

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
BALCONS DU DAUPHINÉ**
Commune de Saint-Chef

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU :
secteur de la Zone d'Activités Économiques du
Rondeau**

**2- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

**Approbation par le conseil communautaire
en date du 29 janvier 2019**

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

SETIS - Études environnementales
20, rue Helbronner - 38100 GRENOBLE - Tél. : 04.76.23.31.36



1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

Rappel des objectifs du PADD du PLU 2007

Les orientations générales s'articulent autour de trois thèmes principaux :

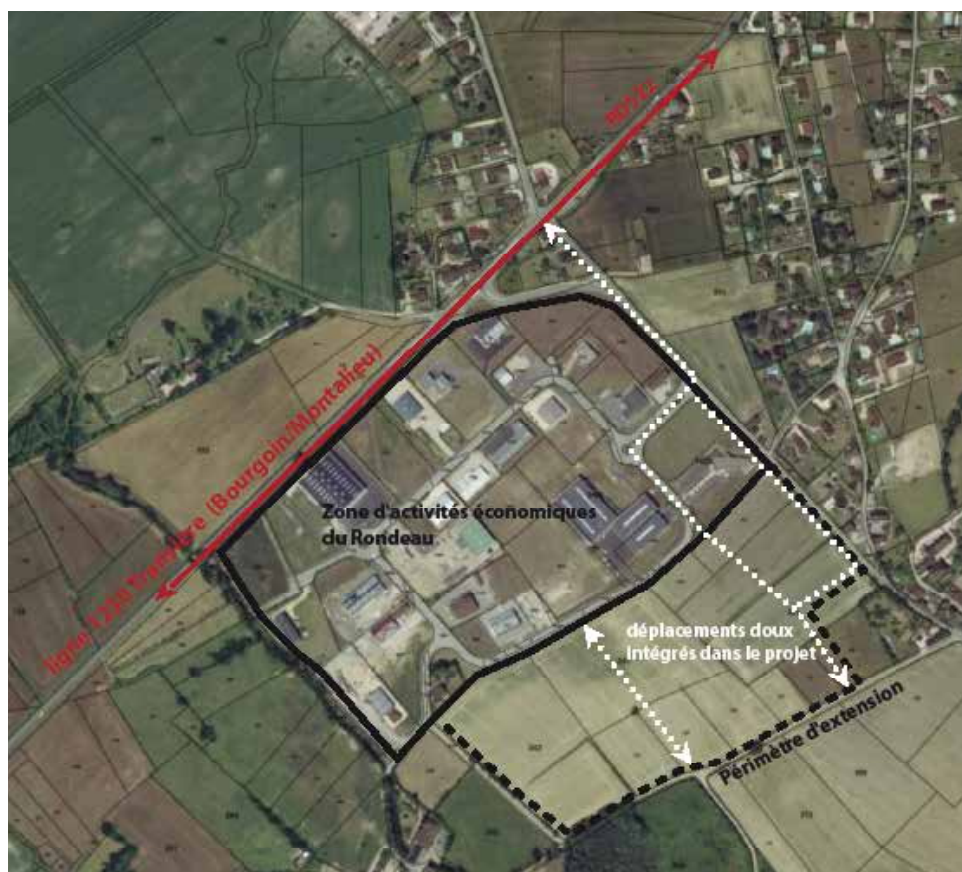
- permettre le renouvellement urbain avec en particulier ... le développement d'une zone d'activités communautaire au Rondeau destinée à des activités de production, de recherche et de bureaux, mais aussi de services (formation, restauration).
- garantir la qualité architecturale.
- mettre en oeuvre des actions environnementales et paysagères en vue de préserver, retrouver ou mettre en valeur la diversité du site naturel.

Objectifs en matière de déplacement

La ZAE du Rondeau est localisée le long de la RD 522. Cet axe est desservi par la ligne de transport collectif 1230 de Transirère (Bourgoin/Montalieu).

Une connexion, par chemin piéton, entre la ZAE et la ligne de transport en commun est envisagée.

Dans l'extension de la ZAE, des chemins piétons traversants sont prévus pour favoriser la perméabilité aux mobilités douces.



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque lot sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque lot devra disposer d'une ou plusieurs bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement réservées aux véhicules légers seront traitées avec un revêtement perméable (type Evergreen).
- Le coefficient de biotope et de pleine terre sera de 15 % minimum.

2. ENJEUX DU SITE

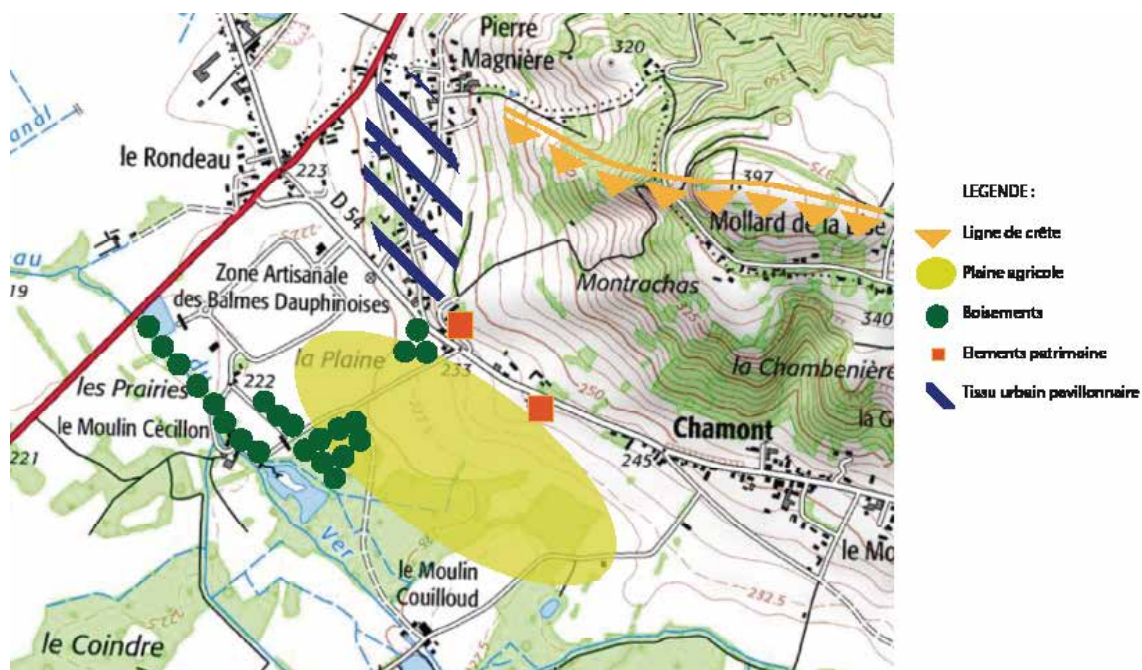
Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site présente une topographie plate. Le paysage interne n'est pourvu d'aucun élément paysager caractéristique, à l'exception de quelques haies localisées en périphérie.

L'environnement paysager est constitué de plusieurs lignes de force majeures :

- la ligne de crête du Mollard de la Bise.
- des éléments architecturaux remarquables : la maison forte et l'église de Chamont.

On notera que le nord de la RD54 est composé d'un tissu urbain pavillonnaire implanté en pied de versant.



Zone économique actuelle

Tissu pavillonnaire

ligne de crête du Mollard de la Bise

Maison forte



Relation du site avec son environnement proche

Les espaces situés au sud de la zone présentent un caractère agricole et naturel

Au nord et à l'est de la zone, on trouve un tissu urbain pavillonnaire constitué de maisons individuelles pas très dense - Hauteur maximale R+1+C .

Présence des réseaux techniques dans la première tranche de la ZAE du Rondeau : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

La zone est identifiée comme secteur soumis à des risques faibles de ruissellement de versant : V1



3. LE PROJET

Vocation du site : activités économiques.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

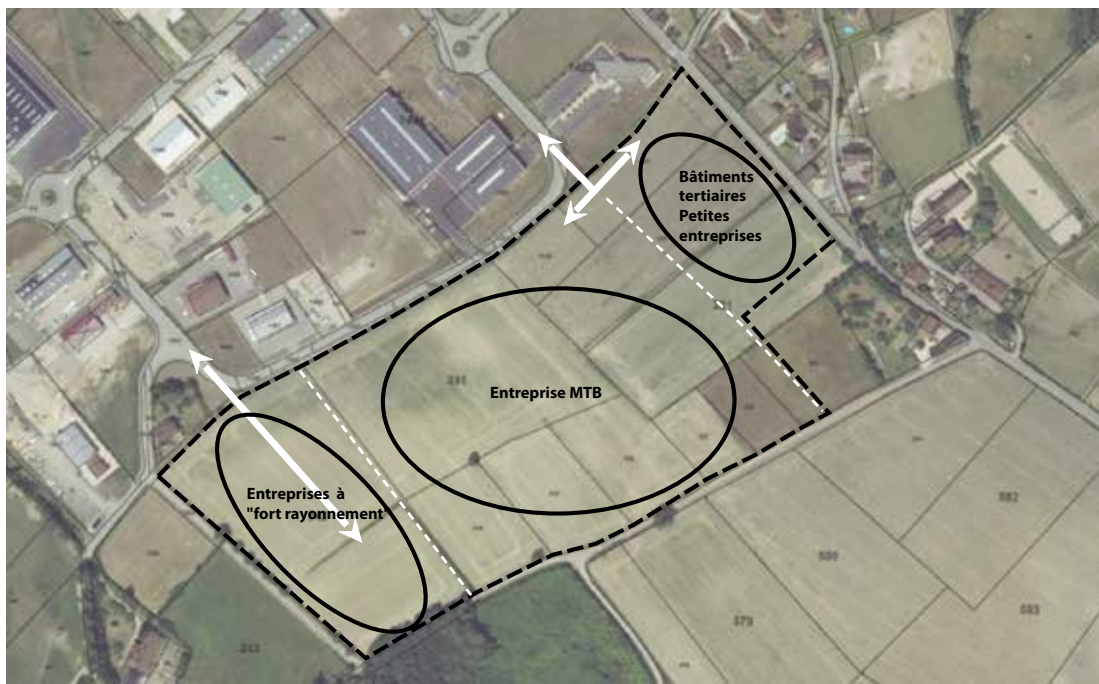
Les accès routiers seront réalisés depuis la voie existante de la ZAE (première tranche).

Il s'agit :

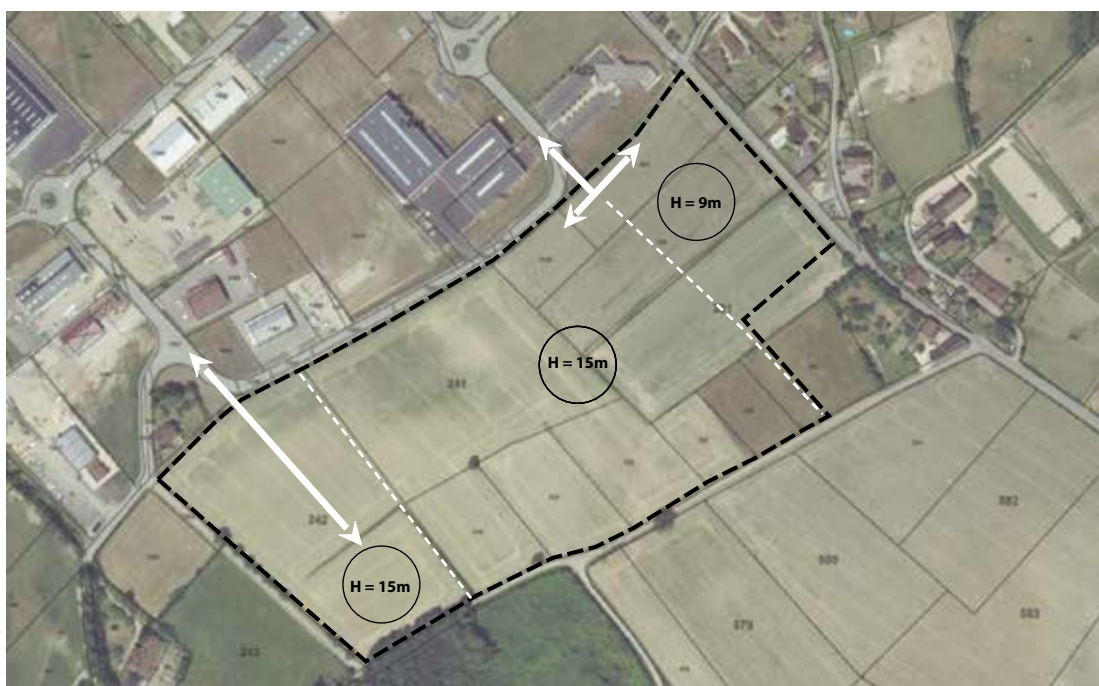
- d'éviter d'envoyer un trafic intense sur le réseau routier secondaire.
- de conserver un seul carrefour d'accès à la zone afin de pouvoir mettre en place un système de contrôle et de sécurisation.

L'organisation du site, avec une partie centrale réservée à l'extension de l'entreprise MTB, conduit à créer 2 points d'accès au secteur, sans prévoir de bouclage routier.

Un réseau de chemins piétons sera réalisé pour permettre l'accès à la zone par les modes doux (traits pointillés blancs sur la carte).



La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres , à l'exception de l'îlot localisé le long de la RD54 où la hauteur est fixée à 9 mètres afin d'assurer une transition avec la hauteur des constructions résidentielles localisées de l'autre côté de la route.



Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le parti d'aménagement retient le principe de créer une trame verte qui assure les «perméabilités environnementales».

Cette trame verte intègre les haies existantes localisées au sud-est de la zone et prévoit la création d'un maillage de nouvelles haies. L'emprise des trames vertes restera dans le domaine public.

Les trames vertes principales, numérotées 1 et 2 sur le plan , auront une largeur minimale de 15m pour.

Les trames vertes secondaires, numérotées 3, 4 et 5 sur le plan, auront une largeur minimale de 5 m.

Un réseau de fossés d'infiltration pour les eaux pluviales (noues) sera intégré dans les trames vertes.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation sera effectuée au fur et à mesure des besoins et de la réalisation des équipements de viabilisation internes à la zone.



Schéma de principe d'aménagement de l'extension de la ZAE du Rondeau

LEGENDE :

-  Accès véhicules
-  Cheminement doux
-  Trame verte collective
-  Fossé de collecte des eaux pluviales
-  Surface cessible urbanisable
- H = 15m** Hauteur maxi autorisée
-  V1 Secteur d'aléa faible de ruissellement de versant

Commune de SAINT-CHEF

Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 2

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération d'Approbation
de la révision du PLU,
en date du 2 juillet 2007.

Le Maire,

R. PINOET

Juillet 2007

Les orientations d'aménagement développées concernent le thème du renouvellement urbain et précisent les mesures de nature à préserver et à développer le centre-village et les hameaux, mais aussi à créer la zone d'activités du Rondeau avec :

- **Le développement de l'habitat prenant en compte les besoins en logement social, des équipements publics et de l'activité commerciale,**
- **L'aménagement de la zone d'activités du Rondeau.**

Ces principes affichés visent notamment au développement cohérent de l'urbanisation au regard de l'environnement existant dans un cadre de qualités architecturale et environnementale préservées.

LES MESURES DE NATURE A DEVELOPPER LE CENTRE-VILLAGE ET LES PRINCIPAUX HAMEAUX EN INTEGRANT LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, conserver son caractère de Centre-Bourg à l'échelle du Canton, avec la maîtrise de la démographie à un seuil près de 4 100 à 4 250 habitants suivant une évolution adaptée aux capacités des équipements publics et une préservation de l'activité agricole et des sites naturels remarquables rencontrés sur le territoire, c'est à dire trouver un équilibre entre le développement urbain (habitat et activités) et la protection des milieux agricoles et naturels.

1. LE CENTRE-VILLAGE

La poursuite du développement du secteur des Moles, c'est-à-dire la partie basse du village, s'organise en accroche sur la RD 19 avec la requalification de ses abords, y compris la démolition à terme de locaux à usage d'activités et sur les équipements publics.

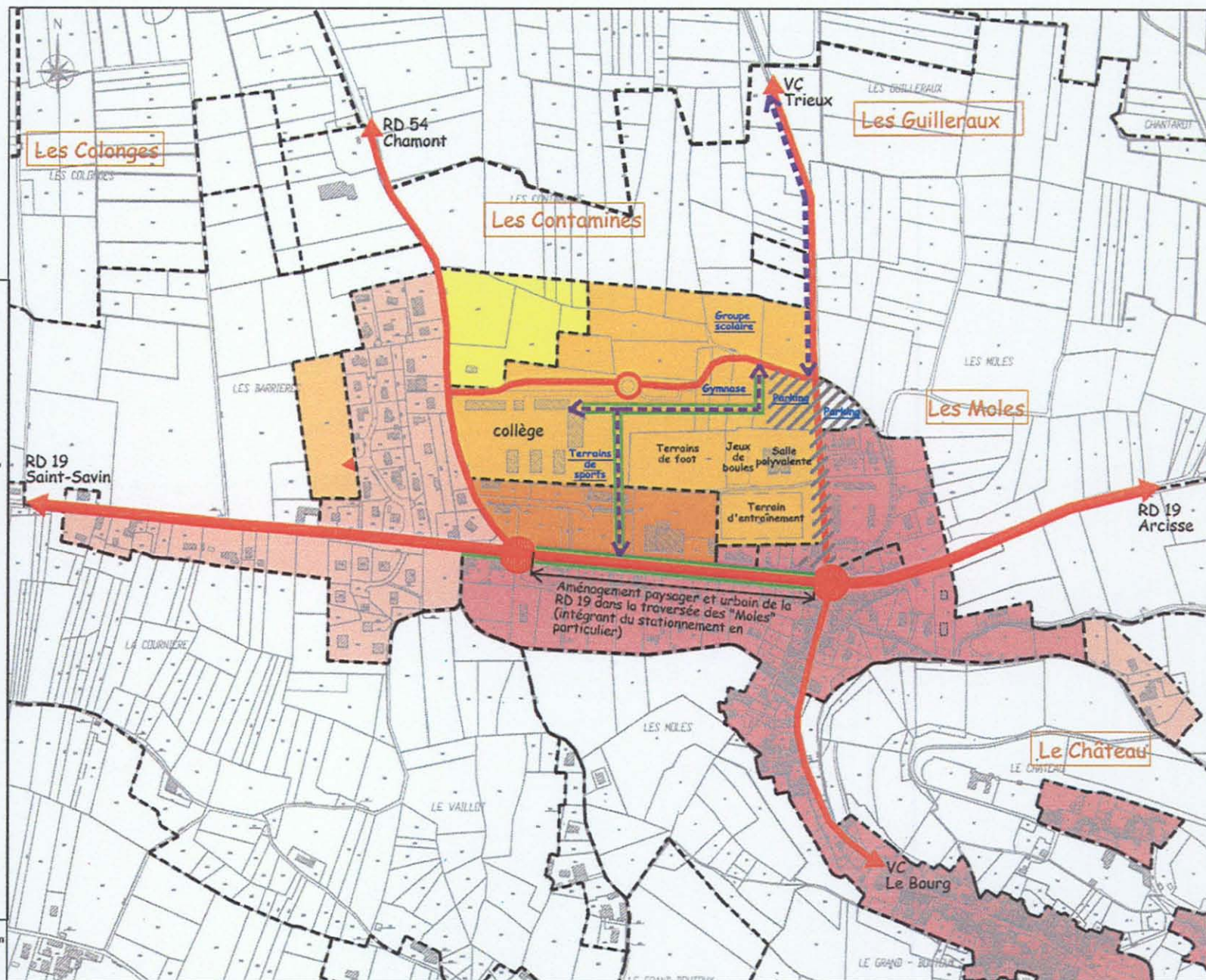
En effet, les aménagements de sécurité et d'embellissement réalisés de part et d'autre de la traverse des Moles au droit des carrefours avec la RD 54 et la voie de Trieux seront reliés par des aménagements complémentaires entre ces deux points pour achever le traitement des espaces publics en intégrant des stationnements, cheminements doux et plantations.

L'aménagement de la voie communale reliant Trieux à la RD 19 sera réalisé pour partie fin 2006 avec le calibrage de la chaussée, des cheminements piétonniers et des stationnements. De même, la requalification des deux places est engagée participant à la mise en valeur de ce secteur commercial.

Le front urbain, dont le foncier est maîtrisé par la Commune, sera reconstitué à partir de nouvelles constructions de type « petits collectifs » abritant des commerces de proximité, des services et principalement des logements répondant à l'objectif de mixité sociale, soit des appartements en locations publiques (dont logement social) et privées mais aussi en accession.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LES MOLES

-  Secteur urbain dense
-  Secteur d'extension
-  Secteur d'urbanisation future à aménager à vocation principale d'habitat
-  Principe d'accès
-  Secteur de renouvellement urbain, destiné à l'accueil de commerces et services de proximité et de logements dans de petits "collectifs" (sociaux, locatifs privés et accessions)
-  Développement des équipements scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs
-  A long terme, secteur potentiel pour l'extension des équipements publics
-  Aménagement à court terme des espaces publics (stationnement, places...)
-  Liaison paysagée "déplacements doux"
-  Plantation structurante paysagère d'arbres
-  Gymnase Equipement existant
-  Gymnase Equipement projeté (études en cours)



Le traitement du front bâti en limite Ouest du secteur correspondra à une opération d'habitat ultérieur.

L'intérieur de cet îlot des Moles, entre les RD 19 et 54, la voie communale de Trieux et la voie nouvelle du collège se densifiera avec l'aménagement par la Mairie de nouveaux équipements publics sportifs et de loisirs en particulier (réorganisation des terrains de jeux, piste...) et des liaisons paysagées pour les déplacements alternatifs reliant les différents équipements.

La Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises envisage la réalisation pour 2008 d'un gymnase d'accompagnement du collège.

Au Nord de la voie nouvellement créée, un groupe scolaire évolutif permettant dans un premier temps le regroupement des classes primaires des trois écoles de SAINT-CHEF trouvera sa place très rapidement puisque les études ont été lancées mi 2006. Ce projet proposera des possibilités d'extension pour répondre aux besoins à plus long terme.

La poursuite du développement du Bourg, c'est-à-dire la partie haute du village, se porte sur deux secteurs ; La Michalière et Erland, dont la Commune maîtrise là encore le foncier pour la majeure partie.

La Michalière, desservie au droit par les équipements nécessaires, permettra un projet d'ensemble de logements avec l'aménagement du chemin rural pour son accès principal. Les contraintes liées à sa situation à l'intérieur de la ZPPAUP devront aboutir à une opération de type « maisons de village » avec des volumes simples comportant généralement deux niveaux (R+1) pour se rapprocher des formes traditionnelles anciennes.

2. LES TROIS AUTRES POLES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

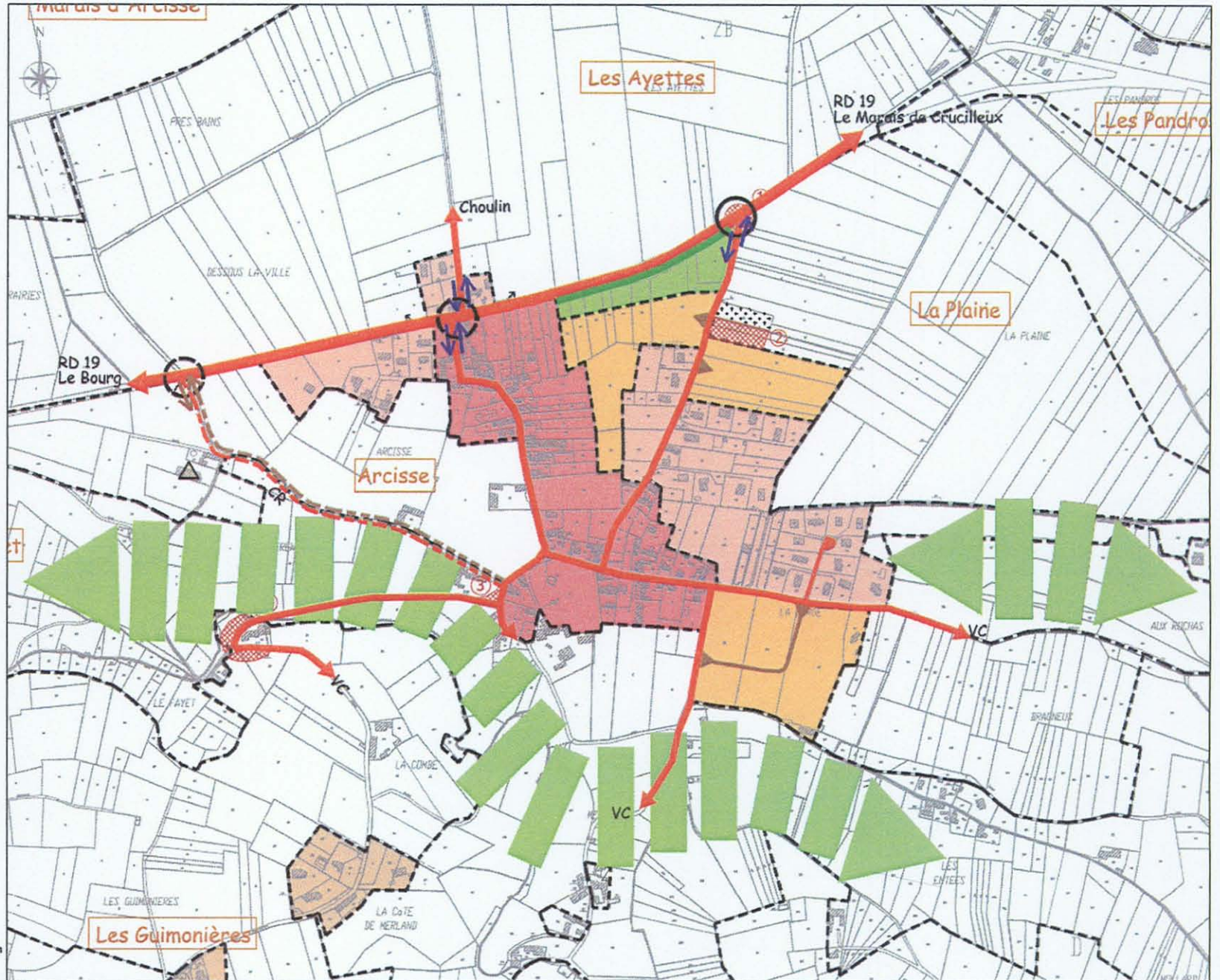
Le hameau d'Arcisse, deuxième centre historique de SAINT-CHEF, sera conforté à moyen terme côté Est pour poursuivre les extensions récentes :

- au Nord au lieudit La Plantée, en deux secteurs à l'Ouest du cimetière et au Sud,
- au Sud au lieudit La Gorge.

Ces opérations d'ensemble devront présenter le regroupement des accès sur les voiries communales. Le secteur de La Plantée privilégiera la qualité paysagère de sa frange Nord avec la RD 19.

A terme, à partir d'un schéma de circulation, les zones d'échanges avec la RD 19 seront sécurisées afin faciliter les mouvements avec cet axe de déplacements de plus en plus fréquenté. Le premier aménagement sera réalisé à l'Est, en cohérence avec l'ouverture des secteurs d'urbanisation future, puis ultérieurement sur le carrefour avec les voies communales d'Arcisse et de Choulin et enfin à l'extrémité Ouest pouvant permettre une mise à sens unique « entrant » des premiers mètres de la VC d'Arcisse.

Orientations d'Aménagement - page 4



Le hameau de Trieux, également très proche géographiquement des Moles, pourra se développer progressivement avec le raccordement de ce secteur au réseau collectif d'assainissement existant jusqu'à Chamont et qu'il est prévu d'étendre à Trieux. La trame viaire particulière du hameau détermine les limites d'extension à terme. Le phasage est lié à l'ouverture à l'urbanisation par procédure de modification. Il est à noter que les terrains de la partie Est appartenant à la Commune et autre personne publique, pourrait accueillir un programme mixte de logements.

L'aménagement d'un cheminement sécurisé pour les déplacements doux piétons et cycles reliant ce quartier à développer et les Moles regroupant les principaux équipements publics et les commerces est retenu.

Le hameau de Chamont, relié aux Moles par la RD 54 et desservi par l'assainissement collectif, constitue le dernier pôle du Projet destiné au développement de l'habitat.

LES MESURES DE NATURE A AMENAGER LA ZONE D'ACTIVITES DU RONDEAU

Le projet d'aménagement d'une zone d'activités d'intérêt communautaire d'environ 16 hectares au secteur du Rondeau répond au souci de développement d'emplois à l'échelle intercommunale en complément de l'accueil de population. En effet, la situation privilégiée de cette zone au carrefour des RD 522 et RD 54 entend un projet « stratégique » lié à son effet vitrine, renforcé par le passage du projet de liaison A 48.

Une étude au titre du L.111-1.4 du code de l'urbanisme « amendement Dupont de la Loi Barnier » (qualification des entrées de ville) complétant l'étude de faisabilité a pris en compte les problématiques de sécurité routière, d'intégration paysagère, architecturale et urbanistique au regard du classement route à grande circulation de la RD 522. Le plan et les profils ci-après illustrent les choix d'aménagement retenus pour les espaces publics mais aussi pour les lots privés.

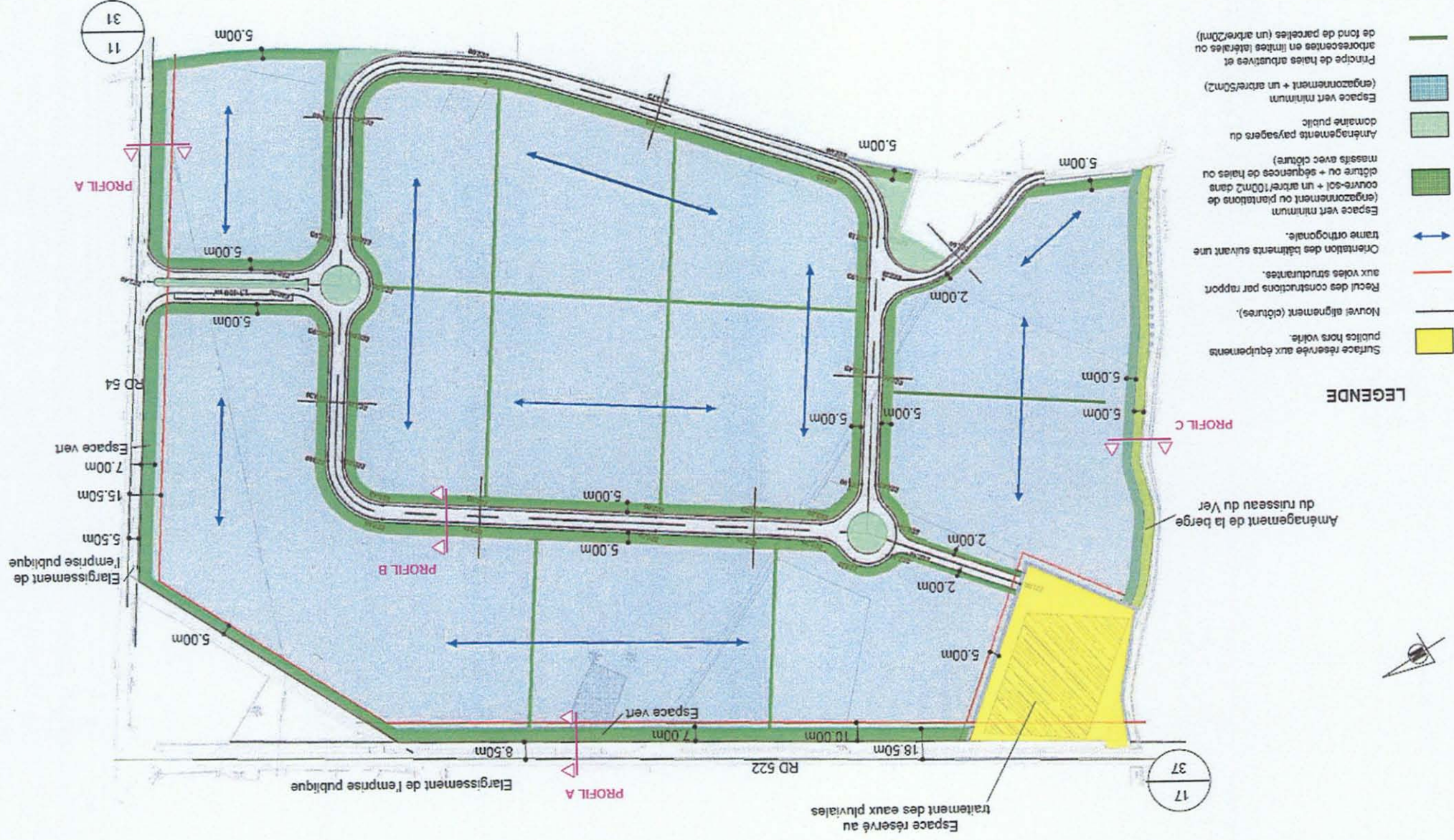
Le projet se situe dans la plaine du ruisseau du Ver dans un secteur où le cloisonnement végétal présent avec la ripisylve du cours d'eau, quelques haies et boisements, mais laissant des échappées visuelles intéressantes depuis la RD 522. Les limites de la zone sont hétérogènes et nécessitent des traitements spécifiques puisque celle-ci est bordée par la RD 522 au Nord-Ouest, la RD 54 et un secteur d'habitation au Nord-Est, l'espace agricole au Sud-Est et le Ver au Sud-Ouest.

La sécurité routière

Les échanges supplémentaires prévisibles sur le « carrefour du Rondeau » ont été pris en compte au préalable avec un aménagement de sécurité cofinancé par le Département dont les travaux sont programmés pour 2006.

L'entrée unique de la zone depuis la RD 54 sera marquée par une voie à chaussée isolée par un terre-plein central paysager arrivant sur un giratoire planté également et un point d'informations.

PARTI D'AMENAGEMENT PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET DE SECURITE



La qualité urbanistique, architecturale et paysagère

Au droit des deux routes départementales, les mêmes principes ont été retenus calés sur leurs emprises et trouées maximales (pastilles). Des transparences sont recherchées en évitant de clore les lots, ou, dans le cas de clôture, seul le grillage sera admis, mais aussi en engazonnant ou utilisant des plantes couvre-sol (limitation de l'entretien) dans une bande de 7 mètres de profondeur au minimum animée par des arbres ou des massifs arbustifs et arborescents ou des séquences de haies basses.

Les bâtiments s'orienteront parallèlement aux axes des RD et voies structurantes, auront des couleurs choisies dans le nuancier établi. En général, les haies sur les limites latérales des lots seront composées d'arbustes mais aussi d'un arbre au moins pour 20 mètres linéaire afin de reprendre des caractéristiques locales.

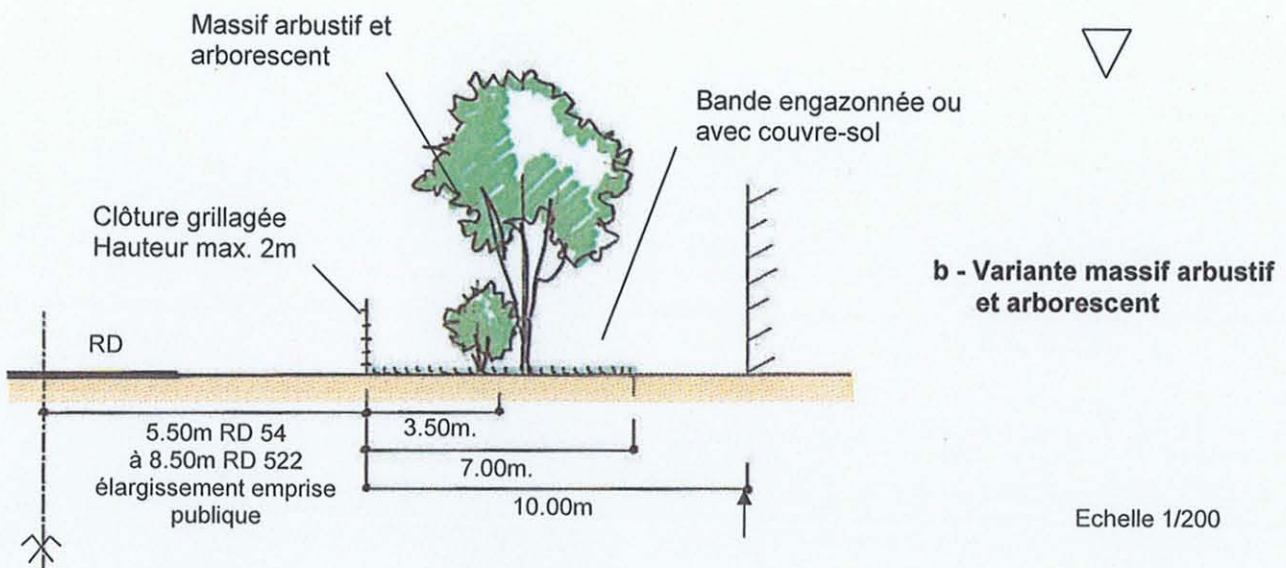
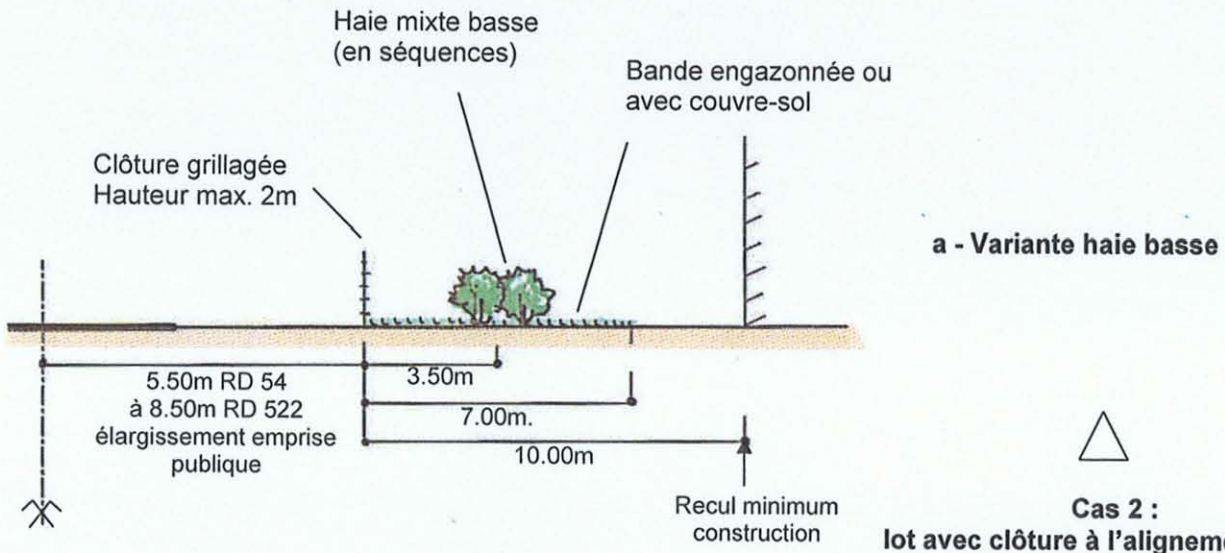
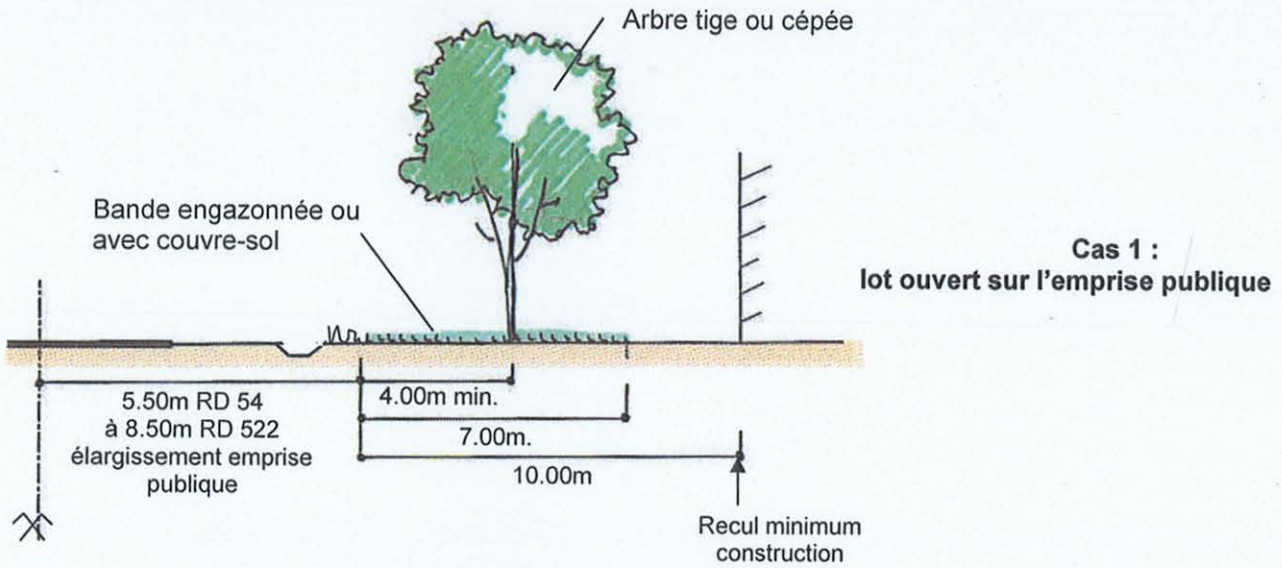
Le traitement de la frange avec le ruisseau du Ver assure un isolement avec les activités mitoyennes. Une bande de 5 mètres restera du domaine public pour l'aménagement des berges (plantations, chemin d'entretien et de liaisons pour déplacement doux, stabilisations éventuelles). Une clôture en grillage la séparera des lots privatifs ou du bassin de traitement des eaux pluviales. Un engazonnement de 5 mètres minimum est ensuite imposé planté de baliveaux. L'ensemble accentuera l'effet de cloisonnement de l'espace agricole lié au cours d'eau et limitera l'impact visuel du projet pour les perceptions dans le sens Sud/Nord de la RD 522.

La transition avec l'espace agricole correspond à une bande de 5 mètres minimum végétalisée des lots avec une voie éventuellement.

Le parti retenu pour l'intérieur de la zone s'appuie sur une voie composée d'une chaussée et trottoir et un aménagement paysager à l'intérieur des lots clôturés ou non, comprenant une bande engazonnée toujours de 5 mètres au moins, animée par des arbres ou des massifs arbustifs et arborescents ou des séquences de haies basses. Des surfaces minimales proportionnelles à la parcelle devront être végétalisées (enherbement et arbres ou cépées).

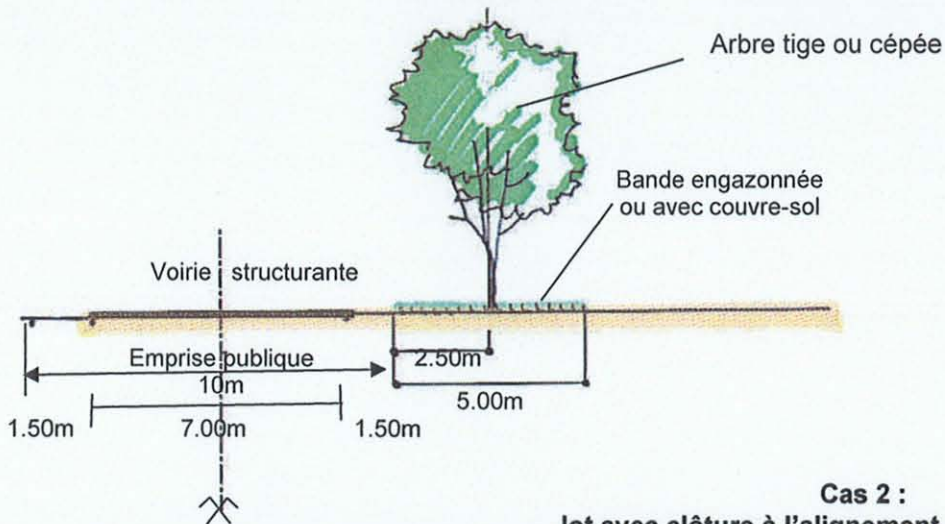
Ces principes d'aménagement permettront une valorisation générale de la zone d'activités (intérieure et extérieure) mais aussi de l'entrée sur le territoire de Saint-Chef et de la Communauté de Communes. Un cahier de prescriptions a d'ailleurs été établi pour préciser ces différents points.

PROFIL A : LIMITES ENTRE LA ZONE ET LES RD 522 ET RD 54



Echelle 1/200

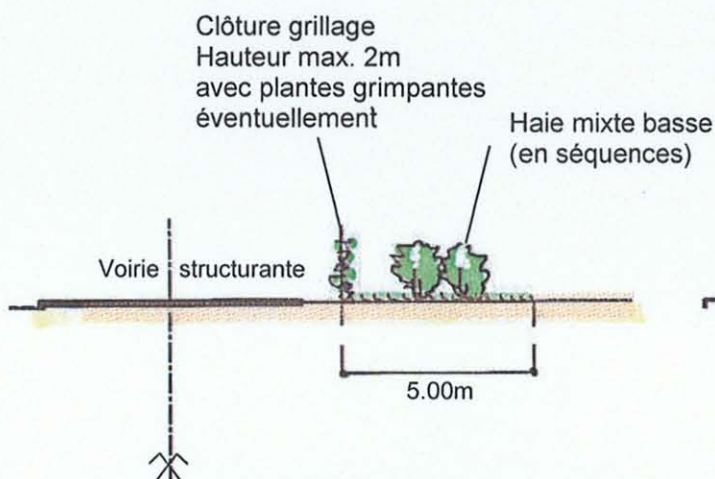
PROFIL B : LIMITES DE LOTS SUR VOIRIE STRUCTURANTE



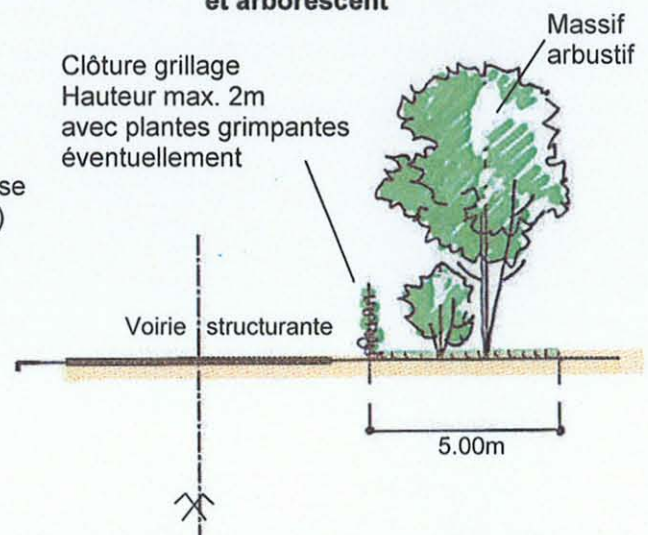
Cas 1 :
lot ouvert sur la voirie

Cas 2 :
lot avec clôture à l'alignement

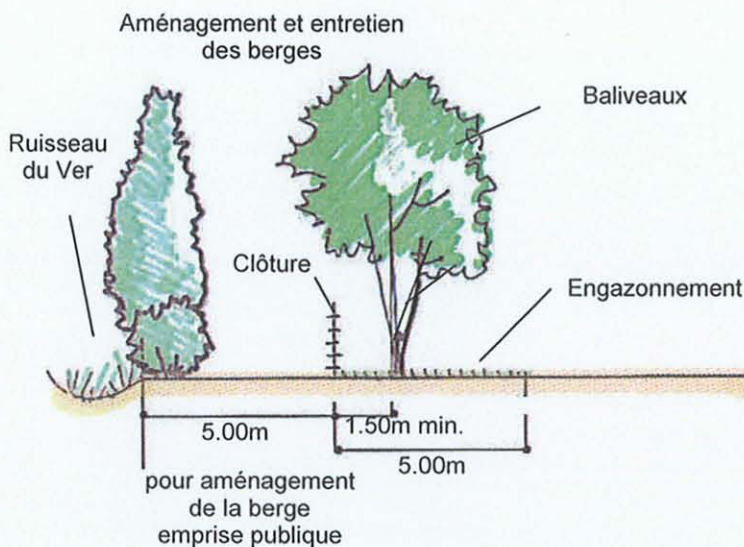
a - Variante haie basse



**b - Variante massif arbustif
et arborescent**



PROFIL C : EN LIMITE DE LA ZONE NATURELLE DU RUISSEAU DU VER



Echelle 1/200