

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VAULX

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 19 janvier 2017

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 12 octobre 2017



G2C Territoires – Les Portes du Dauphiné – 69780 Saint Pierre de Chandieu

Identification du document

Elément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Janvier 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
2. LES SECTEURS DE PROJET.....	6
2.1. Le secteur du Tilleul.....	7
2.1.1. Etat initial du site.....	7
2.1.2. Les prescriptions.....	11
2.2. Le secteur des Perrins.....	14
2.2.1. Etat initial du site.....	14
2.2.2. Les prescriptions.....	17

1. Préambule

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose 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 exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Selon l'article L 151-7, 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 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 destinée 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 qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

2. Les secteurs de projet

2.1. Le secteur du Tilleul

2.1.1. Etat initial du site

Le site de projet se compose d'une dizaine de parcelles d'une superficie totale de 1,9 hectare et se situe dans le centre-bourg, à proximité directe des équipements communaux. L'école, la mairie et la salle des fêtes sont à seulement 150 mètres du site, une position stratégique qui renforce son intérêt et son attractivité.

L'ensemble du site est facilement accessible depuis « l'épingle » de la départementale 113 qui mène directement aux équipements communaux. Plus au Nord, le site est longé par le Route du Village.

Le site est aujourd'hui intégré à une procédure d'aménagement de type Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), depuis 2004. Le choix de ce site d'urbanisation découle donc d'un projet plus élargi de renforcement du centre village.



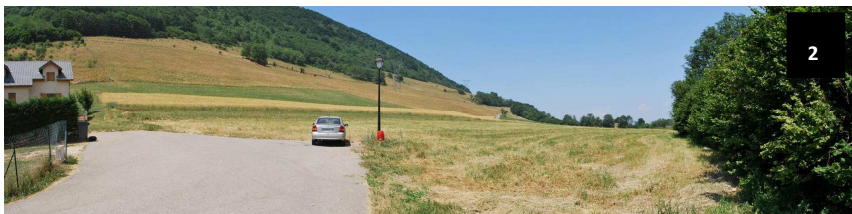


Paysage et relief

L'ensemble du site est peu perceptible depuis la route départementale 113. Il reste masqué par le bâti existant et une présence du végétal importante et dense. Les haies naturelles masquent ainsi les vues directes sur le site. En plus de sa position stratégique, le site se situe dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Son urbanisation aura donc peu d'influence sur le paysage alentour et s'intégrera au mieux dans l'environnement de la commune. Cependant, l'urbanisation du Nord-Ouest du site nécessitera une attention particulière afin de soigner l'intégration paysagère.



L'ensemble du site est actuellement en herbe. Cependant, ses abords restent aujourd'hui cultivés.



La topographie reste un élément essentiel qui doit être pris en compte dans l'aménagement du site. Territoire de montagne, Saint-Jean-de-Vaulx a su se développer avec la pente, créant ainsi une insertion paysagère de qualité avec l'environnement.



Quelques haies se situent sur le site de projet et marquent la topographie du site.

Les parcelles situées tout à fait au Sud du site, se caractérisent par une pente matérialisée par un talus. Le projet devra donc

prende en compte cet accident topographique. En direction du Nord, la topographie s'adoucit.



Risques et contraintes

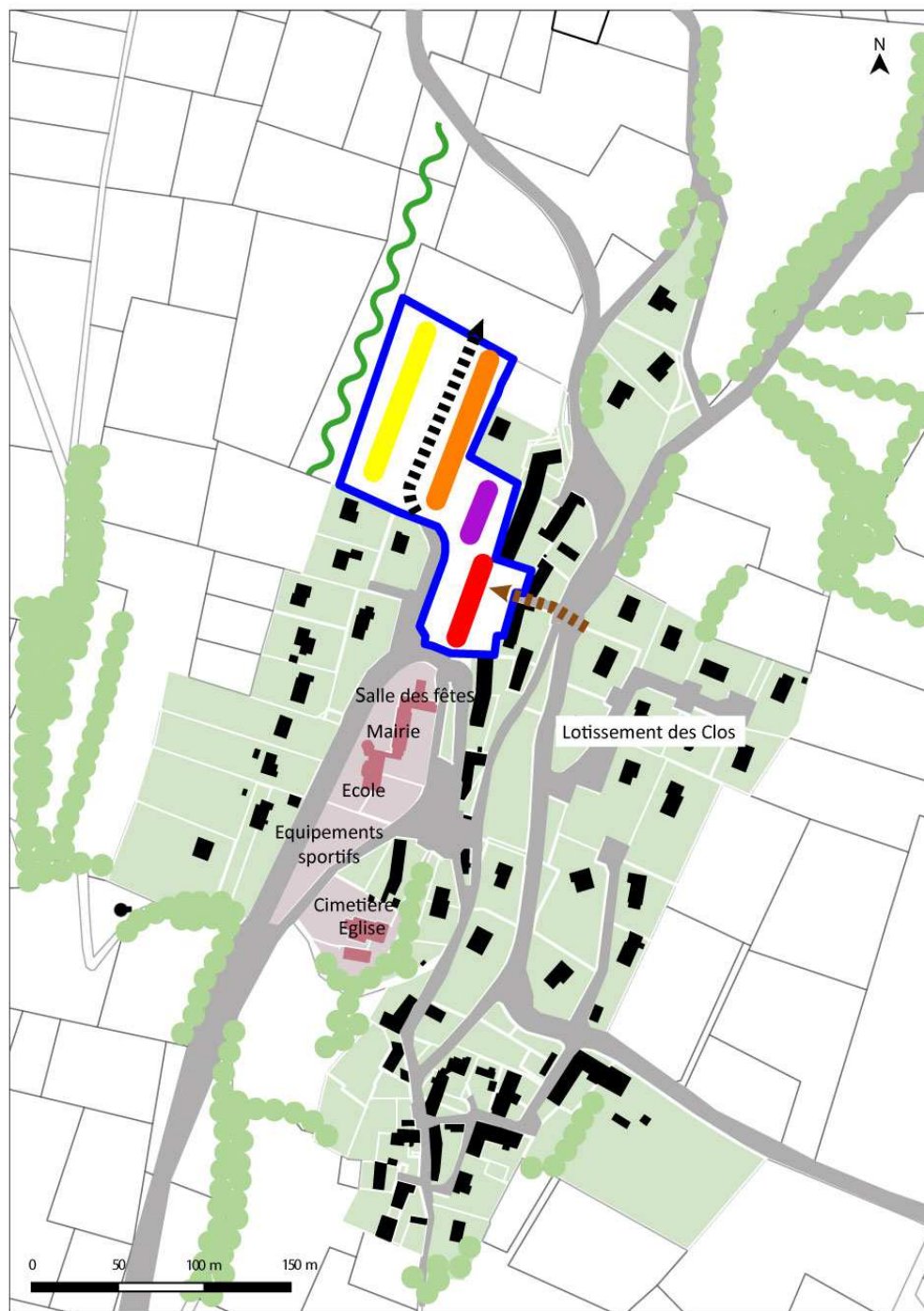
Malgré la topographie, le site n'est pas concerné par des risques. Il est bien exposé au soleil, mais reste en proie aux vents du Nord.

Enjeux et objectifs

De par sa localisation stratégique et de la PVR en place, l'objectif du projet est de **renforcer le centre village** en proposant une opération d'ensemble et l'accueil de locaux commerciaux et/ou d'activités. L'urbanisation de ce secteur vise également à de participer à l'objectif de construction d'environ soixante-dix logements sur la durée du PLU et de proposer des formes et typologies de logements diversifiées afin d'attirer de nouvelles populations.

2.1.2. Les prescriptions

Secteur d'urbanisation du Tilleul



Superficie : 1,1 hectare
Densité : 17 logements/hectare
Projet mixte : habitat/commerce
Formes urbaines mixtes : collectif, maisons en bande/mitoyennes, individuelles pures

---> Voirie nouvelle à créer

... Cheminement doux à préserver

~~~~~ Couture paysagère à traiter



Périmètre de projet



Logements individuels



Logements en bande ou constructions mitoyennes



Logements collectifs et locaux commerciaux



Logements participatifs ou collectifs

## Programmation urbaine et formes urbaines

Afin de répondre à l'objectif de construction de **soixante-dix logements** sur la durée du PLU (2016-2027), il n'est pas nécessaire d'urbaniser l'intégralité du site. Ainsi les deux parcelles les plus au Nord n'ont pas été retenues dans cette première phase d'urbanisation. Le site de projet a donc une superficie de 1,16 hectare. Une fois cette première phase réalisée, l'urbanisation se poursuivra sur les parcelles situées au Nord et contenues dans le périmètre de la PVR, dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Afin d'attirer de nouvelles populations, le secteur devra accueillir des **formes urbaines variées**. Les parcelles tout à fait au Sud, les plus proches des équipements communaux devront accueillir un **habitat collectif de type R+1 avec des locaux commerciaux et/ou d'activités sur la partie basse (localisée à l'Est du tènement)**. Le reste du secteur sera dédié uniquement à des logements de formes variées : **maisons individuelles et maisons en bande ou mitoyennes**.

Afin de favoriser la mixité sociale, des **logements en locatifs sociaux ainsi que des logements participatifs** seront proposés et représenteront au moins **40% de l'ensemble des logements prévus** dans le site de projet.

La densité retenue pour ce site est de **17 logements/hectare au minimum**, soit un potentiel de 20 logements.

## Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Si l'intégralité du site de projet n'est pas urbanisé sur la durée du PLU, la voirie doit être pensée dans sa globalité.

Le site est longé par deux voiries : la départementale 113 et la route du Village. Une accroche de voirie est à prévoir afin de desservir l'ensemble du site et de raccorder les deux voies déjà existantes. Cette **voirie traversante Nord-Sud à double sens permettra d'urbaniser à la fois l'Est et l'Ouest du site**.

La localisation du site en centre village favorisera les **déplacements piétons**. Un **cheminement doux sera notamment créé entre le lotissement des Clos et le site de projet** afin de permettre un accès piéton direct sur les équipements communaux.

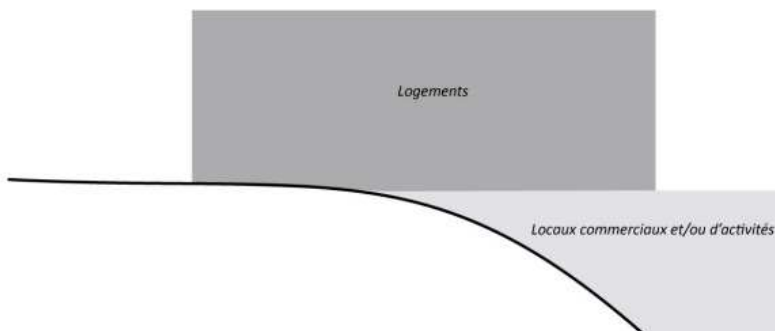


*Accès au cheminement piéton*

## Qualité paysagère

La qualité paysagère du site relevera d'une attention particulière. En effet, il est important de prendre en compte la topographie du site et d'insérer au mieux les constructions dans le paysage alentour.

L'accident topographique au Sud du secteur accompagnera l'implantation des constructions : ainsi les locaux commerciaux et/ou d'activités pourront s'implanter sur la partie basse du talus et les logements sur la partie haute.



Les **lignes de faîtage des constructions devront être parallèles à la pente**, comme observées sur le reste du territoire de la

commune. Enfin, **les limites parcellaires devront être soignées** en privilégiant la création de haies d'essences locales et variées (voir *Planter des haies champêtres en Isère* du Conseil Général de l'Isère en annexe du règlement).

### **Mode de gestion des eaux pluviales**

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site. Ainsi, on recherchera à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

## 2.2. Le secteur des Perrins

### 2.2.1. Etat initial du site

Le site de projet se compose d'une parcelle d'une superficie de 1 hectare et se situe entre le hameau des Perrins et le hameau des Roures.

L'accessibilité au secteur est réalisée depuis la, et se fait uniquement par le route des Perrins qui rejoint la D113.





#### Le secteur des Perrins dans son environnement

 Espaces agricoles à valoriser

 Recul des espaces agricoles à contenir

 Espaces boisés et réseaux de haies, de bosquets, de taillis variés à préserver

 Frange urbaine à préserver

 Replat à préserver et à ne pas urbaniser

 Routes départementales et voies communales principales

 Cheminements doux

 Arrêt de transport et périmètre de chalandise théorique

 Secteur d'équipements

 Secteur stratégique de développement

#### **Paysage et relief**

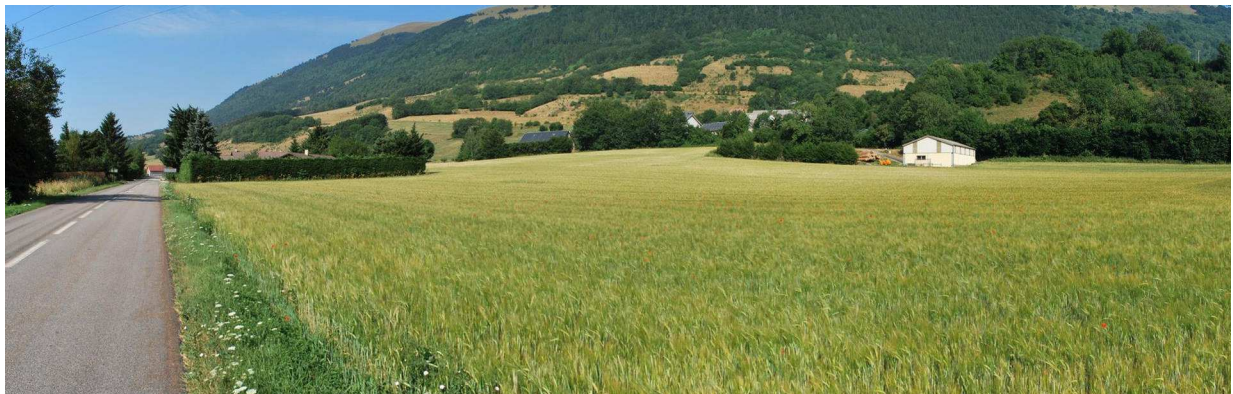
Le site de projet est perspectible depuis la route départementale 113 avant d'être « caché » par les premières habitations des

Roures. Le site, aujourd'hui en prairie, se situe dans le prolongement du hameau des Perrins et rejoint le hameau des Roures. Son urbanisation, aura une influence sur le paysage alentour. En effet, aujourd'hui, ce secteur apparaît comme une coupure entre les deux hameaux. L'urbanisation de ce secteur nécessitera donc une attention particulière afin de soigner l'intégration paysagère. Dans sa partie Nord-Ouest, le secteur est bordé par des haies touffues.

La topographie du site reste peu marqué et se caractérise par une pente douce en direction de la départementale 113.



Vue sur le site depuis le Nord-Ouest du site. On peut voir à l'arrière plan de la photographie les premières maisons du hameau des Roures.



Vue sur le site depuis la départementale 113 et l'entrepôt bordant le Nord Est du site. Cette photographie permet de faire ressortir la topographie du site, en pente douce.

### **Risques et contraintes**

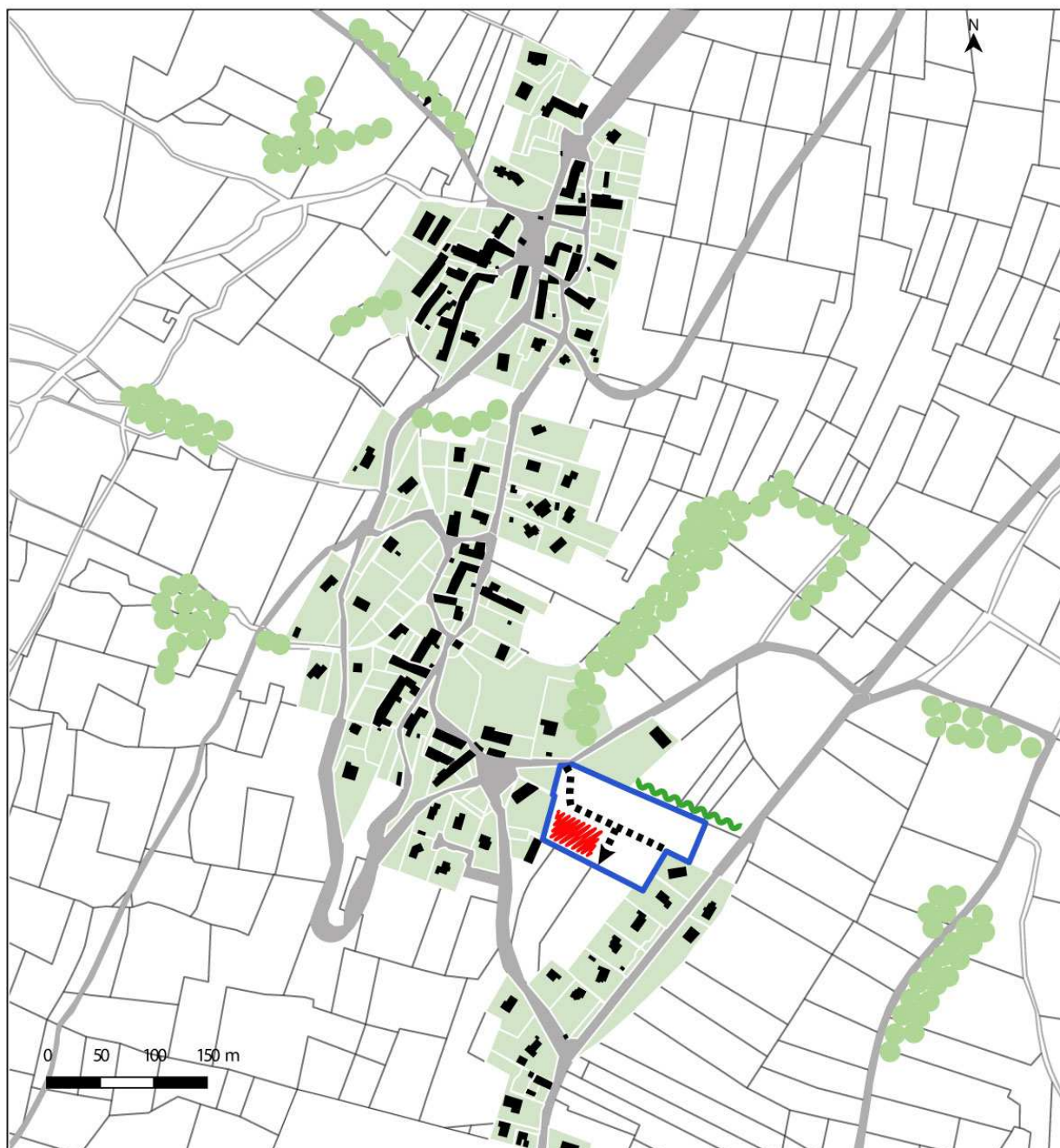
Le site n'est pas concerné par des risques. Il est bien exposé au soleil.

### **Enjeux et objectifs**

L'objectif du projet est de répondre à l'objectif de développement de la commune : la construction d'environ soixante-dix logements sur la durée du PLU. A terme, l'urbanisation de ce secteur doit se développer en direction des deux parcelles au Sud du secteur.

## 2.2.2. Les prescriptions

### Secteur d'urbanisation des Perrins



Superficie : 9 980 m<sup>2</sup>  
Densité : 12 logements/hectare  
Projet : habitat  
Formes urbaines mixtes : maisons en bande/mitoyennes,  
individuelles pures, collectif

- > Voirie nouvelle à créer
- ~~~~~ Couture paysagère à traiter
- Périètre de projet
- Secteur préférentiel de densité

### **Programmation urbaine et formes urbaines**

Dans un objectif d'attirer de nouvelles populations, le site de projet des Perrins, devra accueillir des **formes urbaines variées : maisons mitoyennes, maisons individuelles pures, petits collectifs**. Un secteur préférentiel de densité a été identifié.

Afin de répondre à l'objectif de construction d'environ soixante-dix logements, la densité retenue pour ce secteur est de **12 logements/hectare**, soit un potentiel de **12 logements**.

### **Maillage du réseau viaire et cheminements doux**

Sur le long terme, les deux parcelles situées au Sud du secteur seront urbanisées. Ainsi, la voirie doit être pensée dans sa globalité. Longée par la route des Perrins, une accroche de voirie est prévue sur cette dernière. Son tracé permettra de desservir le site dans son intégralité. La voirie pourra à terme se raccrocher à la départementale 113. Pour la durée du PLU, une aire de retournement doit être prévue afin de permettre le retournement des véhicules. La voirie pourra être doublée de cheminements piétons.

### **Qualité paysagère**

La qualité paysagère du site relèvera d'une attention particulière. En effet, de par sa position de liaison entre le hameau des Perrins et le hameau des Roures, il est important de prendre en compte son insertion dans le paysage, d'autant plus que le secteur est visible depuis la départementale 113.

Les **lignes de faîtage des constructions devront être parallèles à pente**, comme observées sur le reste du territoire de la commune. Enfin, les limites parcellaires devront être soignées en privilégiant la création de haies d'essences locales et variées (voir *Planter des haies champêtres en Isère* du Conseil Général de l'Isère en annexe du règlement).

### **Mode de gestion des eaux pluviales**

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site. Ainsi, on recherchera à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.