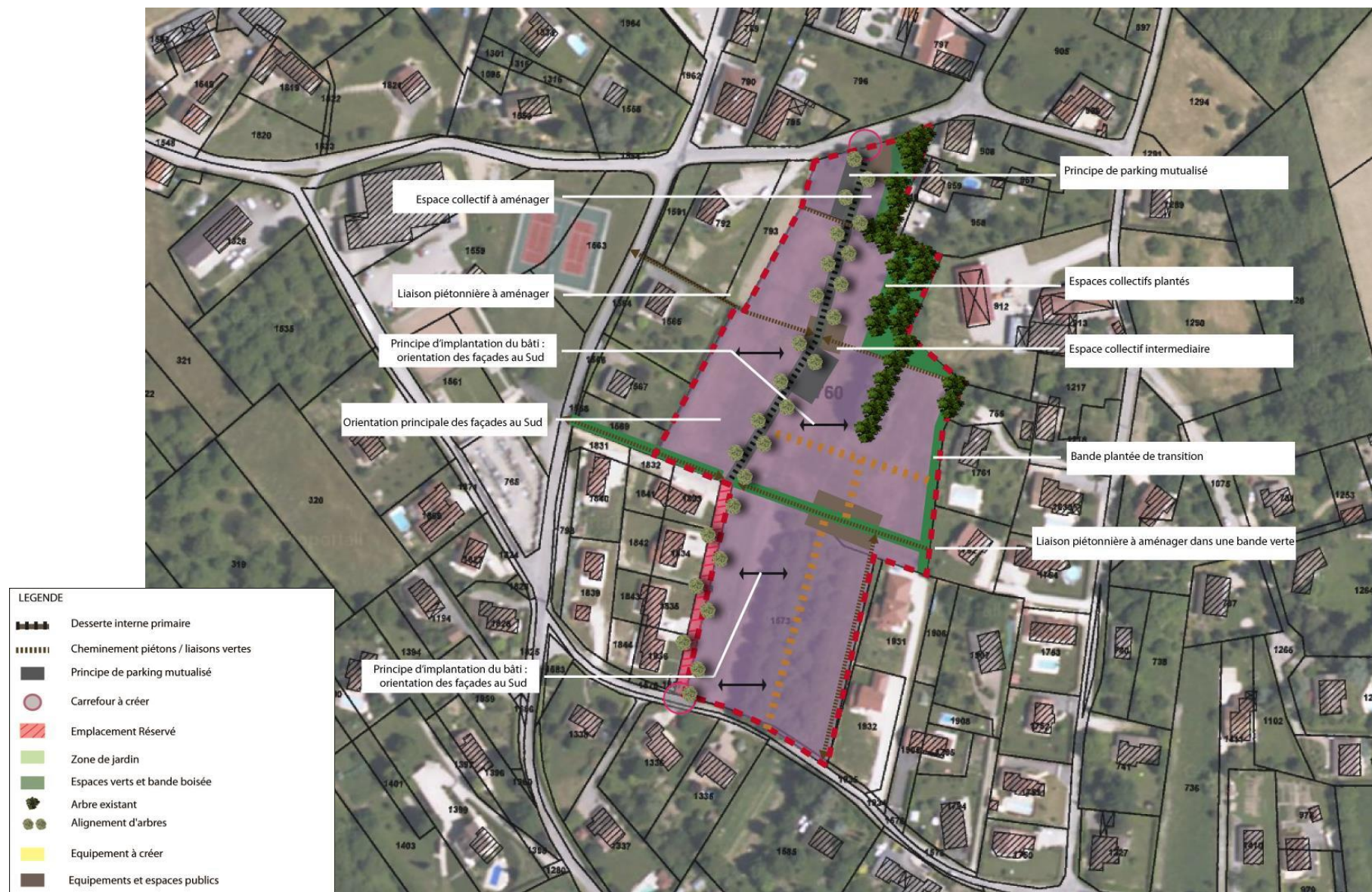
Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

La voie sera limitée en emprise pour réduire l'artificialisation du site. Les stationnements devront être mutualisés au maximum pour l'ensemble de l'opération de façon à éviter un trop grand nombre de circulations automobiles dans l'espace résidentiel.



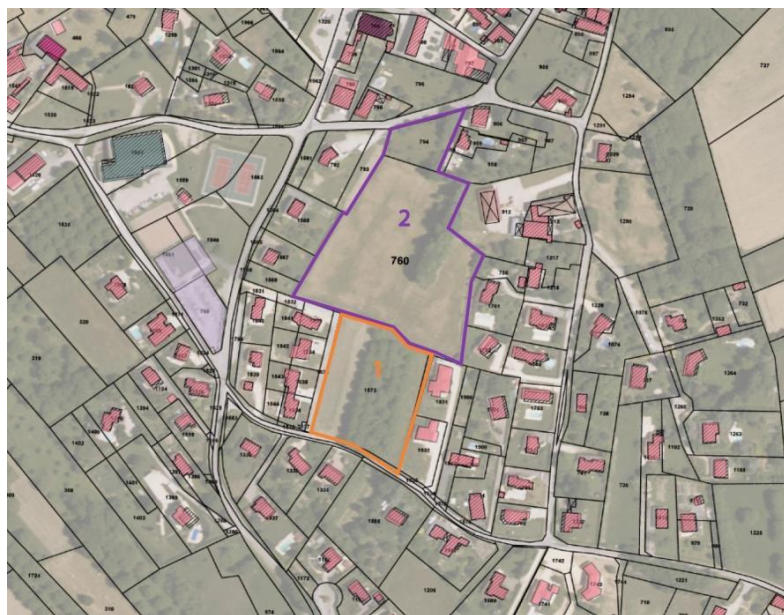
Coupe : Gabarit de la voirie (minimum 6m et maximum 11.50m selon les secteurs).

5. Représentation spatiale



5. Conditions de mise en œuvre de l'opération

Cette opération devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. L'opération sera réalisée en deux tranches afin d'évaluer, au bout de 3 ans de la bonne poursuite du projet.



	Planning prévisionnel		
Tranche	Court terme (2013-2018)	Moyen terme (2019-2024)	Long terme (2025-2030)
Tranche n°1			
Tranche n°2			

B. Le secteur « Centre-bourg »

1. Caractéristiques principales - Description du site

Le secteur concerné par le projet se situe en cœur de village.

La réflexion se porte sur le devenir du bâti existant et sur les secteurs possibles d'extension d'un potentiel d'environ 7 hectares regroupant l'essentiel de la zone Ua du POS élargie, déjà largement bâtie mais comportant des dents creuses significatives de l'ordre de 17 985 m² qui font l'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation.

Le site, localisé en dent creuse dans l'espace du bourg élargi et proche des centralités. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

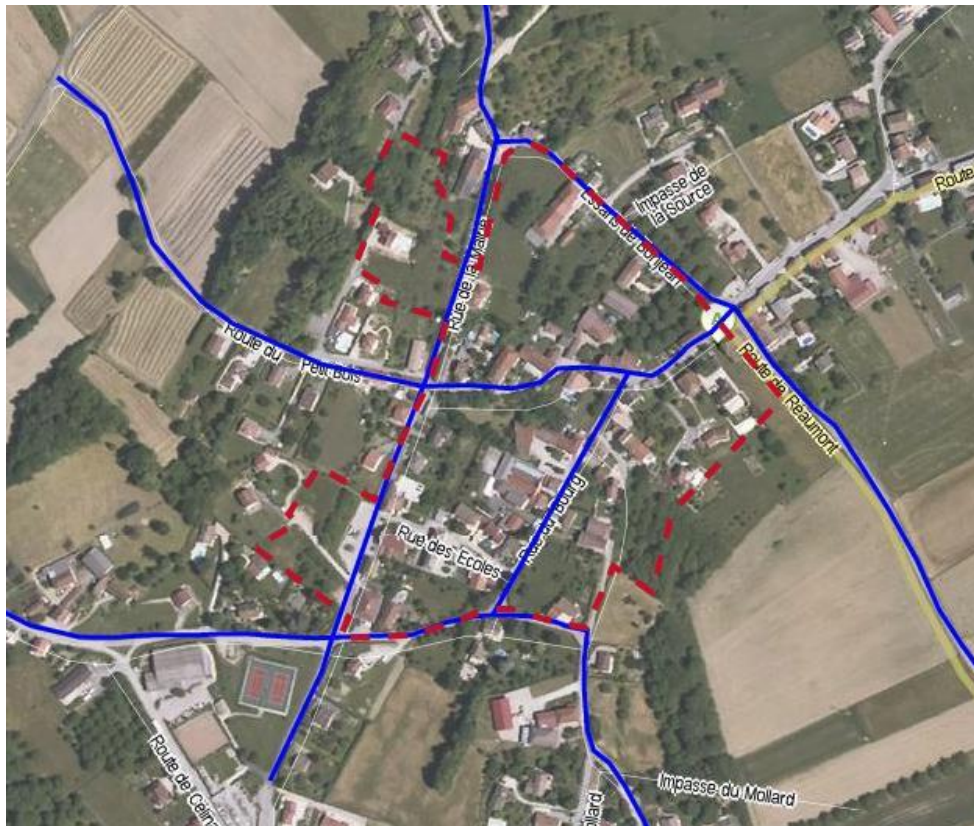
Le terrain se trouve entouré de zones d'habitat pavillonnaire.

Il est accessible :

- à l'Est par la Route du Mollard.
- au Nord par la Rue du bourg.
- à l'Ouest par la rue de la Mairie. Au-delà de cette voie se trouve le pôle d'équipements de St

Blaise du Buis.

- En contrebas, le site est bordé par un chemin agricole qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie.
- au Sud par la Route du Devez.





Le site en lui-même est globalement constitué d'espaces à usage d'habitat avec cependant :

- Disséminés au sein du tissu urbain, des espaces naturels et agricoles.
- Des équipements communaux générant des déplacements tels que la mairie, l'Eglise, la salle Lassurance et l'école.
- De voiries structurantes.

Les sensibilités environnementales et paysagères

Le périmètre de cette OAP se trouve au sein de la trame urbaine existante, et est desservi par des réseaux d'assainissement collectif. Il bénéficie de conditions permettant l'exploitation d'énergies renouvelables (géothermie et photovoltaïque).

Le site comprend quelques espaces agricoles et joue potentiellement un rôle dans la circulation des espèces au sein de la trame urbaine, d'autant que le périmètre de cette OAP est proche d'une coupure d'urbanisation, et qu'il englobe la quasi-totalité de la trame urbaine entre des espaces agricoles et naturels qui se trouvent au Nord-Ouest et au Sud-Est. Par conséquent, la perméabilité à la faune de la trame urbaine et le maintien de conditions favorables à la biodiversité en milieu urbain sont deux éléments importants pour l'environnement au niveau de ce site.

2. Enjeux et objectifs

Cette orientation d'aménagement a pour but de réaliser une opération de structuration urbaine.

L'urbanisation du secteur se conçoit à court et moyen terme. Le développement urbain devra se réaliser dans une « épaisseur » urbaine et devra définir une limite claire à l'enveloppe urbaine évitant une « dilution » des constructions aux franges. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale et la trame verte et bleue.

- **Cet objectif s'inscrit dans la logique du PADD**, et plus particulièrement de son orientation n°A : Maitriser les limites de l'urbanisation et programmer le développement ; de son orientation n°C : Développer de nouvelles formes d'habiter afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes âgées ; de son orientation H : Prendre en compte les différentes sensibilités environnementales identifiées sur la commune, et, de son orientation J : Gérer d'une manière économe les potentiels et réserves foncières dans le temps à court et à long terme.
- Il s'inscrit aussi dans le respect de l'orientation n°D : Renforcer les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la vie communale et de l'orientation n°I : Adapter le réseau de desserte routière au fonctionnement urbain et anticiper sur le développement des modes doux.

Les principes :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées tout autour du secteur.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre.

Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type petit collectif, individuel groupé et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace du secteur. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

3. Les intentions d'aménagement et le programme

Réaliser des opérations d'aménagement portant sur la totalité du périmètre, en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité, prévoyant :

- Des opérations d'habitat diversifiées compatibles avec l'environnement construit du secteur (pavillonnaire peu dense à moyennement dense),
- La création de liaisons piétonnes et cycle, permettant notamment une accessibilité optimale du secteur et des secteurs d'habitat alentour au centre-bourg et équipements.
- La création de plusieurs espaces collectifs d'une surface globale d'environ 1 500 m² qui pourront être situés en cœur de bourg et en cœur d'îlots d'opérations d'habitat ou encore accompagnant la réalisation d'espace ou d'équipement publics (E.R n°11). Ces espaces collectifs devront être perceptibles depuis les rues via une liaison piétonne et cycle et via une présence paysagère. Ils seront constitués de placettes d'ambiance minérale et s'accompagnant de l'aménagement d'espaces verts marquant leur présence et leur identité.
- L'emplacement Réservé n°11 a pour vocation la « réalisation d'équipements et d'espaces publics participant à la restructuration du centre-bourg ».

4. Les principes d'aménagement par thématique

d) Thématique sociale et urbaine

Réalisation d'un urbanisme respectueux de l'environnement dans une logique de quartier durable. Réalisation d'opérations d'aménagement en tant que dents creuses du secteur avec une mixité de logements.

Création d'espaces publics et d'espace de respiration de qualité. Composition de la palette d'offre en habitat : densité

- Un objectif de production de logements déclinés en sous-ensemble,
- Des espaces d'implantation privilégiés déterminés par type de construction afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux sociodémographiques.
- Une conception de l'habitat ou « maisons pluri logements » adaptée à l'idée de vivre en village.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les développements devront permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. Sur le centre-bourg, une gradation des hauteurs des constructions sera mise en place : les constructions les plus hautes seront réalisées au nord et iront en décroissant vers le Sud de façon à limiter les masques solaires.

Les hauteurs des constructions seront de type R+1 à R+2 selon les principes du plan avec une hauteur maximale de 9m au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour la zone Ub et de 12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère pour la zone Ua.

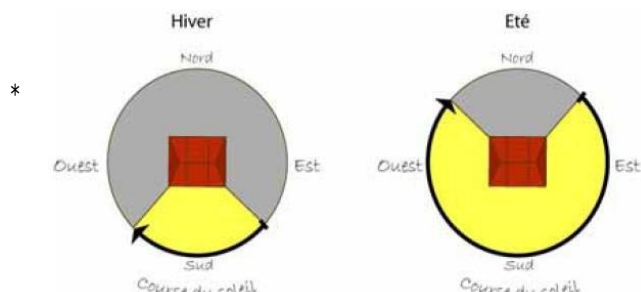
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergiesolaire.

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) serait réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

e) Thématique environnementale

Aménagement de plusieurs espaces paysagers accompagnant la réalisation d'équipements ou d'espaces collectifs.

Construction dans le respect de la qualité environnementale et du développement durable : Prise en compte de l'efficacité énergétique, de la qualité environnementale des matériaux, envisager l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque).

Des bandes vertes plantées seront aménagées en bordure de périmètre pour assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires adjacents.

Ces bandes plantées pourront recevoir des espaces verts collectifs (aires de jeux etc.)

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex. aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

Sur la partie Ouest, en contrebas de la zone N, une bande plantée de transition avec l'espace agricole sera réservée. Cette lisière sera densément plantée avec des arbres de haute tige pour minimiser l'impact visuel des constructions et assurer une protection des constructions vis-à-vis des vents.

Les aménagements seront réalisés de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important.

L'opération d'aménagements conservera dans la mesure du possible les éléments de la trame paysagère existante (arbres, boisements) et s'en servira comme points d'appuis structurants (traitement des limites, secteur de transition avec les éléments environnants). La trame paysagère mise en place ira dans le sens d'une meilleure connexion entre les milieux agricoles et naturels proches du secteur au Nord-Ouest et au Sud-Est.

Des percées visuelles vers les éléments paysagers structurants seront maintenues au sein de l'opération. La perméabilité de la zone à la faune sera permise par l'absence de clôtures ou par la mise en place de séparations adaptées et végétalisées.

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant...). Le cadre sera favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires). Une gestion de l'énergie à l'échelle de l'îlot pourra être envisagée (mutualisation des équipements de production).

L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront favorisées (noues, fossés, jardins en creux,) pour une gestion préférentiellement à la parcelle. Les éléments permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales permettront d'enrichir la trame paysagère du secteur.

Si l'éclairage de la zone est envisagé, son impact en termes de pollution lumineuse et de consommation d'énergie devra être limité en rationalisant les horaires, l'orientation et l'intensité de l'éclairage.

Recommandation : Des nichoirs pourront être installés, en particulier pour les espèces d'oiseaux cavernicoles et les chiroptères.

f) Thématique déplacement

Le secteur sera desservi par le réseau de routes communales inscrit au périmètre et desservant directement les diverses dents creuses.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les stationnements

L'emprise au sol des stationnements sera limitée notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

Les emplacements réservés à la réalisation d'équipements communaux devront prévoir la réalisation d'aire de stationnement répondant aux besoins de leurs usagers ainsi qu'aux PMR et aux cycles.

Si possible, les aires de stationnement seront enherbées afin de préserver la perméabilité des sols. Des arbres y seront plantés, de manière éparse ou en alignements connectés avec les autres arbres de l'aménagement et ceux alentours.

Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus :

- une liaison Nord-Sud permettant de desservir le périmètre de part en part en reliant la Montée des Essarts Bonjean à la Rue du Bourg. Cette liaison permettra notamment de relier les équipements du centre-bourg avec les zones résidentielles alentour ainsi qu'avec la future opération « Entrée Nord-Est ».
- des liaisons permettant de relier les opérations d'habitat sur les dents creuses avec les quartiers environnant et de desservir le quartier lui-même en interne.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

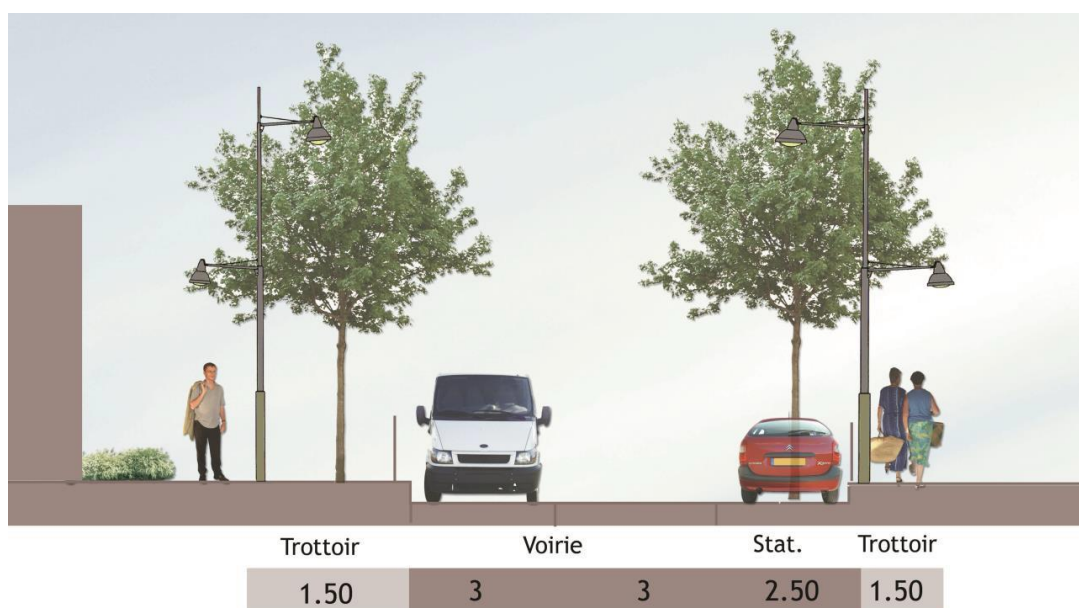
Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles distincts hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

La voie sera limitée en emprise pour réduire l'artificialisation du site. Les stationnements devront être mutualisés au maximum pour l'ensemble de l'opération de façon à éviter un trop grand nombre de circulations automobiles dans l'espace résidentiel.

Un emplacement réservé sera inscrit à l'ouest du périmètre. Une voie communale sera inscrite sur ce secteur. Elle permettra le bouclage du secteur avec une voie parallèle à la rue de la Mairie.



Coupe : Gabarit de la voirie (minimum 6m et maximum 11.50m selon les secteurs).

4. Représentation spatiale



5. Représentation Temporelle et conditions de mise en œuvre de l'opération

	Planning prévisionnel		
Orientations	Court terme (2013-2018)	Moyen terme (2019-2024)	Long terme (2025-2030)
Voie de desserte			
Liaisons piétonnes			
Espace collectif			
Urbanisation			

C. Le secteur « Entrée Nord-Est »

1. Caractéristiques principales - Description du site

Le secteur concerné par le projet se situe en continuité Nord-Est du centre-bourg.

Sa superficie est d'environ **4,9 hectares** dont 1,37 ha très pentus en partie sommitale.

Le site se décompose en trois parties :

- Une terrasse haute en partie urbanisée,
- Un coteau en verger et prairie à forte pente (entre 12 et 15%),
- Un plateau en bas de tènement libérant de grands espaces en bordure de route.

Le périmètre constructible (hors espace de coteau paysagé et hors source de Lardinière) est de 3,5 ha sur les 4,9 hectares.

Ce secteur, d'origine agricole, a subi au fil du temps le mitage péri-urbain qui a généré un éparpillement des poches d'habitations.

Le terrain se trouve entouré de zones d'habitat pavillonnaire.

Il est accessible :

- à l'Ouest par la Montée des Essarts de Bonjean,
- au Sud par les routes de la Murette et de Lardinière.

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel mixte.



Le site en lui-même est constitué d'espaces agricoles, avec :

- Dans la partie Nord des espaces naturels accompagnant le parcellaire agricole.



Les sensibilités environnementales et paysagère (données issues du Diagnostic de l'étude urbaine et paysagère de Romain Allimant)

Le site se trouve sur un versant bien exposé au soleil sans masque majeur.

Il comprend une fontaine.

Le site est bien protégé des vents et aucun risque n'est à relever sur le site.

En ce qui concerne la végétalisation du site, on observe une noyeraie et quelques beaux arbres associés à des bâtisses anciennes ; sur les coteaux, peu d'arbres sauf un bosquet en partie haute et un verger à l'Ouest, aucun arbuste ; sur la crête, une haie remarquable arborée et arbustive le long d'un chemin.

Bien qu'intégré à la trame urbaine existante, le site est composé d'espaces agricoles ouverts et arborés, et joue potentiellement un rôle d'espace relais pour la circulation des espèces entre les espaces agricoles (mosaïque de vergers, prairies et terres labourées) qui se trouvent de part et d'autre de la trame urbaine. Par conséquent, la perméabilité à la faune de la trame urbaine et le maintien de conditions favorables à la biodiversité en milieu urbain sont deux enjeux importants au niveau de ce site.

Vue lointaine



Vue rapprochée



Les principes d'aménagement



2. Objectifs d'aménagement

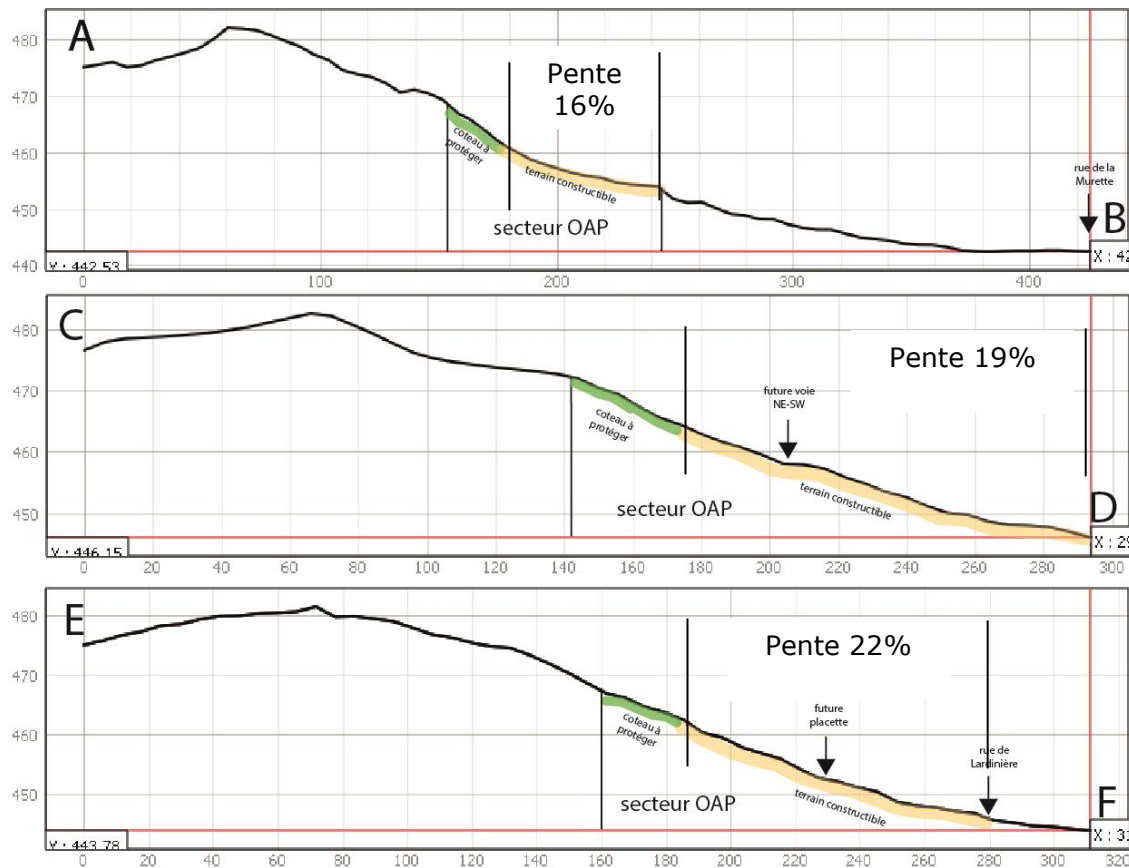
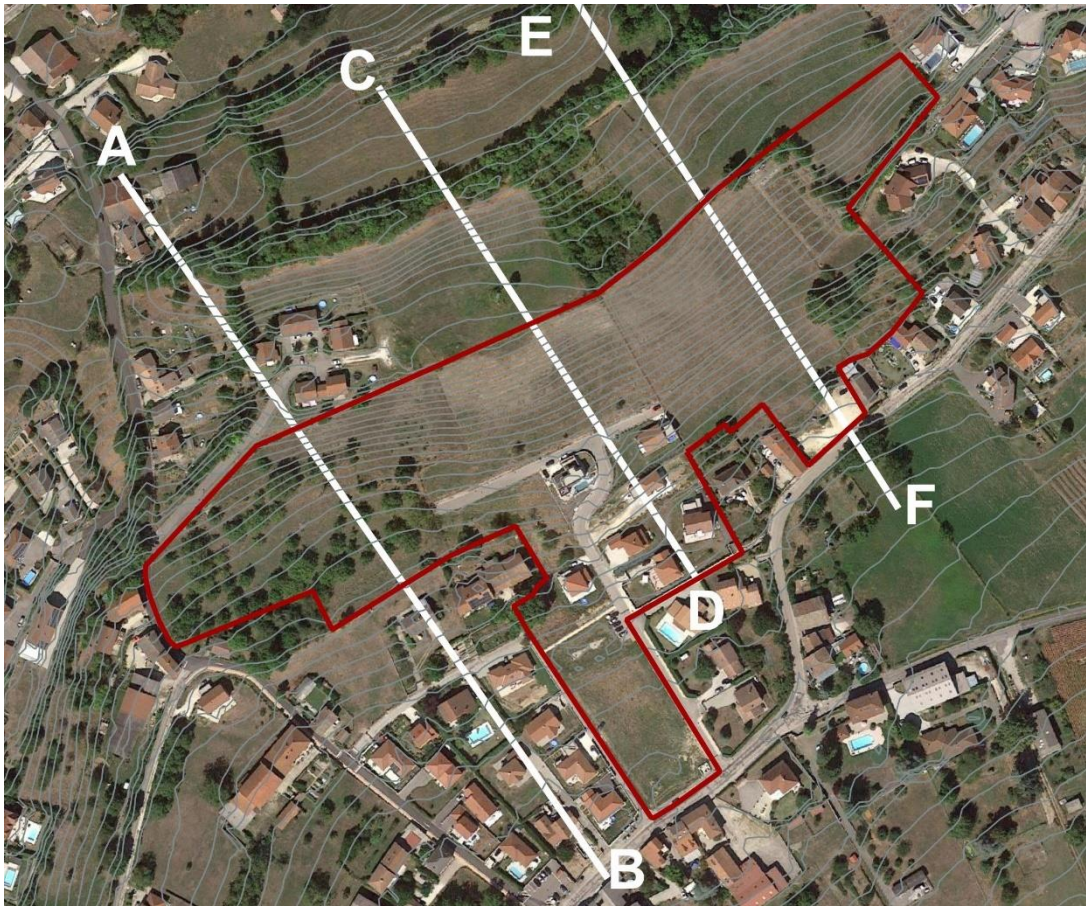
- Réaliser une opération d'aménagement structurante pour l'entrée Nord-Est du village, contribuant au développement résidentiel communal.
- Mettre en œuvre une opération d'habitat diversifié, économe en foncier, mixant différents types d'habitat, intermédiaire, petits collectifs, individuel groupé, jumelé et individuel isolé, afin de tendre vers un meilleur équilibre « habitat individuel isolé – autres formes de l'habitat » à l'échelle du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise et le PLH du Pays Voironnais.
- Réaliser de l'ordre de 43 logements dont au moins 10 logements en résidence pour personnes âgées, éligibles à un financement PLS foyer.
- Développer une opération respectueuse de l'environnement, composant avec le paysage de coteau agricole ouvert et arboré, en forte pente dans la partie haute.
- Renforcer les circulations et parcours piétons avec les quartiers limitrophes et le centre village.
- Préserver des conditions favorables à la biodiversité et la perméabilité des espaces pour le déplacement de la petite faune (clôtures perméables).

2. Les principes d'aménagement

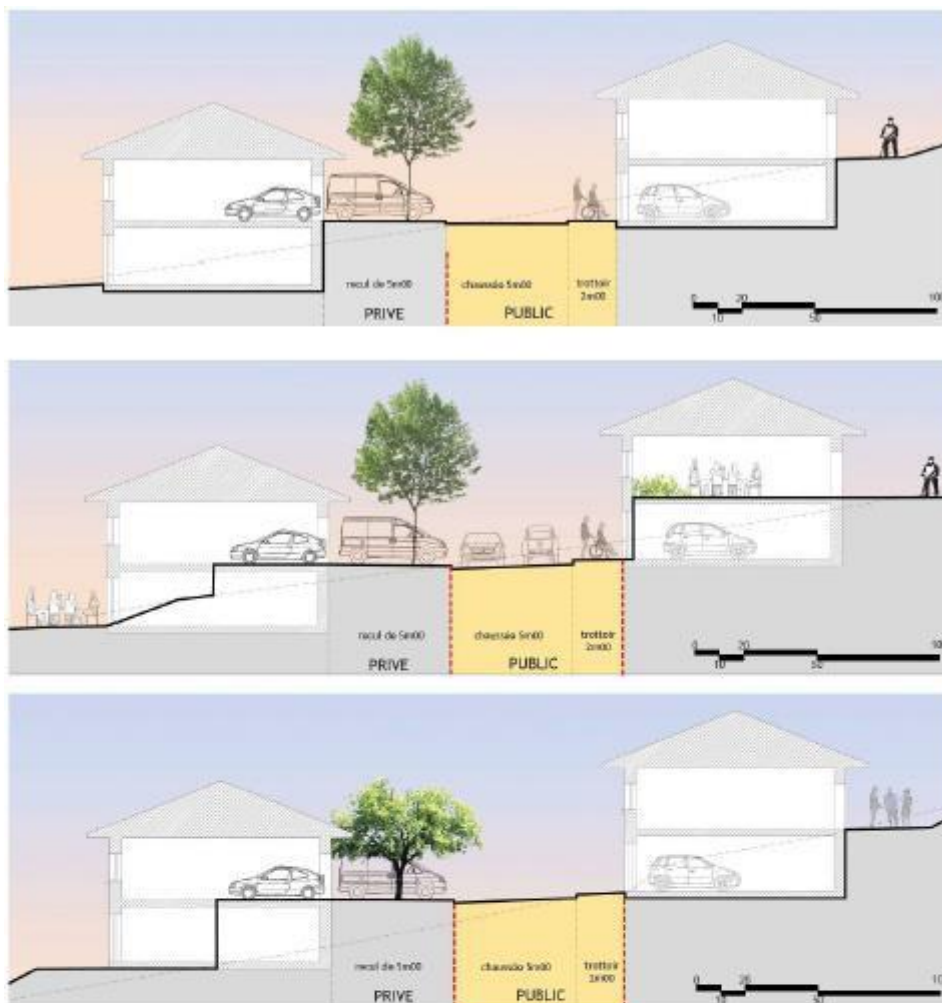
2.1. Intégrer les futures constructions dans la pente (voir coupes de terrain ci-après)

- Les constructions s'adaptent au terrain et non l'inverse.
- Elles sont étudiées en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. Les constructions sont implantées de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (déblais – remblais).
- Les talus suivent au plus près la pente naturelle du terrain. Les volumes des bâtiments sont étudiés en fonction de la pente.
- Tout élément prolongeant un bâtiment est conçu comme un espace construit (murs, murets de soutènement conçu pour évacuer les eaux de ruissellement pluvial – pas d'enrochement, de mur cyclopéen ou de talus décor préfabriqué).
- L'urbanisation du site se fait sous la forme de strates parallèles aux courbes de niveau, desservies par des voies implantées préférentiellement de manière parallèle aux courbes de niveau et raccordées au réseau viaire structurant.

Coupes du terrain



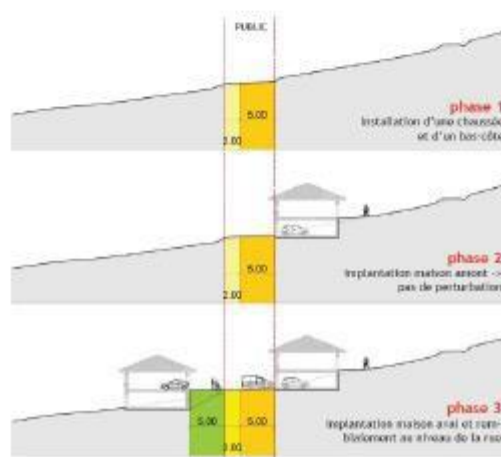
- Créer un maillage viaire de type « rue de village » supportant tous les modes de déplacements (automobile, piétons, cycles).
- Réaliser des accès aux constructions les plus courts et les moins larges possibles pour réduire leur impact dans les paysages et les contraintes qui leur sont liées (terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation des sols).



Détail de mise en oeuvre d'une voirie dans la pente



Opérations de logement individuels / Hérbert-Lanchâtre (38)



- Favoriser un stationnement non clos devant ou à proximité immédiate des habitations, en prise directe avec la voie.
- Prendre en compte les vues et les meilleures expositions des constructions en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines.
- L'orientation de la construction permet d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution des pièces doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants.

2.2. Gérer les eaux pluviales de ruissellement

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Les surfaces des espaces de cheminements, stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants (stabilisé, gravillons ...).

2.3. Maintenir en espace paysager non construit la partie haute et pentue du coteau

Ce coteau sera non construit. Il marquera la limite haute de l'urbanisation du quartier.

Il aura une fonction d'agrément (jardins) à l'échelle de chaque propriété. Les clôtures seront végétalisées et perméables à la petite faune (pas de murs ou de murets).

2.4. Protéger la source de Lardinière

Protéger la source communale de Lardinière située en partie Est de la zone.

2.5. Carte des synthèses des orientations d'aménagement et de programmation opposables

2.5.1. Voir ci-après

OAP - SECTEUR NORD-EST

SURFACE OAP : 49 757 m²

(dont 13 723 m² en coteau protégé non constructible)

 Périmètre d'OAP

Composer un futur quartier en tenant compte des paysages et de la trame verte

 Coteau privatif sans constructions, à préserver sur le plan paysager - Perméabilité du coteau à préserver pour les déplacements de la petite faune (clôtures perméables)

Relier les futures constructions aux quartiers limitrophes

 Principe de voies structurantes à créer intégrant les déplacements piétons et cycles

 Principe de continuité piétonne à créer

 Point de connexion du futur réseau viaire avec les voies existantes, à sécuriser

 Principe de placette, d'espace de rencontres permettant le retournement des véhicules, à créer

Diversifier l'habitat

 Espace dédié à un projet de résidence pour personnes âgées, au moins 15 logements dont 10 au moins éligibles à un financement PLS foyer

 Habitat intermédiaire, groupé en bande, jumelé (de l'ordre de 9 logements) - Prévoir 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements

 Habitat individuel isolé (de l'ordre de 19 logements)

Protection du captage d'eau

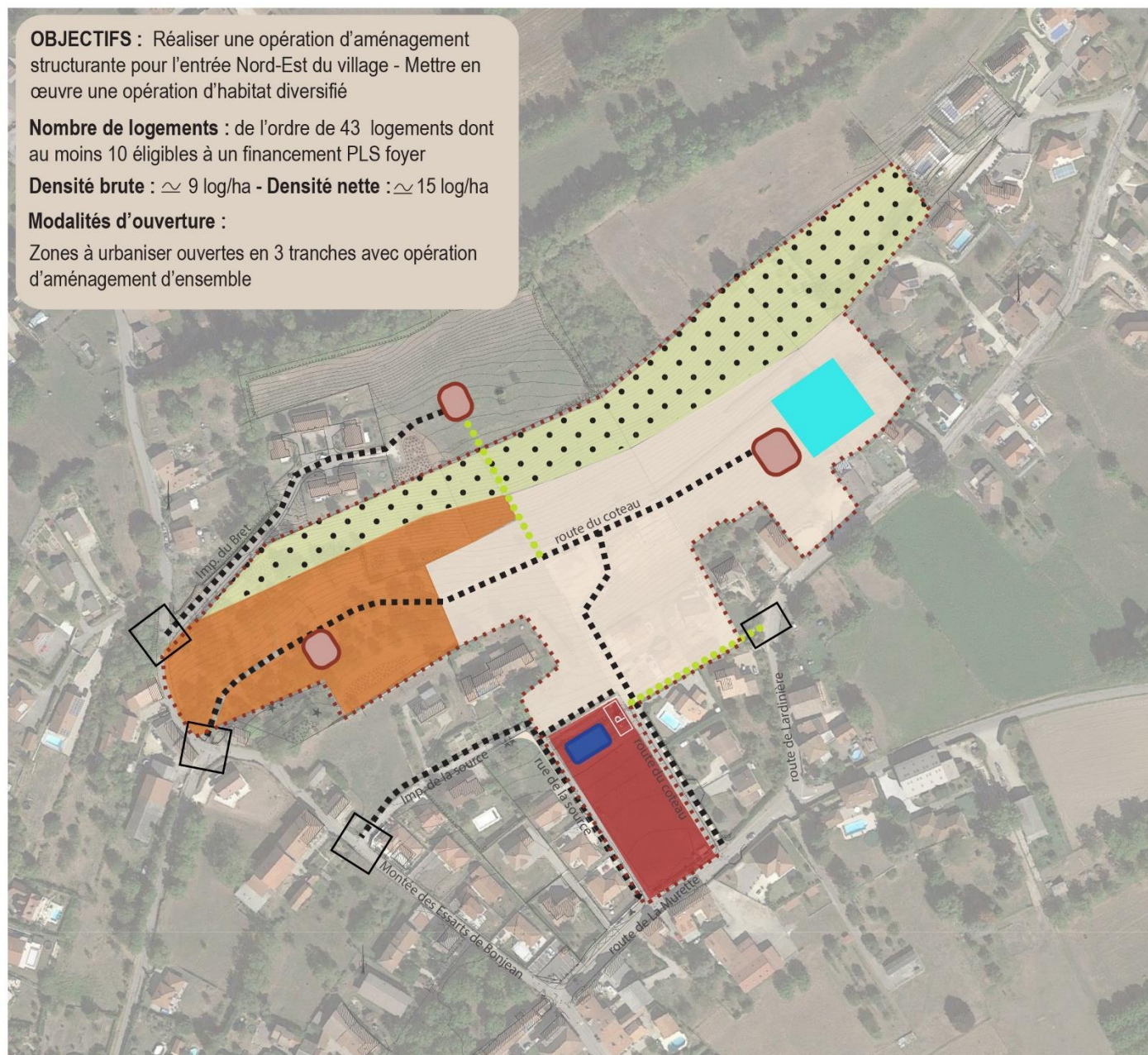
 Protéger la source communale de Lardinière

Gérer les eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les surfaces des espaces de cheminements, stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants (stabilisé,

 Bassin de rétention

0 50 100 150 200 m



3. Programme et calendrier de réalisation

3.1. Le programme d'opération

Reprise de la voie de desserte du lotissement actuel

- Réalisation de la couche finale de bitume du trottoir coté bâtiments d'habitation existants et de la chaussée

Création de la rampe d'accès à la partie supérieure de la Rue du Coteau

- Réalisation de la couche finale de bitume du trottoir coté bâtiments d'habitation existants et de la chaussée,
- Création d'une continuité piétonne au travers du coteau (environ 2 m de large).

Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Est du secteur

- Création d'une chaussée de 5m50,
- Création d'un cheminement piéton le long de la chaussée,
- Création d'une placette de retournement en extrémité,
- Création de l'ensemble du réseau,
- Installation d'un éclairage public.

Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Ouest du secteur

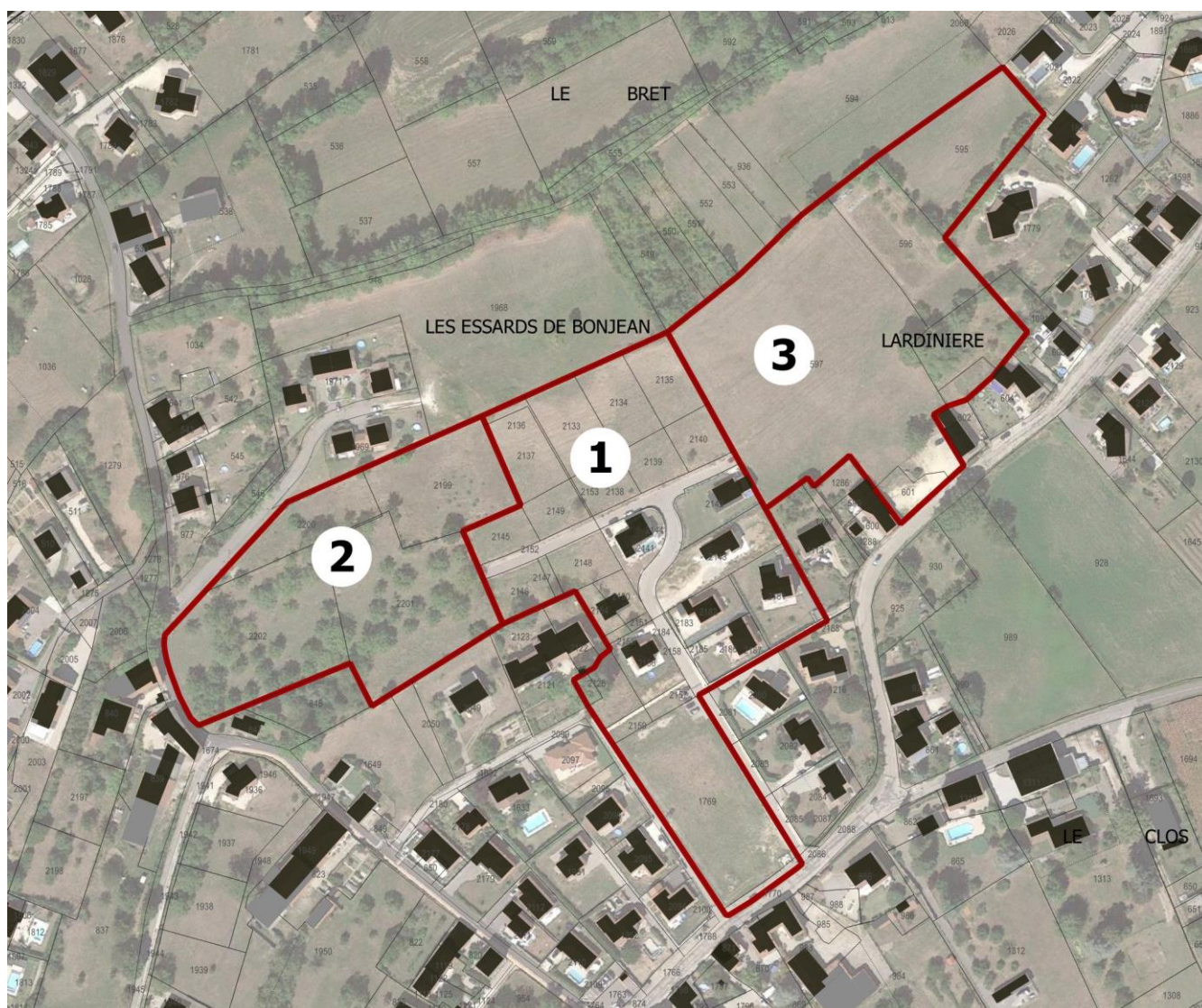
- Création d'une chaussée de 5m50,
- Création d'un cheminement piéton le long de la chaussée,
- Création d'une placette de retournement intermédiaire servant au phasage de l'opération,
- Création de l'ensemble du réseau,
- Installation d'un éclairage public.

Reprise de la rue de la source dans sa section Nord-Sud

- Réalisation de la couche finale de bitume sur la rue.

3.2. Calendrier de réalisation

L'opération est découpée en 3 tranches indiquées sur le plan ci-après, réalisables selon le calendrier ci-après.



Court terme (2013-2024)	Moyen terme (2025-2027)	Long terme (2028-2030)
Tranche n°1	Tranche n°2	Tranche n°3