

Département de l'Isère
Commune de Villette d'Anthon

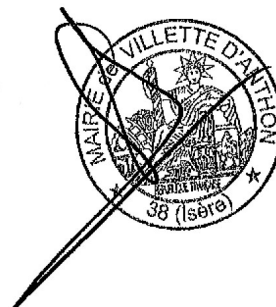
Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

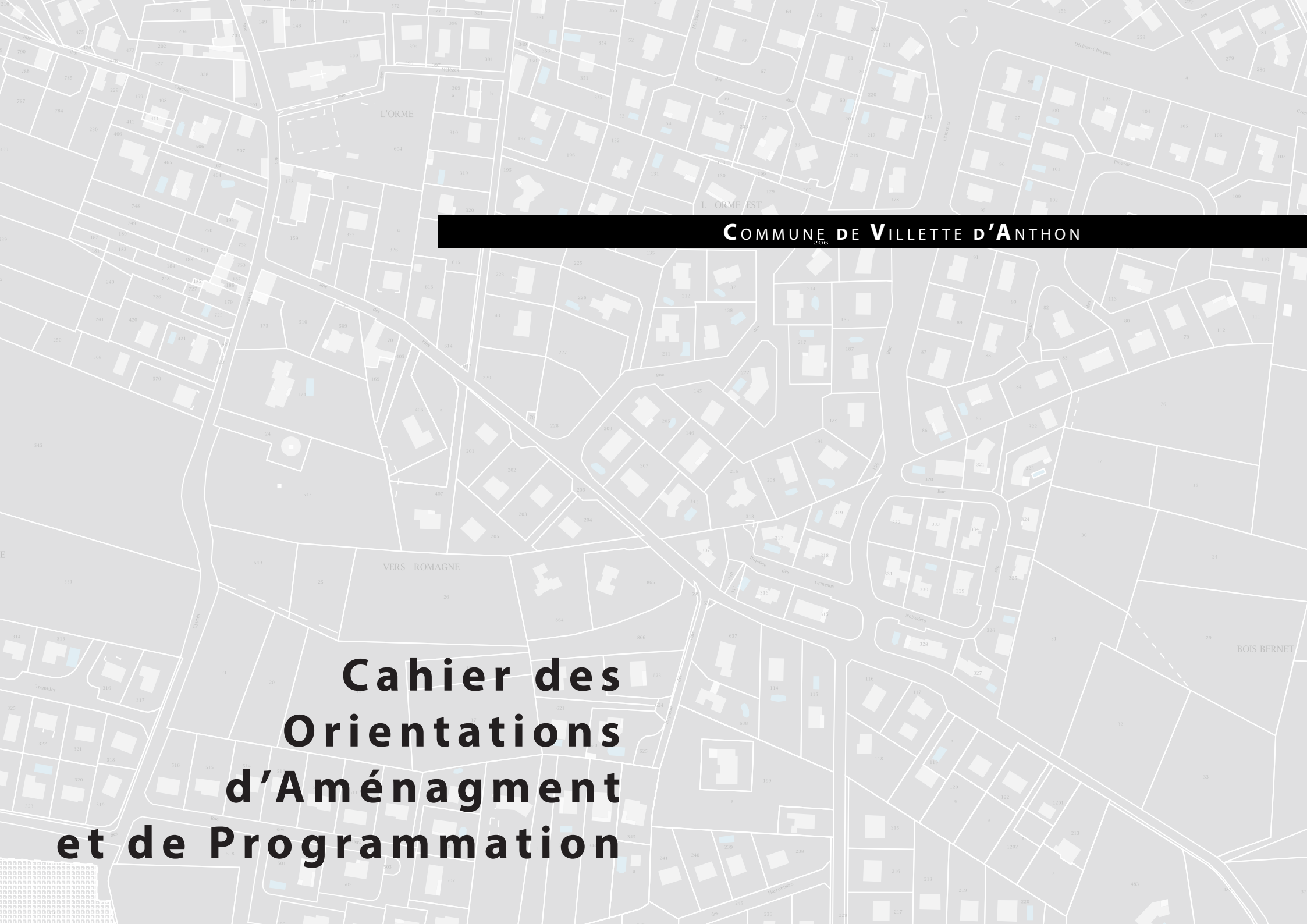
Pièce n°4

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 1 du PLU
en date du 4 juillet 2024.

Le Maire,
Bruno GINDRE



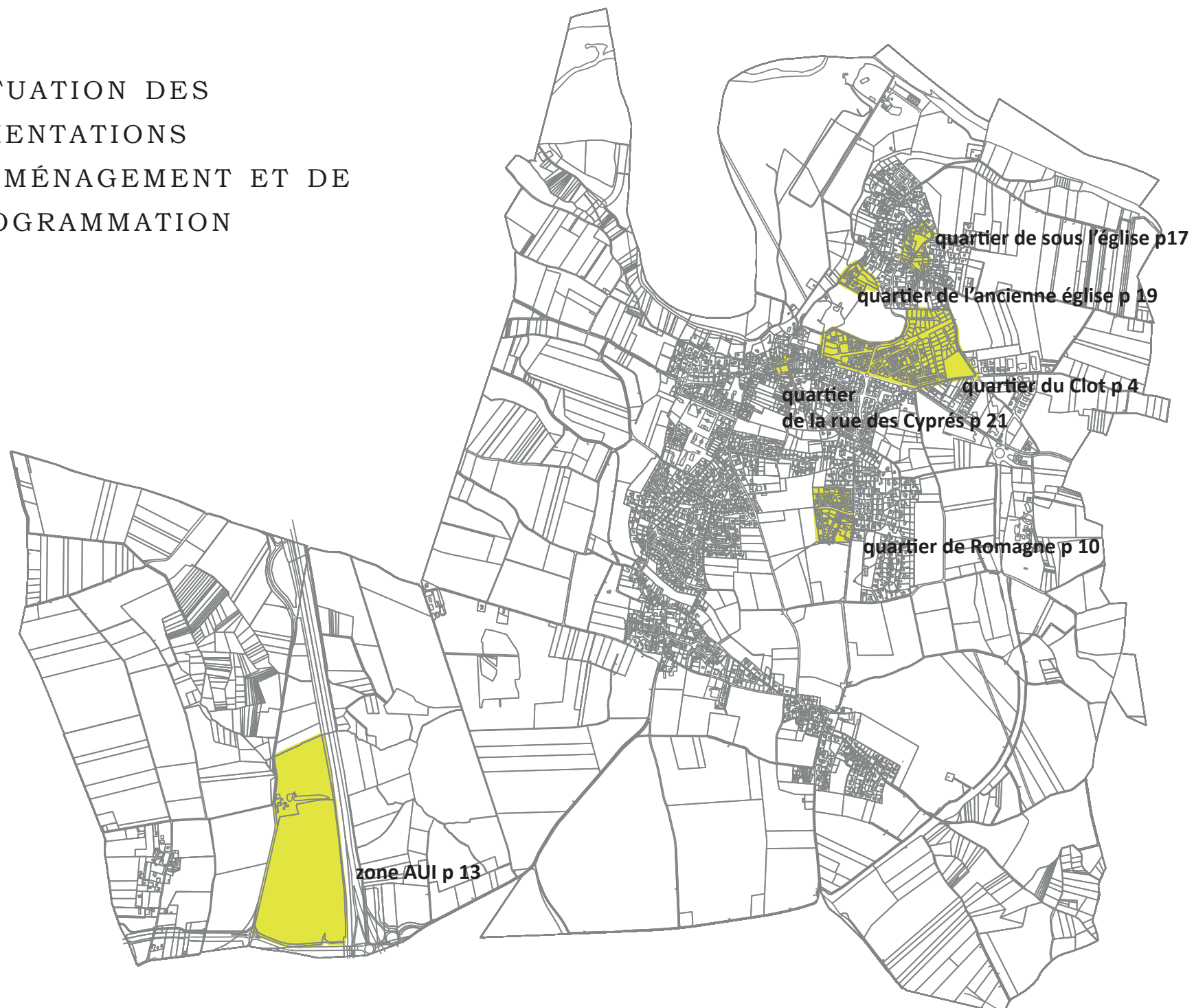
Juillet 2024



COMMUNE DE VILLETTE D'ANTHON

Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

SITUATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers qui vont connaître un développement à court ou moyen terme.

L'esprit de ces orientations doit être respecté dans le cadre des opérations qui mettront successivement en œuvre ces nouveaux quartiers.

Le projet de la commune comporte des extensions d'urbanisation sur plusieurs sites dont la structure et la forme urbaine font l'objet d'orientations particulières dans le présent document.

Il s'agit des quartiers suivants :

⇒ ***Le Clos***

⇒ ***Romagne***

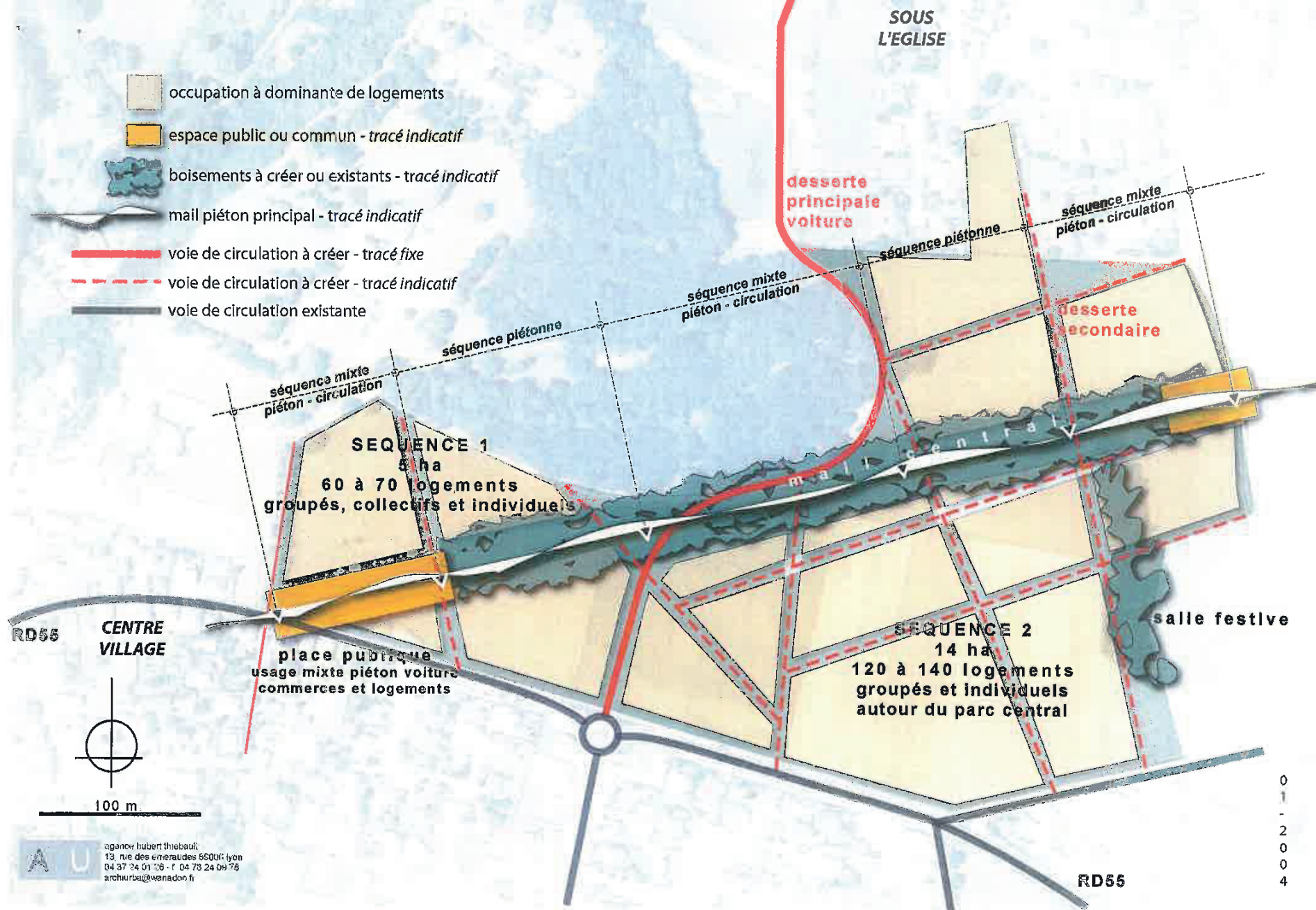
Deux quartiers d'importance tout aussi stratégique sont traités différemment :

- Le Mollard dont la situation au centre de l'agglomération justifiera une étude spécifique et dont le statut de zone AU à règlement strict nécessite une procédure de modification du PLU avant l'ouverture à l'urbanisation.
- La zone d'activités de Charvas qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement et de prescriptions contenues à la fois dans l'étude spécifique issue de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme (cette étude est jointe au dossier du PLU) et dans les pièces réglementaires du PLU – zonage et règlement.

1 / QUARTIER DU CLOS

Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Schéma fonctionnel

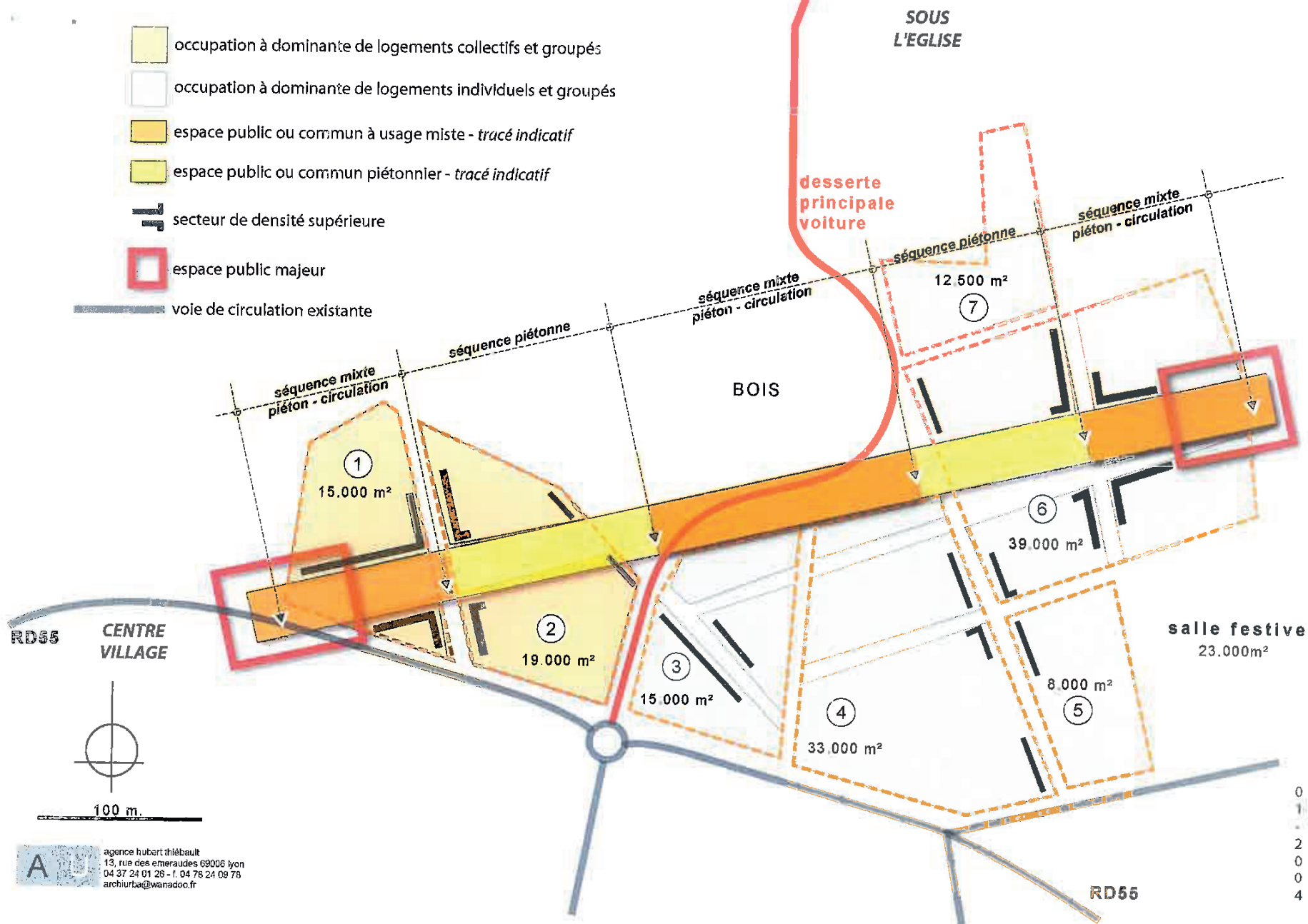


Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Répartition des espaces

-  occupation à dominante de logements collectifs et groupés
-  occupation à dominante de logements individuels et groupés
-  espace public ou commun à usage mixte - *tracé indicatif*
-  espace public ou commun piétonnier - *tracé indicatif*
-  secteur de densité supérieure
-  espace public majeur

 voie de circulation existante



Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Illustration indicative de plan de composition



Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos
 estimation indicative du nombre de logements

① 30 logements collectifs
 16 logements individuels groupés
 (600 m² environ de surface commerciale)

② 30 logements collectifs
 5 logements individuels groupés

③ 13 logements individuels
 6 logements individuels

④ 4 logements individuels groupés
 19 logements individuels
 11 logements individuels

⑤ 8 logements individuels

⑥ 25 logements individuels groupés
 12 logements individuels
 13 logements individuels

⑦ 8 logements individuels

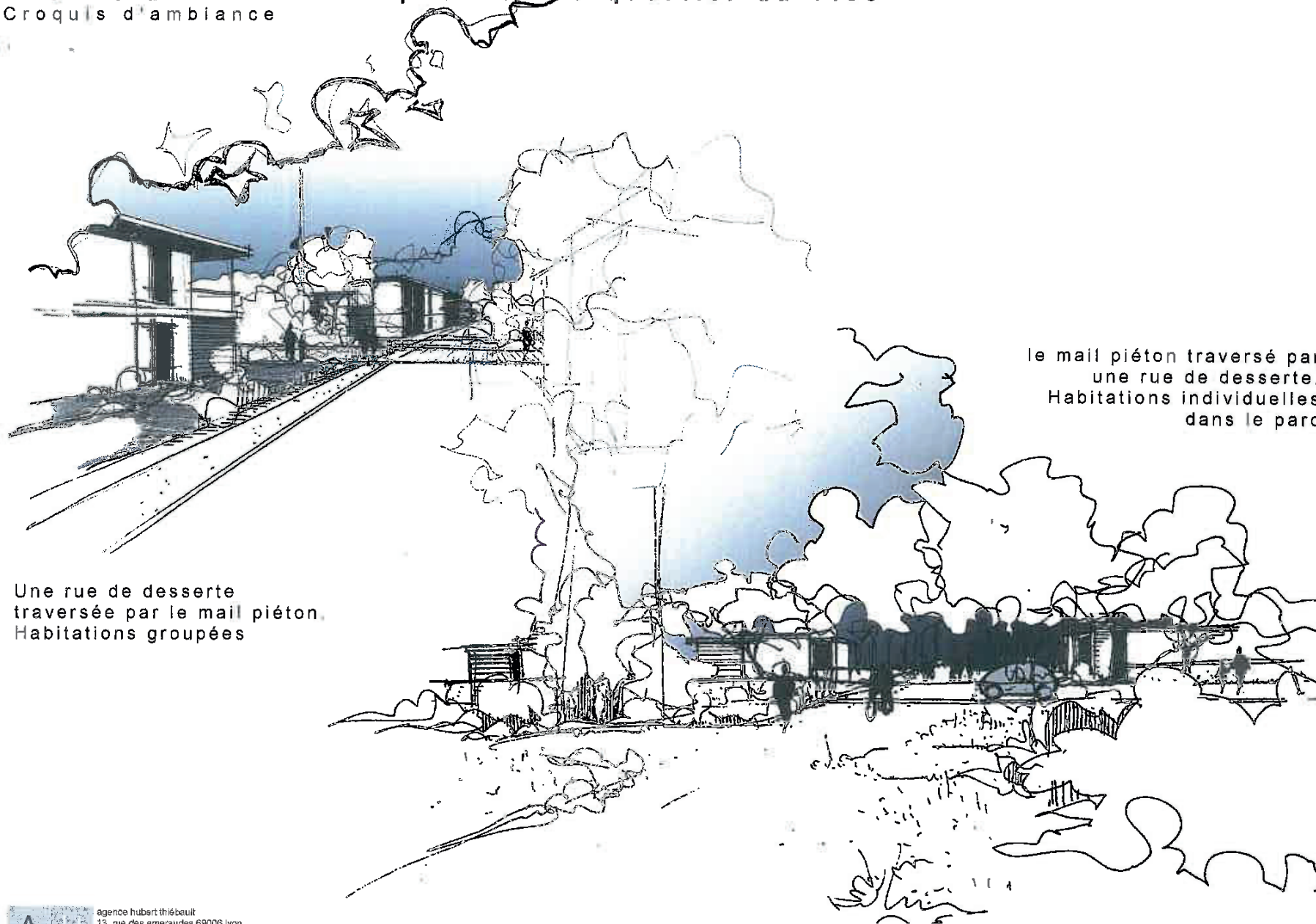
TOTAL

60 logements collectifs
 50 logements individuels groupés
 13 logements individuels
 19 logements individuels
 37 logements individuels
 21 logements individuels

200 logements

Villette d'Anthon - composition du quartier du Clos

Croquis d'ambiance



Une rue de desserte
traversée par le mail piéton.
Habitations groupées

le mail piéton traversé par
une rue de desserte.
Habitations individuelles
dans le parc



agence hubert thiébaud
13, rue des émeraudes 69006 Lyon
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr

2/ QUARTIER DE ROMAGNE

Villette d'Anthon composition du quartier Romagne Schéma fonctionnel

-  Maisons individuelles
-  Petits collectifs - (R+2 maxi)
-  voie de circulation à créer -
tracé fixe
-  voie de circulation à créer -
tracé indicatif
-  Piste cyclable



100 m.

Jonction
future avec
la rue des
Sycomores

Placette

15m

Maison existante
200m²

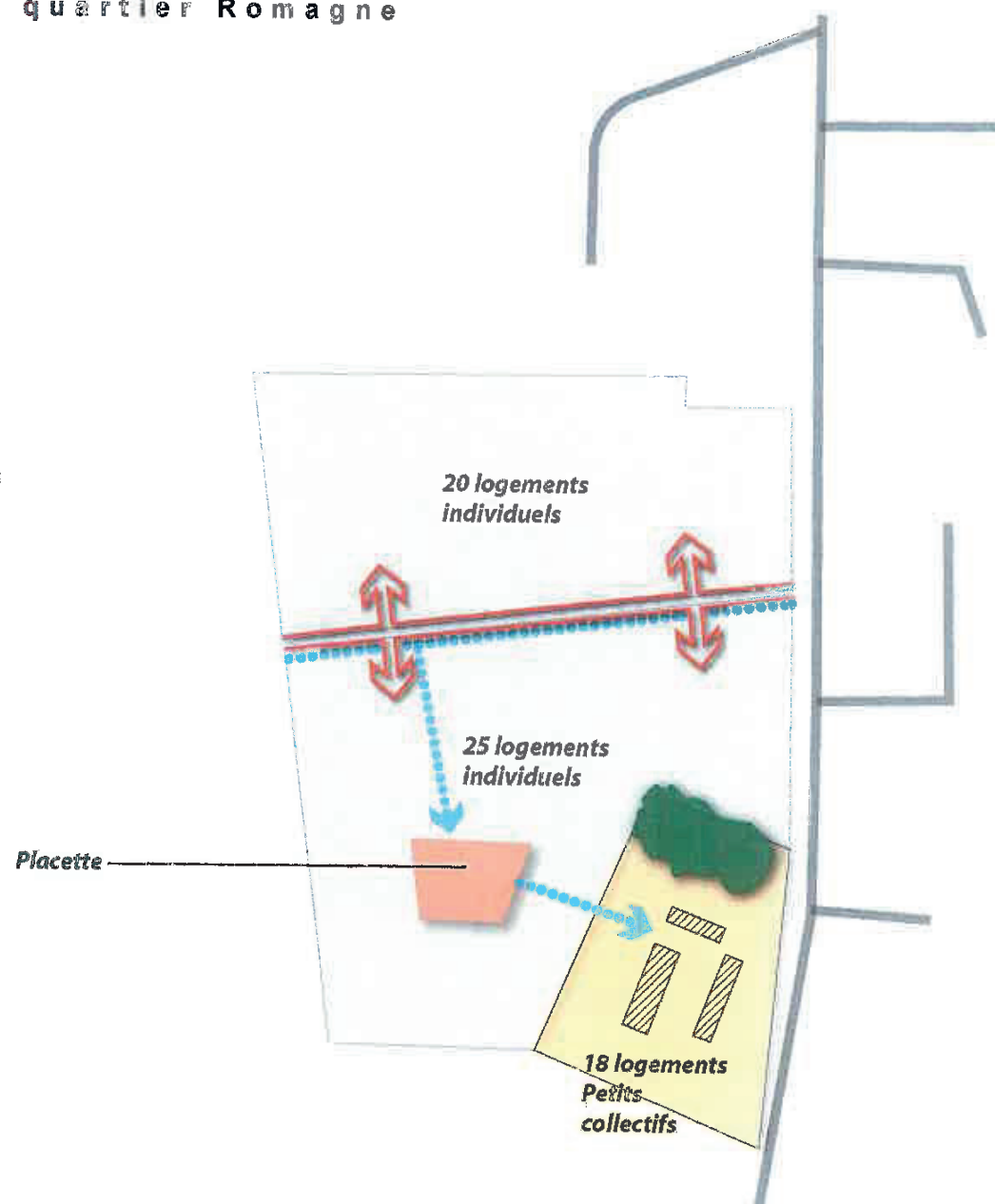
Ancienne ferme

Allée des Frênes

Villette d'Anthon - composition du quartier Romagne

Répartition des espaces

-  occupation à dominante de logements collectifs et groupés
-  occupation à dominante de logements individuels et groupés
-  Piste cyclable



100 m.

3 / ZONE AU1

Preamble

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur la zone à urbaniser (AUi) de le territoire de la commune de Villette d'Anthon. Cette zone est classée en AUi dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 Décembre 2004.

Ces Orientations d'aménagement sont issues des options décrites dans le Projet d'aménagement et de développement durable qui assignent à ce secteur qui longe la voie TGV et l'auto-route A432 une vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire et de services.

Cette vocation n'est pas changée.

Cependant l'évolution du contexte nécessite d'apporter au zonage et au règlement des modifications : incorporation du petit secteur AU correspondants aux bâtiments de la ferme, à la zone AUi ; répartition des volumes, des bâtiments dans l'espace. Ces modifications exposées dans le Rapport de présentation complémentaire se traduisent par des Orientations d'aménagement et de programmation modifiées.

L'aménagement de la zone d'activités de Charvas est par conséquent soumis au respect de ces nouvelles orientations dans un principe de compatibilité.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol s'effectuera à la fois dans le respect du zonage et du règlement du PLU mais aussi dans l'esprit des Orientations d'aménagement

Opérations d'ensemble

Toute opération d'aménagement ou de construction devra avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle de l'ensemble de la zone AUi et prendre en charge les équipements d'infrastructure nécessaires pour sa viabilisation. Dès lors que plusieurs tranches de mise en œuvre sont possibles, chacune devra s'inscrire dans le schéma d'aménagement de façon à assurer la cohérence de l'ensemble.

Programmation

La zone AUi est destinée exclusivement à des constructions industrielles ou artisanales, entrepôts, commerces, bureaux et services.

Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires pour la réalisation des emménagements tels que merlons, bassins de rétention des eaux pluviales, étangs ...

Gestion des eaux pluviales

Lorsque les opérations d'aménagement ou de constructions le rendront nécessaire, les eaux pluviales et de ruissellement devront être stockées sur le site pour être épurées et déshuilées, si nécessaire, puis conduites vers un étang réalisé dans la partie aval du terrain (au Nord de la zone) avant d'être rejetées dans le ruisseau qui draine la zone humide en limite Nord de la zone AUi.

Les aménagements devront privilégier une bonne gestion des eaux pluviales. Les parkings devront notamment être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une bonne infiltration des eaux de ruissellements.

Dans le périmètre de la zone humide au Nord de la zone AUi, les voies et parkings seront obligatoirement enherbés ou réalisés avec des matériaux poreux.

Les accès

Aucun accès ne pourra être réalisé directement sur la RD517.

Les accès seront réalisés à partir de la RD55c et devront être aménagés de façon à assurer la sécurité. L'aménageur devra prendre en charge l'élargissement de la RD 55 depuis le giratoire sur la RD 517 jusqu'à l'entrée principale du site. Cet élargissement se fera entièrement dans le périmètre de la zone AUi.

Un accès principal pour les poids lourds devra faire l'objet d'un aménagement spécifique de façon à ce que aucun véhicule n'empiète sur la chaussée avant d'entrer dans la zone d'activités.

Les circulations

A l'intérieur de la zone de circulation les aires de stationnement des poids lourds et des véhicules légers devront être différenciés.

Les voies devront avoir des caractéristiques proportionnées à l'aménagement de la zone : gabarit de la plate forme et de la chaussée.

En complément de ces voies, devront être prévues des aménagements destinés aux piétons et aux cycles (voies séparées, trottoirs) dégagés de tout équipement ou mobilier urbain avec des

caractéristiques suffisantes pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite. A proximité des bâtiments d'activités, de bureaux ou de services devront être aménagés des emplacements réservés au parking des 2 roues.

Epannelage

Les bâtiments et installations devront être répartis conformément aux schémas ci joints, par fonction et selon leur volumétrie.

- Les bâtiments d'activités et de stockage sont localisés dans la partie Sud de la zone AUi circonscrite par la voie TGV, la RD517 et la RD55c. Ils seront organisés en fonction de leur volumétrie et de leur hauteur par strates homogènes.
- La partie centrale est plus particulièrement occupée par les circulations, aires de stationnement des poids lourds et véhicules légers et peut également recevoir des bâtiments de bureaux et services.
- Au Nord en contact avec la zone naturelle, les aménagements auront pour but de reconstituer la zone humides. Les voies et aires de stationnement qui y seront aménagées devront tenir compte de cet objectif et être traités d'une façon aussi naturelle que possible (imperméabilisation minimum)

Plantations - Espaces verts

Les zones non aedificandi en périphérie des secteurs constructibles devront être mises à profit pour planter des arbres à haute tige d'essences locales sous forme de haies ou de bosquets. Les merlons existants ou à créer devront être plantés afin d'accentuer l'effet de masque visuel.

Les aires de stationnement devront dans la mesure des possibilités fonctionnelles être subdivisées par des haies d'arbres à hautes tiges.

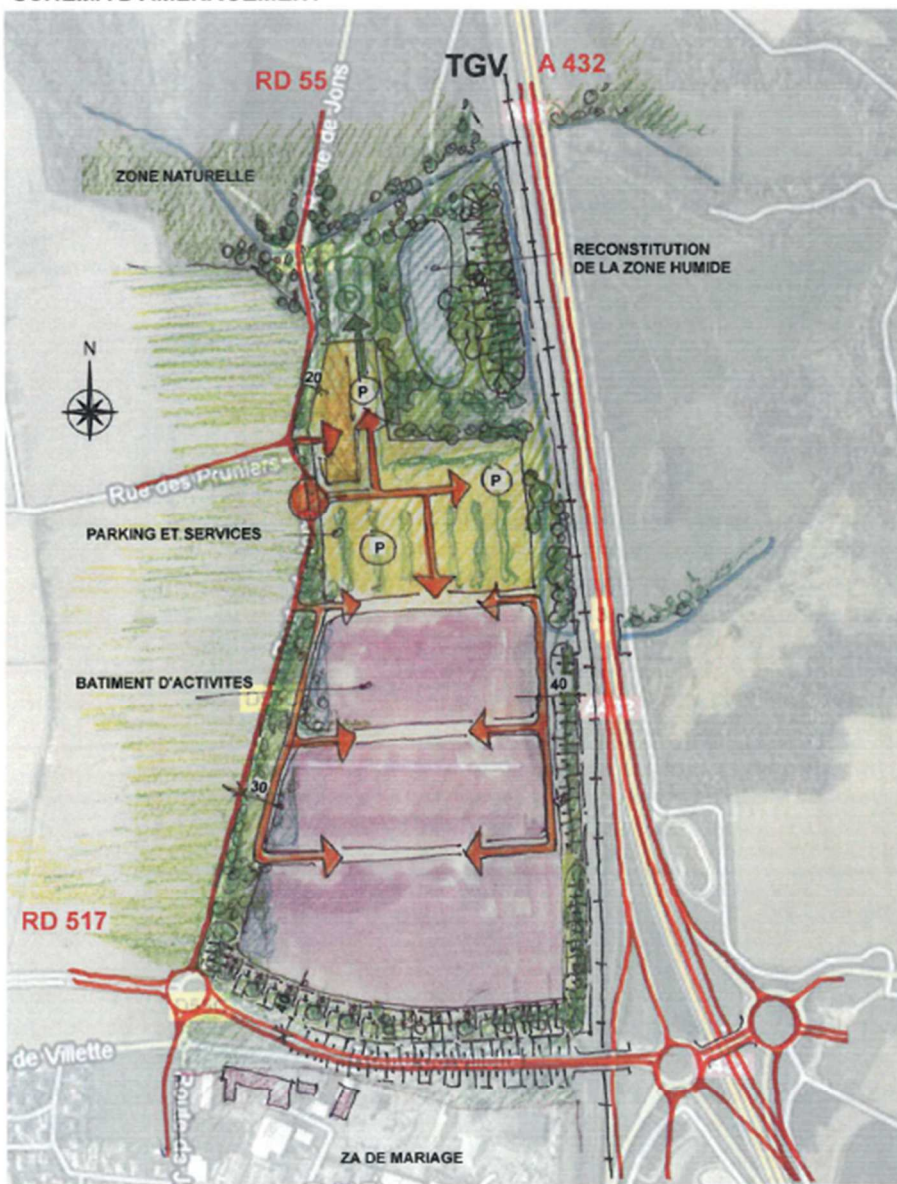
Dans le secteur Nord où l'objectif est de reconstituer un paysage de zone humide, les plantations seront réalisées sous forme de bosquets.

Dans ce secteur les voies éventuelles et aires de stationnement seront soit enherbées, soit réalisées avec des matériaux perméables, terre armée, ever-green etc..

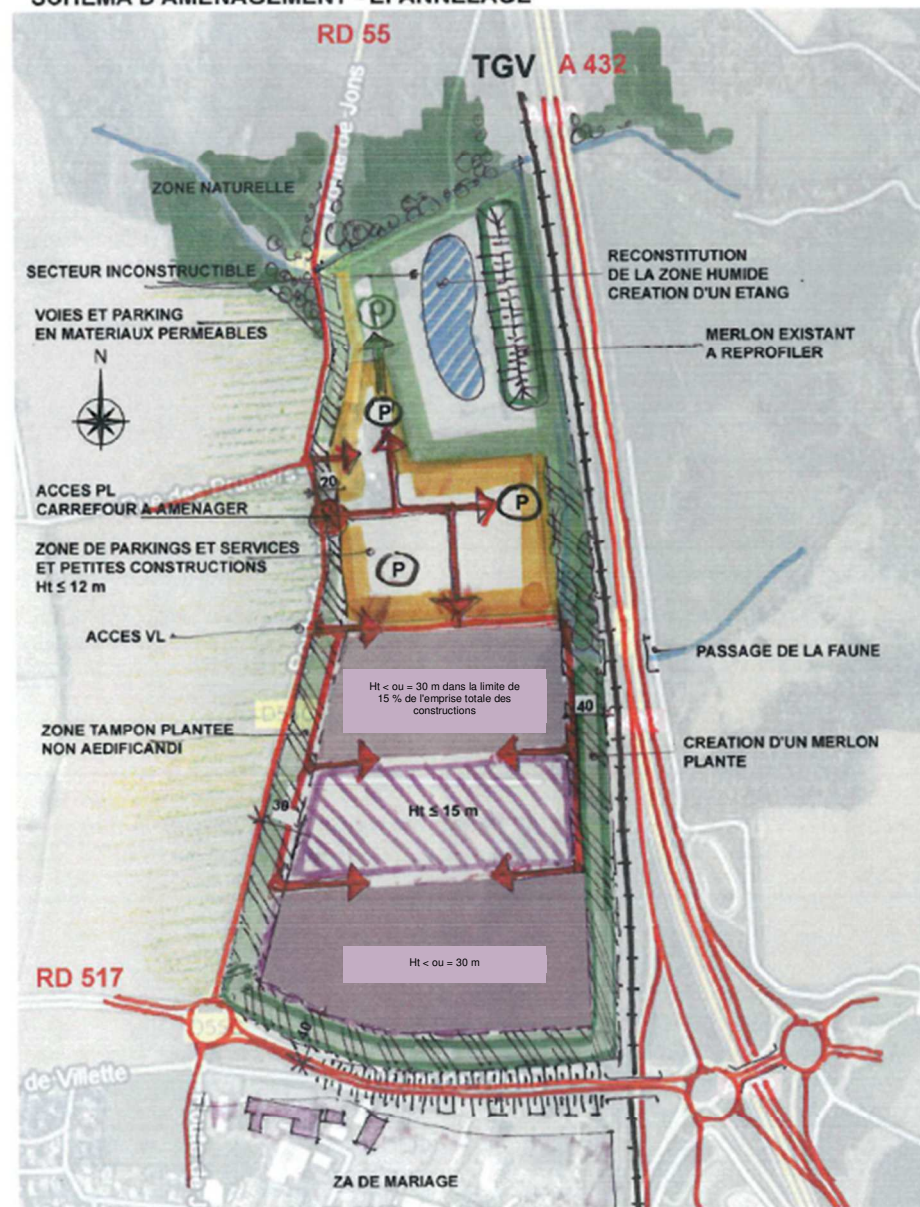
Risques naturels

Les risques naturels devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. Tout projet doit être conçu de manière à ne pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet.

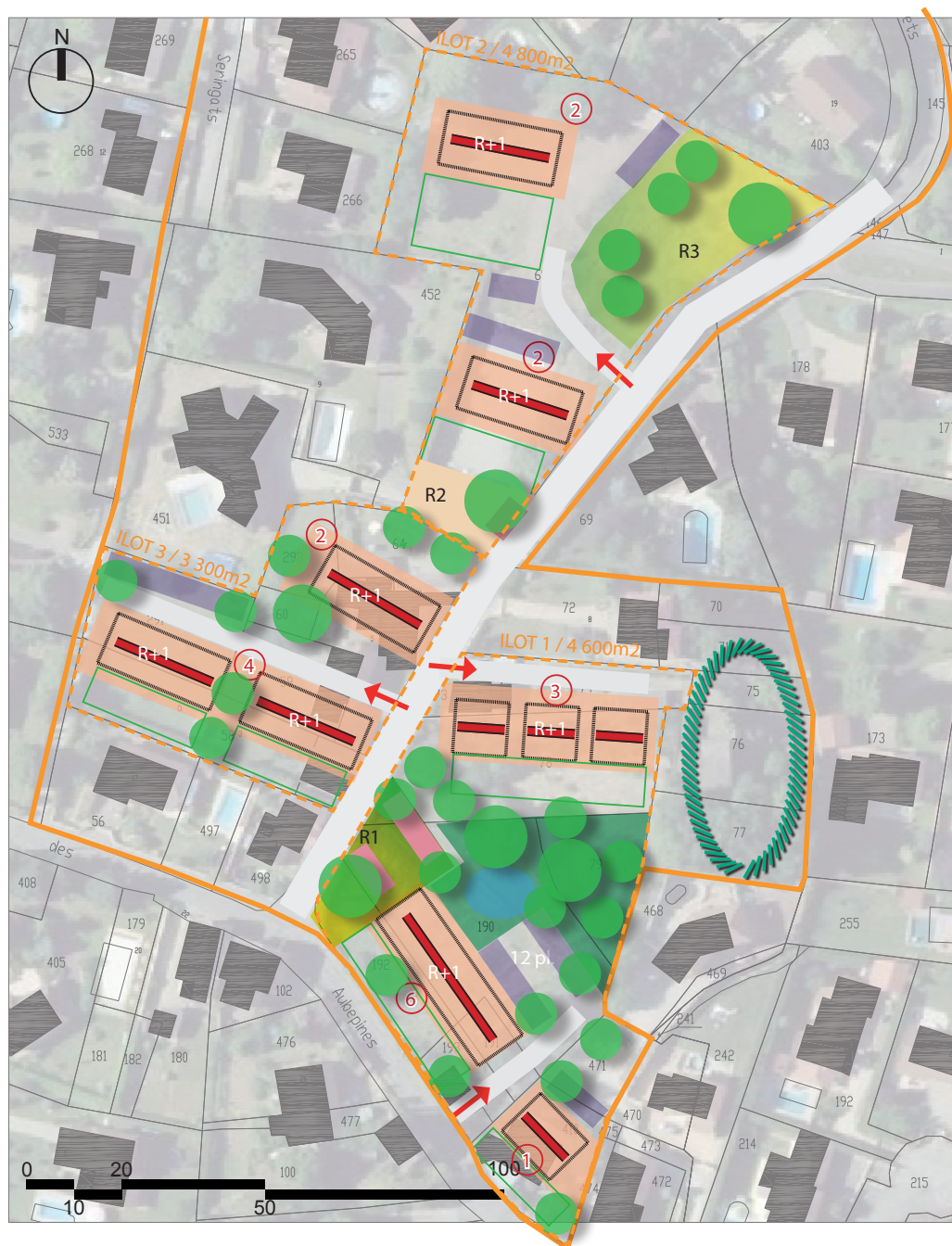
SCHEMA D'AMENAGEMENT



SCHEMA D'AMENAGEMENT - EPANNELAGE



4 / QUARTIER DE SOUS-L'ÉGLISE



 Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

Légende et esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné à recevoir un programme d'habitat de part et d'autre de la rue des Genêts sur les tènements libre ou mutable à court terme. Locatif ou accession. Typologie d'habitat intermédiaire ou individuel accolé en R+1.

Objectifs fixés pour ce secteur :

- Conférer un caractère de rue de village à la rue des Genêts en confortant son gabarit et en y créant des respirations publiques :
 - > respiration R1 : une placette au carrefour de la rue des Aubépines assurant une bonne visibilité, un peu de stationnement public.
 - > respiration R2: un dégagement sur la partie sommitale de la rue des Genêts permettant 2-3 stationnements et la plantation d'un bel arbre,
 - > respiration R3 : confortement d'une présence végétale sur cette partie difficilement exploitable du tènement (pente importante).
- ILOT 1 : création de 8 à 12 logements situés pour l'essentiel en bas, le long de la rue des Aubépines, à l'exception d'une bande de logement s'adaptant à la pente en limite Nord. Deux accès sont autorisés : l'un sur la rue des Genêts, l'autre sur la rue des Aubépines.
- ILOT 2 : création de 4 à 6 logements en privilégiant la partie sud du tènement. Un seul point d'accès à la rue des Genêts pour tous les logements.
- ILOT 3 : création de 5 à 8 logements selon une implantation perpendiculaire à la voie des Genêts. Accès et voie unique à privilégier au centre de l'îlot depuis la rue des Genêts.

Légende :

- | | |
|--|--|
|  Espace public |  Recul / emprise voirie |
|  Espace jardiné ou arboré collectif |  Alignement strict des pignons ou des façades |
|  Surface d'implantation des constructions |  Hypothèse d'implantation du bâti |
|  Espace de jardin privatif privilégié en façade sud-ouest des habitations |  Sens de faitage |
|  Espace de stationnement privé |  Noue |
|  Espace de stationnement public |  Rétention aérienne |
|  Voie d'accès automobile |  Mail d'arbres structurant |
|  Tracé futur de voirie |  Arbre de haute tige / port libre |
|  Chemin piéton public |  Protégé au titre de l'article L.123.5.7 |
|  Venelle privée |  Haie bocagère ou boisement, à conforter ou à créer |
|  Traversée piétonne |  Cône de vue à préserver |

5 / QUARTIER DE L'ANCIENNE ÉGLISE

Orientation d'aménagement n° 2 : L'ancienne église - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER



Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

Légende et esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné à la mise en valeur du sommet de la butte et des vestiges de l'ancienne église par la préservation d'un terrain limitrophe et à un programme d'habitat conditionné par la création d'un nouvel accès sécurisé depuis la rue des Sapins, en fond de parc du château.

Objectifs fixés pour ce secteur :

- Préservation et aménagement très sobre (jardin par exemple) d'un terrain situé au niveau de la partie sommitale de la butte en prolongement des abords de l'ancienne église.
- Création d'une liaison piétonne depuis l'impasse des Lierres, dans la perspective d'une continuité possible jusqu'à l'impasse des Sureaux (préserver une possibilité de prolongement du chemin).
- Création d'une nouvelle voirie depuis la rue des Sapins, avec aménagement d'un accès sécuriser sur la rue, d'une traversée en fond de parc du château, et d'une allée permettant de desservir par son centre le tènement à urbaniser.
- Création d'environ 12 logements selon une typologie d'habitat intermédiaire :
 - > petites poches de stationnement sur l'allée centrale,
 - > bâtiment(s) implanté(s) Nord-Sud sur deux rangs,
 - > jardins privatifs en façade sud à privilégier,
 - > hauteur en R+1 maximum pour ne pas entrer en concurrence avec le clocher et se fondre dans le fond du parc du château.

Légende :

- | | |
|--|--|
|  Espace ouvert à préserver |  Hypothèse d'implantation du bâti |
|  Espace jardiné ou arboré collectif |  Noue |
|  Surface d'implantation des constructions |  Mail d'arbres structurant |
|  Espace de jardin privatif privilégié en façade sud-ouest des habitations |  Arbre de haute tige / port libre |
|  Espace de stationnement privé |  Cône de vue à préserver |
|  Voie d'accès automobile | |
|  Tracé futur de voirie | |
|  Chemin piéton | |

6 / QUARTIER DE LA RUE DES CYPRES



 Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

Légende et esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné à recevoir un programme majoritairement d'habitat mais pouvant accueillir en façade de l'avenue des Cèdres des activités tertiaires ou commerciales.
Secteur stratégique de confortement du centre-historique.

Objectifs fixés pour ce secteur :

- Création d'une petite esplanade remontant le long de la rue des Cyprès permettant :
 - > la préservation des deux grands platanes et l'aménagement d'une placette surélevée valorisant le pignon du futur bâtiment, (maintien du fonctionnement actuel),
 - > la pérennisation de l'offre de stationnement,
- Création au Nord le long de l'avenue, en retrait de 5m, d'un bâtiment offrant une façade soignée sur rue. Son niveau d'implantation pourra être celui du commerce actuel facilitant ainsi la création d'une nappe de stationnement semi-enterrée sous le bâtiment. Le pignon Est offrira obligatoirement un local d'activité. 20 à 25 logements
- Création au Sud du tènement sur la partie haute, d'un rang d'habitation s'intégrant dans la pente :
 - > niveau inférieur accueillant accès et garage,
 - > niveau(x) supérieur(s) accueillant pièces de vie et chambres, en relation avec le jardin au sud.
 - > 4 à 6 logements
- Création d'une cour au coeur de l'opération permettant de gérer le stationnement de surface (20% max du nombre total imposé).
- En cas de mutation de la rive Est de la rue des Cyprès, une implantation en peigne sera maintenue.

Légende :

	Espace public		Recul / emprise voirie
	Espace jardiné ou arboré collectif		Alignement strict des pignons ou des façades
	Surface d'implantation des constructions		Hypothèse d'implantation du bâti
	Espace de jardin privatif privilégié en façade sud-ouest des habitations		Sens de faitage
	Espace de stationnement privé		Noue
	Espace de stationnement public		Rétention aérienne
	Voie d'accès automobile		Mail d'arbres structurant
	Tracé futur de voirie		Arbre de haute tige / port libre
	Chemin piéton public		Protégé au titre de l'article L.123.5.7
	Venelle privée		Haie bocagère à conforter ou à créer
	Traversée piétonne		Cône de vue à préserver