SAINT-MARCELLIN VERCORS ISÈRE
COMMUNAUTÉ

| Délibérations | |
|---|---|
| Prescription : 10 décembre 2021 | |
| Arrêt du projet : 6 février 2025 | |
| Approbation : 26 février 2026 | |

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## OAP SECTORIELLES

FÉVRIER 2026

**Document approuvé en conseil communautaire le 26 février 2026**

En partenariat avec
URBA 2P selarl d'architecture
Atelier Verdance Paysagistes Concepteurs
L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# SOMMAIRE


**1. DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE ..... 7**

**1. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES, ÉNERGIE ET ADAPTATION AU CLIMAT D'UNE OPÉRATION ..... 8**

1.1. Cycle de l'eau et usages ..... 8
1.2. Gestion des déchets ..... 10
1.3. Microclimat ..... 10
1.4. Bio-climatisme architectural ..... 11
1.5. Énergies renouvelables ..... 12

**2. INSERTION D'UNE OPÉRATION / PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT AU SENS LARGE ..... 13**

2.1. Urbain « fonctionnel » ..... 13
2.2. Urbain « morphologique » ..... 14

**3. PAYSAGER ET BIODIVERSITÉ ..... 18**

3.1. Insertion paysagère d'une opération – Faire avec l'existant ..... 18
3.2. Définitions et traitement paysager des lisières et des continuités paysagères ..... 20
3.3. Trame brune, continuité du sol ..... 22
3.4. Trame verte et bleue ..... 23
3.5. "Trame noire" et éclairage urbain ..... 23

**4. QUALITÉ GÉNÉRALE D'UNE OPÉRATION ..... 24**

4.1. Accès, desserte et stationnement – principes généraux de conception et traitement paysager ..... 24
4.2. Espaces communs ..... 28
4.3. Clôtures ..... 29
4.4. Qualité des logements et architecture ..... 31

**5. QUALITÉ PAYSAGÈRE ET URBAINE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ..... 32**

5.1. Qualité générale des zones d'activités ..... 32
5.2. Accès, voirie et modes doux ..... 32
5.3. Organisation des lots cessibles et traitement des bandes de recul 33
5.4. Traitement paysager des aires de stationnement ..... 34
5.5. Clôtures ..... 35

**2. OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE ..... 37**

**AUBERIVES-EN-ROYANS ..... 38**

CONTEXTE ..... 38
OAP 1 « BORD DU CANAL » ..... 38
OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE OUEST » ..... 41

**BEAULIEU ..... 44**

CONTEXTE ..... 44
OAP 1 « CHEF-LIEU » ..... 44

**BESSINS ..... 46**

CONTEXTE ..... 46
OAP 1 « CENTRE-VILLAGE » ..... 46

**CHANTESSE ..... 48**

CONTEXTE ..... 48
OAP 1 « LES MOLLAUDS » ..... 48
OAP 2 « CENTRE-BOURG » ..... 50

**CHASSELAY ..... 52**

CONTEXTE ..... 52
OAP 1 « CHEMIN DE L'ÉGLISE » ..... 52
OAP 2 « ROUTE DE TOUTES AURES » ..... 54

# SOMMAIRE


CHÂTELUS ..... 56
CONTEXTE ..... 56
OAP 1 « MAIRIE » ..... 56
CHATTE ..... 58
CONTEXTE ..... 58
OAP 1 « ROUTE DE VALENCE - ZAE » ..... 58
OAP 2 « USINE » ..... 61
OAP 3 « LE PLANTEAU » ..... 63
OAP 4 « PUVELIN » ..... 64
OAP 5 « NOIERAIE » ..... 66
CHORANCHE ..... 68
CONTEXTE ..... 68
OAP 1 « LES THERMES » ..... 68
COGNIN-LES-GORGES ..... 70
CONTEXTE ..... 70
OAP 1 « CHAPONNIÈRE » ..... 70
OAP 2 « CAMPING » ..... 72
CRAS ..... 74
CONTEXTE ..... 74
OAP 1 « ROUTE DU MOULIN » ..... 74
OAP 2 « CENTRE-BOURG » ..... 77
IZERON ..... 79
CONTEXTE ..... 79
OAP 1 « LE MOULIN » ..... 79
OAP 2 « MATAVIERE » ..... 81
OAP 3 « CHARVOLET » ..... 83
OAP 4 « CHARVOLET 2 » ..... 84
OAP 5 « CENTRE-BOURG » ..... 86
OAP 6 « LES BROSSES » ..... 88
L'ALBENC ..... 90
CONTEXTE ..... 90
OAP 1 « COUVENT» ..... 90
OAP 2 « GARE » ..... 93
OAP 3 « DERRIÈRE MALAN » ..... 94
LA RIVIÈRE ..... 96
CONTEXTE ..... 96
OAP 1 « LE MOLLARD » ..... 96
LA SÔNE ..... 98
CONTEXTE ..... 98
OAP 1 « LA SÔNE 1 » ..... 98
MONTAGNE ..... 100
CONTEXTE ..... 100
OAP 1 « MONTAGNE 1 » ..... 100
MORETTE ..... 102
CONTEXTE ..... 102
OAP 1 « CHAMPERIOU » ..... 102
MURINAIS ..... 104
CONTEXTE ..... 104
OAP 1 « ENTRÉE DE VILLAGE » ..... 104
PONT-EN-ROYANS ..... 106
CONTEXTE ..... 106
OAP 1 « MONTÉE DU COLLÈGE » ..... 106
QUINCIEU ..... 109
CONTEXTE ..... 109
OAP 1 « CENTRE-BOURG » ..... 109





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# SOMMAIRE


**RENCUREL ..... 111**
CONTEXTE ..... 111
OAP 1 « ENTRÉE DE BOURG SUD » ..... 111
OAP 2 « CHEMIN DES PINETS » ..... 113
**ROVON ..... 115**
CONTEXTE ..... 115
OAP 1 « ROUTE DU VILLAGE » ..... 115
OAP 2 « CIMETIÈRE » ..... 117
OAP 3 « LE BIOT » ..... 118
**SAINT-ANDRÉ-EN-ROYANS ..... 119**
CONTEXTE ..... 119
OAP 1 « CENTRE-BOURG » ..... 119
**SAINT-ANTOINE-L'ABBAYE ..... 122**
CONTEXTE ..... 122
OAP 1 « MAS DE CHAPAIZE » ..... 122
OAP 2 « CHABEAUDIÈRE » ..... 125
OAP 3 « DIONAY » ..... 127
**SAINT-APPOLINARD ..... 129**
CONTEXTE ..... 129
OAP 1 « PLATEAU DES FÊTES » ..... 129
**SAINT-GERVAIS ..... 132**
CONTEXTE ..... 132
OAP 1 « LA RÉVÉRENCE » ..... 132
OAP 2 « ROUTE DE L'ÉCOLE » ..... 134
**SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER ..... 136**
CONTEXTE ..... 136
OAP 1 « MONT-GENETAT » ..... 136
OAP 2 « CLAIR-MATIN » ..... 139
OAP 3 « MONT-VANILLE » ..... 140
OAP 4 « CHEMIN DU MOULIN » ..... 142
**SAINT-JUST-DE-CLAIX ..... 144**
CONTEXTE ..... 144
OAP 1« ZAE SAINT-JUST-DE-CLAIX » ..... 144
OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE » ..... 146
OAP 3 « DARDAINE » ..... 147
OAP 4 « LES LOYES » ..... 149
**SAINT-LATTIER ..... 150**
CONTEXTE ..... 150
OAP 1 « VILLAGE » ..... 150
OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE » ..... 154
**SAINT-MARCELLIN ..... 156**
CONTEXTE ..... 156
OAP 1 « LA PLAINE » ..... 156
OAP 2 « PLATEAU DES ECHAVAGNES NORD » ..... 159
OAP 3 « PLATEAU DES ECHAVAGNES SUD » ..... 160
OAP 4 « BASSES PLANTÉES » ..... 161
OAP 5 « COURS-VALLIER / AVENUE DE PROVENCE » ..... 163
OAP 6 « GARE » ..... 167
**SAINT-PIERRE-DE-CHÉRENNES ..... 169**
CONTEXTE ..... 169
OAP 1 « CENTRE BOURG » ..... 169
**SAINT-QUENTIN-SUR-ISÈRE ..... 171**
CONTEXTE ..... 171
OAP 1 « CENTRE-BOURG » ..... 171
OAP 2 « FEROULIÈRE » ..... 174
**SAINT-ROMANS ..... 177**
CONTEXTE ..... 177
OAP 1 « FORÊT DE CLAIX » ..... 177
OAP 2 « LA NOYERAIE » ..... 179
OAP 3 « LES BAVORGNES » ..... 181





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# SOMMAIRE


**SAINT-SAUVEUR ..... 182**
CONTEXTE ..... 182
OAP 1 « TULIPES » ..... 182
OAP 2 « CAMÉLIAS » ..... 186
OAP 3 « MALADIÈRE » ..... 188
OAP 4 « TERRAIN MULTISPORT » ..... 189
OAP 5 « TONNELLERIE » ..... 190
**SAINT-VÉRAND ..... 192**
CONTEXTE ..... 192
OAP 1 « CENTRE-BOURG » ..... 192
OAP 2 « CLOS DE LA MALADIÈRE » ..... 196
OAP 3 « THUYAS » ..... 198
OAP 4 « SAINT-VÉRAND 4 » ..... 200
OAP 5 « ZONE ARTISANALE » ..... 202
**SERRE-NERPOL ..... 204**
CONTEXTE ..... 204
OAP 1 « IMPASSE DE CROISIÈRE » ..... 204
**TÊCHE ..... 207**
CONTEXTE ..... 207
OAP 1 « LES PLANES » ..... 207
OAP 2 « CENTRE-BOURG » ..... 209
**VARACIEUX ..... 211**
CONTEXTE ..... 211
OAP 1 « LES COMBES » ..... 211
**VATILIEU ..... 214**
CONTEXTE ..... 214
OAP 1 « LES TAPEAUX » ..... 214
**VINAY ..... 217**
CONTEXTE ..... 217
OAP 1 « ENTRE GARE ET COLLÈGE » ..... 217
OAP 2 « GÉRIFONDIÈRE » ..... 219
OAP 3 « VINAY 3 » ..... 221
OAP 4 « LES LEVÉES 2 » ..... 223
OAP 5 « LES LEVÉES 3 » ..... 224
OAP 6 « CYPRIEN JULLIN » ..... 225





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# SOMMAIRE

SAINT-MARCELLIN VERCORS ISÈRE COMMUNAUTÉ

# #1

# DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

MP. URBA 2P selarl d'architecture Atelier Verdance Paysagistes Concepteurs

En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES, ÉNERGIE ET ADAPTATION AU CLIMAT D'UNE OPÉRATION

## 1.1. CYCLE DE L'EAU ET USAGES

### > Objectifs généraux

Retrouver une gestion durable de l'eau passe par la restauration d'un cycle local de l'eau, en gérant les eaux pluviales à la parcelle par diverses techniques d'infiltrations. Au-delà de l'infiltration de l'eau par les différents revêtements, il est nécessaire de mettre en place des solutions pour maitriser le ruissellement et le débit des eaux rejetées dans le réseau pluvial essentiellement composé de fossés ouverts, en stockant ou en ralentissant le cheminement de l'eau pour le laisser le temps de s'infiltrer dans le sol.

Ainsi la désimperméabilisation des sols doit prendre en compte la perméabilité, c'est-à-dire le degré d'étanchéité du revêtement en surface, mais aussi la capacité du sol et du sous-sol à infiltrer les eaux de pluie. Le croisement de ces deux données permet de préciser les conditions favorables à la désimperméabilisation. Cette gestion peut être ensuite résolue par des différents types d'ouvrage et d'aménagement.

### > Leviers techniques : typologies

**Les ouvrages et aménagements ponctuels :**

- Puit d'infiltration : infiltrer localement les eaux pluviales dans le sous-sol
- Bassin d'infiltration : infiltrer les eaux pluviales avec une décantation, dépollution et stockage
- Jardin de pluie : petite dépression peu profonde avec un aménagement paysager
- Matériaux drainants : stockage temporaire en surface

**Jardin de pluie, valorisation des eaux pluviales à petite échelle**



**Jardin de pluie entre des habitations, le jardin permet la gestion des eaux pluviales, notamment par des différences de niveaux**



**Les ouvrages et aménagements linéaires et diffus :**

- Noue : fosse large et peu profonde, linéaire pour récolter les eaux de pluie
- Tranchée infiltrante : ouvrages enterrés remplis de matériaux poreux
- Fossé : structure linéaire légèrement profonde collectant les eaux de pluie en ralentissant leur écoulement.

**Noue accompagnant une allée modes doux**



**Noue de récupération et infiltration des eaux pluviales le long d'une voirie**



### > Leviers techniques : principes d'aménagement

Trame bleue à conserver ou mettre en place

Noue à maintenir ou à créer

Écoulement d'eau vers la noue

Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

Les aménagements à réaliser que ce soit au niveau de la parcelle ou de l'opération devront mobiliser des moyens pour :

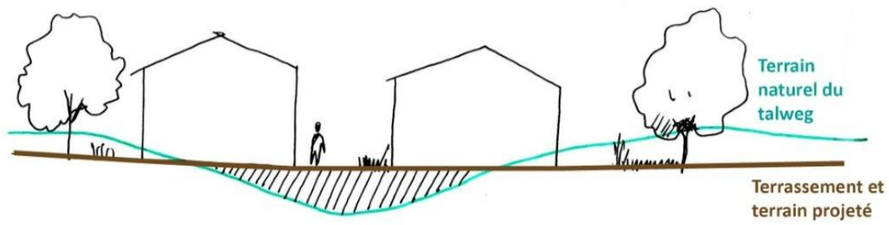
- Infiltrer les eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration à la parcelle si la nature des sols le permet. Dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols sera strictement limitée, hors bandes de roulement des voies et des aires de stationnement le cas échéant, les autres surfaces seront végétalisées, traitées en matériaux perméables ou semi-perméables en lien avec les usages (jardins, placettes, allées piétonnes). Les aménagements seront modérés pour préserver un maximum d'espace de pleine terre sur la parcelle.
- Retenir les eaux pluviales en les stockant soit pour les réutiliser sur place, soit pour respecter un débit de fuite limité et conforme aux prescriptions des zonages d'assainissement et pluvial, et compatible avec la capacité du système en cas de rejet au réseau collecteur.
- Ralentir et diffuser l'écoulement des eaux pluviales en rallongeant le chemin de l'eau (maintien des fossés existants et renforcement par un réseau de caniveaux et de fossés) et en améliorant la rugosité des surfaces aménagées (végétalisation des fossés et des bassins de retenue, emplois de pavement type calade pour les caniveaux, etc.).

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

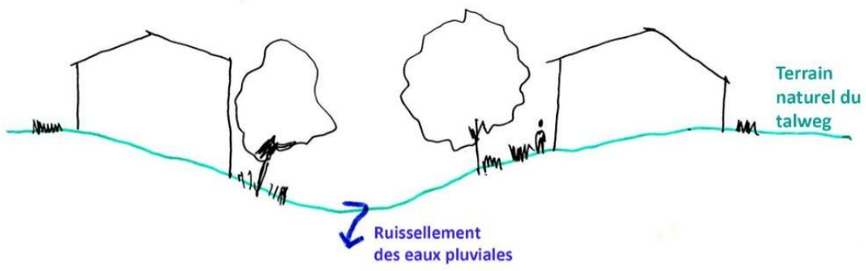
Les aménagements hydrauliques proposés participeront à la composition du projet paysager via des ouvrages à l'air libre mentionnés plus haut. Les eaux pluviales pourront ainsi alimenter une végétation spécifique et favoriser l'évapotranspiration.

Ces milieux sont particulièrement riches en biodiversité en raison de la spécificité des espèces aussi bien animales que végétales qui peuvent les coloniser.

## > Cas des talwegs existants à intégrer à l'opération : principes d'aménagement




**Aménagement sans prise en compte du terrain, le ruissellement spontané des eaux pluviales n'est pas pris en compte.**




**Le talweg est utilisé comme ligne directrice dans l'organisation de l'opération et l'implantation des constructions, le ruissellement des eaux est spontané et ne nécessite que peu d'aménagement.**

**Mise en scène de la gestion des eaux pluviales**





**Conservation de la topographie du talweg dans l'aménagement**





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 1.2. GESTION DES DÉCHETS

### > Déchets ménagers : principes et leviers techniques

Les installations nécessaires à la gestion des déchets ménagers sera aménagée sur le terrain d'assiette de l'opération et sera intégrée à l'aménagement de chaque secteur d'OAP, dans le respect des recommandations du gestionnaire de service le cas échéant.

Dans le cas où un point d'apport volontaire est à implanter, le choix de son implantation et l'aménagement de ses abords répondront aux objectifs suivants :

L'insérer dans la composition d'ensemble de l'opération, pour ne pas dégrader la conception des aménagements urbains et paysagers au moment de leur mise en place ;

- Assurer des conditions d'accès et d'usage optimales pour les usagers ;
- Anticiper les besoins d'accès et d'entretien du service gestionnaire ou du prestataire : dimensionnement de l'aire de stationnement et besoin de retournement du véhicule.

### > Compostage : principes et leviers techniques

Source : : Bruxelles environnement 2020 ; https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/infofiche_constructioncc2020.pdf

Une aire de compostage ou plusieurs aires de compostage si besoin - sera aménagée sur le terrain d'assiette de l'opération en rapport avec le nombre de ménages ou d'usagers présents au sein de l'opération. Elle sera intégrée à l'aménagement de chaque secteur d'OAP.

L'installation des composteurs collectifs répondra aux principes suivants :

- Implanter le composteur à plus de 10 mètres de l'habitation la plus proche, toute en veillant à son accessibilité par tous ;
- L'installer sur un espace le plus plat possible, et sur un sol nu perméable ;
-
- Associer la localisation du composteur à un espace proche d'arbres feuillus : ombre en été, soleil en hiver, feuilles mortes en hiver ;
- Dimensionner l'aire d'installation pour assurer les étapes de valorisation des déchets organiques et répondre aux besoins des ménages usagers : à minima 3 bacs en enfilade pour matière sèche, remplissage et maturation ; 4 bacs en enfilade (2 bacs de maturation) permettent de répondre aux besoins d'environ 30 à 50 ménages et nécessitent une base d'environ 120 x 510 cm ;
- Prendre toute mesure pour limiter l'intrusion des rongeurs notamment par la pose d'un dallage, la dimension maximale des interstices et la pose de grillage ;
- Le cas échéant, prévoir une clôture de type ganivelle, accompagnée de plantations (fleuries, grimpantes, etc...). pour contrôler son accès et n'avoir qu'un seul cadenas

## 1.3. MICROCLIMAT

### > Rôle des espaces libres (circulation de l'air, ombrage, évapotranspiration, etc.)

Les espaces libres de toute construction peuvent contribuer à la qualité du microclimat au sein de l'opération dans la mesure où leur conception est favorable à la circulation de l'air, à un ombrage saisonnier et au cycle de l'évapotranspiration.

L'évapotranspiration correspond à l'émission de vapeur d'eau dans l'atmosphère depuis le sol et la surface des végétaux. Elle contribue à la régulation des températures en été, grâce à l'humidité que génèrent les plantes et qui rafraîchit l'air. Elle contribue aussi à diminuer du risque d'inondations en réduisant le ruissellement des eaux sur des surfaces imperméabilisées ; logiquement, plus l'eau s'évapore, moins elle ruisselle.

**Leviers techniques**

Les principes à mettre en œuvre sont les suivants :

- Privilégier les implantations bâties discontinues dans le respect des principes des OAP sectorielles ainsi que les clôtures perméables à l'air et de hauteur limitée pour favoriser la circulation de l'air, en tenant compte des vents dominants et de l'effet venturi.
- Assurer des continuités entre les surfaces d'espaces libres à dominante végétale, voire les regrouper plutôt que de les fragmenter à l'échelle de l'opération. Un cœur d'ilot végétalisé composé de jardins privatifs, ou mixant jardins privatifs et espace commun, aura un meilleur indice de rafraîchissement que des jardins isolés et discontinus. Le choix d'implantation des espaces libres à dominante végétale en continuité de fonds de jardins existants peut aussi être une configuration favorable.
- Privilégier le caractère végétalisé et perméable des espaces libres par une composition végétale multistrate arborée, arbustive et herbacée pour favoriser l'évapotranspiration.
- Assurer l'ombrage saisonnier en lien avec les usages par la plantation d'arbres à feuillage caduc et à forte capacité d'ombrage (jardins, parcs, allées modes doux) ou l'aménagement de structures végétalisées de type pergola.
- Limiter la localisation des surfaces minérales en continuité immédiate des logements, notamment en évitant les cours de stationnement au pied des façades orientées au sud.

### > Principe de quantité de ciel : atouts et contraintes thermiques des différentes formes urbaines

*Source : « Formes urbaines, vers une qualité urbaine, architecturale et paysagère », Janvier 2021, AGAM*

Les idées reçues sur le comportement thermique des différents types de formes urbaines sont à nuancer, à l'appui du principe de « quantité de ciel ». En observant deux formes urbaines très différentes, centre ancien et tissu discontinu, les avantages et les inconvénients sont les suivants :

- Le centre ancien avec ses rues étroites à une faible quantité de ciel : en été les rues sont très ombragées et restent assez fraiches, mais le soir la chaleur est piégée et les températures diminuent lentement
- Dans le tissu discontinu, les parois sont exposées au soleil en journée, et en soirée les températures vont chuter rapidement car la chaleur peut s'évacuer.

**Leviers techniques**

Cela implique d'intégrer la notion d'évapotranspiration*dans la conception de l'opération, de connaitre le contexte urbain pour en utiliser les avantages et dans la mesure du possible de pallier ses contraintes, en suivant les principes suivants :

- En centre ancien ou tissu dense et continu, limiter l'apparition de nouvelles sources de chaleur telles que les climatisations.
- En tissu discontinu, préserver les cœurs d'ilots végétalisés et prévoir des protections solaires pour les constructions intégrées ou à proximité.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 1.4. BIO-CLIMATISME ARCHITECTURAL

Le bioclimatisme cherche à tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il n'exclut pas la richesse et l'originalité architecturale, il participe à développer des projets architecturaux de qualité.

### > Objectifs généraux

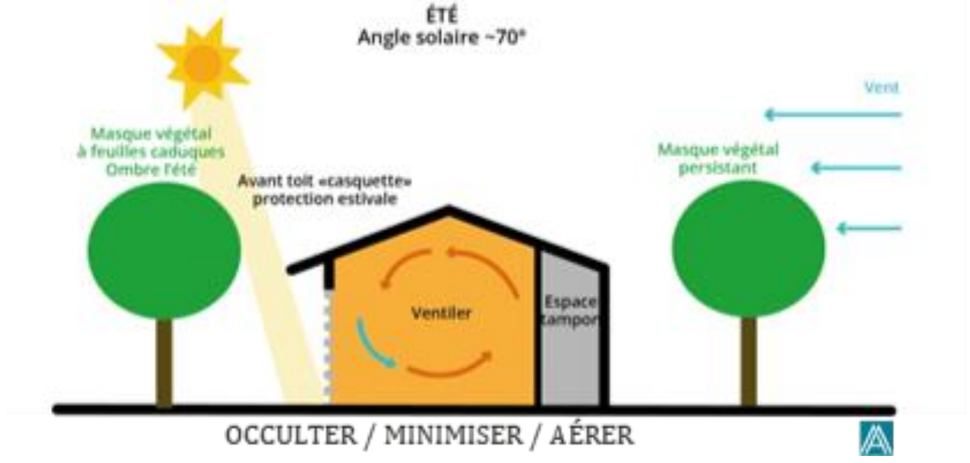
Afin de répondre à l'enjeu global de l'adaptation au changement climatique à travers le confort d'usages des bâtiments et la lutte contre la précarité énergétique, il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la conception architecturale bioclimatique. L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles. Ainsi en hiver le logement optimisera la captation de l'énergie solaire et en été inversement, en se protégeant et en évacuant le surplus de chaleur.

D'une façon générale, on privilégiera des implantations bâties qui tiennent compte des masques solaires existants (le cas échéant arbres, volumes bâtis), et qui éviteront de créer des masques solaires pénalisant en période hivernale.

### > Leviers techniques

#### Orientation du bâtiment

Intégrer les spécificités climatiques et environnementale du site afin de maximiser les atouts et minimiser les contraintes. L'orientation du bâtiment impacte l'apport de chaleur en journée afin d'allier confort thermique et visuel.




- Orienter les bâtiments pour profiter des apports solaires en hiver
- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire

#### Favoriser la compacité des constructions

En favorisant la mitoyenneté des constructions (programme de logements neuf ou extension de l'existant) on limite les déperditions d'énergie. En effet une maison de plain-pied conserve moins d'énergie. Les tissus urbains aux constructions isolés sont également moins vertueux que les tissus urbains constitués de constructions accolées. Il faut donc chercher à :

- Implanter les constructions dans un souci d'optimisation de l'espace
- Concevoir des constructions compactes pour minimiser les déperditions d'énergie

#### Isolation thermique

Une maison bien isolée vieillit mieux et nécessite moins de travaux d'entretien. En hiver, l'isolation permet de réduire les déperditions de chaleur à travers les parois et l'été elle fait barrière à la chaleur extérieure.

- Prioriser, dans la mesure du possible, la réalisation de l'isolation par l'extérieur, notamment pour réduire les ponts thermiques.

Le choix des matériaux a aussi son importance dans la résistance thermique ainsi que dans la réduction de l'empreinte carbone du bâti.

- Utiliser, si possible, des matériaux biosourcé tel que le liège, la laine de bois et le panneau de bois...

#### Ventilation naturelle

Il est important qu'un logement soit correctement ventilé, notamment pour évacuer l'humidité.

Pour les logements collectifs, privilégier la réalisation de logement traversant ou à minima bi-orientés.

#### Protections solaires

Sur les façades les plus exposées au soleil, l'intégration de masques fixes horizontaux (notamment pour les orientations sud) sont efficaces pour réduire les apports solaires. Pour les façades orientées nord, est et ouest, les protections verticales sont à privilégier. Les brises soleil peuvent également s'intégrer à travers la toiture avec de large débords.

De manière générale les protections intérieures n'œuvrent pas contre le rayonnement direct. Afin d'atténuer au mieux les apports solaires :

- Installer des volets ou stores devant le vitrage. Leur mobilité permet également de gérer la lumière naturelle.

#### Teintes et matériaux

Pour réduire le stockage de chaleur en été, le choix de couleur de façade ainsi que les matériaux utilisés sont essentiels. Tout en prenant en compte les enjeux patrimoniaux :

- Opter, quand c'est possible, pour une couleur à albédo élevé (Pouvoir réfléchissant de l'énergie solaire reçu par un corps, plus il est clair, plus il est réfléchissant) permet de renvoyer plus efficacement la chaleur.
- Privilégier les matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (capacité à conserver sa température).



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

### Aménagement des toitures

La végétalisation des toitures permet d'augmenter l'efficacité de l'isolation thermique ainsi que le déphasage. A bien prendre en compte qu'elle nécessite une bonne isolation de la toiture en amont. Plusieurs types de végétalisation de toitures peuvent être identifiées selon la quantité de végétations. À grande échelle elles peuvent permettre de lutter efficacement contre les ilots de chaleur urbains.

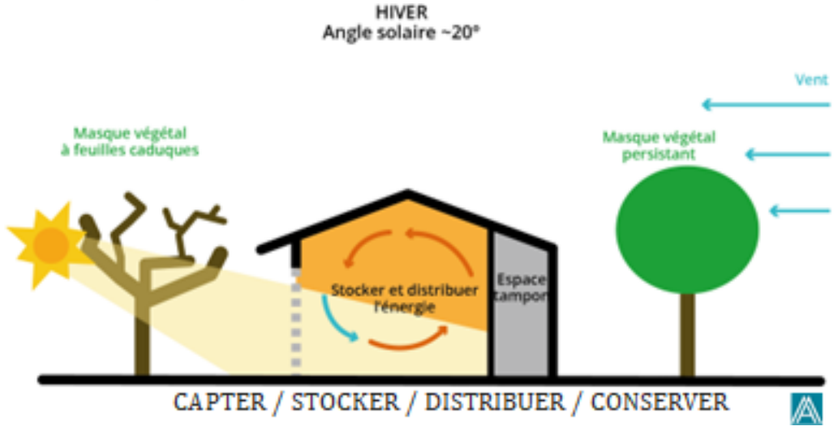
## > Prise en compte du contexte environnemental

### Intégrer les espaces végétalisés dans son projet

S'appuyer sur la végétation existante pour la protection du vent, l'apport d'ombre et de fraicheur. Maintenir ou créer des ilots de fraicheurs qui contribuent à la régulation des températures en été (comme décrit en 1.3 Microclimat). Une attention doit être portée au choix des essences choisies (se référer en 3.1 Insertion paysagère d'une opération - faire avec l'existant).

- S'appuyer sur la végétation existante pour se protéger des vents dominants et apporter du confort en été.
- Préférer une végétation à feuilles caduques au sud des constructions

### Favoriser le confort climatique de l'opération




Pour limiter l'imperméabilisation et favoriser les ilots de fraicheurs au sein d'opération, il faut chercher le développement de végétation multi strates et privilégier les sols poreux (se référer en 3.1 Insertion paysagère d'une opération - faire avec l'existant). Cela passe par la limitation de revêtements minéraux au dépend de la pleine terre ou bien de revêtements drainants.

## 1.5. ÉNERGIES RENOUVELABLES

### > Objectifs généraux

Le développement de la production d'énergies renouvelable fait partie de la stratégie du territoire, traduite notamment dans son PCAET en cours d'élaboration (projet de PCAET validé en Conseil communautaire en février 2023). Une des orientations à laquelle peut répondre le PLUi par le biais des OAP est "le développement "diffus" du solaire, thermique (production d'eau chaude sanitaire et chauffage) et photovoltaïque ».

En permettant un programme d'ensemble d'échelle plus conséquente que les constructions dans le diffus, les projets au sein des OAP sont favorables au développement et à la mutualisation de production d'ENR.

À l'échelle de chaque bâtiment, en construction neuve ou rénovation, le recours aux dispositifs de production d'énergie d'origine renouvelable, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur est encouragé.

Rappel : La performance énergétique des constructions doit également être abordée dès la prise en compte du contexte dans lequel s'intègre le projet (limiter les effets de masque, prise en compte de l'ensoleillement, etc.) et par la composition du projet et principes constructifs (voir 1.4. Bioclimatisme et 4.4 Qualité des logements et architecture). Ce sont ces principes qui permettent en premier lieu de répondre aux objectifs de performance énergétique du bâti.

Ces objectifs ne se substituent pas aux normes fixées par la règlementation thermique en vigueur.

### > Leviers techniques concernant les réseaux de chaleur et les productions mutualisées

Il existe à ce jour 3 réseaux de chaleur (filière bois) qui se trouvent sur les communes de Vinay, Saint-Marcellin et Saint-Quentin-sur-Isère. Dans les périmètres de développement prioritaires de ces réseaux des communes de Saint-Marcellin et de Vinay, tout projet devra prévoir un raccordement.

La mise en place de nouveaux réseaux issus de la filière bois, tout en veillant à la gestion durable de la ressource, doit être envisagé lorsque les échelles d'opérations le permettent.

### > Leviers techniques concernant la production d'ENR

**Production** : Orienter et concevoir les constructions de manière à favoriser l'emploi et la production d'énergies renouvelables (lumière naturelle, photovoltaïque, eau chaude sanitaire ...) en privilégiant les dispositifs solaires orientés au Sud et à l'Ouest favorables à la performance des installations, dimensionnés en réponse aux besoins du projet.

**Intégration des dispositifs photovoltaïques ou solaire :**

Les dispositifs solaires seront traités comme une composante architecturale des constructions, intégrés à la conception d'ensemble, en toitures et/ou en façade le cas échéant. On veillera également à leur intégration en toiture en préférant un regroupement en nappes ou en lignes, idéalement situées à proximité de l'égout ou du faitage pour les toitures à pans. À l'échelle d'une opération, on veillera à l'harmonisation générale de la teinte (panneaux et cadres.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 2. INSERTION D'UNE OPÉRATION / PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT AU SENS LARGE

### 2.1. URBAIN « FONCTIONNEL »

#### > Prise en compte des services et réseaux urbains

On entend par services urbains, l'ensemble des réseaux et flux nécessaires au bon fonctionnement de la ville : réseaux humides (gestion des eaux pluviale notamment), réseaux secs (éclairage, poste de transformation, alimentation électrique des véhicules, etc.), déchets (stockage et collecte, tri, compostage, etc.), mobilité (accès réseau TC, cycles, etc.).

La prise en compte des services urbains au niveau du secteur d'OAP vise trois objectifs :

- Les insérer dans la composition d'ensemble de l'opération, pour ne pas dégrader la conception initiale des aménagements urbains et paysagers au moment de leur mise en place ;
- Assurer des conditions d'accès et d'usage optimales pour les habitants et les usagers ;
- Anticiper les besoins d'accès et d'entretien des différents services urbains.

Les services urbains indispensables à l'opération seront aménagés sur son terrain d'assiette. Le prédimensionnement et la localisation des différents services urbains seront précisés et intégrés à la conception de l'opération, le cas échéant dans le respect des recommandations de chaque gestionnaire de service. Les ouvrages et installations qu'ils génèrent devront respecter les principes d'intégration suivants :

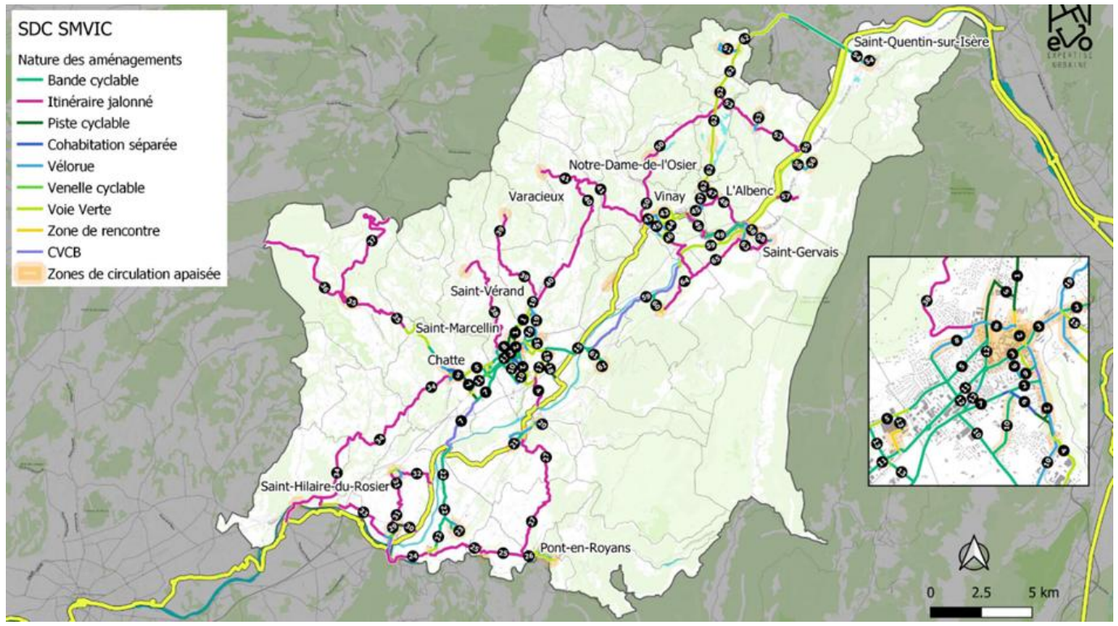
- Les locaux, abris ou aires de présentation des bacs ordures ménagères ou tri, seront anticipés dans chaque programme de logements afin d'être intégrés au projet d'ensemble, à sa composition architecturale et urbaine :
  - Prise en compte de la perception depuis l'espace public et des contraintes de collecte.
  - Dans le cas d'un simple emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un muret (en pierres locales, ou terre crue ou autre aspect cohérent avec l'architecture de l'opération) ou autre système occultant équivalent d'une hauteur supérieure à celle des bacs, avec une intégration harmonieusement à la clôture et/ou haie, en limite de l'espace public.
  - Dans le cas d'un abri, il s'intégrera au plan d'ensemble du projet et devra être intégré en harmonie avec la clôture et/ou haie, en limite de l'espace public.
- Les logettes et autres éléments techniques de raccordement, seront intégrés par encastrement au bâti, murs ou murets.
- Les annexes techniques type poste transformateur devront être positionnées de sorte à être intégrées aux éléments construits ou dispositifs de clôtures et être harmonisées avec le projet architectural de l'opération (matériaux, couleurs, etc.)

#### > Maillage avec les réseaux de mobilité (voirie, TC, cycles…)

Les secteurs d'OAP viennent conforter des quartiers ou développer de nouveaux secteurs urbains, à vocation d'habitat, mixte ou d'activités à relier aux différents réseaux de mobilité du territoire :

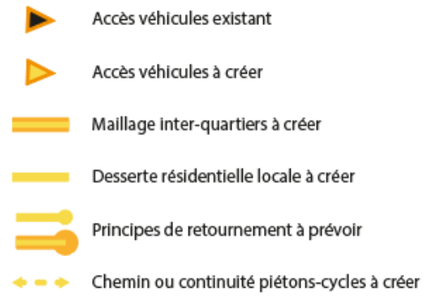
- Réseau autoroutier qui dessert le territoire par trois points accès par les péages de Tullins, Vinay et Saint-Marcellin
- Réseau ferré avec la présence de 4 gares TER : Poliénas, Vinay, Saint Marcellin, Saint Hilaire-Saint Nazaire, ainsi que Tullins Fures (hors territoire SMVIC) pour sa partie nord.
- Réseau routier de niveau départemental et communal qui irrigue l'ensemble du territoire SMVIC avec notamment deux départementales structurantes, en rives gauche et droite RD 1532 et RD1092)

Réseau cyclable principalement orienté loisirs et tourisme avec la véloroute de la vallée de l'Isère (Belle Via) et plusieurs itinéraires et boucles pour vélos de route. D'autre part, un schéma directeur cyclable a été approuvé en 2021, avec pour objectif de développer l'usage quotidien du vélo sur le territoire ; il définit les axes à aménager selon diverses modalités (voir légende de la carte ci-après).




#### > Les leviers techniques

La logique d'accès et de desserte de chaque secteur d'OAP composera avec la trame des espaces publics (ou ouverts à la circulation publique) du quartier environnant, pour améliorer le maillage à l'échelle du quartier, favoriser le développement des modes doux et assurer des liaisons qualitatives vers les différents centres d'intérêt proches ou plus éloignés fréquentés par les habitants ou les usagers : arrêt réseau de transport en commun (réseau bus, gares TER), écoles, services et commerces, espaces de loisirs et de détente, lieux de travail le cas échéant.




##### Voirie

Pour les voiries destinées à la circulation des véhicules, le dimensionnement des largeurs de chaussée sera adapté au statut de la voie dans l'armature viaire (liaison inter-quartier, desserte locale), à la nature du quartier (résidentiel, mixte, activités), au sens de circulation et au degré de partage de l'espace.

Le traitement paysager des abords sera compatible avec la gestion des eaux pluviales et l'ombrage saisonnier des surfaces minérales pour limiter les surchauffes estivales.

##### Modes doux

Les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements piétons et cycles existants ou à réaliser (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés…).



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

Le dimensionnement des trottoirs et des allées sera adapté à la taille de l'opération (nombre de logements et nombre d'habitants). Il permettra d'assurer un usage confortable, le cas échéant la cohabitation entre cycles et piétons, ainsi qu'un ombrage saisonnier. La dissociation entre circulation automobile et modes doux pourra être proposée.

Le stationnement accessible et sécurisé des vélos pour les résidents et les visiteurs (local vélos, boxes, arceaux) est à intégrer à la conception d'ensemble l'opération,

Le parcours voirie / stationnement / accès immeuble devra être le plus simple possible pour faciliter et amplifier le recours au vélo.

## 2.2. URBAIN « MORPHOLOGIQUE »

### > Types de formes urbaines, définitions

Les secteurs d'OAP permettront de développer des formes d'habitat diversifiées, adaptées au contexte des tissus urbains dans lesquels elles s'insèrent et aux besoins en termes de typologie et tailles de logements à produire.

Rappel des différentes typologies d'habitat :

#### Habitat Individuel

L'habitat individuel correspond à la forme dominante dans les quartiers récents pavillonnaires. La parcelle ne contient qu'une seule construction, contenant 1 seul logement et, le plus souvent isolée, des limites séparatives de la parcelle.

#### Habitat Individuel accolé (mitoyen à groupé)

L'habitat mitoyen ou accolé regroupe les ensembles de maisons de ville, mitoyennes sur un côté, souvent alignées le long de l'espace public.

Suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base. Avec ce type d'habitat, chaque logement dispose d'un accès individualisé et est traversant, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio, une terrasse... La hauteur de l'ensemble ne dépasse généralement pas un à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Au-delà de 3 logements en mitoyenneté on parle alors d'habitat groupé.











*Opération d'habitat individuel accolé – Cognin - Photos S. Vion*

#### Habitat intermédiaire

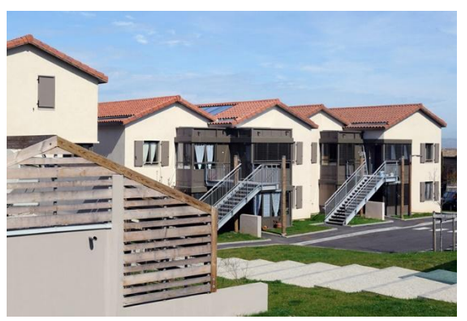
L'habitat intermédiaire correspond à des ensembles d'habitat groupé et superposé ou semi-superposé, disposant chacun d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur. Les logements peuvent être sur un niveau, en duplex ou en triplex, la hauteur de l'ensemble ne dépassant généralement pas R+3. Les logements peuvent bénéficier d'un espace extérieur privatif, une terrasse et parfois un jardin.











*Résidence les Passerelles – Pommiers (69) Agence TAO – Photo Obs FNCAUE*

#### Habitat collectif

L'habitat collectif, correspond à des volumes regroupant chacun plusieurs logements superposés ne bénéficiant pas d'un accès privatif direct, chaque logement est desservi depuis une partie commune. Espace partagé par tous, ces parties communes distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux.







La notion de copropriété y est fortement présente et les logements peuvent bénéficier, en plus d'un espace extérieur privatif (loggia, terrasse ou rez-de-jardin), d'espaces partagés communs (parc, jardins potager, aire de jeux, salle commune, atelier, etc.) Les immeubles collectifs se retrouvent le plus souvent dans des tissus denses avec un rapport direct à l'espace public.





*Habitat intermédiaire et petit collectif – Cognin les Gorges – Photos S. Vion*

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

## > Volumétries générales "répertoire"

Les volumétries proposées dans les différents secteurs d'OAP seront ancrées dans le répertoire des formes bâties et typologies déjà existantes sur le territoire et qui lui confèrent son caractère patrimonial.

Selon les secteurs, elles pourront se traduire par :

### Une volumétrie proche des formes traditionnelles d'habitat observées en centre-bourg (villages)

Bâtisse de « maison de ville », volume vertical allant du R+1 à R+2, d'épaisseur et de profondeur variable, organisées en alignement continu et mitoyenneté sur la rue et créant un front bâti qualitatif de cœur de bourg. Toitures à deux ou quatre pans avec le même sens d'alignement de faîtage, effet de combles au dernier niveau (en mezzanine sous la rive de toiture). Certains RDC pouvant être actifs, occupés par des commerces.



*Centre bourg de Chevrières*



*Centre bourg d'Izeron*



*Village de Saint Lattier*



*Habitat intermédiaire (années 1990) Izeron et Saint-Pierre de Chérennes*

### Une volumétrie proche de formes traditionnelles d'habitat observées en centre-bourg (agglomération centrale)

Grande bâtisse de « maison de ville » ou « petit immeuble », volume vertical, généralement supérieur au R+2 d'épaisseur et de profondeur variable, organisées en alignement continu et en mitoyenneté sur la rue et créant un front bâti qualitatif animant le cœur de ville. Toiture à deux ou quatre pans avec le même sens d'alignement au faîtage. Les RDC étant majoritairement actifs.







*Immeubles et maisons de ville à Saint Marcellin – Photos : ville de Saint Marcellin*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

### Une volumétrie proche des formes traditionnelles des anciens corps de ferme ou bâti agricole, observés dans les hameaux

Grande bâtisse comprenant souvent une partie logement et une partie anciennement dédiée à l'activité agricole. Isolés ou groupés en cœurs de hameaux, ces volumes n'excèdent généralement pas le R+1+C ou R+2, avec une toiture deux ou quatre pans. L'axe principal du faîtage correspond à la grande longueur, pour créer des bâtisses plus longues que larges qui composent judicieusement avec la topographie. Ces volumes compacts présentent également un fonctionnement vertical avec des combles utiles et un Rez-de-Chaussée souvent non dédié à l'habitat. Leur implantation qui compose parfois avec des dépendances, génère ambiances urbaines et paysagères qualitatives (cour, porche, jardin, alignement bâti).



*Habitation d'un ancien corps de ferme à Serre-Nerpol*



*Corps de ferme et sa dépendance à Izeron*



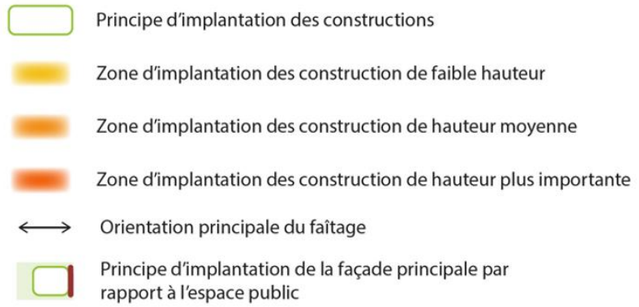


*Corps de ferme et sa dépendance à Izeron*

### > Leviers techniques

Dans les différents secteurs à aménager, ces différentes volumétries issues du territoire se traduiront par :

- Une verticalité des volumes,
- Des niveaux en mezzanine sous la rive de toiture,
- Des orientations des faitages adaptées à la topographie et favorisant les bâtiments en longueur.








*Exemple de l'opération de la Révérence à Saint-Gervais où l'on peut observer différentes typologies (petit collectif et habitat individuel accolé), avec une organisation des volumes et une composition des façades (orientations des baies) qui privilégie un registre vertical - Photos M. Peyrat*



*Petit collectif à Seyssins – Photo S. Vion*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

## > Traitement des rez-de-chaussée, actifs et résidentiels



Peut se poser la question du niveau de rez-de-chaussée et sa relation à l'espace public, notamment dans les secteurs d'habitat les plus denses où parfois le niveau de rez-de-chaussée se situe en dessous du niveau de l'espace public limitrophe.

L'impact est multiple : peu ou plus de rapport entre l'immeuble et l'espace public, aucun effet d'animation de l'espace urbain, dégradation de l'habitabilité des logements situés sous le niveau de la chaussée.

En réponse à ces observations de terrain, deux principes sont à intégrer à la conception urbaine et architecturale, sauf respect de la règlementation des risques :

- Installer les rez-de-chaussée des immeubles au niveau de la chaussée pour assurer une continuité qualitative entre l'espace public et le rez-de-chaussée des immeubles, quel que soit la destination de ces rez-de-chaussée (logements, commerces, services, etc.) et la topographie. Ce qui implique de retenir comme règle principale que le niveau de référence (rez-de-chaussée) des immeubles implantés le long des voies ouvertes à la circulation publique est celui de l'espace public.

Mieux articuler l'implantation et la mixité des immeubles de logements avec le caractère des espaces publics riverains. Cela repose sur la combinaison de plusieurs principes relatifs aux aménagements et à la programmation : dissocier les accès piétons des accès automobiles et les positionner le long des rues et des avenues ; définir des typologies de frontages adaptés aux voiries riveraines ; le cas échéant prévoir des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, etc.) le long des axes urbains centraux.

## 3. PAYSAGER ET BIODIVERSITÉ

### 3.1. INSERTION PAYSAGÈRE D'UNE OPÉRATION – FAIRE AVEC L'EXISTANT

L'insertion paysagère de l'opération se fait en intégrant les composantes du paysage avant aménagement, dans la conception d'ensemble de l'opération. Ce sont des atouts à valoriser dans les choix d'implantation de la voirie et des constructions.

Cela concerne la prise en compte du parcellaire, de la topographie (pente, talweg, etc.), la présence de motifs paysagers sur le site (haies champêtres, arbre isolé, etc.), les vues intéressantes (relation visuelle avec l'environnement proche et/ou lointain), le dimensionnement et le traitement des lisières en relation avec la nature des espaces limitrophes (naturels, agricoles, urbanisés à vocation résidentielle, d'activités, d'équipements, etc.) tout en précisant leur degré de multifonctionnalité (biodiversité, détente, modes doux, etc.).

Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre suffisamment dimensionnés pour réaliser une végétalisation multi-strate qui participe au caractère et à l'animation de la rue et du quartier.

Les essences végétales seront choisies pour s'adapter au sol, au milieu et à l'évolution des conditions climatiques (raréfaction des précipitations et surchauffe estivale), ainsi qu'à l'espace et au volume disponibles en tenant compte de leur gabarit à maturité.

L'organisation et le dimensionnement des espaces paysagers seront compatibles avec des conditions d'entretien optimales.

En préalable à la réflexion d'aménagement ou de construction, le repérage des particularités du site (caractéristiques du quartier, topographie, vues...) et des éléments de paysage (structures arborées, continuité de jardins, présence d'eau (actuelle ou passée), formes bâties anciennes, patrimoine bâti...) présents sur le tènement concerné et à proximité, permettra d'enrichir le projet et surtout de l'adapter à son contexte

#### > Leviers techniques

Le projet utilisera autant que possible tous les éléments de paysage, sur site et/ou à proximité, ainsi que toute vue intéressante.

- En préservant les éléments intéressants qui contribuent aux qualités paysagères et écologiques du site de projet et de son contexte élargi,
- En cherchant leur mise en valeur,
- En les complétant et les confortant si nécessaire : ex. prolongement ou épaississement de la trame végétale dans les aménagements, inscription dans une forme urbaine ancienne, agrément d'un front bâti, dialogue avec un chemin...
- En les mettant au cœur de la composition du projet : ex. jardin ou espace libre en appui sur les structures végétales existantes, stationnement tirant parti des végétaux en place, coulée verte positionnée en continuité de l'existant au-delà de la parcelle, mise à distance du bâti pour préserver une vue ou un arbre....



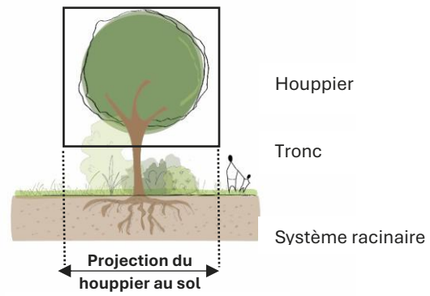

Il s'agira aussi de :

- Préserver et tirer parti des structures végétales existantes.

**Exemple d'opération récente avec préservation de structures arborées existantes**



**Structure d'un arbre**




Espace à protéger de toute construction et mouvement de terre

- Assurer des continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces).
- Mettre en valeur la présence d'eau.
- Mettre en scène les vues.



**Mise en valeur d'un ruisseau au sein d'une opération, aménagement d'une coulée verte, accès physique et visuel à l'eau**

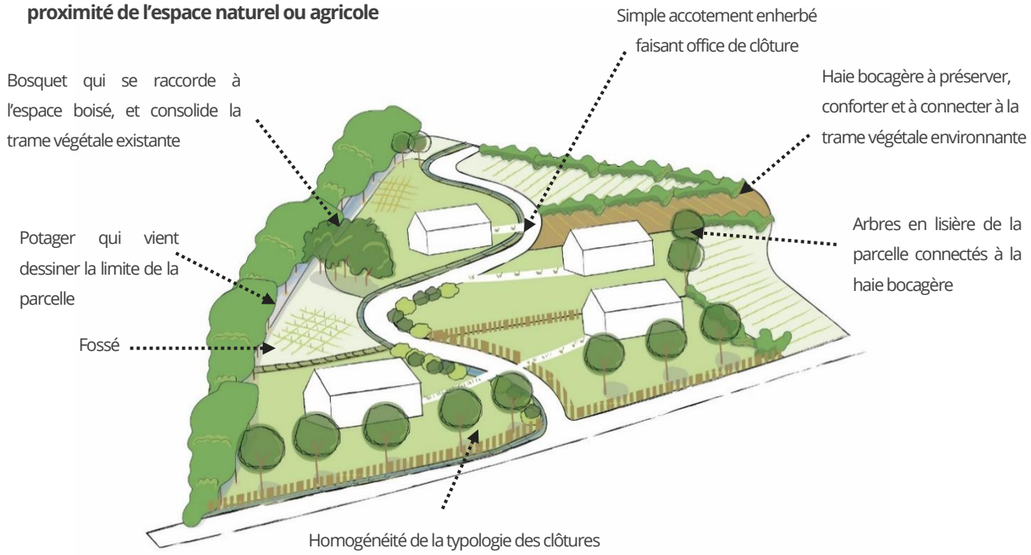


En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

- Orienter et composer le projet pour dessiner la lisière lorsqu'elle est au contact d'un espace agricole ou naturel.

**Conforter et dessiner la lisière au contact ou à proximité de l'espace naturel ou agricole**




Dans le prolongement des orientations ci-dessus, les choix de localisation, de dimensionnement et de traitement des abords des constructions sont une des composantes du projet, pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et paysagère de l'opération et de diversification des usages au sein de l'opération (se déplacer, se détendre, jardiner etc…).

Les abords ne peuvent pas être le seul résultat des espaces restant entre les limites parcellaires et les constructions.

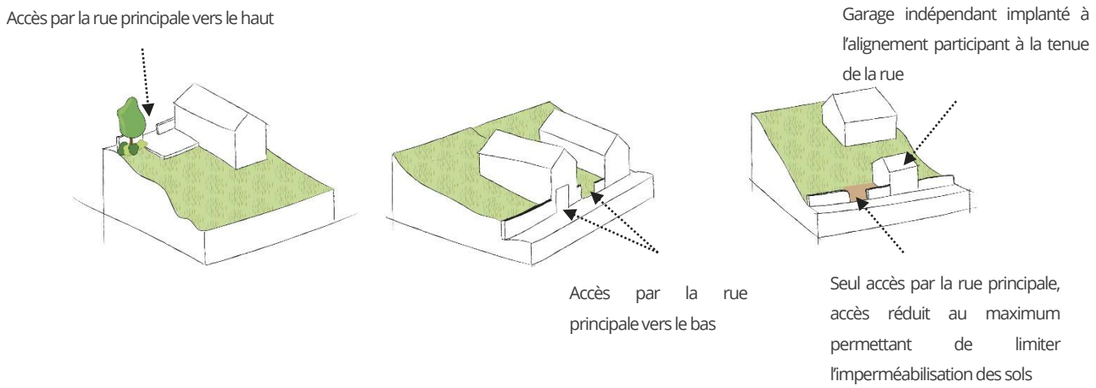
Les aménagements permettront de renforcer la biodiversité et favoriser le confort climatique de l'opération : privilégier des sols poreux et vivants, favoriser le développement d'une végétation multi-strate pour apporter de la fraîcheur à proximité des logements.

Plus précisément, la qualité des séquences d'accès aux immeubles est à intégrer aux aménagements pour répondre à la fois à l'accessibilité pour tous et à la prise en compte des besoins d'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

Cela passe par le dimensionnement et l'aménagement des espaces d'interface, la mise en place de seuils entre les dessertes (voirie, aires de stationnement) et les constructions, particulièrement au niveau des pieds d'immeuble en cas des logements situés en RDC

.

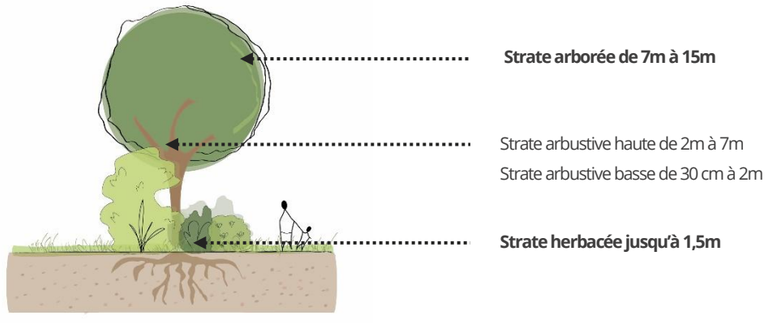
### Rapport à la pente




Dans le cas où la parcelle du projet présente un relief important, le projet ne cherche pas à modifier la topographie, mais plutôt à s'ajuster à celle-ci.

### Composition multistrates

Association de plusieurs strates végétales de préférence 3 strates végétales : **herbacée,**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 3.2. DÉFINITIONS ET TRAITEMENT PAYSAGER DES LISIÈRES ET DES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES

L'aménagement des secteurs d'OAP est l'occasion d'améliorer la gestion des lisières qui assurent la transition entre l'urbanisation à venir et le milieu environnement, qu'il soit urbain, routier, agricole ou naturel. Il peut aussi permettre d'intégrer à la composition d'ensemble des continuités paysagères et végétales.

### > Objectifs

Les **lisières** sont des espaces de transition avec plusieurs fonctions / bénéfices possibles :

- **insertion paysagère de l'opération** en s'appuyant le cas échéant sur la trame végétale existante, et la mise en valeur des ambiances paysagères existantes, permettant de créer un écrin pour le bâti et atténuer son impact visuel dans le paysage
- **maintien et renforcement de la biodiversité ordinaire**, en créant des écosystèmes naturels et utiles pour maintenir une continuité écologique entre deux milieux notamment par les différentes strates de végétation
- **amélioration des fonctionnalités hydrauliques**, par le maintien d'un espace favorable au parcours de l'eau et son infiltration grâce à des sols poreux et végétalisés, à maintenir ou à aménager
- **amélioration du microclimat** (protection contre les vents dominants, ombrage, évapotranspiration),
- **cohérence du territoire et usages**

Les **continuités paysagères et végétales** ont pour objectif de ménager la perméabilité du secteur d'OAP, en particulier dans les secteurs situés entre deux espaces agro-naturels.

### > Définitions et illustrations

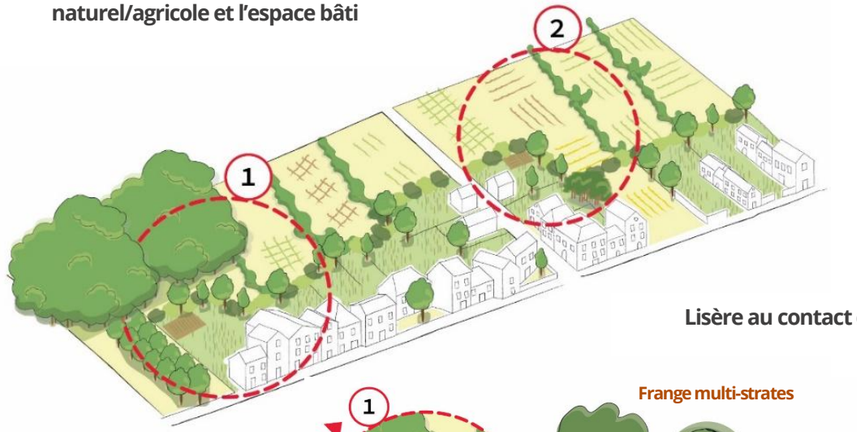
**Une trame végétale** désigne les structures végétales qu'elles soient situées dans les espaces agro-naturels ou urbains. Elle peut être composée d'éléments tels que haies, prairies, bosquets, arbres isolés, boisement., mails, alignement, etc..., issus d'un développement spontané ou d'aménagements paysagers volontaires que ce soit en lien avec des pratiques agricoles ou l'aménagement urbain.

**Une lisière multifonctionnelle** est un espace de transition entre un espace naturel et un espace urbanisé, qui combine plusieurs des fonctions / bénéfices énoncés dans les objectifs.

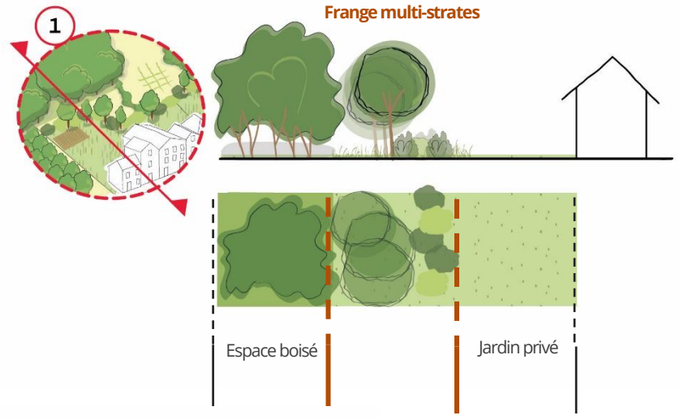
**Une continuité paysagère** est un espace qui connecte différents espaces, en maintenant des liens fonctionnels et/ou visuels. Elle peut contenir différentes trames (végétale, sol, parcours de l'eau) ainsi que des cheminements. Elle contribue au fonctionnement d'ensemble de l'écosystème local

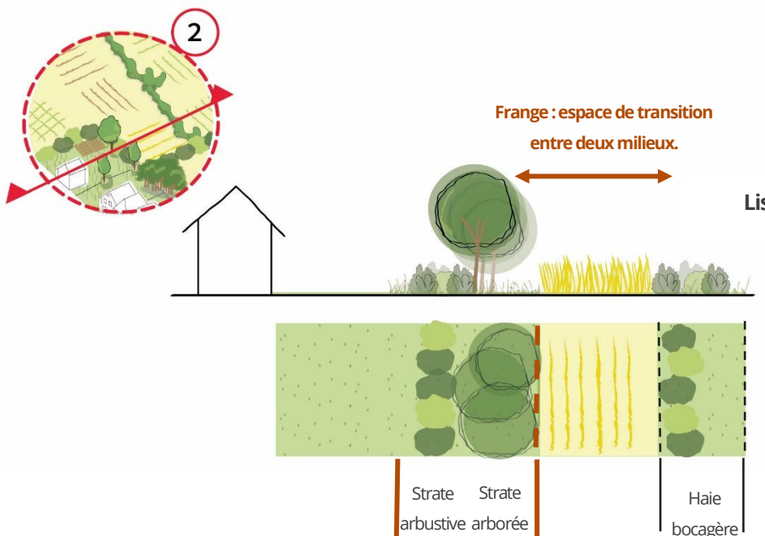
Globalement ces composantes participent la structuration du territoire, permettent d'ancrer les futures opérations dans le paysage local et renforcer la qualité du cadre de vie.

**Traitement des lisières entre l'espace naturel/agricole et l'espace bâti**




**Lisière au contact de l'espace boisé**



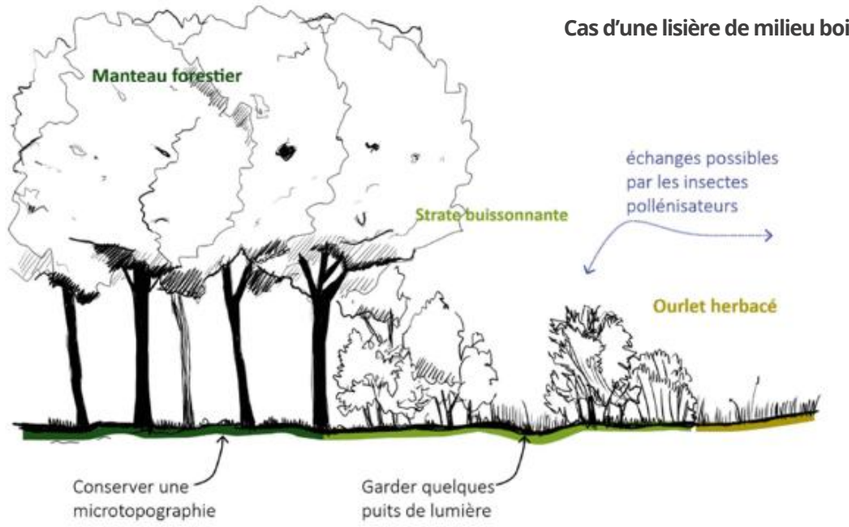




**Lisière au contact de l'espace agricole**



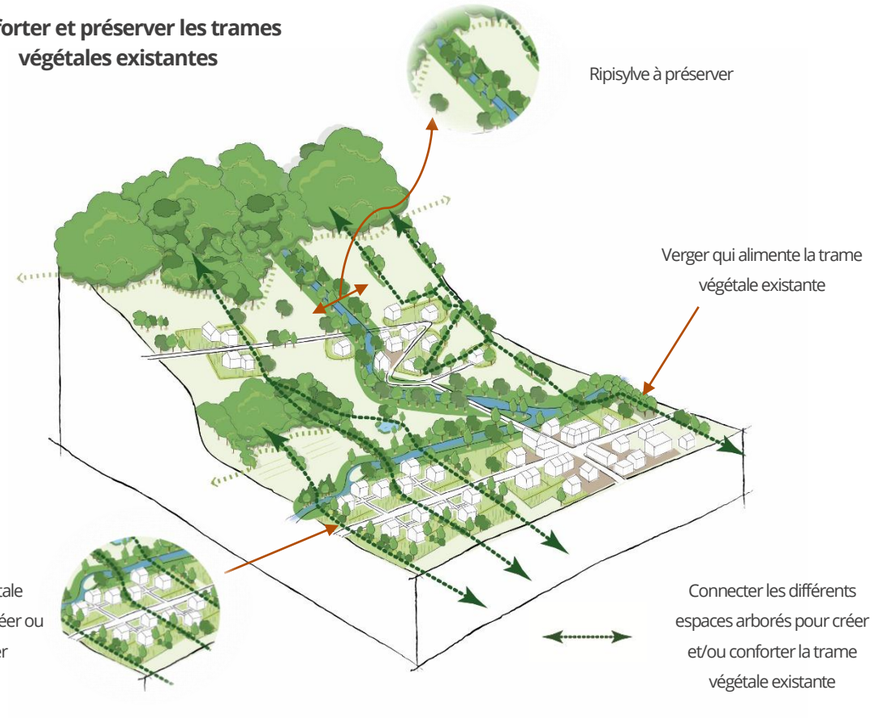
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS




**Cas d'une lisière de milieu boisé**

**Conforter et préserver les trames végétales existantes**



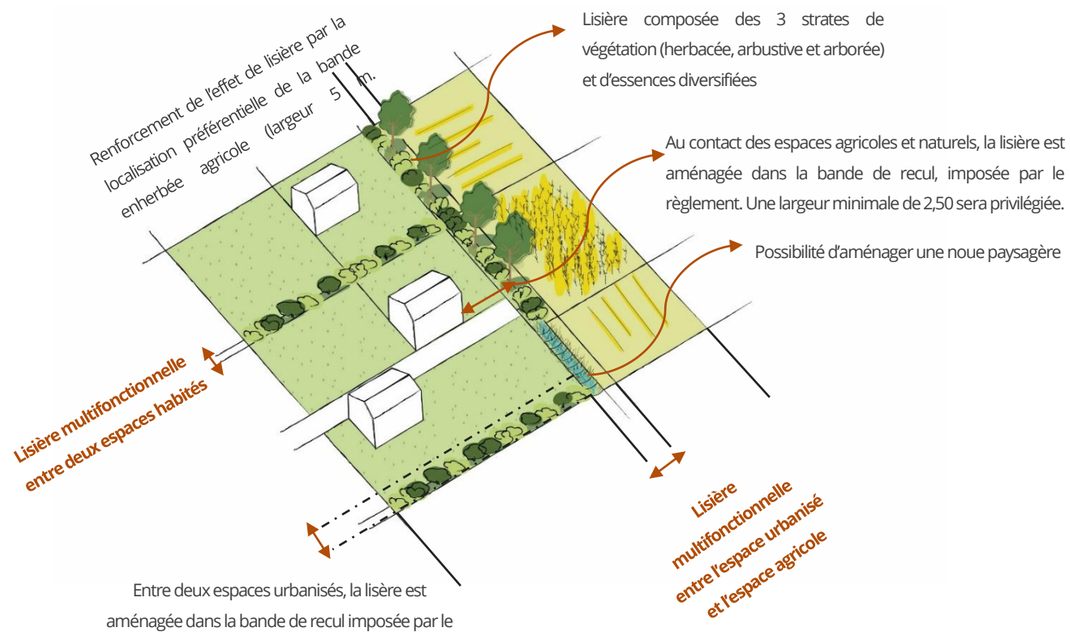

## > Leviers techniques : principes d'aménagement

Trame végétale à conserver et ou renforcer

Lisière multifonctionnelle

Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place

### Lisières multifonctionnelles




Entre deux espaces urbanisés, la lisère est aménagée dans la bande de recul imposée par le règlement. Une largeur minimale de 1,20m de sera privilégiée.

**Principe de lisières multifonctionnelles**

Le schéma ci-dessus illustre les différentes configurations possibles et des éléments de dimensionnement indicatifs, favorables à la multifonctionnalité des lisières et au bon développement des plantations.

- Dimensionner la largeur de la lisière et le choix des végétaux en lien avec les perceptions proches et lointaines, les principes d'organisation du bâti, les vues et les protections recherchées par rapport au microclimat local (vent dominant, maitrise de l'ensoleillement).
- Privilégier une composition végétale multistrate, diversifier les essences végétales mises en œuvre et les silhouettes générales des lisières
- Anticiper le développement de la végétation choisie et son vieillissement ; une lisière plus âgée est riche en biodiversité.

En cas de clôture, intégrer le dispositif aux plantations.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS



*Espace commun associé à une lisière multifonctionnelle : cheminement, parcours de l'eau et haie champêtre – Gières – Photo S. Vion*

### Continuités paysagères et végétales

Les continuités paysagères et fonctionnelles seront couplées ou pourront constituer les espaces verts communs des opérations.

On évitera autant que possible de les clôturer, en particulier sur leurs extrémités au contact des espaces agro-naturels

Le sol sera majoritairement enherbé et les plantations arbustives et/ou arborées seront souples et variées tout en favorisant une continuité de la trame végétale. Elles pourront être traversées par des voies à aménager (liaisons, desserte ou cheminement modes doux), qui seront dimensionnées au strict minimum.

## 3.3. TRAME BRUNE, CONTINUITÉ DU SOL

### > Objectifs

La trame brune ou continuité des sols, est primordiale pour le bon fonctionnement des organismes du sol, dont la survie dépend de leur capacité à se mettre en réseau.

En complément des objectifs développés dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du PLUi les leviers techniques suivants seront intégrés à l'aménagement de chaque secteur d'OAP.

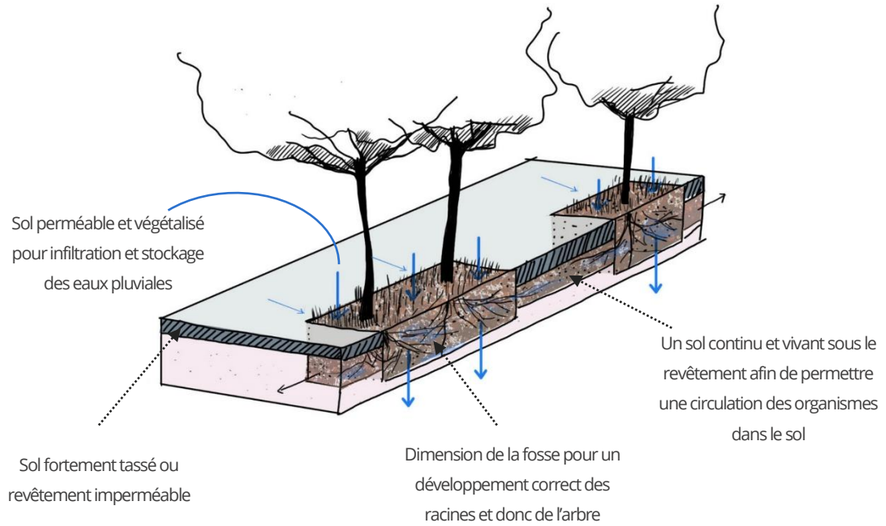
### > Leviers techniques

En lien avec les exigences minimales fixées par le règlement, il s'agira de :

- Privilégier l'implantation des nouvelles surfaces imperméabilisées et emprises bâties là où le sol est, soit déjà bâti, soit largement appauvri et artificialisé par d'anciennes activités ou aménagements (emprise bâtie, aires de manœuvre de stockage ou de stationnement, etc…).
- Maximiser le caractère perméable des sols en combinant surfaces de pleine terre et matériaux perméables.
- Le cas échéant, désimperméabiliser les surfaces artificielles qui ne sont pas/plus nécessaires.

Pour aller plus loin, on pourra :

- Garder sous les revêtements de surface des passages pour les microorganismes, en utilisant soit de la terre végétale soit un revêtement en terre pierre si une portance est nécessaire.
- Établir un panel de règles applicables pour la phase chantier concernant les sols en place (interdiction de circuler dessus, pas de compaction, pas de mélange des horizons végétatifs)
- Développement d'une gestion des espaces verts en faveur de la préservation d'une bonne qualité de sols : gestion différenciée, protection systématique des sols (par un couvert végétal ou du paillage), interdiction de tous produits phytosanitaires, apport de compost ou matières organiques, etc…
- Il est également préférable d'éviter les plantations d'espèces annuelles, régulièrement remplacées, car les arrachages / replantations récurrents déstructurent les formations fragiles du sol.



## 3.4. TRAME VERTE ET BLEUE

Les objectifs et principes d'aménagement de cette thématique sont développés dans **l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du PLUi.**

## 3.5. "TRAME NOIRE" ET ÉCLAIRAGE URBAIN

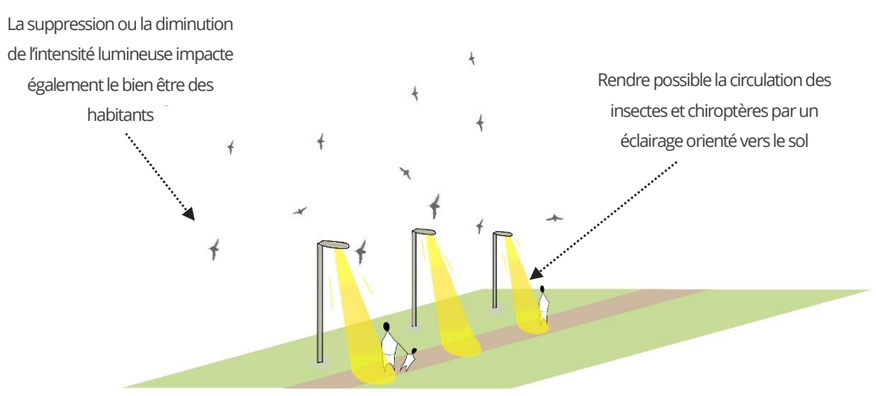
### > Objectifs

La trame noire désigne un ensemble d'espaces qui ne sont pas éclairés la nuit, garantissant des zones sombres, permettant la bonne circulation, la reproduction et l'alimentation des espèces animales nocturnes.

En complément des objectifs développés dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du PLUi les leviers techniques suivants seront intégrés à l'aménagement de chaque secteur d'OAP.

#### Leviers techniques

- Éliminer les éclairages orientés vers le haut
- Supprimer l'éclairage non fonctionnel des bâtiments ou des panneaux
- Diminuer les intensités lumineuses et privilégier les couleurs chaudes
- Déterminer des plages horaires d'éclairage en fonction du contexte






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 4. QUALITÉ GÉNÉRALE D'UNE OPÉRATION

### 4.1. ACCÈS, DESSERTE ET STATIONNEMENT – PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONCEPTION ET TRAITEMENT PAYSAGER

#### > Dessertes internes VL, piétons, cycles

**Conception générale**

Les espaces d'accès et de desserte seront les plus réduits possibles et limités au strict nécessaire (en largeur comme en longueur).

Les tracés de voirie chercheront à s'accorder avec le site (structures végétales, éléments de paysage existants...) et la topographie :

- Ils limiteront au maximum les terrassements,
- Ils seront composés de façon à générer le moins d'espaces résiduels,
- Ils développeront une certaine simplicité, souplesse voire sinuosité des tracés.

**Végétation**

Les accès et desserte s'organiseront de façon à préserver autant que possible les structures végétales existantes ou des éléments de paysage (présence d'eau, petit patrimoine, cheminement...) présents sur le site.

Les espaces d'accès et de desserte seront accompagnés de plantations développant plusieurs strates végétales (arborées, arbustives et herbacées) qui participeront au caractère végétal de la rue ou du secteur et favoriseront la biodiversité.

**Matériaux**

Les revêtements des espaces d'accès et de desserte privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue.

Les revêtements imperméables pourront concerner les bandes de roulement et les espaces très sollicités.

Même dans ces conditions, le caractère perméable avec stockage et/ou infiltration d'eau sera étudié.

#### > Gestion des stationnement VL, stationnement cycles, degré de mutualisation, etc...

Sauf mention dans l'OAP sectorielle, les modalités de stationnement privilégient les places en surface, pour faciliter la réversibilité des aménagements. Les places en ouvrage, en sous-sol ou en rez-de-chaussée des immeubles sont limitées à des situations particulières.

Ainsi les besoins sont répartis à l'échelle de l'opération et en dehors des lots pour :

- Faciliter l'aménagement d'aires de stationnement ombragées ou couvertes (arbres, pergola),
- Limiter les surfaces minérales à proximité immédiate des rez-de-chaussée des logements
- Fragmenter les surfaces minéralisées,
- Permettre l'aménagement de places abritées auxquelles on pourra adosser des celliers.

L'utilité de recourir à des places abritées sera étudiée pour installer des bornes de recharge de véhicules électriques ainsi que des panneaux photovoltaïques sous la forme de couverture.

Les attentes en termes de traitement urbain et paysager des espaces de stationnement sont les suivantes.

Pour le stationnement automobile, et en complément de ce qui est dit précédemment, il s'agit aussi de les concevoir dans un objectif de réversibilité ; c'est-à-dire penser ces espaces pour un usage à terme, et en attendant ils permettent le stationnement des véhicules

**Lorsque les plantations d'arbres ne sont pas possibles, développer des bandes de plantations arbustives et/ou herbacées.**



**Favoriser les plantations arborées (en alignement, ponctuelles, discontinues...) de part et d'autre des voies ou a minima sur un côté.**



**Développer des espaces végétalisés de part et d'autre des voies d'accès et de desserte**





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

## Définition des typologies : courée, cour de distribution, frontage

Aire de stationnement à créer

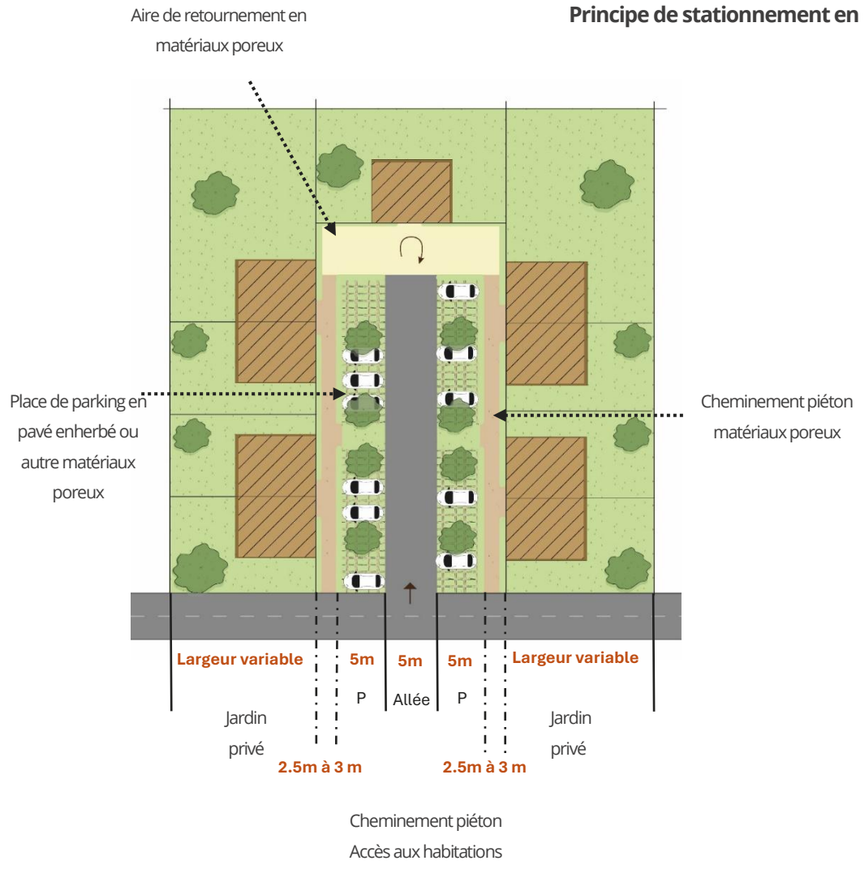
Principe de stationnement en courée

Principe de cour de distribution

Emplacement préférentiel des stationnements souterrains

Principe de frontage

### Principe de stationnement en courée

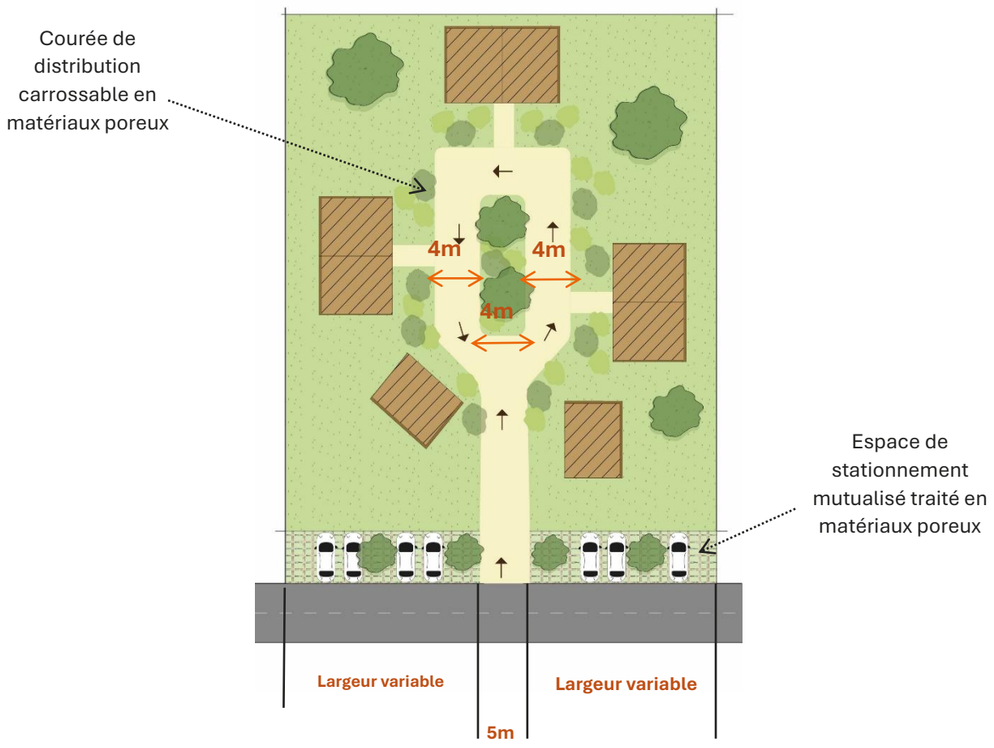



**La courée** permet de stationner les véhicules à proximité immédiate des logements, qui sont organisés autour.

Elle dispose d'un accès unique depuis la voie de desserte, prolongée par une allée à double sens de circulation qui distribue les places de stationnement et se termine par une aire de retournement ; la profondeur et la largeur de l'aire de retournement permettent les manœuvres. Le schéma ci-dessus indique la largeur à prévoir pour combiner stationnement, espaces végétalisés et allées de distribution des logements. La profondeur est variable, à adapter au nombre de logements à desservir.

Tous les matériaux de surfaces sont perméables sauf l'allée en cœur de courée.

### Principe de courée de distribution

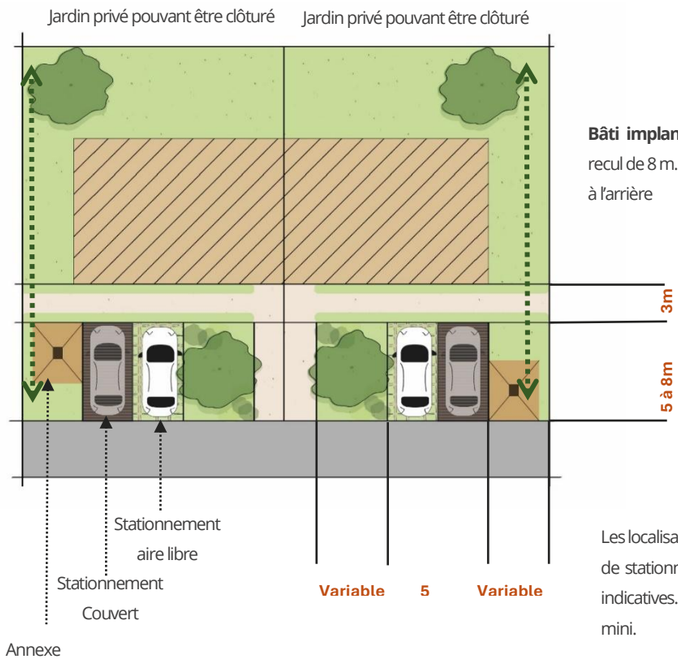



**La courée de distribution** vient en complément d'une aire de stationnement mutualisée aménagée en entrée d'opération.

Elle permet de circuler en sens unique autour d'un terre-plein végétalisé et arboré, pour approcher une personne à mobilité réduite, décharger ou garer temporairement un véhicule. Elle est favorable à une organisation plus libre des constructions avec une interface jardinée. Des petites allées distribuent les habitations depuis l'allée de distribution.

La totalité des surfaces peut être traitée en matériaux poreux, la circulation étant très limitée.

### Principe de frontage




**Bâti implanté à l'alignement** du recul de 8 m. pour dégager un jardin à l'arrière

**Bande jardinée** avec possibilité d'y aménager une allée modes doux (sol poreux), en fonction de l'organisation du quartier

**Bande avec sols majoritairement poreux pour aménager :**

Stationnement VL 2 places (à l'air libre, couvert type carport ou boxé) ; bande jardinée et arborées ; petite annexe éventuellement (type abri jardin)

Les localisations des allées d'accès, des places de stationnement et des bandes verts sont indicatives. Accès maison largeur 1,40 m mini.

**Le frontage** est à privilégier pour rassembler le stationnement et les petites annexes de l'habitat individuel accolé ou jumelé, lorsqu'on veut conserver aux jardins leur caractère végétal et paysager dominant, en particulier lorsqu'ils sont en premier plan, perçu depuis l'espace public.

Son organisation est harmonisée à l'échelle de l'opération ; il peut être aménagé sur le lot cessible.

Les principales dimensions et les différentes fonctions à prévoir sont précisées dans le schéma ci-contre. La répartition du stationnement et l'annexe se fait dans la trame du frontage, selon ses besoins. Les espaces non utilisés sont à végétaliser, notamment pour planter les arbres nécessaires à l'ombrage des places de stationnement.

La totalité des surfaces peut être traitée en matériaux poreux, sauf en cas de boxe ou d'annexe.

### Conception générale

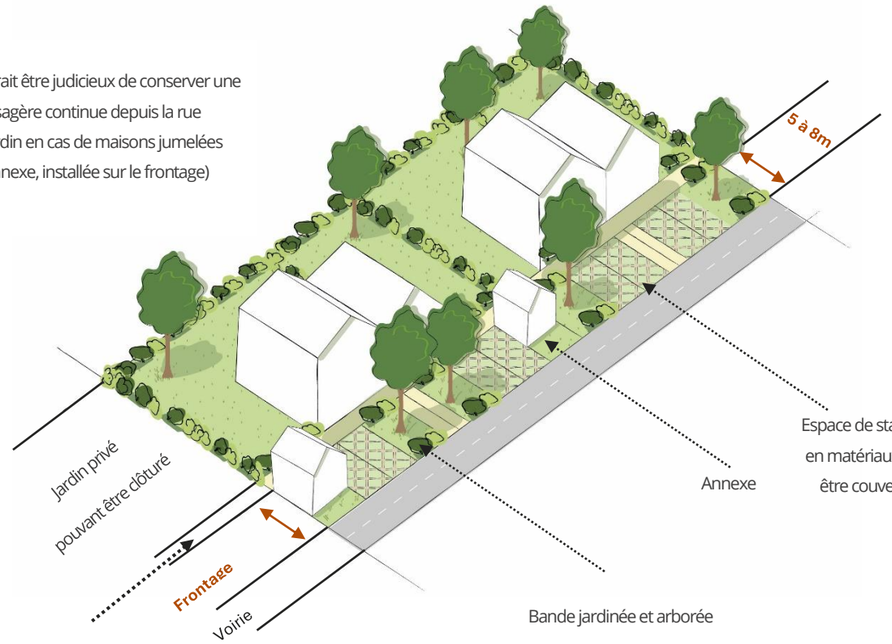
L'implantation des aires de stationnement privilégiera l'emplacement le plus proche de la rue (quelle que soit la configuration : en aérien, en sous-sol ou en rez-de-chaussée), afin de limiter le linéaire de voirie.

Les aires de stationnement s'intégreront à la topographie en limitant au maximum les terrassements (le cas échéant) :

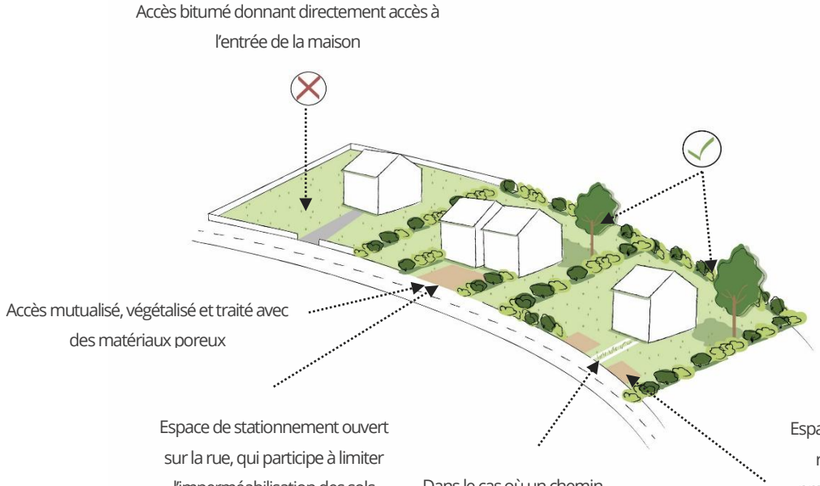
- Accès par le bas : garage intégré dans les éléments construits existants ou projetés (façade, mur de clôture).
- Accès par le haut : l'espace de stationnement peut participer à la préservation des vues sur le grand paysage

La qualité des séquences d'accès aux logements depuis les aires de stationnement est à intégrer aux aménagements pour répondre à la fois à l'accessibilité pour tous et à la prise en compte des besoins d'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

*NB : Pourrait être judicieux de conserver une bande paysagère continue depuis la rue jusqu'au jardin en cas de maisons jumelées (accès à l'annexe, installée sur le frontage)




### Principe de stationnement






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

## Végétation

Les aires de stationnements tireront partie autant que possible des structures végétales existantes ou des éléments de paysage (présence d'eau, petit patrimoine, cheminement...) présents sur le site.

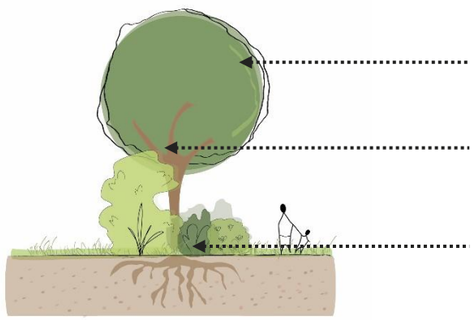
Les aires de stationnements développeront des espaces végétalisés généreux (entre et aux abords des emplacements) et multistrates (strates arborées, arbustives et herbacées), qui participeront au caractère végétal de la rue ou du secteur.






*Exemples de traitement des aires de stationnement : ombrage par pergolas végétalisées ou plantation d'arbres, matériaux perméables des surfaces.*

**Composition multistrates**



Association de plusieurs strates végétales de préférence 3 strates végétales : **herbacée, arbustive et arborée**

**Strate arborée de 7m à 15m**

Strate arbustive haute de 2m à 7m
Strate arbustive basse de 30 cm à 2m

**Strate herbacée jusqu'à 1,5m**

## Matériaux

Les revêtements des espaces de stationnement, privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue tels que :

- De type enherbé : mélange terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, enherbé associés à des bandes roulantes minéralisées (perméables)... Les surfaces en revêtement naturel et non compactées seront des lieux de vie pour la microfaune (lombrics) qui entretient des sols aérés à bonne perméabilité et participe à la biodiversité.
- De type sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation. Ces matériaux présentent moins d'intérêt au regard de la biodiversité.
- Pavage réalisé sur lit de sable.

**Platelage bois**



**Pavés à joints enherbé**



**Sol en sable stabilisé**



**Revêtement terre pierre**





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 4.2. ESPACES COMMUNS

### > Conception d'ensemble

La composition des espaces extérieurs cherchera à répondre à un parti d'aménagement spécifique, lié à son contexte paysager et décliné dans un plan d'ensemble. Les espaces végétalisés d'un seul tenant et permettant d'accueillir des plantations arborées comme des usages diversifiés seront privilégiés, ils ne constitueront pas un simple « remplissage » d'espaces résiduels.

Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre (privatifs ou collectifs) suffisamment dimensionnés pour réaliser une végétalisation qui participe au caractère et à l'animation de la rue : une végétation arborée (préférable, notamment pour l'adaptation au changement climatique), et/ou arbustive, perceptible depuis l'espace public et au-delà de la clôture :

- Un espace végétalisé de devant ou de côté,
- Une végétalisation d'un micro-retrait ou d'une façade sur rue,
- Un espace végétalisé arrière ou cœur d'îlot.

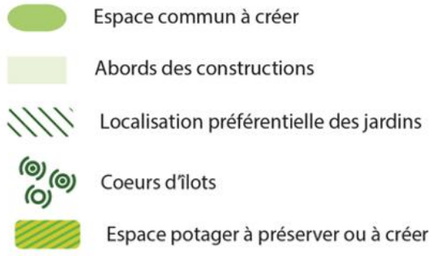
### > Végétation

La composition multistrate (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée dès que possible afin d'enrichir et de diversifier les perceptions et la qualité des paysages, de développer la biodiversité en créant des habitats favorables à la faune.

Le choix des essences végétales s'adaptera au milieu (bord d'eau, fossé, pied de bâti, abord des chemins, espaces ouverts), au site et à son histoire, à son environnement (milieu sec ou humide... ; situation ensoleillée, ventée, ombragée...) et au projet (plantation libre, bord de construction ou de clôture, sur dalle).

Les essences seront diversifiées et de préférence locales afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides) et de maintenir l'équilibre écologique en fournissant notamment une alimentation conforme au régime alimentaire de la faune locale (insectes, mammifères, oiseaux).

### > Leviers techniques




#### Espaces communs

Le projet cherchera à développer un parti d'aménagement paysager d'ensemble, alliant les espaces communs et les espaces libres privatifs, en cherchant à les considérer comme un tout participant à la trame paysagère du quartier.

Les limites et transitions entre espaces privatifs et espaces communs seront, autant que possible, atténuées et traitées avec soin pour ne pas créer de ruptures visuelles.

L'espace commun offrira aux habitants un îlot de fraîcheur et un lieu d'agrément, favorable à la rencontre et la vie collective en privilégiant des sols poreux et vivants et en favorisant le développement d'une végétation multistrate, notamment la plantation d'arbres, pour apporter de la fraîcheur.

#### Espaces libres et abords des constructions

Les choix de localisation, dimension et traitement des abords des constructions sont une des composantes du projet, en réponse à des objectifs d'insertion urbaine et paysagère de l'opération et d'usages au sein de l'opération (se déplacer, se détendre, jardiner etc...).

Les abords ne peuvent pas être le seul résultat des espaces restant entre les limites parcellaires et les constructions.

Les aménagements permettront de renforcer la biodiversité et favoriser le confort climatique de l'opération : privilégier des sols poreux et vivants, favoriser le développement d'une végétation multistrate pour apporter de la fraîcheur à proximité des logements.

Plus précisément, la qualité des séquences d'accès aux immeubles est à intégrer aux aménagements pour répondre à la fois à l'accessibilité pour tous et à la prise en compte des besoins d'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

Cela passe par le dimensionnement et l'aménagement des espaces d'interface, la mise en place de seuils entre les dessertes (voirie, aires de stationnement) et les constructions, particulièrement au niveau des pieds d'immeuble en cas des logements situés en RDC.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 4.3. CLÔTURES

### > Objectifs généraux

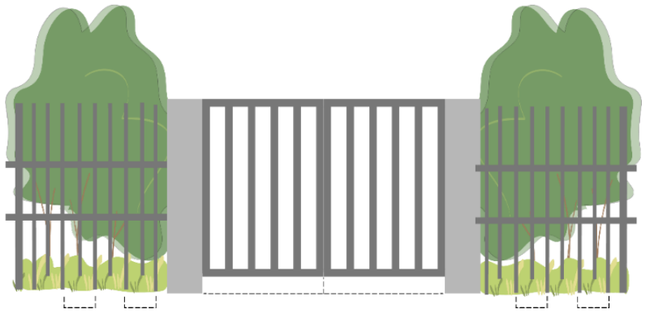
La clôture contribuera à la qualité d'ensemble de l'aménagement d'un secteur, aussi bien par sa perception depuis l'espace public qu'en limite séparative entre les parcelles

Elle pourra revêtir diverses formes et participer à l'animation des lieux en jouant sur les alternances de transparence et d'opacité, de minéral (élément construit) et de végétal. Elle pourra être un support pour adosser la végétation (associant plusieurs formes et strates végétales) afin de préserver une part d'intimité côté privé.

Les transparences ou percées visuelles sur le jardin ou le végétal (frondaisons des arbres, arbustes, grimpantes...) seront recherchées afin de donner à voir le caractère végétalisé sur la rue et permettre une certaine profondeur du champ de vision.

La perméabilité des clôtures à la petite faune sera recherchée dans la mise en place des ouvrages :

- Une clôture ajourée avec des largeurs de montants au plus égales à la largeur des espacements.
- Un espace ajouré maintenu sous les battants des portails.



Espace ajouré sous le portail et la clôture pour favoriser le passage de la petite faune

Pour mémoire, les édicules techniques (coffret électrique, boite aux lettres, locaux poubelles...) seront intégrés dans l'élément de clôture afin de limiter leurs impacts visuels (voir 2.1 Urbain « fonctionnel »).

### > Clôtures sur espace public

Dans le cas d'une clôture implantée en alignement sur l'espace public ou entretenant un rapport direct sur l'espace public :

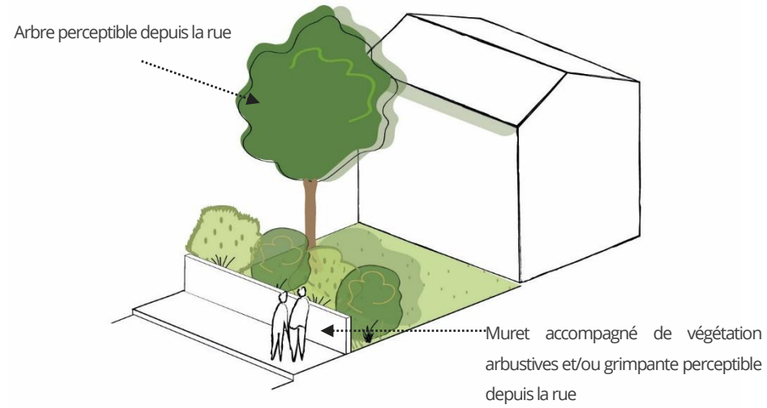
- Elle contribuera à la qualité de la rue et du paysage perçu depuis l'espace public, en participant, le cas échéant à la continuité de l'ordonnancement du bâti.
- Elle sera accompagnée de plantations.
- Les transparences ou percées visuelles sur le jardin ou le végétal (frondaisons des arbres, arbustes, grimpantes...) seront recherchées afin de donner à voir le caractère végétalisé sur la rue et permettre une certaine profondeur du champ de vision.
- Dans le cas de clôture pleine (mur ou muret surmonté d'un système de claire-voie) elle sera accompagnée de végétation perceptible depuis l'espace public :

- Plantations de grimpantes, arbustes ou arbres, côté espace privé, de façon à contribuer à la présence de végétation sur la rue
- Il sera prévu des plantations en pied de mur (sur espace privé) côté espace public.

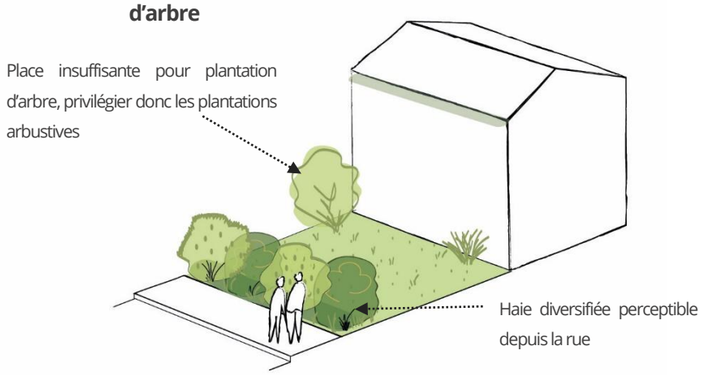
- La végétation accompagnant la clôture participera à la qualité d'ambiance de l'espace public et en devenant une composante visuelle.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de permis d'aménager, il pourra être imposé à l'aménageur le principe de pré-verdissement à l'échelle d'une opération, pour assurer un traitement qualitatif des limites sur l'espace public.

Les schémas ci-après illustrent à la fois **le rapport entre clôture et végétation et les possibilités d'aménagement des abords en fonction de leur dimension**, entre l'espace public et la construction.

**Jardin de devant avec espace libre permettant la plantation d'arbre**




**Jardin de devant avec espace libre ne permettant la plantation d'arbre**

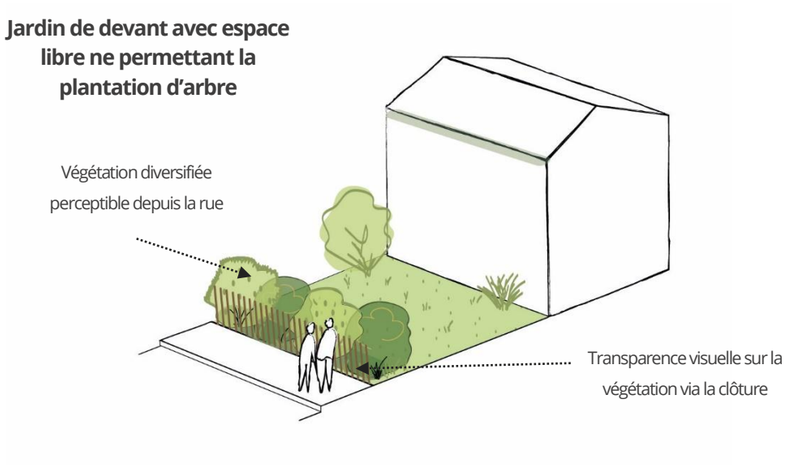




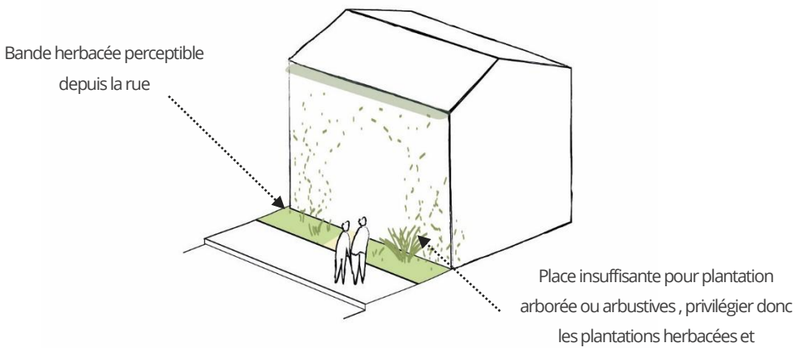

En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

**Jardin de devant avec espace libre ne permettant la plantation d'arbre**




**Faible retrait sur la rue**



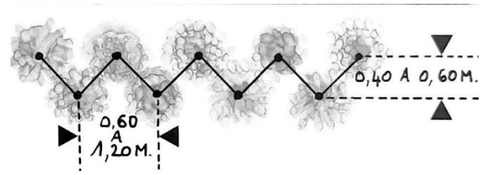

### > Clôture sur limites séparatives

Dans le cas d'une clôture implantée sur les limites séparatives :

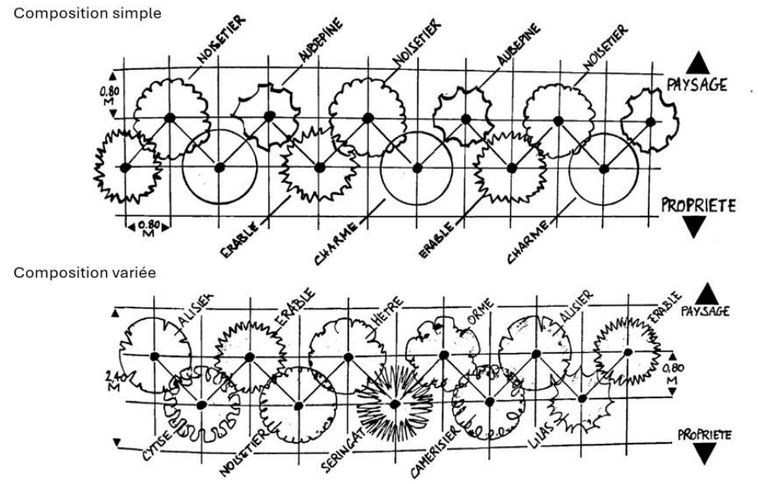
- Elle devra, prioritairement, être constituée par une haie libre et diversifiée.
- Elle permettra l'intimité entre les jardins ou tout espace extérieur privatif, tout en préservant une perméabilité visuelle sur la végétation.
- Si elle constitue une limite entre deux milieux, elle ne devra pas contraindre les continuités paysagères et écologiques, mais participer à leur maintien et à leur développement (voir 3.2 Lisières multifonctionnelles).

### > Végétation et matériaux

Les haies en clôture développeront des essences variées en mélange, plantées préférentiellement de façon aléatoire.




*Principe de plantation des haies en quinconce, meilleur garant d'un remplissage régulier, en limite séparative entre deux jardins- Source : le jardin en milieu rural, CAUE de Haute Savoie 1993*




*Principe de plantation en quinconce et de composition de haies champêtres en limites séparatives au contact des espaces agricoles et naturels - Source : le jardin en milieu rural, CAUE de Haute Savoie 1993*

Elle sera de préférence discontinue ou avec des variations de hauteur/densité, pour offrir des transparences, rythmer le linéaire et ne pas constituer un front végétal continu et homogène. Ces haies diversifiées pourront devenir des supports importants de biodiversité.

Dans le cas d'ouvrage en serrurerie, les grilles et portails seront de formes simples et sobres, de couleurs neutres (ex. gris ou marron) en harmonie avec les façades des constructions (menuiseries, huisseries, volets) ; elles seront uniformisées à l'échelle d'une même opération.

Dans le cas d'une clôture pleine (type mur) ou pour partie pleine (muret surmonté d'un système de claire-voie) le mur ou muret devra être enduit ou reprendre les principes de l'architecture locale : pierres locales, terre-crue.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 4.4. QUALITÉ DES LOGEMENTS ET ARCHITECTURE

**L'attention portée à la conception des logements constitue la première entrée pour une opération qualitative**, en se posant la question de la gamme et de la palette des types de logements, en relation étroite avec le programme attendu, et celle du propos architectural (épaisseur et logements traversants, espaces cuisine versus espace salon, espace jour versus espace nuit, etc.).

Pour les immeubles rassemblant plusieurs logements, la définition du meilleur plan d'étage courant est le préalable à la réflexion.

Sur les terrains vierges de toute construction, il convient de travailler le plan de masse et le contour volumétrique dans un deuxième temps en lien avec les lignes du paysage.

Cela concerne le **confort des logements** conditionné par des choix de conception portant sur l'orientation (apports solaires passifs, lumière naturelle), la possibilité de ventilation naturelle (pour prévenir la surchauffe des logements lors des épisodes caniculaires), le degré d'intimité de chaque logement, ainsi que la nécessité de se protéger des apports solaires en été (ombrage, occultation).

Pour cela, la multi-orientation des logements est à privilégier avec au moins 2 orientations à partir du T3 et en évitant une mono-orientation au Nord quel que soit la taille du logement.

L'agencement des logements entre eux doit permettre de ménager des espaces d'intimité en travaillant sur les répartitions pièces de vie / pièces de nuit et les prolongements extérieurs, tenant compte des vis-à-vis et des vues (directes / indirectes), en intégrant les occultations mobiles à la conception architecturale.

Cette qualité repose aussi sur le traitement architectural - voire paysager, **des séquences de prolongement des logements**, le choix du type de prolongement (jardins, balcons, loggias, terrasses), l'accès depuis la pièce de vie, leur dimensionnement en rapport avec la taille du logement et leur degré d'exposition aux phénomènes climatiques locaux (ensoleillement, vents dominants, précipitations, etc.).

Enfin, l'architecture est une composante majeure du paysage urbain et rural.

À ce titre, l'expression architecturale doit être soignée, les choix de modénature dans un rapport proportionné au volume de la construction et à la lecture des façades en perceptions proches et lointaines. À ce titre, les balcons et les terrasses sont des composantes de l'aspect des façades ; le traitement des garde-corps sera particulièrement soigné pour éviter l'ajout d'éléments occultants par les habitants.

De plus, compte tenu du contexte géographique du territoire (pentes et coteaux dominant des vallons et des plaines), l'aspect des toitures a toute son importance. Un soin particulier sera apporté à la **5ème façade**, notamment en masquant les édicules techniques posés en toiture. Les toitures à pans seront privilégiées.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 5. QUALITÉ PAYSAGÈRE ET URBAINE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## 5.1. QUALITÉ GÉNÉRALE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Les principes d'aménagement développés ci-après viennent en complément des principes d'accès et d'organisation pour chaque zone d'activités faisant l'objet d''une OAP sectorielle.

### > Objectifs généraux

L'aménagement des zones d'activités doit proposer un cadre urbain et paysager cohérent et harmonieux adapté la vocation générale de chaque zone d'activité, tout en limitant la complexité des aménagements nécessaires, donc les coûts.

Cette qualité repose sur la combinaison de plusieurs composantes :

- Le dimensionnement et l'aménagement des abords des voies d'accès et l'organisation des accès aux lots depuis ces voies d'accès.
- L'aménagement d'une trame paysagère sur les lots cessibles.
- L'organisation des différents usages sur chaque lot.
- Le traitement des clôtures.
- La qualité architecturale des constructions.

Les principes développés ci-après visent également le maintien de surfaces perméables à l'échelle de chaque zone économique pour maximiser la gestion des eaux pluviales sur place, dans la mesure où cela est compatible avec la nature des sols et l'absence d'aléas naturels défavorables.

## 5.2. ACCÈS, VOIRIE ET MODES DOUX

En rapport avec l'importance de la zone d'activités un espace d'accueil pour faciliter le stationnement de quelques véhicules et l'information des usagers pourra être aménagé.

Les tracés de voirie chercheront à s'accorder avec le site (structures végétales, éléments de paysage existants ; etc.) et la topographie :

- ils limiteront au maximum les terrassements,
- ils seront composés de façon à générer le moins d'espaces résiduels possibles,
- ils développeront une certaine simplicité, souplesse voire sinuosité des tracés.

La voie de desserte est principalement dédiée aux circulations et à la distribution des lots. Sauf en cas d'aménagement existant ou aménagement d'un espace d'accueil, le stationnement sera géré sur les lots.

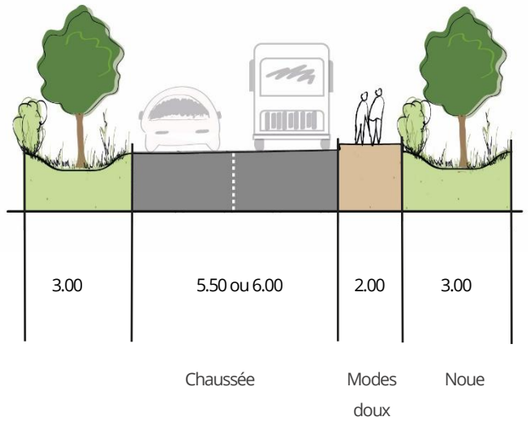
L'emprise des chaussées sera limitée au strict nécessaire, le traitement des abords privilégiera les aménagements de surface perméables et une gestion intégrée des eaux pluviales. A minima une noue sera aménagée le long de la chaussée, pour recueillir les eaux pluviales et faciliter leur infiltration sur place. Si besoin, une deuxième noue latérale pourra être aménagée. Le profil en travers ci-contre indique les dimensions minimales à prévoir pour que les noues assurent leur rôle hydraulique.

Des cheminements modes doux seront aménagés le long des voies de desserte, sous la forme de trottoirs ou d'allées avec plantation d'ombrage.

Des allées en site propre pourront prolonger ces cheminements pour améliorer le maillage avec la voirie limitrophe et faciliter l'accès aux arrêts du réseau de transports en commun, au maillage cyclable territorial le cas échéant.

Les accès aux lots seront organisés depuis la voie de desserte interne.

**Principe de profil en travers d'une voie de desserte interne**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 5.3. ORGANISATION DES LOTS CESSIBLES ET TRAITEMENT DES BANDES DE RECUL

### > Principes généraux d'organisation des lots cessibles

Les principes suivants seront privilégiés :

- Traitement paysager et multifonctionnel des limites et des bandes de recul, pour le maintien de surfaces perméables enherbées en fond de lot ou latéralement
- Modularité de l'aménagement des accès. Il sera possible :
  - de regrouper les accès à deux lots contigus, si cela permet d'améliorer le franchissement d'une noue. Dans ce cas l'aménagement sera harmonisé.
  - de prévoir deux accès pour les activités nécessitant un plan de circulation interne (obligation de sécurité) pour dissocier les flux automobiles (accès employés et visiteurs) des flux poids-lourds (transports, livraisons).
- Positionnement du stationnement des automobiles de préférence en limite avec l'emprise publique : matériau perméable et haie plantée.
- Implantation des constructions et des cours de manœuvre / dépôt en partie centrale des lots., tout en veillant au dimensionnement des voiries et aires de travail internes, justifié par les besoins de l'activité.
- Stockage des matériaux et des matériels à organiser prioritairement en ouvrage ; pour les aires extérieures, des aménagements et plantations végétales assureront l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

### > Traitement multifonctionnel et paysager des bandes de recul

En complément des aménagements paysagers le long des voiries de desserte internes, la trame paysagère de chaque zone prend appui sur l'aménagement paysager des bandes de recul fixées par le règlement écrit : le long des emprises publiques, en limite séparative entre les lots ou encore au contact des espaces limitrophes de la zone à aménager, qu'ils soient urbanisés, agricoles ou naturels.

**L'objectif visé est multiple :**

- maintenir le caractère perméable des bandes de recul en combinant plusieurs fonctions : aménagement paysager à dominante végétale et multistrate, dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, stationnement des automobiles (VL). Ces bandes entrent dans le décompte des surfaces perméables ; elles contribuent à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à leur infiltration si les sols sont aptes.
- créer une trame verte continue qui parcourt la zone d'activités et alterne avec les espaces fonctionnels (cours de manœuvre, aires de stockage et de stationnement, constructions), avec des continuités possibles avec la trame verte limitrophe.
- limiter l'impact visuel des installations, notamment les aires de stockage à l'air libre.

**Une diversité de configurations est possible**, telle qu'illustrée par le schéma ci-contre, sur la base des principes suivants.

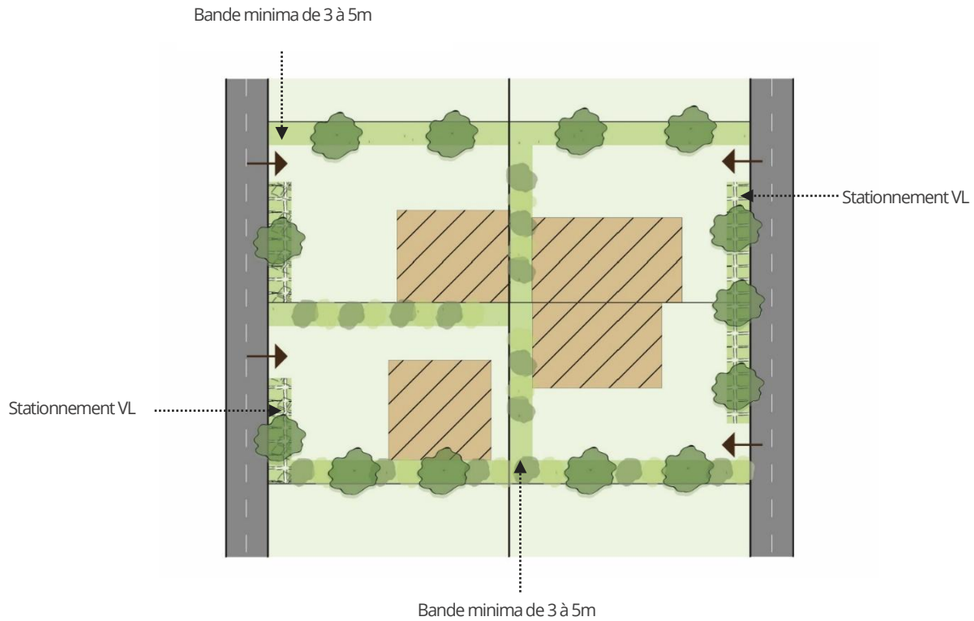
- Les aires de stationnement seront implantées le plus proche de la rue, dans la bande de recul située le long de la limite des emprises publiques. Elles seront aménagées selon les principes exposés plus bas (voir traitement paysager des aires de stationnement).
- Au moins une des bandes de recul latérale de chaque lot (limite séparative à l'intérieur de la zone) sera à dominante végétale : le sol sera végétalisé sur une largeur minimale de 3 mètres, et dans la mesure où cela est compatible avec les exigences de sécurité et de fonctionnement de l'établissement, une trame arbustive et/ou arborée pourra être plantée, en quinconce et avec des formes souples et aléatoires pour créer une haie favorable à la biodiversité locale et assurer l'isolement visuel des installations et des bâtiments.

En fond de parcelle de deux lots riverains (limite séparative à l'intérieur de la zone), une des deux bandes de recul sera à dominante végétale, selon le même principe que pour les bandes de recul latérales ci-dessus.

- En fond de parcelle dans le cas de limite séparative périphérique de la zone, au moins la moitié de la bande de recul sera à dominante végétale, avec sol végétalisé et plantations multistrates pour atténuer la perception des installations et des constructions et créer une lisière souple et dense.

Ces principes seront ajustés à la taille de chaque zone d'activités.

**Traitement paysager des bandes de recul**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 5.4. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

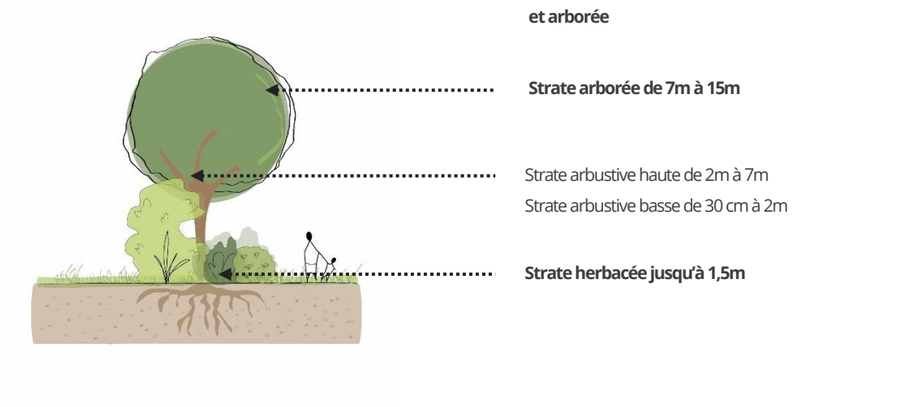
Les aires de stationnements tireront partie autant que possible des structures végétales existantes ou des éléments de paysage présents sur le site. Elles s'intègreront à la topographie en limitant au maximum les terrassements.

Les aires de stationnements combineront places de stationnement et espaces végétalisés pour délimiter des poches séparées et éviter l'effet de nappe. Les plantations seront multistrates (strates arborées, arbustives et herbacées), elles participeront au caractère végétal de la rue ou du secteur.



*Exemples de traitement des aires de stationnement : ombrage par pergolas végétalisées ou plantation d'arbres, matériaux perméables des surfaces.*

**Composition multistrates**




Les revêtements des espaces de stationnement privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue tels que :

- De type enherbé : mélange terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, enherbé associés à des bandes roulantes minéralisées (perméables)... Les surfaces en revêtement naturel et non compactées seront des lieux de vie pour la microfaune (lombrics) qui entretient des sols aérés à bonne perméabilité et participe à la biodiversité.
- De type sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation. Ces matériaux présentent moins d'intérêt au regard de la biodiversité.
- Pavage réalisé sur lit de sable.

**Platelage bois**



**Pavés à joints enherbé**



**Sol en sable stabilisé**



**Revêtement terre pierre**





En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## 5.5. CLÔTURES

Par leur traitement, les clôtures contribueront la qualité de la rue et du paysage urbain perçu depuis l'espace public. Ainsi, les clôtures opaques et continues sont à éviter, quel que soit le linéaire et le matériau utilisé. Les formes seront simples et sobres, de couleurs neutres pour une meilleure intégration visuelle. Les éléments de clôture et les ouvrants tels que portails et portillons seront traités dans un vocabulaire commun et avec le même soin.

**Les clôtures seront harmonisées à l'échelle de chaque zone d'activités, aspect, coloration et forme végétale**. Les édicules techniques (coffret électrique, boite aux lettres, locaux poubelles...) seront intégrés dans l'élément de clôture afin de limiter leurs impacts visuels.

La perméabilité des clôtures à la petite faune sera recherchée dans la mise en place des ouvrages :

- Une clôture ajourée avec des largeurs de montants au plus égales à la largeur des espacements.
- Un espace ajouré maintenu sous les battants des portails.

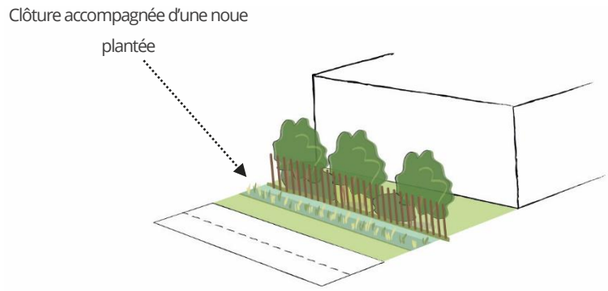
Il sera possible d'implanter la clôture en retrait de la limite pour améliorer la perception depuis l'emprise publique.

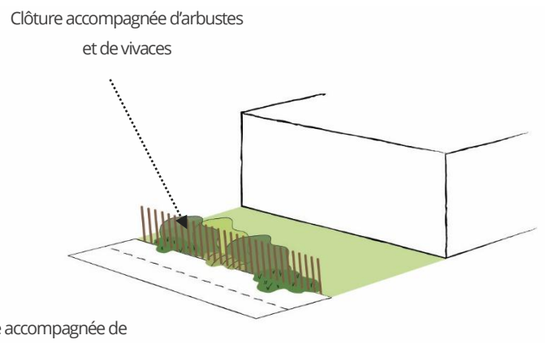


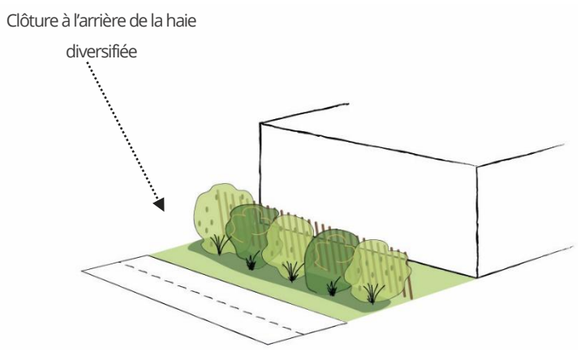
*Exemple : ZAE Rovaltain*

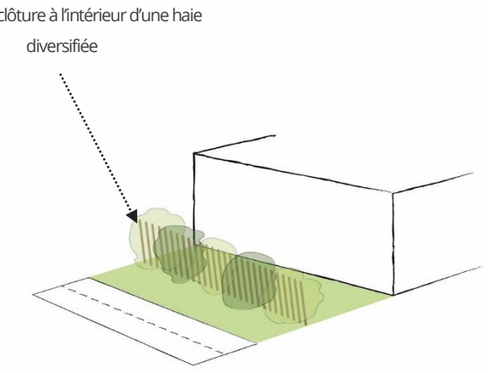
Les schémas ci-dessous illustrent différentes configurations possibles pour un traitement paysager qualitatif et paysager des clôtures :

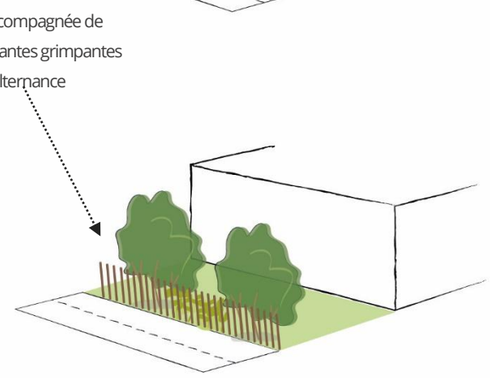
- À l'alignement de l'emprise publique,
- En retrait pour ménager un premier plan ouvert et paysager et intégrer des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.
- Dispositif de clôture en premier plan, compléter par la plantation d'une haie
- Dispositif de clôture dissimulé par la végétation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 1 DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

SAINT-MARCELLIN VERCORS ISÈRE COMMUNAUTÉ

# #2

# OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## AUBERIVES-EN-ROYANS

### CONTEXTE

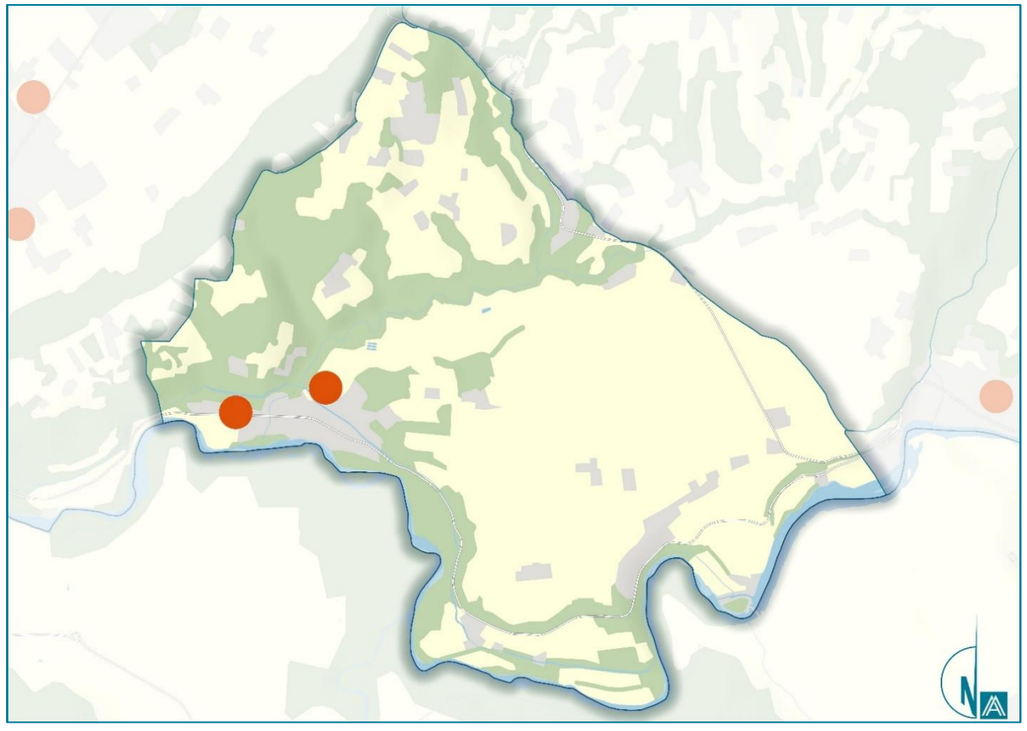
La commune d'Auberives-en-Royans se situe en limite Sud du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. La commune est installée au pied du massif du Vercors et profite ainsi d'un cadre naturel remarquable. La limite communale Sud est soulignée par la vallée de la Bourne. Le canal de la Bourne parcourt la commune d'Est en Ouest et traverse le village. Le développement urbain de la commune s'est organisé autour de la route départementale D531, un axe structurant du territoire qui permet de relier Saint-Marcellin et Pont-en-Royans. **La commune compte 379 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire, la salle polyvalente accueillant principalement des activités sportives et des manifestations locales. Il faut noter également la présence d'un dépôt de pain au cœur du centre-bourg.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit "Auberives-en-Royans 1" (OAP n°1),
- Le secteur dit "Extension Ouest" (OAP n°2).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune d'Auberives-en-Royans*

## OAP 1 « BORD DU CANAL »

### > Analyse de site



*Talus planté, maison avec arbres de grand développement, vue depuis la partie basse*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue sur la lisière ouest et le canal de la Bourne (sous-secteur2)*



*Maison vue depuis la lisière Ouest (sous-secteur2)*

Le secteur d'OAP se localise au Nord-Ouest du centre-bourg d'Auberives en Royans. Le périmètre est délimité au Nord par une carrière encore en activité. Le canal de la Bourne longe la limite Sud du terrain et amène une ambiance bucolique au secteur. La limite Ouest est ceinturée par une lisière boisée. Enfin, l'Est du site est marqué par la route des carrières bordée d'un tissu pavillonnaire.

Le site se découpe naturellement en deux sous-secteurs grâce à un talus végétalisé et arboré, dans lequel on retrouve certains arbres remarquables qui participent à la typicité du lieu. Au nord du talus, une terrasse topographique partiellement bâtie surplombe le site ; une maison accompagnée d'arbres représente un élément du patrimoine bâti local.

Ce site bénéficie d'un cadre paysager particulier qui est enrichi par à sa proximité avec l'eau, ses abords boisés et son patrimoine arboré.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Ambiance climatique

Le site bénéficie d'une bonne exposition plein Sud. La présence du canal et la trame végétale en place constituent des facteurs favorables au microclimat local.

### Risques

Le site est exposé à deux aléas faibles : glissement de terrain (G1), qui prend appui sur le talus végétalisé, ruissellement de versant V1 en bordure du canal de la Bourne.

## > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.

Le site présente également de nombreuses qualités paysagères et des éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver. Ces éléments doivent servir d'appui pour insérer le projet de manière harmonieuse dans son environnement.

Enfin, l'objectif est de préserver et conforter le caractère végétal du site, notamment en conservant sa lisière ; un milieu riche en biodiversité dans lequel les fonctionnalités écologiques sont bien établies.

### Densité et programmation

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 15 logements à l'hectare, soit environ 16 logements neufs complétés par deux logements à créer dans la maison existante.

Les logements seront répartis en deux sous-secteurs situés au-dessus et en contrebas du talus arboré.

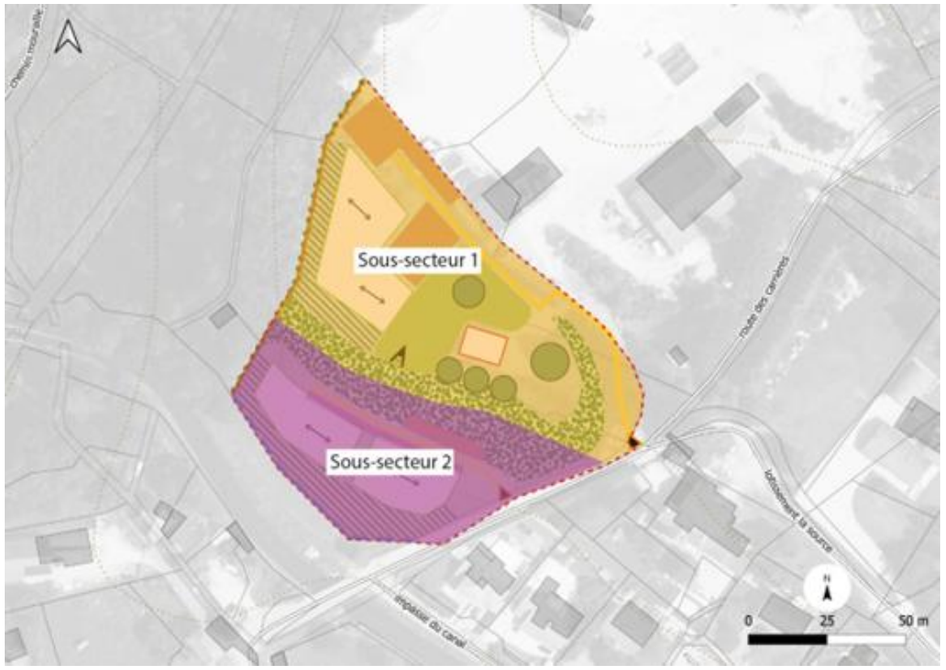
Le sous-secteur 1 accueillera 12 logements répartis dans deux volumes, sous la forme d'habitat intermédiaire de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles. Il comprendra également des logements à aménager dans la maison existante, contribuant à sa mise en valeur.

Le sous-secteur 2 recevra 4 logements en individuel jumelé de faible hauteur du R+1 au R+1+C.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Localisation des sous-secteurs




### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1**

- Requalifier l'accès existant depuis la route des carrières.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, sur le chemin existant pour desservir l'ensemble des logements et les aires de stationnements.
- Gérer le stationnement par deux poches mutualisées et végétalisées* à proximité de la voie de desserte résidentielle interne.

**Sous-secteur 2**

- Requalifier l'accès existant depuis la route des carrières, situé au niveau d'un franchissement qui est à réaménager.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, avec un système de retournement à prévoir.
- Desservir les logements avec un principe de frontage* longeant la desserte, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.
- Gérer le stationnement visiteur grâce à une bande de stationnement au Nord de la nouvelle desserte, en pied de talus.
- Minimiser **l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multi strate.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous-secteur 1**

- **Mettre en valeur la maison existante à caractère patrimonial** en la réhabilitant et un radin en continuité.
- **Repartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg (maisons de village).
- Privilégier **l'implantation des jardins en limite Ouest** du site pour gérer la transition avec la lisière arborée et créer une ambiance boisée en fond de jardin et au Sud pour bénéficier de la vue et de l'ensoleillement.
- Aménager un espace commun central et végétalisé afin de **mettre en valeur l'effet de belvédère et la vue vers le grand paysage. Il devra être largement végétalisé** pour répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardin partagé, compost partagé etc.
- Conserver les arbres existants remarquables en leur offrant suffisamment d'espace pour ne pas obstruer leurs croissances. Respecter la projection du houppier au sol* : un espace à protéger de toute construction et mouvement de terre.
- Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé. L'accès aux logements se fera par l'aménagement de cheminement piéton en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.

**Sous-secteur 2**

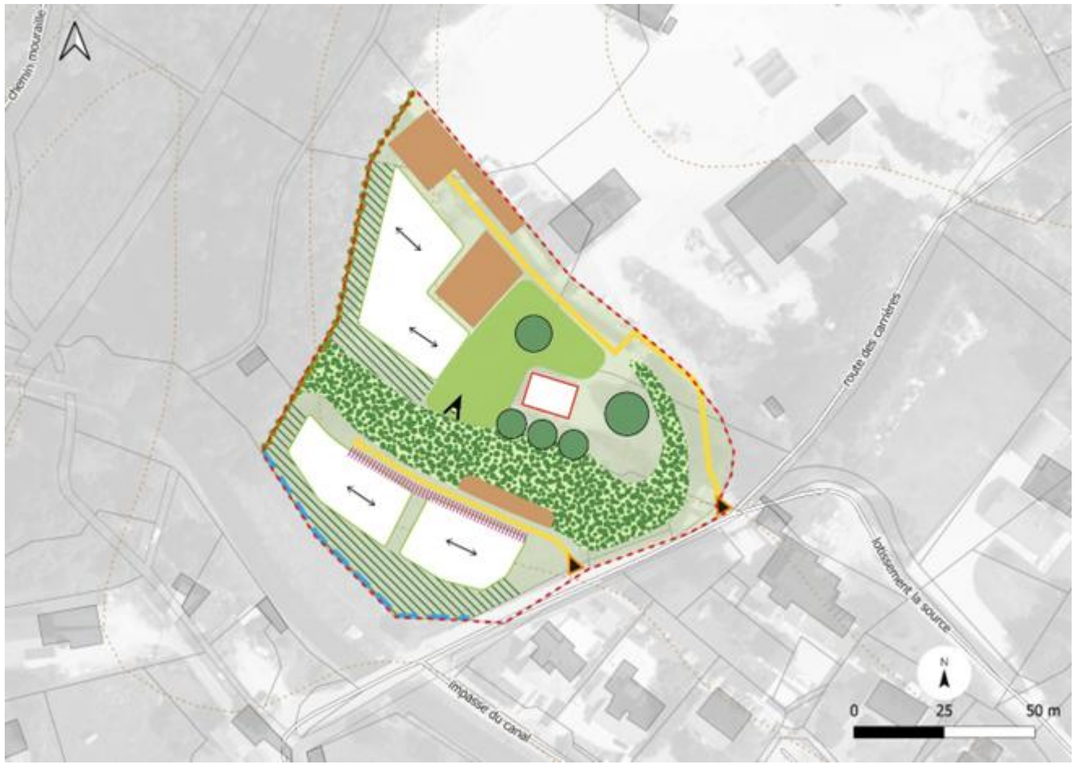
- Implanter les constructions à proximité de voie de desserte interne, avec des volumes simples et à toiture 2 pans.
- Privilégier l'implantation des jardins en bordure Sud du tènement, sans annexe, afin d'aménager un espace tampon jardiné et qualitatif entre l'opération et les abords du canal et limiter au maximum l'implantation des constructions dans le secteur d'aléa V1.
- Aménager une noue plantée en limite Sud du secteur pour gérer l'infiltration des eaux pluviales et végétaliser la limite au contact du canal.

**Sous-secteurs 1 et 2**

- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Ouest, pour gérer la transition avec l'espace boisé et maintenir les fonctionnalités écologiques locales.

**Préserver et conforter le talus végétalisé qui participe au maillage végétal de la commune et contribue à stabiliser le sol.**

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP
Bâti patrimonial à conserver et à mettre en valeur

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**
Trame végétale à conserver et à renforcer
Lisière multifonctionnelle
Espace commun à créer
Abords des constructions
Arbres à conserver
Perméabilité visuelle à maintenir

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**
Noue à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**
Accès véhicules : localisation existante à conserver et à réaménager
Desserte résidentielle locale à créer
Principes de retournement à prévoir
Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**
Principe d'implantation des constructions
Localisation préférentielle des jardins
Principe de frontage
Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE OUEST »

### > Analyse du site

Le site est localisé à l'Ouest du centre-bourg d'Auberives-en-Royans. Il marque l'entrée Ouest du village. Le périmètre est traversé par la D531.

Au Nord de la route départementale se situe le cimetière d'Auberives-en-Royans. L'Ouest du cimetière est occupé par une maison avec un hangar agricole, implanté en fond de parcelle, desservis par une vaste cour. A l'Est du cimetière on trouve un pré et deux hangars agricoles (élevage).

Au Sud de la route du Vercors, une parcelle agricole en grande culture est bordée à l'Est par l'impasse des Condamines au bout de laquelle est implantée une maison individuelle de plain-pied ; elle distribue aussi un poste technique lié à l'eau.

Le canal de la Bourne dessine la limite Nord du site au contact d'un pré avec noyers, tandis que la ripisylve de la Bourne marque la limite sud du périmètre d'OAP.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Depuis la RD, en regardant vers le centre-bourg : hangars agricoles et alignement d'arbres au Sud*



*Abords du cimetière sur RD, point d'apport volontaire à relocaliser*

#### Ambiance climatique

Globalement le site bénéficie d'une exposition plein-sud, en pied de coteau.

#### Risques

Le site est concerné par deux aléas naturels. L'extrémité Ouest du site est exposée à un aléa faible de ruissellement (V1). Toute la partie Sud du périmètre, y compris la route départementale et sa bordure Nord, est largement exposée à un aléa faible de crue torrentielle (T1a).

### > Enjeux pour le site

Le principal enjeu d'aménagement de ce site est de concevoir une entrée de village qualitative. Il s'agit donc de marquer l'entrée dans le village d'Auberives-en-Royans, en combinant l'aménagement des abords de la route du Vercors avec une continuité piétonne végétalisée et la constitution d'un front bâti et jardiné.

La situation stratégique du secteur, à l'entrée du village, en fait un emplacement clé pour développer l'offre d'équipements et améliorer l'accès aux infrastructures existantes, telles que le cimetière.

L'objectif de cette opération est également de diversifier les formes urbaines et permettre une densification maîtrisée et connectée au reste du centre-bourg.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ de **17 logements à l'hectare**, soit 26 logements en totalité complété par un logement dans une maison existante et un coup parti. Les formes urbaines seront de type individuel pur, groupé* et/ou intermédiaire*. Les hauteurs seront faibles, allant du **R+1 au R+1+Combles**.

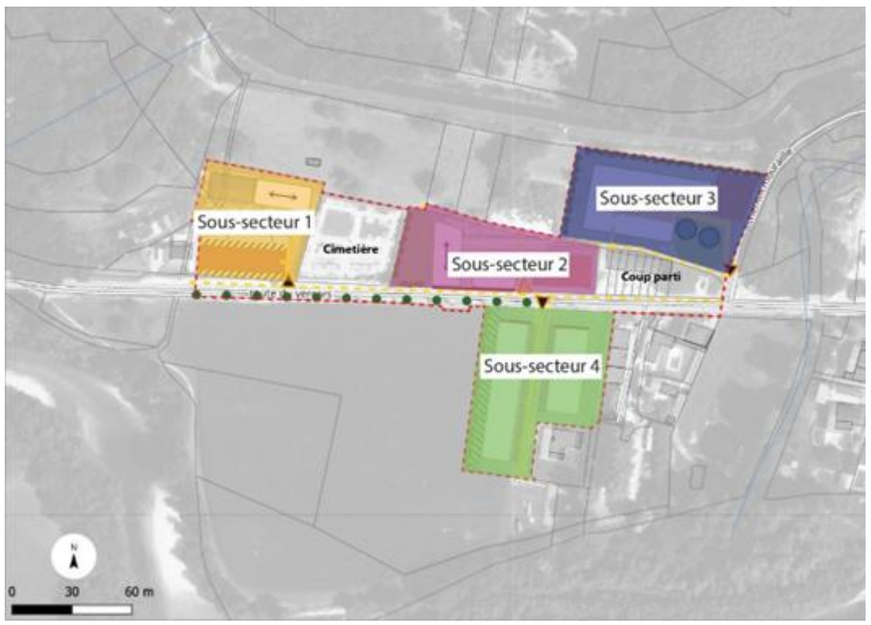
Le **sous-secteur 1**, accueillera **2 à 3 logements** supplémentaires répartis dans un volume en continuité de la maison existante, sous forme **d'habitat intermédiaire** de faible hauteur allant du **R+1 au R+1+Combles.**

Le **sous-secteur 2**, accueillera **12 logements** répartis dans deux volumes, sous forme **d'habitat intermédiaire** de faible hauteur en **R+1.**

Le **sous-secteur 3**, accueillera **4 à 5 logements**, sous forme **d'habitat individuels** pouvant être groupés de faible hauteur allant du **R+1 au R+1+Combles.**

Le **sous-secteur 4**, accueillera **4 à 5 logements**, sous forme **d'habitat individuels** pouvant être groupés de faible hauteur allant du **R+1 au R+1+Combles.**

#### Localisation des sous-secteurs






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indiquent un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1 :**

- **Requalifier et mutualiser l'accès existant** depuis la route du Vercors pour rendre accessible le parking public à aménager et les habitations au second plan.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, pour desservir le parking et les habitations en second plan, en intégrant une aire de retour devant ces dernières.
- Enrichir l'offre d'équipement de la commune en aménageant un **parking public en entrée de village**, à proximité du cimetière. Le parking sera aménagé sous la forme de poches végétalisée, en intégrant des larges bordures plantées et la plantation d'arbres à canopée afin de renforcer le caractère végétal de l'entrée du village. Le point d'apport volontaire sera déplacé à côté du parking, permettant ainsi la requalification de l'entrée du cimetière.

**Sous-secteur 2 :**

- Créer un **seul accès mutualisé** depuis la route du Vercors pour desservir le parking de l'opération.
- Aménager une courte voie de desserte résidentielle* menant au parking.
- Aménager l'**espace de stationnement végétalisé** au contact de la route du Vercors pour limiter l'emprise de la desserte.
- Dissocier l'espace habité et les espaces de stationnement. La transition entre ces deux espaces sera traitée par l'aménagement de cheminements piétons en matériaux poreux avec des abords plantés.

**Sous-secteur 3 :**

- Aménager un accès mutualisé, en appui sur l'accès existant sur le chemin Mouraille.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, pour desservir le parking mutualisé et la cour de distribution*. La section de la voie menant à la cour de distribution pourra bénéficier d'un traitement de sol distinct de celle qui dessert le parking mutualisé, car elle est destinée à être exceptionnellement carrossable ; son usage principal est piéton pour desservir les logements.
- Aménager une poche de stationnement mutualisé et végétalisé au Nord-Est du secteur.
- Aménager un principe de cour de distribution* depuis l'aire de stationnement mutualisé pour desservir les logements.

**Sous-secteur 4 :**

- Aménager les accès aux maisons depuis l'impasse des Condamines.
- Requalifier les abords de l'impasse des Condamines, notamment avec un principe de frontage* de part et d'autre de la voirie, pour gérer l'accès aux logements, le stationnement, les annexes éventuelles, et les modes doux.

**Invariants des sous-secteurs :**

- Aménager des continuités piétonnes (traitées en matériaux poreux) en appui du chemin existant et pour relier les sous-secteurs entre eux et à la route du Vercors.
- Minimiser l'imperméabilisation des sols liée à l'aménagement de nouvelle voie et des aires de stationnement. En limitant l'emprise de la desserte et en implantant les stationnements à proximité directe de celle-ci afin de limiter la création de nouvelle voie. Puis, en aménageant les espaces de stationnements avec des revêtements perméables, accompagnés d'une végétalisation multistrate.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement des *sous*-secteurs doit être harmonieux, afin de garantir une cohérence architecturale, une insertion urbaine et une qualité paysagère de l'entrée Ouest du village.

**Sous-secteur 1 :**

- Conserver et mettre en valeur les abords du logement existant.
- Implanter la nouvelle construction dans le prolongement du volume bâti existant, en s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg avec des toitures à deux pans.
- Conserver un recul entre le mur du cimetière et le nouveau volume bâti pour maintenir une bande tampon végétalisée entre les deux espaces.
- Aménager la cour pour apporter une cohérence entre les deux bâtis, existant et neuf.

**Sous-secteur 2 :**

- Répartir le programme dans 2 petits volumes bâtis, implantés en léger recul selon l'alignement du mur du cimetière afin de « tenir la rue » et de créer une perspective d'entrée de village.
- Implanter ces volumes en L pour permettre l'aménagement de pieds d'immeuble plantés et un cœur d'îlot végétal.
- Aménager un espace vert commun arboré entre le cimetière et les logements, pour les mettre à distance et renforcer l'ambiance végétale.
- Aménager une lisière multifonctionnelle* entre le cimetière et l'espace vert commun pour créer un filtre entre les deux espaces.

**Sous-secteur 3 :**

- Organiser l'implantation des logements autour de la courée de distribution*.
- Implanter préférentiellement les jardins au contact des limites du périmètre de l'OAP pour créer une transition entre l'espace habité et l'espace agro-naturel, les abords des constructions étant jardinés et privatifs.
- Aménager une lisière multifonctionnelle en périphérie du secteur afin de gérer la transition avec l'espace agro-naturel et maintenir des fonctions nécessaires à la continuité écologique
- Créer un espace vert commun en entrée du sous-secteur en conservant les deux arbres existants pour mettre au premier plan le caractère végétal et arboré du hameau.

**Sous-secteur 4 :**

- Implanter les constructions en retrait de la route du Vercors, afin de limiter le vis-à-vis entre la route et l'espace habité, et créer une bande tampon végétalisée (privative ou non) entre ces deux espaces.
- Implanter les constructions à l'alignement de part et d'autre de l'impasse des Condamines.
- Privilégier l'implantation des jardins en contact de l'espace agricole afin de créer une transition paysagère.
- Aménager une lisière multifonctionnelle à l'Ouest en contact avec l'espace agricole.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre OAP

Alignement d'arbes existant

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Espace commun à créer

Arbre à conserver

Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Localisation préférentielle des jardins

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage

Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules : localisation existante à conserver et à réaménager

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer et/ améliorer

Aire de stationnement à créer

Espace public dominante végétale à créer

Principe de cour de distribution



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## BEAULIEU

### CONTEXTE

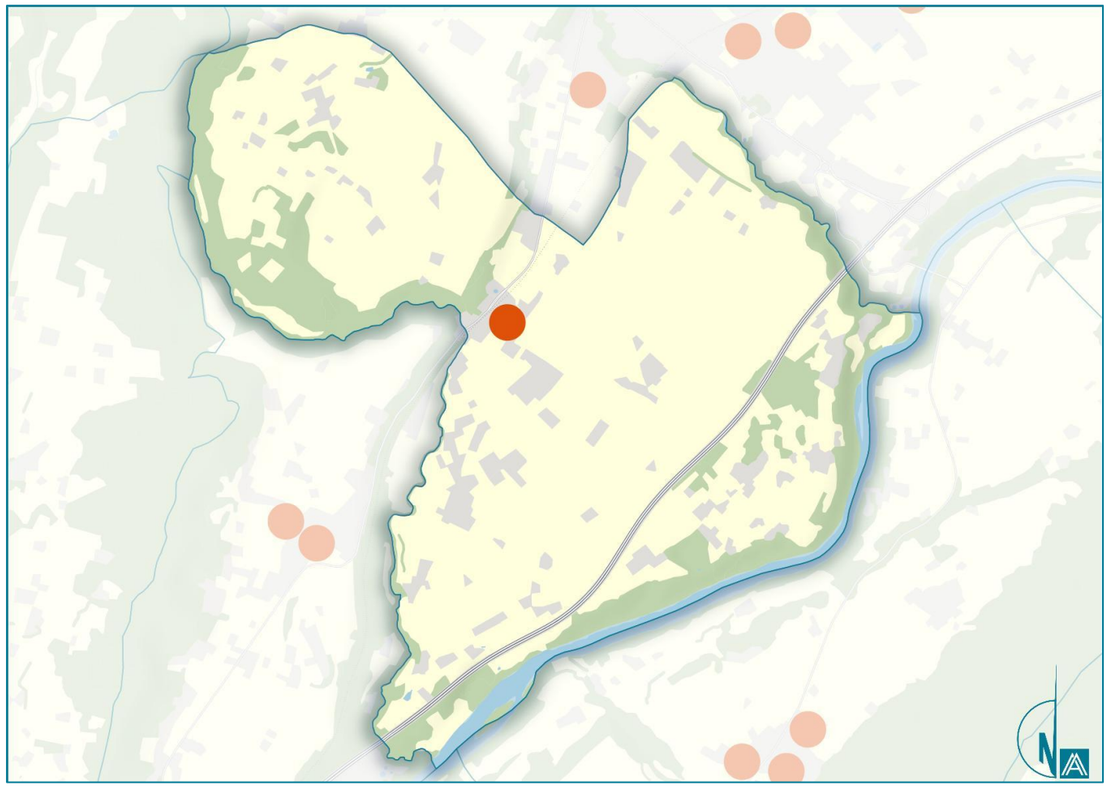
La commune de Beaulieu se situe au centre du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, sur la rive droite de l'Isère. Elle compte **652 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire et la salle des fêtes.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le Chef-lieu (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Beaulieu*

### OAP 1 « CHEF-LIEU »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au centre de la commune, à proximité de l'école et de la mairie. Il est bordé par la route de l'église au sud et à l'est par le chemin de l'école. La voie ferrée et la RD1902 se situent à proximité, en direction de la mairie.

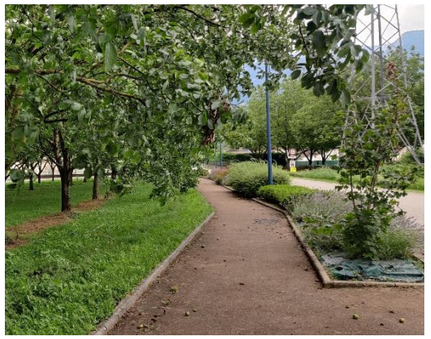
Le site est plat et actuellement exploité en noyeraie. Les alentours sont principalement occupés par des noyeraies et des habitations individuelles dans un tissu pavillonnaire peu dense, construites majoritairement dans les années 2000.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue du site depuis la route de l'Église, avec l'école à droite*



*Le chemin de l'Église et l'aménagement de trottoir*

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches à l'exception de la végétation qui persistera à l'extérieur du secteur à l'ouest, il pourra donc bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

**Assainissement**

Il est à noter que ce secteur ne dispose pas aujourd'hui d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La position du site au sein de la commune permet de renforcer la centralité du chef-lieu et de répondre à des objectifs de diversification de l'offre de logement sur la commune.

La commune ne disposant pas actuellement de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront proposer des solutions d'assainissement non collectif.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **18 logements à l'hectare**, soit environ 22 logements. Les formes urbaines seront variées : **individuel groupé*, intermédiaire* et/ou collectif** avec des hauteurs allant du **R+1 au R+2+Combles.**

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

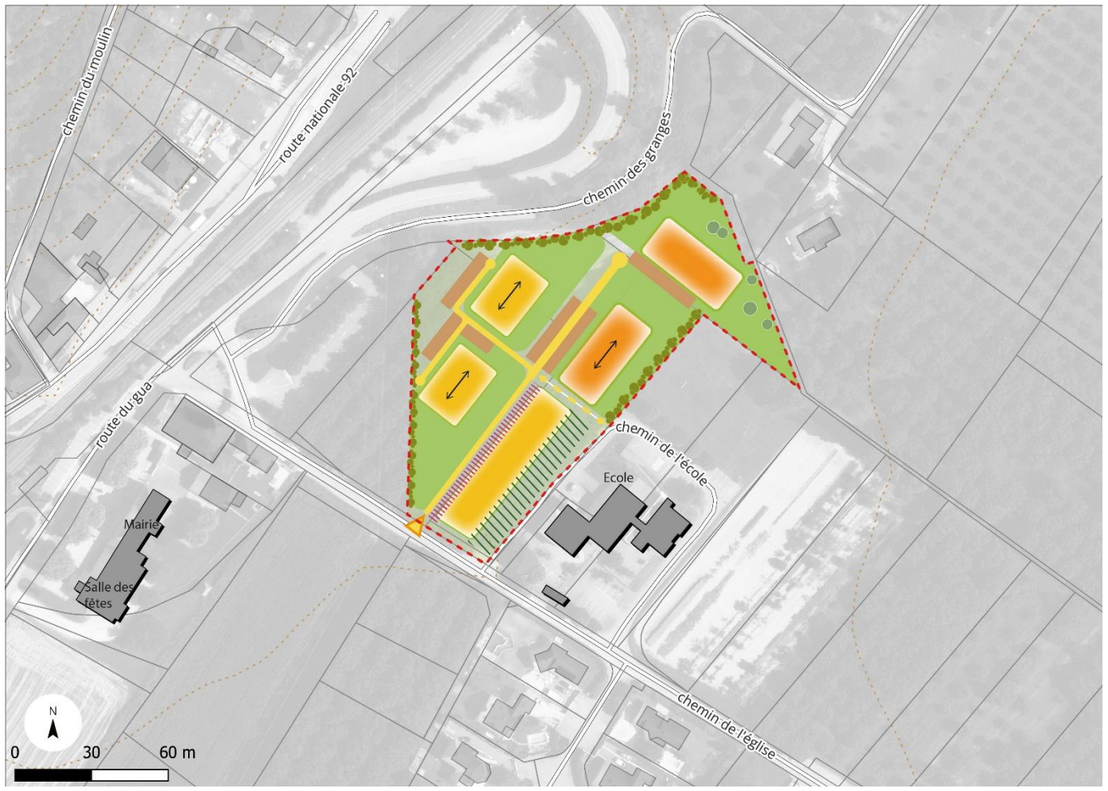
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Desservir les futures constructions en prenant en compte les fonctionnements de circulation et desserte liés à l'école se trouvant à l'ouest en :
  - Créant un nouvel accès voirie sur le chemin de l'église,
  - Réalisant une voirie de desserte résidentielle* à double sens devant permettre le retournement des véhicules sur l'emprise du secteur,
  - Proposant un cheminement piéton qui relie directement les futures constructions vers l'école.
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche de celles-ci,
  - En traitant, pour les constructions au sud-est, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale à l'est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Orienter les vues vers le Vercors en implantant les nouvelles constructions selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma
- Épanneler les hauteurs des constructions en implantant les plus basses au sud en entrée de secteur et les plus importantes au nord-est,
- Prendre en compte les espaces nécessaires à l'implantation des dispositifs d'assainissement individuels,
- Attacher une attention de traitement particulière à ces espaces extérieurs, liée à leur visibilité depuis l'espace public et notamment l'école :
  - En traitant les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*,
  - En préservant des fonds de jardin qualitatifs par la possibilité d'implantation d'annexes dans la bande de frontage* coté desserte,
  - En limitant les clôture en séparatifs des jardins privatifs, privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales.
- Traiter la transition vers les espaces agricoles ou à caractère routier au nord, ainsi qu'au sud-ouest en créant une lisière * diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

Pôle structurant à proximité (école, mairie et équipements publics)

**ACCES, DESSERTE ET STATIONNEMENT**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer, avec principe de retournement

Aire de stationnement à créer

Chemin piétons à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Espace commun à créer devant intégrer la gestion de l'assainissement non collectif

Arbres à planter

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage

Zone d'implantation des construction de faible hauteur

Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne

Localisation préférentielle des jardins devant intégrer la gestion de l'assainissement non collectif

Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## BESSINS

### CONTEXTE

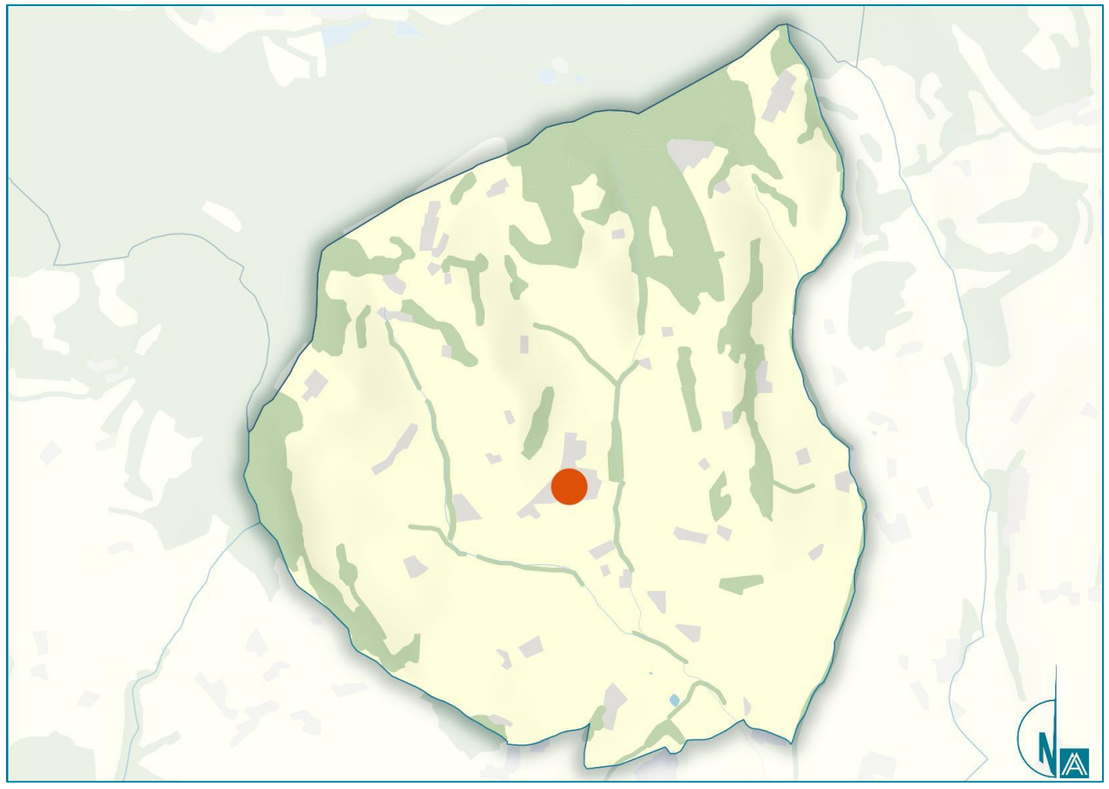
La commune de Bessins se situe au nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans la partie méridionale de la forêt domaniale de Chambaran, tout en étant assez éloigné des axes viaires Nord-Sud principaux. Le bourg est très restreint, peu urbanisé et s'insère dans un paysage agricole et naturel prédominant. **La commune compte 110 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **village** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les villages visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

La commune de Bessins ne dispose pas d'équipement à l'exception de la mairie, et les enfants de Bessins sont scolarisés dans le cadre d'un regroupement pédagogique avec les communes de Murinais, Chevrières et Saint-Appolinard.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur « centre-village' » (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Bessins*

### OAP 1 « CENTRE-VILLAGE »

#### > Analyse du site

Le site de projet se trouve en plein centre-bourg, bien que celui-ci soit limité compte tenu de la taille de la commune. Il correspond au renouvellement urbain attendu sur une activité agricole situé derrière l'église du village, et se poursuit à l'est et à l'ouest en suivant les courbes de niveaux. L'ensemble du site se situe « en balcon » et jouit d'un point de vue remarquable sur la plaine de l'Isère et le massif du Vercors.



**Ambiance climatique**

Le secteur est globalement exposé Sud, présente une topographie marquée en déclivité vers le sud-est, avec quelques masques solaires générés par les constructions environnantes, mais peu marqués en raison du tissu bâti assez lâche.

#### > Enjeux pour le site

La situation en centre-bourg du tènement, en fait un secteur stratégique pour le renouvellement urbain attendu en cœur du village et le renforcement du centre-village de Bessins et l'installation de nouvelles familles Son aménagement s'inscrit dans la continuité des zones déjà urbanisées. La qualité paysagère du secteur que constitue les vues sur le grand paysage doit être le point de départ du projet et conditionnement les choix d'implantation des nouveaux volumes bâtis, afin que le secteur préserve son caractère apaisé.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec une ambition et une traduction règlementaire travaillée pour correspondre à un objectif de densité recherché d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ **20 logements**, afin de diversifier l'offre résidentielle déjà présente sur la commun e de Bessins composée uniquement de grandes maisons.

#### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Répartition des sous-secteurs**




## Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer sur chaque secteur un seul accès permettant une circulation à double sens de type desserte résidentielle* :
  - Secteur 1 : par la Route de Chatte – RD 20A,
  - Secteur 2 : par la Route du Village
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En offrant la possibilité d'accès piéton aux logements depuis un espace de stationnement mutualisé en amorce de voirie

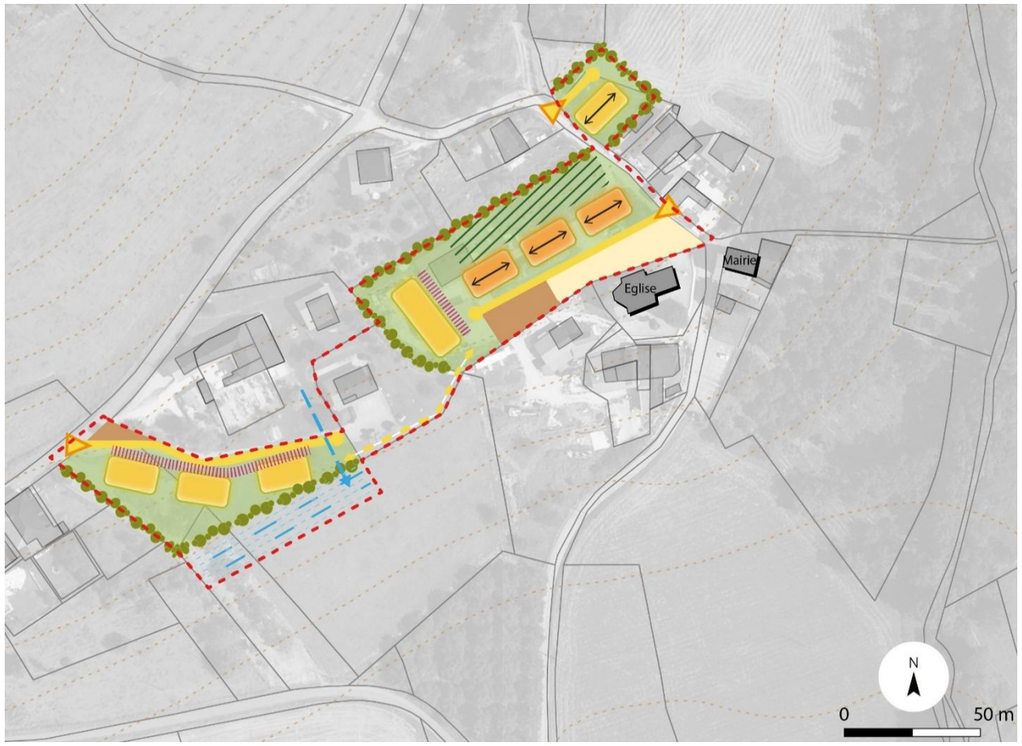
## Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Préserver les vues tout en offrant des espaces dégagés pour les nouveaux logements en implantant les nouvelles constructions selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements,
- Préserver au maximum la pleine terre avec pour objectif de maintenir des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales.
- Traiter la transition vers l'espace agricole au sud en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.
- Limiter les affouillements/exhaussements et les imperméabilisations supplémentaires :
  - En adaptant l'implantation des constructions à la topographie selon une logique propre à chaque secteur par un étagement progressif des constructions,
  - En implantant les nouvelles constructions en partie haute des secteurs et selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements ainsi que des perméabilités visuelles entre les constructions,
  - En proposant une distribution adaptée des jardins privatifs ;
- Intégrer à l'aménagement la gestion des eaux pluviales en noues* dans un secteur de gestion en aval du sous-secteur 1.

<u>Sur le secteur 2 :</u>

- Respecter la typologie du bâti ancien existant dans le centre-bourg :
  - En reproduisant le principe de "grande bâtisse" voisine (compacité, pour la création d'un volume comprenant plusieurs logements
  - En traitant les espaces non bâtis des opérations de logements en espace communs*
- Aménager à proximité de l'église, des espaces publics végétalisés et vecteurs de convivialité sur le modèle du parvis, en préservant les vues sur le grand paysage,

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Écoulement d'eau vers la noue

Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Principes de retournement à prévoir

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

Aire de stationnement à créer

Espace public à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Zone d'implantation des construction de faible hauteur

Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne

Localisation préférentielle des jardins

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CHANTESSE

### CONTEXTE

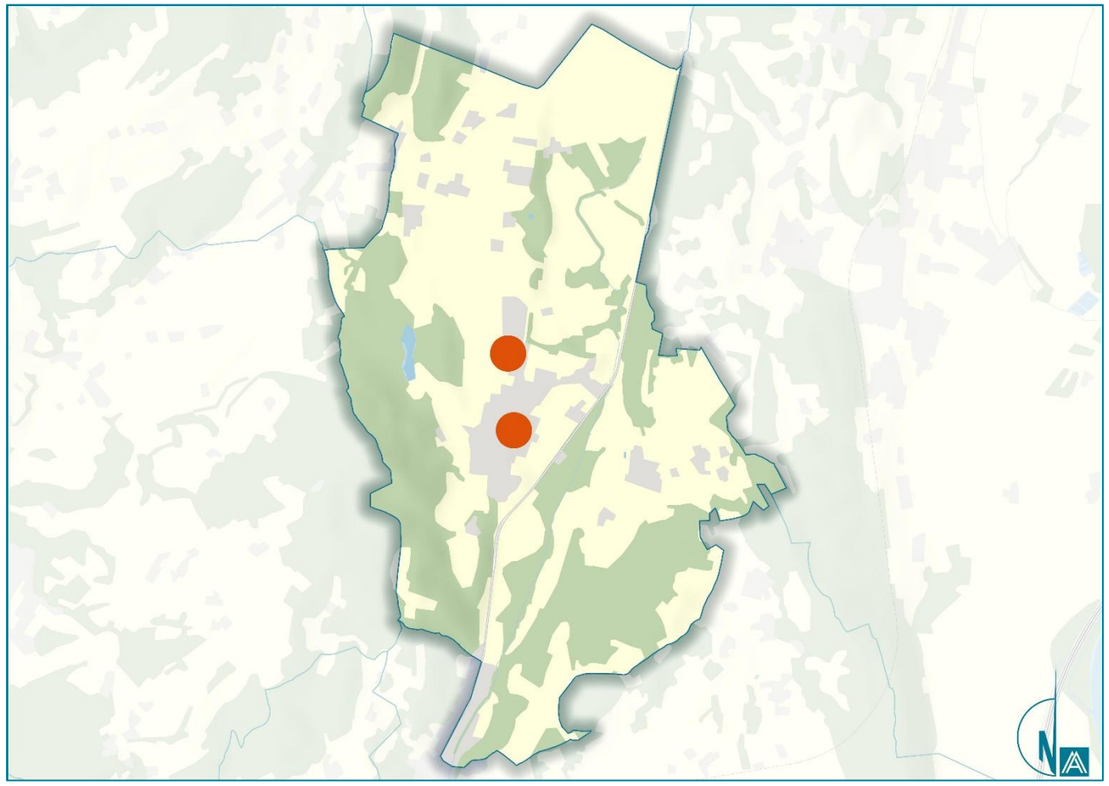
La commune de Chantesse se situe au nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, entre la plaine de l'Isère et les collines de Chambaran. Elle compte **392 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire avec cantine et garderie périscolaire et la salle des fêtes

Un secteur fait l'objet de 2 OAP :

- le secteur dit "Les Mollauds" (OAP n°1)
- le secteur « Centre-bourg » (OAP n°2)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Chantesse*

### OAP 1 « LES MOLLAUDS »

#### > Analyse du site

Le secteur se trouve juste à la sortie nord du chef-lieu de la commune. Situé en léger contrebas de la route de Cras (RD153) à l'ouest, le site est plat et bordé au sud par la route des Mollauds, et des habitations à l'est et au nord.

Il ne comporte pas de végétation, les noyers apparaissant sur l'orthophoto ont été supprimés.

Le tissu bâti proche est composé de constructions individuelles des années 2010/2020 à l'est et au nord, aux volumes et implantations assez hétérogènes. Au sud, les constructions sont plus anciennes, De l'autre côté de la route de Cras, s'étendent des espaces agricoles (rangée de noyer puis cultures en rotation).

L'école et la mairie se trouvent à proximité.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le site de l'OAP vue vers le nord-ouest*



*La route de Cras et le site de l'OAP, vue vers le nord*

**Ambiance climatique** : Le terrain est plat et sans masques solaire proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

#### > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements en proposant des formes de construction individuel groupés et/ou intermédiaires qui s'intègrent en volume avec les constructions pavillonnaires alentours.

Maintenir une bande dégagée visuellement le long de la route de Cras pour garantir la sécurité des accès et circulation à cet endroit de sortie/entrée du village.

**Ambiance climatique**

Ambiance climatique : exposé sud/sud-ouest, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masques solaires proches.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **23 logements à l'hectare**, soit environ 12 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé* et/ou intermédiaire* avec des hauteurs faibles afin de s'accorder aux gabarits à proximité, **R+1+C maximum**.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès par le chemin des Mollauds, permettant une circulation à double sens :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant en bout de voirie, et idéalement au nord-est du secteur, un stationnement en courée*, permettant également de gérer les retournements,
  - En permettant, si les constructions ne sont pas desservies par une voirie véhicules, un cheminement piéton ou carrossable occasionnel, depuis ce stationnement en courée*,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Permettre aux modes doux de circuler sur le secteur de projet et un possible raccord modes doux vers l'impasse Isidore Michon.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Permettre la préservation de l'ouverture visuelle qu'offre le secteur en quittant le centre-bourg vers le nord tout en intégrant les nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire alentours :
  - En implantant préférentiellement les nouvelles constructions à l'est, pour créer un recul par rapport à la route de Cras,
  - En maintenant une porosité entre les volumes bâtis afin de gérer les vis à vis par rapport aux constructions présentes à l'est et au nord
  - En préservant des fonds de jardin qualitatifs par la possibilité d'implantation d'annexes dans la bande de frontage* coté desserte,
  - En limitant les clôtures en séparatifs des jardins privatifs, privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et à l'ouest et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer, avec principe de retournement
- Principe de stationnement en courée
- Chemin piétons à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Principe de frontage
- Localisation préférentielle des jardins

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Perméabilité visuelle à maintenir

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CENTRE-BOURG »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la route de Gérifondière – Google - 2022*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est situé à proximité immédiate du centre-bourg de Chantesse. Il s'agit d'un grand jardin d'agrément de la demeure située sur le chemin de la Bourgeat. Cet espace vert comprend de nombreux boisements et vergers, et présente une légère pente ainsi que des talus.

**Ambiance climatique**

L'espace dégagé est favorable à un fort ensoleillement, et l'orientation sud et ouest est majoritaire. Quelques grands arbres permettent toutefois d'apporter une ombre importante sur le flanc ouest du site.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible de crue torrentielle (Bt1).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.

Le site se distingue par sa localisation en frange de l'espace agricole ; une zone de transition possédant un fort potentiel écologique, favorisant le développement de la biodiversité et les déplacements de la faune. Ce site présente donc un enjeu de traitement de la lisière entre ces deux espaces.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ 10 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** et **intermédiaire***, d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Accès à aménager depuis le chemin du Bourgeat, si possible en mutualisant les autres accès privés présents sur le site, avec une voie de desserte en impasse.
- Adapter la gestion du stationnement selon deux registres comme indiqué au schéma :
  - Gérer le stationnement en courée* avec la possibilité d'aménager des boxes ou carports,
  - Positionner un principe de frontage* de 5m. de large, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.
- Permettre une perméabilité piétonne vers la place principale du village.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Préserver la trame végétale existante au sud-ouest du site ainsi que les arbres majeurs du jardin.
- Créer une haie permettant de séparer la propriété existante de l'opération, en s'appuyant sur la topographie du site.
- Insérer les bâtiments dans la pente en limitant les terrassements.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'aménagement des bâtiments en haut de pente et en conservant un espace de gestion des eaux pluviales sur la partie ouest du site.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Arbres à conserver

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU

- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules existant
- Desserte résidentielle locale et retournement à créer
- Principe de cour de distribution

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Principe d'implantation des constructions



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CHASSELAY

### CONTEXTE

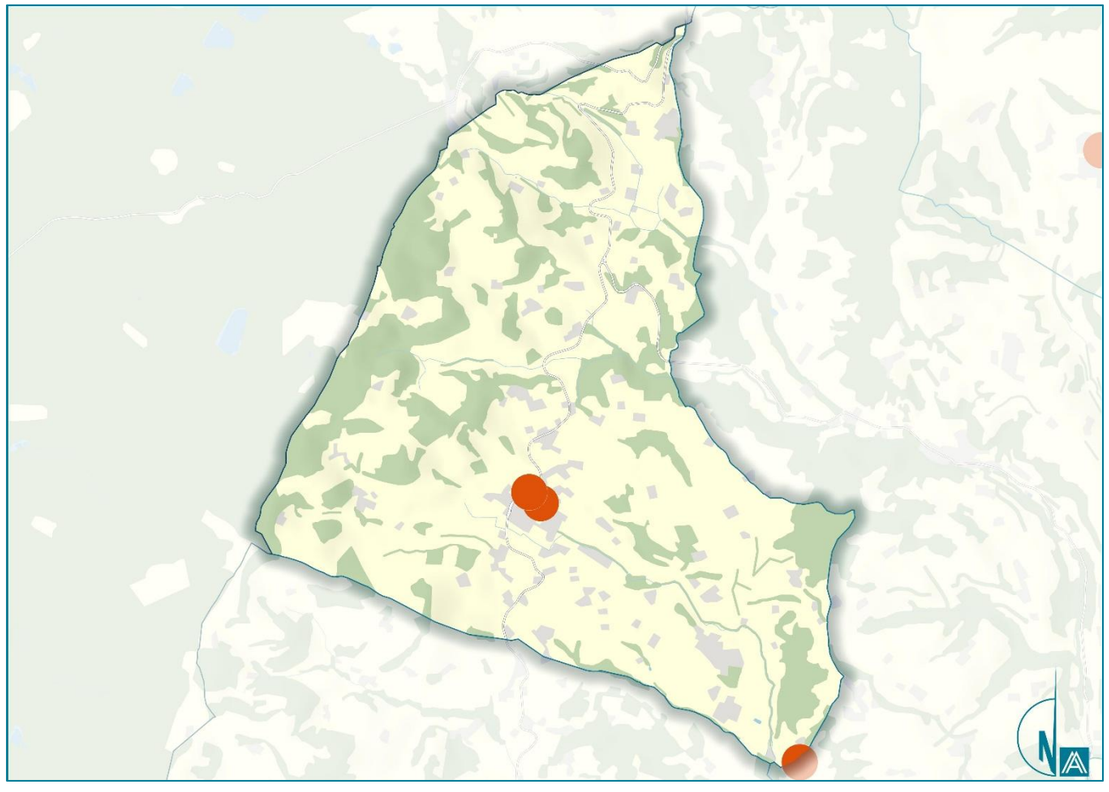
La commune de Chasselay se situe au nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans les vallons de Chambaran en limite du plateau. Elle compte **421 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Le principal équipement de la commune est l'école élémentaire, avec cantine et garderie périscolaire.

Deux secteurs sur la commune de Chasselay font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit « Chemin de l'Église » (OAP n°1),
- Le secteur dit "Route de Toutes Aures" (OAP n°2).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Chasselay*

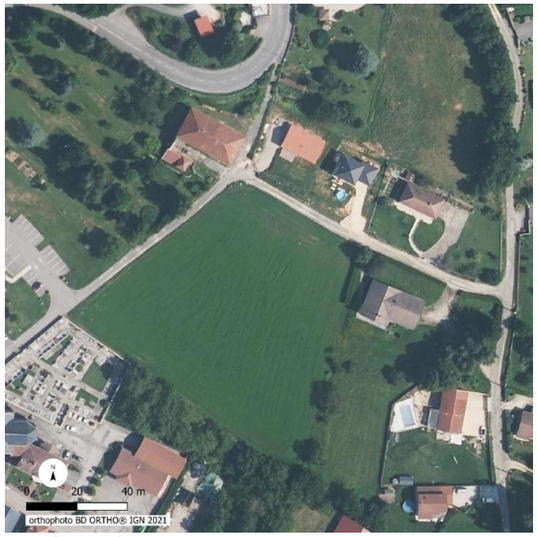
### OAP 1 « CHEMIN DE L'ÉGLISE »

#### > Analyse du site

Bordé par le chemin de l'église à l'ouest et au nord, le secteur présente une topographie en légère pente sud-est, sans rupture de pente. Il est cultivé (céréales et légumineuses ces 5 dernières années) et ne présente pas de végétation arbustive, à l'exception de quelques arbres en limite avec le jardin de la maison à l'est.

Des habitations pavillonnaires se trouvent au nord et à l'est, tandis qu'une bâtisse de grand volume se trouve de l'autre côté du carrefour. Les faitages des constructions proches sont principalement dirigés est/ouest, orientant les pièces de vie vers le sud.

En contrebas se trouvent les équipements publics de la commune ainsi qu'un grand parking public, le site est donc assez visible depuis ces espaces de la commune.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



Vue de l'OAP depuis l'ouest



Vue de l'OAP depuis le nord, église et cimetière en contrebas

**Ambiance climatique** : Exposé sud, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masques solaires sur le site

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements en proposant des formes de logements groupés qui s'intègrent en volume avec les constructions pavillonnaires alentours.

Le secteur, par sa position légèrement surélevée, est très visible depuis les espaces publics du centre-bourg, le traitement des constructions et aménagements, ainsi que leurs intégrations seront soignés.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ 3 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé*, avec des **hauteurs R+1+C** afin de s'intégrer avec le tissu pavillonnaire proche.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès par le chemin de l'église, éloigné du croisement à l'est, permettant une circulation à double sens dans le secteur de l'OAP selon une voirie de type desserte résidentielle*.
- Intégrer qualitativement les stationnements extérieurs à l'organisation de l'opération en traitant le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Prévoir un recul des constructions par rapport au chemin de l'église, en alignement avec la construction existante à l'est, permettant de dégager un premier plan qualitatif, orientant les espaces extérieurs au sud,
- Préserver les vues vers ce secteur depuis le centre-bourg tout en offrant des espaces dégagés pour les nouveaux logements :
  - En implantant les nouvelles constructions selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements,
  - En préservant des fonds de jardin qualitatifs par la possibilité d'implantation d'annexes dans la bande de frontage* coté desserte ;
  - En limitant les clôture en séparatifs des jardins privatifs, privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales
- Traiter la transition vers l'espace agricole au sud en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer avec principe de retournement
- Aire de stationnement à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus importante
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public
- Localisation préférentielle des jardins

## OAP 2 « ROUTE DE TOUTES AURES »

### > Analyse du site

Le site est longé à l'ouest et au nord par la route de Toutes Aures (RD518), le nord du site étant en léger contrebas par rapport à la voirie. Il est en légère pente régulière vers le sud-est. Il n'est pas bâti, et de nombreux arbres, dont de beaux sujets, sont présents sur le site, majoritairement à l'ouest, et sur le tènement au sud. Une bâtisse de grand volume se trouve à l'est du secteur, juste avant la route de l'Église.

En contrebas se trouvent les équipements publics de la commune ainsi qu'un grand parking public, le site est donc assez visible depuis ces espaces de la commune.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



Les arbres de haute tige présents à l'ouest du site d'OAP



Vue du site d'OAP depuis la route de Toutes Aures

**Ambiance climatique** : Exposé sud/sud-ouest, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Les arbres présents ainsi que la bâtisse à l'est peuvent être des masques solaires.

### > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements en proposant des formes de logements intermédiaires et/ou petit collectif qui s'intègrent en volume avec la construction existante voisine.

Protéger les nouvelles constructions de la voirie passant en léger surplomb en préservant le principe de boisements au nord.

Maintenir le plus possibles des arbres de grand développement existants pour proposer des espaces communs ombragés et de qualité paysagère.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché **d'environ 20 logements à l'hectare**, soit environ 5 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* ou petit collectif*, avec une hauteur pouvant aller jusque **R+2+C**, dans les gabarits de la bâtisse à l'est.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès par le chemin de l'église, permettant une circulation à double sens dans le secteur de l'OAP selon une voirie de type desserte résidentielle*.
- Minimiser l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant en bout de voirie et idéalement, au nord-est du secteur, du stationnement en courée*, permettant également de gérer les retournements,
  - En offrant la possibilité d'accès piéton aux logements depuis un espace de stationnement mutualisé.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Respecter la typologie du bâti ancien existant dans le centre-bourg et notamment les constructions à l'est et au nord du tènement :
  - En reproduisant le principe de "grande bâtisse" voisine (compacité, toiture deux pans avec croupe) pour la création d'un volume comprenant plusieurs logements
  - En traiter les espaces non bâtis des opérations de logements en espace communs*;
- Permettre la préservation de la trame arborée et de la qualité paysagère de l'ouest du secteur
  - En implantant le nouveau volume en partie est du site,
  - En valorisant les arbres identifiés au sein d'un parc aménagé en espace collectif, profitant à l'ensemble des logements ;
- Traiter la transition avec la voirie au nord en préservant le principe de cordon végétalisé, voir en le renforçant pour créer une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer avec principe de retournement
- Aire de stationnement à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus importante

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Lisière multifonctionnelle
- Trame végétale à conserver
- Arbres à conserver



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CHÂTELUS

### CONTEXTE

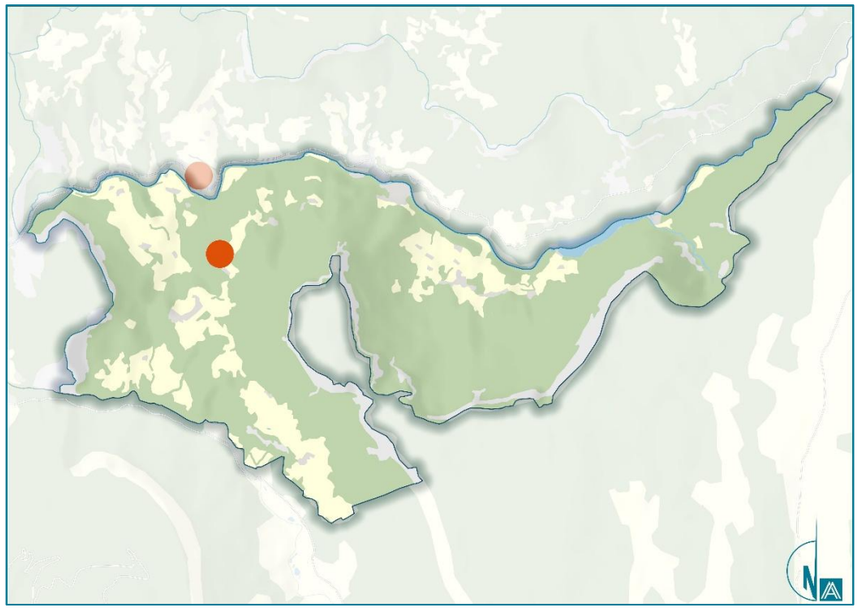
La commune de Châtelus est une petite commune de montagne, accrochée aux flancs du Vercors dans les gorges de la Bourne. **Elle compte 96 habitants en 2021.**

Son urbanisation est très dispersée entre différents petits hameaux, témoignant de son caractère agricole prédominant.

Contrainte par de nombreux risques naturels et concernée par d'importantes prescriptions environnementales, la commune dispose de marges de développement très limitées.

1 secteur fait l'objet d'une OAP :

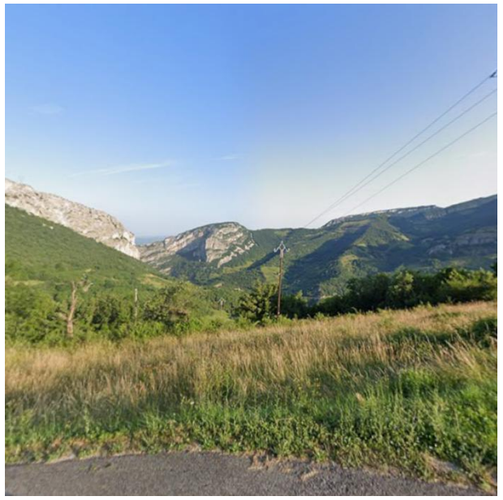
- • Le secteur dit "Mairie" (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Châtelus*

### OAP 1 « MAIRIE »

#### > Analyse de site



*Vue du site vers les gorges de la Bourne (maps.google.fr, 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site est un terrain enherbé situé en contrebas d'un petit groupement bâti composé de l'église, d'un bâtiment communal, de la mairie et du cimetière.

**Ambiance climatique**

Le site est en pente vers l'ouest, lui conférant un important apport solaire l'après-midi. Il est entouré de boisements de feuillus.

Il offre une vue majestueuse sur les gorges de la Bourne en contrebas et un panorama sur les falaises de Presles.

**Risques**

Le site est couvert par un risque faible de glissement de terrain (traduction réglementaire bg1).

#### > Enjeux pour le site

- Offrir une potentialité de développement sur la commune, sur l'un des seuls secteurs où le niveau de risques naturels permet une ouverture à l'urbanisation.
- Conforter le hameau existant qui constitue d'un des principaux lieux d'animation de la commune.
- Proposer une offre en logements diversifiée et adaptée au contexte du village.
- S'intégrer dans le paysage montagnard et l'environnement préservé des gorges.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

La densité estimée est de 15 à 20 logements à l'hectare selon les secteurs :

La partie nord vise à accueillir 2 à 3 logements mitoyens (densité de 20 logements à l'hectare).

La partie sud vise à accueillir 2 à 3 logements individuels (densité de 15 logements à l'hectare).

Les logements seront de faible hauteur, du R+1 au R+1+C.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

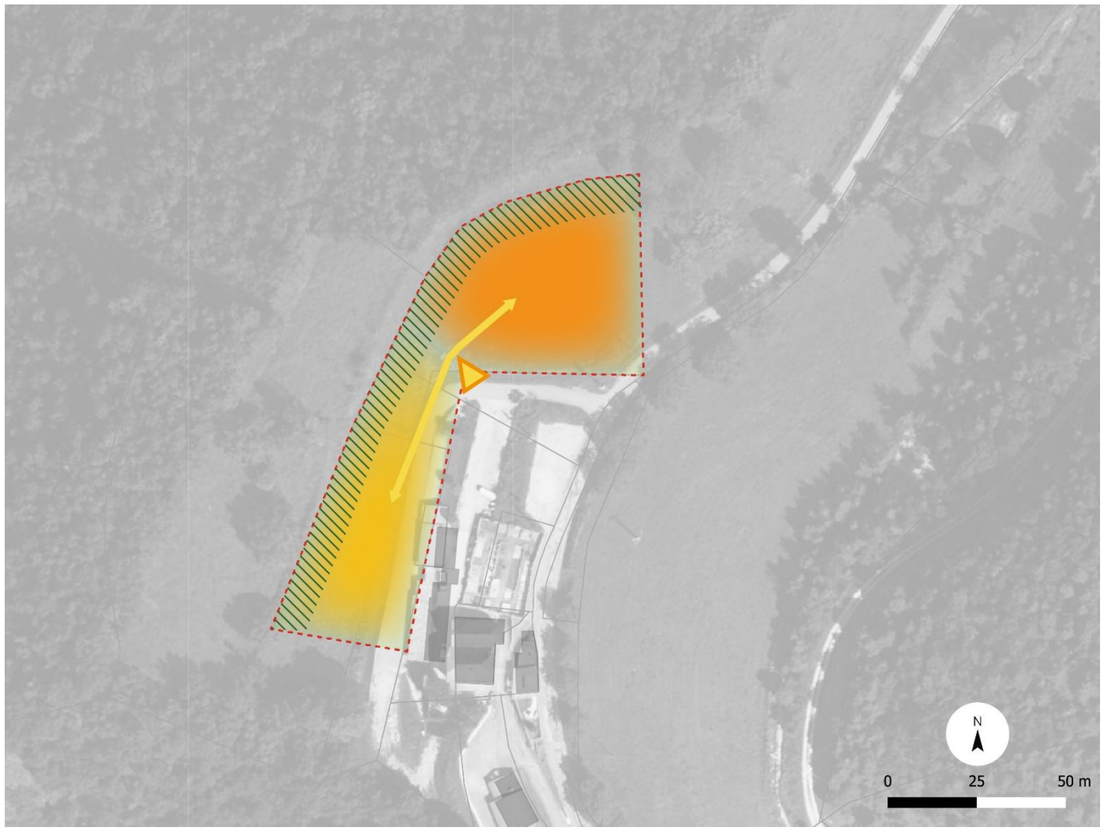
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager un accès-sortie unique via le chemin menant au bâtiment technique municipal.
- Exploiter les chemins existants pour aménager les accès individuels.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- **Répartir le programme dans des volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en montagne.
- Privilégier **l'implantation des jardins sur les bords nord et ouest** du site pour gérer la transition avec la lisière arborée et créer une ambiance boisée en fond de jardin, et bénéficier de la vue et de l'ensoleillement.
- Insérer le bâti dans la pente afin de faciliter l'intégration paysagère.

### Principes d'aménagement et programmation



# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CHATTE

### CONTEXTE

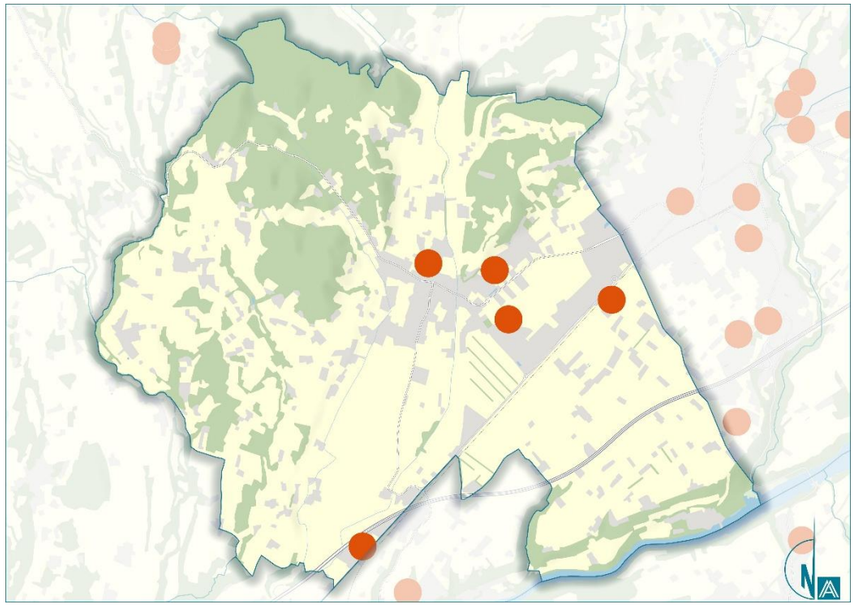
La commune de Chatte se situe au Sud-Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, limitrophe de la commune de Saint-Marcellin, au Nord. Le centre-bourg de Chatte est organisé autour de la route départementale D27. L'extension du centre-bourg de Chatte s'est principalement faite au Sud de la D27, de part et d'autre de la D20, artère Nord-Sud de la commune. La commune est également traversée par la D1092, axe structurant du territoire de SMVIC le long duquel plusieurs zones d'activités ont été aménagées. **La commune compte 2 607 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **« pôle relais d'agglomération »** de SMVIC. Ce pôle est articulé autour du centre-bourg de Chatte, rayonnant sur ses communes avoisinantes. Il offre une attractivité résidentielle (parc de logements diversifié et cadre de vie), un tissu commercial et économique dense et pourvoyeur d'emplois, plusieurs équipements bénéficiant non seulement à l'agglomération centrale mais aussi au-delà. Il constitue un relais du pôle urbain principal auprès des autres communes de SMVIC

Les principaux équipements de la commune sont les **équipements scolaires** (crèche, maternelle élémentaire, collège, centre de formation d'apprenti), les **équipements sportifs** (le centre Aquatique de l'Olympide, un bassin de natation, un gymnase, l'espace couvert sportif polyvalent Vincendon de Moulin, un terrain multisport, un terrain de tennis, un boulodrome) et des **services publics** (bureau de poste). Il est à noter que la commune dispose également d'une zone commerciale, à proximité de la D1092, comportant des **magasins alimentaires, restaurants**, enseignes diverses (bricolage, jardinerie, décoration…). La commune est concernée par un PPRNP qui impacte une grande partie de la commune, notamment le chef-lieu.

5 secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit « Route de Valence-ZAE » (OAP n°1),
- Le secteur dit « L'Usine » (OAP n°2),
- Le secteur dit « Le Planteau » (OAP n°3),
- Le secteur dit « Puvelin » (OAP n°4),
- Le secteur dit « Noieraie » (OAP n°5).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Chatte*

## OAP 1 « ROUTE DE VALENCE - ZAE »

### > Analyse de site

Le site de Route de Valence se situe au Sud de la commune. Il est installé au sud de la jonction de trois infrastructures structurantes : autoroute A49 en limite Ouest, RD1902 en limite Est et voie ferrée Grenoble Valence qui longe de la RD1092 à cet endroit. Il constitue le premier espace économique en arrivant depuis le Sud, le long de la route de Romans, suivis par la ZA de la Croisée et la ZI La Gloriette plus au nord.

Le terrain est plat, exposé aux nuisances sonores des trois voies de déplacement. Le long de l'autoroute A49, la perception du site varie en lien avec la topographie. Plus on remonte vers le nord, plus le talus est accentué et rompt le contact visuel avec le site. Une trame arborée périphérique amortit ponctuellement la perception des dépôts et des constructions.

Le site est actuellement occupé par plusieurs activités artisanales et industrielles et le dépôt de véhicules anciens sur une partie importante du site. Une vaste noyeraie occupe la partie centrale.

Le site est distribué directement depuis la RD1092 par 3 accès : nord, sud et intermédiaire au sud de la noyeraie, avec des conditions d'insertion et de débouchés impactées par le trafic routier sur la RD1092.

La limite Sud du site est au contact immédiat d'une plaine agricole ouverte, avec des enjeux paysagers et écologiques. Un corridor écologique à recréer tangente le site sur sa limite Sud.



*Vue aérienne du site – IGN – 2021*

#### Ambiance climatique

Le site bénéficie d'une très bonne exposition plein Sud, sans masque solaire notable. La trame végétale existante temporise l'effet ilot de chaleur aux abords des constructions.

### > Enjeux pour le site

- Conforter la vocation économique de la totalité du site.
- Optimiser et densifier l'occupation du foncier à vocation économique.
- Développer des principes d'aménagement qui répondent aux objectifs de qualité des secteurs d'entrée de ville : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en particulier par rapport aux deux axes routiers (A49 et RD1092) et au corridor écologique à recréer en limite Sud.
- Anticiper les compensations agricoles sur les espaces cultivés en phase opérationnelle.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités de type artisanales et/ou industrielles.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

### Sécurité et nuisances

- Pour répondre aux enjeux de sécurité routière :
  - Limiter le nombre d'accès à trois à positionner sur les accès existants
  - Prévoir les aménagements routiers sur la RD1092 pour sécuriser les débouchés et les insertions depuis et sur la route départementale. Le principe de suppression des tourne-à-gauche par l'aménagement d'un terre-plein central devra être confirmé avec le gestionnaire de la voie.
- Pour répondre aux enjeux liés aux nuisances des routes (RD et A49), implanter les constructions en recul des limites, organiser les volumes pour favoriser la circulation de l'air et la création d'espaces de tranquillité en cœur de zone, créer un filtre paysager à dominante végétale le long de l'A49.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Organiser la distribution de la zone à partir des accès existants, en aménageant des voies de desserte locale dans leur prolongement. L'organisation précise de la voirie interne sera précisée en phase opérationnelle.
- Aménager la voirie à créer selon le profil en travers* indiqué dans les dispositions générales des orientations applicables aux zones d'activités.
- Organiser les besoins en stationnement sur les lots, selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*.
- Aménager une allée modes doux en rive Ouest de la RD 1092, à intégrer dans une bande paysagère le long de la RD1092.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

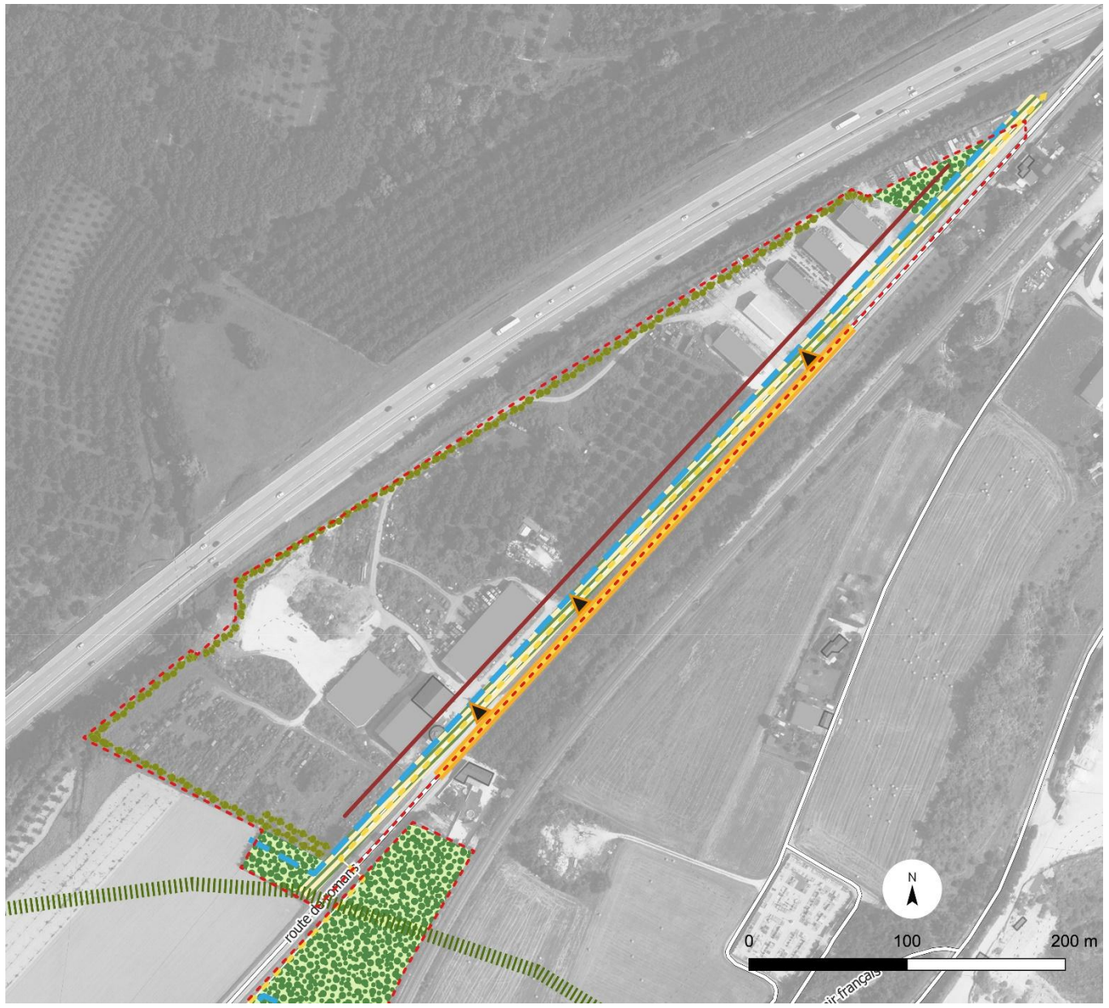
- Consolider le caractère végétal des limites de la zone d'activités en mobilisant les principes suivants.
- Dégager une **bande paysagère** (20 mètres à minima) à partir de la limite d'emprise dans la RD1092, sous la forme d'une **bande plantée avec noue et allées modes doux** à aménager en dehors des abords gérés par le Département. Elle est à doubler par une bande paysagère aménagée dans la bande de recul des constructions (10 mètres) qui vient régler l'implantation des futures constructions
- Aménager une **lisière multifonctionnelle* sur la limite le long de l'A49 et au contact des espaces agricoles au Sud**, pour atténuer la perception des installations depuis l'extérieur de la zone, assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec la trame végétale existante, intégrer des aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales,
- Maintenir le **bosquet d'arbres existants** en limite Sud et l'intégrer aux aménagements nécessaires à la restauration du corridor écologique limitrophe.
- Restaurer le principe d'une **proue paysagère** et arborée à l'extrémité nord du site, qui se prolonge par la bande paysagère le long de la RD1092.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et en surface, par un réseau de noues le long des voies de desserte et en périphérie du secteur.
- **Implanter les futures constructions** selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*, quel que soit la taille des lots à aménager, avec pour objectif de maintenir à l'intérieur de chaque lot des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, en appui des bandes de recul et en alternance avec les espaces fonctionnels des établissements, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales, à l'atténuation des surchauffes estivales et la mise en valeur des établissements et plus largement celle de la zone d'activités.
- Les façades des constructions contribueront à la **structuration des rues** et participeront à la **qualité générale du cadre bâti** de la zone d'activités.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




**VOIRIE - MOBILITÉS - ESPACE PUBLIC**

- Périmètre OAP
- Aménagements sur voirie existante
- Accès véhicules : localisation existante à conserver et à réaménager
- Accès véhicules à créer
- Desserte locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Trame végétale à conserver et/ou à renforcer
- Lisière multifonctionnelle
- Continuité paysagère et végétale à mettre en place

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 2 « USINE »

### > Analyse du site

Le site est localisé en limite du centre-bourg de Chatte, au Nord de l'Église. L'Ouest du périmètre est bordé par le chemin des Martinons et l'Est du secteur par la route de Lyon.

Une ancienne usine (friche bâtie) se situe au cœur du site et constitue le foncier constructible. Au Nord de la friche, un champ de noyer s'étend au bout duquel se trouve le cimetière de Chatte. Entre la friche et l'église se situe la place du Souvenir Français, actuellement un parking imperméabilisé et peu arboré ; à sa jonction avec le chemin des Martinons l'espace de voirie est très large, avec des aménagements succincts.

Le périmètre de l'OAP inclut également les abords de l'Église avec à l'Est un espace vert public, aménagé en aire de pique-nique (tables et toilettes), et à l'Ouest des places de parking le long de l'église. Un point d'apport volontaire est actuellement implanté à proximité du chevet de l'église



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

#### Ambiance climatique

Le site bénéficie d'une très bonne exposition plein Sud, sans masque solaire notable. Les surfaces fortement minéralisées et peu végétalisées de la place du Souvenir et autour de l'église peuvent accentuer l'effet ilot de chaleur en période estivale.

#### Risques

La totalité du site est concernée par le PPRn de Chatte, RC1 sur le site de l'ancienne usine soit une zone rouge en centre-urbain considérée comme inconstructible, sauf exceptions. Parmi ces exceptions, il est exigé que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur de la hauteur de référence « c » fixée à 1,50 mètre dans cette zone., La partie située au Nord est classée en RC3 soit une zone rouge inconstructible.

La limite Est du périmètre est classé en RI', zone rouge inconstructible correspondant au risque d'inondation en pied de versant.

### > Enjeux pour le site

Ce site occupe une position stratégique à proximité immédiate du cœur du bourg de Chatte et des équipements publics. Il représente un espace propice à la densification du centre-bourg, en mobilisant du foncier déjà artificialisé (friche) ; et un terrain arboré il est favorable à la mixité urbaine, par le développement d'une offre de commerces et de services supplémentaires combinée à la création de logements, et en renouvelant le tissu urbain du centre-bourg avec d'autres formes urbaines.

Cet emplacement stratégique offre l'opportunité de renforcer la centralité autour de l'Église, notamment en réaménageant ses abords et en créant un nouveau secteur de mixité fonctionnelle.

Il s'agit aussi d'apporter une lecture harmonieuse de l'espace urbain entre le parvis de l'église et la place du Souvenir Français en créant un réseau d'espaces publics. Cette démarche vise également à améliorer la végétalisation du centre-bourg de Chatte en aménageant des espaces publics à dominante végétale pour laisser plus de place à la déambulation du piéton et ainsi réduire l'espace dédié aux voitures.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir diverses activités : des **logements, du commerce et des services**.

Concernant les logements, l'objectif de densité recherché est d'environ de **24 logements à l'hectare**, soit environ **28 logements.** Les formes urbaines seront composées **d'habitat collectifs*** et d'une hauteur moyenne équivalente R+2+C et d'habitat intermédiaire* d'une hauteur moyenne équivalente au R+1+C**.**

Sur la place du Souvenir Français, les RDC accueilleront du commerce et des services et devront être surélevés de 1,50 mètre.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Un nouveau quartier de cœur de ville, qui intègre les espaces publics** limitrophes soit les abords de l'église et la place du Souvenir Français.

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- **Requalifier et élargir le chemin des Martinons** en voie inter-quartier pour pouvoir organiser la gestion d'un trottoir planté aux abords des nouvelles constructions.
- **Élargir et réorganiser la place du Souvenir Françai**s
- Simplifier le tracé de la voirie en créant une rue de type desserte inter-quartier*, qui relie le chemin des Martinons à l'Ouest à la route de Lyon à l'Est.
- Aménager la desserte inter-quartier en voie à double sens, avec du stationnement public en perpendiculaire de part et d'autre de la nouvelle voie.
- Aménager le stationnement public par poches végétalisées, ponctuées de plantations d'arbres à canopée et en traitant les sols avec des matériaux perméables.
- Concevoir des larges trottoirs plantés, notamment le long des linéaires commerciaux à créer, selon le principe d'une double promenade (voir plus bas).
- Améliorer et qualifier les liaisons avec les espaces publics déjà aménagés (parvis de l'église, aire de pique-nique).



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

- Créer une nouvelle rue de type maillage inter-quartier qui délimite les nouveaux ilots.
- **Prolonger le mail entre l'église et l'opération**, afin de créer une porosité entre les deux espaces pour encourager les déplacements piétons.
- **Aménager les stationnements nécessaires aux logements** à l'arrière des constructions, en plusieurs poches mutualisées et végétalisées.
- Aménager une aire de stationnement végétalisée dédiée aux camping-cars à proximité du chemin des Martinons

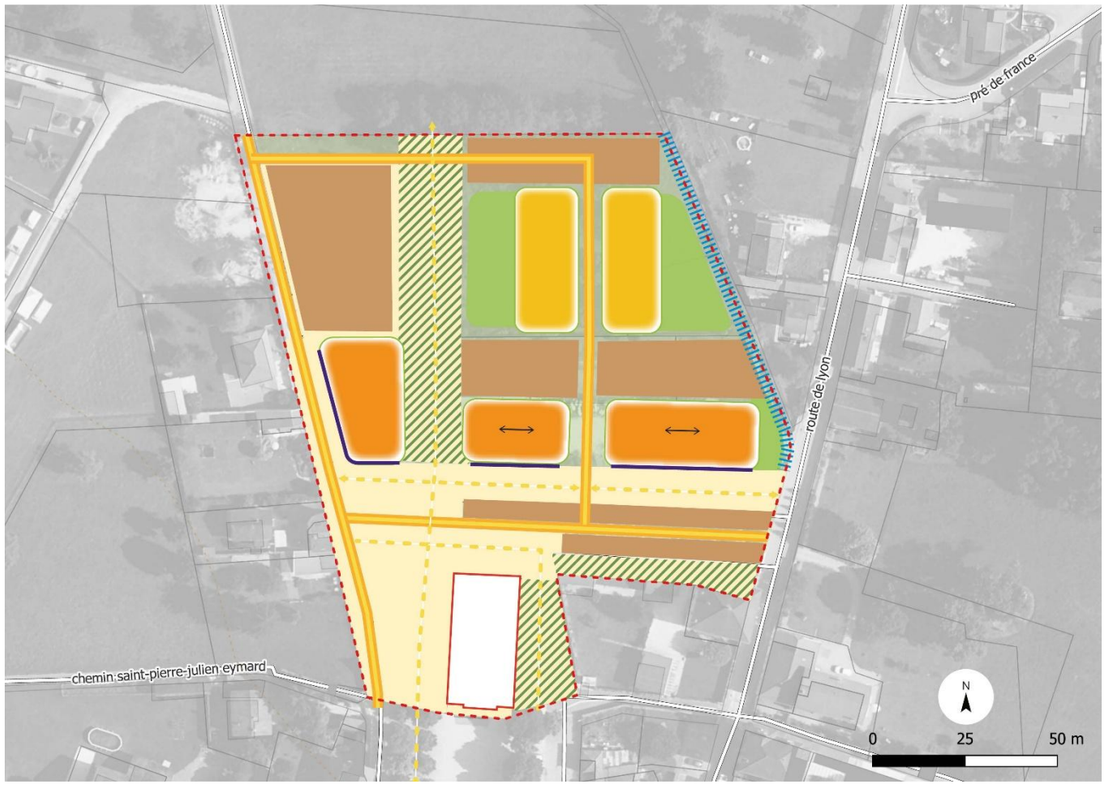
### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Surélever le premier **niveau des immeubles de 1,50 mètre** pour respecter le PPRi, et le long de la place du Souvenir Français se servir de ce palier pour aménager une **double « promenade »** qui articule desserte de la place publique et distribution des rez-de-chaussée surélevés :
  - Créer une promenade « basse » arborée au niveau du terrain naturel dans le prolongement de la place du Souvenir Français
  - Aménager une promenade « haute » au niveau +1,50 mètre pour distribuer les linéaires commerciaux et de services et les entrées des immeubles de logements. Le dimensionnement précis de cette promenade haute sera lié au passage et le cas échéant à la nécessité de prévoir des prolongements extérieurs aux commerces.
- Positionner les **activités commerciales et de services le long de la place du Souvenir Français**, en rez-de chaussée haut des immeubles, et le cas échéant dans le volume bâti à positionner à l'angle du carrefour entre la place du Souvenir Français et du chemin élargi des Martinons.
- **Répartir le programme en cinq volumes bâtis**, dont quatre dédiés aux logements
- **Implanter les volumes à l'alignement de la place** du Souvenir Français pour créer un front bâti et tenir l'espace public requalifié.
- **Veiller à laisser un espace planté entre les poches de stationnement et les constructions** pour limiter les vis-à-vis et contribuer au confort climatique d'été.
- **Localiser des espaces verts communs à dominante végétale à l'Est** du périmètre pour gérer l'interface entre la trame bleue à conserver et les nouveaux logements.




**Schéma illustratif du principe de double-promenade**

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

Bâti patrimonial existant

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Espace commun à créer

Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Zone d'implantation des constructions de faible hauteur

Zone d'implantation des constructions de moyenne hauteur

Orientation principale du faîtage

Accueil de commerces en RDC

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Trame bleue à conforter

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Chemin ou continuité piétons-cycles à requalifier et à créer

Maillage inter-quartiers à requalifier et à créer

Aire de stationnement à requalifier et à créer

Espace public à requalifier et à créer

Espace public dominante végétale à maintenir et à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 3 « LE PLANTEAU »

### > Analyse de site



*Vue du site – Google Maps – Avril 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site de l'OAP « Planteau » se situe à l'est de la commune de Chatte, au sud de la voie de chemin de fer Grenoble Valence et de la RD1092. Il est situé Chemin du Pignet où se situe le site dit du « Planteau ». Ce dernier contient un espace de pépinière agricole et des bureaux de la collectivité SMVIC. Les bâtiments à proximité sont donc plutôt à vocation économique ou de service. Le terrain est plat exposé aux nuisances de la voie ferrée et de la RD 1092. Au nord, de l'autre côté de la voie ferrée et RD 1092, se situe la zone commerciale dite « des Gloriettes » : premier pôle commercial du territoire.

Le site est doté d'accès à l'est par le Chemin du Pignet qui rejoint la Rue de La Sône à Saint-Marcellin ; au nord le passage de la voie ferrée rejoignant la RD 1092. Enfin, le site est entouré d'une plaine agricole ouverte avec des enjeux paysagers.

**Ambiance climatique**

Le site de l'OAP est orienté plein sud, distant de milieux boisés ou humides. La plaine agricole à proximité rende le site assez aride l'été. L'effet d'îlot de chaleur urbain semble quelque peu temporisé par la présence de pépinière agricole à proximité.

**Risques**

Un risque V1a se situe sur le Nord du site.

### > Enjeux pour le site

Développer de l'habitat dans un secteur proche des infrastructures routières structurantes.

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 4 logements à l'hectare, soit environ 2 logements neufs allant du R+1 au R+1+Combles.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, partant du chemin existant pour desservir l'ensemble des logements
- Gérer le stationnement par deux poches mutualisées et végétalisées* à proximité de la voie de desserte résidentielle interne.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne* en axe est/ouest venant buter contre le chemin situé à l'ouest du site
- Desservir les logements avec un principe de frontage* longeant la desserte, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- **Repartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg (maisons de village).
- Privilégier **l'implantation des jardins en limite Nord** du site pour gérer la transition avec la route et créer une ambiance boisée en fond de jardin et au Sud et l'est pour bénéficier de la vue et de l'ensoleillement.

Aménager un espace commun central et végétalisé afin de limiter les effets de nuisance de voisinage

- Implanter les constructions à proximité de voie de desserte interne, avec des volumes simples et à toiture 2 pans.

**Ensemble du secteur**

- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Nord et Ouest, pour gérer les transitions avec les infrastructures de transport et maintenir les fonctionnalités écologiques locales.

**Principes d'aménagement et programmation**



# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « PUVELIN »

### > Analyse de site



*Secteur sud « Puvelin » - Google Maps - 2023*



*Secteur nord « Puvelin » - Google Maps - 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se situe dans le hameau de Puvelin. Il est divisé en deux parties, la première au nord de la Rue de Puvelin à proximité d'habitations existantes ; la seconde au sud de la Rue de Puvelin est à proximité d'un séchoir à noix. Le site est en pente douce vers le sud. Il est adossé aux coteaux de Chatte. Le hameau est Puvelin est constitué d'un tissu urbain de maisons individuelles assez récentes.

De nombreux noyers et sont présents à proximité ou sur le site créant une ambiance végétale assez abondante. Le grand paysage est présent au sud du site avec un grand panorama sur le Vercors et ses contreforts.

#### Ambiance climatique

Les deux secteurs sont orientés au sud avec une forte présence de milieu boisé. Une strate arborescente est présente à l'est du site. Les coteaux au nord sont dotés d'une strate arbustive marquant sa forte exposition au soleil.

#### Risques

Un aléa V1 est présent sur le sud-est de la partie en amont de la Rue de Puvelin ainsi que sur l'entièreté sur la partie avale de la Rue de Puvelin.

### > Enjeux pour le site

Ce secteur d'urbanisation est stratégique pour sa localisation dans un hameau anciennement agricole mais disposant d'un développement résidentiel assez récent. La taille des deux sites coupés par la route en fait un secteur destiné à être phasé et pensé en complémentarité.

Il s'agira également d'inscrire la future opération en continuité du secteur d'habitation tout en préservant les strates végétales à proximité. La présence d'un séchoir à noix en forte proximité du secteur rajoute aussi un enjeu de préservation du patrimoine bâti. Il s'agit également d'inscrire la future opération entre les deux secteurs d'habitat pavillonnaire en proposant une diversité de typologies d'habitat, tout en recomposant un nouveau paysage urbain, qui tienne compte du caractère rural dominant, des ouvertures sur le grand paysage et de la situation de jonction entre deux espaces de nuciculture.

#### Densité et programmation

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 8 logements à l'hectare, soit environ 7 logements neufs.

Les logements seront répartis en deux sous-secteurs situés au-dessus et en contrebas de la route.

Le sous-secteur 1 accueillera 4 logements de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles.

Le sous-secteur 2 recevra 3 logements en individuel de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1**

- Prolonger l'Impasse des Vignes afin d'aménager une voie de desserte résidentielle interne*.
- Le stationnement sera géré à l'échelle des nouveaux bâtis.

**Sous-secteur 2**

- Requalifier l'accès existant depuis la Rue de Puvelin, située au niveau d'un franchissement qui est à réaménager
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, orientée nord/sud sur le site
- Prévoir l'aménagement d'une seconde voie de desserte interne plus petite afin desservir le bâti enclavé à l'est du site.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant une voirie avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous-secteur 1**

- **Repartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg (maisons pavillonnaires).
- Veiller à l'implantation des bâtis en considération de la pente et permettre de profiter au mieux du grand paysage.
- Privilégier **l'implantation des jardins au centre et au nord** du site pour gérer la transition avec les coteaux arborés et créer une ambiance boisée en fond de jardin et au Sud pour bénéficier de la vue et de l'ensoleillement.
- Préserver au maximum le talus végétalisé qui participe à stabiliser le sol.

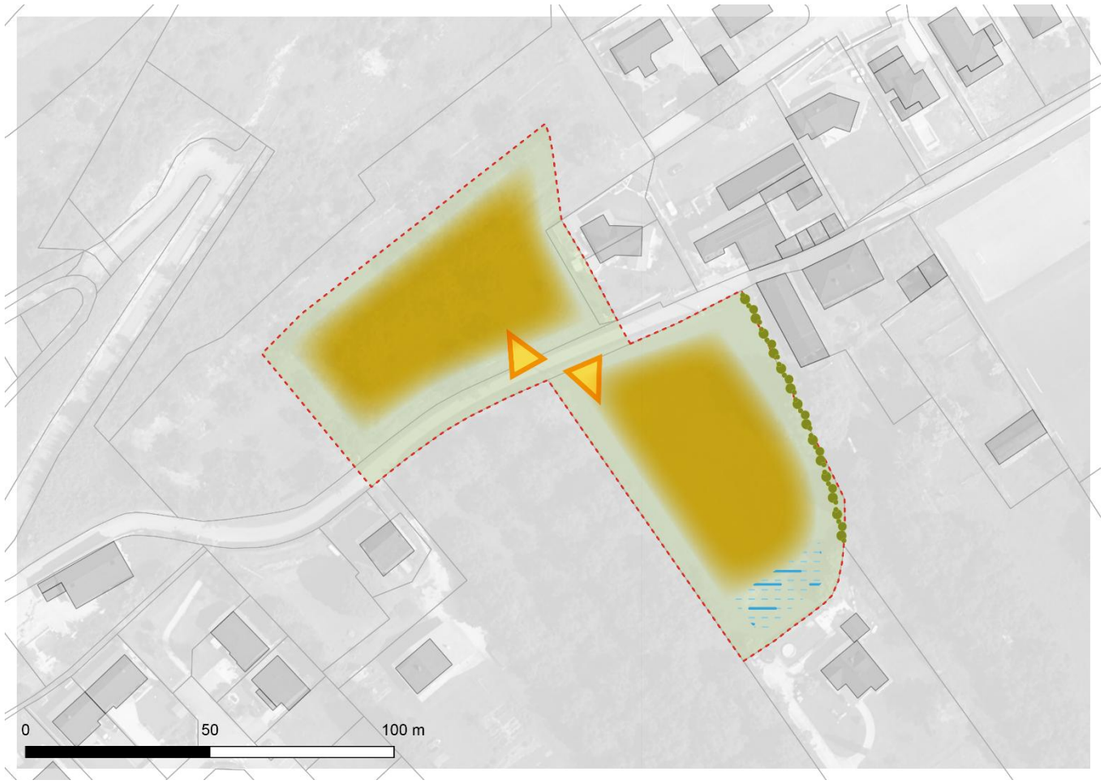
**Sous-secteur 2**

- Prévoir la prise en compte du séchoir à noix existant aux abords du secteur.
- **Maintenir et conforter** la strate arborée à l'est du site.
- Prévoir l'implantation d'une construction **en appui direct** avec la Rue de Puvelin permettant de limiter la desserte interne au profit des jardins.
- Implanter les constructions à proximité de voie de desserte interne, avec des volumes simples et à toiture 2 pans.

**Sous-secteur 1 et 2**

- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble des limites Nord (pour le sous-secteur 1) et Est (pour le sous-secteur 2), pour gérer la transition avec l'espace boisé et maintenir les fonctionnalités écologiques locales.

### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 5 « NOIERAIE »

### > Analyse de site



*Vue d'une partie du site depuis l'attente du giratoire, avenue du Collège (maps.google.fr, 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site se situe au sud-est de la commune, entre la D1092 et la route reliant St-Marcellin. Il s'agit d'une enclave agricole le collège et les zones d'activités déjà existantes au sud.

Ces champs sont utilisés en cultures de céréales et oléagineux.

**Ambiance climatique**

Le secteur est plat, loin de tout relief significatif. Aucun élément ne vient apporter d'ombrage.

Le secteur dispose en revanche d'une belle percée paysagère sur les contreforts du Vercors.

**Risques**

Le site est exempt de tout risque naturel.

### > Enjeux pour le site

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et artisanales.

Il s'inscrit dans le schéma de développement économique intercommunal.

Les activités commerciales et de services n'y sont pas souhaitées.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Desserte des lots selon le principe de la voie de desserte interne*, depuis le giratoire existant disposant d'une attente.
- Intégrer les questions de retournements et girations des poids-lourds.
- Garantir la sécurité des abords du collège dans la conception des voiries.
- Garantir un accès au site en modes actifs via un raccordement sécurisé à la piste cyclable existante.
- Gestion des eaux pluviales le long des voies.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Traiter la transition vers les espaces agricoles, naturels en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et en surface, par un réseau de noues le long des voies de desserte et en périphérie du secteur.
- Implanter les futures constructions selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*, quel que soit la taille des lots à aménager, avec pour objectif de maintenir à l'intérieur de chaque lot des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, en appui des bandes de recul et en alternance avec les espaces fonctionnels des établissements, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales, à l'atténuation des surchauffes estivales et la mise en valeur des établissements et plus largement celle de la zone d'activités.
- Les façades des constructions contribueront à la qualité générale du cadre bâti de la zone d'activités.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès depuis l'impasse du stade.
- Aménager une voie de desserte résidentielle en impasse, allée de 5 m de large minimum, prévoir un système de retournement.
- Desserte des logements avec un principe de frontage* de 8 m. de large, à l'Est de l'allée, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles, l'accès aux logements
- Gestion des stationnements visiteurs : ils sont à inclure dans la bande de frontage* à l'Est de l'allée.
- Aménager un cheminement modes-doux en accompagnement de la lisière multifonctionnelle, à l'Ouest de la voie de desserte, pour regagner l'impasse du stade en direction du centre-bourg.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Composer avec la topographie du terrain pour l'implantation des nouveaux volumes bâtis, étager les logements dans la pente en adaptant le sens de faîtage pour limiter les affouillements et exhaussements.
- Orientation principale des maisons au Sud, en lien direct avec l'espace de jardin privatif.
- Aménager les Jardins au Sud en respectant le terrain naturel, afin de :
  - Limiter les soutènements,
  - Ménager des vues,
  - Créer un espace tampon permettant de préserver l'intimité de chaque logement,

- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Ouest, afin de gérer la transition avec l'espace agricole et maintenir certaines fonctions nécessaires à la continuité écologique.
- Aménager un espace commun* paysager commun multi-usages en partie basse du secteur, pouvant répondre aux besoins des habitants (espace de détente partagé, potager, jeux).
- Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'espace vert commun : création d'une noue paysagère.
- Relier cet espace vert commun à l'impasse du stade par le cheminement modes-doux.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle
Espace commun à créer
Abords des constructions
Principes de retournement à prévoir
Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
Aire de stationnement à créer

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions
Orientation principale du faîtage
Principe de frontage

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer
Desserte résidentielle locale à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CHORANCHE

### CONTEXTE

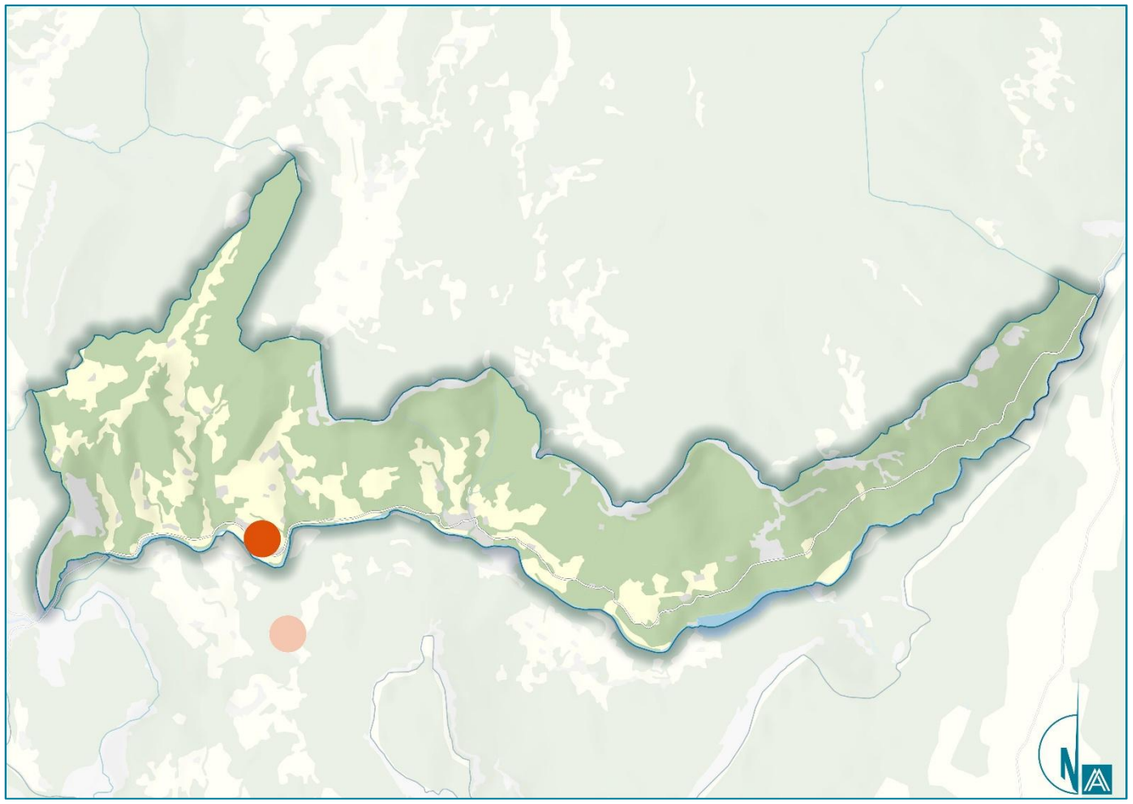
La commune de Choranche est située au sud-est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, sur l'entrée du Vercors, le long de la rivière de la Bourne. **Elle compte 140 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **village**. Les villages ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées.

Les principaux équipements de la commune sont la salle des fêtes, ses quelques commerces ainsi que le site très touristique des « Grottes de Choranche ».

1 secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit « Les Thermes » (OAP n°1),



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Choranche*

### OAP 1 « LES THERMES »

#### > Analyse de site



*Vue du site – Google Maps – Oct 2018*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est en bordure de la RD 531, principale route d'accès entre la plaine de l'Isère et le plateau du Vercors. Le secteur en amont de la route possède une déclivité nord/sud. Le lieu-dit « Les Chartreux » contient l'ancienne maison des thermes de Choranche qui se trouve toujours en contre-bas sud de la route. Le site est entouré des falaises du Vercors. Un ancien centre de vacances est présent à l'ouest du site mais ne semble plus en activité.

**Ambiance climatique**

Le site est orienté est/ouest avec un appui sur un coteau dans sa partie nord et une orientation sur la rivière de la Bourne au sud. De nombreux arbres sont présents aux abords du site.

**Risques**

Un aléa G1 est présent sur le nord du secteur.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Le site possède un enjeu d'urbanisation aux vues de sa forte proximité avec une route départementale fréquentée notamment lors des saisons touristiques.

Le village étant fortement contraint par les risques sur son territoire, ce secteur est une des seules possibilités d'ouverture à l'urbanisation ce qui en fait un secteur stratégique.

### Densité et programmation

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 4 logements à l'hectare, soit environ 2 logements neufs sous la forme d'habitat individuel de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

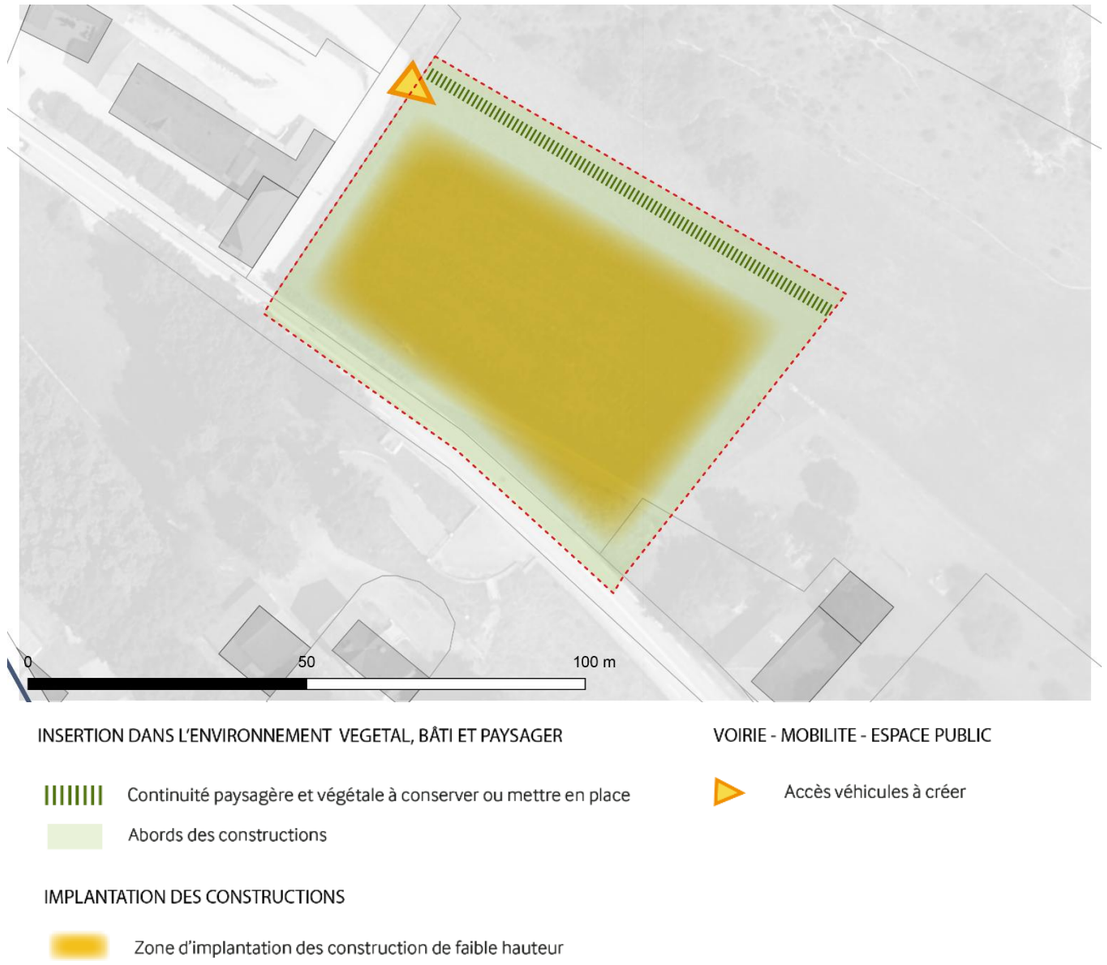
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager une voie de desserte résidentielle interne* en contournant par l'arrière le centre de vacances existant.
- Desservir les logements avec un principe de frontage* longeant la desserte, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- **Répartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg (pavillons).
- Privilégier **l'implantation des jardins en limite Sud** du site pour gérer la transition avec la route et ainsi profiter de l'exposition au Sud pour bénéficier de la vue et de l'ensoleillement.

### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## COGNIN-LES-GORGES

### CONTEXTE

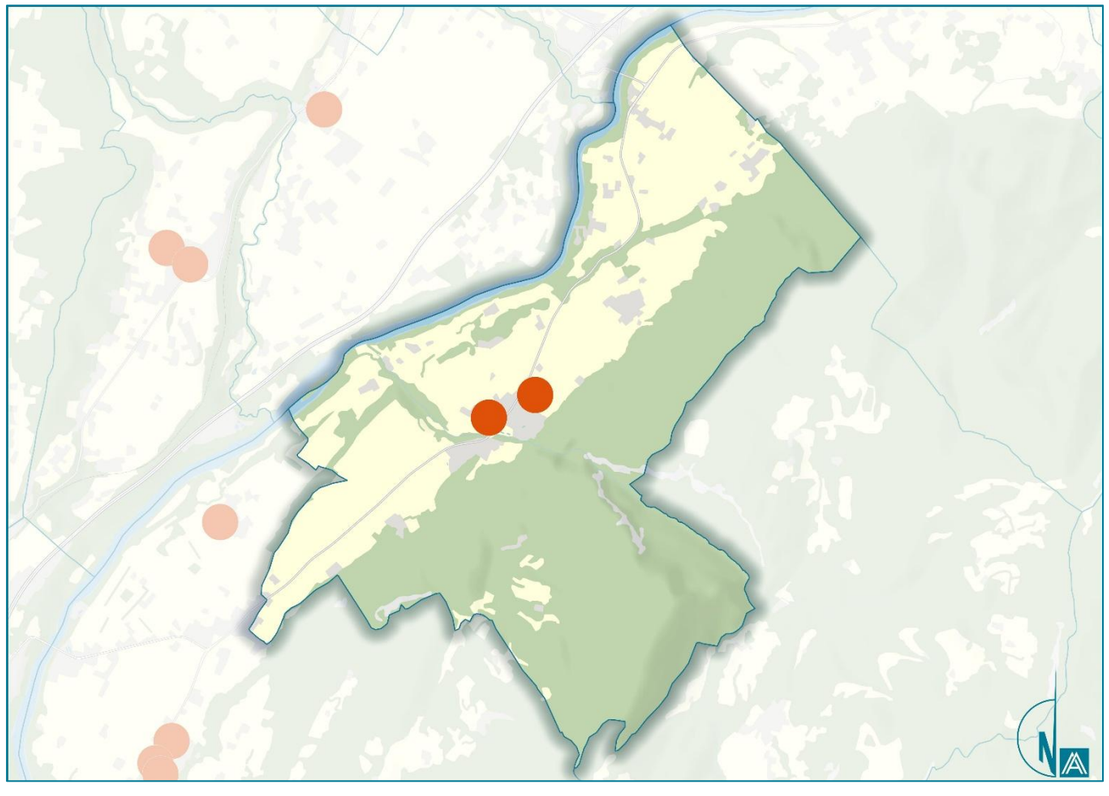
La commune de Cognin-les-Gorges se situe au centre du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en rive gauche de l'Isère, au pied du Vercors et des gorges du Nant. **Elle compte 641 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire avec cantine et garderie périscolaire, la bibliothèque, l'agence postale, la salle des fêtes ainsi que plusieurs commerces et un hébergement (camping).

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "Chaponnière" (OAP n°1),
- et le secteur dit du "Camping" (OAP n°2).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Cognin-les-Gorges*

### OAP 1 « CHAPONNIÈRE »

#### > Analyse du site

Le site se trouve à l'ouest du centre-bourg, à proximité des espaces agricoles, il est non bâti. Le tènement est entouré de maisons récentes à l'est et à l'ouest et de bâtis anciens de l'autre côté de la route de Chaponnière au sud.

Il est globalement plat et l'accès se fait depuis la route de Chaponnière.



*Depuis l'angle sud-ouest, le site. On aperçoit la ferme située à l'arrière ainsi que les arbres qui soulignent la limite Est du secteur.*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique :** Le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants par sa topographie plate. Bien que plus distant de la montagne que les autres secteurs d'OAP de la commune, le Vercors constitue un masque solaire distant pour le secteur.

#### > Enjeux pour le site

Cette dent creuse à l'ouest du village pourra accueillir du logement, en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire existant. L'accès sur la rue de Chaponnière sera à sécuriser, cette voie étant étroite et bordée de constructions à l'alignement au sud.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **9 logements à l'hectare**, soit 1 à 2 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé*, avec des hauteurs correspondant à du **R+1+C**.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès sur la rue de Chaponnière, perpendiculairement à celle-ci,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement en limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Prendre en compte la bâti alentours en alignant les nouvelles constructions par rapport à celles voisines, dégageant ainsi des espaces non bâtis au sud,
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au Sud et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC).

### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

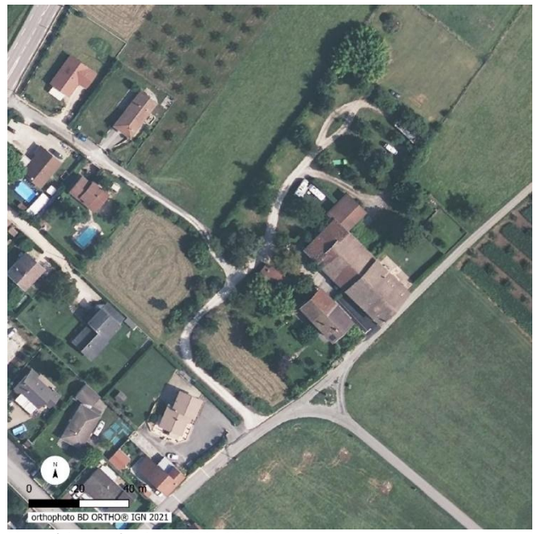
# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CAMPING »

### > Analyse du site

Le site se trouve au nord du centre-bourg. Le secteur est globalement plat et l'accès se fait depuis la route de Malleval. Au nord se trouve un camping dont l'accès se fait par le secteur d'OAP. Le site est entouré de constructions pavillonnaires des années 80 au sud et au nord, un peu plus récentes à l'ouest. Un groupement de plusieurs grandes bâtisses se trouve au nord-est. Une partie de ces dernières appartiennent au camping. Les espaces non construits au nord sont cultivés en noyers.

Le secteur d'OAP est non bâti, avec quelques aménagements légers de voirie, notamment pour la desserte du camping. De la végétation et arbustive longe cette voire et borde le camping.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*


*Partie nord du secteur d'OAP, à droite la haie du camping*


*Vue de l'OAP depuis la route d'accès au camping*

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

- Maintien de l'activité et de l'accès du camping.
- Participer à la diversification de l'offre de logements sur la commune en proposant des types d'habitat collectif et/ou intermédiaire sur une partie de l'OAP.
- Profiter des aménagements à venir dans l'OAP pour revoir les sens de circulations de cet espace de la commune. Aujourd'hui la circulation se fait à double sens par la voie existante depuis et vers la rue de Malleval, desservant le camping et deux habitations à l'ouest. Une fois la voirie interne au secteur d'OAP réalisée, l'entrée/sortie existante par l'impasse de Chatonnière sur la RD 1532, sera à terme fermée pour éviter les shunts et rediriger le flux descendant des Gorges du Nan vers la rue Saint-Joseph. Cette dernière a été aménagée avec une intersection à feu, plus sécurisée pour se rendre sur la RD1532.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'**environ 14 logements à l'hectare**, soit environ 9 logements. Les formes urbaines seront de type individuel, individuel groupé* au sud de la voie et, au nord de cette voie, collectif et/ou intermédiaire*, avec des hauteurs équivalentes à du **R+1+C.**

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Maintien et aménagement de l'accès existant avec une voirie à double sens de type desserte résidentielle* tout en veillant dans le tracé au maintien de sa fonctionnalité de la desserte du camping,
- Minimiser l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant, pour les logements au nord de la voirie, du stationnement le long de la voie mais également en courée*, qui permettant également de gérer les retournements,
  - En traitant, pour les logements au sud de la voie, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements ;
- Intégrer, au sud du secteur un espace public à dominante végétale, qui viendra accueillir une desserte mode doux vers "Chatonnière" depuis la rue de Malleval.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer aux formes et volumes à proximité les nouvelles constructions qui seront situées au nord de la voirie :
  - En les implantant dans l'alignement des constructions situées à l'est et à l'ouest,
  - En respectant la typologie du bâti ancien existant en centre-bourg et à proximité en s'inspirant du principe de "grande batisse" pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements (compacité, toiture deux pans, qualité architecturale)
  - En implantant selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements,
  - En limitant l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au Sud et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC) ;
- Maintenir une trame végétale le long de la voie en partie centrale, isolant les futures constructions de la voie d'accès,
- Traiter la transition vers les espaces agricoles au nord en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle,
- Permettre la préservation de la trame arborée et de l'espace libre à l'entrée du secteur en le laissant libre d'aménagement, a l'exception d'un éventuel stationnement.


En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## CRAS

### CONTEXTE

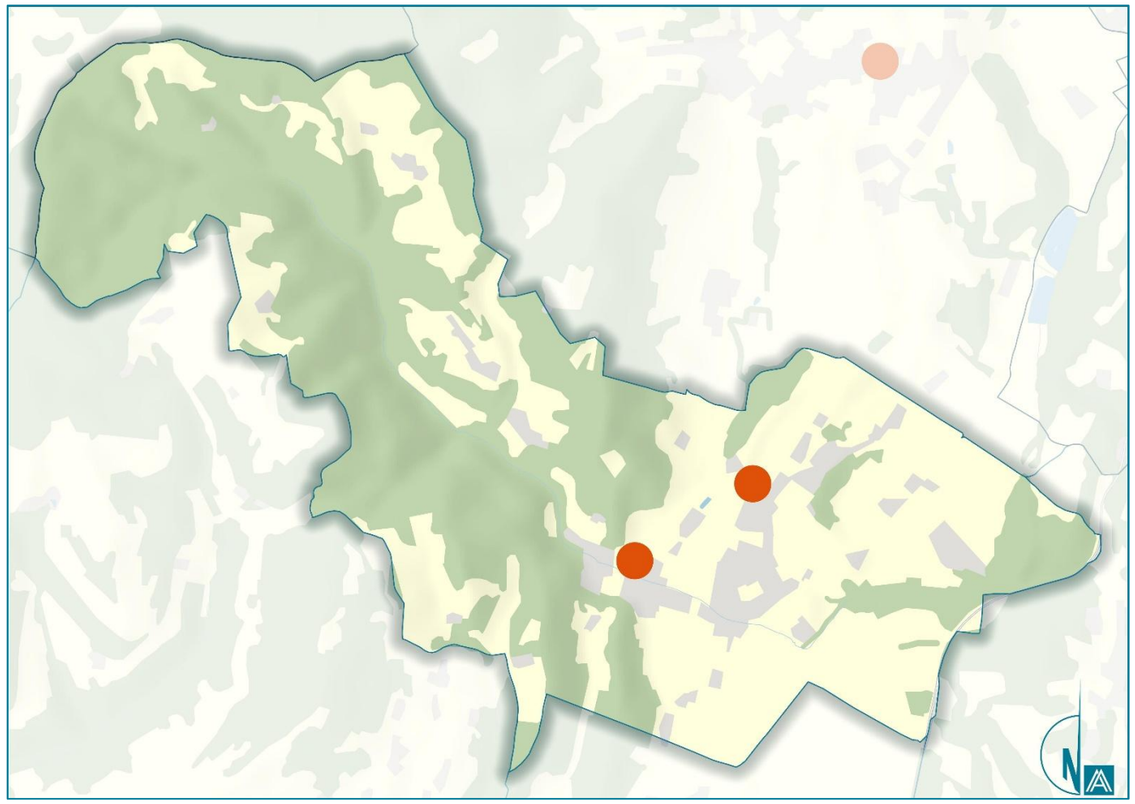
La commune de Cras se situe au Nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. **Elle compte 430 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire et les équipements sportifs (boulodrome, gymnase et salle polyvalente), ainsi qu'un centre de formation et un service d'aide à la personne. Il faut noter également la présence d'un café.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur "Route du Moulin" (OAP n°1),
- Le Centre-bourg (OAP n°2).

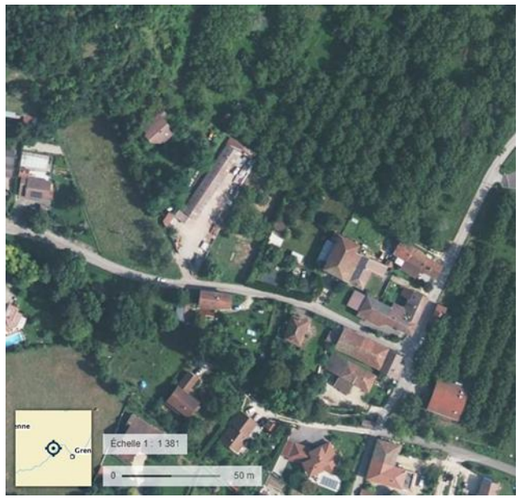


*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Cras*

### OAP 1 « ROUTE DU MOULIN »

#### > Analyse de site

Le site se trouve à l'Ouest du centre-bourg, dans un hameau à proximité relative des équipements publics (école primaire) et services de la commune. Il s'agit d'un tènement partiellement bâti, qui se décompose en plusieurs parties : une partie Est constituée par des parcelles en jardins, dont une en continuité d'une maison, une partie centrale occupée par un entrepôt et une cour, une partie Ouest correspondant à un pré partiellement arboré. L'ensemble du secteur est desservi par la route du Moulin et s'inscrit au cœur d'un environnement naturel et agricole marqué par la prédominance de noyers, qui constituent une trame arborée très présente. Il est borné à l'Est par un front de bâtisses anciennes sur la route de l'Église et à l'Ouest par un petit secteur résidentiel plus récent à dominante pavillonnaire. L'ensemble présente également une légère déclivité depuis l'Ouest vers la route de l'Église.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue du site de puis le Sud de la rue du Moulin*



*Vue du de la servitude dans le prolongement de la rue du Moulin*

**Ambiance climatique**

Le site bénéficie d'une exposition Sud, la trame arborée et le volume de l'ancienne ferme à l'est constituant le principal masque solaire naturel. L'orientation Sud pourra être recherché pour profiter d'apports solaires passifs intéressants.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La situation à proximité du centre-bourg et ses équipements en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles. S'agissant de traverser le hameau pour accéder au site, le potentiel de densification doit être raisonné pour conserver des conditions d'accès et de desserte correctes pour l'ensemble des habitants du quartier. Il s'agit de préserver et valoriser le cadre paysager qualitatif du secteur, en permettant l'implantation de nouvelles constructions en cohérence avec l'existant, et en composant également avec les dessertes et accès déjà existants, la servitude pour la maison située au Nord du secteur est notamment à maintenir. La démolition du hangar implique de reconstruire en priorité sur les surfaces déjà artificialisées. L'OAP doit permettre l'aménagement de 3 sous-secteurs indépendants.

### Densité et programmation

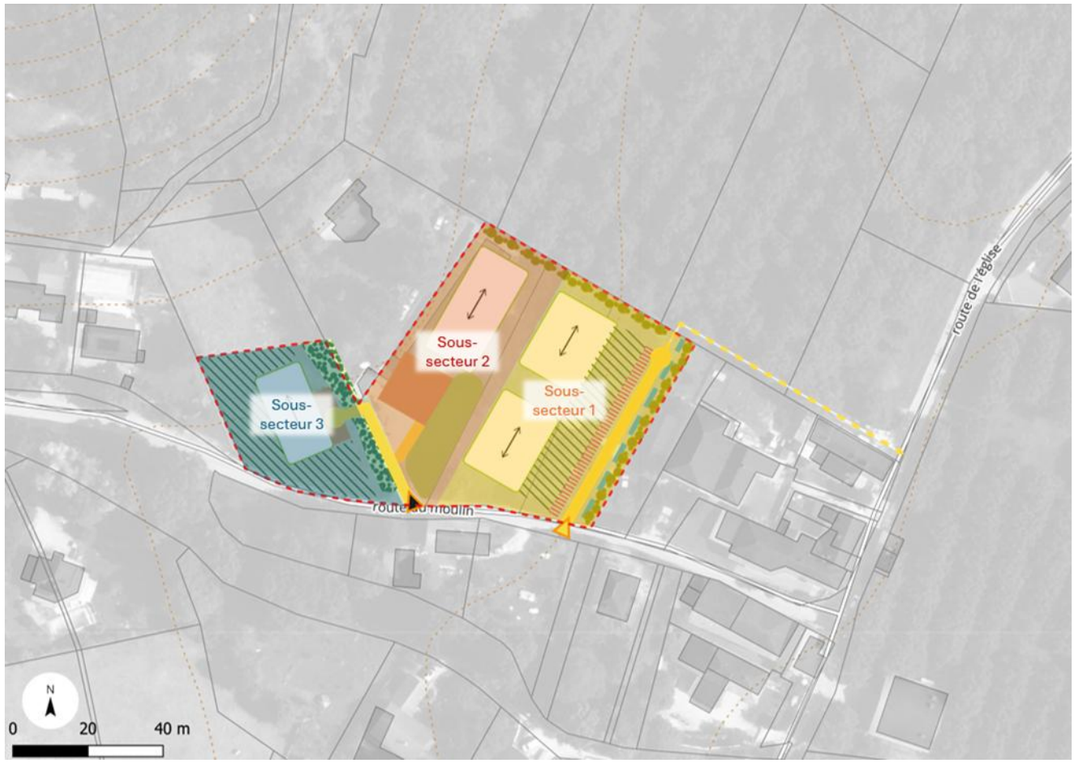
Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **18 logements à l'hectare**, soit environ 13 logements. Les formes urbaines seront de type individuel mitoyen* et intermédiaire*, d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Localisation des sous-secteurs




### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1**

- Accès à créer depuis la route du Moulin, prolongé par une voie de desserte résidentielle, allée de 5 m de large minimum, avec un système de retournement. À l'extrémité de la voie en impasse, maintenir la possibilité d'un débouché vers un cheminement mode doux qui pourrait être aménagé sur un chemin existant pour rejoindre la route de l'Église (hors délimitation de l'OAP).
- Desserte des logements avec un principe de frontage* de 8 m. de large, à l'Ouest de l'allée, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements (par le jardin).

**Sous-secteur 2**

- Réutiliser l'accès existant depuis la route du Moulin,
- Création d'une voie de desserte résidentielle jusqu'à l'aire de stationnement mutualisé*,



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

- Gestion des stationnements en aérien, par l'aménagement d'une aire de stationnement mutualisé* au plus près de l'accès afin de limiter l'emprise de la voie de desserte,
- Desserte piétonne des logements depuis l'aire de stationnement mutualisé*.

**Sous-secteur 3**

- Création d'un accès via la servitude existante depuis la rue du Moulin,
- Mutualiser une voie d'accès en impasse pour les deux maisons,
- Le stationnement sera aménagé au plus près de l'accès, à l'avant des maisons, afin de limiter l'emprise de la voie de desserte.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous-secteur 1**

- Répartir les logements dans 2 volumes au plus, à toiture deux pans.
- Implanter les volumes en tenant compte de la topographie du tènement, sens de faîtage parallèle à la pente, avec une implantation des jardins à l'Est, en privilégiant des logements traversants Est/Ouest,
- Prévoir une lisière multifonctionnelle* au contact du jardin existant, en partie basse du tènement, avec noue paysagère pour gérer les eaux pluviales.

**Sous-secteur 2**

- Grouper les logements dans un seul volume, à toiture deux pans. Morphologie bâtie et architecture qualitatives, pouvant reprendre les caractéristiques des anciennes bâtisses existantes en partie basse de la rue du Moulin, notamment de l'ancien séchoir,
- Implanter le volume en tenant compte de la topographie du tènement, sens de faîtage parallèle à la pente,
- Limiter le bâtiment en épaisseur, afin de favoriser l'aménagement de logements traversants (Est/Ouest),
- Aménager un espace vert commun pouvant répondre aux besoins des habitants en termes d'usages : jardin partagé, espace de détente. Cet espace paysager sera perceptible depuis la route du Moulin et participera à la qualité paysagère du secteur.

**Sous-secteur 3**

- Volumes étagés dans la pente pour respecter la topographie et permettre l'aménagement de jardins en lien direct avec la pièce de vie principale des logements,
- Préserver la trame arborée existante en limite Est du lot sauf passage de la desserte.

**Sous-secteur 1 et 2**

- Au contact de l'espace agricole boisé (noyers), prévoir la plantation d'une lisière multifonctionnelle*.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Trame végétale à conserver et ou renforcer
Lisière multifonctionnelle
Espace commun à créer
Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer
Accès véhicules existant
Desserte résidentielle locale à créer
Principes de retournement à prévoir
Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions
Orientation principale du faîtage
Principe de frontage
Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CENTRE-BOURG »

### > Analyse du site

Le site est localisé en limite du centre-bourg de Cras. Un noyeraie ceinture le site au niveau de ses limites Nord et Est et de nombreux noyers sont présents sur le périmètre. La limite Sud du terrain est longée par la route des Enchappes, (RD153), axe structurant du noyau ancien, composé de maisons de village implantées à l'alignement avec un léger frontage. Deux maisons individuelles dotées de grands jardins jouxtent la bordure Ouest du terrain, dont l'accès se réalise depuis le chemin des Feugères.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique :**

Le site bénéficie d'une exposition Sud, la trame arborée et le volume des constructions existantes constituant le principal masque solaire naturel. L'orientation Sud pourra être recherché pour profiter d'apports solaires passifs intéressants.

**Risques :**

La totalité du tènement est exposée à l'aléa faible de ruissellement (V1).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.

Le site se distingue par sa localisation en frange de l'espace agricole ; une zone de transition possédant un fort potentiel écologique, favorisant le développement de la biodiversité et les déplacements de la faune. Ce site présente donc un enjeu de traitement de la lisière entre ces deux espaces.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ de **22 logements à l'hectare**, soit environ 13 logements. Les formes urbaines seront de **type individuel mitoyen*** et **intermédiaire***, d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

L'habitat intermédiaire comprendra 5 à 6 logements par volume, proposant une variété de typologies de logements permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Une option d'un lot libre en lieu et place des logements en individuel mitoyen est possible.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Accès à créer depuis le chemin des Feugères avec une voie de desserte en impasse.
- Adapter la gestion du stationnement selon deux registres comme indiqué au schéma :
  - Gérer le stationnement en courée* avec la possibilité d'aménager des boxes ou carports,
  - Positionner un principe de frontage* de 5m. de large, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Préserver et conforter la trame végétale existante qui ceinture l'Est et le Nord du périmètre, en mettant à distance les futures constructions.
- Créer un espace végétalisé commun en continuité de cette trame végétale, au Nord-Est de la parcelle, en incluant les arbres existants dans l'aménagement.
- Privilégier l'implantation des jardins privatifs dans le prolongement des logements en rez-de-chaussée, et au contact des maisons individuelles riveraines afin de créer un tampon végétal entre l'existant et l'opération.
- Répartir le programme en 3 volumes bâtis selon les principes d'implantation figurant au schéma.
- Rechercher une cohérence d'implantation des constructions et d'orientation des faitages avec les volumes bâtis existants.
- Distribuer les immeubles par une allée modes doux passant par l'espace commun.
- Permettre une mise à distance de l'espace de stationnement et l'espace habité par le traitement végétalisé des abords de la courée.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Espace commun à créer
- Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principe de stationnement en courée

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## IZERON

### CONTEXTE

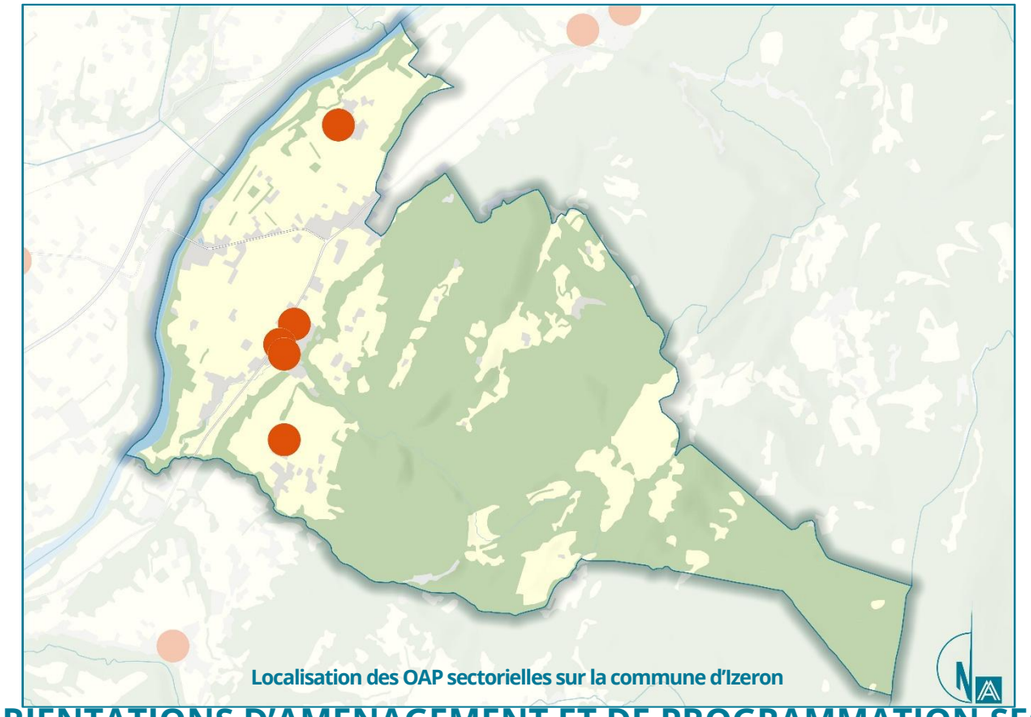
La commune d'Izeron se situe au **Centre-Est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté** et s'implante à l'interface de l'Isère et du commencement des contreforts du Vercors, sur un axe majeur de la vallée puisqu'elle est traversée du Sud au Nord par la route départementale 1532, appelée route de Valence en entrée de la commune puis route de Grenoble à sa sortie. La commune se développe entre 230 et 800 m d'altitude jusqu'au hameau de Montchardon, elle présente donc une topographie contrastée entre le centre-bourg et ses hameaux. **Elle compte 763 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

La commune dispose de nombreux équipements en matière de services à la personne, services généraux (un bureau de poste) sports et loisirs (sports de nature, terrain multisports, tennis, foyer rural), enseignement (école primaire). Il faut également noter la présence de quelques commerces : restaurant, coiffeuse.

6 secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit "Le Moulin" (OAP n°1),
- Le secteur de la "Matavière" (OAP n°2),
- Le secteur du Charvolet 1 et Charvolet 2 (OAP n°3 et 4)
- Le secteur du Centre Bourg (OAP n°5)
- Le secteur « les Brosses » (OAP n°6)



Localisation des OAP sectorielles sur la commune d'Izeron

### OAP 1 « LE MOULIN »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud-Est du centre-bourg, à **proximité directe des équipements publics**, notamment de l'école primaire et de la salle des fêtes, se trouvant au bout du chemin de Matavière. Il marque l'angle du chemin de Matavière et de la route de Montchardon et est **bordé par le ruisseau du Neiron et sa ripisylve en partie Sud**, impliquant une zone de risque bleu faible crue des ruisseaux torrentiels. Le tènement est marqué d'un alignement d'arbres fruitiers sur sa limite Ouest. Il s'agit d'un tènement bâti occupé par un garage et son stockage de véhicules et pièces auto, qui s'insère dans un tissu pavillonnaire peu dense, à l'exception d'un volume d'habitat intermédiaire situé sur la parcelle voisine en limite Est de secteur.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le site vu depuis la route de Montchardon*



*Limite ouest du site, chemin de Matavière*

**Ambiance climatique**

Le site, relativement plat, bénéficie d'expositions multiples sans masques solaires majeurs. Son caractère dégagé au Sud en bordure de la route de Montchardon permet une exposition favorable aux apports solaires passifs.

**Risques**

Le secteur d'OAP est concerné dans sa totalité par un Risque faible crue des ruisseaux torrentiels (T2c et T1a).



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements scolaires en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village. S'agissant d'un terrain déjà artificialisé, la densification est une réponse judicieuse pour sa reconversion. Néanmoins compte-tenu de l'occupation actuelle du site par un garage, l'aménagement sera conditionné à un travail d'étude et de dépollution des sols. Le secteur ne comportant aujourd'hui pas de grande qualité paysagère, son aménagement devra répondre à des enjeux de requalification du front des rues, en lien avec l'ambiance apaisée créée au Sud par le Neiron et sa ripisylve.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **35 logements à l'hectare**, soit environ 10 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendu avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Accès existant à déplacer, depuis la route de Montchardon.
- Créer une voie de desserte résidentielle jusqu'à une aire de stationnement mutualisé*, au niveau des surfaces déjà artificialisées de l'ancien garage. Traiter l'ensemble des revêtements de l'aire de stationnement avec des matériaux perméables (végétalisés pour les places) et l'accompagner d'une trame végétale multi-strates comprenant une trame arborée.
- Maintenir un retrait de 5m par rapport aux dessertes piétonne des logements depuis l'aire de stationnement mutualisé*.
- Redéfinir une connexion modes doux permettant de rejoindre le chemin de Matavière et la direction de l'école depuis la route de Montchardon, ainsi que depuis l'opération.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager plusieurs logements dans 2 volumes simples à toiture deux pans.
- Implanter les nouveaux volumes parallèlement à la route de Montchardon et au chemin de Matavière, tout en maintenant un recul suffisant pour permettre l'aménagement de jardins en premier plan des deux fronts de rue.
- La morphologie des nouveaux volumes s'apparentera à celui du bâtiment de logements intermédiaires existant sur la parcelle voisine à l'Est.
- Limiter les volumes en épaisseur afin de favoriser la conception de logements traversants, avec pour orientation principale le Sud ou l'Ouest selon le bâtiment.
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif dans le prolongement de la pièce de vie, terrasse ou loggia en R+1, jardin au RDC. Traiter les limites des jardins privatifs sur l'espace public de façon perméable sur la végétation, afin qu'elle soit perceptible depuis la rue, en accompagnement de l'espace commun paysager.
- Renaturer une partie des sols de l'ancien garage pour permettre l'aménagement d'espaces verts communs en support des cheminements piétons et participant à la requalification paysagère des deux fronts de rue.
- Préserver et valoriser l'alignement d'arbres sur le chemin de Matavière, mais remplacer les pommiers par des arbres « non-fruitiers » afin de permettre l'utilisation des places de stationnement situées au-dessous et de faciliter leur entretien.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Arbres à conserver ou remplacer
Espace commun à créer
Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer
Desserte résidentielle locale à créer
Principes de retournement à prévoir
Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions
Orientation principale du faîtage
Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « MATAVIERE »

### > Analyse de site

Le site se trouve en entrée du centre-bourg, **à proximité directe des équipements publics et services,** notamment de l'école primaire et de la salle des fêtes. Il s'inscrit entre la Grande rue et le chemin de Matavière, en amorce d'un habitat dense et traditionnel de maisons villes en alignement continu sur la Grande rue**. Il constitue aujourd'hui une rupture entre un tissu d'habitat individuel à intermédiaire hétérogène au Sud et un tissu de centre-bourg plus structuré au Nord.** La parcelle se compose d'un pré et de quelques arbres (fruitiers) dont un alignement sur le chemin de Matavière qui sera à préserver.

Le secteur entretien donc des rapports à la rue différents sur ses limites Ouest et Est :

- Limite Ouest : contexte plus urbain d'entrée de bourg, la route départementale étant l'axe structurant du bourg.
- Limite Est : contexte plus apaisé, sur un secteur mixte de tissus pavillonnaire et d'équipements publics.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

#### Ambiance climatique

Le site, relativement plat, est dégagé à l'Ouest et à l'Est avec peu de masques solaires directs en dehors de l'alignement d'arbre sur le chemin de Matavière et des propriétés bâties en limite Sud. En recherchant d'Orientation Ouest ou Sud-Est, le secteur offrira des apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

La situation d'entrée de centre-bourg du site et sa proximité avec les services et équipements de la commune, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village. S'agissant d'un terrain reliant deux rues fréquentées du bourg, la Grande rue et le chemin de Matavière, l'enjeu est de permettre une perméabilité d'usage entre ces deux séquences tout en respectant le caractère urbain propre à chaque rue. L'ambiance paysagère de verger existante sur le tènement est également à préserver ou recréer au sein du programme aménagé.

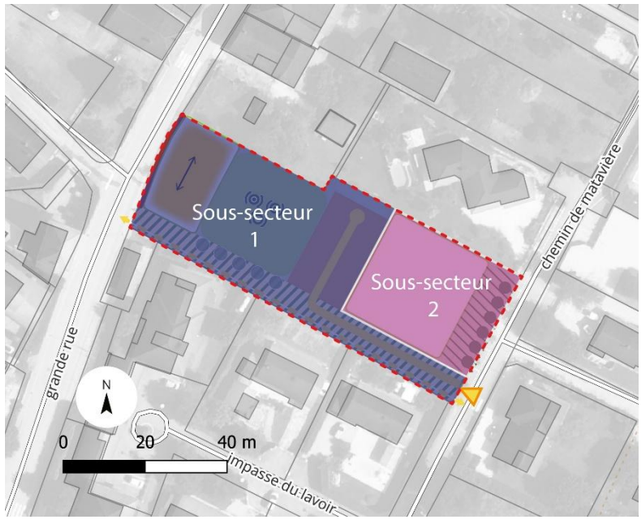
#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **20 logements à l'hectare**, 5 à 7 logements.

Les logements seront répartis en deux sous-secteurs.

Le sous-secteur 1 comprendra 4 à 5 logements dans de l'habitat intermédiaire de type « maisons de ville » d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles.**, proposant une variété de typologies de logements avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Le sous-secteur 2 permettra la réalisation de 1 à 2 logements de type individuel *ou individuel mitoyen*, d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles.**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Pour le sous-secteur 1** (Grande rue) :

- Accès à créer depuis le chemin de Matavière, accès véhicule et piéton, accès piéton à créer depuis la Grande rue.
- Créer une voie de desserte résidentielle depuis le chemin de Matavière jusqu'à une aire de stationnement mutualisé* en cœur d'îlot. Traiter l'ensemble des revêtements de l'aire de stationnement avec des matériaux perméables (végétalisés pour les places) et l'accompagner d'une trame végétale multi-strates comprenant une trame arborée.
- Desserte piétonne des logements depuis l'aire de stationnement mutualisé.
- Créer une perméabilité piétonne grâce à l'aménagement d'une connexion modes doux entre la Grande rue et le chemin de Matavière.

**Pour le sous-secteur 2** (Chemin de Matavière) : les modalités d'accès et de desserte seront définies en phase opérationnelle., son implantation devra permettre la préservation de l'alignement d'arbre (sauf largeur nécessaire à l'accès).

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous secteur 1 Grande rue**

- Aménager plusieurs logements dans 2 volumes simples à toiture deux pans, reprenant la morphologie des anciennes maisons de ville, afin de constituer un nouveau front bâti sur la rue dans la continuité de celui déjà existant au Nord. Ces volumes seront plus hauts que ceux aménagés côté Chemin de Matavière.
- Implanter les nouveaux volumes en alignement des constructions existantes sur la Grande rue.
- Principe de "grandes maisons de villes", divisées dans la hauteur en plusieurs logements desservis par le cœur d'îlot*. Les volumes sont d'épaisseur variable pour permettre à l'ensemble des logements d'être traversants (Est-Ouest) selon leur typologie.
- Aménager un espace commun en cœur d'îlot*offrant une qualité d'usage et permettant de répondre aux besoins des habitants ne pouvant pas bénéficier de jardins privatifs. Il sera largement végétalisé et composé de plantations diversifiées et multi-strates.

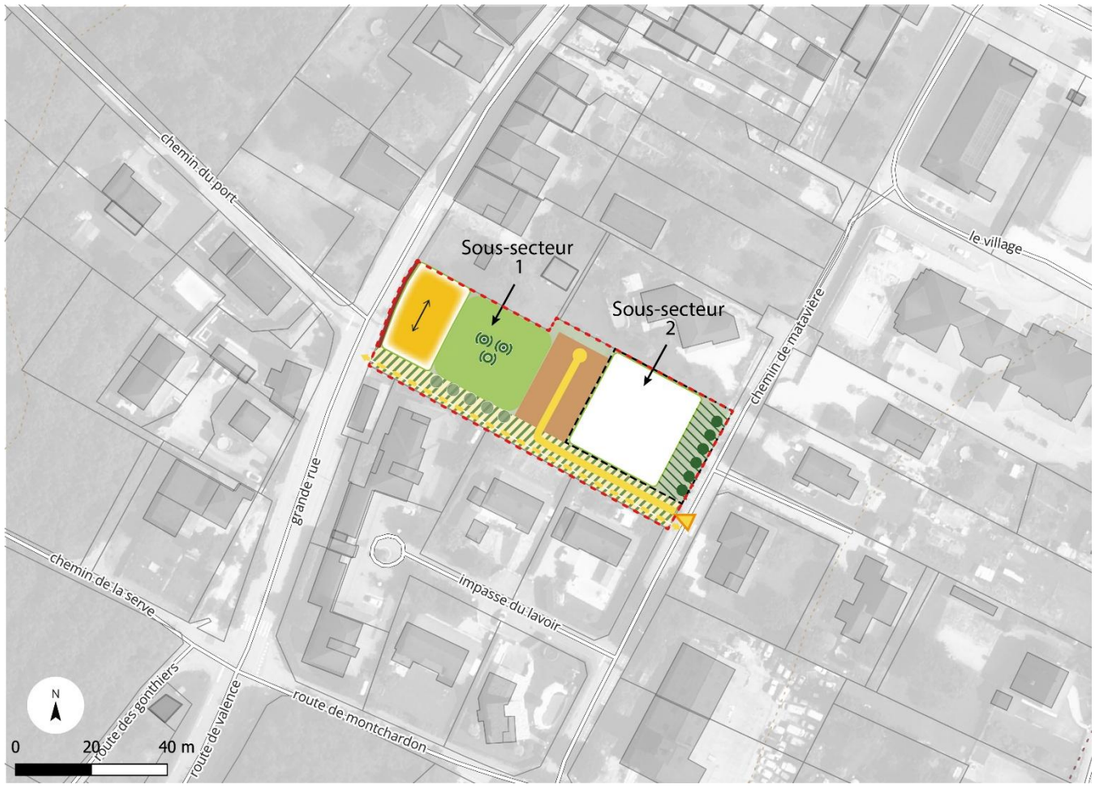
**Sous-secteur 2 Chemin de Matavière**

- Aménager 1 à 2 logements, à toiture deux pans
- L'alignement d'arbres existant est à préserver et à valoriser au sein du ou des jardins privatifs (à aménager prioritairement à l'Est, sur le chemin de Matavière. Seule l'intervention pour l'aménagement éventuel d'un accès sera permise.

**Invariants**

- Après l'emprise de la voie de desserte résidentielle, une largeur minimale de 5m est à préserver pour la poursuite de la promenade piétonne, espace à dominante végétale pouvant être ouvert au public.
- Planter un alignement d'arbre en accompagnement de cet axe mode doux, au niveau de l'espace commun du cœur d'îlot*.
- Utiliser des matériaux perméables, naturels et qualitatifs, dans un souci de pérennité pour la réalisation de la promenade piétonne.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

- Périmètre de l'OAP
- Sous-secteur

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Alignement d'arbres existant à conserver
- Arbres à planter
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Coeurs d'îlots

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Espace à dominante végétale pouvant être ouvert au public

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Localisation préférentielle des jardins
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



URBA 2P
Atelier Verdance Paysagistes Concepteurs
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 3 « CHARVOLET »

### > Analyse de site

Le site se trouve dans le hameau du Charvolet à 200 m d'altitude et au Sud du centre-bourg d'Izeron. Le hameau s'implante sur un plateau où les champs de noyers occupent la plus grande partie du paysage, il est traversé par la route de Charvolet qui permet de rejoindre le centre-bourg ou la direction de Saint-Pierre-de-Chérennes plus au Sud. Le tènement s'inscrit directement en entrée Nord du hameau, en surplomb de la route de Charvolet. Il se compose d'un pré à la topographie marquée, pour partie arboré, en contrebas d'un ancien corps de ferme et de bâtisses traditionnelles avoisinant formant un tissu bâti compact. Il est bordé, en limite Nord par un champs de Noyers et desservi au Sud par un chemin permettant d'accéder à ce champ et à la grange du corps de ferme. On note également la présence d'un ancien séchoir à noix au Sud en bordure de la route de Charvolet, caractéristique du patrimoine local




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique :** La topographie du site en déclivité depuis le Sud-Est vers le Nord-Ouest lui offre un cadre relativement dégagé avec peu de masques solaires directs impactants en dehors de la trame arborée en limite Nord. L'exposition Ouest et Sud, permettra des apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

Le hameau de Charvolet s'est déjà développé plus au Sud avec l'implantation d'habitat pavillonnaire en déconnexion du centre du hameau ou des exploitation agricoles, aussi l'aménagement de ce secteur dans la continuité du bâti existant historiquement, constitue un enjeu intéressant de densification, pour l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre paysager remarquable. La topographie marquée du site, en déclivité depuis l'Est vers l'Ouest et la route de Charvolet, sera également à prendre en compte par un aménagement mesuré du secteur qui permettra de rester cohérent avec le caractère patrimonial du hameau et de traiter les franges avec l'espace agricole.





*Vues de l'ancien séchoir à noix existant route de Charvolet (source google streetview)*

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **.13 logements à l'hectare**, soit environ 6 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen***, d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles : 3 volumes d'habitat mitoyen, « sous un même toit » en **R+1+C.**

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Localiser l'accès pour desservir le secteur dans le prolongement de la voie aménagée dans le cadre de l'OAP 4 Charvolet 2.
- Créer depuis cet accès une voie de desserte résidentielle*, fonctionnant en impasse.
- Aménager une bande de frontage* de 8 m de profondeur de part et d'autre de la voie de desserte pour desservir chacun des 3 volumes d'habitat mitoyen, tout en gérant les stationnements, les accès et éventuellement les annexes nécessaires aux logements ;
- Les cheminements piétons seront compris dans la bande de frontage*.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Reprendre la typologie et les caractéristiques existantes de l'ancien séchoir pour la conception des nouveaux volumes : répartir plusieurs logements dans 3 volumes à toiture deux pans « sous un même toit », pour permettre : une compacité du bâti, le sens de faîtage dans la grande longueur et une épaisseur limitée.
- Implanter les nouveaux volumes parallèlement à la pente pour composer avec la pente du terrain et limiter les affouillements et exhaussements, en orientant les logements principalement à l'Ouest.
- Diviser les volumes verticalement pour le fonctionnement des logements avec une desserte de plain-pied par la partie haute ou intermédiaire, depuis la bande de frontage*.
- Permettre des logements traversants au niveau R+1 ou Combles et bi-orientés au RDC/RDJ semi-enterré.
- Utiliser des matériaux qualitatifs, limités en nombres et issus de filières locales dans l'architecture des nouveaux volumes et notamment pour le traitement des façades, afin de répondre aux caractéristiques patrimoniales du hameau, pierre locale et bois.
- Prioriser l'orientation Ouest pour l'implantation des jardin privatifs des logements, dans la pente et directement accessibles depuis les pièces de vie principales.
- Gérer les franges avec l'espace agricole ainsi que la végétation existante :
  - Maintenir une bande de recul importante au contact de la noyeraie (limite séparative Nord), à dominante paysagère et non bâtie pouvant être affectée aux jardins privatifs.
  - Maintenir au maximum les éléments arborés sur le site.
  - Traiter les limites Nord et Ouest avec une lisière multifonctionnelle* doublée d'une noue en partie Ouest, en bas de pente, afin de gérer les eaux pluviales.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules existant

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Principes de retournement à prévoir

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage

## OAP 4 « CHARVOLET 2 »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis l'impasse du Biot – Google - 2014*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se trouve dans le hameau du Charvolet au Sud et à 200m d'altitude du centre-bourg d'Izeron. Le hameau s'implante sur un plateau où les champs de noyers occupent la plus grande partie du paysage, il est traversé par la route de Charvolet qui permet de rejoindre le centre-bourg ou la direction de Saint-Pierre-de-Chérennes plus au Sud. Le tènement s'inscrit directement en entrée Nord du hameau, en surplomb de la route de Charvolet. Il se compose d'un pré à la topographie marquée, pour partie arboré, en contrebas d'un ancien corps de ferme et de bâtisses traditionnelles avoisinant formant un tissu bâti compact. Il est bordé, en limite Nord par un champs de Noyers et desservi au Sud par un chemin permettant d'accéder à ce champ et à la grange du corps de ferme. On note également la présence d'un ancien séchoir à noix au Sud en bordure de la route de Charvolet, caractéristique du patrimoine local.

#### Ambiance climatique

La topographie du site en déclivité depuis le Sud-Est vers le Nord-Ouest lui offre un cadre relativement dégagé avec peu de masques solaires directs impactants en dehors de la trame arborée en limite Nord. L'exposition Ouest et Sud, permettra des apports solaires passifs intéressants.

#### Risques

Le site est concerné par un risque de ruissellement sur versant (Bv1 ou RV) le long de la route.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Le hameau de Charvolet s'est déjà développé plus au Sud avec l'implantation d'habitat pavillonnaire en déconnexion du centre du hameau ou des exploitation agricoles, aussi l'aménagement de ce secteur dans la continuité du bâti existant historiquement, constitue un enjeu intéressant de densification, pour l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre paysager remarquable. La topographie marquée du site, en déclivité depuis l'Est vers l'Ouest et la route de Charvolet, sera également à prendre en compte par un aménagement mesuré du secteur qui permettra de rester cohérent avec le caractère patrimonial du hameau et de traiter les franges avec l'espace agricole.

### Programmation

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ **12 logements à l'hectare**, soit environ 4 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Utiliser l'accès existant sur la route de Charvolet pour desservir le secteur.
- Créer dans son prolongement une voie de desserte résidentielle*, fonctionnant en impasse.
- Aménager une bande de frontage* de 8 m de profondeur pour desservir chacun des 2 volumes d'habitat mitoyen depuis la voie de desserte résidentielle, tout en gérant les stationnements, les accès et éventuellement les annexes nécessaires aux logements ;
- Les cheminements piétons seront compris dans la bande de frontage*

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Reprendre la typologie et les caractéristiques existantes de l'ancien séchoir pour la conception des nouveaux volumes : répartir plusieurs logements dans 3 volumes à toiture deux pans « sous un même toit », pour permettre une compacité du bâti, le sens de faîtage dans la grande longueur et une épaisseur limitée.
- Implanter les nouveaux volumes parallèlement à la pente pour composer avec la pente du terrain et limiter les affouillements et exhaussements, en orientant les logements principalement à l'Ouest.
- Diviser les volumes verticalement pour le fonctionnement des logements avec une desserte de plain-pied par la partie haute ou intermédiaire, depuis la bande de frontage*.
- Permettre des logements traversants au niveau R+1 ou Combles et bi-orientés au RDC/RDJ semi-enterré.
- Utiliser des matériaux qualitatifs, limités en nombres et issus de filières locales dans l'architecture des nouveaux volumes et notamment pour le traitement des façades, afin de répondre aux caractéristiques patrimoniales du hameau, pierre locale et bois.
- Prioriser l'orientation Ouest pour l'implantation des jardin privatifs des logements, dans la pente et directement accessibles depuis les pièces de vie principales.
- Gérer les franges avec l'espace agricole :
  - Maintenir une bande de recul importante au contact de la noyeraie (limite séparative Nord), à dominante paysagère et non bâtie pouvant être affectée aux jardins privatifs.
  - Traiter les limites Nord et Est avec une lisière multifonctionnelle*
  - Créer une noue en limite Ouest du secteur, en partie basse du terrain.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules existant

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Principes de retournement à prévoir

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 5 « CENTRE-BOURG »

### > Analyse de site



Le site se trouve en plein cœur du centre-bourg de la commune d'Izeron, à proximité des principaux équipements et de la RD 1532, principal axe viaire du territoire.

Le secteur de projet correspond à une unité foncière et des fonds de parcelle, aujourd'hui utilisés en jardins, repérés comme formant un gisement foncier potentiel pour accompagner la densification du tissu.

Le secteur de projet se situe à l'interface de plusieurs tissus bâtis :

- Le long de la RD 1532, un tissu de centre ancien compact, à l'alignement
- En limite nord du secteur de projet, une bâtisse dauphinoise
- En limite du secteur de projet, des pavillons relativement récents, en retrait des limites parcellaires

**Risques naturels**

Le secteur d'OAP se situe en dehors de tout aléa engendrant un risque naturel.

**Ambiance climatique**

La topographie du site est plane avec peu de masques solaires directs impactant en dehors de la trame arborée, permettant des apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements sur la commune en proposant des logements de type intermédiaire et individuel.

Accompagner la densification douce des tissus pavillonnaires à proximité des équipements majeurs de la commune.

Proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu urbain en répondant aux volumes bâtis proches.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **25 logements à l'hectare**, soit environ 12-15 logements. Les formes urbaines attendues sont de type **intermédiaire/petit collectif*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+2** et de l'**individuel***.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

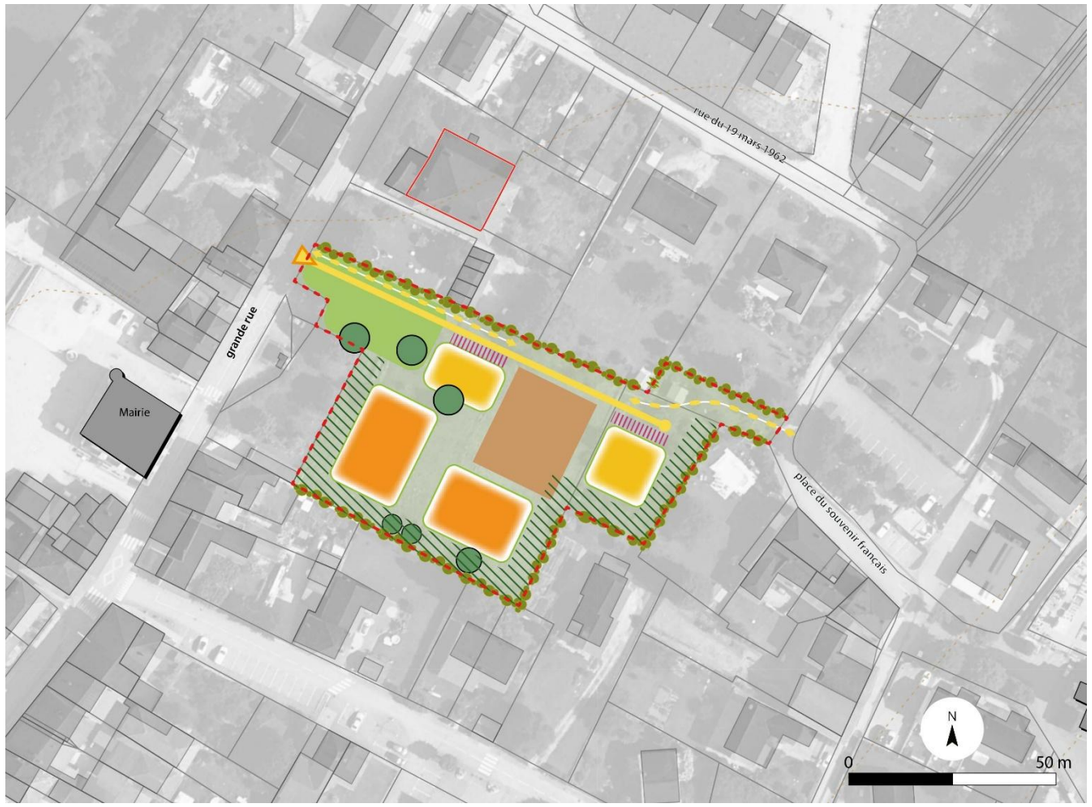
- Limiter l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules :
  - En prévoyant un accès principal pour l'ensemble de l'opération, depuis la Grande Rue et préserver la possibilité d'un débouché sur la place du Souvenir Français,
  - En organisant pour les logements collectifs un stationnement, sous la forme d'une ou plusieurs poches, distribuée par la voie de desserte interne
  - En traitant, le premier plan des constructions de type individuel groupé avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Intégrer les circulations mode doux, en proposant deux débouchés donnant sur la Grande Rue et sur la place du Souvenir Français, pour faciliter un accès apaisé aux équipements.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Intégrer les futures constructions avec l'environnement bâti :
  - En panachant les formes urbaines allant des maisons mitoyennes à l'intermédiaire et/ou petit collectif :
  - En s'inspirant du gabarit de la bâtisse dauphinoise au nord de l'OAP pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements
  - En préservant au maximum les arbres de haute tiges et arbustes existants, limitant les vis-à-vis
- Utiliser des matériaux qualitatifs, limités en nombres et issus de filières locales dans l'architecture des nouveaux volumes et notamment pour le traitement des façades, afin de répondre aux caractéristiques du centre-ancien.
- Prendre en compte l'intégration avec les espaces de jardins tout autour de l'opération :
  - En traitant la transition vers les limites de l'opération, en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle,
  - En préservant au maximum les espaces végétalisés et la pleine terre
  - En intégrant des espaces végétalisés en haute-tige afin de préserver les intimités entre les nouvelles constructions

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

Bâti patrimonial existant

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

Arbres à conserver

Localisation préferentielle des jardins

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Principes de retournement à prévoir

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

Aire de stationnement à créer

Principe de frontage

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Zone d'implantation des construction de faible hauteur

Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 6 « LES BROSSES »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la rue du hameau – Google - 2021*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est une ancienne prairie, aujourd'hui non cultivée, située dans le hameau des Brosses sur la commune d'Izeron.

Le site est partiellement occupé par un ancien bâtiment agricole désaffecté.

Il est bordé à l'est par un tissu de hameau agricole ancien, au sud par un développement pavillonnaire moderne et au nord et à l'ouest par des activités agricoles (prairies, noyeraies).

Comprenant un léger talweg en partie nord, ce site constitue une opportunité de renforcement de hameau dans son épaisseur, n'impactant pas les activités agricoles.

#### Ambiance climatique

Le site est sur le versant nord-ouest du Vercors, ce qui en fait un espace très ensoleillé en après-midi et en soirée l'été. Il est peu ombragé.

#### Risques

Le site est concerné par un risque faible de ruissellement sur versant (Bv1a), sur son flanc nord.

### > Enjeux pour le site

Le hameau des Brosses s'est déjà développé plus au Sud avec l'implantation d'habitat pavillonnaire à proximité du centre du hameau ou des exploitation agricoles, aussi l'aménagement de ce secteur dans la continuité du bâti existant historiquement, constitue un enjeu intéressant de densification, pour l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre paysager intéressant.

Le site se distingue par sa localisation en frange de l'espace agricole ; une zone de transition possédant un fort potentiel écologique, favorisant le développement de la biodiversité et les déplacements de la faune. Ce site présente donc un enjeu de traitement de la lisière entre ces deux espaces.

#### Programmation

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ **13 logements à l'hectare**, soit environ 6 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Accès en impasse à aménager depuis la rue de la Laiterie.
- Gérer le stationnement en courée* avec la possibilité d'aménager des boxes ou carports, et intégrer une poche de stationnement à destination des visiteurs au sein de l'opération.
- Permettre une perméabilité piétonne vers les chemins agricoles entourant le hameau.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Créer une haie le long des chemins agricoles permettant de gérer l'interface entre l'espace agricole et le site.
- Reprendre la typologie et les caractéristiques existantes des 'anciens séchoirs pour la conception des nouveaux volumes : répartir plusieurs logements dans 2 volumes à toiture deux pans « sous un même toit », pour permettre une compacité du bâti, le sens de faîtage dans la grande longueur et une épaisseur limitée.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'aménagement des bâtiments en haut de pente, en accompagnant le léger talweg au nord par l'aménagement des jardins dedans, et en conservant un espace de gestion des eaux pluviales sur la partie nord-est du site.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Arbres à conserver
- Lisière multifonctionnelle
- Abords des constructions

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale et retournement à créer
- Principe de cour de distribution

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Principe d'implantation des constructions



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## L'ALBENC

### CONTEXTE

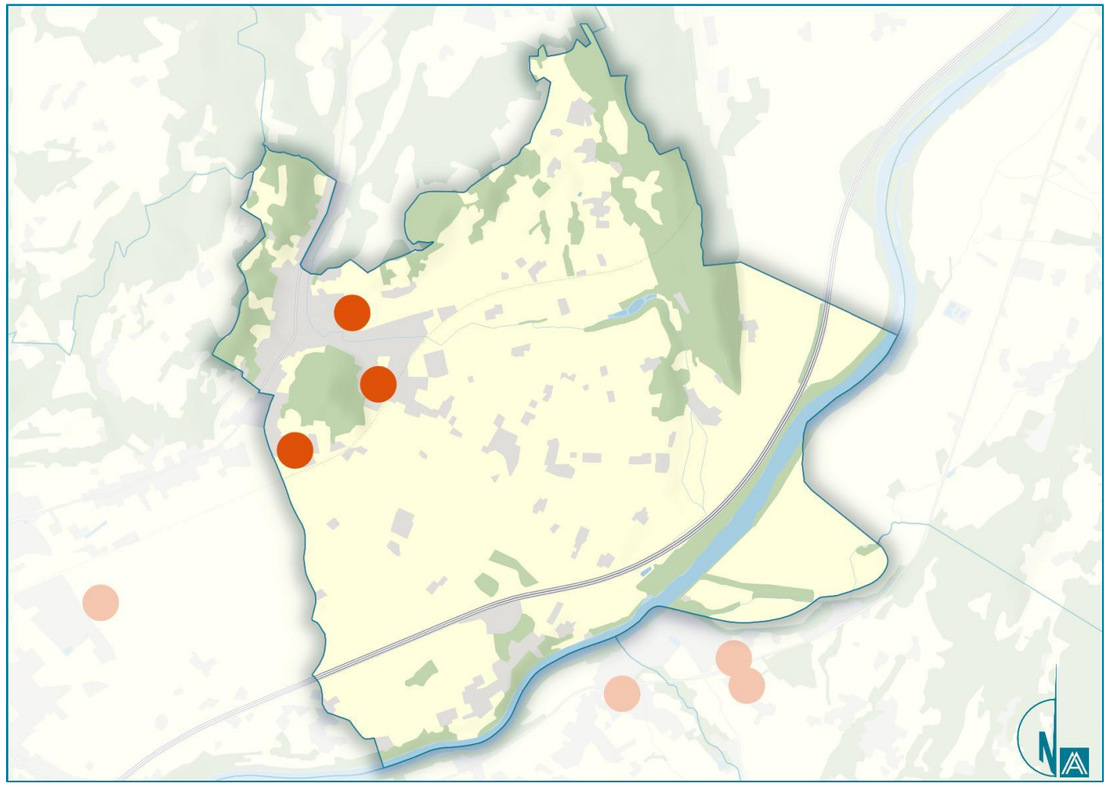
La commune de l'Albenc se situe au centre du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en rive droite de l'Isère, au pied des collines de Chambaran. **Elle compte 1 325 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Le cadre posé pour les "pôles relais" vise à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire, un relais postal, une salle polyvalente, ainsi que plusieurs terrains de sports et commerces.

Trois secteurs font l'objet d'une OAP :

- le secteur 1 dit du "Couvent" (OAP n°1),
- le secteur dit "Gare" (OAP n°2),
- et le secteur dit "Derrière Malan" (OAP n°3).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de L'Albenc*

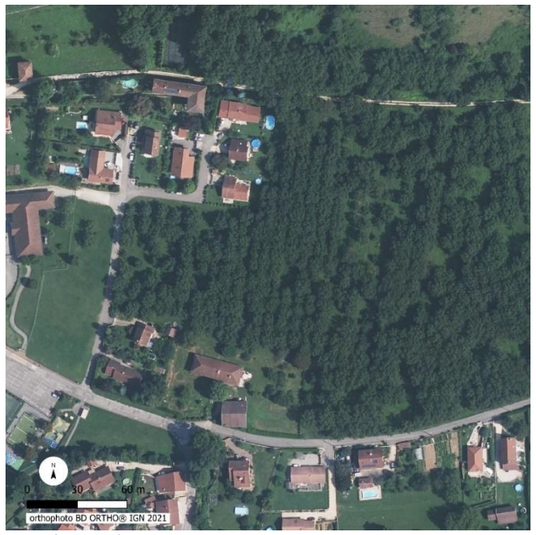
### OAP 1 « COUVENT»

#### > Analyse du site

Le secteur se trouve à proximité des équipements de la commune, notamment l'école. Les axes bordant le site sont à l'ouest l'impasse du Couvent et la route de la Peccatière au sud. Le tènement est non bâti et actuellement cultivé en noyers. Il est en pente douce du nord-ouest au sud-est, avec un léger replat en son centre.

Un tissu pavillonnaire assez resserré des années 2000 est situé à proximité directe au nord, quelques maisons individuelles un peu plus anciennes, au tissu plus lâche, au sud et de l'autre côté de la route de la Peccatière. À noter au sud également, un bâti de type séchoir à noix et corps de ferme.

Le Château de l'Alba, classé monument historique, se trouve au nord-ouest du site, en surplomb.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Rue de la Peccatière, le secteur d'OAP sur la gauche*



*Le secteur d'OAP sur la droite, depuis l'impasse du Couvent*

**Ambiance climatique** : Exposé sud, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masques solaires à proximité du site.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Analyse du site**




## > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements de la commune en proposant une variété de formes urbaines et typologies de logements.

Organiser ces nouvelles constructions avec un accès unique par la route de la Péccatière et en s'intégrant au sein d'un tissu pavillonnaire au nord et des volumes bâtis plus grands au sud.

Gérer les accès véhicules au site par le sud uniquement, avec une perméabilité aux modes doux sur l'impasse du couvent et sur le chemin des Vignes. La proximité de l'école ne permet pas de sorties véhicules sur l'impasse du couvent pour limiter les flux et préserver la sécurité sur cette voie.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **28 logements à l'hectare**, soit environ 60 logements. Les formes urbaines seront variées, allant de l'individuel groupé*, au collectif, en passant par de l'intermédiaire* avec des hauteurs correspondant à du **R+1+C** en moyenne.

## >Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès sur la route de la Péccattière permettant de desservir le secteur,
- Desservir les constructions avec des voiries de type maillage inter-quartier* pour la voirie structurante avec un principe de retournement en son extrémité côté impasse du couvent, et de type desserte résidentielle* pour les autres,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant, lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, des stationnements en courée*, qui permettent également de gérer les retournements,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements,
  - En prévoyant, en complément, des stationnements le long des voiries, notamment pour la gestion des places visiteurs ;

Prévoir, en complément ou prolongement de ceux intégrés aux voiries, des cheminements mode doux permettant de traverser le secteur du nord au sud et d'ouest en est et le relier aux équipements publics. L'accès côté impasse du couvent sera réservée aux modes doux.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Implanter, sur la partie sud du secteur, les constructions en léger retrait de la route de la Péccatière, afin notamment de sécuriser l'accès,
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- S'inspirer, pour la partie centrale du secteur, de la typologie du bâti ancien existant dans le centre-bourg et notamment des constructions au sud du tènement :
  - En reproduisant le principe de "grande bâtisse" (compacité, toiture à deux pans avec croupe) pour la création de volumes comprenant plusieurs logements,
  - En traitant les espaces non bâtis des opérations de logements en espace communs* organisé en cours ou autour de courées*,
- Traiter les espaces non bâtis des opérations de logements en espace communs* et en cœur d'ilots*,
- Préserver une partie des noyers existant en premier plan du secteur depuis l'impasse du couvent,
- Traiter la frange avec l'espace agricole à l'est :
  - En implantant des volumes plus ramassés et discontinus en respectant le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de ne pas constituer de front bâti continu et garder une perméabilité visuelle entre les constructions,
  - En créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle ;
- Intégrer dans la conception du secteur la gestion de l'eau, en intégrant une noue et une gestion des eaux pluviales en point bas.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Maillage inter-quartiers à créer, avec retournement
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Arbres à conserver

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public
- Localisation préférentielle des jardins

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 2 « GARE »

### > Analyse du site

Les axes bordant le site sont à l'Est la place de la gare et la route de la gare au nord. Le tènement est plat, non bâti, composé de quelques noyers.

Un tissu pavillonnaire assez resserré des années 2000 est situé à proximité directe à l'ouest, quelques maisons individuelles un peu plus anciennes, au nord et au sud. Des bâtiments industriels se trouvent à l'est, desservis depuis l'emprise "place de la gare".



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

Compléter cette dent creuse au sein d'un tissu urbain pavillonnaire, en diversifiant l'offre de logements de la commune.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **17 logements à l'hectare**, soit environ 6 logements. Les formes urbaines seront l'individuel groupé* et intermédiaire* d'une hauteur équivalente à **R+1+C**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

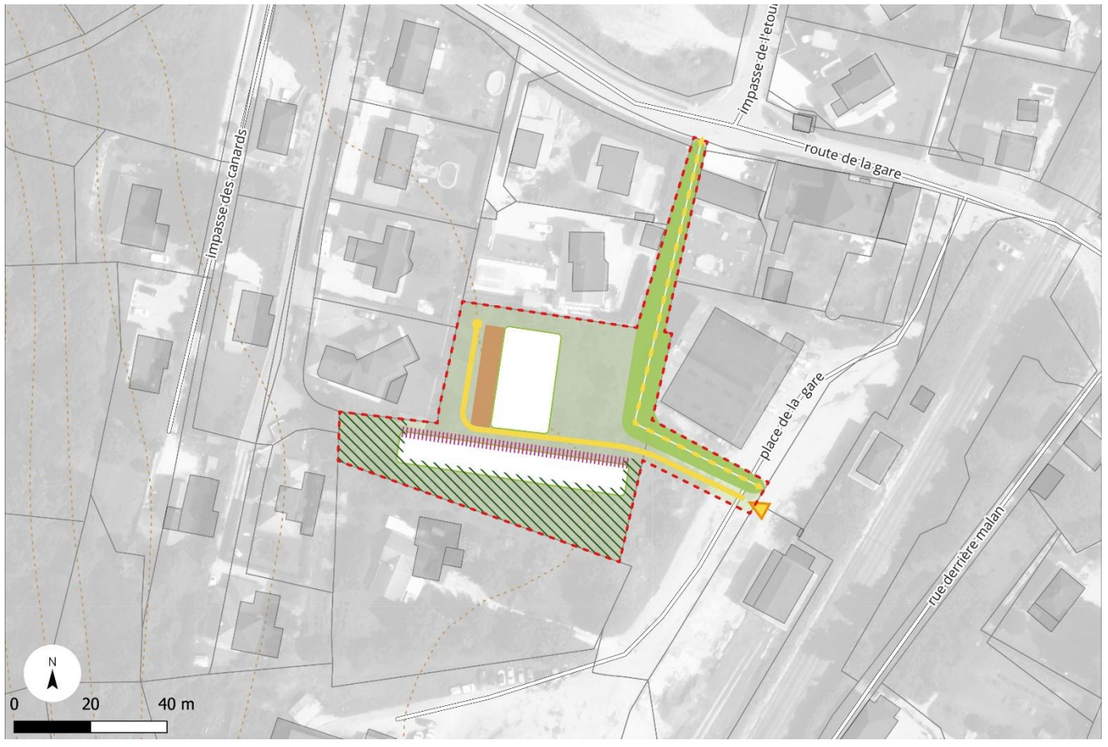
#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un accès depuis la place de la gare avec une voirie à double sens de type desserte résidentielle*,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En traitant le premier plan des constructions au sud de la voie nouvelle avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Intégrer les circulations des modes doux en leur permettant de traverser le secteur et de ressortir sur la route de la gare.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Proposer des volumes répondant aux formes alentours, allant de grands volumes compacts sur la partie nord à un caractère plus pavillonnaire au sud,
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et à l'est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Veiller à préserver les perspectives visuelles et les visibilités sur et depuis espaces extérieurs des constructions existantes situées à proximité, en implantant les constructions en conséquence,
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*.

#### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 3 « DERRIÈRE MALAN »

### > Analyse du site

Ce secteur est un peu plus à l'écart des équipements de la commune, il se trouve au sud de la colline "Malan", accessible depuis la "rue Derrière Malan". Un chemin rural longe à l'est le secteur d'OAP.

Un tissu pavillonnaire assez resserré des années 2010 est situé à proximité directe à l'ouest et au nord. Un lotissement en cours de livraison sur le tènement voisin à l'est. A noté qu'un corps de ferme aux grands volumes se trouve de l'autre côté de la route au sud.

Le tènement de l'OAP est non bâti, composé dans sa partie sud de jeunes noyers et de zones de stockage de bois et d'équipements agricoles en proximité de la route, avec des noyers plus anciens sur sa partie nord.

Le site est en légère pente régulière du nord au sud sur sa partie haute, avec un replat en son centre, le faisant surplomber la route. Il présente également une légère déclivité ouest/est.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*


*Le secteur d'OAP depuis l'accès prévu*


*La vue sur les récentes constructions à l'est du secteur d'OAP*

**Ambiance climatique** : Exposé sud, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masques solaires à proximité du site.

### > Enjeux pour le site

Diversifier l'offre de logements de la commune en proposant une variété de formes urbaines et typologies de logements.

Organiser ces nouvelles constructions avec un accès unique par la route derrière Malan et en s'intégrant au sein d'un tissu pavillonnaire au nord et des volumes bâtis plus grands au sud.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **24 logements à l'hectare**, soit environ 14 logements. Les formes urbaines seront l'individuel groupé* et intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à du **R+1+C** pour l'individuel à **R+2+C**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul accès, en réaménageant l'espace déjà terrassé et utilisé pour l'accès au site, donnant sur la rue Derrière Malan. À noter que l'accès au chemin rural à l'est du site devra être maintenu,
- Desservir le site par une voirie à double sens de type desserte résidentielle *,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant en bout de voirie, et idéalement au nord-ouest du secteur, un stationnement en courée*, permettant également de gérer les retournements,
  - En aménageant des cheminements piétons qualitatifs pour rejoindre les logements depuis ce stationnement en courée*,
  - En traitant le premier plan des constructions à l'est de la voirie, avec un principe de frontage* intégrant les stationnements,
  - En prévoyant, en complément, des stationnements le long des voiries, notamment pour la gestion des places visiteurs.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

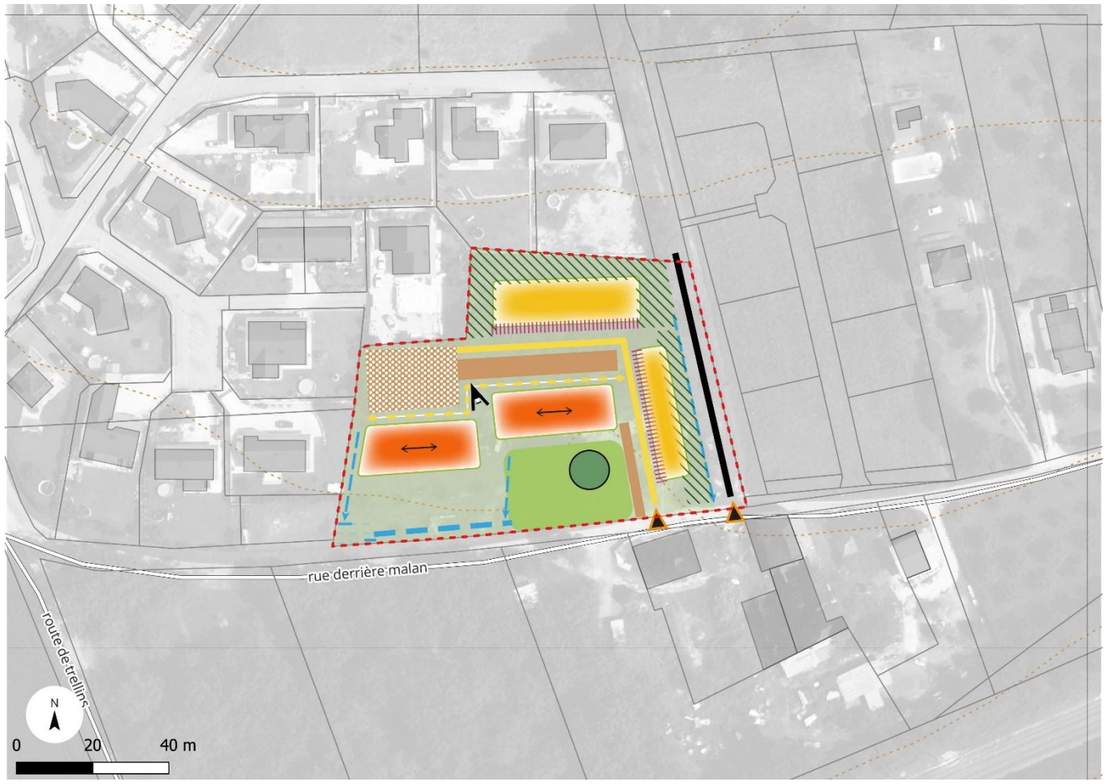
- Intégrer les volumes et les implantations du bâti dans un secteur avec des formes urbaines variées :
  - En proposant, pour la partie sud du secteur, un principe de "grande bâtisse" comme on le retrouve de l'autre côté de la rue (compacité, toiture à deux pans avec croupe) pour la création de volumes comprenant plusieurs logements,
  - En privilégiant des volumes plus réduits au nord et à l'est, en regard du tissu pavillonnaire proche en traitant les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs* ou dégageant des espaces organisés sous forme de cours ou autour de courées.
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et à l'est, et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Permettre la préservation de la qualité paysagère de l'entrée et du sud du secteur :
  - En valorisant l'arbre identifié dans un espace collectif, profitant à l'ensemble des logements,
  - En implantant les nouvelles constructions selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements ainsi que des perméabilités visuelles entre les constructions,
- Intégrer la gestion des eaux pluviales en point bas à l'ouest pour les constructions au sud du secteur, et entre l'accès et le chemin rural pour les constructions à l'ouest.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant
- Desserte résidentielle locale à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Arbres à conserver

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus importante
- Localisation préférentielle des jardins
- Orientation principale du faîtage
- Perméabilité visuelle à maintenir

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer
- Écoulement d'eau vers la noue
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## LA RIVIÈRE

### CONTEXTE

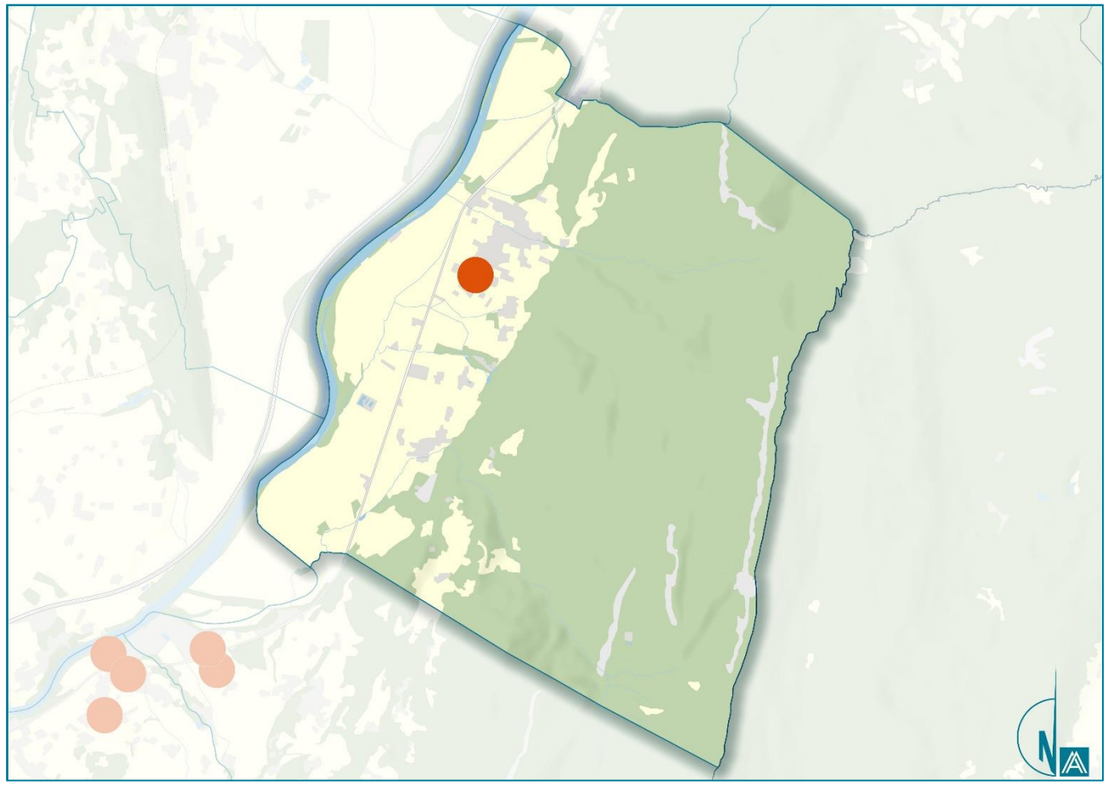
La commune de La Rivière se situe au nord-est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en rive gauche de l'Isère au pied des contreforts du Vercors. **Elle compte 746 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire et plusieurs équipements sportifs et commerces.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "La rivière 1" (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de La Rivière*

### OAP 1 « LE MOLLARD »

#### > Analyse du site

Ce secteur constitue une dent creuse au sud de la commune et est desservi à l'est par la route de Mollard. Un tissu pavillonnaire assez varié entour le secteur, avec des volumes et des implantations diverses. Le tènement de l'OAP est non bâti, composé d'une prairie, et globalement plat.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le secteur d'OAP depuis la rue de Mollard*



*La vue sur le Vercors depuis le secteur d'OAP*

**Risques** : Le secteur d'OAP est entièrement concerné par un risque faible de crues de torrents et de ruisseaux torrentiels (Te).

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Le Vercors constitue un masque solaire en début de journée.

#### > Enjeux pour le site

Compléter cette dent creuse au sein d'un tissu urbain pavillonnaire en limitant la création de nouveaux accès

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **12 logements à l'hectare**, soit 2 à 3 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé* avec une hauteur équivalente à du **R+1+C**.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

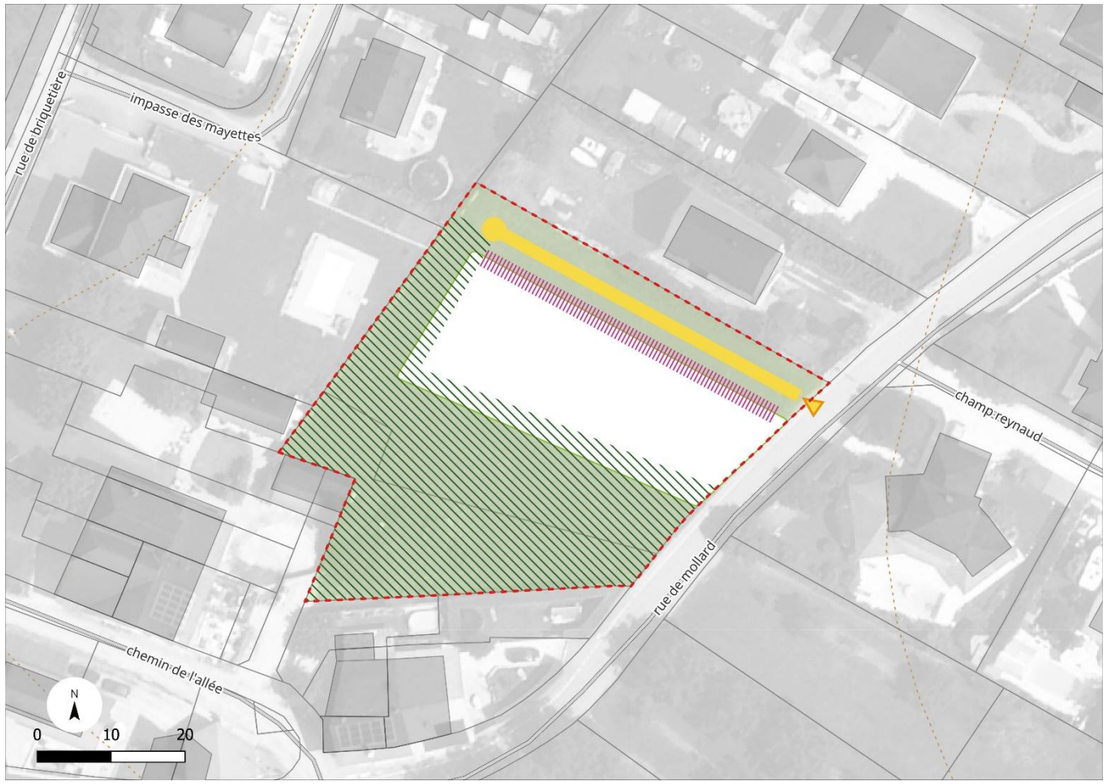
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul nouvel accès sur la rue du Mollard, à implanter préférentiellement au nord à l'endroit où la visibilité est la plus favorable, avec une desserte à double sens de type desserte résidentielle* intégrant un principe de retournement,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En traitant le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les nouvelles constructions en lien avec le tissu pavillonnaire constitué :
  - En implantant les constructions afin de dégager des vues pour les logements ainsi que des perméabilités visuelles entre les constructions,
  - En limitant l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale et des espaces extérieurs privatifs au sud.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer, avec un principe de retournement

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Localisation préférentielle des jardins

Principe de frontage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## LA SÔNE

### CONTEXTE

La commune de La Sône se situe au **Sud du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère** Communauté, elle s'étend entre les berges de l'Isère, au Sud, et la route départementale 1092, au Nord, axe majeur du territoire de la Communauté de Communes reliant la polarité de Saint-Marcellin à Romans-sur-Isère au Sud et Grenoble au Nord. Son territoire se compose essentiellement d'espaces agricoles et le centre-bourg historique est installé en bordure de l'Isère au pied d'une combe, alors que le reste du village plus récent s'est développé plus au Nord sur le plateau ou le long de l'Isère. **La commune compte 597 habitants en 2021.**

Une carrière en activité occupe un vaste espace sur le versant Nord de la combe. Des secteurs d'habitat sont situés à proximité.

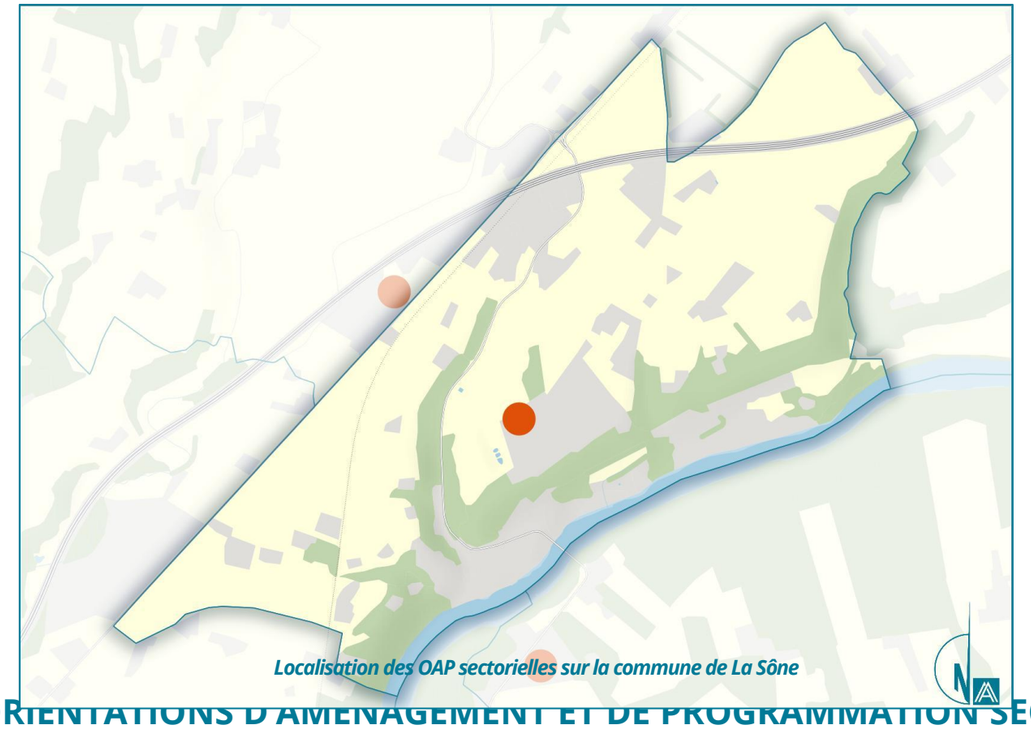
Le rapport qu'entretient la commune avec la rivière de l'Isère apporte un cadre patrimonial au centre-bourg de La Sône et notamment par la présence du Château de Combe Longue, bâtiment remarquable du patrimoine bâti.

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire et la salle des fêtes polyvalente, ainsi que quelques équipements sportifs (boulodrome et sports nautiques). Il est à noter également la présence de plusieurs services et commerces (coiffeur, auberge, restaurant, pisciculture).

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur dit « La Sône 1 » (OAP n°1),



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de La Sône*

### OAP 1 « LA SÔNE 1 »

#### > Analyse de site

Le site est excentré du centre-bourg de la Sône. Il se situe dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire, composé de maisons individuelles desservies par des voies en impasse. La limite Ouest est adossée au site de la carrière. Une lisère arborée dense, au Nord et à l'Ouest, limite les vis-à-vis entre la carrière et le quartier résidentiel.

Le cœur du site est occupé par un lotissement particulièrement dense, maisons individuelles avec petits jardins.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le secteur plat bénéficie d'une exposition Sud qui peut facilement être recherchée dans le projet d'aménagement permettant des apports solaires passifs intéressants. Cette situation est à pondérer au regard de la lisière boisée à l'Ouest.

**Assainissement :** Il est à noter que ce secteur ne dispose pas d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement.

#### > Enjeux pour le site

L'enjeu de cette opération est d'organiser la densification du quartier dans la continuité du tissu pavillonnaire existant, tout en améliorant la qualité d'habitabilité et en offrant la possibilité d'organiser des espaces jardinés privatifs qualitatifs.

Il s'agit aussi de préserver la lisière boisée, qui joue un rôle de filtre végétal entre la carrière et l'espace habité, et l'intégrer dans l'aménagement de l'opération pour maintenir ses fonctionnalités écologiques.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'**environ 12 logements à l'hectare**, soit environ 13 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé* et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

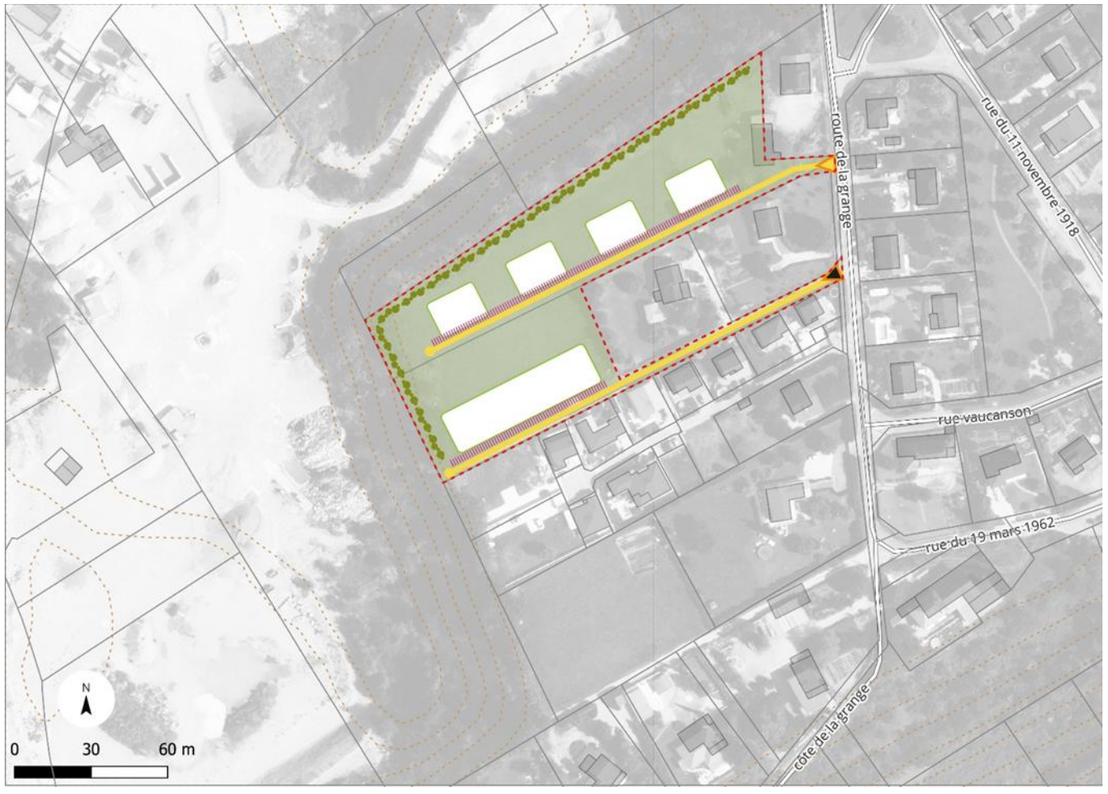
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Positionner les accès en appui des débouchés existants sur la route des Granges : à aménager pour l'accès Nord, à requalifier pour l'accès plus au Sud.
- Dans le prolongement de l'accès Nord, créer une voie de desserte résidentielle* avec un principe de retournement.
- Requalifier et prolonger l'allée existante (accès Sud) avec un principe de retournement.
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement *, en limitant l'emprise de la desserte et en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables.
- Desservir les logements avec un principe de frontage* de 8 m. de large, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles, l'accès aux logements et les modes doux.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Implanter les constructions selon le principe figurant au schéma pour créer une alternance entre volumes bâtis et jardins situés dans le prolongement des logements.
- Préserver la lisière arborée existante en limite Nord et Ouest du secteur, et positionner les jardins à son contact pour dégager une ceinture à dominante végétale au contact de la carrière.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules : localisation existante à conserver et à réaménager

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer ou à améliorer

Principes de retournement à prévoir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## MONTAGNE

### CONTEXTE

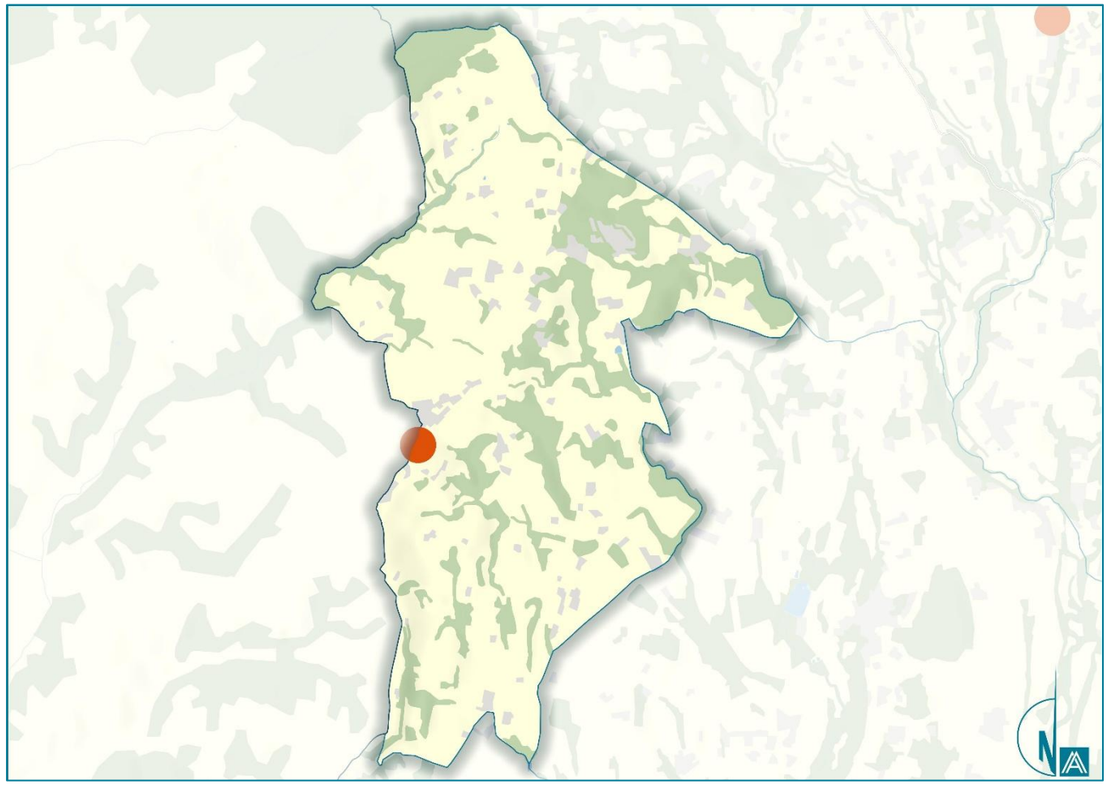
La commune de Montagne se situe à la limite ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans les vallons de Chambaran en limite avec le département de la Drôme au pied des collines de Chambaran. **Elle compte 276 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire avec cantine et garderie périscolaire, et la salle polyvalente

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit "Montagne 1" (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Montagne*

### OAP 1 « MONTAGNE 1 »

#### > Analyse du site

Ce secteur est situé au sud de la commune, sur un surplomb dominant à l'ouest la Drôme et à l'ouest une vue dégagée sur les Chambaran, la plaine de l'Isère et le Vercors. Il est bordé à l'est par la route de Saint-Lattier (RD68) et à l'ouest par le chemin de la Tourne. Les deux axes se rejoignent au nord du secteur, avec une intersection gérée une priorité à droite. Une ligne téléphonique aérienne surplombe le secteur, le traversant du sud au nord.

Le tènement de l'OAP est non bâti, composé d'une prairie. Il forme une butte en légère pente jusque son centre, puis en pente plus forte d'ouest en est finissant par un talus en surplomb de la RD68.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le secteur d'OAP vu depuis la sorte du village*



*Le secteur d'OAP depuis le chemin de la Tourne*

**Risques** : Le secteur est entièrement concerné par des risques faibles de glissements de terrains, en G0 sur la partie ouest, G1 sur l'est au-dessus de la RD.

**Ambiance climatique** : Exposé sud-est, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masques solaires à proximité du site

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Le site se trouvant en entrée sud du village, et sur un surplomb, on veillera à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions en les regroupant sur la partie sud-ouest du secteur.

Reprise des formes urbaines compactes du village : individuel groupé voir un seul volume intégrant plusieurs logements dans un même volume en longueur, implantation à l'alignement, hauteurs R+1 à R+1+C.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **8 logements à l'hectare,** soit 3 à 4 logements. Les formes urbaines seront l'individuel groupé* et/ou intermédiaire*, avec des hauteurs équivalentes à du **R+1+C.**

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

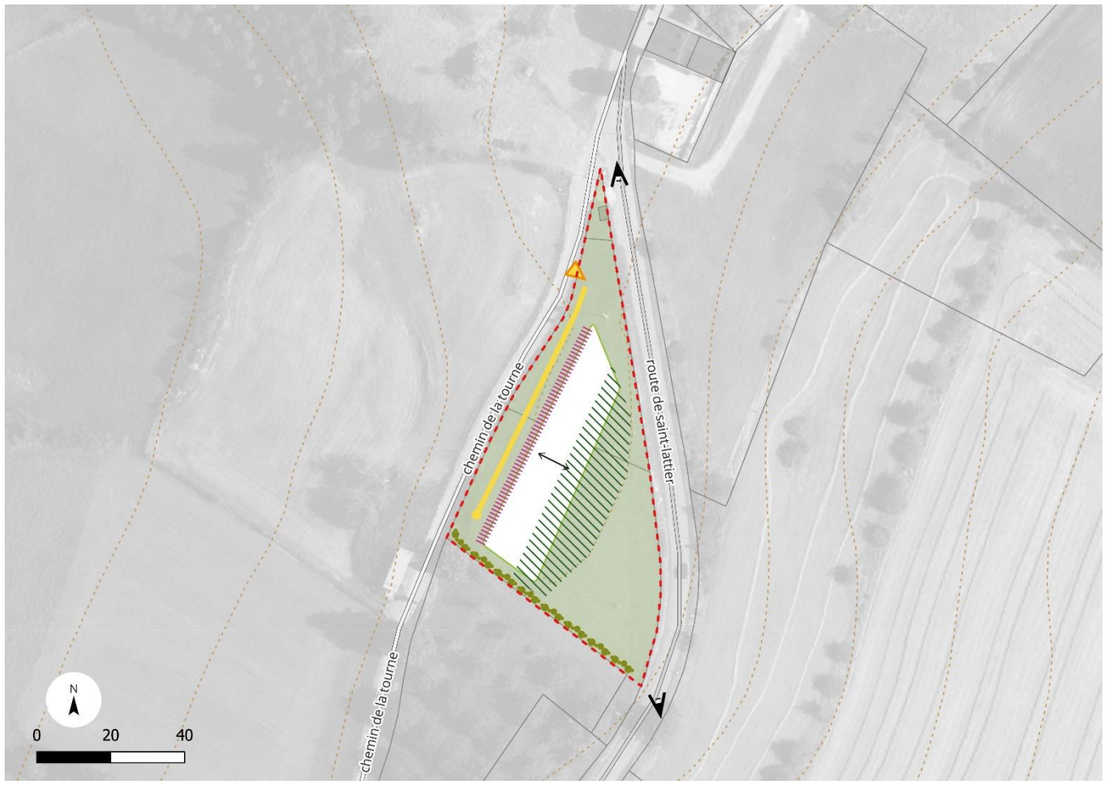
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un seul nouvel accès sur le chemin de la Tourne, à implanter à l'écart de l'intersection avec la route de Saint-Lattier, avec une desserte à double sens de type desserte résidentielle* intégrant un principe de retournement,
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En traitant le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Préserver des espaces non bâtis sur l'est du secteur afin de préserver les vues vers et depuis l'entrée du village, selon les cônes de vue indiqués sur le schéma,
- Limiter les affouillements/exhaussements et les imperméabilisations supplémentaires :
  - en implantant les nouvelles constructions en partie sud-ouest du tènement selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements
  - en adaptant l'implantation des constructions à la topographie et proposant une distribution adaptée des jardins privatifs,
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale et des espaces extérieurs privatifs à l'est.
- Traiter la transition vers les espaces agricoles au sud en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

Accès véhicules à créer depuis le chemin de la Tourne

Desserte résidentielle locale à créer avec principe de retournement

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Abords des constructions

Lisière multifonctionnelle en transition avec l'espace agricole

Perméabilité visuelle à maintenir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage

Localisation préférentielle des jardins

Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## MORETTE

### CONTEXTE

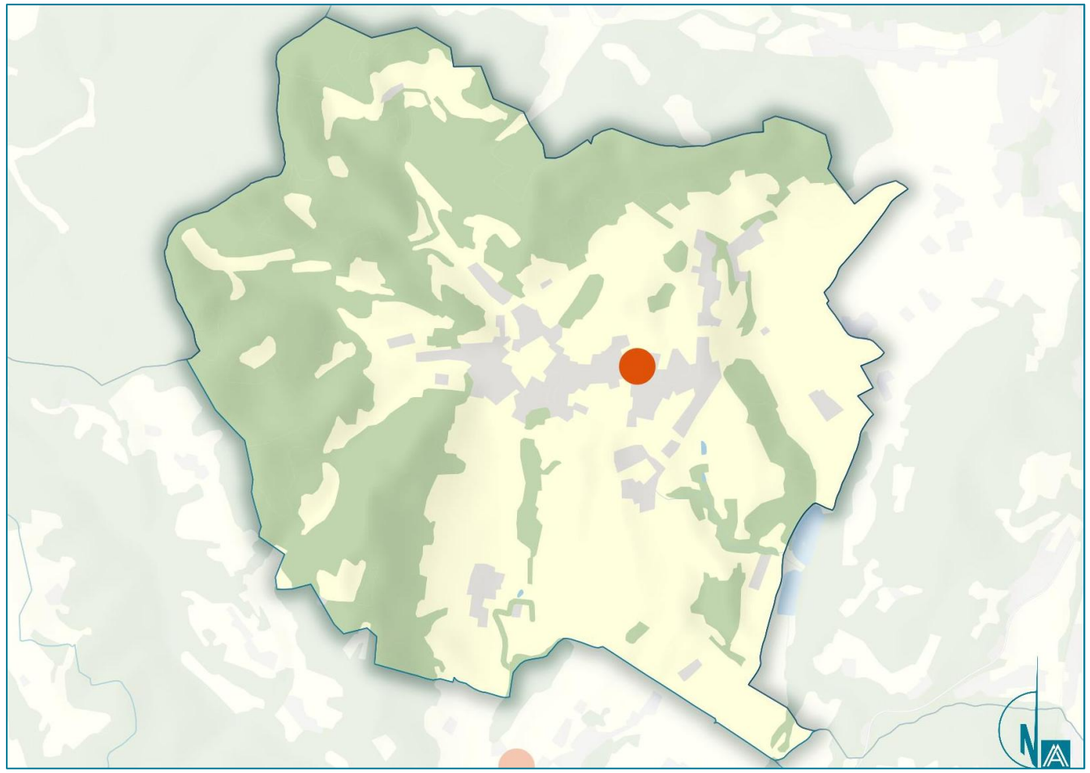
La commune de Morette se situe à **l'extrémité Nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté**, à l'interface de la vallée de Tullins à l'Est et du massif du Sonut au Nord. Sa position en plateau et en second rideau par rapport à l'axe Nord/Sud de la vallée de l'Isère, lui confère une topographie vallonée. **La commune compte 372 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle Scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Le principal équipement de la commune est l'école primaire accolée à la Mairie. Il est également à noter la présence d'équipements sportifs de plein air (terrain de jeu et boulodrome).

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur de Champériou (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Morette*

### OAP 1 « CHAMPERIOU »

#### > Analyse de site

Le site se trouve en entrée Est du centre-bourg de Morette, à proximité directe des équipements publics (école primaire) et services de la commune. Il s'agit d'un tènement déjà artificialisé et partiellement bâti : il est occupé en sa partie Sud par un hangar faisant office de stabulation et sa partie Nord correspond à un pré. Il s'inscrit à la fois dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire et dans un environnement agricole et naturel. Le secteur est desservi directement depuis la route de Chatain qui donne accès à la stabulation et son aire de stockage, créant un front de rue peu qualitatif, ni caractérisé. La limite Nord du tènement est marquée par l'alignement d'un champ de noyers et par la présence d'une ligne électrique aérienne. Il est à noter une légère déclivité du terrain depuis le Nord, ce qui permet une exposition plein Sud avec une vue dégagée vers les collines en premier plan et l'émergence des contreforts du Vercors en second plan.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

#### > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements, notamment l'école, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village, les jeunes ménages accueillis pourront s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. Son positionnement en entrée de bourg, à l'interface d'un secteur encore agricole caractérisé par plusieurs exploitations au Nord de la route de Chatain, et d'un secteur d'habitat pavillonnaire plus récent au Sud de la route de Chatain ; soulève un enjeu de requalification de ce front urbain d'entrée de village. La densification de ce secteur doit se faire en cohérence avec de tissu urbain avoisinant et en respectant le cadre paysager, ce qui implique de traiter la transition avec l'espace agricole et naturel.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ .**14 logements à l'hectare**, soit environ **10 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel* et mitoyen*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une opération d'ensemble est attendue sur la totalité du secteur.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Réutiliser l'accès existant depuis la route de Chatain, à proximité de l'ancienne stabulation pour desservir le secteur.
- Créer une voie de desserte résidentielle, allée de 5 m de large minimum, depuis cet accès, jusqu'au milieu du tènement où elle desservira le secteur d'Est en Ouest parallèlement à la pente, afin de limiter les affouillements et exhaussements. La configuration en impasse, impose de prévoir un système de retournement, à articuler avec le principe de frontage*.
- Desservir les logements avec un principe de frontage* de 8 m. de large, développé de part et d'autre de la voie de desserte centrale, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.
- En partie Sud-Ouest du secteur le long de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales et de la voie de desserte interne, aménager un cheminement mode doux pour rejoindre l'espace public et l'aménagement "voie douce" existant sur la route de Chatain et la route des Collines.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager plusieurs logements à répartir dans les polygones d'implantation portés au schéma, hors de l'axe de ruissellement identifié et traversant le terrain qui sera aménagé en espace commun*.
- Privilégier des volumes simples, à toiture deux pans, traversants et ayant pour orientation principale le Sud.
- Implanter les constructions en tenant compte de la topographie, sens de faîtage parallèle à la pente et articuler les volumes autour des voies de desserte résidentielle centrale associées aux frontages*. Les accès de plain-pied depuis le niveau de la voie sont à privilégier, pour limiter les affouillements/exhaussements et ménager des vues.
- Chaque logement dispose d'un jardin privatif extérieur :
  - Implanté prioritairement au Sud pour les maisons situées en partie basse du terrain, afin que celui-ci participe à la qualité paysagère du nouveau front de rue sur la route de Chatain. Possibilité d'accès piétons privatifs directs via le bas du jardin sur la rue,
  - En conservant la plus grande partie du jardin au Nord à l'arrière des volumes bâtis, afin d'assurer une transition jardinée avec l'espace agricole en frange Nord
- Aménager une lisière multifonctionnelle* en limite Nord au contact de l'espace agricole (noyeraie)
- Requalifier les abords de la route de Chatain en un nouveau front paysager qualitatif, en permettant une perméabilité visuelle sur la végétation des jardins
- Redonner une respiration au niveau du croisement de la route de Chatain et de l'impasse Champériou, actuellement dangereux en raison du manque de visibilité, par l'aménagement de l'espace public.
- Aménager un espace public à l'angle de la route de Chatain et de l'impasse de Champériou, pour l'implantation possible d'un point d'apport volontaire.
- Aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur le quadrant Sud-Ouest du secteur (point bas du site).

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

Espace public à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage

Localisation préférentielle des jardins

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Écoulement d'eau vers la noue

Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## MURINAIS

### CONTEXTE

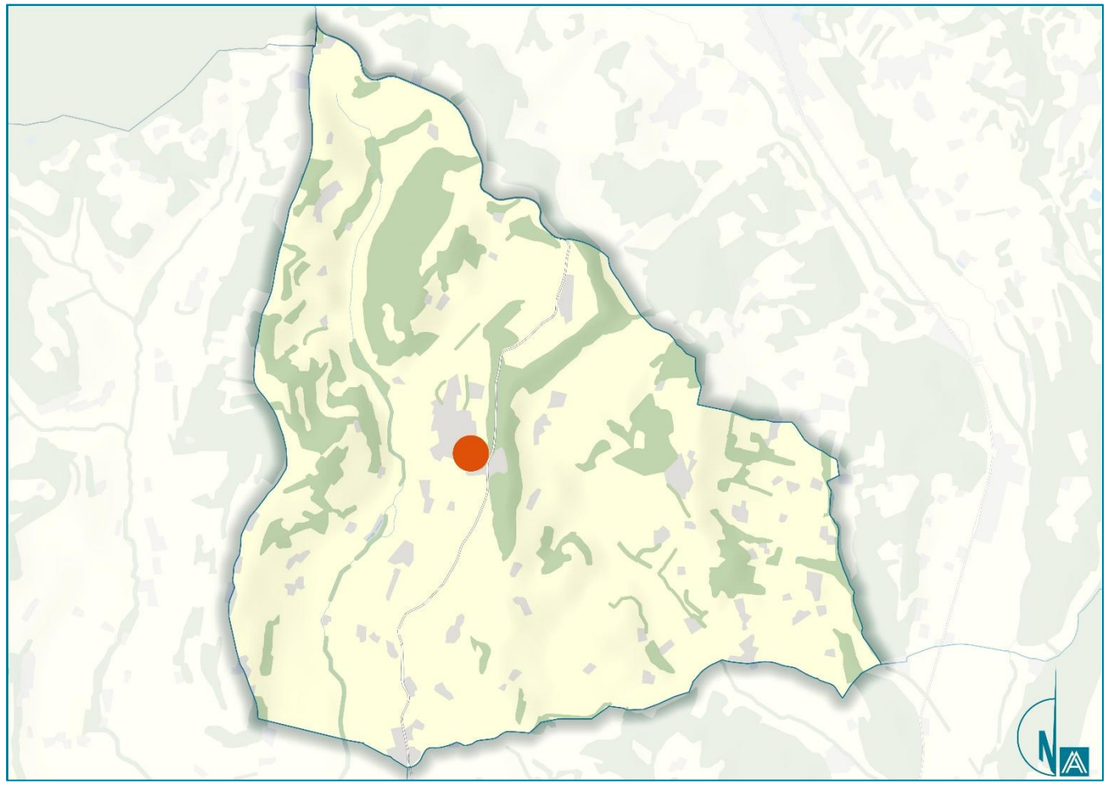
La commune de Murinais se situe à l'Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans une combe se développant en contrebas de la route de Roybon (RD71), axe reliant le plateau de Chambaran à Saint-Marcellin via Saint-Véran. Le bourg et sont centre sont très réduits et contraints par la topographie vallonnée. Le village présente un caractère patrimonial par son ancien couvent de Notre-Dame de la croix, il est notamment traversé par le GRP tour du Pays de Saint-Marcellin et Saint-Antoine-l'Abbaye. **La commune compte 411 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle Scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire, la salle polyvalente et les équipements sportifs (terrain multisport, boulodrome). Il est à noter que la commune dispose également d'une pharmacie, d'un camping et d'une auberge restaurant en cœur de bourg.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur « Entrée de village » (OAP n°1)

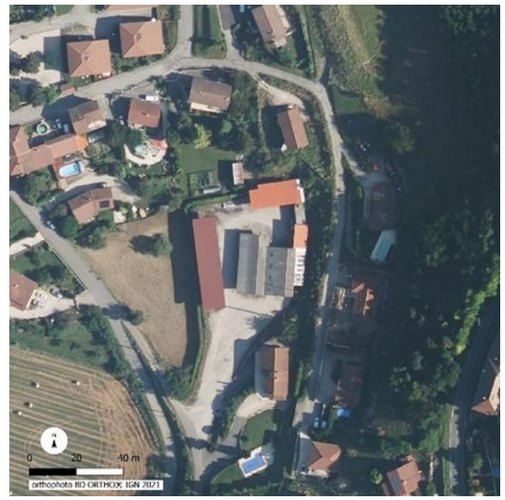


*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Murinais*

### OAP 1 « ENTRÉE DE VILLAGE »

#### > Analyse de site

Le site se trouve en entrée Sud du centre-bourg de Murinais, à proximité directe des équipements publics et services de la commune, à l'Est de la route des Savoyères qui dessert le village depuis la route de Roybon (RD7). En approche du secteur depuis le Sud, route des Savoyères, on bénéficie d'un coup d'œil dégagé sur le centre-bourg et son clocher, malgré l'aménagement récent d'un ensemble de 3 maisons groupées. Le secteur correspond à un tènement déjà artificialisé et bâti, occupé par une ancienne scierie et ses bâtiments annexes de stockage du bois, dont le large accès depuis la route des Savoyères est mal défini, il permet notamment de desservir par deux fois une maison individuelle. Implanté à flanc de colline, le site de l'ancienne scierie est bordé par une trame arborée à l'Est, un tissu d'habitat résidentiel au Nord et reste ouvert au Sud – Ouest sur l'espace agricole et naturel, dont un terrain communal en contrebas de la route des Savoyères.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue de l'accès au site. Les maisons récentes et les installations de l'ancienne scierie en arrière-plan.*



*Vue depuis la rue du terrain plein à aménager et à l'arrière les installations de l'ancienne scierie.*

**Ambiance climatique**

Le secteur exposé Sud – Ouest est relativement plat mais situé en pied de versant, ce qui lui confère un masque solaire naturel en limite Est. En recherchant l'orientation Sud et Ouest il bénéficie d'apports solaires passifs intéressant.

**Risques**

Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible ruissellement sur versant ravinement et risque faible glissement de terrain, sur des limites Est et Nord (Risque bleu V1 Bleu G2).

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements, notamment l'école, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village, les jeunes ménages accueillis pourront s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. L'aménagement du secteur doit aussi permettre de requalifier l'entrée de village tout en clarifiant la desserte du site depuis la route départementale. Avec l'ancienne activité de la scierie, l'entièreté des sols a été artificialisée à l'échelle du tènement, la conception d'ensemble du projet porte aussi sur la restauration de la perméabilité des sols à renaturer et à planter, pour ramener une réelle biodiversité sur le secteur.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **8 logements à l'hectare**, soit environ 4 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen***d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

## >Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Réutiliser l'accès existant depuis la route des Savoyères à requalifier et à dimensionner, dans le prolongement de la voie de desserte interne à créer (servitude pour deuxième accès à la maison existante à étudier).
- Créer une voie de desserte résidentielle en longeant la partie Est du tènement pour desservir l'espace de stationnements, avec principe de retournement. En l'absence de contraintes liées à la topographie, cette voie de desserte interne est à traiter avec un revêtement perméable.
- Aménager un principe de stationnement en courée*, au plus près des logements.
- En limite Ouest, aménager un espace public support d'un axe modes doux confortable pour gagner le centre bourg, entre la route des Savoyères et la rue du Bourg. D'une largeur minimale de 3 m, cette promenade est à réaliser avec des matériaux perméables et naturels. Son traitement paysager facilite son insertion dans le tissu urbain environnant (maisons avec jardins).

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager plusieurs logements dans 2 volumes au plus. Les nouveaux volumes doivent être simples, à toiture deux pans et traversants ou à minima bi-orientés avec pour orientation principale le Sud ou l'Ouest.
- Implanter les constructions au plus proche de la voie de desserte et de la courée de stationnements, afin de libérer un maximum de pleine terre pour l'aménagement des jardins. C
- Positionner les jardins privatifs au Sud ou à l'Ouest, directement accessible depuis la pièce de vie principale et perceptible depuis l'espace public aménagé en limite Ouest.
- Privilégier des clôtures à dominante végétale (haies diversifiées d'essences locales).
- Préserver et valoriser la trame arborée existante en limite Est, en parallèle de l'aménagement des stationnements.
- Aménager une lisière multifonctionnelle* entre les parties privatives et l'espace public, en accompagnement du cheminement modes doux, à compléter d'une noue paysagère pour la gestion des eaux pluviales.
- Accentuer le caractère végétal de l'entrée de l'opération en limite de l'espace public par la création d'un espace vert *:
  - intégrant l'amorce de la voie desserte perméable,
  - largement végétalisé et paysagé, plantations diversifiées et multi-strates participant au maintien de la biodiversité,
  - structurant et support possible de plusieurs usages et destinés aux habitants des nouveaux logements aménagés.

### Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Trame végétale à conserver et ou renforcer
Lisière multifonctionnelle
Espace commun à créer
Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules existant
Principes de retournement à prévoir
Desserte résidentielle locale à créer
Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
Principe de stationnement en courée
Espace public à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions
Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## PONT-EN-ROYANS

### CONTEXTE

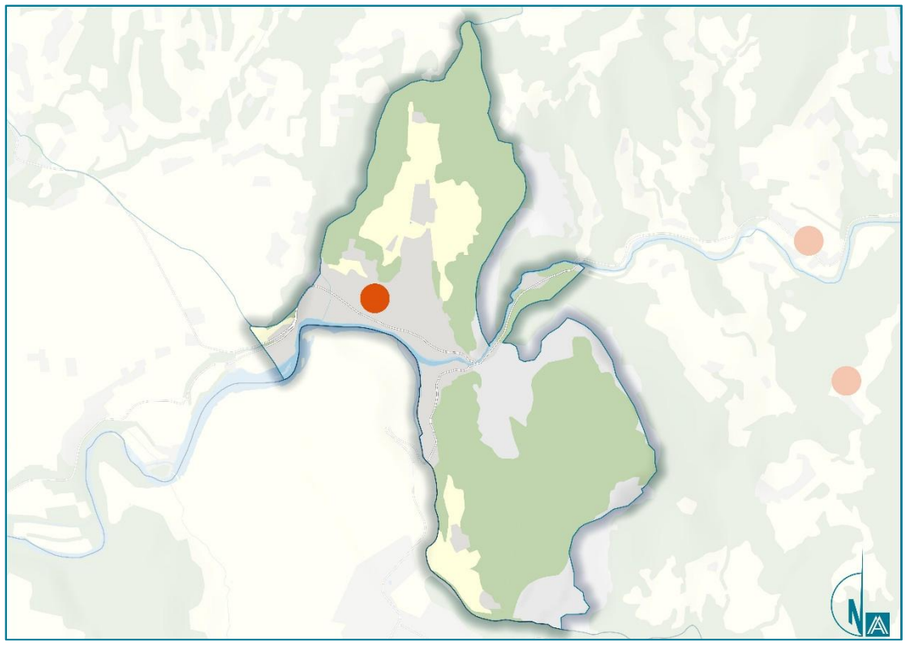
La commune de Pont-en-Royans se situe au **Sud-Est** du territoire de **Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté**, au débouché des gorges de la Bourne vers la plaine de l'Isère après avoir traversé le Vercors depuis les massifs et le plateau de Villard-de-Lans. **Le village marque l'entrée dans les gorges de la Bourne et les contreforts du Vercors**, sur lesquels le centre-bourg est partiellement construit, ce qui lui confère un certain caractère enclavé. Historiquement, l'urbanisation a dû composer à la fois avec la proximité des falaises et la traversée de la rivière de la Bourne en contrebas, ce qui a généré les formes urbaines traditionnelles caractéristiques du village dites de « maisons suspendues », aujourd'hui réel attrait touristique du territoire. **La commune compte 829 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle Relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles relais" visent à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

La commune dispose de nombreux équipements et services, en matière de santé, de services à la personne, ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'équipements scolaires (école primaire et collège), d'équipements culturels et sociaux culturels (médiathèque, musée de l'Eau), d'équipements sportifs (tennis, gymnase, boulodrome) et d'établissements touristiques (hôtels, camping, cafés, restaurants).

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur « Montée du collège » (OAP n°1).



***Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Pont-en-Royans***

## OAP 1 « MONTÉE DU COLLÈGE »

### > Analyse de site

Le site se trouve à l'Ouest du centre-bourg, dans la pente du versant Sud de Pont-en-Royans et surplombe la rue Gambetta ou D518, axe principal traversant la centre-bourg d'Est en Ouest. Il s'insère dans un tissu urbain plus récent que le centre bourg, à l'interface d'équipements importants (maison médicale, SDIS, collège) et d'un quartier résidentiel hétérogène composé d'habitat individuel (dont certaines belles maisons de village) et de petits collectifs. Le tènement correspond à un pré à la topographie marquée, joignant la Montée du collège (en partie haute) à la rue du 19 mars 1962 (en partie basse) et présente une grande qualité paysagère :

- Végétation associée à la présence de l'eau, avec ruisseau bordant la limite Ouest et un bassin en angle Sud-Est, à préserver,
- Arbres fruitiers, arbustes et pleine terre sur l'ensemble du tènement, à préserver,
- Présence d'un muret en pierres marquant l'alignement sur la rue du 19 mars 1962, jusqu'à la bâtisse existante plus à l'Est, à préserver.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le site vue depuis la rue du 19 mars 1962 ; le muret de pierres, le pré et les arbres.*



*Le site depuis la montée du collège.*

#### Ambiance climatique

Le secteur exposé Sud, présente une topographie marquée en déclivité vers le Sud, sans masque solaire naturel, il bénéficie d'apports solaires passifs intéressants. Des occultations seront à créer dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

**Risques :** Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible ruissellement sur versant ravinement, sur sa totalité (risque bleu V1)



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements, notamment l'accès direct au collège et à l'école primaire, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village. L'aménagement de ce secteur implique de s'inscrire en cohérence avec les typologies urbaines existantes et avec la topographie, il doit donc s'agir d'un projet faible densité. En venant artificialiser partiellement ce tènement aujourd'hui libre de toute construction, il s'agit également de mettre en œuvre des principes afin de préserver et pérenniser la biodiversité existante.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **15 logements à l'hectare,** soit environ 3 logements. Les formes bâties seront de type **individuel* et groupé***d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles** : 1 logement individuel et 2 logements individuels groupés dans un seul volume

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indiquent un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site étant aménagé selon deux fonctionnements distincts pour composer avec la pente du terrain, deux accès sont à créer :

- Un accès depuis la rue du 19 mars 1962, en partie basse,
- Un accès depuis la montée du collège, en partie haute, utilisant la desserte de la maison existante à l'Est.

Aménager les stationnements à proximité directe des accès afin de ne pas aménager de voie de desserte interne et limiter l'imperméabilisation des sols :

- En partie basse (Sud) : aménagement des places de stationnements en RDC dans le volume bâti,
- En partie haute (Nord) : aménagement des places de stationnement directement au niveau de l'accès, possibilité de garage, place dans le volume bâti.

Pour faciliter l'accès au centre-bourg ou à certains équipements (maison médicale) un cheminement piéton est à aménager en limite Est, depuis le jardin de la maison Nord jusqu'à la rue du 19 mars 1962.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Répartir les logements dans 2 volumes aux fonctionnements distincts, l'un en partie haute et l'autre en partie basse du terrain.

Au Sud, un volume de grands logements et reprenant la morphologie de la bâtisse existante à l'Est à l'angle de la rue du souvenir français et de la rue aux Priolées :

- Volume implanté en alignement par pignon sur la rue du 19 mars 1962, en intégrant et conservant le muret en pierres existant. Ménager un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite séparative Est pour permettre les ouvertures,
- Toiture à 2 pans, sens de faitage dans la grande longueur perpendiculaire à la rue,
- Volume peu épais pour permettre l'aménagement de logements traversants avec une orientation principale à l'Ouest,
- Le RDC est à traiter comme un socle comprenant les stationnements et la desserte verticale des deux logements qui s'étageront dans la pente,
- Chaque logement devra bénéficier d'un jardin privatif ou partagé à l'Ouest, dans le prolongement de la pièce de vie principale.

Au Nord, un volume simple implanté parallèlement à la pente (sens de faîtage parallèle à la pente) en partie haute du tènement :

- Volume simple à toiture 2 pans,
- Accès au logement en partie haute avec un fonctionnement possible en souplex, afin tirer parti de la topographie en limitant les affouillements et exhaussements,
- Orientation principale du logement au Sud, sur un jardin privatif.

Le patrimoine paysager existant est à préserver et à valoriser dans l'aménagement du projet, afin de préserver et pérenniser la biodiversité sur ce secteur :

- Préserver les 3 arbres fruitiers existants et les valoriser dans les jardins créés ;
- Préserver la trame arborée et ripisylve* en limite Ouest du tènement en parallèle du ruisseau et mettre en place une continuité paysagère et végétale* jusqu'en partie basse du terrain

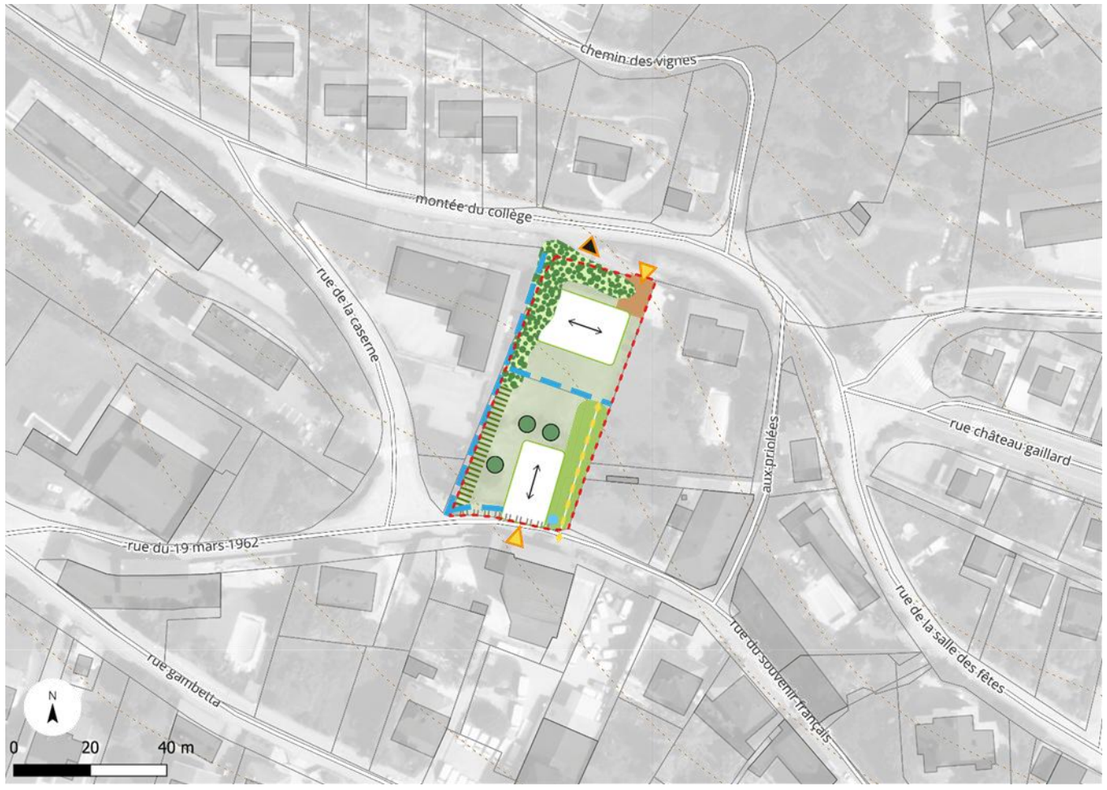
Préserver le bassin et la noue existants en partie Sud, en parallèle du muret en pierres et reproduire le système de noue paysagère* en partie intermédiaire du tènement afin de gérer les eaux pluviales. Ne pas permettre une connexion de ce dispositif au ruisseau existant sans système de filtration des pollutions.

Aménager un espace commun* paysager en limite Est du terrain, support du cheminement piéton et intégrant le bassin à préserver.

Sur l'ensemble du secteur, un coefficient d'emprise au sol inférieur ou égal à 35 % est à respecter.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




**LEGENDE**

Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Trame végétale à conserver et ou renforcer

Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place

Espace commun à créer

Abords des constructions

Arbres à conserver

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Accès véhicules existant

Principes de retournement à prévoir

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Orientation principale du faîtage

Typologie locale de limite à conserver ou recréer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## QUINCIEU

### CONTEXTE

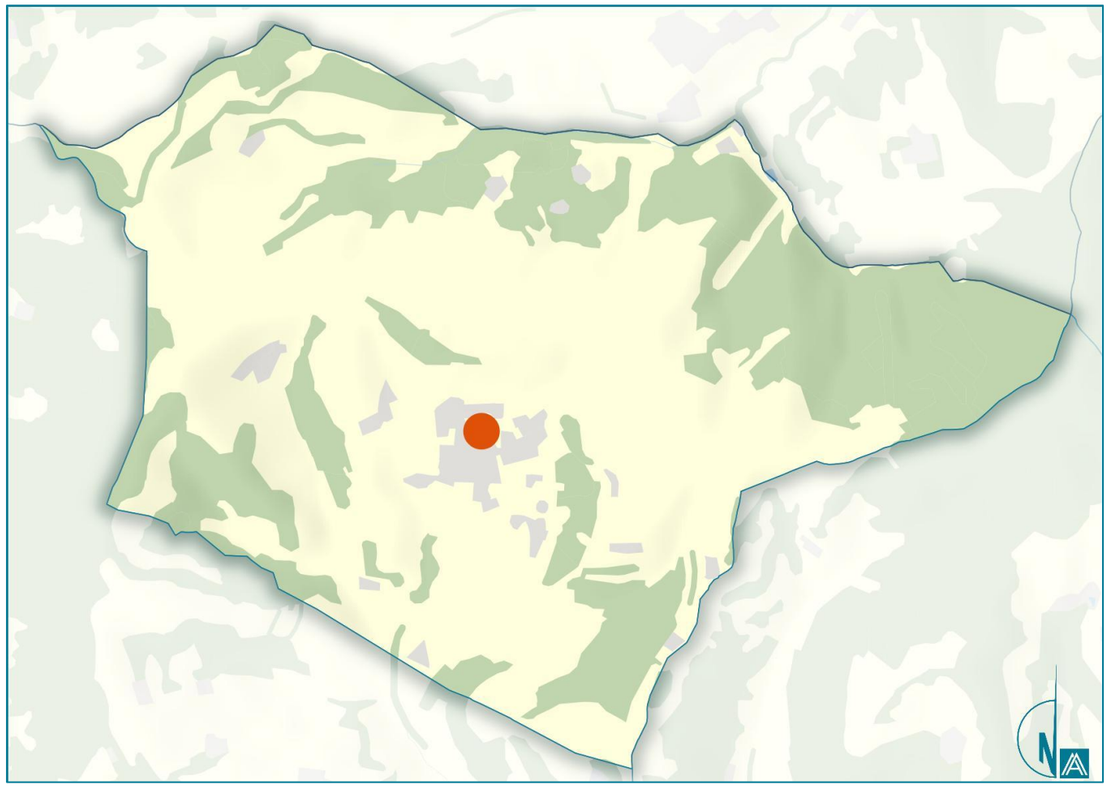
La commune de Quincieu se situe à **l'Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté**, à mi-chemin entre les contreforts des plateaux des Chambarans et de la vallée de l'Isère, tout en étant assez éloigné des axes viaires Nord-Sud principaux. Le bourg est très restreint, peu urbanisé et s'insère dans un paysage agricole et naturel prédominant. **La commune compte 106 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Village** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "villages" veillent à préserver leur caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils conservent un modèle de développement vertueux, participant à l'effort collectif de modération de la consommation d'espaces tout et en prenant en compte les spécificités des territoires de montagne (en particulier concernant les dents creuses dans les hameaux). Les villages maintiennent les équipements ou entreprises existantes, en particulier agricoles et artisanales qui contribuent pour grande partie à l'économie du territoire.

La commune ne dispose que de peu d'équipements, à savoir une salle polyvalente

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le centre-bourg (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Quincieu*

### OAP 1 « CENTRE-BOURG »

#### > Analyse de site

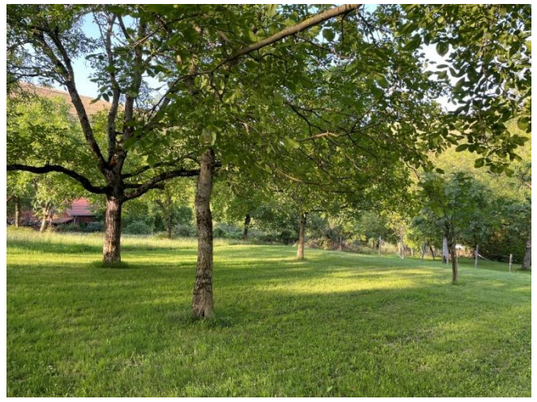
Le site se trouve en plein centre-bourg, bien que celui-ci soit limité compte tenu du caractère villageois de la commune. Il correspond à un champ partiellement occupé par une noyeraie, se développant dans la pente, à l'arrière de la Mairie et d'un parking public dont une partie fait office de terrain de boules ou de stationnement ponctuel lors d'évènements sur la commune. Le secteur est bordé à l'Ouest par la route de Lachard (route départementale 154) et présente une déclivité vers l'Est.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le secteur exposé Sud-Est, présente une topographie marquée en déclivité vers l'Est, avec un masque solaire naturel à l'Ouest généré par la noyeraie, il bénéficie d'apports solaires passifs intéressants si l'orientation Est et Sud sont recherchées.



*Vue du site (vers le Nord). Ambiance de noyeraie, on devine le jardin de la maison située au nord-ouest du site.*



*Vue du site, en regardant vers le centre-bourg. On perçoit les bâtiments et la limite des aires de stationnement (muret)..*

#### > Enjeux pour le site

La situation en centre-bourg du tènement, en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune et l'installation de nouvelles familles. Son aménagement s'inscrit dans la continuité des zones déjà urbanisées de part et d'autre de la route de Lachard. La qualité paysagère du secteur que constitue la trame arborée de noyers, doit être le point de départ du projet en conditionnant les choix d'implantation des nouveaux volumes bâtis, afin que le secteur préserve son caractère apaisé. La question de la densité est donc à minorer pour rester en cohérence avec l'ensemble du village et son rythme de développement.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement,** avec un objectif de **densité recherché d'environ .15 logements à l'hectare,** soit environ **6 logements.** Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- L'aménagement du secteur doit permettre le maintien d'un fonctionnement indépendant du parking public, la desserte est donc à organiser dans ce sens :
  - Un accès à créer depuis la route de Lachard, au Nord,
  - Créer une voie de desserte résidentielle, parallèle à la pente pour desservir les logements, avec un principe de retournement intermédiaire,
  - Les cheminements piétons nécessaires sont à associer aux abords de la voirie,
- Aménager les stationnements le long de cette voie de desserte selon deux principes :
- Création d'une bande de frontage* de 8m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- Création de places de stationnement mutualisées en bout de voie, associées à une cour de distribution pour les deux derniers logements.
- L'ensemble des voiries et stationnements sont à traiter avec des matériaux perméables et pour les places de stationnement : naturels et végétalisés.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Afin de préserver l'ambiance apaisée et la qualité paysagère de ce secteur en cœur de bourg, son aménagement doit permettre un maintien d'un front végétalisé sur la route de Lachard tout en composant avec la topographie du tènement en déclivité depuis la route vers l'Est.

Afin de permettre une gestion des eaux pluviales sur le secteur, et pour limiter les impacts du ruissellement sur les nouveaux volumes bâtis, ceux-ci s'implanteront donc en partie haute du terrain, à l'Ouest :

- Aménager plusieurs logements répartis dans 3 volumes au plus, dans des volumes simples, à toiture 2 pans et dont le sens de faîtage respecte l'orientation imposée (grande longueur parallèle à la pente) afin d'optimiser leur inscription dans la pente.
- Concevoir des bâtiments peu épais, pour favoriser le caractère traversant des logements Est/Ouest,
- Exiger une architecture mettant en œuvre des matériaux qualitatifs, pérennes, issus de filières locales et rappelant les formes urbaines déjà existantes en centre village.
- Chaque logement doit bénéficier d'un jardin privatif à l'Est, directement accessible depuis la pièce de vie principale.

Les franges avec l'espace agricole et les abords du site liés à la route de Lachard sont à traiter comme partie prenante du projet, afin de maintenir et pérenniser la biodiversité sur ce secteur.

- Préserver un maximum de pleine terre sur la partie Est du terrain pour favoriser la gestion des eaux pluviales en surfaces, pouvant être traité en espace commun* paysager profitant aux nouveaux habitants. Cet espace commun peut répondre aux problématiques d'usage des futurs habitants, espace de détente, jardin partagé, compost partagé ou toute autre fonction que les usagers ne retrouveraient pas dans leurs parties privatives dans un soucis de gain d'espace.
- Une noue paysagère est également à créer en parallèle de la lisière multifonctionnelle*.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

Lisière multifonctionnelle
Espace commun à créer
Abords des constructions
Principes de retournement à prévoir
Aire de stationnement à créer
Principe de cour de distribution

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU

Noue à maintenir ou à créer
Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Principe d'implantation des constructions
Orientation principale du faîtage
Principe de frontage

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

Accès véhicules à créer
Desserte résidentielle locale à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## RENCUREL

### CONTEXTE

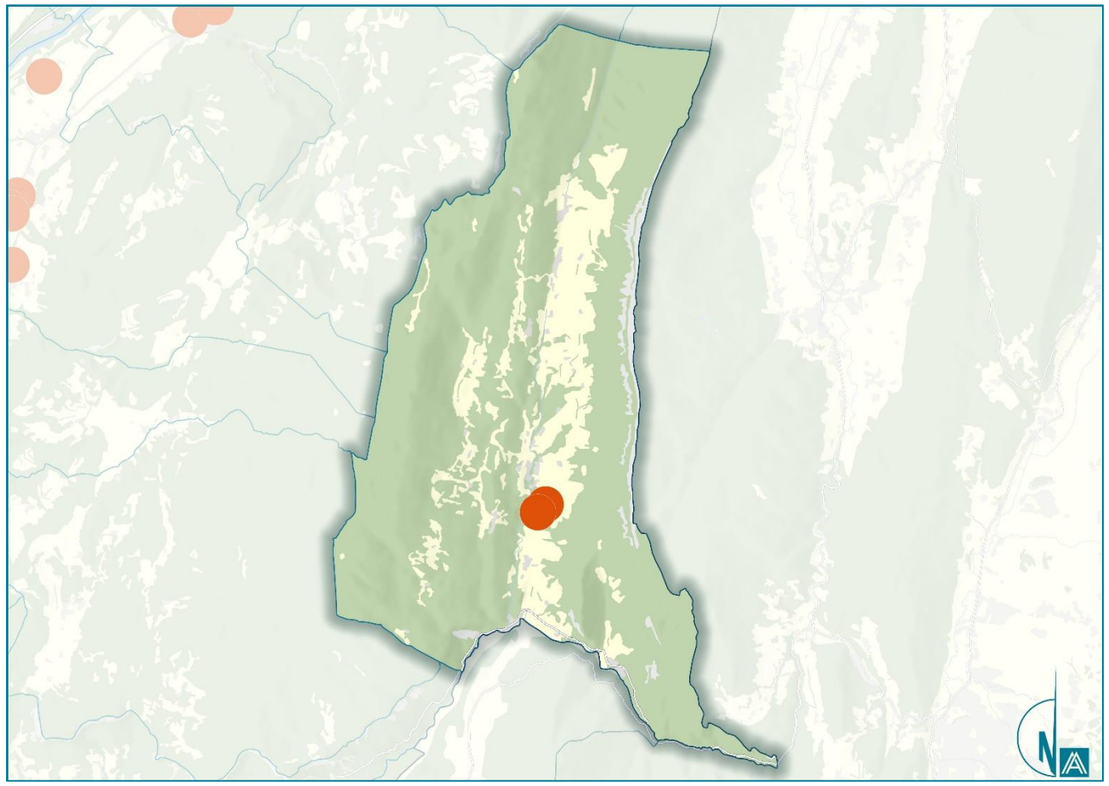
La commune de Rencurel se situe au sud-est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, au sein du Vercors interne. **Elle compte 346 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont les écoles primaires et élémentaires, avec cantine et garderie périscolaire, une bibliothèque, une agence postale, des équipements sportifs et de loisirs (dont une station de ski au col de Romeyère) et des hébergements.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- « Entrée de bourg Sud » (OAP n°1)
- « Chemin des Pinets » (OAP n°2)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Rencurel*

### OAP 1 « ENTRÉE DE BOURG SUD »

#### > Analyse du site

Le site d'OAP se trouve au sein du centre-bourg, entre la mairie et l'école, et est constitué de deux secteurs, positionnés de part et d'autre de la rue de la rue de la mairie (RD35). Le secteur ouest se trouve en contrebas de la route et est composé de prairies, et comporte un accès existant desservant une habitation au nord du secteur. En surplomb de la route de la mairie, les secteurs est et sud présentent une forte pente d'ouest en est, finissant en talus au-dessus de la voirie. La rue du Bécha borde par l'est le secteur est, le secteur sud est lui entouré d'une voirie privée.

Le tissu bâti autour est très varié, allant de constructions anciennes, de grands volumes et érigées à l'alignement (école au sud, mairie au nord, habitations donnant sur la rue du Bécha et la rue du Collet à l'est) à des constructions individuelles plus récentes au sud et au nord, avec une implantation et des formes plus diversifiées.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*La partie ouest du secteur, depuis le parking de l'école*



*La partie ouest du secteur d'OAP (source Google Maps 2022)*

**Risques** : La partie nord du site est concernée par un risque faible de glissements de terrains (G1).

**Ambiance climatique** : Exposé sud-ouest, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. La position du centre-bourg dans une combe implique des masques solaires distants sur le site.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

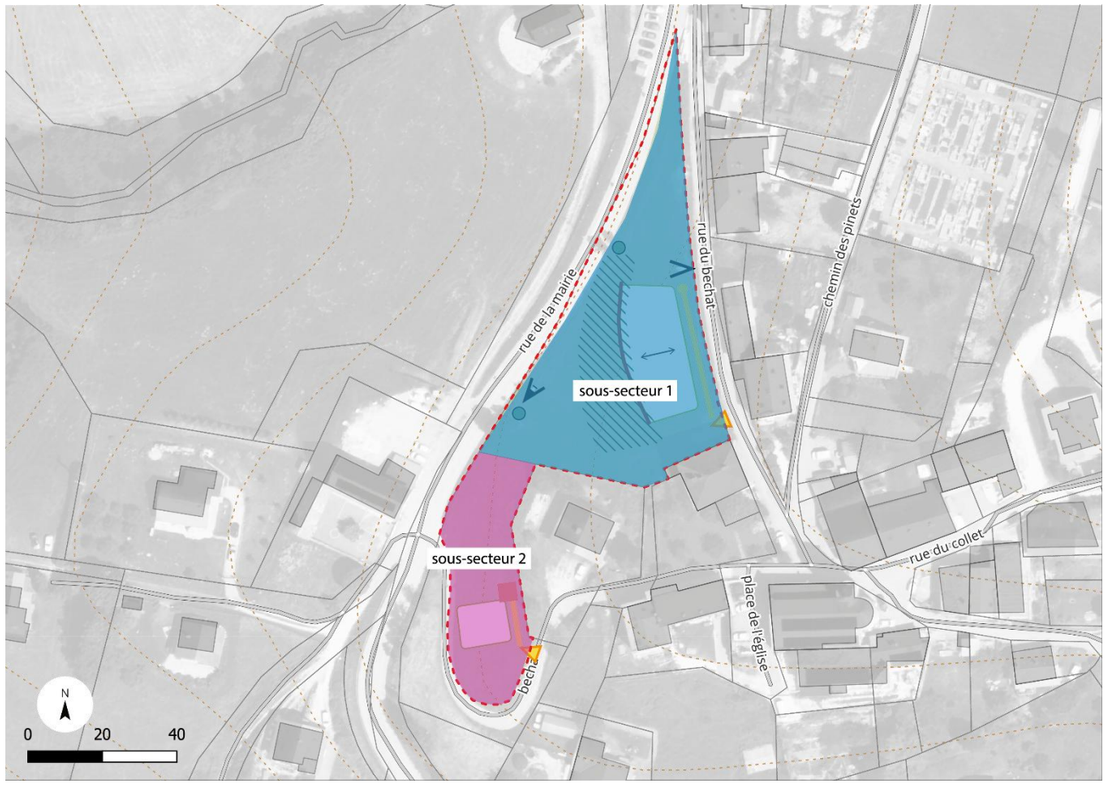
Le secteur d'OAP présente une grande visibilité en entrée comme en sortie du centre-bourg, lié à sa position dans la pente en surplomb de la route départementale.  Une gestion des affouillements et de l'implantation des constructions dans la pente sera attendue.

Les nouvelles constructions vont s'insérer dans un tissu de centre-bourg présentant des volumes hétérogènes, il s'agira de proposer des formes bâties et des typologies de logements légèrement diversifiées.

Pour plus de lisibilité, le secteur d'OAP se découpe en 2 sous-secteurs, correspondant à leurs positions géographiques.

- **Sous-secteur 1** : au nord, entre la rue de la Mairie et la rue du Béchat,
- **Sous-secteur 2** : au sud de l'OAP.

### Localisation des sous-secteurs




### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **8 logements** à l'hectare, soit 4 logements pour la totalité des secteurs.

Les formes bâties seront l'individuel groupé* et/ou intermédiaire* d'une hauteur moyenne équivalente à **R+1+C**.

- **Sous-secteur 1** : environ **3 logements** intermédiaires*, intégrés dans la pente pour une hauteur R+1+C maximum.
- **Sous-secteur 2** : environ **1 logement** individuel, d'une hauteur équivalente à R+1 à R+1+C.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer et aménager des accès en intégrant la topographie et les enjeux de sécurité :
  - En créant, pour le **sous-secteur 1**, un seul nouvel accès au sud pour permettre une meilleure visibilité et la desserte par le point le plus plat et le plus haut des constructions.
  - En positionnant, pour le **sous-secteur 2**, l'accès de sorte à en assurer la sécurité et limiter les affouillements pour la desserte et le stationnement.
- Minimiser l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes.
  - En privilégiant, pour le **sous-secteur 1**, les stationnements dans le volume des constructions.

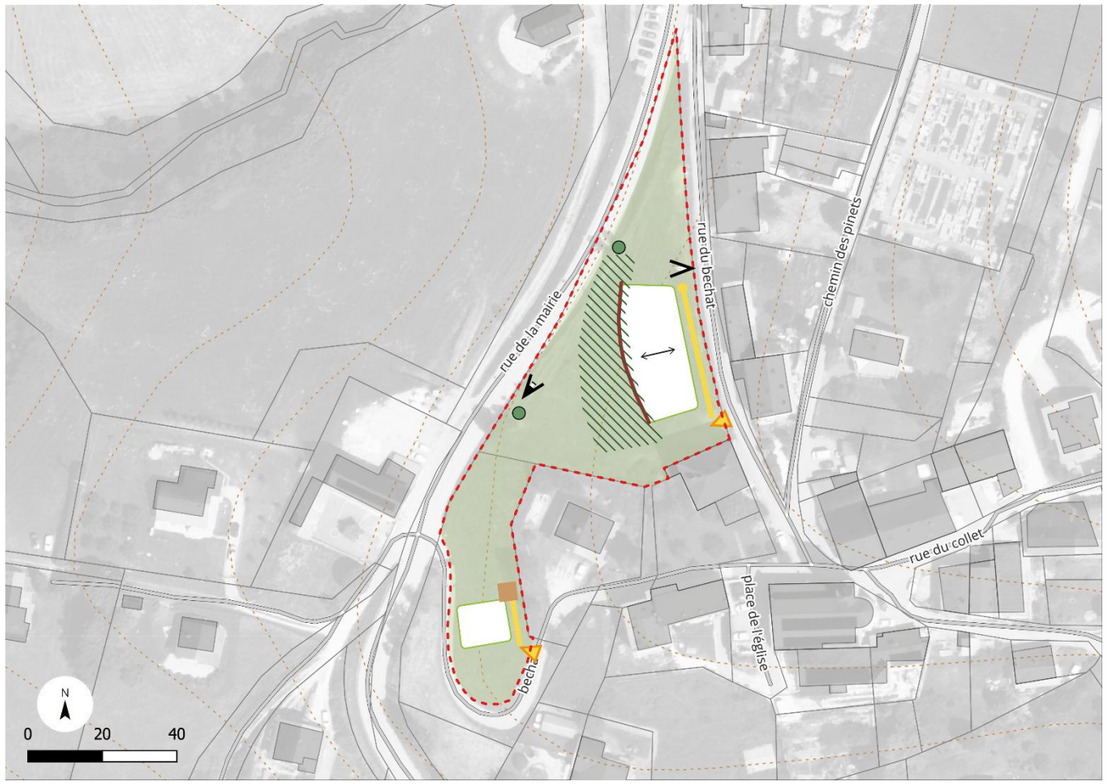
### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Limiter les affouillements/exhaussements et les imperméabilisations supplémentaires :
  - En adaptant l'implantation des constructions à la topographie selon une logique propre à chaque secteur par un étagement progressif des constructions.
  - En implantant les nouvelles constructions en partie haute des secteurs et selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements ainsi que des perméabilités visuelles entre les constructions.
  - En proposant une distribution adaptée des jardins privatifs.
- Préserver les vues des constructions existantes à l'est de la rue du Bécha ainsi que celles depuis les rues et les espaces publics :
  - En proposant, pour le **sous-secteur 1**, un alignement des façades par rapport à la rue de la mairie.
  - En limitant les dispositifs hauts de clôtures en séparatifs des jardins privatifs, privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales.
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et à l'ouest et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC).
- Valoriser les arbres identifiés au sein de l'aménagement, en repères visuels et profitant à l'ensemble des logements.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Aire de stationnement à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Abords des constructions
- Arbres à conserver
- Perméabilité visuelle à maintenir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe d'implantation des façades par rapport à l'espace public

## OAP 2 « CHEMIN DES PINETS »

### > Analyse du site

Le site d'OAP se trouve au-dessus du centre-bourg, à proximité du cimetière. Il est bordé à l'ouest par le chemin des Pinets, du cimetière au sud, de champs à l'ouest et d'une maison au nord. Il s'agit actuellement d'un terrain exploité en prairie.

Le tissu bâti autour majoritairement constitué de constructions individuelles datant de ces dernières décennies, avec une implantation variée par rapport aux voies, et des formes diversifiées (toitures, sens du faîtage, implantation dans la pente…).

Le terrain comporte une forte pente d'est en ouest, la partie la plus basse se trouvant à l'est côté voirie.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le secteur vu depuis le sud, sur le chemin des Pinet (source Google juin 2025)*



*Le secteur vu depuis l'intersection entre le chemin des Pinet et rue des Gillets (source Google Maps 2022)*

**Risques** : Le secteur est concerné par un risque faible de glissement de terrain (G1) .

**Ambiance climatique** : Exposé sud-ouest, le secteur peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. La position du bourg dans une combe implique des masques solaires distants sur le site.

### > Enjeux pour le site

Le secteur d'OAP présente une pente et une position en surplomb de la voie, rendant fortement visible les constructions depuis l'espace public. Une gestion des affouillements et de l'implantation des constructions dans la pente sera attendue.

Les nouvelles constructions vont s'insérer dans un tissu de centre-bourg présentant des volumes hétérogènes, il s'agira de proposer des formes bâties s'y intégrant et des typologies de logements légèrement diversifiées par rapport au parc existant.

Accès par le sud du secteur, la partie nord donnant sur une intersection à faible visibilité.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **8 logements** à l'hectare, soit 2 logements environ. La pente et l'attention qui doit être portée à l'intégration au tissu existant limitent les possibilités d'une densité supérieure.

Les formes bâties seront l'individuel et/ou individuel groupé* d'une hauteur moyenne équivalente à **R+1+C**.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer et aménager l'accès en intégrant la topographie et les enjeux de sécurité en créant, un seul nouvel accès au sud du secteur pour permettre une meilleure visibilité et la desserte des constructions par le bas,
- Minimiser l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules en limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche de dessertes, Ces stationnements peuvent également être pour tout ou partie dans le volume des constructions.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Limiter les affouillements/exhaussements et les imperméabilisations supplémentaires :

- En adaptant l'implantation des constructions à la topographie,
- En implantant les nouvelles constructions en retrait par rapport au chemin des Pinet, dans l'axe de la construction au nord afin de maintenir une vue dégagée depuis l'espace public en direction du nord,
- En respectant le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements,
- En proposant une distribution adaptée des jardins privatifs.

- Traiter la limite entre la partie construite et les champs à l'est, ainsi que vis-à-vis du cimetière au sud :

- En limitant les dispositifs hauts de clôtures en séparatifs des jardins privatifs : privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales,
- En ménageant un espace de recul par rapport au cimetière qui puisse bénéficier aux constructions (espace vert commun et/ou jardin privatif).

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Abords des constructions

Perméabilité visuelle à maintenir

Espace végétalisé à créer en lien avec les bordures du cimetière

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Orientation principale du faîtage de la ou des constructions

Principe de recul des constructions par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## ROVON

### CONTEXTE

La commune de Rovon se situe **au Nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté**, entre la rivière de l'Isère et le massif du Vercors sur lequel la commune s'étend jusqu'à la forêt départementale des Ecouges et à la commune d'Autrans sur le plateau du Vercors. L'essentiel du territoire de la commune est constitué d'espaces naturels (boisements et forêts) et agricoles (champs et noyeraies), les zones urbanisées se concentrent en partie basse au pied du Vercors.

**Le centre-bourg historique dont le périmètre est restreint, revêt un caractère patrimonial,** par son organisation traditionnelle de bâtisses anciennes en alignement sur rue, en appui de quatre rues autour de la place du village et son église. L'urbanisation plus récente de la commune se compose de tissus pavillonnaires diffus plus à l'Ouest. L'église Saint-Pierre est classée monument historique et produit une servitude de protection des abords du monument.

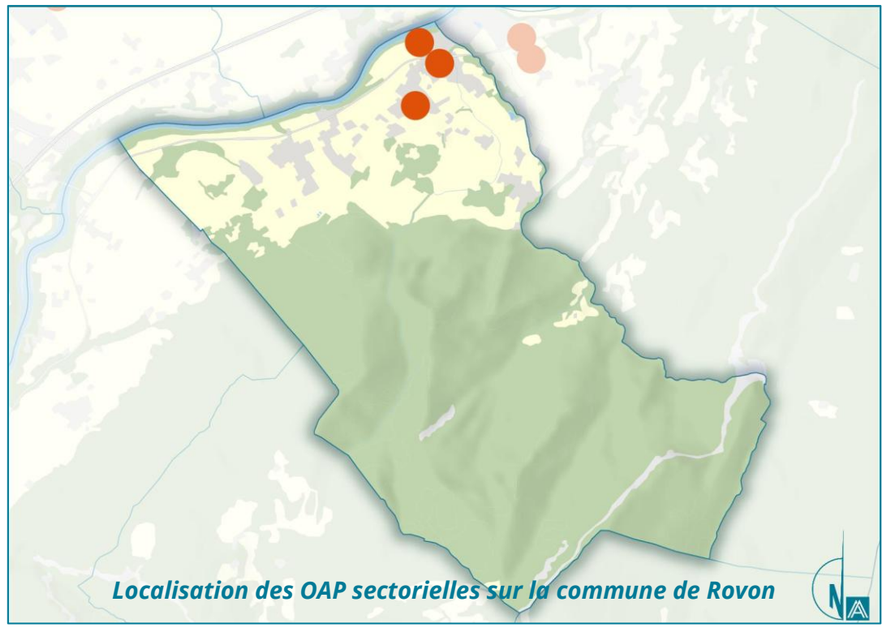
**La commune compte 633 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles de proximité" visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire et la salle polyvalente. Elle compte aussi plusieurs équipements sportifs (boulodrome, terrain multisports). Ils sont tous implantés dans le village de Rovon.

3 secteurs font l'objet d'une OAP :

- Route du Village (OAP n°1).
- « Cimetière » (OAP n°2)
- « Le Biot » (OAP n°3)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Rovon*

### OAP 1 « ROUTE DU VILLAGE »

#### > Analyse de site

Le site est localisé au Nord-Est du centre-bourg de Rovon, en limite d'un tissu pavillonnaire diffus et peu structuré, composé de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles. Le secteur est relativement plat et légèrement surélevé par rapport à la route départementale 1532 qui le borde au Nord.

Le site englobe deux maisons individuelles, à l'Est du périmètre, dont les accès se font depuis la route du village. Entre les deux maisons, une lanière enherbée permet de desservir le pré situé à l'arrière. La limite Sud du site est marquée par un noyeraie.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le site présentant une légère déclivité du Sud vers le Nord, les expositions favorables sont limitées sur la journée. Ne comportant néanmoins pas de masques solaires directs, il peut bénéficier d'apports solaires passif intéressants à l'Ouest.

**Assainissement**

Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif ; un dispositif de traitement adapté est à prévoir dans le projet d'aménagement.

#### > Enjeux pour le site

La situation du site aux abords de la route départementale constitue son principal enjeu : protéger les futures constructions des nuisances liées à la RD, qu'elles soient visuelles ou auditives.

Il s'agit également d'épaissir la trame urbaine en continuité du tissu pavillonnaire, tout en assurant une bonne intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions.

Enfin, l'objectif est de préserver le cadre paysager du site notamment en préservant la trame arborée existante ainsi que les fonds de jardins plantés des maisons riveraines.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **26 logements à l'hectare**, soit environ **6 logements neufs**. Les formes urbaines seront de type **intermédiaire*** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Les maisons existantes sont conservées.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Sécurité et nuisances

- Localiser l'accès de l'opération sur l'accès existant au niveau du débouché de la lanière enherbée sur la route du village.
- Dans la mesure du possible, réorganiser les accès des maisons existantes, en mutualisant l'accès à aménager pour éviter la multiplication des débouchés sur la route du village et mieux maitriser le ruissellement des eaux pluviales des surfaces à dominante minérale.
- Conserver un recul important des constructions par rapport à la route départementale, similaire au retrait actuel de la maison existante, pour limiter l'exposition au bruit et aux émissions liées à la circulation des véhicules sur la RD1532.

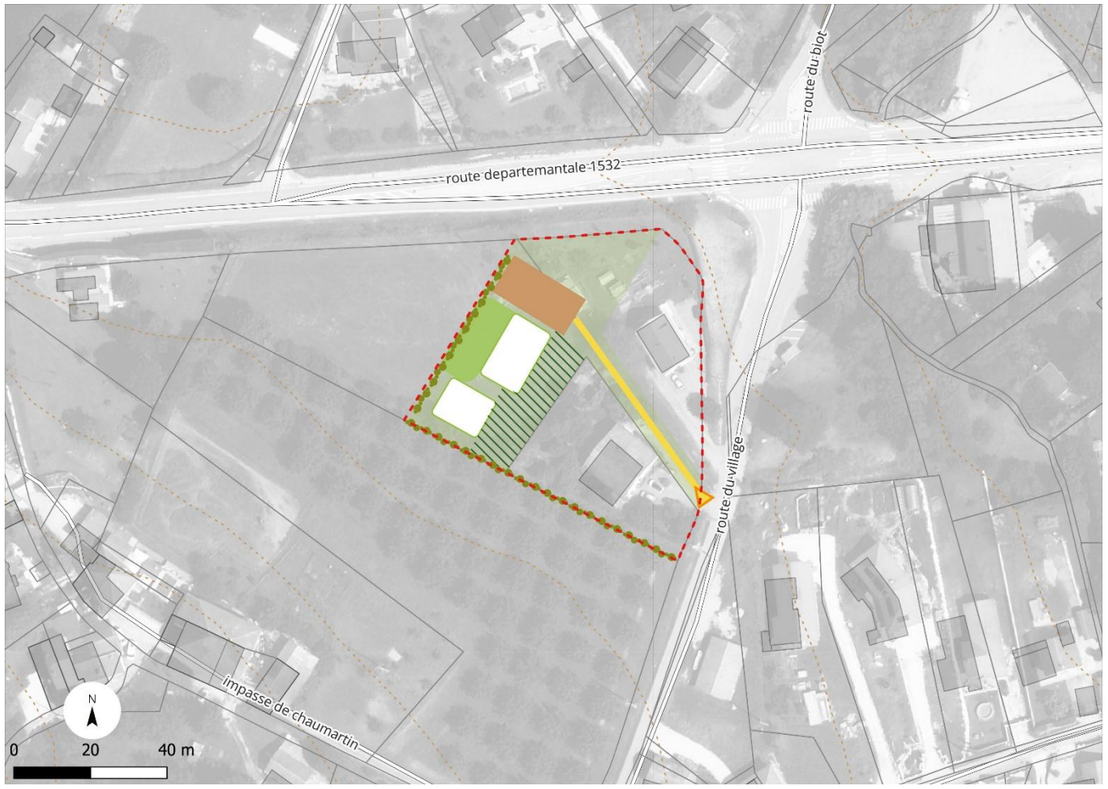
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Redimensionner et prolonger l'accès existant par une desserte résidentielle en élargissant son emprise à 7 mètres à minima pour combiner l'accès des véhicules et celui des piétons.
- Gérer les besoins en stationnement par un espace de stationnement mutualisé* situé dans le prolongement de la voie de desserte, à l'entrée de l'opération.
- Distribuer les nouvelles constructions par une allée modes doux passant par l'espace commun.
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement* et les cheminements modes doux.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Distribuer les différents espaces : stationnement, espace vert commun et constructions, pour adosser les nouvelles constructions au petit coteau occupé par la noyeraie et respecter un recul important par rapport à la route départementale, mesuré de l'angle de la maison existante le plus proche de la route départementale par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition permettra de maintenir le principe d'un premier plan jardiné et de limiter la perception des nouveaux volumes bâtis depuis la route départementale.
- Répartir le programme de logements neufs dans deux volumes.
- Privilégier l'implantation des jardins privatifs dans le prolongement des jardins existants pour créer un tampon végétal entre l'existant et les nouveaux logements et préserver ainsi l'intimité des deux espaces.
- Aménager un espace végétalisé commun au contact de la prairie à l'Ouest du périmètre, afin de verdir les pieds des constructions et participer à la conception d'un îlot vert.
- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Ouest et au Sud, pour gérer la transition avec l'espace agricole et atténuer les éventuelles sources lumineuses liés au stationnement et à l'accès aux logements, intégrer la gestion des eaux pluviales, créer un filtre végétal et visuel entre l'opération et la route départementale. Les essences seront choisies parmi des arbres à développement moyen pour préserver la lecture du village de Rovon en vue lointaine, notamment en approche depuis l'Est.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Espace commun à créer

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CIMETIÈRE »

### > Analyse de site




*Vue du site depuis le parking du cimetière – Google - 2022*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est situé à proximité immédiate du centre-bourg de Rovon. Il s'agit d'un verger de noyers, qui se prolonge au-delà du secteur de projet vers le sud. Il est en légère pente depuis le sud-ouest vers le nord-est, suivant la logique de la commune comme contrefort du Vercors.

Il est bordé par la route D35A sur son flanc nord le séparant du cimetière communal, et situé entre deux poches d'urbanisation pavillonnaire à l'ouest et à l'est.

**Ambiance climatique**

Le site étant situé sur le flanc nord du Vercors, les expositions favorables sont limitées sur la jounée. Ne comportant néanmoins pas de masques solaires directs, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants à l'Ouest.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible de crue torrentielle (Bt1).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire.

Le site se distingue par sa localisation en frange de l'espace agricole ; une zone de transition possédant un fort potentiel écologique, favorisant le développement de la biodiversité et les déplacements de la faune. Ce site présente donc un enjeu de traitement de la lisière entre ces deux espaces.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ 10 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Accès en impasse à aménager depuis le chemin du Mollard.
- Gérer le stationnement en courée* avec la possibilité d'aménager des boxes ou carports,
- Permettre une perméabilté piétonne vers le cimetière et le centre du village depuis le point bas du site.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Créer une haie multistrate* permettant de gérer l'interface entre l'espace agricole et le site.
- Privilégier des volumétries simples, s'inspirant notamment du centre-bourg médiéval de Rovon et respectant les principes de pentes de toitures.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'aménagement des bâtiments en haut de pente, en accompagnant le léger talweg par l'aménagement de la courée et des jardins dedans, et en conservant un espace de gestion des eaux pluviales sur la partie nord-ouest du site.

**Principes d'aménagement et programmation**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 3 « LE BIOT »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis l'impasse du Biot – Google - 2014*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est une prairie située dans le hameau du Biot, légèrement excentré du bourg de Rovon mais en continuité immédiate au Port de Saint-Gervais sur la commune voisine. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation majoritairement pavillonnaire, en surplomb de l'Isère.

Il est bordé au nord par une haie dense et des boisements situés dans un talus à forte pente. L'accès se fait par l'impasse du Biot, sur le flanc Est.

**Ambiance climatique**

Le site étant situé sur le flanc nord du Vercors, les expositions favorables sont limitées sur la jounée. Ne comportant néanmoins pas de masques solaires directs, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants à l'Ouest.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain (Bg1) sur une très petite partie du périmètre.

### > Enjeux pour le site

Mieux encadrer un développement pavillonnaire relativement récent (début 2010), tout en offrant un potentiel de logements de qualité.

Ne pas impacter les continuités écologiques le long de l'Isère.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ **16 logements à l'hectare**, soit environ 4 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Accès en impasse à aménager depuis l'impasse du Biot, au nord du site.
- Gérer l'accès aux logements par cet accès unique en maîtrisant le stationnement sur les parcelles

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Préserver la haie arborée dans le talus.
- Privilégier des volumétries simples, s'inspirant notamment du centre-bourg médiéval de Rovon et respectant les principes de pentes de toitures.
- Afin de maximiser les apports solaires mais pour limiter les surchauffes en été, orienter les jardins sur les côtés Sud mais pas à l'ouest.

**Principes d'aménagement et programmation**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-ANDRÉ-EN-ROYANS

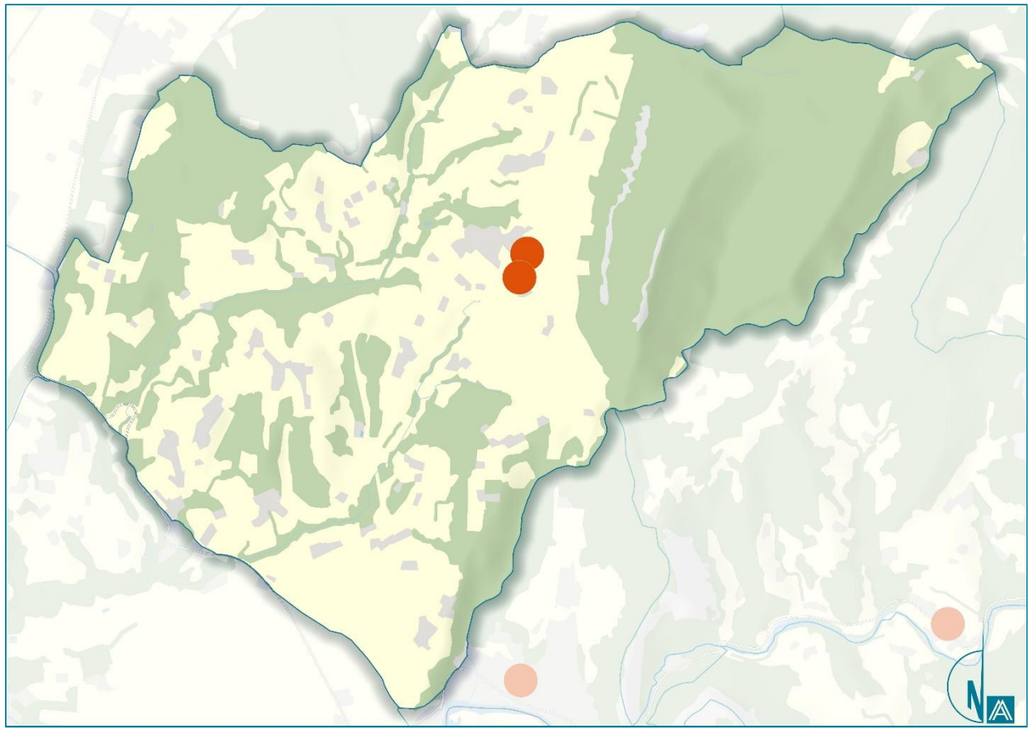
### CONTEXTE

La commune de Saint-André-en-Royans est située au sud-est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, sur les contreforts du Vercors. **Elle compte 341 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle de proximité**. Les pôles de proximité ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent la vie locale notamment du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont la salle des fêtes, l'église paroissiale de 1690, le château des Prunier ainsi que ses quelques commerces.

Un secteur fait l'objet d'une OAP, le secteur dit "Centre-bourg" (OAP n°1) séparé en 2 sous-secteurs



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-André-en-Royans*

### OAP 1 « CENTRE-BOURG »

#### > Analyse de site



*Secteur nord « Centre-bourg » - Google Maps - 2023*



*Secteur sud « Centre-bourg » - Google Maps - 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se trouve à l'entrée du village de Saint-André-en-Royans en arrivant depuis la route principale (liaison entre Saint-Marcellin et Pont-en-Royans).

Le secteur d'OAP se divise en deux parties :

- Celle au nord longe en surplomb la route « Le Bourg » avec une déclivité vers le sud-est. Cette partie est en culture de noix. Cette partie est bordée par des habitations existantes au nord
- Celle au sud longe en contrebas la route « Le Bourg » avec une forte déclivité vers l'ouest. Cette prairie est en jachère. La présence du grand paysage est très prégnante sur ce site. Il est à proximité du jardin de bâtiments existants avec une clôture.

Une exploitation en activité au nord de la route du « Le Bourg » marque la rupture entre le centre ancien et cette partie dotée d'un pavillonnaire plus récent (1980 à 2010).

**Ambiance climatique**

Le site est orienté aux quatre points cardinaux avec une ambiance de contreforts montagnards. La partie du sud possédant une forte pente vers le sud/sud-ouest, il peut bénéficier d'une pleine exposition au soleil. La partie nord peut bénéficier dans sa globalité d'apports solaires passifs. Il n'existe pas de masque solaire proches sur les sites.

**Risques**

Des aléas G1 et G2c sont présents sur les deux sites. Une prédominance du G2c sur le secteur sud alors que le secteur nord n'est concerné que par du G1.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Le site comporte un fort enjeu stratégique d'urbanisation puisque c'est le seul secteur d'ouverture à l'urbanisation de la commune. Sa position à forte proximité de la route principale et du centre-bourg en font des atouts pour son insertion dans le contexte urbain de la commune.

Enfin, des enjeux concernent la prise en compte des risques dans l'aménagement du site surtout pour la partie sud. Aussi, le besoin d'une forte insertion paysagère de ces nouvelles constructions en entrée de ville est à prévoir.

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 10 logements à l'hectare, soit environ 12 logements neufs.

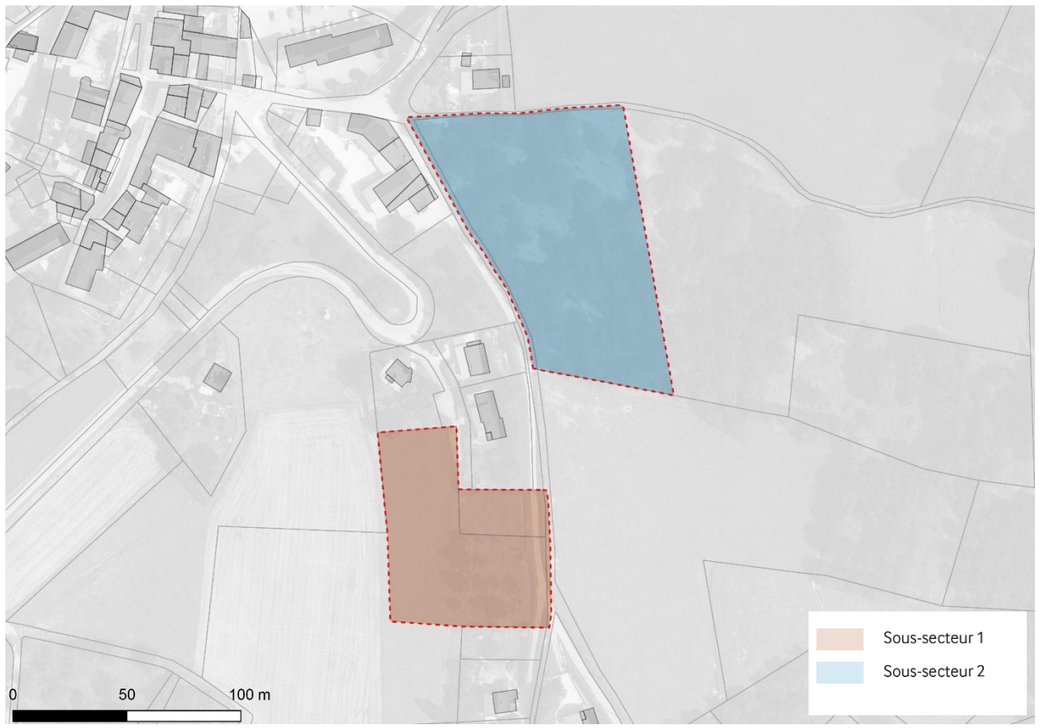
Les logements seront répartis en deux sous-secteurs situés de part et d'autre de la route « Le Bourg ».

Le site accueillera 12 logements individuels de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Schéma de principe de l'aménagement + division par sous-secteurs si besoin**




**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

**Sous-secteur 1**

- Requalifier l'accès existant depuis la route de Pont-en-Royans afin de permettre un accès par le nord du site.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, à l'est du site pour desservir l'ensemble des logements ainsi qu'une sortie sur le chemin du Palois au sud du sous-secteur.

**Sous-secteur 2**

- Requalifier l'accès existant depuis la voierie interne de l'îlot de constructions existantes au nord du site. Cet accès se situe dans l'avant dernier virage de la RD 58.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, avec une sortie sur la route de Saint-Romans.
- Desservir les logements avec un principe de frontage* longeant la desserte, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles et l'accès aux logements.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

**Sous-secteur 1**

- **Répartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes en centre-bourg (maisons de village). Le long de la voie de desserte à l'est du site
- Prévoir l'aménagement d'une noue végétalisée entre la voie de desserte et les noyers cultivés aux abords est du site.
- Privilégier **l'implantation des jardins en limite Ouest** du site pour préserver le grand paysage
- L'accès aux logements se fera par l'aménagement de la voie de desserte en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.

**Sous-secteur 2**

- Implanter les constructions à proximité de voie de desserte interne, avec des volumes simples et à toiture 2 pans.
- Privilégier l'implantation des jardins en bordure Sud du tènement, sans annexe, afin d'aménager un espace tampon jardiné et qualitatif et limiter au maximum l'implantation des constructions dans le secteur d'aléa G2c.
- Aménager une noue plantée en limite sud du secteur pour gérer l'infiltration des eaux pluviales et végétaliser la limite au contact de la clôture de la construction existante.
- Veiller à ce que l'implantation des nouvelles constructions ne nuisent pas à la visibilité sur le grand paysage.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Abords des constructions
- Arbres à conserver
- Continuité paysagère et végétale à mettre en place

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules existant
- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Zone d'implantation des construction de faible hauteur



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-ANTOINE-L'ABBAYE

### CONTEXTE

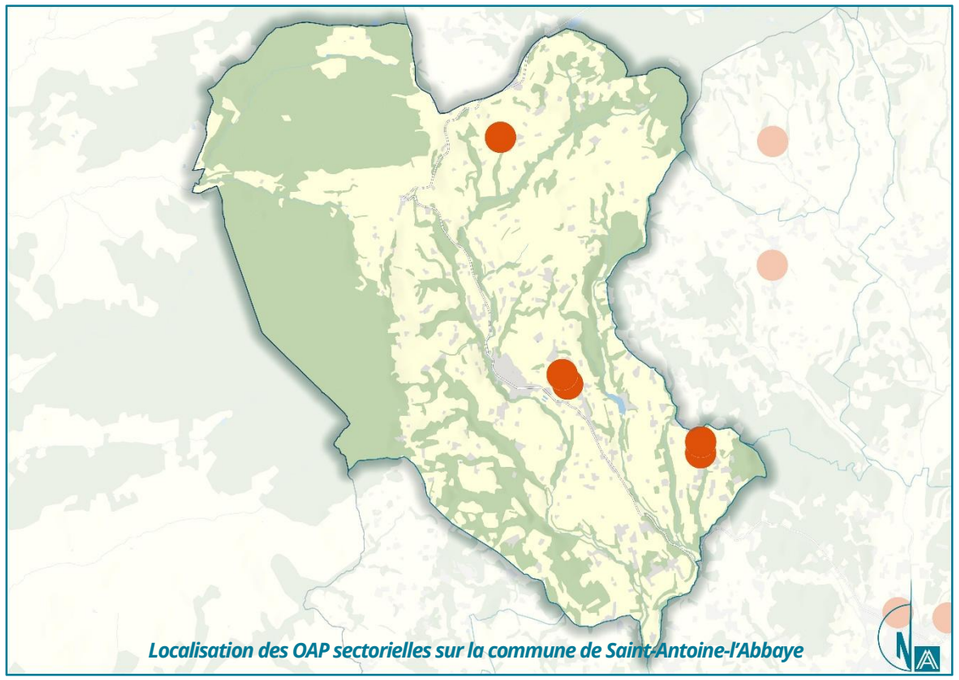
La commune de Saint-Antoine-l'Abbaye se situe **à l'Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté,** à la limite de la Drôme et de l'Isère, sur un territoire étendu du Nord au Sud, composé d'habitat plutôt dispersé en dehors du centre-bourg traversé par la route départementale 27 reliant la commune à Chatte et à la polarité de Saint-Marcellin. Le village, né de la fusion récente (2015) avec la commune de Dionay, présente un fort caractère patrimonial dont on peut sentir l'empreinte médiévale par la présence de l'Abbaye de Saint-Antoine, son abbatiale et son musée. Le tourisme est donc une composante forte de ce village plutôt excentré de l'axe majeur de la vallée de l'Isère. **La commune compte 1251 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles relais" visent à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

La commune dispose de nombreux équipements et services, en matière de santé, de services à la personne, ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'une école élémentaire et primaire, d'une bibliothèque, d'un cinéma et de plusieurs équipements sportifs. Comme évoqué précédemment, la présence de l'Abbaye Saint-Antoine et son attrait touristique est associé à la présence de plusieurs commerces, auberges et restaurants.

3 secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur du « Mas de Chapaize» (OAP n°1)
- Le secteur de « La Chabeaudière» (OAP n°2)
- Le secteur de « Dionay» (OAP n°3)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Antoine-l'Abbaye*

### OAP 1 « MAS DE CHAPAIZE »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud-Est de la commune, éloigné du centre-bourg, mais en continuité d'un hameau déjà aménagé autour d'un axe Nord-Sud, de part et d'autre de la route de Chapaize. Le secteur est bordé du Nord au Sud par une trame arborée continue marquant un fond de vallon composé d'un ruisseau et de sa ripisylve. Il se décompose en deux sous-secteurs :

- Le secteur Nord : situé à l'Est du chemin du Vernay et au Nord de la route de Chapaize. Terrain comportant une topographie marquée par un talus en bordure de route puis une déclivité vers l'Est. Il est limitrophe d'une maison existante au Nord dont l'accès peut être réutilisé et mutualisé pour desservir le nouveau secteur aménagé. Le tènement est constitué d'un champ, bordé de boisements en partie Sud, Est et Nord.
- Le secteur Sud, situé à l'Est de la route des Champs de tabac et au Sud de la route de Chapaize. Le tènement marque aujourd'hui une coupure entre l'urbanisation diffuse du lotissement au Sud et le reste du hameau en partie Nord de la route de Chapaize. Il est composé d'un champ relativement plat, bordé de boisements au Nord et à l'Est. Il est à noter la présence d'une ancienne grange en accroche sur la route des champs de tabac à démolir et deux arbres remarquables à préserver et valoriser.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Secteur Nord - Accès depuis l'allée qui desserte la maison existante*



*Secteur Nord - Le site qui domine le vallon à l'Est*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



*Secteur Sud – L'ancien corps de ferme implanté à l'alignement de la rue*



*Secteur Sud – Extrémité sud du site, à gauche de l'image on perçoit la masse des arbres remarquables.*

La délimitation des deux sous-secteurs, laisse apparaître un espace agricole constitué d'une parcelle de prairie aujourd'hui accessible depuis le sous-secteur Nord. Un accès à cet espace agricole devra être maintenu indépendamment de l'aménagement des deux sous-secteurs d'OAP.

**Ambiance climatique**

Le sous-secteur Nord est plus favorable en termes d'ensoleillement compte tenu de sa topographie le tenant en surplomb des masques solaires, alors que sur le sous-secteur Sud les masques constitués par le boisement à l'Est sont bien présents, en recherchant une orientation Sud et Ouest le site bénéficie d'apports solaires passifs intéressants.

**Assainissement**

Le secteur n'est pas aujourd'hui desservi par l'assainissement collectif.

## > Enjeux pour le site

La situation en cœur de hameau du tènement, en fait un secteur cohérent pour le développement de la commune et l'installation de nouvelles familles Son aménagement s'inscrit dans la continuité du tissu pavillonnaire récemment aménagé en permettant de relier les deux zones de part de d'autre de la route de Chapaize en recréent un front urbain et paysager qualitatif en bordure de la route des champs de tabac. Les enjeux paysagers relatifs aux franges avec l'espace naturel et agricole qui bordent le hameau et la biodiversité existante sur le secteur, sont à intégrer comme un invariant des programmes proposés sur les deux sous-secteurs. La densité est donc à adapter, d'autant qu'il est à noter que ce secteur n'est pas desservi aujourd'hui par l'assainissement collectif. La desserte de l'espace agricole existant entre les deux sous-secteurs devra être maintenue grâce à la création d'un nouveau principe d'accès depuis la route de Chapaize.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement, 13 au total** répartis sur **deux sous-secteurs.**

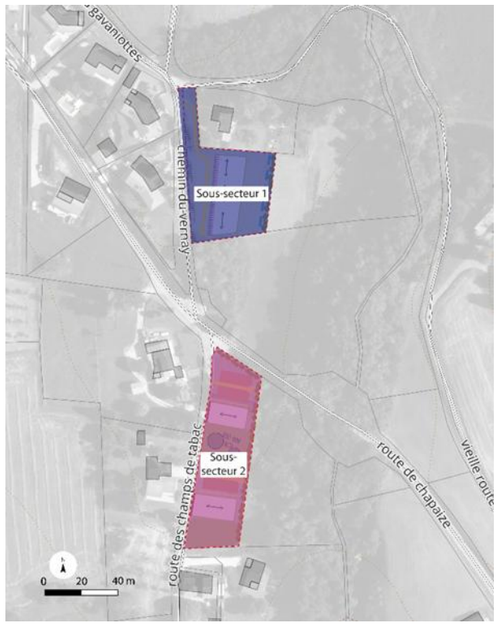
Sur le sous-secteur Nord, un objectif de densité recherché d'environ **21 logements à l'hectare**, soit environ **5 logements.** Les formes urbaines seront de type i**ndividuel mitoyen *** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles.**

Sur le sous-secteur Sud, un objectif de densité recherché d'environ **28 logements à l'hectare**, soit environ **8 logements.** Les formes urbaines seront de **type intermédiaire *** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**. Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Localisation des sous-secteurs**




### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur Nord**

La desserte de ce secteur doit composer avec l'existant afin de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que les affouillements et les exhaussements :

- Réutiliser l'accès existant de la maison au Nord depuis le chemin du Vernay,
- Créer une voie de desserte résidentielle en impasse en partie haute du tènement, implantée parallèlement à la pente pour desservir les logements et prévoir un principe de retournement intermédiaire,
- Aménager une bande de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- Les cheminements piétons seront intégrés pour partie dans la bande de frontage* et en parallèle de la voirie de desserte résidentielle.

**Sous-secteur Sud**

L'aménagement de ce secteur impose la création de deux dessertes pour un fonctionnement indépendant des deux volumes bâtis :

- Créer deux accès distincts depuis la route des champs de tabac, desservant chacun une zone de stationnement mutualisé*à l'arrière de chaque nouveau volume bâti.
- Maintenir une bande de recul d'au moins 4 m entre l'aire de stationnement mutualisé* et le volume bâti, pour dégager une desserte végétalisée des logements.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

- Traiter les aires de stationnement mutualisé* avec des revêtements perméables et naturels et les accompagner d'une végétalisation multistrates, comprenant une trame arborée.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous-secteur Nord**

Aménager plusieurs logements groupés en 3 volumes au plus « sous un même toit », en composant avec la topographie du tènement et en préservant les qualités paysagères du secteur :

- Implanter les nouveaux volumes en partie haute du terrain, en alignement sur la bande de frontage*, parallèlement à la pente (sens de faîtage dans la grande longueur parallèle à la pente)
- Créer des volumes à toiture 2 pans et limités en hauteur par rapport au sous-secteur 2.
- Maintenir des césures entre les volumes.
- Aménager des logements traversant Est/Ouest, avec une orientation principale à l'Ouest sur les parties jardins, afin de permettre une vue dégagée.
- Limiter le nombre de matériaux utilisés en façade et les traiter en cohérence à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur.

Maintien des qualités paysagère et de la biodiversité sur le secteur : afin de préserver un maximum de pleine terre et de traiter la frange Est en transition avec l'espace naturel :

- Créer une bande continue de jardins privatifs à l'Est, associée à une lisière multifonctionnelle* plantée en limite,
- Doubler la haie multifonctionnelle* d'une noue paysagère* pour favoriser la gestion des eaux pluviales
- Limiter les clôtures entre les jardins privatif en favorisant la gestion des limites par des haies diversifiées d'essences locales
- Maintenir un espace végétalisé suffisant entre la voie de desserte résidentielle aménagée et le haut du talus existant sur le chemin du Vernay, afin de préserver le terrain naturel.

**Sous-secteur Sud**

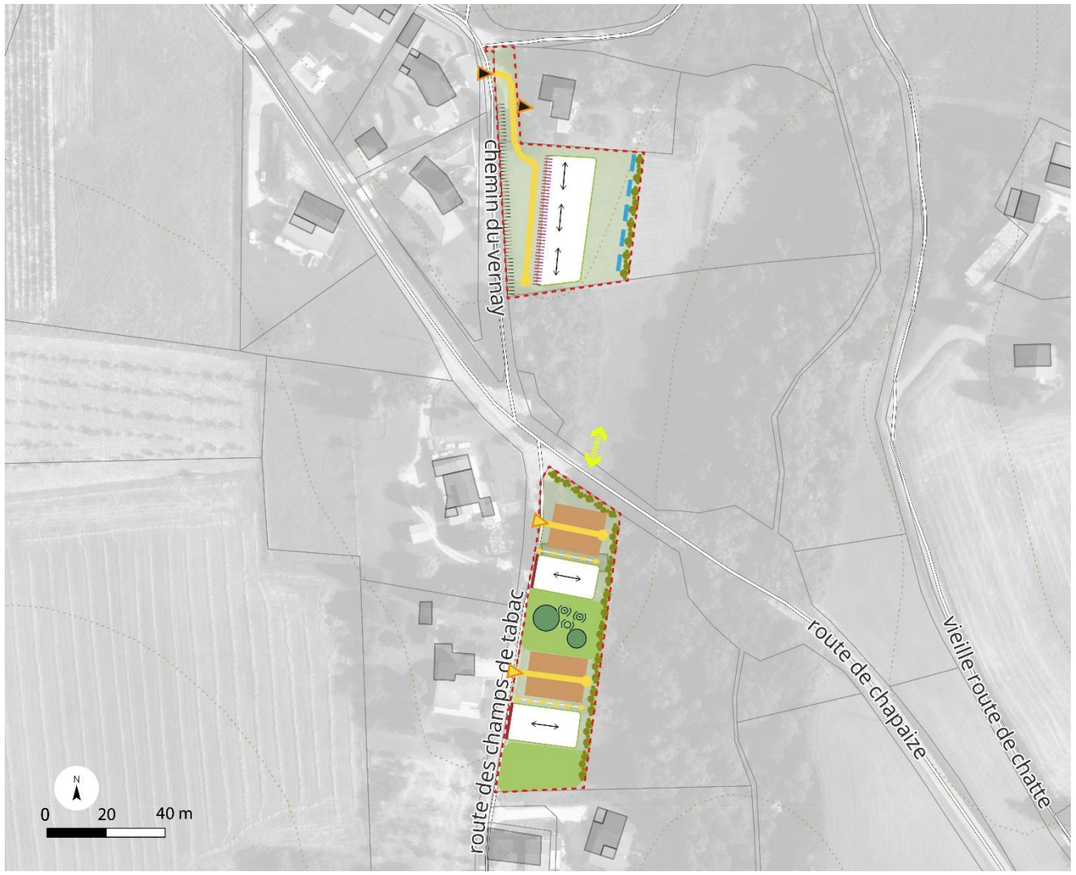
Aménager plusieurs logements répartis dans deux volumes au plus, implantés respectivement au Nord et au Sud d'un cœur d'ilot* partagé :

- Les volumes bâtis doivent être simples, peu épais, à toiture deux pans respectant le sens de faîtage imposé,
- Implanter chaque volume en reprenant le principe d'accroche du pignon sur la rue des champs de tabac de l'ancienne grange à démolir,
- Aménager des logements traversants desservis par le Nord et orientés principalement au Sud, ouverts sur un espace extérieur commun dans une ambiance de « parc ». Les logements peuvent également bénéficier d'un prolongement sur une espace extérieur privatif (jardinet en RDC, loggia en étage)
- Utiliser des matériaux qualitatifs et limités en nombre permettant une unité de traitement des façades, à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur.

Une opération d'ensemble est attendue à l'échelle du sous-secteur pour valoriser la qualité paysagère du site et favoriser le maintien de la biodiversité :

- Préserver les deux arbres identifiés (dont un tilleul) et les valoriser en les intégrant à l'a création d'un cœur d'ilot*, espace partagé, largement végétalisé et aménagé dans une ambiance « parc ». Support de différents usages répondant aux besoins des nouveaux habitants, cet espace commun doit comporter une végétalisation multistrates et diversifiée.
- Les espaces communs de chaque bâtiment peuvent profiter à l'ensemble des logements du sous-secteur : pas de clôture entre les deux zones de projet.
- Traiter la frange Est avec l'espace naturel par la plantation d'une lisière multifonctionnelle* en limite.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Arbres à conserver
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Coeurs d'îlots
- Talus existant

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Accès véhicules existant
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe d'accès agricole à vréer ou préserver

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CHABEAUDIÈRE »

### > Analyse de site

Le site se trouve à l'Est du centre-bourg, à proximité des équipements et services de la commune, dans un environnement largement naturel et agricole, au cœur d'un écohameau déjà aménagé sur un versant exposé Sud à la topographie marquée. Le secteur est directement relié à l'avenue du 19 mars 1962, axe principal du village, par le chemin du lac. Un sentier permet également de rejoindre le centre-bourg depuis la partie Nord-Ouest de la route de Chabeaudière. Le site englobe deux tènements marquant une continuité possible d'aménagement de l'écohameau existant, tous deux à l'Est de la route de Chabeaudière. Le versant présente un aspect dégagé et offre des vues remarquables sur le grand paysage.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue sur le secteur le plus au Nord, depuis le chemin de desserte.*



*Du même point de vue, perception des habitations du éco-hameau en limite Est du site à aménager.*



*Vue large du secteur situé au Sud du éco-hameau, terrain en pente au-dessus de la rue principale avec large ouverture sur le grand paysage.*

Le site s'inscrit dans un contexte agricole dont les fonctionnalités devront pouvoir être maintenues, notamment en termes de desserte et de gestion des eaux pluviales. En effet, sur chacun des sous-secteurs définis ci-après, les éléments de contexte suivants seront à prendre en compte dans les choix d'aménagement :

**Sous-secteur 1 :**

- Existence d'un chemin d'exploitation qui dessert les terrains situés en amont du sous-secteur.
- Le chemin et le fossé qui le bordent jouent un rôle majeur en termes d'axe dans l'écoulement des eaux de ruissellement.

**Sous-secteur 2 :**

- Existence d'un pré comprenant un chemin d'exploitation, un principe d'accès à l'espace agricole doit être maintenu.

#### Ambiance climatique

L'exposition Sud du versant sur lequel est déjà implanté le hameau et sa topographie marquée créent une ambiance climatique favorable et sans masques naturels existants. Les apports solaires passifs sont facilement exploitables sur ce tènement, néanmoins les occultations seront à gérer dans le projet d'aménagement.

### > Enjeux pour le site

La situation à proximité directe du centre-bourg et de ses équipements et services, en fait un secteur stratégique, pour l'installation de nouvelles familles Son aménagement doit s'inscrire dans la continuité de l'écohameau déjà existant, dont il s'agit de respecter les typologies et reprendre les qualités d'usages. La topographie étant différente sur les deux sous-secteurs à aménager, le fonctionnement de chacun est à adapter afin de maintenir une intégration paysagère et un fonctionnement d'ensemble cohérent. La qualité paysagère et les points de vue existants sont à valoriser dans les propositions d'aménagement, ainsi que les principes de gestion des eaux pluviales qui représentent un enjeu important compte tenu de la topographie.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement, 12 au total** répartis sur deux sous-secteurs.

**Sur le sous-secteur 1**, un objectif de densité recherché d'environ 1**8 logements à l'hectare**, soit environ **5 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel groupé *** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

**Sur le sous-secteur 2**, un objectif de densité recherché d'environ **15 logements à l'hectare**, soit environ **7 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel groupé *** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**. Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Une opération d'ensemble est attendue sur chacun des sous-secteurs.



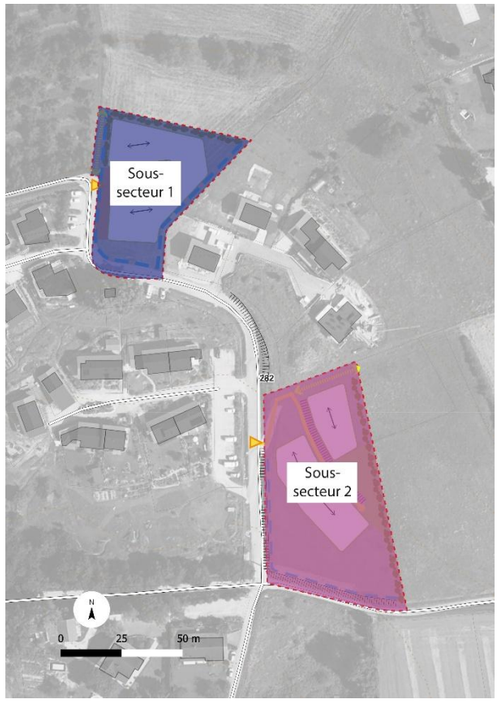
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Localisation des sous-secteurs**




## > Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1**

La topographie de ce sous-secteur permet un fonctionnement analogue à celui de l'écohameau existant à l'Est de la route de Chabeaudière, favorable à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aménagements prévus (accès, stationnements) seront compatibles avec les rôles de desserte agricole et d'axe d'écoulement des eaux de ruissellement du chemin d'exploitation existant en limite Ouest. :

- Créer un accès depuis la route de Chabeaudière associé à une zone de stationnement mutualisé* accessible directement depuis la rue.
- Aménager un principe de cour de distribution* depuis l'aire de stationnement mutualisé* pour desservir les logements. La desserte piétonne est donc à prioriser.
- Les stationnements sont à réaliser avec des revêtements perméables, des matériaux naturels et à végétaliser avec au moins une strate arborée.
- Maintenir le chemin d'exploitation agricole existant en limite Est.

**Sous-secteur 2**

La topographie plus prononcée de ce sous-secteur ne permet pas de mutualiser les stationnements à l'entrée du tènement, au risque de générer trop d'affouillements et exhaussements et d'être impactant dans le paysage :

- Réutiliser l'accès existant depuis la route de Chabeaudière pour créer une voie de desserte résidentielle* fonctionnant en impasse avec un principe de retournement, en suivant les courbes de niveau pour rester parallèle à la pente. L'accès et le débouché sur la route de Chabeaudière doivent être aménagés qualitativement de sorte à permettre la double fonctionnalité de desserte, agricole et résidentielle, et son insertion dans le talus.
- Du côté Nord de la voie de desserte, aménager une bande de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.

## Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

À l'échelle des deux sous-secteurs, un cahier de de prescriptions architecturales fortes est à établir afin d'harmoniser les nouvelles constructions avec les ambitions initiales de l'écohameau : matériaux utilisés qualitatifs, durables, issus de filières locales et limités en nombre.

**Sous-secteur 1**

Aménager plusieurs logements groupés dans des volumes simples à toiture deux pans, en reprenant le fonctionnement de l'écohameau :

- Articuler les logements autour de la cour de distribution* et maintenir des césures entre les volumes d'habitat.
- Implanter les nouveaux volumes parallèlement à la pente, sens de faîtage imposé.
- Permettre des logements traversants en privilégiant une orientation principale Sud, ouverte sur le grand paysage.
- Traiter les façades des maisons donnant sur la cour de distribution* avec un front jardiné.

L'aménagement de ce tènement doit intégrer le traitement des franges avec l'espace agricole et naturel (boisement de noyers) et la gestion des eaux pluviales :

- Planter une lisière multifonctionnelle* en limite Nord et sur une partie de la limite Ouest, tout en préservant la fonctionnalité du chemin d'exploitation préservé.
- Préserver et prolonger le principe de noue existant en périphérie Ouest, Sud et Est du tènement, en les valorisant (noue paysagère*) pour favoriser la gestion des eaux pluviales.

**Sous-secteur 2**

Aménager plusieurs logements groupés dans des volumes simples à toiture deux pans, en reprenant certains principes de l'écohameau :

- Implanter les nouveaux volumes sur deux rangs, au Nord et au Sud de la voie de desserte résidentielle, sens de faîtage imposé.
- Permettre des logements traversants en privilégiant une orientation principale Sud-Ouest.
- Afin de s'intégrer facilement à la pente les volumes de logement fonctionneront en duplex ou en souplex depuis le niveau de desserte viaire centrale, avec un niveau directement connecté à l'espace de jardin privatif.

L'aménagement de ce tènement doit intégrer le traitement des franges avec l'espace agricole et la gestion des eaux pluviales :

- Planter une lisière multifonctionnelle* en limite Est, tout en permettant l'accès agricole au terrain exploité, associée à la création d'un espace commun destiné à répondre aux différents besoins des habitants en termes d'usages. Cet espace partagé sera largement végétalisé, peut accueillir des fonctions similaires à ce qui existe sur l'écohameau déjà aménagé : espace de détente, barbecue, compost partagé, potager partagé, etc.
- Créer des noues paysagères* en partie basse du tènement (limites Ouest et Sud) pour favoriser la gestion des eaux



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Talus existant

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Principe de cour de distribution
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Maintien du chemin agricole ou maintien d'un principe d'accès agricole

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage

## OAP 3 « DIONAY »

### > Analyse de site

Le site se trouve au Nord de la commune, sur le secteur de Dionay, commune ayant été regroupée en 2015 avec la commune de Saint-Antoine-l'Abbaye. Le village de Dionay est aujourd'hui constitué d'un bourg restreint dans un environnement naturel et agricole vallonné en limite du territoire de Saint-Marcellin-Vercors-Isère- Communauté, il est le point de passage de plusieurs itinéraires de randonnée et comporte encore les traces de l'ancien passage du tram. Le site s'implante le long de la route de Saint-Antoine (RD27A) à l'entrée du bourg de Dionay en arrivant du centre-bourg de Saint-Antoine-l'Abbaye. Il correspond à un pré, bordé par l'Auberge Communale et la chaufferie à l'Est, par une maison individuelle et son jardin à l'Ouest et par un champ cultivé au Nord. Une trame arborée vient marquer les limites Nord et Ouest du tènement, en transition avec l'espace agricole. Le tènement présente une légère déclivité du Nord vers le Sud en direction de la route de Saint-Antoine, bordée également par un talus.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Seuil topographique le long de la rue*



*Vue du site, à l'arrière une haie d'épicéas*

Une ancienne grange et un appentis servant au fourrage en partie Sud-Est du site sont à démolir.

**Ambiance climatique**

L'exposition Sud-Est du site est favorable pour l'orientation des futurs logements avec la présence d'un masque partiel constitué par l'alignement d'arbres en limite Sud sur la route de Saint-Antoine.

**Risques**

Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible au glissement de terrain ; sur sa totalité (bleu G1 faible).

**Assainissement**

Il est à noter que ce secteur ne dispose pas aujourd'hui d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

Le bourg de Dionay faisant partie des secteurs historiquement urbanisés du territoire tout en conservant un caractère très rural lié aux espaces agricoles, il est intéressant de permettre le développement de ce secteur qui peut accueillir de nouvelles familles à la recherche d'un cadre de vie qualitatif. L'aménagement du secteur doit prendre en compte le contexte environnant en adaptant la densité pour s'inscrire en cohérence avec l'ambiance rurale et apaisée du bourg. La gestion des franges avec l'espace agricole et naturel doit également faire partie prenante du projet.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ .**11 logements à l'hectare**, soit environ **6 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel mitoyen*** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en mutualisant l'accès au secteur avec celui déjà existant de pour desservir la chaufferie depuis le chemin de la ranche. L'accès est donc à créer en partie haute du terrain, à l'angle Nord-Est.

Créer une voie de desserte résidentielle donnant directement accès à une aire de stationnement mutualisé Les stationnements sont à réaliser avec des revêtements perméables, des matériaux naturels et à végétaliser avec au moins une strate arborée

Aménager un principe de cour de distribution* depuis l'aire de stationnement mutualisé pour desservir les logements. La desserte piétonne est donc à prioriser.

Créer un cheminement modes-doux permettant de regagner la route de Saint-Antoine depuis la cour de distribution.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le traitement architectural et l'implantation des nouvelles constructions doivent répondre aux enjeux de préservation de la qualité paysagère et à l'ambiance résidentielle caractérisant ce secteur :

- Permettre la création de plusieurs logements, répartis dans 4 volumes au plus, avec des typologies de moyens à grands logements.
- Créer des volumes simples, à toiture deux pans et articulés autour de la cour de distribution* sur deux rangs.
- Afin de s'intégrer dans la pente en étant le moins impactant possible, les nouveaux volumes doivent s'implanter parallèlement à la pente en respectant le sens de faîtage imposé.
- Traiter les façades des maisons donnant sur la cour de distribution* avec un front jardiné.
- Aménager des logements traversants avec une orientation principale au Sud et une connexion directe avec les espaces de jardins privatif depuis les pièces de vie principales.
- Maintenir une bande jardinée en premier front le long de la route de Saint-Antoine, afin que la végétation participe à l'a qualité d'ambiance de la rue.
- Préserver et valoriser la trame arborée existante en limite Ouest et Nord, en transition avec l'espace agricole et en accompagnement de la création d'un espace commun* support du cheminement piéton.
- L'arbre existant en limite Sud-Est est à préserver et à valoriser au sein d'un des jardins privatifs des logements.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Arbres à conserver
- Espace commun à créer
- Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules existant
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de cour de distribution

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-APPOLINARD

### CONTEXTE

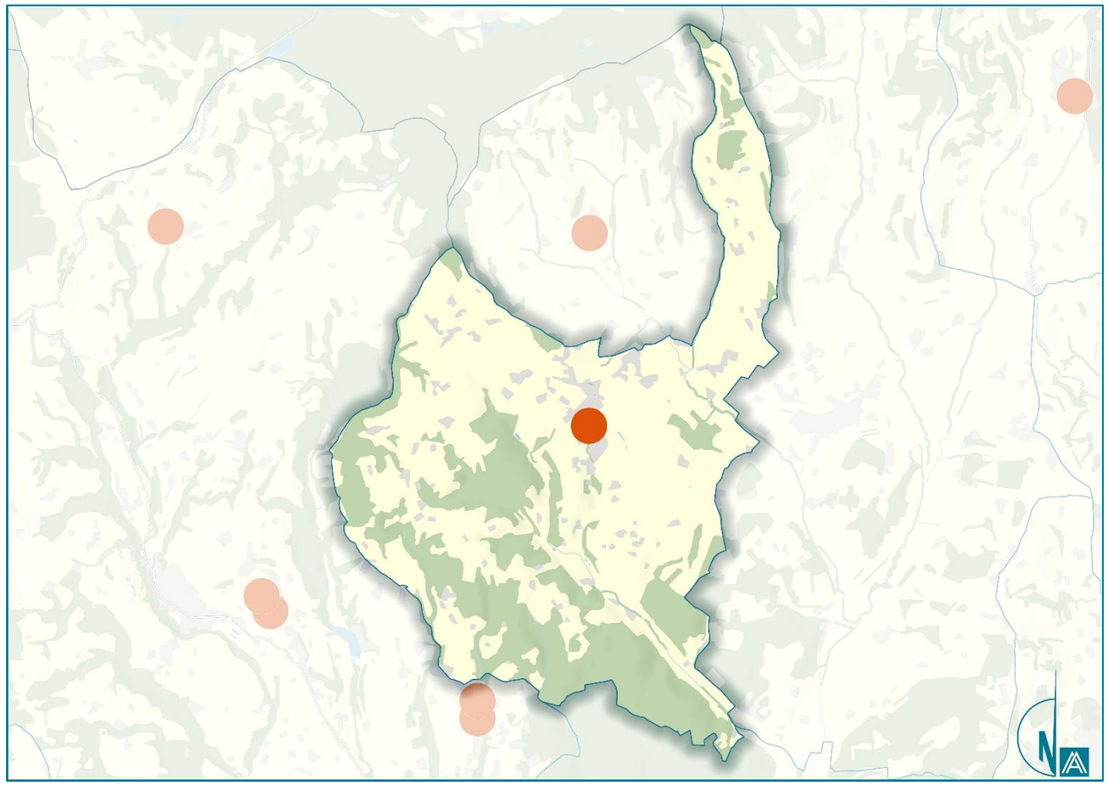
La commune de Saint-Appolinard se situe à l'ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans les vallons de Chambaran. **Elle compte 419 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire, avec cantine et garderie périscolaire, et la salle des fêtes.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "Plateau des fêtes" (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Appolinard*

### OAP 1 « PLATEAU DES FÊTES »

#### > Analyse de site

Le site se trouve à l'entrée sud du village, en contrebas de l'église et de la mairie, il se situe de part et d'autre de la route départementale.

La partie sud est une emprise plate, avec une légère déclivité à l'ouest en direction de la route. Elle est aujourd'hui pour une grande partie cultivée, l'extrémité ouest comporte une habitation en bordure du carrefour route du mécant/RD20. Au sud de cette partie sont implantés des équipements communaux : la salle des fêtes, le cimetière et leurs parkings.

La partie nord du secteur va de la RD20 à l'église et présente une forte pente nord/sud. Un centre de formation occupe actuellement l'intégralité du tènement qui comporte des constructions de volumes divers dont un conséquent, dans des proportions similaires aux constructions anciennes du chef-lieu, ainsi qu'une route d'accès qui serpente en traversant du nord au sud l'emprise.

Les constructions avoisinantes sont de type pavillonnaire récent (2000 à 2020) avec des implantations hétéroclites et plutôt en centre de parcelles au sud alors qu'au nord et à l'ouest le bâti est plus ancien (plusieurs centaines d'années), de grands volumes et implanté en front de rue.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le secteur d'OAP sud en 1er plan, la partie nord en surplomb*



*Vue vers le sud est depuis le parvis de la salle des fêtes.*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible de glissement de terrains (G0) en partie nord-ouest.

**Ambiance climatique** : Exposé sud/sud-ouest, pour le secteur nord, et le secteur sud étant plat, le site peut bénéficier dans sa globalité d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masque solaire proches sur le site.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La situation à proximité des équipements en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune.

Les enjeux concernent l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions en entrée de ville, l'aménagement d'un nouveau stationnement pour la commune avec une nouvelle voirie, et à terme la réhabilitation de la partie haute afin de compléter l'aménagement du secteur.

### Densité et programmation

Au nord de la route, il est prévu une réhabilitation de l'emprise appartenant aujourd'hui par une activité économique. Les volumes de la construction présente à l'ouest permettent d'envisager une dizaine de logements collectifs environ, et la partie ouest pourrait accueillir environ 3 nouveaux logements individuels ou individuels groupés.

La partie sud a pour vocation d'accueillir du logement en accord avec les formes urbaines riveraines pavillonnaires ; l'objectif de densité recherché pour les constructions neuves est d'environ **16 logements à l'hectare**, soit environ 10 logements avec des formes en individuel groupé* avec des hauteurs correspondantes à du **R+1+C** pour les constructions neuves.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

La taille du secteur et la présence d'activités implique que l'OAP sera réalisée potentiellement en plusieurs temps. C'est la départementale RD20 qui **délimite les parties nord et sud** exposées ci-dessous.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En traitant le premier plan des nouvelles constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.

#### Partie nord

- Limiter les affouillements/exhaussements et les imperméabilisations supplémentaires :
  - En requalifiant l'accès existant pour desservir les futurs logements et en empruntant au maximum l'emprise de la voirie existante,
  - En implantant les stationnements principalement dans les volumes existants. Un complément de stationnement peut être trouvé à proximité immédiate de ceux-ci.

#### Partie sud

- Créer deux accès, à positionner depuis l'espace du souvenir français, afin de permettre une desserte à double sens du secteur et des logements par l'arrière.
- Créer une nouvelle voie d'accès et de desserte de type maillage inter-quartier* depuis et vers la route de Mécant et notamment la salle des fêtes, afin d'améliorer la visibilité de ce croisement aujourd'hui compliquée. Cette voirie permettra d'intégrer une circulation mode doux, en liaison avec celle de la partie Nord,
- Proposer une offre de stationnement pour compléter celle de la salle des fêtes et traiter la partie en proximité de la RD20 par un aménagement paysager public.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

#### Partie nord

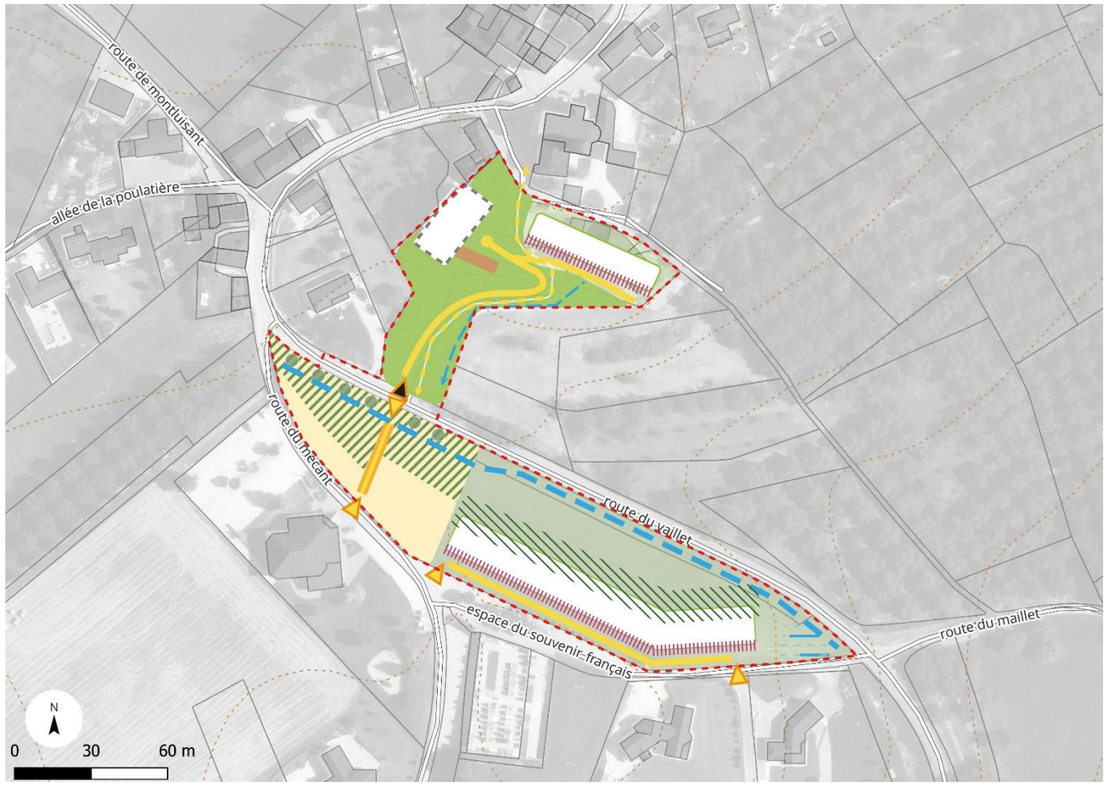
- Réhabiliter le grand volume existant en logements collectifs afin de diversifier l'offre de logement sur la commune,
- Traiter la partie de ce secteur en bordure de la route départementale, avec un aménagement paysager qui devra participer à la qualité du projet et de l'entrée du village, tout en veillant à la sécurité de l'accès.

#### Partie sud

- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Maximiser les espaces verts et prendre en compte le recul par rapport à la RD en regroupant les constructions sur la partie sud du secteur,
- Prévoir la récupération des eaux pluviales par une noue* et une gestion en point bas pour les nouveaux logements.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant
- Accès véhicules à créer
- Desserte viaire structurante à créer entre la route du mécant et la RD20
- Desserte viaire secondaire à créer, avec un principe de retournement
- Chemin piéton à créer entre la RD20 et la route de l'église
- Implantation préférentielle des stationnements extérieurs si nécessaires pour les logements dans la réhabilitation

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Arbre à planter en allée plantée pour qualifier l'entrée du village
- Espace public et stationnement à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Espace commun à créer
- Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Principe de réhabilitation du bâtiment existant en logements
- Principe de frontage (incluant les stationnements)
- Localisation préférentielle des jardins

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à créer
- Traitement des eaux pluviales des nouvelles constructions de la partie haute à prévoir (infiltration interdite)
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

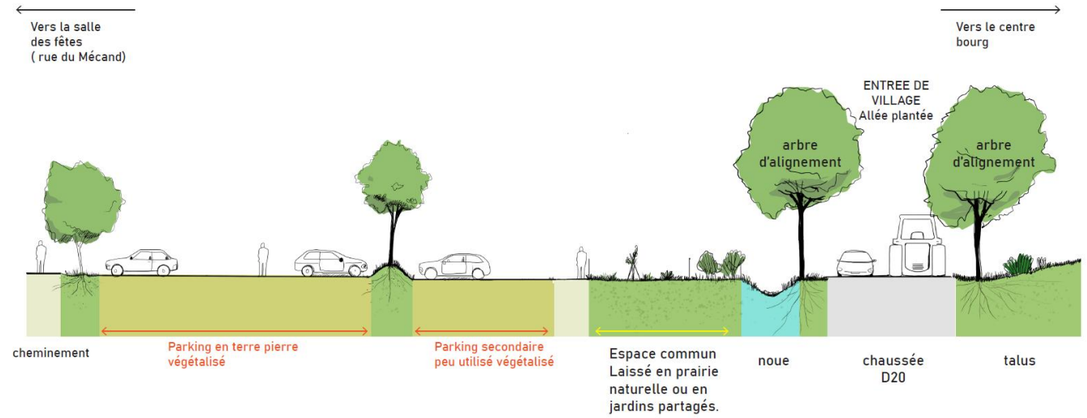



*Illustration de l'aménagement public et du traitement paysager au droit du nouvel accès sur la route du Vaillet*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-GERVAIS

### CONTEXTE

La commune de Saint-Gervais se situe à l'Est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, entre la rivière de l'Isère et le massif du Vercors sur lequel la commune s'étend jusqu'à la forêt départementale des Ecouges et à la commune d'Autrans sur le plateau du Vercors. Néanmoins, l'essentiel du territoire de la commune est constitué d'espaces naturels et agricoles, les zones urbanisées de la commune se concentrent en partie basse, avec un centre-bourg réparti sur deux zones distinctes séparées par la route nationale :

- Une partie sur les berges de l'Isère, caractérisée par un passé portuaire lié à l'activité de l'ancienne fonderie aujourd'hui reconvertie en usine de production de matériel d'électricité. On y retrouve aujourd'hui les vestiges de l'ancien pont, qui connectait directement la fonderie à la route du port sur la berge opposée en direction de la commune de l'Albenc.
- Une partie située plus à l'Est, au démarrage des contreforts du Vercors, qui correspond au centre-bourg historique où se trouvait l'Eglise et la Mairie (qui a depuis été implantée sur les berges de l'Isère). Elle s'est moins développée que le secteur portuaire mais comprend aujourd'hui l'école.

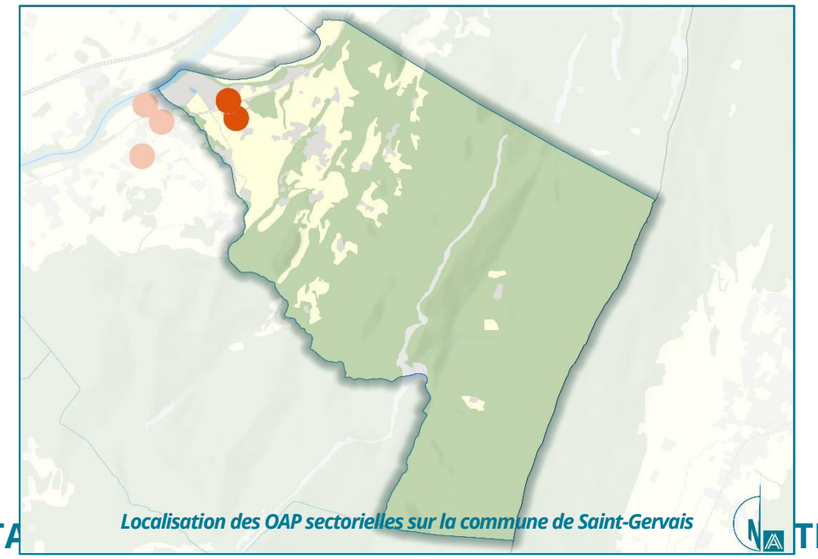
**La commune compte 809 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de proximité** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Ils visent à conserver le caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants, selon des formes urbaines adaptées et plus diversifiées : d'habitat intermédiaire / groupé / collectif. Ils contribuent au maillage du territoire avec un niveau de polarité intermédiaire (charnière entre rural et urbain) en soutien des pôles-relais. Le cadre posé doit favoriser l'amélioration de l'offre en commerces (de type boulangerie, agence postale, salon de coiffure, infirmier) et services de santé de base, d'établissements scolaires et d'emplois

La commune compte peu d'équipements et services, restant très résidentielle. Les principaux équipements sont l'école maternelle et la bibliothèque, ainsi que quelques équipements de sport en plein air. Il est à noter l'existence d'un bureau de poste. La réalisation récente de l'opération de la Révérence a permis de conforter le centre-bourg en mixant logements (petit collectif et habitat individuel groupé), commerce et services en entrée de bourg, à proximité de la RD1532 et du point d'arrêt du réseau de transport en commun.

Deux secteurs font l'objet d'OAP :

- Le secteur « La Révérence » (OAP n°1)
- Le secteur "Route de l'école" (OAP n°2)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Gervais*

### OAP 1 « LA RÉVÉRENCE »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud-Est de la partie du village située sur les berges de l'Isère, en bordure de la route départementale 1532, marquant l'angle avec la rue du Port. Il s'inscrit dans la continuité immédiate d'un secteur aménagé récemment par une opération d'ensemble mixant logements et services, desservis par la route de la révérence : l'opération la Révérence 1. Il est bordé, au Nord, par un tissu d'habitat pavillonnaire ; à l'Est et au Sud par des espaces agro-naturels. Le tènement est composé d'un champ relativement plat, compris entre l'extrémité de la desserte de la première opération et quatre parcelles de maison individuelles avec jardins, pour lesquelles une transition est à gérer afin de préserver leur intimité et éviter la création de masque par l'aménagement de nouveaux logements sur ce secteur. Le Sud offre un point de vue remarquable sur les contreforts du Vercors au-delà de la route départementale.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le secteur ne comporte pas d'accès direct depuis les rues qui l'encadrent, mais la desserte interne à l'opération de la Révérence 1 peut être prolongée.

**Ambiance climatique**

Le secteur bénéficie d'un cadre dégagé et d'orientations multiples sans masques solaires directs. L'exposition Sud peut facilement être recherchée dans le projet d'aménagement permettant des apports solaires passifs intéressants, mais des principes d'occultations ou la création de masques naturels doivent être intégrés au projet.

#### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec la partie anciennement portuaire du centre-bourg et ses équipements, ainsi que son voisinage avec un axe majeur de mobilité du territoire, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles, en permettant une variété des typologies de logements. Le secteur doit s'inscrire dans la continuité de l'opération de la Révérence 1, grâce à un programme adapté en termes de typologies et de forme architecturale. Le projet doit également répondre aux enjeux de transition avec les maisons individuelles avoisinantes et la proximité de la route départementale : nuisances sonores et perception du projet depuis la route. Le site présente des caractéristiques d'entrée de ville en raison du caractère dissocié du centre-bourg communal de part et d'autre de la route départementale.

Il est à noter des enjeux écologiques à proximité du site (zone humide, pelouses sèches), aussi l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols doivent être limités et la pleine terre préservée au maximum, afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales en surface et des plantations diversifiées multistrates favorables au maintien de la biodiversité.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherchée d'environ **37 logements à l'hectare**, soit environ **6 logements**. Les formes urbaines seront de type **petit collectif*** avec une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Sécurité et nuisances

Pour limiter les enjeux de sécurité routière, l'accès du site est à aménager dans le prolongement de la desserte interne de l'opération de la Révérence, évitant tout débouché routier sur de la RD.

Pour limiter les nuisances liées à la route départementale :

- Conserver un recul important entre le bâti et la route départementale, similaire à l'implantation des constructions de l'opération récente riveraine.
- Implanter des jardins en premier plan pour créer un filtre végétal entre les deux entités au contact de la bande agro-naturelle le long de la route départementale.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le nouveau programme de logement doit s'inscrire fonctionnellement dans la continuité de l'opération la Révérence 1 :

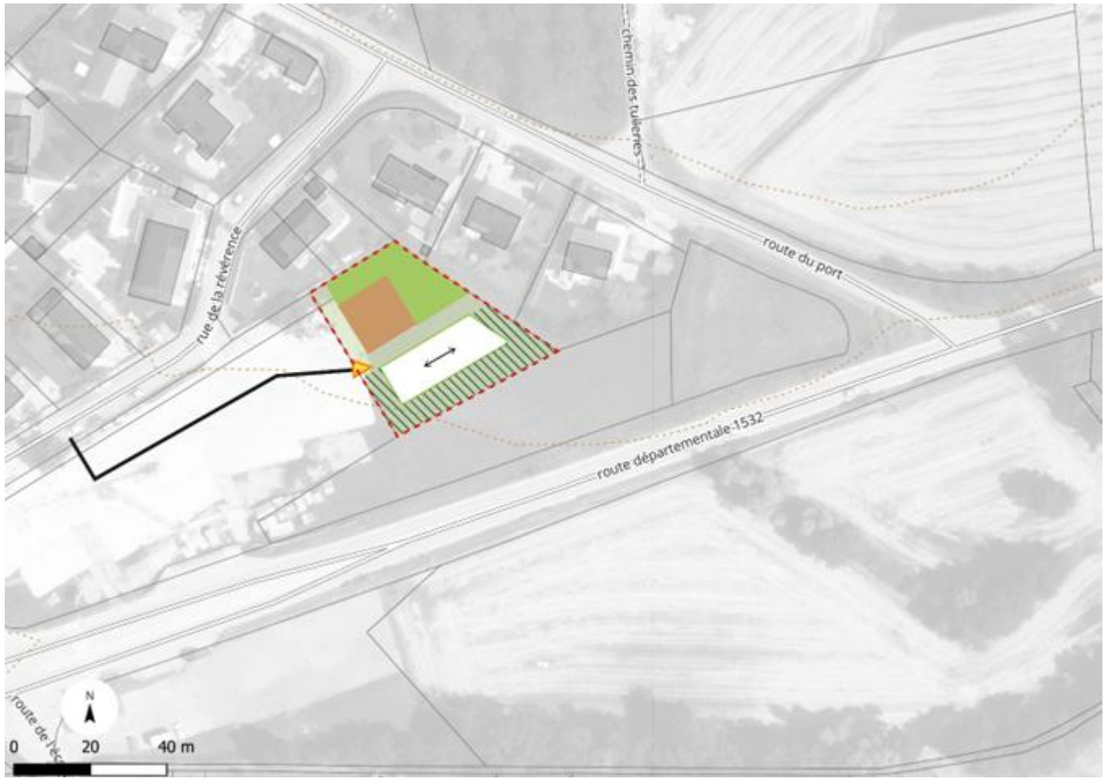
- Créer un accès depuis la desserte interne du projet de la Révérence 1
- Aménager une aire de stationnement mutualisée* à proximité directe de cet accès.
- Les cheminements piétons seront intégrés pour partie dans la bande de frontage* et en parallèle de la voirie de desserte.
- Traiter l'aire de stationnement mutualisée avec des revêtements perméables et naturels et les accompagner d'une végétalisation multistrate, comprenant une trame arborée.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet doit être conçu comme la seconde phase du projet de la Révérence 1 :

- Rassembler les logements dans un seul volume reprenant l'écriture architecturale des bâtiments de la première opération.
- Implanter la construction selon le principe figurant au schéma (localisation et orientation du faîtage), en parallèle de la route départementale et en retrait, favorables à des logements traversants avec une orientation principale au Sud
- Privilégier l'implantation des jardins au Sud et au contact des jardins existants à l'Est et à l'Ouest ; ils participeront à la qualité paysagère du secteur dans la continuité de la bande paysagère à préserver entre le secteur d'OAP et la route départementale.
- Créer un espace commun* en partie Nord du tènement, entre l'aire de stationnement mutualisé et les jardins des maisons individuelles, profitant à l'ensemble des nouveaux logements. Il doit être largement végétalisé et peut répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardin partagé, compost partagé etc.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

Axe secondaire existant

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Espace commun à créer

Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Orientation principale du faîtage

Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « ROUTE DE L'ÉCOLE »

### > Analyse du site

Le site se trouve à l'entrée Sud-Ouest du village. Il fait face au secteur du Port de Saint-Gervais, séparé par la route départementale.

Il s'implante donc le long de la route départementale (RD1532) et de la route de l'école qui mène au centre bourg de la commune.

La partie Sud-Est correspond à des champs cultivés et des plantations de noyers. Elle s'intègre dans une vision de développement en extension du tissu urbain. Elle jouxte un petit ensemble d'habitat individuel le long de la route de l'école.

La partie Nord-Ouest s'associe elle dans une logique de renouvellement urbain. Un tissu d'entrepôt et d'ancien garage sont à démolir pour pouvoir permettre la réalisation de l'OAP. Ce secteur intègre une trame arborée à préserver. Elle fait office de frontière avec le parking existant et permettra d'accompagner les cheminements doux prévus. Le long de la route de l'école on retrouve un ensemble de logement individuels.

Le site de l'OAP permettra de faire le lien entre ces ensembles bâti et le port de Saint Gervais qui se développe, ainsi que de marquer l'entrée de ville.

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires intéressants grâce à l'exposition Sud, Sud-Ouest. Les apports solaires passifs sont facilement exploitable sur ce tènement, les règles de hauteur permettront également de les gérer au sein du projet d'aménagement.

### > Enjeux pour le site

C'est le secteur stratégique pour le développement communal à venir en lien avec les deux polarités de la commune qui sont le centre bourg et le port. Il vise à permettre un aménagement d'entrée de ville en lien avec l'OAP auquel il fait face. L'OAP vise à accueillir essentiellement du logement.

#### Densité et programmation

Les enjeux concernent l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions en entrée de ville et le développement urbain avec la création de logements pour participer à la diversification de l'offre de logements sur la commune en proposant des types d'habitat collectif et/ou intermédiaire sur une partie de l'OAP. La partie nord du site se trouve sur un espace déjà bâti avec des hangars, il y a donc un enjeu fort de renouvellement urbain et d'intégration paysagère de l'OAP. Le lien entre les deux polarités de la commune se fera aussi à travers le développement d'un cheminement pour mode doux permettant de compléter l'aménagement du secteur.

Le secteur d'OAP vise à accueillir des opérations de logement, avec un objectif d'au moins 60 logements sur l'ensemble du site. Les formes urbaines seront majoritairement de type individuel groupé* et/ou intermédiaire* avec des hauteurs faibles à moyenne afin de s'accorder aux gabarits à proximité. Sur le secteur le plus dense, sera permit du R+2+C au maximum.

La réalisation de l'OAP sera phasée en fonction de la réalisation des équipements de desserte voirie afin de permettre une urbanisation et un accueil de logement progressif sur la commune.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Limiter la création de nouveaux accès et organiser la circulation au sein du secteur :
  - Desservir le site en reprenant les voix et entrées de circulation existantes.
  - Les prolonger afin de créer un maillage à double sens qui desserve l'ensemble du site
  - Intégrer au projet le cheminement pour mode doux communal qui fera le lien entre le port et le centre bourg.
  - Prévoir des dessertes piétonnes entre la trame viaire principale et le cheminement pour mode doux communal au nord.

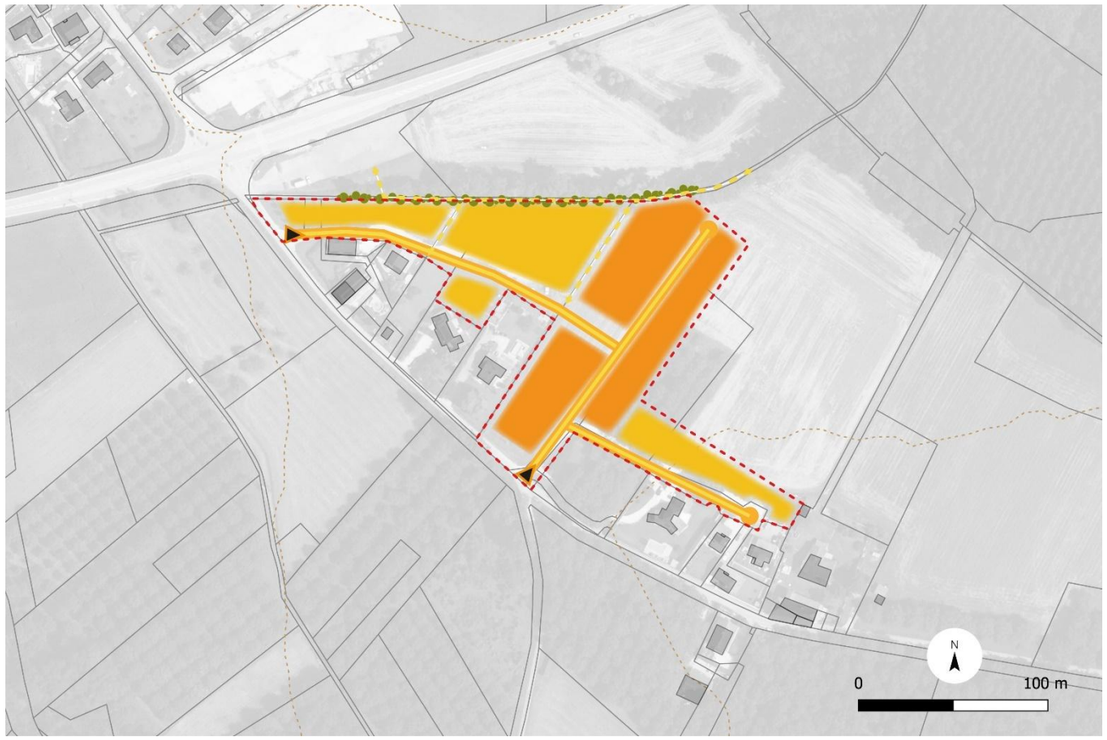
#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Épanneler les hauteurs des constructions en proposant les volumes les plus hauts sur la partie Est en dehors de la bande au-dessus des habitations existantes.
- Proposer des formes urbaines de type individuel groupé* et/ou intermédiaire* afin de s'intégrer avec les opérations récentes de l'autre côté de la départementale et le tissu urbain existant.

Préserver la lisière d'arbres existants le long du cheminement mode doux au Nord.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules existant

Maillage inter-quartiers à créer

Principes de retournement à prévoir

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Zone d'implantation des construction de faible hauteur

Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER

### CONTEXTE

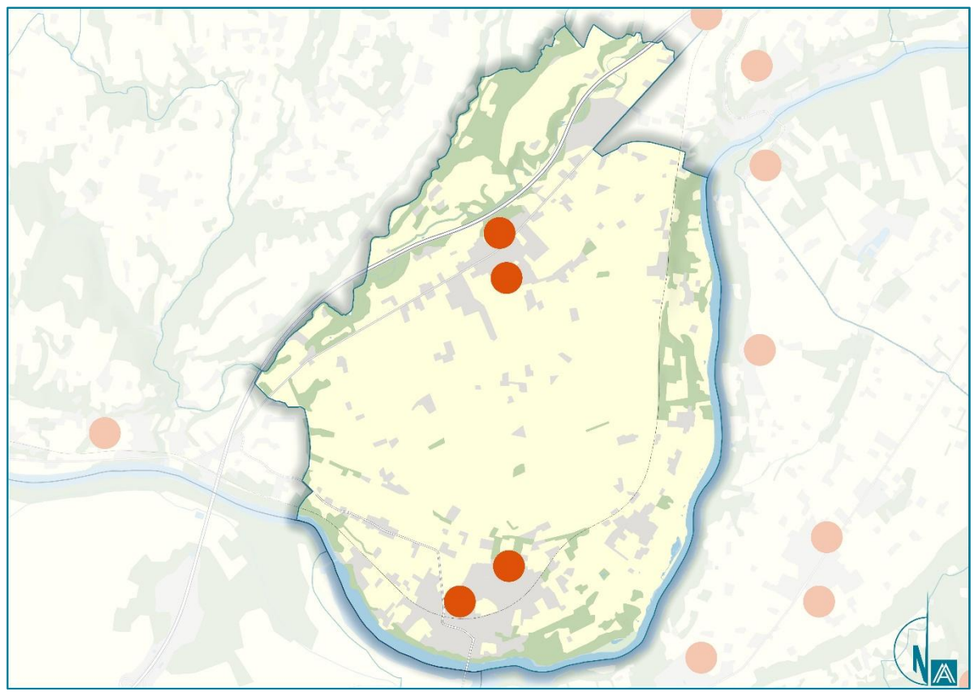
La commune de Saint-Hilaire-du-Rosier se situe au Sud-Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. Le centre-bourg historique de la commune s'est développé aux abords de la D1092, axe structurant Nord-Sud du territoire de SMVIC. Une deuxième polarité s'implante au Sud-Ouest de la commune à proximité de la voie de chemin de fer, plus précisément aux abords de la gare Saint-Hilaire-Saint-Nazaire. L'Isère borde la limite communale Sud. **Saint-Hilaire-du-Rosier compte 1 897 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme « **pôle relais »** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles relais " visent à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

Les principaux équipements de la commune sont les établissements scolaires (école élémentaire, crèche), les équipements sportifs (salle et terrain multisport, boulodrome et terrains de tennis), des services publics (bureau de poste).

Un secteur fait l'objet de 4 OAP /

- Le secteur dit : "Mont Genetat" (OAP n°1)
- Le secteur « Clair-matin » (OAP n°2)
- Le secteur « Mont-Vanille » (OAP n°3)
- Le secteur « Chemin du Moulin » (OAP n°4)



***Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Hilaire-du-Rosier***

### OAP 1 « MONT-GENETAT »

#### > Analyse de site

Le site se développe sur une vaste parcelle agro-naturelle partiellement cultivée (partie haute). Il occupe une situation intermédiaire entre le village rue ancien de Saint-Hilaire du Rosier et les extensions pavillonnaires plus récentes.

Le secteur dispose d'un relief assez marqué, structuré par un replat au niveau de la route départementale, un coteau qui présente un seuil topographique important et un petit plateau qui domine le site.

Le Sud-Est du périmètre est souligné par la route départementale 1092, appelée également route de Saint-Marcellin. La limite Est du site est longé par un chemin carrossable réservé aux services techniques de la commune pour l'entretien des réservoirs d'eau. La partie Ouest du site abrite un ensemble bâti avec maison et dépendances à caractère rural et patrimonial. Il est relié à la route départementale par un chemin gravillonné délimité par un mur ancien en galets. Un jardin s'étend jusqu'à la RD et offre une végétation riche, visible depuis le secteur. Enfin, la limite Nord du secteur est constituée par un coteau arboré qui marque le seuil du petit plateau ; il protège visuellement le site de l'A49, en contrebas du coteau.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le Site vu depuis la RD : replat au niveau de la voie puis pente plus marquée. Au fond, le tissu pavillonnaire installé sur le coteau qui est plus marqué.*



*Vue depuis la partie haute du site (chemin carrossable), avec ouverture large sur le grand paysage.*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Ambiance climatique :** Le site bénéficie d'une grande ouverture plein sud sans masque solaire.

**Risques :** Le site est exposé à un aléa glissement de terrain faible (G1) qui correspond à la partie la plus pentue du site selon une bande qui le traverse en appui des courbes de niveau et un aléa ruissellement faible (V1) en partie basse selon un bande de largeur variable principalement positionnée à la jonction de la route et du site à aménager.

## > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du bourg. L'objectif est également de connecter ce nouveau quartier au centre-bourg par l'aménagement de continuités piétonnes.

Un des enjeux du site tient à la topographie du secteur pour distribuer les différentes fonctions urbaines souhaitées par la commune : habitat, espaces verts publics et installation possible de services. La proximité de la route départementale porte deux enjeux : limiter l'exposition aux nuisances de la route à grande circulation (bruits, qualité de l'air et vues), satisfaire des objectifs de sécurité routière.

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de **32 logements à l'hectare, soit environ 69 logements.**

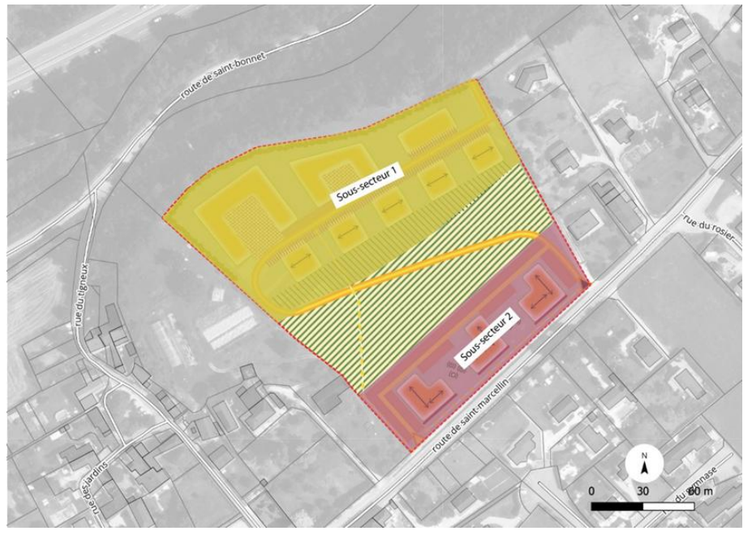
Les logements seront répartis en deux sous-secteurs situés en amont et en aval du petit coteau. Ils correspondent à deux phases distinctes ; le sous-secteur 2 (en partie basse) sera aménagé préalablement au sous-secteur 1 (en partie haute).

Le sous-secteur 1 accueillera 23 logements individuels mixant de l'individuel pur et de l'individuel accolé, de faible hauteur, soit en RDC ou en R+1.

Le sous-secteur 2 recevra 46 logements répartis dans 3 volumes en habitat collectif, de moyenne hauteur allant du R+2 au R+2+C.

Le secteur a également vocation d'accueillir des services en RDC, à positionner à proximité du centre ancien et un espace vert public, qui pourra prendre la forme d'un parc, de jardins partagés, etc.

**Localisation des sous-secteurs**




## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Sécurité et nuisances

- Pour répondre aux enjeux de sécurité routière, limiter les accès à deux, en les positionnant aux extrémités Sud et Nord du site, pour structurer des seuils sur l'itinéraire de la route de Romans.
- Pour répondre aux enjeux liés aux nuisances des routes (RD et A49), implanter les constructions en recul des limites, organiser les volumes pour alterner l'orientation des façades et réserver des espaces moins exposés, dans les logements et en cœur d'opération, créer un filtre paysager à dominante végétale entre la chaussée de la route départementale et les constructions.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Prévoir l'aménagement de 2 accès pour desservir l'opération :**

- L'accès Nord existant est à requalifier et à aménager. Il définit l'entrée principale de l'opération permettant d'accéder aux sous-secteurs 1 et 2.
- L'accès Sud est à créer ; il permet d'assurer le bouclage de la voie de desserte résidentielle (sous-secteur 2) avec la route départementale et donne accès à la placette de stationnement.

**Aménager deux nouvelles voies :**

- Aménager une voie de desserte inter-quartier* qui distribue la totalité de l'opération, notamment le sous-secteur 1 et permet de rétablir un accès aux ouvrages techniques hors secteur d'OAP (réservoirs eau potable). Cette voie permet de franchir la pente du coteau avec une pente maitrisée. La localisation précise du tracé permettra de limiter les mouvements de terrain et les ouvrages de soutènement.
- Permettre la création d'un accès ultérieur, à l'ouest du secteur, au niveau du virage en épingle de la voie de desserte.
- Positionner la voie de desserte résidentielle à l'arrière des constructions (sous-secteur 2), afin de préserver un premier plan qualitatif sur la RD, tout en assurant la distribution des stationnements et des logements.

**Gestion des stationnements :**

**Sous-Secteur 1 :**

- Combiner deux formes d'organisation du stationnement pour les logements selon les principes indiqués au schéma :
- Principe de stationnement en courée*,
- Principe de frontage* de 8 m. de large, pour gérer le stationnement, les annexes éventuelles, l'accès aux logements et les modes doux.
- Aménager des places visiteurs le long de la nouvelle rue (voie de desserte inter-quartier).

**Sous-Secteur 2 :**

- Organiser le stationnement le long des voies de desserte, en particulier de part et d'autre de la voie de desserte résidentielle :

- En fractionnant le linéaire par des aménagements paysagers
- En privilégiant l'aménagement sous forme de poches à insérer dans un environnement à dominante végétale au contact des immeubles de logements.
- En prévoyant l'aménagement d'une poche de stationnement au niveau de chaque entrée de l'opération, l'une située à l'entrée Nord et l'autre à l'entrée Sud ; celle à proximité de l'entrée Sud permet de gérer les besoins de stationnement visiteurs liés aux éventuels services.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Aménager des liaisons modes doux** en complément des trottoirs le long des rues existantes et à créer et existante pour renforcer les liaisons au sein de l'opération et avec le centre-bourg :

- Liaison transversale entre les deux sous-secteurs via le futur parc,
- Allée modes doux le long de la route départementale pour consolider les liaisons entre les quartiers pavillonnaires au nord et le centre-bourg au sud, en l'intégrant dans une bande paysagée à dominante végétale

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager un parc public en terrasses, intégré au coteau de part et d'autre de la nouvelle rue, enrichissant l'offre d'espace public du bourg de Saint-Hilaire-du-Rosier. Il pourra accueillir des activités adaptées à sa dominante végétale telles que des jeux pour enfants, des jardins partagés, etc.

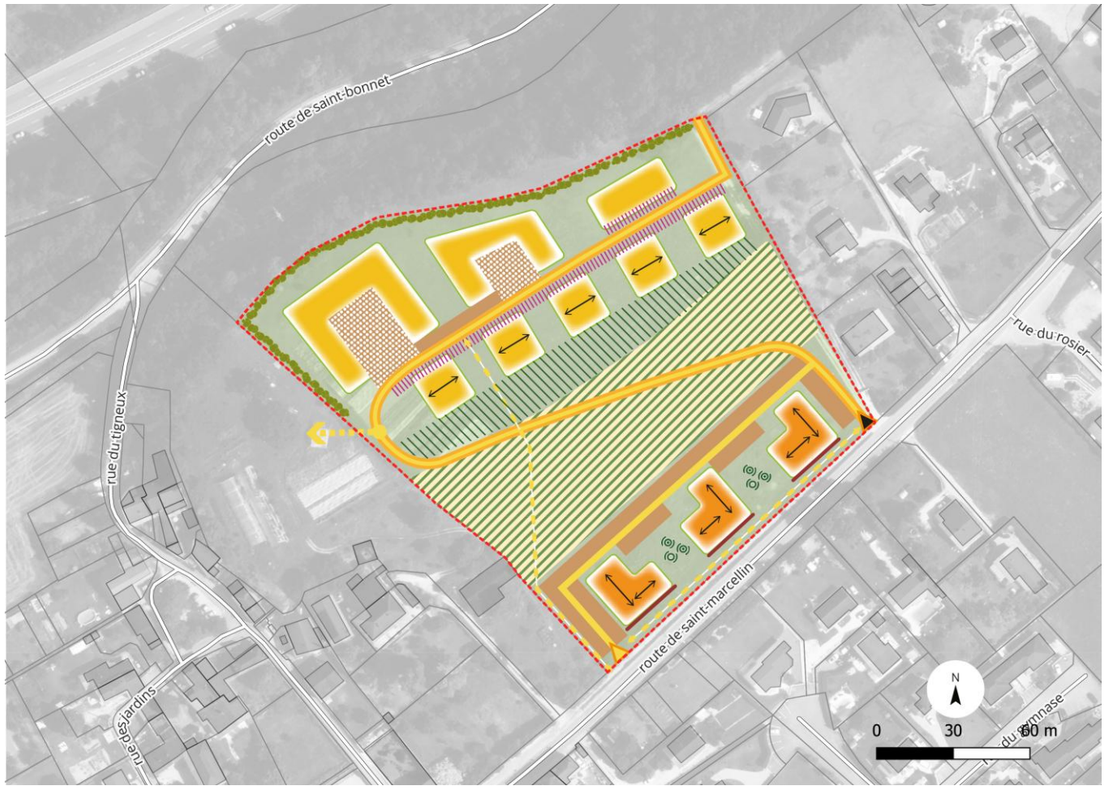
**Sous-secteur 1 :**

- Préserver la lisière boisée existante en la confortant avec une lisière multifonctionnelle* afin d'épaissir la transition avec l'espace boisé existant et renforcer le filtre végétal avec l'A49.
- Adapter l'implantation des constructions à la topographie selon une logique propre à chaque poche, une distribution adaptée des jardins privatifs, tenant compte de l'organisation des stationnements.
- Respecter le sens de faitage et le principe d'implantation des volumes au schéma pour maintenir une perméabilité visuelle à l'échelle du quartier.
- Veiller particulièrement à l'implantation et à l'organisation des volumes situés en premier plan en bord de plateau, pour limiter l'impact visuel dans les perceptions lointaines et proches : jardins privatifs à dominante végétale sans annexes, celles-ci pouvant être aménagées sur le frontage* sur la voie de desserte à l'arrière des constructions.

**Sous-Secteur 2 :**

- Répartir le programme en trois volumes, organisés en équerre et implantés en recul régulier par rapport à l'emprise publique.
- Respecter le sens de faitage et le principe d'implantation des volumes au schéma pour créer un front urbain discontinu alternant fronts bâtis et trame verte et assurer une transition morphologique entre le tissu pavillonnaire diffus et le village rue ancien.
- Prévoir des logements traversants en privilégiant des prolongements extérieurs tournés vers les cœurs d'îlot pour les constructions parallèles à la RD1092.
- Aménager des cœurs d'îlots plantés pour limiter les vis-à-vis entre les logements, préserver l'intimité et contribuer au confort climatique d'été.
- Le cas échéant, privilégier l'implantation d'activités de service à proximité de l'entrée sud de l'opération, du parking visiteurs et de l'allée modes doux.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Coeurs d'îlots
- Abords des constructions

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules : localisation existante à conserver et à réaménager
- Accès véhicules à créer
- Maillage inter-quartiers à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée
- Possibilité de poursuite viaire ultérieure

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public

## OAP 2 « CLAIR-MATIN »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la route des Charbonnots – Google - 2013*



*Vue aérienne du site – IGN - 2017*

Site de 1ha situé en bordure Nord du secteur gare, le site est partiellement occupé par une usine qui sera démolie. Il est desservi par la route des Charbonnots au Nord. Il jouxte un espace urbanisé au Sud et à l'Est, et un champ à l'Ouest.

**Ambiance climatique :** L'espace dégagé est favorable à un fort ensoleillement, sans masques solaires réellement valorisables.

**Risques :** Aucun risque naturel n'est identifié sur le secteur.

### > Enjeux pour le site

- Réhabiliter une friche industrielle.
- Accueillir une typologie diversifiée de logements, allant de l'individuel jusqu'aux formes groupées et intermédiaires.
- Anticiper un élargissement de la route des Charbonnots.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir une programmation de logements de toutes typologies, combinant des formes urbaines variés (intermédiaires et collectifs). La densité ciblée est de **20 logements à l'hectare**, soit environ 20 logements.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Aménager une voie de desserte interne* traversante.
- Organiser les logements autour de cours de desserte*.
- Aménager une liaison piétonne – cycles reliant le lotissement Clair-Matin voisin et le chemin du Moulin pour garantir un lien sécurisé avec l'école maternelle.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Préserver et renforcer la trame végétale existante.
- Aménager une haie multistrate* en bordure Ouest du site.
- Réaliser une noue d'infiltration le long des voies et des cheminements doux.

**Principes d'aménagement et programmation**






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 3 « MONT-VANILLE »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la RD21– Google - 2023*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le quartier est situé sur un terrain non bâti qui sépare le centre-ville du quartier de l'Église.

En bordure de la RD21, à proximité de la mairie au Nord et d'un équipement sportif à l'Est, il constitue un tènement stratégique.

**Ambiance climatique**

L'espace dégagé est favorable à un fort ensoleillement, sans masques solaires réellement valorisables.

**Risques**

Aucun risque naturel n'est identifié sur le secteur.

### Enjeux pour le site

- Donner un caractère plus urbain à la section de la RD21 entre le centre-ville et le quartier de l'Église.
- Relier le nouveau quartier à l'ensemble mairie-école-parc.
- Diversifier les formes d'habitat de la commune.
- Étendre et sécuriser le réseau de cheminements pour modes actifs.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir une programmation de logements de toutes typologies, combinant des formes urbaines variés (individuels sur l'extrémité Ouest, intermédiaires voire collectifs sur le flanc Est le long de la RD21). La densité ciblée est de **25 logements à l'hectare**, soit environ 35 logements.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Aménager une voie de desserte interne* traversante.
- Réserver une amorce de l'extension ultérieure du site vers l'ouest depuis la voie de desserte.
- Aménager une liaison piétons – cycles en site propre, traversant le site.
- Aménager un espace public commun à l'Est du secteur, avec notamment une aire de point d'apport volontaire et de la végétation.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

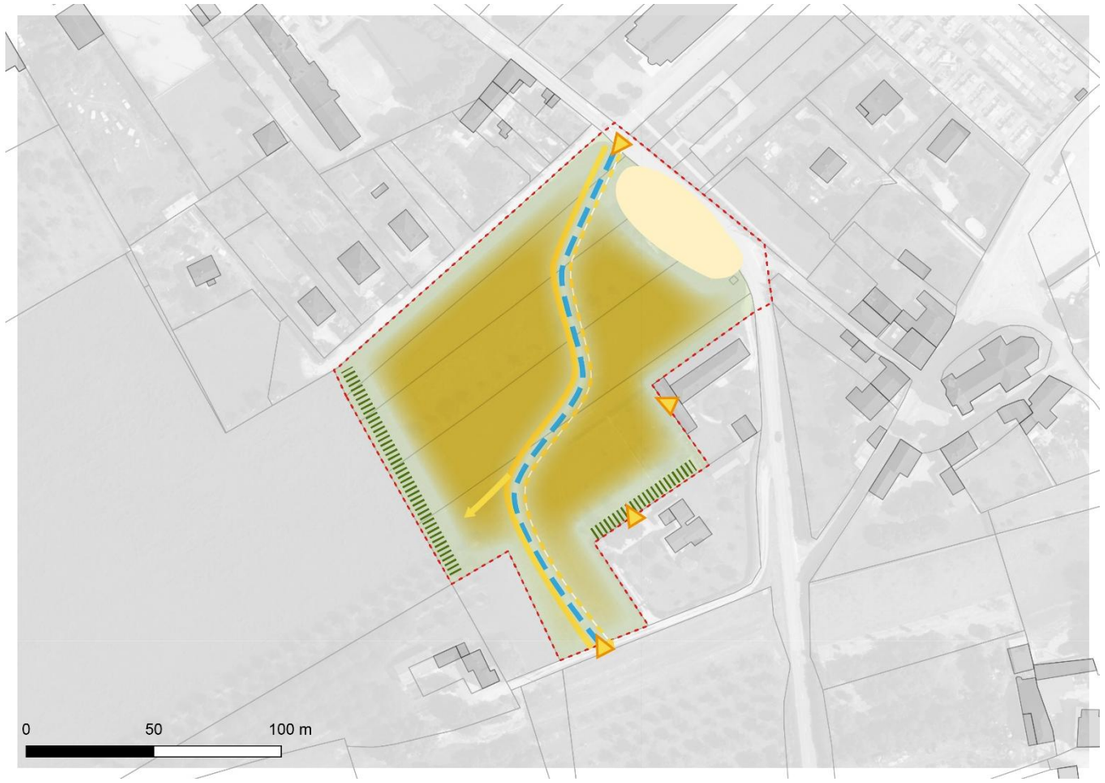
- Proposer des logements individuels groupés ou intermédiaires sur la partie Est du site permettant de structurer un front bâti le long de la RD21, et des logements individuels à l'Ouest.
- Préserver et renforcer la trame végétale existante.
- Aménager une haie multistrate* en bordure Ouest du site.
- Réaliser une noue d'infiltration le long des voies et des cheminements doux.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place
- Abords des constructions

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU

- Noue à maintenir ou à créer

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Espace public à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Zone d'implantation des constructions de faible hauteur



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « CHEMIN DU MOULIN »

### > Analyse de site



*Vue sur le chemin du Moulin (maps.google.fr, 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site est une enclave agricole de noyers situé en continuité immédiate du tissu bâti autour de la gare de la commune. Donnant sur le chemin du Moulin, il est desservi également par la liaison cyclable qui relie La Gare au centre-village situé à 2 km au nord.

**Ambiance climatique**

L'espace dégagé est favorable à un fort ensoleillement. Selon l'aménagement retenu, les arbres existants pourront également apportent un ombrage intéressant.

**Risques**

Aucun risque naturel n'est identifié sur le secteur.

### > Enjeux pour le site

- Accueillir une typologie diversifiée de logements, allant de l'habitat individuel à l'habitat intermédiaire.
- Sécuriser les cheminements piétons autour du site.
- S'inscrire dans le tissu urbain existant en termes de hauteurs et d formes urbaines.

**Densité et programmation**

Le projet est soumis à une opération d'ensemble.

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 25 logements à l'hectare, soit environ 50 logements neufs.

Ils seront sous la forme d'habitat individuel et intermédiaire de faible hauteur allant du R+1 au R+1+Combles.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, depuis le chemin du Moulin, pour desservir l'ensemble des logements et les aires de stationnements.
- Gérer le stationnement par des poches mutualisées et végétalisées* à proximité de la voie de desserte résidentielle interne.
- Aménager un cheminement piéton et modes actifs de 3 à 4 m de large le long du chemin du Moulin et de la rue des Marronniers.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- **Repartir le programme dans des volumes simples**, s'approchant des formes bâties existantes en faubourg.
- Privilégier **l'implantation des jardins en cœur de site** pour générer une structuration urbaine le long du chemin du Moulin.
- Aménager un espace commun central et végétalisé pour répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardin partagé, compost partagé etc.
- Conserver autant que possible certains arbres existants en leur offrant suffisamment d'espace pour ne pas obstruer leurs croissances. Respecter la projection du houppier au sol* : un espace à protéger de toute construction et mouvement de terre.
- Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Sortie modes doux sur la Rue des Marronniers

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Zone d'implantation des constructions de hauteur moyenne

Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-JUST-DE-CLAIX

### CONTEXTE

La commune de Saint-Just-de-Claix se situe au Sud du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, à l'écart de la polarité de Saint Marcellin. Elle s'étend en plateau depuis la confluence de l'Isère et de la Bourne, jusqu'aux premiers contreforts du Royans. Elle est traversée du Nord au Sud-Ouest par la route départementale 1532, axe majeur du territoire**. La commune compte 1 403 habitants en 2021**.

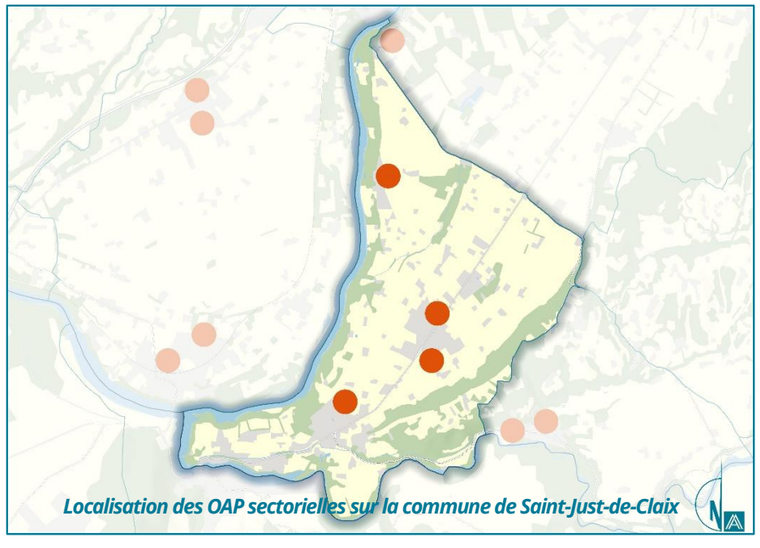
La majeure partie de la commune se compose d'espaces agricoles et naturels. Son centre-bourg historique se concentre autour de la Grand-Rue, à partir duquel s'est peu à peu développé un tissu urbain majoritairement pavillonnaire, en appui des voies de circulation. La trame urbaine communale est caractérisée par un habitat dispersé, plusieurs hameaux et une zone d'activités « Espace Royans » située à la jonction du plateau et de la vallée du Royans sur un nœud routier structurant qui relie les départements de l'Isère et la Drôme.

La commune est identifiée par le PADD comme **« pôle relais »** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Le cadre posé pour les "pôles relais" vise à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

La commune compte peu d'équipements et services, restant très résidentielle. Les principaux équipements sont les écoles maternelle et élémentaire et la bibliothèque, ainsi que quelques équipements de sport en plein air. Il est à noter l'existence d'une agence postale.

6 secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit « ZAE » (OAP n°1)
- Le secteur dit « Entrée de ville » (OAP n°2),
- Le secteur dit « Dardaine » (OAP n°3),
- Le secteur dit « Les Loyes » (OAP n°4),



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Just-de-Claix*

## OAP 1« ZAE SAINT-JUST-DE-CLAIX »

### > Analyse de site

Le site s'insère dans le périmètre de la zone économique « Espace Royans ». Il occupe un terrain plat délimité au Sud par la rue des Tuileries, à l'Est et au Nord par des parcelles agricoles (noyeraies) et au Nord-Ouest par la rue de Valensole.

Ce secteur est partiellement aménagé. Deux voies actuellement en impasse distribuent la profondeur du secteur depuis la rue des Tuileries, avec deux types de profils en travers : chaussée et trottoir pour la voie à l'Ouest, chaussée avec un accotement qui permet le stationnement des véhicules et les cheminements piétons pour la rue de Teire.

Plusieurs établissements de petite taille ont récemment été implantés sur les franges Sud et Ouest du secteur. Un parking privé occupe la frange Est du périmètre.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le site bénéficie d'une très bonne exposition plein Sud, sans masque solaire notable. La trame végétale existante en limite Est n'impacte pas l'ensoleillement du site.

**Risques naturels**

Le site est très partiellement concerné par un aléa V1 (ruissellement de versant), selon une bande régulière sur les parcelles à l'Est de la rue de Teire.

### > Enjeux pour le site

Permettre l'accueil de nouvelles activités ou l'extension d'activités existantes sur les tènements libres du secteur.

Développer des principes d'aménagement pour finaliser l'équipement de la zone et intégrer sa situation en limite d'espaces agro-naturels.

Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour ne pas aggraver la charge pluviale sur le secteur d'aléa.

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » * : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Prévoir le bouclage des deux voies actuellement en impasse pour faciliter les déplacements à l'intérieur du secteur et distribuer l'ensemble des lots à aménager.
- Positionner le barreau de bouclage en retrait suffisant de la limite nord pour obtenir des lots suffisamment profonds au contact des espaces agricoles, le long desquels un recul plus important est exigé par le règlement.
- Aménager la voirie à créer selon le profil en travers* indiqué dans les dispositions générales des orientations applicables aux zones d'activités, si possible prolonger ce principe sur la rue aménagée (Ouest).
- Maintenir le principe de frontage* le long de la rue de Teire et améliorer son aménagement pour clarifier les usages sur l'espace public : accès aux lots, cheminement modes doux, stationnement visiteurs en renforçant les plantations et la porosité du sol (stationnement et allée modes doux).
- Prévoir une liaison modes doux entre la voirie interne au secteur et le chemin de Valensole, à dimensionner pour combiner allée et traitement paysager des abords.
- Organiser les besoins en stationnement sur les lots, selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager une lisière multifonctionnelle* au contact des espaces agricoles, pour atténuer la perception des installations depuis l'extérieur de la zone, assurer une transition paysagère et fonctionnelle entre l'espace urbain et l'espace agro-naturel, intégrer des aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales le cas échéant.
- Implanter les futures constructions selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*, avec pour objectif de maintenir à l'intérieur de chaque lot des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, en appui des bandes de recul et en alternance avec les espaces fonctionnels des établissements, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales, à l'atténuation des surchauffes estivales et la mise en valeur des établissements et plus largement celle de la zone d'activités.
- Les façades des constructions contribueront à la structuration des rues et participeront à la qualité générale du cadre bâti de la zone d'activités.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE »

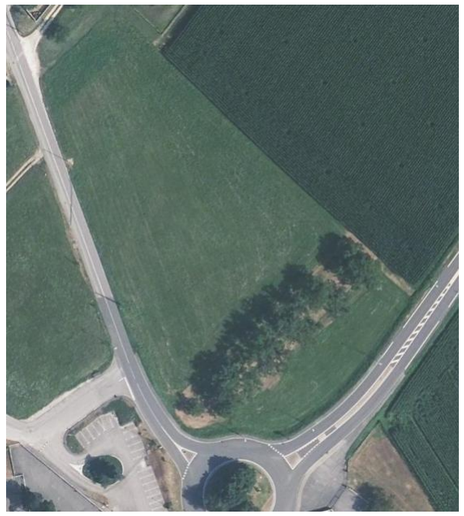
### > Analyse de site




*Vue du site Est – Google Maps – Avril 2023*



*Vue du site Nord – Google Maps – Avril 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se situe à l'entrée Est de la commune à la sortie de la plaine agricole entre Saint-Romans et Saint-Just-de-Claix. Il est bordé par deux routes très fréquentées dont la RD 1532 ralliant Grenoble à Valence par la rive gauche de l'Isère. Ce secteur est aussi marqué par une proximité directe avec un rond-point. Un alignement de quelques noyers est présent sur le site.

Des constructions déjà existantes sont à proximité du site avec des pavillons récents (1980 – 2010) avec des formes diverses sans réelle homogénéité architecturale. Enfin, la présence du Grand Paysage avec le Vercors et les côteaux de Saint-Just-de-Claix au Nord-est du site sont à noter.

**Ambiance climatique**

Le site est orienté Nord/Sud avec une plaine agricole ouverte sans prédominance de milieu végétale ou humide à proximité.

**Risques**

Présence d'un aléa Bi'1 sur le site.

### > Enjeux pour le site

Ce site, en entrée de ville constitue un enjeu de structuration de l'ambiance urbaine de la commune. Il s'agit de créer un front bâti dense marquant la rupture entre la plaine agricole et l'espace urbain de Saint-Just-de-Claix.

La prise en compte des nuisances liées aux deux routes sera aussi un enjeu fort sur ce site exposé aux flux routiers importants. Enfin, il faudra veiller à la bonne intégration du grand paysage notamment en gardant les perspectives sur le Vercors au Nord du site.

Le site d'OAP présente également un enjeu de transitions avec les espaces agricoles environnants.

**Densité et programmation**

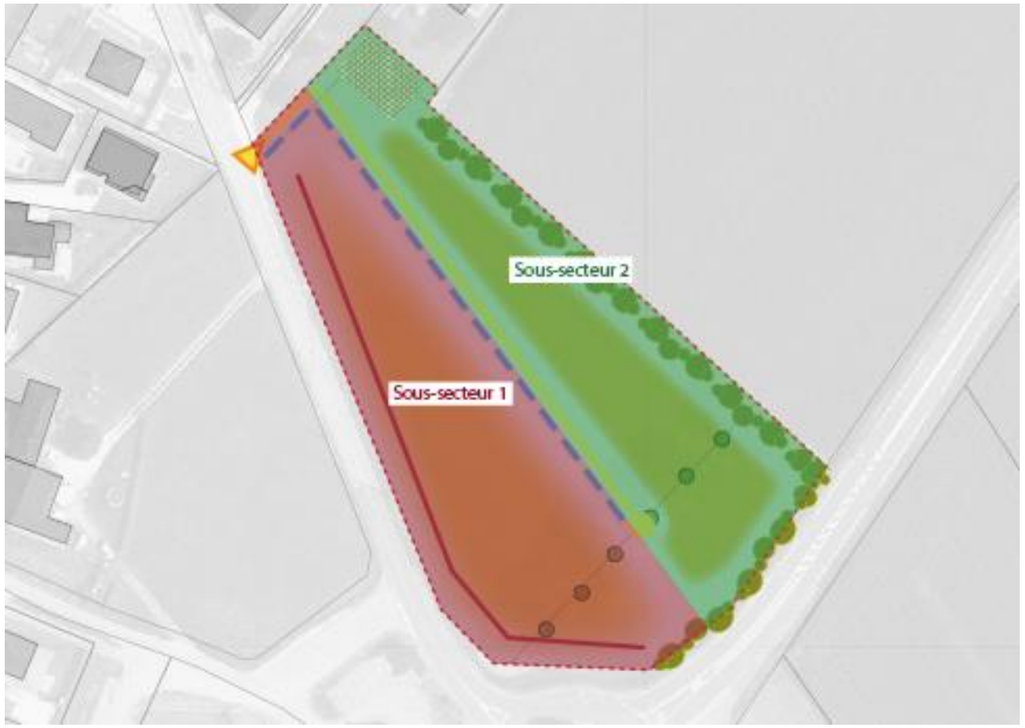
Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 39 logements à l'hectare, soit environ 28 logements neufs.

Les logements seront répartis en deux sous-secteur, au sud et au nord d'un espace végétalisé commun.

Le sous-secteur 1 accueillera 8 logements individuels jumelés de faible hauteur du R+1 au R+1+Combles.

Le sous-secteur 2 accueillera 20 logements sous la forme d'habitat collectifs de hauteurs moyennes de R+2.

**Localisation des sous-secteurs**




### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Requalifier l'accès existant depuis la route départementale 71A
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne* en s'appuyant sur les abords de voirie.
- Gérer le stationnement en souterrain.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Prévoir le programme dans des volumes simples à toitures à deux pans avec
- **Repartir le programme dans des volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes aux alentours (maisons pavillonaire).
- **Créer un frontage*** en angle, le long des deux routes départementales afin de créer un corps bâti uniforme.
- Aménager un espace commun et végétalisé afin de mettre en valeur l'effet de belvédère et la vue vers le grand paysage.
- Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé. L'accès aux logements se fera par l'aménagement de cheminement piéton en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.
- Procéder à la végétalisation en bordure Nord et Est avec des essences arborées afin de limiter les nuisances visuelles depuis la route liées au stationnement. En bordure de la parcelle agricole, celle-ci devra s'insérer dans une zone tampon végétalisée de 15m pour gérer la transition entre l'OAP et les parcelles cultivées.

### Principes d'aménagement et programmation




## OAP 3 « DARDAINE »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis le sud-ouest – Google Maps – Avril 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se situe au sud-ouest du centre-bourg de la commune à l'arrière d'un secteur pavillonnaire. Ce site marque la frange entre la plaine agricole ouverte du Sud de la commune et le contexte plus urbain du centre-bourg.

Ce terrain cultivé est exposé aux quatre vents. Des constructions déjà existantes le borde à l'est avec des formes variées allant de la maison à séchoir ancienne au pavillon clôturé des années 2010. On peut constater une présence du grand paysage et des noyeraies avoisinantes.

#### Ambiance climatique

Le site est orienté Nord/Sud avec une plaine agricole ouverte sans prédominance de milieu végétale ou humide à proximité.

#### Risques

Présence d'un aléa Bv1 sur le site.

### > Enjeux pour le site

Ce site, au sud-ouest du centre-bourg constitue un enjeu majeur de développement pour la commune.

Aux regards de la superficie et de sa configuration topographique, il semble adéquat de densifier ce secteur en forte proximité avec le centre-bourg. Il faudra toutefois veiller à préserver les effets de nuisances liés au voisinage avec notamment sur une potentielle augmentation substantielle du flux routier.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 50 logements à l'hectare, soit environ 40 logements neufs.

Les logements seront répartis en deux sous-secteur, au sud et au nord d'un espace végétalisé commun.

Le sous-secteur 1 accueillera 8 logements individuels jumelés de faible hauteur du R+1 au R+1+Combles.

Le sous-secteur 2 accueillera 20 logements sous la forme d'habitat collectifs de hauteurs moyennes allant du R+2 au R+2+Combles.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Requalifier l'accès existant depuis la Rue des Noyers
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne* avec un bouclage interne.
- Gérer le stationnement visiteur par deux poches mutualisées et végétalisées* à proximité de la voie de desserte résidentielle interne.
- Prévoir des parkings souterrains dans le sous-secteur 2 comprenant les logements collectifs.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

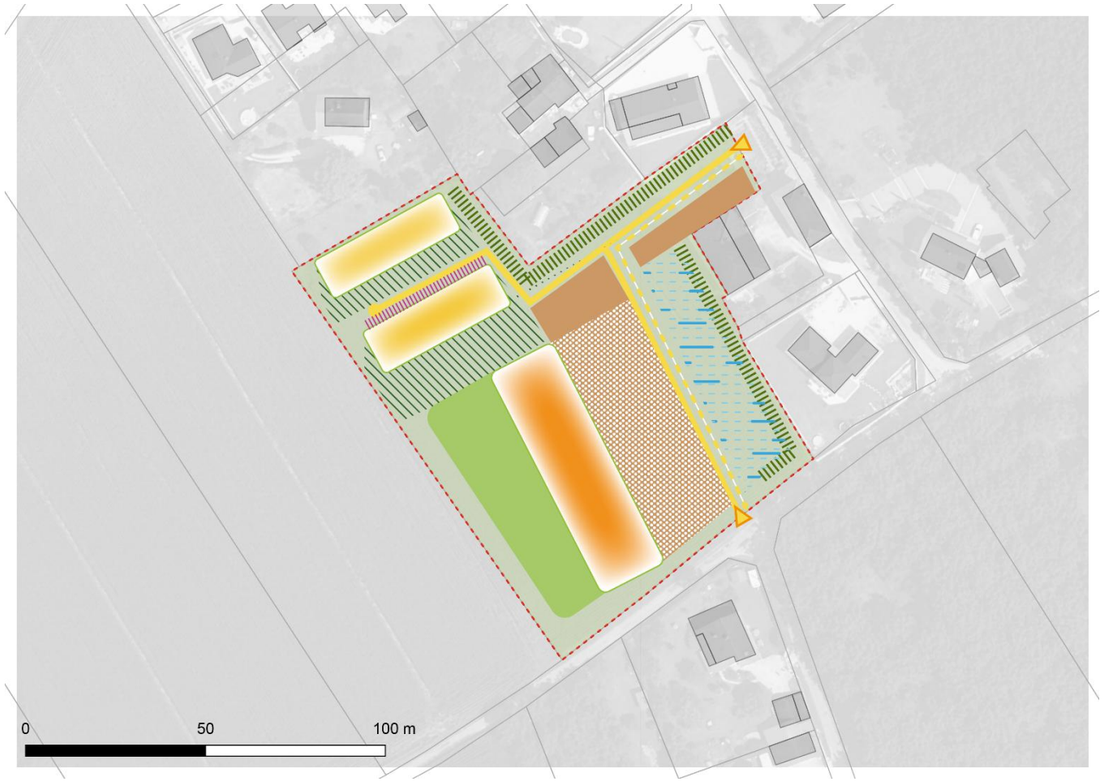
**Sous-secteur 1 :**

- Prévoir l'implantation des jardins le long des voiries internes
- **Répartir le programme dans deux volumes simples** à toitures deux pans, s'approchant des formes bâties existantes aux alentours (maisons pavillonaire).

**Sous-secteur 2 :**

- **Créer un frontage*** en angle, le long de la voirie de desserte interne afin de permettre la création d'une frange végétalisée à l'arrière du bâti.
- Aménager un espace commun et végétalisé afin de **mettre en valeur l'effet de belvédère et la vue vers le grand paysage.**
- Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé. L'accès aux logements se fera par l'aménagement de cheminement piéton en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.
- Procéder à la végétalisation en bordure Nord et Est avec des essences arborées afin de limiter les nuisances visuelles depuis la route liées au stationnement.

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Continuité paysagère et végétale à mettre en place
- Abords des constructions
- Espace commun à créer

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU

- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principe de stationnement en courée

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Principe de frontage
- Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

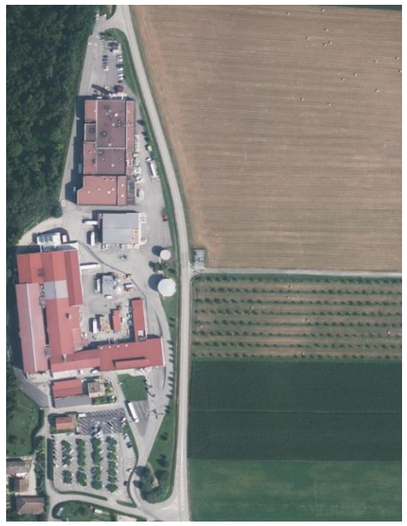
# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « LES LOYES »

### > Analyse de site



*Vue du site – Google Maps – Avril 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site des « Loyes » se situe au nord de la commune en limite avec Saint-Romans. Les bâtiments à proximité sont plutôt à vocation économique ou de service. Le terrain est plat exposé aux nuisances de la RD 71A, il est situé dans une plaine agricole ouverte avec un grand paysage très présent. Des captages d'eau potable sont à proximité est du site.

**Ambiance climatique**

Secteur orienté nord/sud sur une plaine agricole ouverte.

**Risques**

Présence d'un aléa V1 en bas du tènement.

### > Enjeux pour le site

Secteur économique stratégique pour le développement et l'extension des entreprises situées de l'autre côté de la route. Ce secteur pourra permettre l'autoconsommation photovoltaïque des entreprises via l'implantation de panneaux photovoltaïque.

**Densité et programmation**

Programmation à vocation économique industrielle et permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Prévoir une voie de desserte interne Nord-Sud s'appuyant sur la voirie existante conforme aux dispositions générales de desserte en Zone d'Activité Économique*

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Respect de l'insertion avec le grand paysage et de la cohérence avec les bâtiments économiques existants.

Permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur la partie nord.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-LATTIER

### CONTEXTE

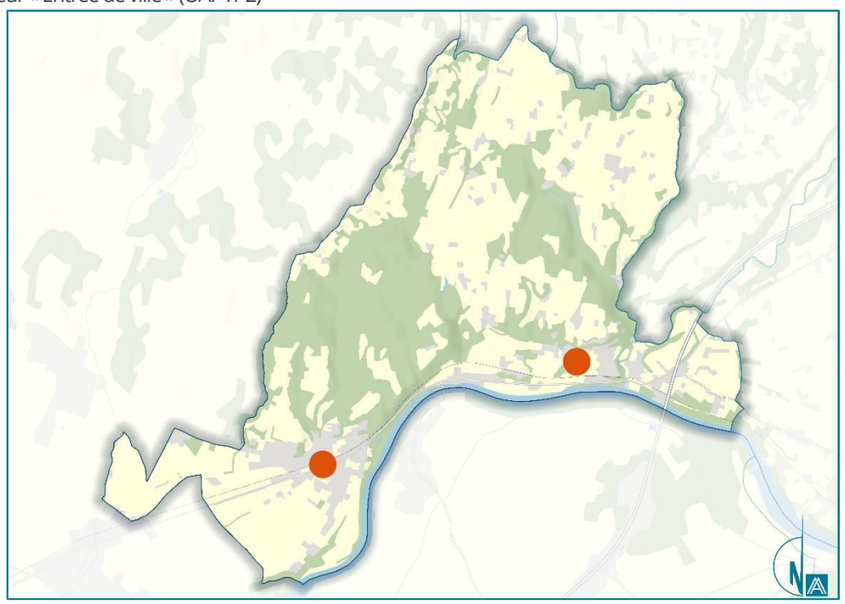
La commune de Saint-Lattier se situe en limite Sud-Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, à la limite de la Drôme et de l'Isère, sur un territoire à l'interface de la rivière de l'Isère bordant toute sa limite Sud et des massifs du Sud Grésivaudan. La majeure partie de la commune se développe au Sud de son territoire, en bordure de l'Isère et de l'axe majeur que constitue la route départementale 1092. La trame urbaine communale est particulièrement éclatée, avec trois secteurs agglomérés très différents quant à leurs tailles et leurs morphologies : le vieux village à l'écart des voies de circulation bénéficie d'un cadre paysager très qualitatif et de belles vues vers la vallée de l'Isère et les contreforts du Vercors ; le hameau des Fauries sur la RD ; l'ensemble formé par l'agglomération d'extensions pavillonnaires et du noyau ancien de la Baudière couvrant un vaste secteur fortement impacté par la présence de la RD1902 et la voie ferrée qui produisent des nuisances et altère le fonctionnement urbain de cet ensemble. Le secteur du Cultil est en cours d'aménagement combinant logements, équipements de proximité et espaces publics. **Elle compte 1 466 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles relais" visent à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire et les équipements sportifs (salle et terrains multisports, terrain de grands jeux). La commune dispose également d'un bureau de poste et de plusieurs services à la personne et en matière de santé.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur dit « Village » (OAP n°1)
- Le secteur « Entrée de ville » (OAP n°2)



***Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Lattier***

### OAP 1 « VILLAGE »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud-Est de la commune, en continuité du centre-bourg historique et de ses équipements publics (école primaire, salle polyvalente) et services. Il correspond à une vaste prairie se développant entre l'Église et le cimetière, parallèlement à la descente du village sur sa limite Ouest. Sa limite Est est bordée par une ancienne noyeraie. Ce tènement marque une transition entre l'urbanisation ancienne du centre bourg, caractérisée par les bâtisses de maison village en alignement sur la route départementale, et une zone d'équipements plus récents de la commune en bordure du cimetière (city-stade et boulodrome). Le secteur présente de grandes qualité paysagères et patrimoniales avec notamment deux coup d'œil remarquables :

- Le premier, sur la vallée de l'Isère et les contreforts du Vercors, depuis la place de l'Église.
- Le second, sur l'Église identifiée comme élément remarquable du paysage, depuis le bas du terrain et les équipements sportifs.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Ces perméabilités visuelles sont à maintenir.



*Le site se développe sous l'église et le village, effet de coteau actuellement en prés, lisière Est avec noyeraie.*



*La partie basse, au contact des aires de jeu de plein air. A l'arrière-plan, la noyeraie en limite Est.*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE



*Le site vu depuis la route sous l'église. On domine le secteur de projet, les aires de jeux de plein-air au fond.*



*Parcelles jardinées à l'arrière du noyau ancien et à l'interface du site à aménager.*

### L'ambiance climatique

Le secteur s'étend en pente douce du Nord au Sud au sein d'un environnement dégagé, sans masque solaire majeur, il bénéficie donc d'une exposition favorable aux apports solaires passifs, tout en nécessitant une gestion des masques et occultation dans le projet d'aménagement.

### Assainissement

Il est à noter que ce secteur ne dispose pas aujourd'hui d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement.

## > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements scolaires, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village, en permettant une variété des typologies de logements. Le secteur peut être séquencé d'Ouest en Est afin de proposer des formes urbaines et densités en cohérence avec le tissu dans lequel elles s'insèrent : centre-bourg dense à l'Ouest et espace agricole non bâti à l'Est. Cela implique d'établir un plan de circulation et un principe de maillage à l'échelle de l'ensemble du secteur, tout en requalifiant certains espaces publics : la descente du village sur laquelle un front urbain est à créer et les abords des équipements sportifs au Sud, qui sont aujourd'hui entièrement imperméabilisés et peu végétalisés. L'aménagement du la partie Est du secteur doit composer avec la pente et la limite avec l'espace agricole pour maintenir et valoriser les perméabilités visuelles vers le Nord (Église) et le Sud (Vallée de l'Isère).

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ .**20 logements à l'hectare**, soit environ **16 logements**. Les formes urbaines seront de type **groupé*** (maisons de ville) et **intermédiaire***, d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Un plan des formes urbaines permet une majoration de la hauteur bâtie à 11m au plus sur la séquence Ouest.

Une variété de typologie de logements est attendue avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Le secteur doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, avec le phasage suivant :

- 1 : aménagement de la séquence Ouest
- 2 : aménagement de la séquence Est

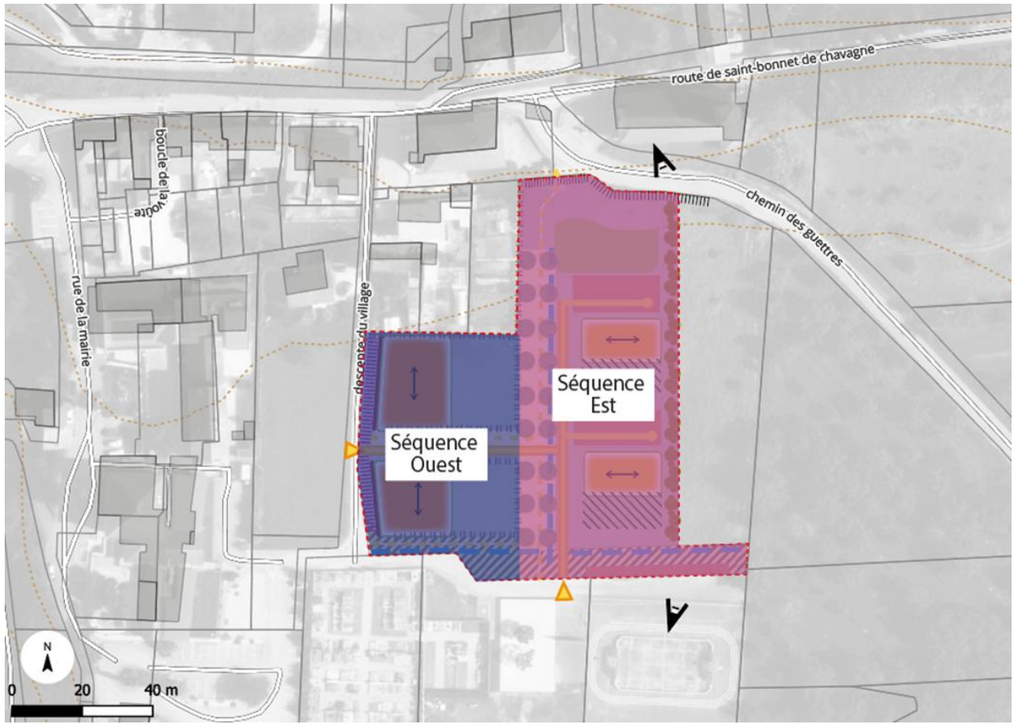
## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Localisation des séquences

Le secteur peut être séquencé en deux partie :

- Une partie Est en lien avec la descente du village.
- Une partie Ouest en lien avec les équipements sportifs au Sud et la place de l'église au Nord, en limite avec l'espace agricole à l'Est.






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Un maillage inter-quartiers est à créer pour relier les deux séquences du secteur et permettre un sens de circulation entre la descente du village et la zone d'équipements publics, Est-Ouest et Nord-Sud :

- Créer un accès en sens unique depuis la descente du village,
- Créer un accès à double sens au Sud au niveau du boulodrome

Créer un maillage mode doux à l'échelle de l'ensemble du secteur permettant de relier les nouveaux secteurs d'habitat :

- À la descente du Village, à l'Ouest,
- À la zone Sud d'équipements sportifs, au Sud,
- À la place de l'Église, au Nord.

Ce maillage piéton sera intégré à l'aménagement d'un espace public paysager (détaillé ci-après).

#### Séquence Ouest

Requalifier le front de rue de la descente du village en créant une bande de frontage* de 8 m de large pour desservir les logements. Cette bande comprend : les stationnements (privatifs et visiteurs), des espaces jardinés, les accès aux logements, un cheminement piéton et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.

#### Séquence Est

Deux voies de desserte résidentielles sont à créer depuis l'axe Nord-Sud du maillage inter-quartier pour desservir les nouveaux volumes de logements.

Aménager deux aires de stationnement mutualisé* à l'arrière des nouveaux volumes bâtis et à proximité directe des voies de desserte résidentielles :

- Traiter l'ensemble des revêtements de l'aire de stationnement avec des matériaux perméables (végétalisés pour les places) et l'accompagner d'une trame végétale multi-strates comprenant une trame arborée.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

#### Séquence Ouest

Cette première séquence doit s'approcher des densités et formes urbaines que l'on retrouve dans le centre bourg, notamment au Nord de la descente du village :

- Aménager plusieurs logements dans des volumes groupés reprenant le principe de "maisons de ville" alignées sur la rue, ici alignées à la bande de frontage* sur la descente du village.
- Typologie de grands logements
- Volumes plus hauts que sur la séquence Est, à toiture deux pans, d'épaisseur variable mais permettant des logements traversant (Est-Ouest), donnant sur un jardin privatif en lanière à l'arrière des volumes bâtis à l'Est,
- Prolonger le principe du « clos », muret en pierre clôturant les jardins potagers de la propriété bâtie limitrophe Nord, pour clore les zones de jardins privatifs des logements groupés. Ce muret sera limité à une hauteur de 1m20 pour laisser percevoir la végétation des jardins depuis l'espace public.

#### Séquence Est

Cette deuxième séquence doit répondre aux enjeux de gestion des franges avec l'espace agricole et à l'intégration paysagère des nouveaux volumes en préservant les perméabilités visuelles existantes :

- Aménager plusieurs logements dans deux volumes au plus, à toiture deux pans.
- Volumes implantés parallèlement à la pente (en respectant le sens de faîtage imposé), afin de limiter les affouillement et exhaussements et en maintenant un recul conséquent par rapport à la limite Nord, afin de ne pas impacter la vue sur l'Église depuis le secteur Sud.
- Limiter l'épaisseur des bâtiments afin de favoriser les logements traversants, orientés principalement au Sud, pouvant tous bénéficier d'un prolongement sur une espace extérieur privatif (jardin ou loggia).
- Créer un espace commun* en partie haute du tènement, profitant à l'ensemble des nouveaux logements. Bénéficiant d'une vue dégagée, il sera largement végétalisé et peut répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardin partagé, compost partagé etc.
- Planter une lisière multifonctionnelle* continue en limite Est, afin de gérer la transition avec l'espace agricole en maintenant des continuités écologiques*.

### Espaces publics

Les deux séquences aménagées s'articulent autour d'un espace public support de plusieurs usages :

- Aménager l'axe Nord-Sud sous la forme d'une « promenade » paysagère sur une largeur de 10m, comprenant :
  - Un espace destiné aux modes doux
  - Une végétalisation multistrates dont une trame arborée en accompagnement de la voirie de desserte et du cheminement piéton,
  - Une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales
  - Des aménagements ponctuels favorisant les rencontres et l'investissement de cet espace par les usagers (mobilier urbain, petites installations favorables à la biodiversité, aire de détente, etc.)

- À l'Est, créer une traversée vers la descente du village en prolongeant l'espace public.

- Au Sud, requalifier les abords des équipements sportifs et du cimetière, en les désimperméabilisant et les renaturant par l'aménagement d'un espace public à dominante végétale en continuité de la promenade, comprenant :
  - Une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales
  - Une végétalisation multistrates diversifiées
  - Une bande de stationnements publics végétalisés et perméables

- Sur l'ensemble de ces espaces publics :
  - Les cheminements sont à traiter avec des matériaux perméables et naturels,
  - Les places de stationnement doivent être végétalisées,
  - Les espaces plantés doivent de faire sur des espaces de pleine terre permettant leur développement.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Arbres à planter
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Perméabilité visuelle à maintenir

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Maillage inter-quartiers à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer
- Espace public à créer
- Espace public dominante végétale à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage
- Typologie locale de limite à conserver ou recréer
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « ENTRÉE DE VILLE »

### > Analyse de site

Le site correspond à une parcelle insérée dans le tissu urbain hétérogène de l'agglomération urbaine de la Baudière, qui constitue la principale polarité urbaine de Saint Lattier.

Il correspond à un pré situé entre la route de Romans (RD1092) au Sud et la voie ferrée au Nord, soulignées par des haies arbustives diversifiées. Il est encadré à l'Est et à l'Ouest pas des secteurs d'habitat : à l'Ouest, une propriété bâtie ancienne (premier corps de bâtiment datant des années1800) et son parc dont la voie de desserte fait partie du secteur d'OAP ; à l'Est, un groupe de maisons des années 1950. En face du tènement, en partie Sud de la route de Romans se trouve un garage automobile inséré dans un tissu d'habitat pavillonnaire, en cours d'aménagement (écoquartier du Cultil). Une source est signalée dans le parc de l'habitation à l'Ouest, alimentée par un fil d'eau en souterrain qui traverse le site.

Ce secteur marque une discontinuité dans l'entrée de village et sa proximité avec la voie SNCF implique des servitudes à prendre en compte dans le projet d'aménagement.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*


*Limite nord du site, au contact de la voie ferrée. Le terrain est à quasiment à niveau au Sud. En remontant vers le Nord, la voie ferrée est sur un merlon plus haut que le terrain.*


*Vue générale du site, avec la lisière arborée au contact de la RD1902. On aperçoit le clocher.*

#### Ambiance climatique

Le secteur est relativement plat et dispose d'orientations multiples avec une exposition dégagée au Sud. Le masque généré à l'Ouest par la propriété bâtie est négligeable. Le tènement permet donc une orientation favorable des futurs logements pour lesquelles une occultation est à gérer dans le cadre du projet.

### > Enjeux pour le site

La situation d'entrée de ville du site, au cœur d'un tissu urbain déjà attribué à de l'habitat résidentiel et sa proximité avec certains services de la commune en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouveaux logements et le confortement d'une offre commerciale. L'aménagement de ce secteur doit permettre la requalification de cette séquence d'entrée de ville tout en prenant en considération les contraintes liées à :

- La voie SNCF au Nord : gestion des eaux pluviales, respect des servitudes
- La proximité de l'accès à la propriété bâtie à l'Ouest
- Le rapport direct à la route départementale et au garage automobile au Sud

Un nouveau front de rue est à créer, ce qui implique une densité d'habitat plus conséquente que dans les tissus pavillonnaires avoisinant.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement** et du **commerce en rez-de-chaussée**, avec un objectif de densité recherché d'environ 33 logements à l'hectare, soit environ **12 logements**. Les formes urbaines seront de type habitat collectif*, d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Le secteur doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Sécurité et nuisances

- Pour répondre aux enjeux de sécurité routière, utiliser l'accès existant sur la RD1902 pour desservir la nouvelle opération à mutualiser avec la construction riveraine existante.
- Pour répondre aux enjeux liés aux nuisances à la route départementale et à la voie ferrée, implanter les constructions en recul des limites, organiser les volumes pour alterner l'orientation des façades et réserver des espaces moins exposés, dans les logements et en cœur d'opération, créer un filtre paysager à dominante végétale entre la chaussée de la route départementale et les constructions.

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Conserver le principe d'une allée privative au bénéfice de la construction existante à l'ouest.
- Organiser l'accès au stationnement de l'opération depuis l'accès existant et réaménagé.
- Retenir le principe du stationnement en courée* pour le stationnement mutualisé.
- Assurer des liaisons piétonnes qualitatives entre l'aire de stationnement et les logements.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- L'aménagement général du secteur doit rester compatible avec la notion de « chemin de l'eau » lié à la circulation d'une source souterraine en partie Nord du site : pleine terre à préserver sur cette zone
- Repartir le programme de logements dans deux volumes simples à toitures à deux pans.
- Implanter ces volumes en retrait régulier par rapport à la route départementale, avec des alignements par la façade et le pignon, tout en respectant l'orientation de faîtage portée au schéma.
- Maintenir une césure d'au moins 8 m entre les deux volumes bâtis afin de laisser percevoir les espaces verts depuis la route de Romans.
- Limiter l'épaisseur des bâtiments pour favoriser les logements traversants, pouvant tous bénéficier d'un prolongement sur un espace extérieur privatif tourné vers le cœur d'îlot.
- Rechercher une qualité architecturale et une cohérence d'ensemble par la mise en œuvre de matériaux qualitatifs, pérennes et limités en nombre, en intégrant tout système protection contre le bruit à l'aménagement du secteur.
- S'appuyer sur les aménagements paysagers pour répondre aux contraintes du site et améliorer la qualité d'ambiance perceptible depuis la route départementale : prévoir un frontage* à dominante végétale le long de la route départementale compatible avec l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux, localiser les jardins soit en cœur d'îlot soit en limite Est du site.
- Localiser les espaces verts communs* à l'interface de la voie ferrée et de l'allée privative.
- Prévoir des plantations dans le respect des servitudes imposées par la voie ferrée.
- Créer une noue paysagère pour collecter et faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter leur accumulation en point bas.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

Axe secondaire existant

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Espace commun à créer

Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules existant

Principe de stationnement en courée

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Localisation préférentielle des jardins

Orientation principale du faîtage

Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public

Accueil de commerces en RDC



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-MARCELLIN

### CONTEXTE

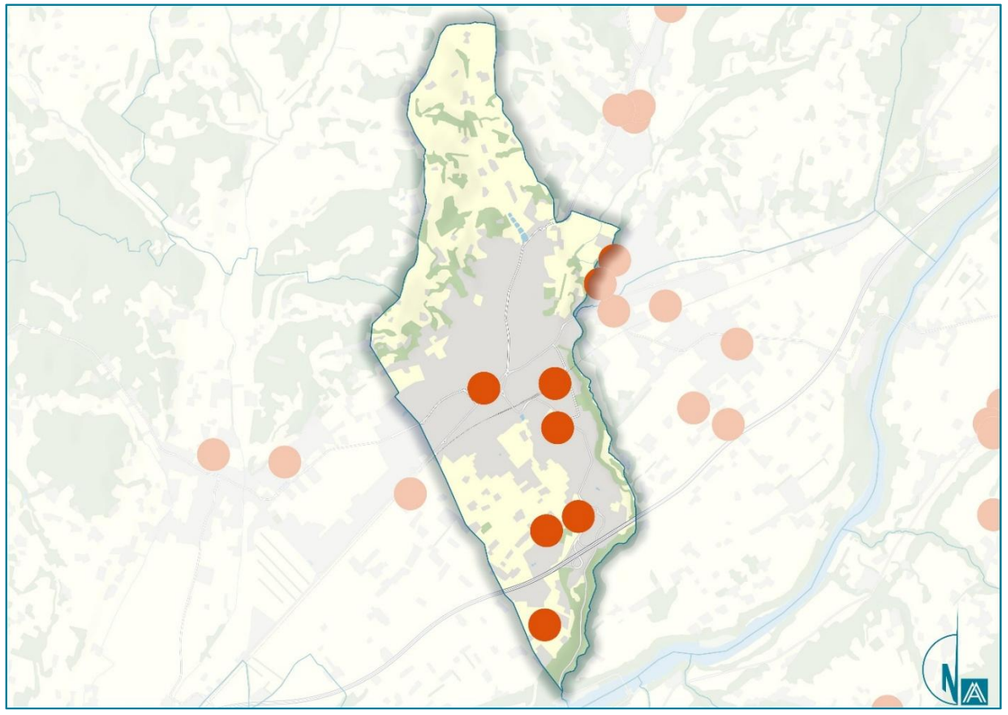
La commune de Saint-Marcellin se situe en partie centrale du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans la plaine. **Elle compte 7 886 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme faisant partie du "**pôle urbain central**" de SMVIC, constitué de Saint-Marcellin et des espaces les mieux équipés des communes limitrophes de Chatte et Saint-Sauveur. Ces communes accueillent les fonctions de centralité de la ville-centre dans un espace urbain continu. Ensemble, ils forment la « ville-ressource » qui rayonne et bénéficie à l'ensemble du territoire de SMVIC. Ce pôle traduit la coopération et l'aide mutuelle entre ces communes qui aspirent à un développement partagé et complémentaire.

La commune dispose de nombreux équipements et services, en matière de santé, de services à la personne, de loisirs ou encore de commerces. Il faut également noter la présence de nombreux établissements d'enseignement (écoles, collège et lycées) et d'une gare.

Six secteurs font l'objet d'une OAP :

- le secteur de "La Plaine " (OAP n°1),
- le secteur dit "Plateau des Echavagnes nord" (OAP n°2),
- le secteur dit "Plateau des Echavagnes sud" (OAP n°3),
- le secteur dit "Basses Plantées" (OAP n°4)
- le secteur en densification et renouvellement urbain le long du Cours Vallier et de l'Avenue de Provence (OAP n°5)
- le secteur de renouvellement urbain au niveau de la gare (OAP n°6)



***Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Marcellin***

### OAP 1 « LA PLAINE »

#### > Analyse du site

Le site des sous-secteurs 1.a et 2 est plat, actuellement utilisé en prairie de fauche, avec une légère végétation (rangées de noyers) sur l'est. Un terrain de foot en gazon est situé à l'extrémité ouest, au pied des habitations L'accès se fait par le sud depuis la rue de la Rivalière ou depuis la rue Jean Rony. Le sous-secteur 1.b est actuellement en espace libre enherbé, suite à la démolition d'une partie des logements de la résidence Beausoleil.

Le tissu urbain est très hétéroclite avec à l'est et au nord respectivement des immeubles d'habitation et des équipements publics de grands volumes, et au sud et l'ouest un tissu pavillonnaire hétérogène.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue générale de la partie centrale du site, en regardant vers le nord. On aperçoit la maison de santé*



*L'accès du sous-secteur 2 depuis la rue de la Rivalière*

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

#### > Enjeux pour le site

Cette OAP qui s'intègre dans le projet d'aménagement global porté par la commune, notamment sur le secteur de "La Plaine", ici les secteurs « Guichard » et « Beausoleil ».

**Densité et programmation**

Ce secteur a pour vocation d'accueillir du logement, des services de santé (EHPAD, extension de la maison de santé), du commerce et des espaces publics ; les typologies de logements auront des formes allant de l'individuel groupé* à collectif en passant par de l'intermédiaire et des hauteurs équivalent à **R+1+C à R+2.**



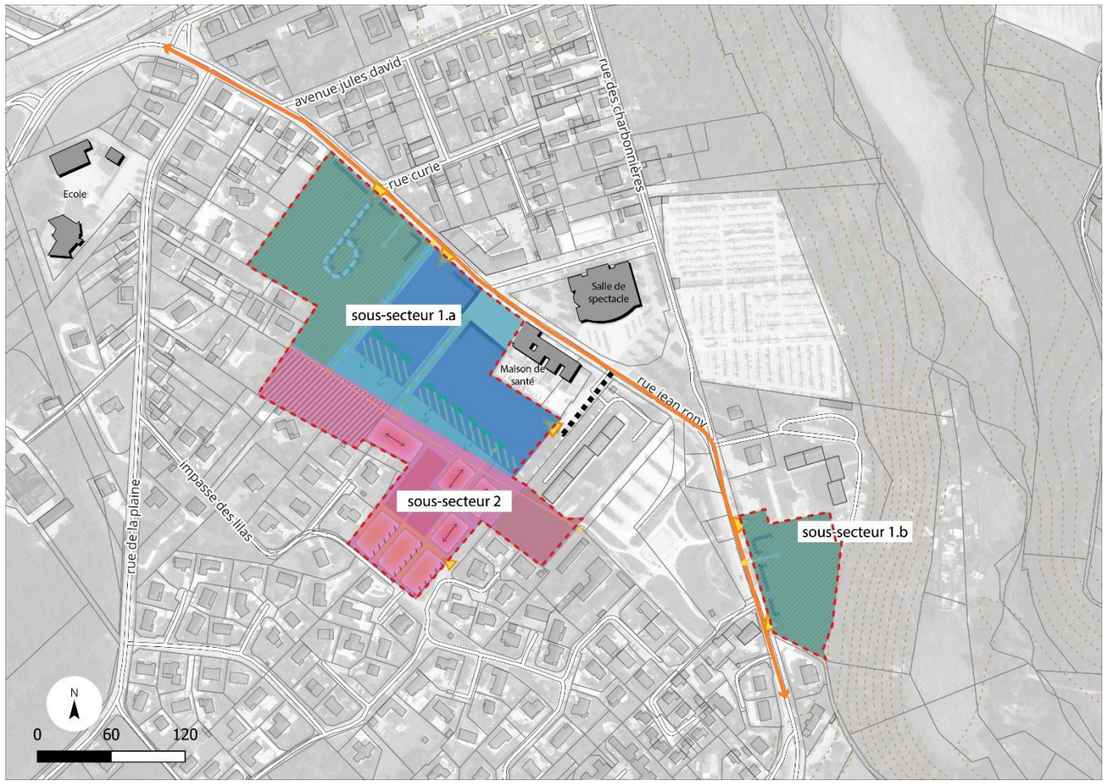
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Localisation des sous-secteurs**

Le secteur d'OAP est divisé en 3 sous-secteurs :

- **Sous-secteur 1.a**, au sud et en accroche directe de la rue Jean Rony, constituée principalement d'un espace en prairie de fauche entre des habitations et la maison de santé,
- **Sous-secteur 1.b**, à l'est de la rue Jean Rony,
- **Sous-secteur 2** : au sud du sous-secteur 1.a, en lien avec le tissu pavillonnaire au sud.




## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Pour les sous-secteurs 1.a et 1.b.**

- Pour l'opération de logements : créer un accès unique depuis la rue Jean Rony dans le prolongement de la rue Curie (carrefour à sécuriser, possibilité de créer des liaisons douces vers le parc, et privilégier leur localisation sur la plaine Guichard à proximité immédiate de la gare.
- Pour le pôle santé : créer un accès principal depuis le parvis et un accès secondaire dédié à la logistique à l'est [prolongement de la voie qui dessert actuellement la maison de santé].

**Pour le sous-secteur 2 :**

- Créer un nouvel accès, depuis la rue de la Rivalière,
- Desservir les constructions au sud et les stationnements au nord avec des voiries de type desserte résidentielles*
- Minimiser l'imperméabilisation des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes, et en poche pour les constructions au nord,
  - En permettant des circulations piétonnes afin de rejoindre les stationnements et les constructions non desservies directement par des voiries
- Intégrer des circulations modes doux permettant de traverser le secteur d'est en ouest et du nord au sud.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Pour l'ensemble des sous-secteurs :**

- Mettre en valeur les atouts écologiques et paysagers de la Plaine : le paysage est le socle du projet de la Plaine. Cela se traduit par la création à terme d'un parc agro-ludique, une forte importance donnée au paysage dans le tissu résidentiel jardins, venelles, etc.) et la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements proposés. L'imbrication de la présence du végétal dans les fonctions urbaines et les usages développés doivent favoriser un cadre de vie singulier depuis les espaces privatifs jusqu'au grand paysage (avec des vues dégagées sur les massifs environnants) ;
- Respecter des retraits paysagers par rapport à certaines limites (avec Le parc et avec les voisins notamment);
- Valoriser des porosités visuelles vers le parc et les massifs ;
- Tendre vers la conservation des arbres existants, au maintien des haies structurantes du site et à maximiser la part de pleine terre dans l'aménagement.
- Valoriser les liens physiques et visuels avec Le parc qui va être aménagé et qui fait office de lien entre les différentes opérations du quartier de la Plaine ;

**Pour les sous-secteurs 1.a et 1.b.**

- Aménager des espaces extérieurs qualitatifs et de pleine terre à l'échelle des lots privés ;
- Positionner un petit commerce en rez-de-chaussée, et le cas échéant dans les volumes bâtis donnant sur le parvis bordant la rue Jean Rony.

**Pour le sous-secteur 2 :**

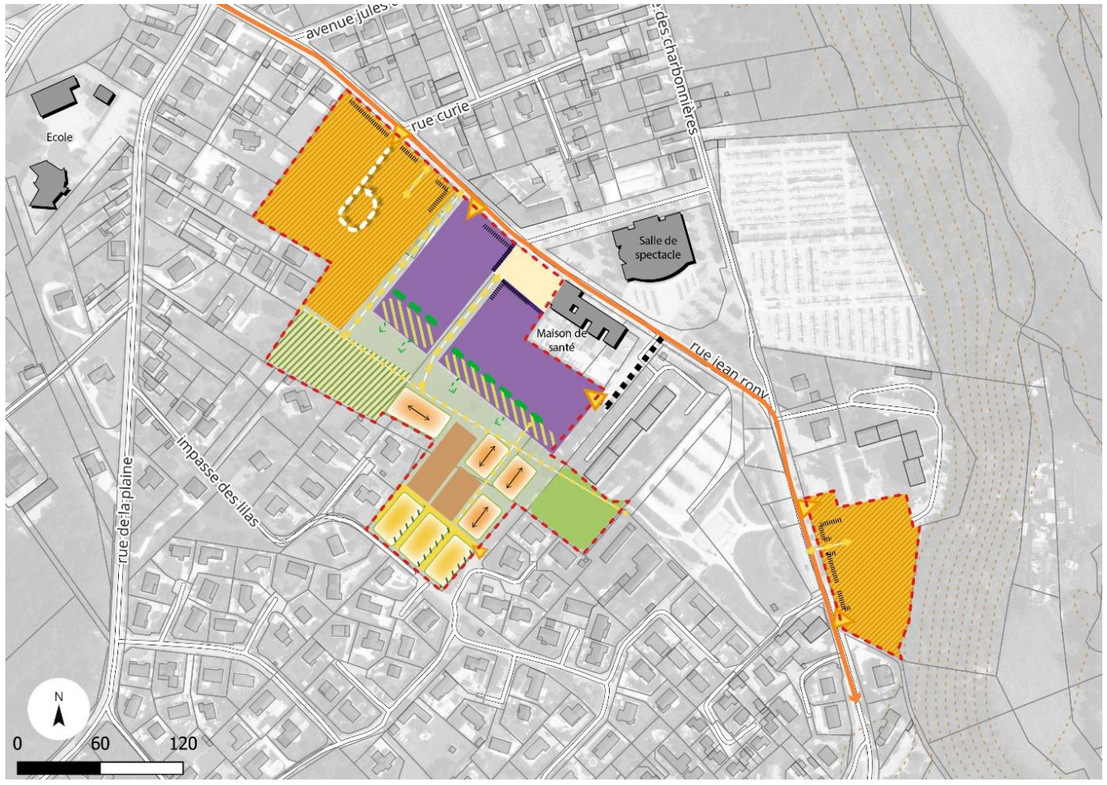
- Intégrer les constructions aux tissus urbains environnants,
  - en implantant les constructions aux hauteurs les plus élevées au nord et nord-est, à proximité des équipements publics (existants et à venir), et des constructions de plus faible hauteur au sud, en lien avec le tissu pavillonnaire
  - En orienter les constructions de la partie nord et nord-est suivant les sens de faitage indiqués sur le schéma, pour reprendre les implantations environnantes,



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès principaux
- Desserte résidentielle locale à créer
- Voirie à requalifier
- Principe de desserte du lot
- Aire de stationnement à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espaces communs à créer
- Abords des constructions
- Espace public à dominante végétale à créer
- Espace public à créer
- Continuité d'espaces publics à valoriser
- Façades paysagères
- Espaces paysagers à maintenir/créer
- Porosités visuelles et paysagères à créer

Ecoles — Pôle structurant à proximité (école, maison de santé, salle de spectacle)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Sous-secteurs 1.a et 1.b**

- Secteur de constructions nouvelles - équipements
- Secteur de constructions nouvelles - intermédiaires et individuels groupés
- Façades urbaines
- Accueil de commerces en RDC

**Sous-secteur 2**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Orientation principale du faîtage
- Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « PLATEAU DES ECHAVAGNES NORD »

### > Analyse du site

Le secteur se trouve à proximité de la sortie d'autoroute, au sud de la commune. Le site est plat et comporte déjà des constructions d'artisanat ou d'industries sur une partie du tènement. Des espaces non construits sont disponibles avec des accès possibles depuis la rue des Fabriques, rue de l'Atelier et chemin de Gervan. Des habitations (maisons individuelles) se trouvent à l'ouest du secteur et à l'est de l'autre côté de la rue d'Arago. Il y a quelques arbres (noyers) sur la partie sud.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible d'inondation en pied de versant (I1') en partie nord-ouest.

### > Enjeux pour le site

Permettre l'accueil de nouvelles activités ou d'extensions d'existantes sur les tènements libres du secteur.

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités de type artisanales et/ou industrielles.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Privilégier les accès existants ou ceux déjà aménagés pour desservir les nouveaux lots,
- Desservir les lots selon le principe type d'une voirie de desserte interne*.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager une frange verte sur la rue de la Plaine, composée de plantations espacées et d'une allée piétonne,
- Gérer les eaux pluviales par un système de noues*.


En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 3 « PLATEAU DES ECHAVAGNES SUD »

### > Analyse du site

Le secteur se trouve à proximité de la sortie d'autoroute, au sud de la commune. Le site est plat, et comporte majoritairement une activité agricole (noyers à l'ouest et cultures céréalière et fourragère au sud-est, créant un corridor écologique d'intérêt local.

Des habitations sont situées au nord et au sud du secteur. Le nord du site est bordé de bâtiments artisanaux/industriels.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le site d'OAP depuis les maisons à l'est*

**Risques :** Le secteur d'OAP est concerné par une fine bande de risque faible de ravinement et ruissèlement sur versant (V1) en partie centrale, sur l'ouest.

### > Enjeux pour le site

- Préserver le corridor écologique local sur le flanc sud-ouest du site.
- Garantir une coupure paysagère entre les maisons existantes et les futures activités.

**Programmation**

- Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités de type artisanales et/ou industrielles.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer les accès depuis une voie publique qui se raccordera au nord du secteur, aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue Arago,
- Desservir les lots selon le principe type d'une voirie de desserte interne*.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Préserver et renforcer la trame boisée en cordon avec les habitations au nord-est,
- Traiter la transition vers les espaces agricoles, naturels en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle

## OAP 4 « BASSES PLANTÉES »

### > Analyse de site

Le site se développe sur un espace en cours de transformation, au contact immédiat du péage de l'A49, sortie de Saint Marcellin. Il se situe dans le prolongement Sud de la zone d'activités des Echavagnes.

Il occupe un terrain plat délimité au Sud-Est par l'emprise du péage et un reliquat de prairies. Sa limite Ouest prend appui sur le talus qui porte l'avenue du Sud Grésivaudan. En pied de talus, le chemin des Mûriers assure la desserte d'une maison d'habitation et des différentes parcelles agro-naturelles. Au contact de l'avenue du Vercors (RD518), plusieurs établissements occupent la partie nord du site ; cette partie est en cours de restructuration (démolition).

Le site est caractérisé par la présence d'une trame végétale arborée qui anime l'espace urbain et tisse des liens visuels avec les espaces urbains et naturels environnants.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*


*Entrée du site et terre-plein. À droite de l'image, on perçoit la trame arborée à la jonction de la partie existante et de la partie à aménager.*


*Vue du site depuis le Sud, en regardant vers le nord, à proximité de la maison existante.*


*Chemin des Mûriers avant aménagement : talus arboré en limite ouest, chaussée, fossé et alignement de vieux noyers. À l'arrière-plan on perçoit sur la droite de l'image la trame arborée.*


*Vue sur le foncier non bâti le long de la RD, présence d'arbres de grand développement. À l'arrière-plan, on perçoit la trame arborée existante.*

**Ambiance climatique**

Le site bénéficie d'une très bonne exposition plein Sud, sans masque solaire notable. La trame végétale existante en limite Sud-Est n'impacte par l'ensoleillement du site.

### > Enjeux pour le site

Permettre l'accueil de nouvelles activités sur les tènements libres du secteur, l'extension ou la restructuration d'activités existantes.

Développer des principes d'aménagement pour tirer parti des composantes du site et assurer un aménagement qualitatif.

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager l'accès à la zone d'activités à partir de l'accès existant sur l'avenue du Sud-Grésivaudan.
- Prolonger cet accès par deux voies :
- La création d'une nouvelle voie pour distribuer la partie Nord du secteur, pour à terme limiter les débouches sur l'avenue du Vercors ; son tracé évitera les arbres existants à maintenir.
- Le réaménagement du chemin des Muriers pour distribuer les lots, avec aire de retournement à son extrémité, en intégrant la gestion des eaux pluviales le long de la voie (maintien du fossé existant ou transformation en noue paysagère)
- Aménager la voirie selon le profil en travers* indiqué dans les dispositions générales des orientations applicables.
- Maintien d'un accès à la maison et aux parcelles agro-naturelles situées au sud de la future zone d'activités.
- Positionner une aire de stationnement mutualisée pur véhicules légers au niveau de l'entrée de la zone d'activités.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Préserver et conforter la trame végétale et arborée existante entre la partie Nord et la partie Sud, ainsi que les beaux arbres au Nord.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et en surface, par un réseau de noues le long des voies de desserte et en périphérie du secteur.
- Aménager une lisière multifonctionnelle* sur le pourtour du secteur sauf le long du chemin des Mûriers, pour atténuer la perception des installations depuis l'extérieur de la zone, assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec les tissus urbains environnants, intégrer des aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales.
- Implanter les futures constructions selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*, quel que soit la taille des lots à aménager, avec pour objectif de maintenir à l'intérieur de chaque lot des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, en appui des bandes de recul et en alternance avec les espaces fonctionnels des établissements, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales, à l'atténuation des surchauffes estivales et la mise en valeur des établissements et plus largement celle de la zone d'activités.
- Les façades des constructions contribueront à la structuration des rues et participeront à la qualité générale du cadre bâti de la zone d'activités.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

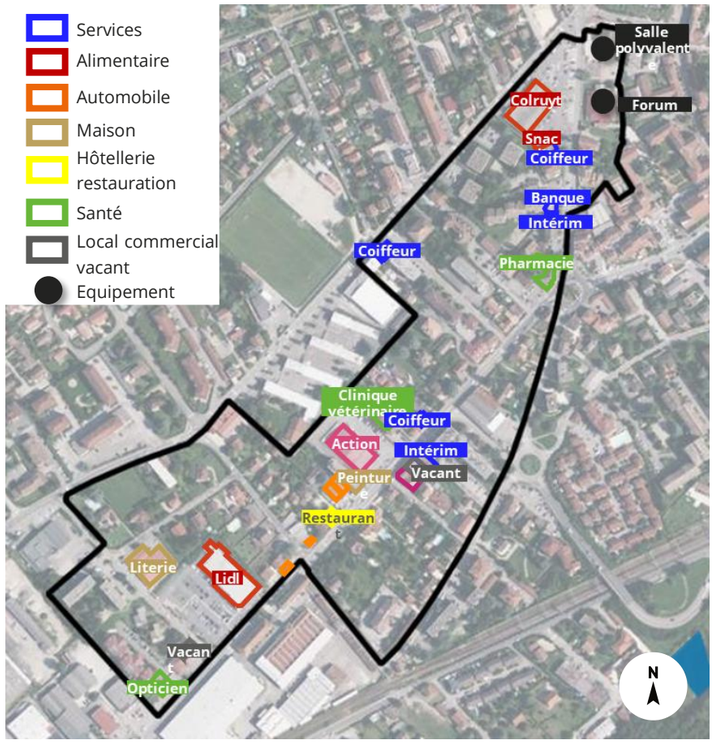
## OAP 5 « COURS-VALLIER / AVENUE DE PROVENCE »

### > Analyse du site

Ce secteur d'OAP, situé entre le centre-ancien de la commune de Saint-Marcellin et la zone d'activité de l'Avenue de Romans, comprend au total environ 17 ha ciblés en raison du potentiel qu'ils représentent en renouvellement urbain et densification de tissus pavillonnaires.

Ce secteur d'OAP, situé sur sa partie nord autour du cours Vallier, et sur sa majeure partie sur l'avenue de Provence, suit un axe est-ouest majeur de la commune, en dehors des grandes réflexions communales menées via l'Opération de Revitalisation du Territoire depuis plusieurs années.

Cette portion de ville présente à la fois une diversité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) ainsi qu'une diversité des formes urbaines, témoins d'une urbanisation au fil de l'eau.




*Carte illustrant les différentes fonctions sur le secteur d'OAP*







*Multiplicité des formes urbaines complexifiant la lecture du site*

### > Enjeux pour le site

- Diversifier l'offre de logements sur le territoire en proposant des logements de type collectif
- Proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu urbain
- Proposer une approche différenciée par tissus, pour accompagner la densification ciblée de certains tissus pavillonnaires, et préserver les qualités présentes sur certains secteurs.
- Apaiser et donner un caractère urbain à l'Avenue de Provence.

Conformément à la phase 1 du Schéma de Développement et d'Aménagement Commercial de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, adopté en conseil communautaire le 23 mai 2024 : Affirmer une vocation à terme résidentielle, pour bien distinguer l'offre commercial de centre-ville et celle de la ZAE

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Orientations générales à l'ensemble du périmètre de l'OAP

##### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Aménager des rues perpendiculaires** au Cours Vallier et à l'Avenue de Provence comme des **espaces apaisés**. Les rues secondaires sont supports de végétalisation et de services urbains variés : mobilités actives, gestion des déchets, espaces de convivialité, espaces végétalisés éventuellement gérés par les habitants… Et proposer des continuités vers les espaces verts, et les équipements latéraux à l'avenue

**Limiter l'impact visuel du stationnement** en favorisant le stationnement des nouvelles opérations en sous-terrain, ou à défaut, en arrière du Cours Vallier et de l'Avenue de Provence, afin de maintenir une qualité paysagère à l'avenue ;

**Limiter les entrées charretières** (accès parking) sur l'avenue, au profit de larges trottoirs attractifs pour les piétons. Pour cela, favoriser des opérations d'ensembles issues de remembrement parcellaire, avec un accès sur les rues secondaires.

##### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Prendre en compte le contexte urbain pour chaque nouvelle opération :
  - Idéalement, prendre le temps en amont du projet pour élaborer une analyse de site et en développant un argumentaire de conception : Analyse fine des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site de projet, repérage des éléments existants.
  - Prendre en compte les vis-à-vis, l'orientation solaire avec les ombres portées, des capacités à créer un îlot de fraîcheur, des vues proches et lointaines…
  - En cas d'opération importante de renouvellement urbain, favoriser des opérations avec une taille critique significative du tènement, afin de permettre une bonne insertion urbaine et d'éviter un urbanisme « à la parcelle ». Cela nécessite un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
  - Préserver le patrimoine bâti repéré à la présente OAP et au règlement graphique du PLUi qui participe à affirmer l'identité du secteur,
  - Proposer une densification qualitative de l'axe en proposant de l'habitat collectif et intermédiaire, permettant de garantir des espaces communs végétalisés
  - Réduire au maximum les co-visibilités avec l'habitat existant ou en prévoyant des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).

- Soigner le rapport à la rue des nouvelles opérations :
  - Végétaliser systématiquement le pied d'immeuble, même en cas de faible retrait (fosses plantées en pied de mur ou "frontages" par exemple), à travers une diversité d'essences végétales et de typologies : plantes couvrantes au sol, grimpantes…
  - En cas d'implantation perpendiculaire au Cours Vallier ou à l'Avenue de Provence, les pignons feront l'objet d'un traitement architectural soigné, et seront également accompagnés d'espaces végétaux en pied d'immeuble.

- **Proposer des clôtures qualitatives,** non standardisées accompagnée d'une végétation diversifiée non monospécifique et offrant une transparence visuelle depuis la rue, même en cas de modification des clôtures ;



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

- Sur le Cours Vallier, **garantir des perméabilités visuelles et végétalisées entre les constructions en fragmentant les volumes bâtis**, afin de maintenir des ouvertures paysagères et de rythmer l'avenue,

- **Préserver, conforter et valoriser les végétalisés existants**, sous réserve d'un état phytosanitaire satisfaisant. Conformément aux éléments repérés sur le document graphique de la présente OAP, l'implantation veillera à conserver les arbres remarquables, les potagers. Le projet pourra proposer autant d'éléments végétaux en remplacement de ceux supprimés, en s'inspirant des motifs existant alentours (caractère "jardiné", vergers, arbres à fort potentiel d'ombrage...).

La conception des logements s'inspirera au besoin des préconisations spécifiées au sein du Guide du bien Construire de la commune de Saint-Marcellin, annexé au règlement du PLUi. Une attention particulière sera notamment portée à :

- Rechercher des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures
- Limiter l'exposition des façades habitées aux nuisances ou traiter les façades exposées par des dispositifs de mise à distance : coursives, lieux communs, retrait végétalisé, double peau, recul des étages habités (implantation en escalier)… ;
- Favoriser des espaces extérieurs (loggia, terrasse et balcon) appropriables (rangements, jardinières, assises...) respectant les principes bioclimatique (protections solaires…).

### Orientations spécifiques aux respirations végétales à préserver

- **Préserver la dimension « jardinée »** à forte valeur paysagère et écologique, de ces secteurs :
  - Préserver le végétal existant, notamment les arbres, même jeunes et les haies non monospécifiques ;
  - Favoriser des clôtures accompagnées de végétal.
- **En cas de division parcellaire, rechercher à** optimiser le foncier et à favoriser une bonne cohabitation de voisinage
- Implanter le bâti de manière à **gérer les vis-à-vis** entre les bâtiments :
  - Quinconce entre les constructions ;
  - Adossement au bâti existant ou son extension plutôt qu'une division parcellaire ;
  - Lorsque le contexte le permet, proposer une implantation en L sur limite parcellaire, créant une **intimité visuelle pour les deux habitations.**
- Implanter le bâti de manière à **le relier à la rue**. Cet alignement sur rue ne devra toutefois pas créer un effet « canyon », les projets devront maintenir le rythme espace bâti/espace ouvert végétalisé sur la rue.
- **Mutualiser les accès véhicule**, piétons et les stationnements extérieurs.

*Respirations végétales à préserver*






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Orientations spécifiques aux espaces mutables

- Respecter et préserver le patrimoine végétal en place en cas de mutation :
  - Préserver et valoriser le patrimoine arboré repéré à la présente OAP (arbres isolés…) et au patrimoine végétal intégrés au plan du patrimoine ;
  - Conserver l'esprit des clôtures végétalisées en cas de nouvelles opérations.
- **S'inspirer du contexte paysager et architectural** pour proposer de nouvelles formes urbaines contemporaines :
  - Implanter le bâti à l'alignement de manière discontinue pour marquer le caractère urbain et travailler le rapport à la rue, tout en maintenant des ouvertures sur le grand paysage, et le second rideau urbain (maisons, jardins).
  - Développer des opérations d'ensemble sur plusieurs parcelles adjacentes, notamment par les mutualisations possibles (accès, stationnements, jardins collectifs, espaces partagés…).
  - Diversifier les volumétries bâties afin de s'inscrire dans les typologies alentours, telle qu'une interprétation contemporaine des "grandes maisons" existantes :
  - Proposer un épannelage progressif, en priorisant les hauteurs plus importantes à proximité du centre-ville, et des hauteurs moins importantes en se dirigeant vers la zone d'activité
  - Proposer des toitures cohérentes avec le contexte urbain, en reprenant les toitures à deux pans et à pans variés mais de manière contemporaine.
  - Implanter les constructions afin d'offrir un maximum d'espaces extérieurs qualifiés, supports d'usages




*Espaces mutables*

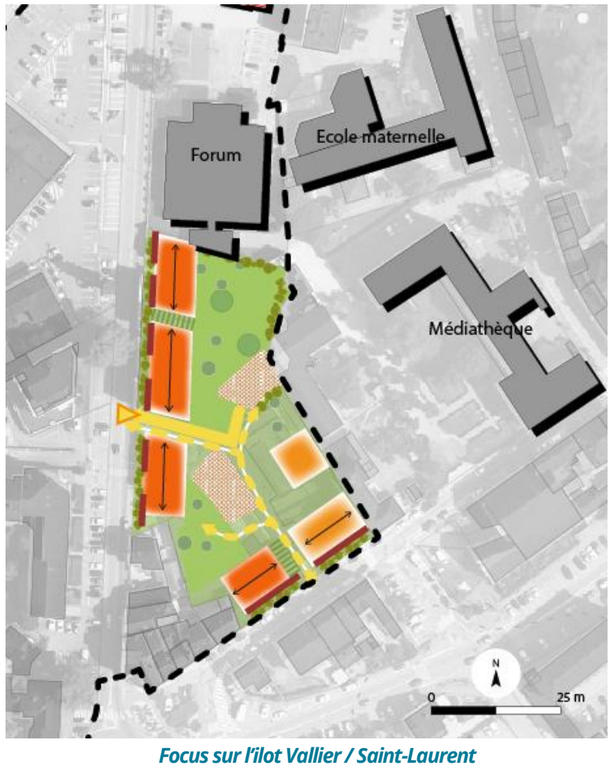
## Orientations spécifiques– Ilot Vallier / Saint-Laurent

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- **Garantir une insertion paysagère qualitative** en limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public. Pour cela, proposer du stationnement en cœur d'opération et/ou favoriser le stationnement sous-terrain.
- **Limiter les accès véhicules** en proposant 1 seul accès à l'ensemble du secteur d'OAP, depuis le cours Vallier uniquement.
- **Garantir pour les modes doux des traversées sécurisées** de l'opération, permettant de relier le Cours Vallier et la Rue Saint-Laurent.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- **Marquer un front de rue au caractère urbain** sur le Cours Vallier et sur la Rue Saint-Laurent, à travers un alignement discontinu des constructions
- **Proposer sur le Cours Vallier des logements agréables à vivre** à travers un retrait végétalisé des constructions.
- Pour une meilleure insertion des constructions dans le tissu bâti existant, **proposer des hauteurs des constructions plus importantes** sur le Cours Vallier qu'à proximité de la médiathèque.
- **Garantir des perméabilités visuelles et végétalisées** entre les constructions en fragmentant les volumes batis.
- **Proposer une large place aux espaces végétalisés et arborés communs**, en préservant au maximum les arbres et arbustes **existants.**
- **Aménager une lisière multifonctionnelle*** aux bordures de l'opération pour assurer une transition paysagère et fonctionnelle au sein de l'espace urbain




*Focus sur l'ilot Vallier / Saint-Laurent*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## Orientations spécifiques – Ilot Silo/Avenue de Provence

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- **Garantir une insertion paysagère qualitative** en limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public. Pour cela, proposer du stationnement en cœur d'opération et/ou favoriser le stationnement sous-terrain.
- **Limiter les accès véhicules** en proposant 1 seul accès depuis l'Avenue de Provence, et 1 accès depuis l'Avenue de l'Abbaye

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- **Proposer un front bâti pour marquer le caractère urbain** sur l'Avenue de Provence, et structurer le carrefour avec l'Avenue de l'Abbaye à travers un alignement discontinu des constructions.
- **Proposer sur l'Avenue de Provence des logements agréables à vivre** à travers un retrait végétalisé des constructions.
- Pour une meilleure insertion des constructions dans le tissu bâti existant, **proposer des hauteurs des constructions plus importantes sur l'Avenue de Provence qu'en cœur d'ilot**. Un épannelage est à prévoir pour limiter l'effet « tunnel » sur l'Avenue en favorisant le principe d'attiques.
- **Garantir des perméabilités visuelles et végétalisées** entre les constructions en fragmentant les volumes bâtis.
- **Proposer une large place aux espaces végétalisés et arborés communs**, en préservant au maximum les arbres et arbustes existants.
- **Aménager une lisière multifonctionnelle*** aux bordures de l'opération pour assurer une transition paysagère et fonctionnelle au sein de l'espace urbain.




*Focus sur l'ilot Silo/Avenue de Provence*

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Abords des constructions
- Espace commun à créer
- Arbres à conserver
- Arbres à planter
- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Principe de stationnement en courée

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus importante
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public
- Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 6 « GARE »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis le boulevard de la Gare – Google - 2023*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site est situé au sud du centre-ville de Saint-Marcellin, de part et d'autre de la gare TER. Il s'agit d'un tissu urbanisé avec une typologie hétéroclite typique de faubourgs (maisons de ville alignées à la rue, habitat collectif, hangars). Le quartier ne dispose pas de commerce à l'exception d'un revendeur de motocycles. Il s'agit d'un espace très minéralisé, ponctué par quelques alignements d'arbres.

**Ambiance climatique**

L'espace dégagé est favorable à un fort ensoleillement.

**Risques**

Le site est concerné partiellement par un risque faible de ruissellement (Bv1) et d'inondation (Bi1).

### > Enjeux pour le site

- Valoriser le parvis sud et nord de la gare TER et la liaison Savouret / Centre-ville / La Plaine
- Réaménager le parking existant au sud de la gare TER, ainsi que les espaces publics du secteur, afin de développer l'offre en stationnements voitures et vélos et en améliorant le confort des espaces publics pour les modes actifs
- Développer une offre commerciale donnant sur le parvis de la gare, via le développement d'un rez-de-chaussée actif et un front bâti
- Intégrer la gestion des eaux pluviales et développer des aménagements paysagers

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir une programmation mixte combinant logements variés (intermédiaires et collectifs), services et activités économiques.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

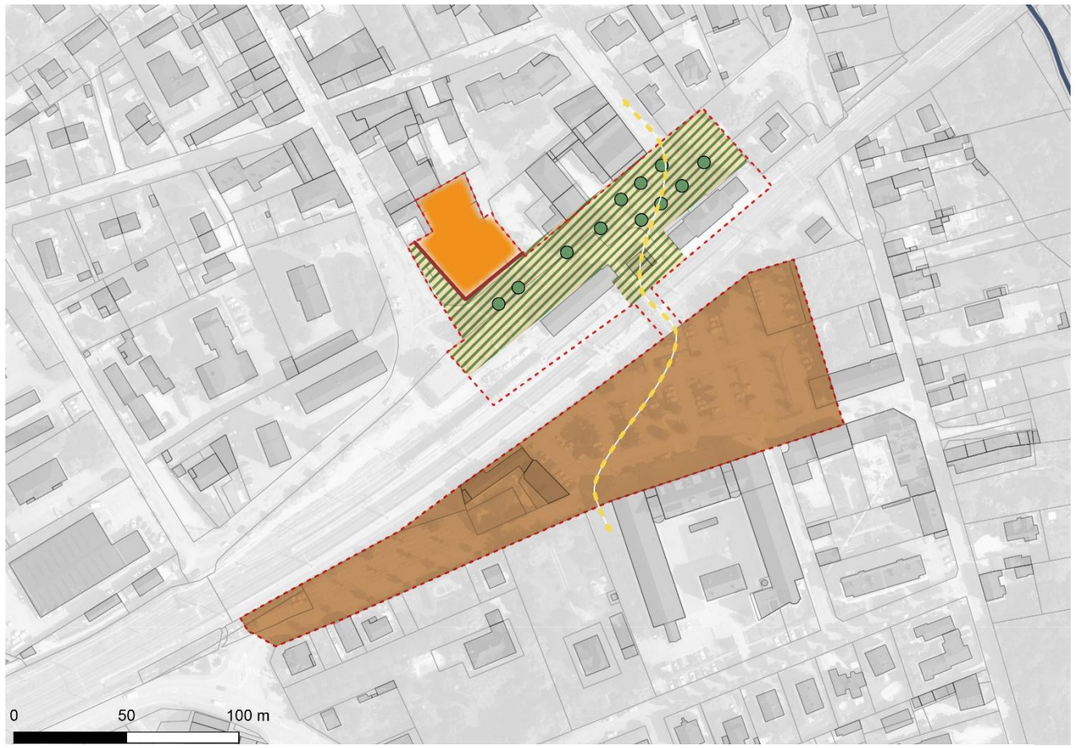
- Valoriser les continuités piétonnes entre le secteur de La Plaine, la rue Félix Faure (au sud de la maison de l'économie) jusqu'au centre-ville.
- Adapter la gestion du stationnement selon deux registres comme indiqué au schéma :
  - Restructurer le pôle multimodal en développant l'offre voitures et vélos au sud,
  - Requalifier les espaces publics du parvis de la gare en lien avec ce développement de l'offre.
- Prévoir un retrait dans les constructions le long de la rue Aymard Durivail afin d'élargir les trottoirs et permettre le développement éventuel de terrasses.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Préserver et renforcer la trame végétale existante.
- Proposer des constructions et des formes urbaines respectant les hauteurs et volumétries existantes.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




**TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS**

- Arbres à conserver
- Espace public dominante végétale à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Zone d'implantation des constructions (> R+3)
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public

**AMELIORATION DES MOBILITES**

- Chemin ou continuité piétons-cycles à renforcer ou créer
- Aire de stationnement à développer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-PIERRE-DE-CHÉRENNES

### CONTEXTE

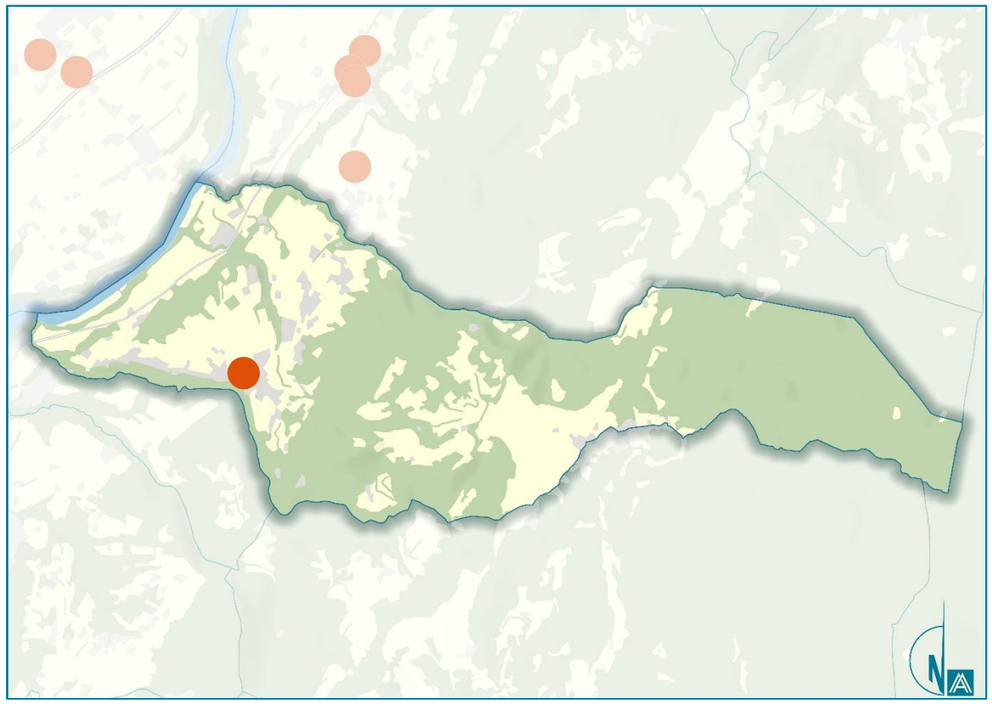
La commune de Saint-Pierre-de-Chérennes se situe au centre du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, entre la rivière de l'Isère et le massif du Vercors sur lequel la commune s'étend pour partie. Elle est traversée par la route départementale 1532, axe Nord-Sud majeur du territoire de Saint-Marcellin-Vercors-Isère-Communauté. Le centre-bourg s'est développé à l'écart de cet axe et n'entretient pas de rapport direct avec les rives de l'Isère. L'essentiel du territoire de la commune est constitué d'espaces naturels avec un grand nombre de boisements/forêt et agricoles dont une grande partie de noyeraies. Les limites Nord et Sud de la commune sont autant administratives que naturelles, puisqu'elles sont chacune constituée par un ruisseau affluent de l'Isère, descendant du massif du Vercors : le ruisseau des Carmes en limite Sud et le ruisseau du Ruzand en limite Nord.

Le centre-bourg se situe sur un premier plateau par rapport à la route départementale, en limite Sud et au pied du relief. Il est desservi par la route de Carra (RD31) permettant de regagner les hameaux implantés plus en altitude sur les contreforts du Vercors. **La commune compte 466 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

La commune compte peu d'équipements et services, restant très résidentielle. Les principaux équipements sont l'école élémentaire et la salle des fêtes, ainsi que quelques équipements de sport en plein air (terrain de foot, tennis et boules).

Un secteur fait l'objet d'une OAP, le secteur « Centre-bourg » (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Pierre-de-Chérennes*

### OAP 1 « CENTRE BOURG »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au cœur du centre-bourg au contact des équipements de la commune : l'école, la mairie et les services techniques jouxtent la partie Sud-Est du tènement et le équipements sportifs la partie Nord-Est du tènement. Ce secteur, en extension sur l'espace agricole, correspond à un pré dont les limites sont soulignées par de belles haies champêtres avec quelques arbres de grand développement, à préserver. Il s'inscrit donc à l'interface d'un environnement agricole et du tissu urbain compact de centre-bourg historique, dont les bâtisses anciennes construites à l'alignement des rues lui confèrent un caractère patrimonial.

Il n'est pas desservi directement depuis la rue du 19 Mars 1962 ou la rue de la bascule, mais reste relié au centre-bourg par des possibilité d'accès.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le secteur relativement plat bénéficie d'orientations multiples, avec des masques solaires peu impactant : front bâti de la Mairie au Sud ou haie arborée au Nord et à l'Est, qui sont à prendre en compte dans l'exposition préférentielle du futur projet.

**Assainissement**

Il est à noter que ce secteur ne dispose pas aujourd'hui d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement ou une desserte à créer à moyen ou long terme pour permettre la densité recherchée par le programme.

#### > Enjeux pour le site

La situation en cœur de bourg du site à proximité directe des équipements de la commune et notamment de l'école, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles, en permettant une variété des typologies de logements accessibles aux jeunes familles qui pourront s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. L'aménagement du secteur doit intégrer la gestion des franges avec l'espace agricole et le respect du caractère patrimonial du centre-bourg, ainsi que la qualité paysagère existante sur le site. Une interface qualifiée avec les équipement publics (école et mairie) est à créer dans le projet d'ensemble, afin de travailler des perméabilités piétonnes avec le nouveau secteur d'habitat.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ **21 logements à l'hectare**, soit environ **13 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel groupé*et intermédiaire*,** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendu avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. Il est attendu une opération d'ensemble sur ce secteur.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

L'aménagement du secteur doit se faire en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

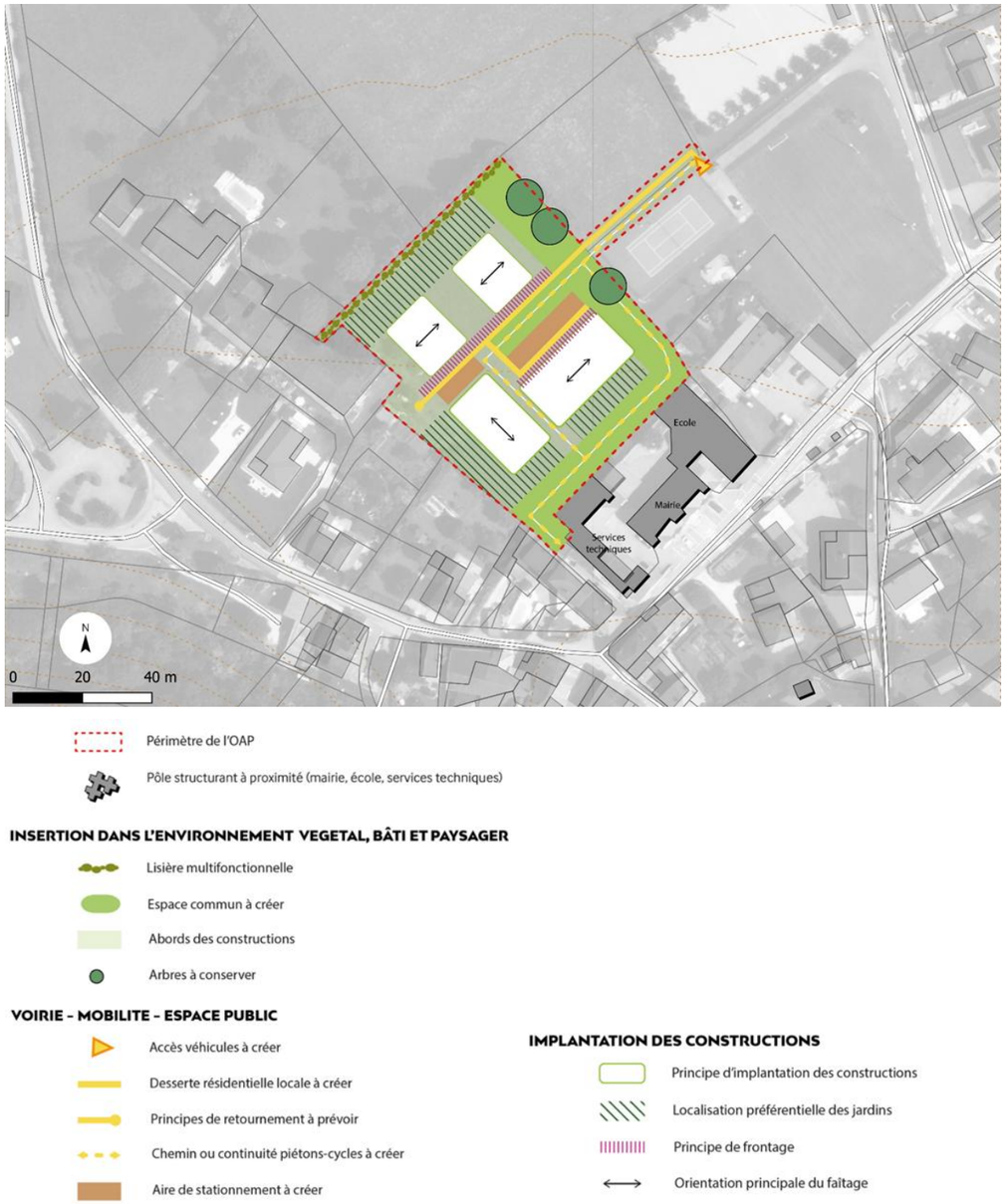
- Créer un seul accès depuis la voie de desserte existante des terrains de sports.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, pour desservir l'ensemble des logements et les aires de stationnement, en partie centrale du tènement (Nord-Est / Sud-Ouest).
- Mobiliser plusieurs principes d'organisation du stationnement en lien avec les types de logements :
  - Création de bandes de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
  - Poches de stationnement mutualisées à proximité de la voie de desserte résidentielle*.
- Créer un maillage modes doux entre l'opération et les espaces publics limitrophes.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'une **seule et même opération d'ensemble**, afin de garantir une cohérence architecturale, d'insertion urbaine et paysagère.

- Répartir le programme dans **plusieurs volumes simples** et à toiture à 2 pans (4 au maximum), en respectant le sens de faitage et les principes d'implantation des constructions au schéma pour s'inscrire en continuité de l'organisation urbaine générale du secteur.
- Prévoir une majorité de logements traversants avec un prolongement sur un espace extérieur privatif (jardin ou loggia).
- Localiser préférentiellement les jardins au contact des espaces jardinés riverains ou des espaces agro-naturels limitrophes.
- Intégrer les arbres existants à l'aménagement de la lisière multifonctionnelle* en limite Nord-Ouest.
- **Créer une ceinture verte en périphérie du secteur (largeur 12 m. environ) pour :**
- Créer un espace commun* en limite Est et Sud du tènement, au contact des équipements publics et de l'espace agricole, profitant à l'ensemble des nouveaux logements. Largement végétalisé, il peut répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardins partagés, compost partagé etc.
- Préserver voire restaurer la haie champêtre bordant le site afin de créer un espace favorable à la biodiversité tout en limitant les vis-à-vis avec les constructions alentour.
- Préserver et valoriser les arbres de grand développement existants.
- Créer une continuité avec les équipements publics environnant et développer le maillage modes doux dans le village
- Intégrer le souhait d'une bande non aedificandi à côté de l'école.

### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-QUENTIN-SUR-ISÈRE

### CONTEXTE

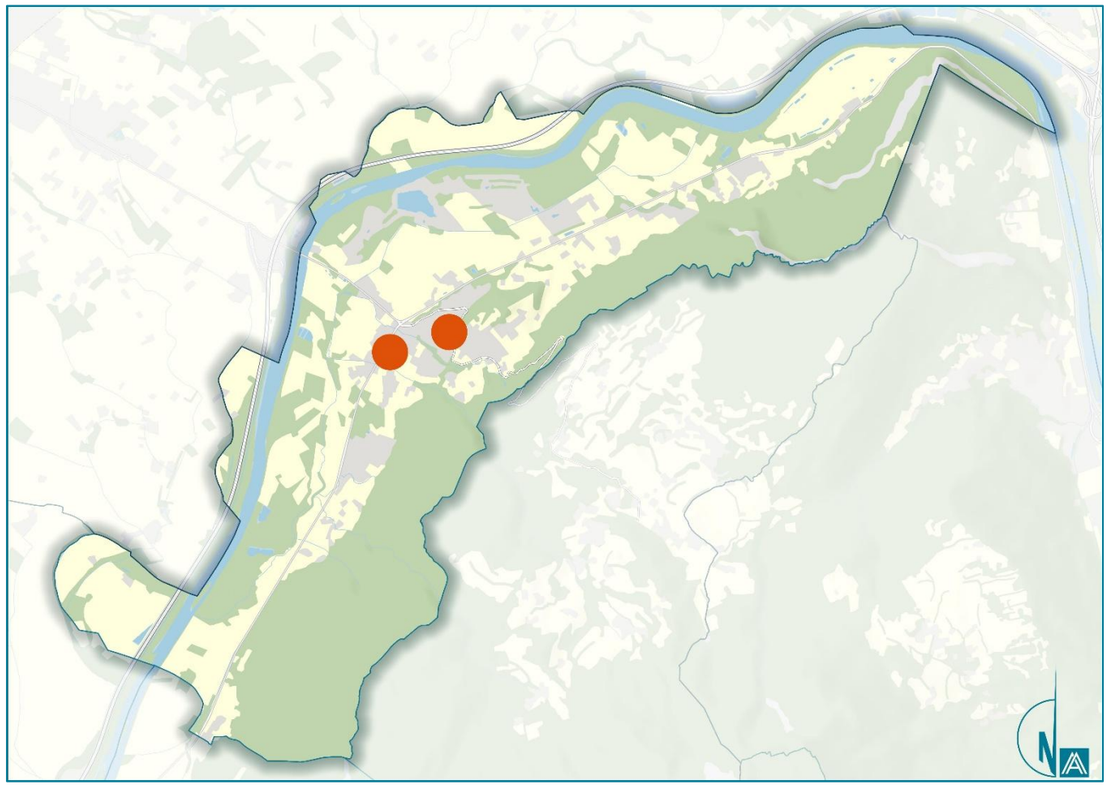
La commune de Saint-Quentin-sur-Isère se situe au nord du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en rive gauche de l'Isère au pied du Vercors. **Elle compte 1 501 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Le cadre posé pour les "pôles relais" vise à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

Les principaux équipements de la commune sont les écoles maternelle et élémentaire, avec cantine et garderie périscolaire, une médiathèque, une agence postale, une salle socio-culturelle ainsi que des équipements en matière de santé, de services à la personne, de loisirs et sportifs ou encore de commerces.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- le centre-bourg (OAP n°1),
- le secteur dit "Feroulière" (OAP n°2).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Quentin-sur-Isère*

### OAP 1 « CENTRE-BOURG »

#### > Analyse du site

À proximité directe des équipements de la commune, le site est aujourd'hui non bâti et des noyers occupent la partie centrale du secteur. Il est en globalement plat sur l'ouest, puis s'élève en pente douce et régulière vers l'est. La partie la plus surélevée se trouve au sud.

La rue du Vercors longe le site au nord, la rue du Moulin et la route de Montaud passent respectivement au sud et l'est.

Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain varié avec au nord-ouest des équipements publics avec de grands volumes et au sud et l'ouest un tissu pavillonnaire hétérogène et assez lâche, datant des années 70 puis 2000.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Le site vu depuis le sud, on aperçoit les maisons sur la limite ouest.*



*Vue vers la partie Nord du site, on aperçoit le hangar agricole et on devine à droite de l'image le chemin existant au pied du coteau*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE



*Depuis le chemin, les équipements récents situés en limite nord du site. À droite des équipements, le débouché sur la rue du Vercors.*



*Débouché existant sur la rue du Moulin.*

**Risques :**

Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible de glissement de terrains (G1) en partie est.

**Ambiance climatique :**

Exposé ouest, et au pied du Vercors, la montagne créé un masque solaire distant sur le site en début de journée.

## > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre de la commune et avec les équipements publics en fait un espace idéal pour la création de logements, en proposant une diversification de l'offre de logements : intermédiaire et petit collectif.

Il s'agira de compléter cette poche non bâtie au sein de la commune, tout en offrant des espaces ouverts et une intégration dans le tissu urbain environnant, composé de grands volumes (équipements publics notamment) et des volumes pavillonnaires.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ 28 logements. Les formes urbaines seront variées, allant de l'individuel groupé* au petit collectif en passant par l'intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à **R+1+C à R+2.**

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

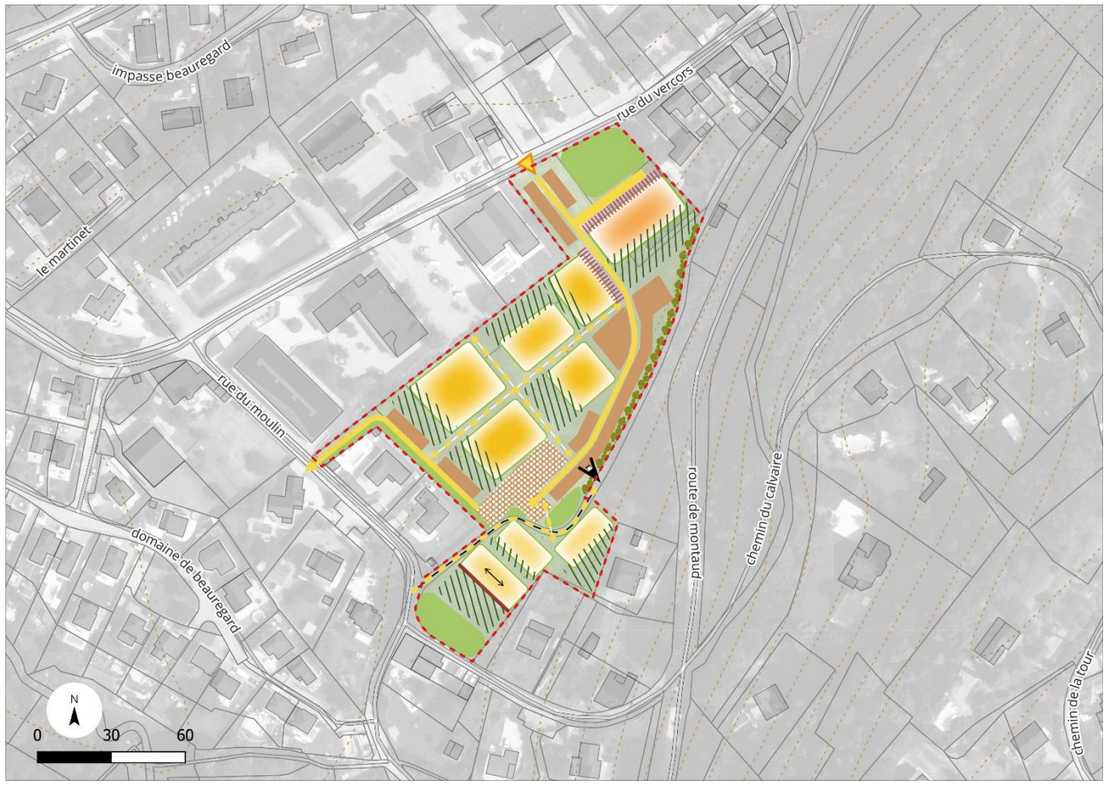
- Limiter la création de nouveaux accès et organiser la circulation véhicule et mode doux au sein du secteur :
  - En créer un nouvel accès depuis la rue du Vercors, permettant une desserte à double sens avec un principe de retournement,
  - En créant un nouvel accès, sur la rue du Moulin, en sens unique sortant uniquement,
  - En desservant le secteur avec une voirie de type desserte résidentielle*,
  - En intégrant au projet le cheminement piéton communal existant, allant de la rue du Moulin jusqu'à la rue du Vercors en passant par le haut du secteur.
  - En permettant aux modes doux, de traverser le secteur et de rejoindre notamment les équipements au nord sans passer par les voiries ;
- Minimiser l'imperméabilisation liée aux circulations et stationnements des véhicules sur le secteur :
  - en limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - en disposant les stationnements le long de la voirie, au plus économe en affouillement, ou selon le système de frontage*.
  - en proposant, lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, des stationnements en courée*, qui permettent également de gérer les retournements.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud et sud-ouest et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Épanneler les hauteurs des constructions en proposant les volumes les plus haut au nord, dans la continuité des volumes des équipements publics voisins,
- Intégrer les constructions dans la topographie du site et préserver des espaces non bâtis qui profitent au centre du bourg :
  - En maintenant une percée visuelle depuis le haut du secteur vers le parking situé entre la médiathèque et la maison de santé,
  - En traitant les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs* et notamment un espace au nord-est donnant sur la rue du Vercors.
- Implanter les constructions donnant sur la rue du Moulin dans la partie sud-est selon un sens de faitage parallèle à la rue du Moulin, avec un recul aligné sur les constructions existantes au nord, permettant de sécuriser le croisement,
- Traiter la transition vers les espaces forestiers à l'est en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Chemin piéton existant à intgérer au projet
- Chemin piétons-cycles à créer
- Desserte résidentielle locale à créer, à double sens, avec principe de retournement
- Desserte résidentielle locale à créer, en sens unique avec sortie rue du Moulin
- Accès véhicules à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Perméabilité visuelle à maintenir
- Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « FEROULIÈRE »

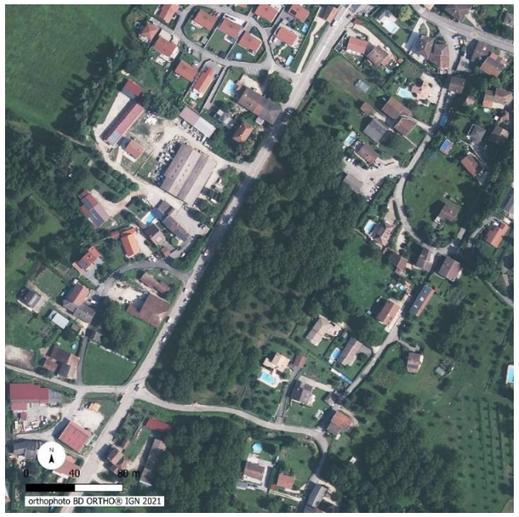
**Étude dérogatoire dite "Amendement Dupont"**

Se trouvant en dehors des espaces urbanisés de la commune, le secteur est inconstructible sur une largeur de 75m par rapport à l'axe de route du Sud (RD1532). La présente OAP est accompagnée d'un dossier justificatif pour une étude dérogatoire « Amendement Dupont » au titre du L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Les orientations d'aménagement sont ici reprises.

### > Analyse du site

Le secteur se trouve au sud du centre de la commune, le site est plat, non bâti et actuellement cultivé en noyers. La route du Sud (RD1532) le longe à l'ouest, la rue du Lavoir au sud. Le secteur remonte jusqu'à la rue des Fontaines à l'est et présente une légère déclivité, à la fois de l'est vers l'ouest, et du nord vers le sud, qui présente son point bas.

Les constructions alentours sont majoritairement des maisons individuelles des années 90, implantées entre quelques constructions anciennes aux gros gabarits. À noter quelques constructions à vocation artisanales de l'autre côté de la RD.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*La partie ouest du terrain le long de la RD, composée de noyers*



*L'accès piéton sur la rue des Fontaines (source Google Maps juin 2022)*

**Nuisances** :

- **Pollution** : Il n'y a pas de pollution répertoriée sur le site.
- **Classement sonore des infrastructures** : La route du Sud (RD1532) fait l'objet d'un classement de catégorie 3 (tissu ouvert) qui impacte la quasi-totalité du secteur (50m de part et d'autre de l'axe)
- **Assainissement** : Le site est relié au réseau collectif d'assainissement mais est concernée par une trame d'inconstructiblité en raison de l'état actuel de la STEP, dont la nécessité de travaux est avérée.

**Sécurité :**

La route du Sud fait partie des routes classées à grande circulation. Le secteur s'intègre entre une intersection à stop au sud, et se termine au nord proche d'une intersection à feu.

**Risques :**

Le secteur d'OAP est concerné par des aléas faibles jusqu'à forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (T1 à T3) en partie sud à proximité de la route du Lavoir.

**Ambiance climatique :**

Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Le Vercors constitue un masque solaire distant sur le site.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Analyse du site**




Périmètre de l'OAP
50km/h Vitesse règlementaire sur l'axe
Courbes de niveaux
Point bas
Trame bleue existante
Trame végétale existante

## > Enjeux pour le site

Proposer en entrée du bourg, un espace mêlant des activités le long de la RD et des logements sur la partie est. L'organisation et les accès du site doivent garantir une sécurité pour les futurs aménagements ainsi qu'une composition d'ensemble vu la superficie du secteur.

L'accès aux bâtiments agricoles (stockage et hangar) au nord du site doit être préservé.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir un programme mixte composé d'activités artisanales et de logements. La partie logement a un objectif de densité recherché d'**environ 20 logements à l'hectare,** soit environ 30 logements. Les formes urbaines seront de type individuel groupé* et/ou intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à du **R+1+C.**

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux, nuisances, sécurité

- Sécuriser la desserte du secteur :
  - En créant un nouvel accès depuis la Route du Lavoir au sud, en retrait de l'intersection par rapport à la Route du Sud,
  - En créant un nouvel accès sur Route du Sud,
  - En reliant ces deux accès par une voirie à double sens et de type maillage inter-quartier*,
  - En desservant les constructions depuis cette voie soit directement, soit par le biais de voirie de type desserte résidentielle*, avec un principe de retournement pour l'axe remontant vers la rue des Fontaines,
  - En proposant une poche de stationnement sur la rue des Fontaines, afin de limiter notamment le stationnement en bord de voirie des véhicules visiteurs sur cette rue étroite ;
- Intégrer les cheminements mode doux au secteur :
  - En proposant une traversée depuis et vers la rue des fontaines pour les modes doux uniquement,
  - En permettant globalement des circulations sur le secteur, notamment depuis et vers les espaces de stationnements,
- Minimiser l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - en limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - en privilégiant les stationnements le long de la voirie pour les constructions à usage artisanal, afin d'en dégager la façade donnant sur la route du Sud,
  - en proposant, lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, des stationnements en courée*, qui permettent également de gérer les retournements, et d'où les habitants pourront circuler à pied pour rejoindre les logements,
  - en traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements,
  - En proposant en complément des stationnements visiteurs en long de voirie.
- Garantir une isolation des constructions par rapport à la route du Sud :
  - En implantant les logements en second plan par rapport à la route,
  - En renforçant, conformément à la réglementation en vigueur, les normes d'insonorisation des bâtiments de logements ;
  - Préserver l'accès aux exploitations et bâtiments agricoles au nord du site de l'OAP.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

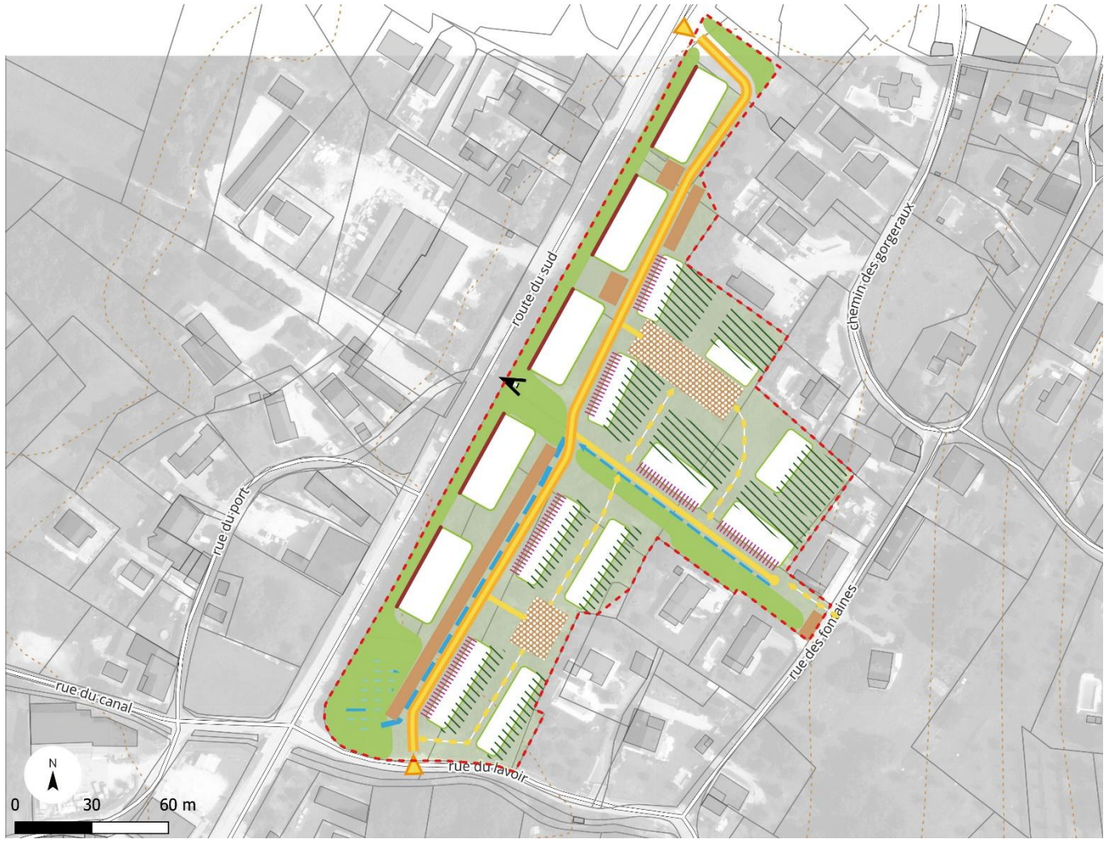
- Créer un premier plan qualitatif depuis la Route du Sud :
  - En implantant les constructions à usage artisanal en léger retrait, en alignant les nouvelles constructions entre elles tout en les espaçant afin de rythmer le linéaire de ce secteur,
  - En trainant cette façade donnant sur la route du Sud avec le même niveau de qualité que celle donnant sur l'intérieur du secteur et sans annexes ;
- Préserver une percée visuelle sans construction au centre du secteur, s'appuyant sur un axe de desserte puis une circulation piétonne entre la rue des Fontaines et la route du Sud
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale majoritairement à l'ouest et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Intégrer à l'aménagement la gestion des eaux pluviales en noues* le long de la voirie puis dans un secteur de gestion dans l'espace de recul par rapport à la RD au sud-ouest.
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer, sur la rue du lavoir et la route du sud
- Maillage inter-quartiers à créer pour desservir l'opération
- Desserte résidentielle locale à créer, avec principe de retournement
- Chemin piétons-cycle à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Perméabilité visuelle à maintenir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales
- Noue à maintenir ou à créer
- Écoulement d'eau vers la noue



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-ROMANS

### CONTEXTE

La commune de Saint-Romans se situe au **Sud-Est du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté** à proximité directe de la polarité de Saint-Marcellin dont elle est limitrophe. Elle s'étend depuis les berges de l'Isère en plateau jusqu'à la vallée du Royans et aux premiers reliefs du massif du Vercors. Elle est traversée du Nord au Sud par la route de Valence (RD, 1532) axe majeur du territoire de la communauté de communes entre Valence et Grenoble. **Elle compte 233 habitants en 2021**.

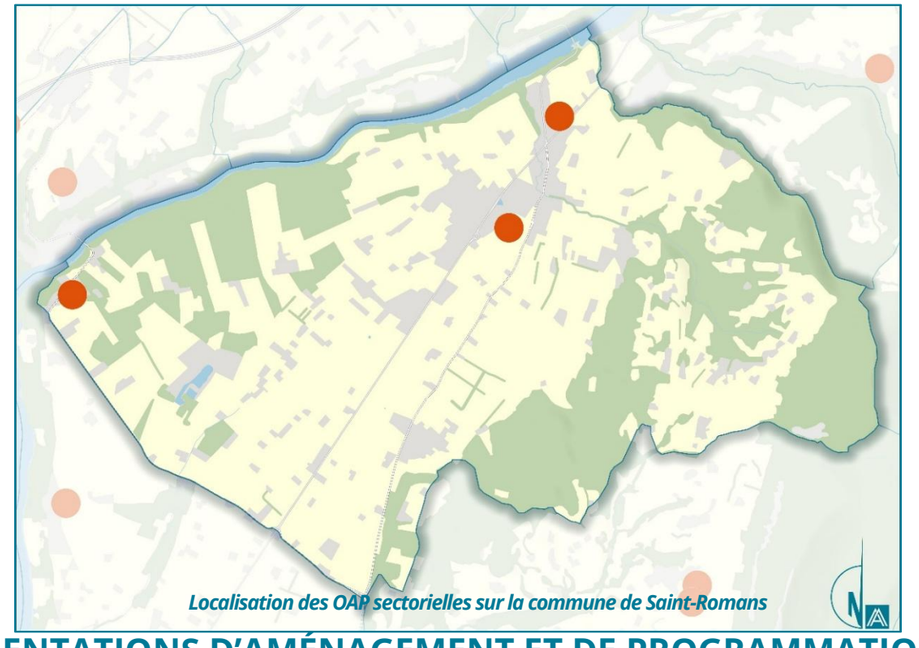
La majeure partie de la commune se compose d'espaces agricoles et naturels. Son centre-bourg historique se concentre autour de la Grande Rue, à partir duquel s'est peu à peu développé un tissu urbain majoritairement pavillonnaire, en appui des voies de circulation. La trame urbaine communale est caractérisée par un habitat diffus et plusieurs hameaux qui peuvent être éloignés du chef-lieu.

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle de relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Le cadre posé pour les "pôles relais" vise à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

La commune dispose de nombreux équipements et services, en matière de santé, de services à la personne, ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'une école élémentaire et maternelle, de plusieurs équipements sportifs, d'une crèche et d'un ALSH.

La commune dispose de 3 OAP sectorielles :

- le secteur « Forêt de Claix » (OAP n°1)
- Le secteur « La Noyeraie » (OAP n°2)
- Le secteur « Les Bavorgnes » (OAP n°3)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Romans*

### OAP 1 « FORÊT DE CLAIX »

#### > Analyse du site

Le site de l'OAP « Forêt de Claix » s'insère dans un hameau particulièrement excentré mais à proximité du village de la Sône.

Le secteur s'implante au cœur d'un vaste ilot délimité au Nord par la RD71 et au Sud la route du bois de Claix, axe structurant pour la plaine agricole de la commune. Le Nord-Est du périmètre est bordé par deux maisons jumelées, un modèle amené à s'étendre le long de la RD71 avec le projet en cours de construction de 4 maisons jumelées supplémentaires. La limite Est du site est marquée par une haie arborée derrière laquelle un garage automobile est implanté. L'Est du secteur est également caractérisé par un tissu pavillonnaire peu développé et peu dense. Un tissu assez similaire se situe le long de la route du bois de Claix, composé de grandes villas disposant de grandes parcelles plus ou moins jardinées. La partie Sud du périmètre est délimitée par les fonds de parcelles d'un ensemble rural ancien avec à son pourtour des arbres particulièrement développés. Le secteur se raccorde à la route du Bois de Claix, au Sud, entre ces deux propriétés. Enfin, le site dispose d'un caractère végétal dominant, notamment composé par trois arbres remarquables à l'Ouest du périmètre de l'OAP.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le secteur relativement plat bénéficie d'un cadre dégagé, les masques solaires ont limités, avec quelques arbres de grand développement. L'exposition Sud peut facilement être recherchée dans le projet d'aménagement permettant des apports solaires passifs intéressants.

**Assainissement**

Il est à noter que ce secteur ne dispose pas d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement.

#### > Enjeux pour le site

L'emplacement géographique du site, en extension d'un tissu urbain peu dense et éloigné du centre-bourg, représente un enjeu pour maitriser la densification de ce hameau.

L'objectif est de garantir une insertion urbaine et paysagère de qualité pour une opération située en vis-à-vis de maisons individuelles jumelées, en veillant à aménager des espaces d'intimité au sein du projet.

Enfin, l'objectif est de préserver le caractère végétal du site, notamment en préservant les structures végétales existantes à l'Ouest et à l'Est du périmètre.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation :**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée de **10 logements à l'hectare**, soit environ 5 logements individuels de faible hauteur allant du **R+1 au R+1+C**.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Implanter l'accès sur la route du bois de Claix, en évitant les arbres de grand développement.
- Prolonger l'accès par une voie de desserte résidentielle* qui débouchera sur l'aire de stationnement mutualisé et végétalisé.
- Gérer le stationnement et l'accès aux logements par le principe de stationnement en courée*.
- Veiller à minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le traitement architectural et l'implantation des nouvelles constructions doivent répondre aux enjeux de préservation de la qualité paysagère et à l'ambiance résidentielle caractérisant ce secteur :
- Répartir le programme dans deux volumes simples et à toiture à 2 pans, en respectant le sens de faitage et les principes d'implantation des constructions au schéma, à proximité de la courée.
- Traiter les façades des maisons donnant sur la courée de stationnement avec un front planté.
- Préserver et conforter la haie arborée à l'Est du périmètre.
- Aménager un espace commun* en fond de parcelle afin de conserver au maximum les arbres existants et conserver un cœur d'îlot végétalisé à l'articulation des opérations de logements.
- Aménager des lisères multifonctionnelles au Nord et au Sud du périmètre pour limiter les vis-à-vis et créer des espaces d'intimités.
- Privilégier l'installation de clôtures poreuses et végétalisées pour participer à l'ambiance jardinée de l'opération et alimenter le maillage végétal du hameau.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Arbres à conserver
- Trame végétale à conserver

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage

**VOIRIE – MOBILITE – ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principe de stationnement en courée



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « LA NOYERAIE »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la RD1532– Google - 2022*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Site de 8 400 m² en extension immédiate du centre-bourg de Saint-Romans, le long de la RD1532, actuellement cultivée en grandes cultures. Le site est très majoritairement plat, mais concerné par un léger talweg sur sa partie nord. La trame végétale est inexistante sur le champ et sur les côtés du terrain.

Outre la proximité à la RD1532, un petit cheminement permet de relier le nord du site à la RD518.

**Ambiance climatique**

Le secteur relativement plat bénéficie d'un cadre dégagé, les masques solaires sont inexistants. L'exposition Sud peut facilement être recherchée dans le projet d'aménagement permettant des apports solaires passifs intéressants.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible de ruissellement lié au léger talweg, sur sa partie nord-ouest (Bv1a).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre de la commune et avec les équipements publics en fait un espace idéal pour la création de logements, en proposant une diversification de l'offre, notamment vers l'habitat intermédiaire.

Il s'agira de s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante, tout en offrant des espaces ouverts, une meilleure trame végétale, et une qualité urbaine à-même de proposer une densité attractive et désirable.

Le site d'OAP présente également un enjeu de transitions avec les espaces agricoles contigus.

**Programmation**

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **20** logements à l'hectare, soit environ 14 logements. Les formes urbaines seront variées, allant de l'individuel groupé* à l'habitat intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à R+1+C à R+2.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager une voie de desserte interne* depuis l'impasse, se terminant en cours de distribution* et y prévoir des espaces pour stationnements visiteurs.
- Garantir les porosités pour les modes actifs au nord-ouest du site.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement***, en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Respecter les volumétries déjà présentes aux alentours, notamment en proposant des volumes simples, des toitures à deux pans et des couleurs proches.
- Implanter les constructions avec un principe de courée* le long de l'accès Ouest.
- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Sud pour assurer l'interface paysagère avec la RD1532. De même, en limite Nord-Est, une lisière multifonctionnelle* devra s'insérer dans une zone tampon végétalisée de 15m pour gérer la transition entre l'OAP et les parcelles cultivées.
- Prendre en compte les eaux pluviales, en évitant la construction dans l'axe de ruissellement.

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Lisière multifonctionnelle
- Abords des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Principe d'implantation des constructions

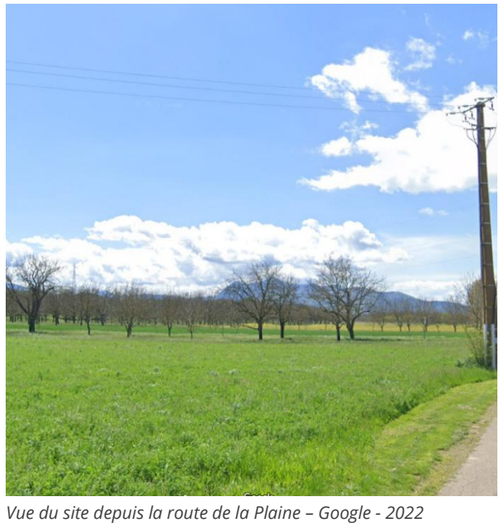
VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Principes de retournement à prévoir
- Principe de cour de distribution
- Accès véhicules à créer

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 3 « LES BAVORGNES »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la route de la Plaine – Google - 2022*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Site de 1,01 ha en extension immédiate du centre-bourg de Saint-Romans, le long de la RD1532, actuellement cultivée en grandes cultures. Le site est pratiquement plat. Il est bordé par une importante trame végétale sur ses trois flancs hors celui jouxtant la route de la Plaine.  Il est situé en aval d'un petit relief remontant vers le centre-bourg historique et les écoles.

#### Ambiance climatique

Le secteur relativement plat bénéficie d'un cadre dégagé, les masques solaires sont limités, avec des arbres de grand développement sur les franges du site.

#### Risques

Le site est concerné par un risque faible de ruissellement lié au léger talweg, traversant le terrain du sud-est vers l'ouest (Bv1a).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre de la commune et avec les zones économiques existantes en fait un secteur de choix pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Celles-ci permettront de renforcer le rôle de pôle-relais de cette commune et de garantir un bon équilibre entre emplois et habitants.

Maintenir la trame arborée existante.

Respecter les dispositions relatives aux risques naturels, et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

Anticiper l'extension de ce site vers le sud-ouest.

#### Programmation

Le site a pour vocation d'accueillir des activités industrielles productives, occupant potentiellement de grands tènements fonciers (pouvant aller jusqu'à 1ha d'un seul tenant).

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager une voie de desserte interne* sur le flanc sud-ouest du secteur, à-même de desservir l'extension envisagée de l'urbanisation sur le champ situé au sud du site.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Implanter les constructions à en respectant le principe de bande de recul par rapport à la voie de desserte interne.
- Privilégier l'implantation des bâtiments sur les parties hautes des parcelles pour gérer les eaux pluviales dans la partie sud, située en aval sur le parcours de ruissellement.
- Valoriser les haies arborées existantes en lisières multifonctionnelles* et noues plantées pour gérer l'infiltration des eaux pluviales.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-SAUVEUR

### CONTEXTE

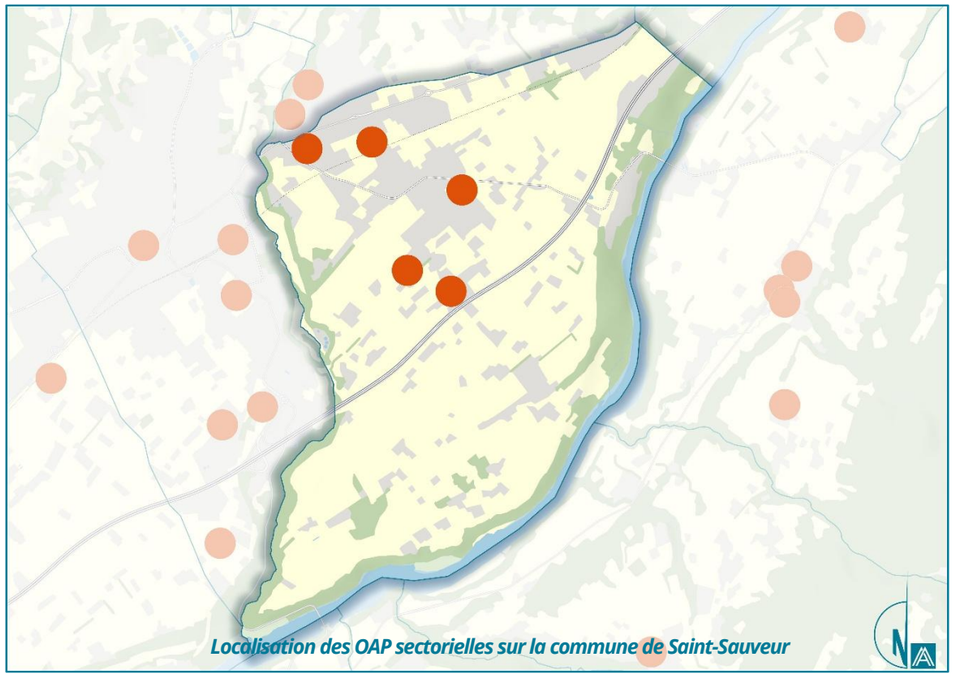
La commune de Saint-Sauveur se situe au **centre du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté**, à proximité de l'agglomération centrale de Saint-Marcellin, à laquelle le centre-bourg de Saint-Sauveur est directement raccordé via la route d'Izeron. La commune s'étend entre l'axe viaire de la route de Grenoble (RD1092) et la rivière de l'Isère, sur une plaine essentiellement agricole traversée par l'autoroute A49. En dehors de la zone commerciale bordant la route de Grenoble au Nord, le village se compose essentiellement d'un tissu urbain diffus d'habitat pavillonnaire. **La commune compte 2162 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle soutien d'agglomération** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les ""pôles soutien d'agglomération" occupent un rôle de soutien au pôle urbain principal, principalement en matière d'habitat et d'équipements. Ils offrent un cadre de vie en marge des espaces les plus urbains du territoire et contribuent pour cela à l'attractivité résidentielle de l'agglomération centrale. En complément, leurs commerces, services et équipements constituent une offre de proximité pour leurs habitants voire à ceux des communes rurales alentour.

**La commune dispose de nombreux équipements et services,** en matière de santé, de services à la personne, ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'une école élémentaire, de plusieurs équipements sportifs et d'une salle polyvalente.

Cinq secteurs font l'objet d'une OAP :

- Le secteur « Tulipes » (OAP n°1)
- Le secteur « Camélias » (OAP n°2)
- Le secteur « La Maladière » (OAP n°3)
- Le secteur « Terrain multisport » (OAP n'4)
- Le secteur « Tonnellerie » (OAP n°5)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Sauveur*

### OAP 1 « TULIPES »

#### > Analyse de site

Le site se trouve à l'Est de la commune, à proximité directe du centre-bourg et de ses équipements et services, en entrée de village. Il correspond à un champ relativement plat se développant entre la route d'Izeron (RD32) et la rue des Tulipes, en marquant une césure dans le tissu d'habitat pavillonnaire existant. La maison implantée au croisement de la rue des géraniums et de la rue des tulipes est à démolir. Il est traversé par la rue des Géraniums reliant le centre-bourg au giratoire de la route départementale. Il est à noter la présence d'une exploitation agricole et d'un espace boisé (noyers) en limite Sud-Est du secteur. Depuis le site, on peut avoir un joli coup d'œil sur les contreforts du Vercors à l'Est.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Ambiance climatique**

Le secteur bénéficie d'un cadre entièrement dégagé avec quatre expositions possibles sans masques naturel à proximité directe.

#### > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles en centre village, en permettant une variété des typologies de logements. Le secteur peut être diviser en deux sous-secteurs : le sous-secteur 1 à l'Ouest de la rue des Géraniums et le sous-secteur 2 à l'Est de la rue des Géraniums. Leur aménagement successif doit permettre des formes urbaines et densités différentes afin de s'inscrire en cohérence avec le caractère résidentiel de la commune et la proximité de l'espace agricole.

Il est également nécessaire de maintenir une distance par rapport à l'exploitation agricole à l'est du site.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement, 56 au total,** répartis sur deux sous-secteurs.

**Sur le sous-secteur 1**, un objectif de densité recherché d'environ **16 logements à l'hectare**, soit environ **7 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel groupé *** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

**Sur le sous-secteur 2**, un objectif de densité recherché d'environ **32 logements à l'hectare**, soit environ **49 logements**. Les formes urbaines seront de type **intermédiaire* (12 logements), individuel groupé* (7 logements) et collectif* (30 logements),** d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles à R+2** Une variété de typologie de logements est attendu avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.



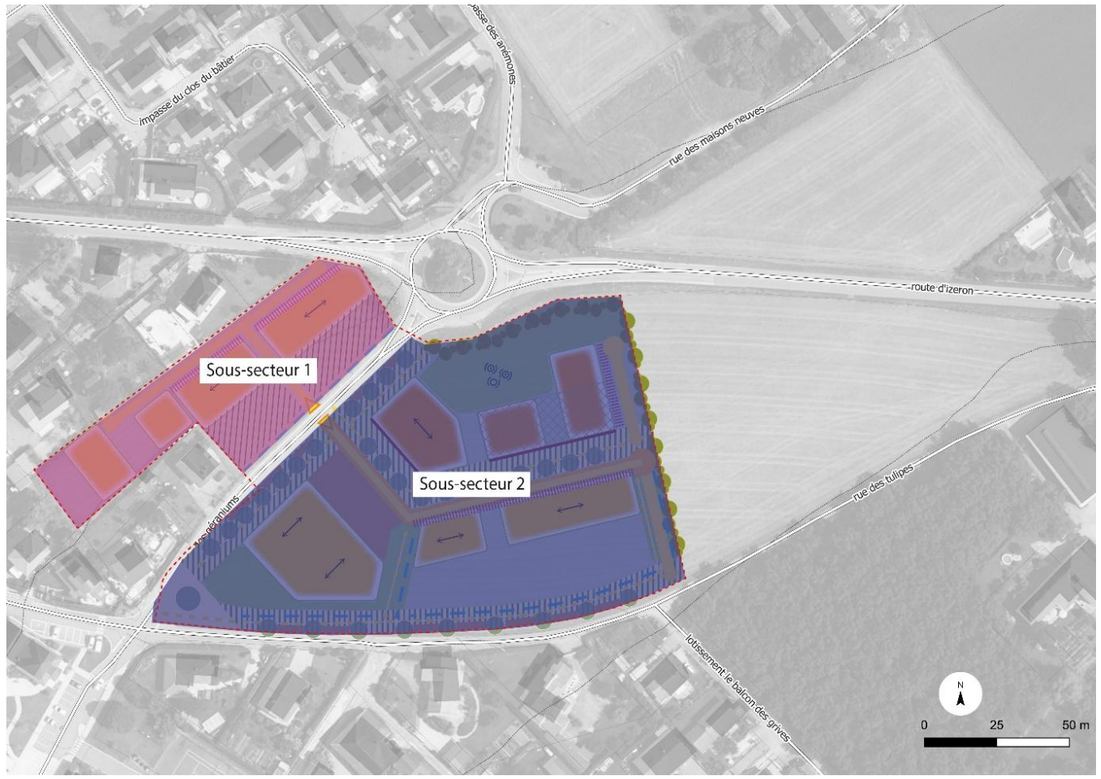
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Une opération d'ensemble est attendue sur ce secteur avec le phasage suivant :

- 1 : Aménagement du secteur 1 (avant 2031)
- 2 : Aménagement du secteur 2, au fur et à mesure des équipements

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*




**Répartition des sous-secteurs**

Le secteur peut être séquencé en deux parties :

- Sous-Secteur 1 : secteur le moins étendu à l'Ouest de la rue des Géraniums
- Sous-Secteur 2 : secteur le plus étendu à l'Est de la rue des Géraniums

**Localisation des sous-secteurs**

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Sous-secteur 1**

- Créer un accès depuis la rue des Géraniums, en maintenant une distance suffisante avec la sortie du giratoire.
- Aménager une voie de desserte résidentielle jusqu'en en limite Nord-Est du tènement pour desservir les logements à l'arrière des volumes bâtis. Prévoir un principe de retournement.
- Créer une bande de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- Les cheminements piétons seront intégrés pour partie dans la bande de frontage* et en parallèle de la voirie de desserte résidentielle.

**Sous-secteur 2**

À l'échelle de ce sous-secteur et en lien avec le sous-secteur 1, créer un maillage inter-quartiers permettant de relier la rue des Géraniums et la rue des Tulipes, avec un sens de circulation définit :

- Créer un accès à double sens depuis la rue des Géraniums.
- Permettre, à plus long terme, de poursuivre la voie afin de créer un débouché sur la rue des Tulipes.
- Implanter la voie de desserte inter-quartiers en partie centrale du tènement, afin de pouvoir desservir directement les différents ilots au Nord ou au Sud de celle-ci.
- Une voie de desserte résidentielle peut être créée depuis l'axe principal inter-quartier, pour organiser l'accès et une partie des stationnements du secteur de constructions de moyenne hauteur.
- Pour l'ilot Sud-Ouest de constructions de faible hauteur, créer une aire de stationnement mutualisé* à proximité directe de la voie principale du maillage inter-quartiers.
- Ilot Sud de constructions de faible hauteur, créer une bande de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- Pour les constructions de moyenne hauteur, aménager les stationnements dans des socles de sous-sol sur un ou deux niveaux, construits à l'aplomb des volume bâtis.

**Espace public**

Créer un maillage modes-doux à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur 2, afin de relier les nouveaux secteurs d'habitat à la rue des Géraniums et à la rue des Tulipes. Les cheminements modes doux sont aménagés au sein d'espaces publics à dominante végétale comprenant également des places de stationnement public et dont le traitement est défini au chapitre « qualité urbaine, architecturale et paysagère ».

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

**Sous-secteur 1**

Ce secteur est à aménager en priorité :

- Aménager plusieurs logements groupés sur la partie Nord-Est, implantés en partie haute du terrain parallèlement à la légère pente, avec une orientation principale Sud-Est permettant une vue dégagée sur la vallée et les contreforts du Vercors. Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif au Sud, dont l'ensemble participera à la qualité paysagère en front de la rue des Géraniums.
- Aménager plusieurs logements, sur deux lots distincts, dans la zone la plus enclavée du secteur, au Sud-Ouest, aménagés dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.
-



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

Invariants sur l'ensemble du sous-secteur :

- Les volumes bâtis doivent être simples et à toiture deux pans.
- Limiter le nombre de matériaux utilisés en façade, afin de maintenir une cohérence générale du projet.
- Limiter les clôtures, notamment en séparatif et permettre une perméabilité visuelle sur la bande de jardins privatifs au Sud qui participe à la qualité d'ambiance de la rue des Géraniums
- Favoriser la gestion des eaux pluviales en surface en préservant la pleine terre et en créant une noue paysagère en limite Sud, en fond de la bande jardinée continue en bordure de la rue des Géraniums.

**Sous-secteur 2**

Ce secteur est à aménager dans un second temps, avec la création de plusieurs logements, répartis dans différents ilots d'habitat.

Ilot Sud-Ouest de constructions de faible hauteur :

- Aménager plusieurs logements dans répartis dans 1 à 2 volumes, directement depuis le maillage inter-quartier et s'intégrant à l'interface de la rue des Géraniums et de la rue des Tulipes ; en lien direct avec la placette publique à aménager.
- Permettre des typologies variées de logements, avec une majorité de logements, pouvant accueillir de jeunes familles.
- Limiter l'épaisseur des bâtiments afin de favoriser les logements traversants, orientés principalement au Sud, pouvant tous bénéficier d'un prolongement sur une espace extérieur privatif (jardin ou loggia).
- Créer un espace commun* perceptible depuis la placette publique à aménager, profitant à l'ensemble des nouveaux logements. Cet espace doit être largement végétalisé et peut répondre à différents besoins en termes d'usages : espace de détente, jardin partagé, compost partagé etc.

Ilot Sud de constructions de faible hauteur :

- Aménager plusieurs logements groupés dans des volumes desservis depuis la bande de frontage* aménagée au Sud de la voie de desserte inter-quartiers.
- Volumes à toiture deux pans, respectant le sens de faîtage imposé avec une orientation principale des logements au Sud.
- Maintenir des césures entre les séquences d'habitat pour permettre l'aménagement de perméabilités piétonnes vers la rue des Tulipes.
- Ménager une bande continue de jardins privatifs au Sud des maisons, perceptible depuis l'espace public aménagé sur la rue des Tulipes et participant à sa qualité paysagère.

Ilot Nord de constructions de moyenne hauteur :

- Aménager des logements répartis dans plusieurs volumes simples, construits sur un socle de sous-sols pour la gestion des stationnements.
- Limiter l'épaisseur des bâtiments afin de favoriser les logements traversants, à minima bi-orientés et bénéficiant tous d'un prolongement sur une espace extérieur privatif (jardin ou loggia).
- Permettre des typologies variées de logements, avec une majorité de logements moyens, pouvant accueillir de jeunes familles, jeunes actifs ou séniors souhaitant se reloger sur la commune.
- Articuler les volumes bâtis autour d'espaces communs* conçus et aménagés comme des cœurs d'ilots*, support d'une biodiversité, qualité paysagère et qualité d'usage.
- Maintenir des perméabilités visuelles vers les cœurs d'ilots entre les volumes bâtis, afin qu'ils participent à la qualité d'ambiance paysagère de l'espace public aménagé en bordure de la voie de desserte inter-quartiers.
- Créer une lisière multifonctionnelle* continue en limite Nord du tènement, en lien avec les cœurs d'ilots*, afin de traiter la transition avec le caractère routier de la départementale et l'espace agricole à l'Est.

Invariants sur tous les îlots :

- Privilégier architecture simple, mettant en œuvre des matériaux qualitatifs et limités en nombre, pour maintenir une cohérence à l'échelle de chaque ilot et donc à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux espaces paysagers sous-formes de noues paysagères.
- L'aménagement de ce secteur peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements, mais une opération d'ensemble est attendue à minima à l'échelle d'un ilot ou à l'échelle de plusieurs ilots.

**Espaces publics**

Le sous-secteur 2 est fortement lié à l'aménagement d'espaces publics, connectés les uns aux autres garantissant une continuité des déplacements entre le nouveau secteur d'habitat et le centre-bourg, ainsi que la requalification de la rue des Tulipes et de la rue des Géraniums.

Rue des Tulipes et rue des Géraniums :

- Aménager une bande d'espace public à dominante végétale en surépaisseur de la rue existante, sur une largeur de 8 à10m, comprenant un cheminement modes doux, une noue paysagère, une trame végétale multi-strates comprenant une trame arborée, des stationnements publics.
- Cette bande permettra l'aménagement d'une sortie directe au bout de la rue des Tulipes depuis l'opération.
- Créer une placette publique à la jonction des deux rues en lien avec les équipements du centre-bourg et permettant : la continuité des cheminements modes-doux, l'aménagement d'espaces de rencontre par l'investissement de différents usages, la création d'une ambiance paysagère qualitative et la requalification de ce carrefour en l'inscrivant dans le fonctionnement du centre-bourg,

Desserte inter-quartiers :

- Aménager les abords Nord de la voie sous la forme d'une « promenade » paysagère sur une largeur de 10 m, participant à la qualité du front bâti des ilots de moyenne hauteur et comprenant :
  - Un espace destiné aux modes doux
  - Une végétalisation multi-strates dont une trame arborée en accompagnement de la voirie de desserte et du cheminement piéton,
  - Des aménagements ponctuels favorisant les rencontres et l'investissement de cet espace par les usagers (mobilier urbain, petites installations favorables à la biodiversité, aire de détente, etc.)

L'ensemble de ces espaces publics doivent être réalisés avec des matériaux adaptés, perméables et naturels, en comprenant une dominante végétale cohérente à l'échelle de l'ensemble du secteur (Le principe du pré-verdissement peut être exigé)

- Les cheminements sont à traiter avec des matériaux perméables et naturels,
- Les surfaces des places de stationnements doivent être végétalisées,
- Les espaces plantés doivent se faire sur des espaces de pleine terre permettant leur développement.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Arbres à planter
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Coeurs d'îlots
- Espace potager à préserver ou à créer

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Maillage inter-quartiers à créer
- Possibilité de débouché viaire ultérieur en cas de prolongement
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Emplacement préférentiel des stationnements souterrains
- Aire de stationnement à créer
- Espace public à créer
- Espace public dominante végétale à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 2 « CAMÉLIAS »

### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud de la commune, à proximité du centre-bourg et notamment de l'école primaire et des équipements sportifs. Il correspond à un tènement constitué d'une propriété bâtie et de son jardin ainsi que d'une trame arborée correspondant à une ancienne noyeraie. Il est bordé par la rue des jonquilles le reliant au centre-bourg et par l'impasse des camélias desservant le lotissement des jardins du Vercors à l'Est du site. Le secteur s'inscrit donc dans en environnement hétérogène d'entrée de bourg, bordé à l'Ouest par une zone agricole, au Sud par le bâtiment des services techniques de la commune, à l'Est et au Nord par un tissu d'habitat pavillonnaire également limitrophe de l'espace agricole. Le jardin constitue la majeure partie du tènement et comporte plusieurs arbres fruitiers lui donnant une ambiance de verger en parallèle des noyers occupant la partie Est. Il présente une légère déclivité depuis la maison (au Nord) jusqu'à l'impasse des camélias au Sud et permettant une vue dégagée sur les contreforts du Vercors.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Il est à noter également la proximité de l'autoroute A49 au Sud du secteur.

**Risques :** Le secteur est concerné par un risque faible inondation en pied de versant, sur sa partie Sud-Est (risque bleu l'1).

**Ambiance climatique :** Le secteur, relativement plat, bénéficie d'un cadre dégagé exposé principalement au Sud. Le boisement de noyers à l'Est constitue un masque solaire naturel. Le site bénéficie néanmoins d'apports solaires passifs intéressants.

**Assainissement :** Il est à noter que ce secteur ne dispose pas aujourd'hui d'assainissement collectif, un dispositif adapté est donc à prévoir dans le projet d'aménagement ou le raccordement à moyen terme de ce secteur afin de permettre le maintien de la densité.

### > Enjeux pour le site

La situation de proximité du site avec le centre-bourg et ses équipements scolaires, en fait un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles, en permettant une variété des typologies de logements. Il nécessite également d'intégrer les questions d'entrée de bourg et doit s'inscrire dans la continuité du lotissement déjà existant à l'Est, tout en permettant une meilleure densité et organisation du bâti. L'aménagement du secteur doit également permettre de préserver et valoriser la qualité paysagère et la biodiversité en intégrant une partie de la trame arborée existante dans le projet. La pleine terre doit être préserver au maximum afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et la notion de risque inondation. Le fonctionnement de la maison existante sur la propriété doit pouvoir rester indépendant afin de laisser des possibilités d'évolution distinctes.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement**, avec un objectif de densité recherché d'environ .**22 logements à l'hectare**, soit environ **20 logements**. Les formes urbaines seront de type **individuel* et intermédiaire*,** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une variété de typologie de logements est attendu avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.

Il est à noter la possibilité de réhabilitation de la maison existante.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le principe d'accès et de desserte doit permettre le détachement de la maison existante pour fonctionner indépendamment du reste du secteur aménagé :

- Préserver l'accès à la maison existante depuis la rue des jonquilles.
- Créer un accès depuis la rue des camélias et aménager une voie de desserte résidentielle jusqu'en limite de la parcelle de la maison, pour desservir les logements parallèlement à la pente, à l'arrière des volumes bâtis. Prévoir un principe de retournement.
- Créer des bandes de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- Permettre une connexion modes-doux vers le lotissement existant à l'Est.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Un aménagement d'ensemble est à prévoir sur ce secteur avec la possibilité de plusieurs logements répartis dans 4 volumes au plus :

- Implanter les nouveaux volumes en partie haute du terrain, en alignement sur la bande de frontage*, parallèlement à la pente (sens de faîtage dans la grande longueur parallèle à la pente)
- Volumes simples, à toiture deux pans et limités en épaisseur afin de favoriser les logements traversants.
- Orienter prioritairement les logements au Sud avec un prolongement sur un espace extérieur privatif (jardin/loggia) directement accessible depuis la pièce de vie.
- Utiliser des matériaux qualitatifs et limités en nombre, permettant une unité de traitement des façades à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur.

Le traitement paysager du secteur permettra la préservation d'un maximum de pleine terre et le maintien de la biodiversité existante en lien avec les espaces agricoles voisins :

- Dans les jardins privatifs, les clôtures sont à limiter, privilégier la gestion des séparatifs par la plantation de haies libres et diversifiées d'essences locales.
- Aménager un espace commun au Sud-Ouest du tènement, dans la continuité de la bande de jardins privatifs, dans lequel les arbres fruitiers identifiés sont à préserver et à valoriser dans une ambiance « verger ».
- Préserver une partie de la trame arborée (noyers) en limite Est et Sud ainsi que la haie existante sur la rue des jonquilles et mettre en place une continuité paysagère et végétale entre les deux.
- Dans le cadre du réaménagement de la maison existante, les deux arbres identifiés dans la cour sont à préserver et valoriser.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place
- Arbres à conserver
- Espace commun à créer
- Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage
- Localisation préférentielle des jardins

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 3 « MALADIÈRE »

### > Analyse de site



*Vue d'une partie du site depuis la rue des Lavandes (Google Maps, 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site se situe au nord de la commune, entre la D1092 et la voie ferrée Grenoble – Valence. Il s'agit d'une enclave agricole entre cette infrastructure ferroviaire et les zones d'activités déjà existantes au nord. Quelques poches résidentielles sont localisées dans cet espace.

Une partie de ces terrains actuellement cultivés est exploitée en noyeraie. Deux autres champs sont utilisés en cultures de céréales et oléagineux.

**Ambiance climatique**

Le secteur est plat, loin de tout relief significatif. Aucun élément ne vient apporter d'ombrage.

Le secteur dispose en revanche d'une belle percée paysagère sur les contreforts du Vercors.

**Risques**

Le site est exempt de tout risque naturel.

L'abord de la voie ferrée est concerné par les risques de transport de matières dangereuses s'y afférant.

### > Enjeux pour le site

**Programmation**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et artisanales.

Il s'inscrit dans le schéma de développement économique intercommunal.

Les activités commerciales et de services n'y sont pas souhaitées.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Partie ouest**

- Créer une voie publique qui se raccordera sur la rue des Lavandes à hauteur de la rue Vaucanson, un carrefour sécurisé devra être aménagé, en tenant compte des nécessités liées aux poids-lourds.
- Desserte des lots selon le principe de la voie de desserte interne* intégrant les retournements.
- Gestion des eaux pluviales le long des voies.

**Partie est**

- Créer les accès depuis une voie publique qui se raccordera uniquement sur la rue Vaucanson.
- Desserte des lots selon le principe de la voie de desserte interne* intégrant les retournements.
- Gestion des eaux pluviales le long des voies.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Préserver et renforcer la trame boisée en cordon avec les habitations au sud et avec l'arrière du supermarché au Nord,
- Traiter la transition vers les espaces agricoles, naturels en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et en surface, par un réseau de noues le long des voies de desserte et en périphérie du secteur.
- Implanter les futures constructions selon les principes développés dans les orientations « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques »*, quel que soit la taille des lots à aménager, avec pour objectif de maintenir à l'intérieur de chaque lot des sols perméables, une trame verte continue ente les différents lots, en appui des bandes de recul et en alternance avec les espaces fonctionnels des établissements, le tout étant favorable à la gestion des eaux pluviales, à l'atténuation des surchauffes estivales et la mise en valeur des établissements et plus largement celle de la zone d'activités.
- Les façades des constructions contribueront à la structuration des rues et participeront à la qualité générale du cadre bâti de la zone d'activités.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « TERRAIN MULTISPORT »

### > Analyse de site



*Localisation du projet (maps.google.fr, 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site est situé en continuité du terrain de sport existant, en sortie du bourg sur une route secondaire amenant aux Echavagnes à Saint-Marcellin.

**Ambiance climatique**

Le site est plat et sans éléments pouvant apporter des ombrages significatifs. Une grande haie constitue un repère dans le paysage.

Il propose une ouverture paysagère intéressante sur les contreforts du Vercors.

**Risques**

Le site n'est concerné par aucun risque naturel.

### > Enjeux pour le site

Permettre la création d'un nouveau terrain multisports, répondant aux besoins de la population locale.

**Programmation**

Le site a comme unique vocation d'accueillir l'équipement sportif et ses stationnements véhicules et vélos associés.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

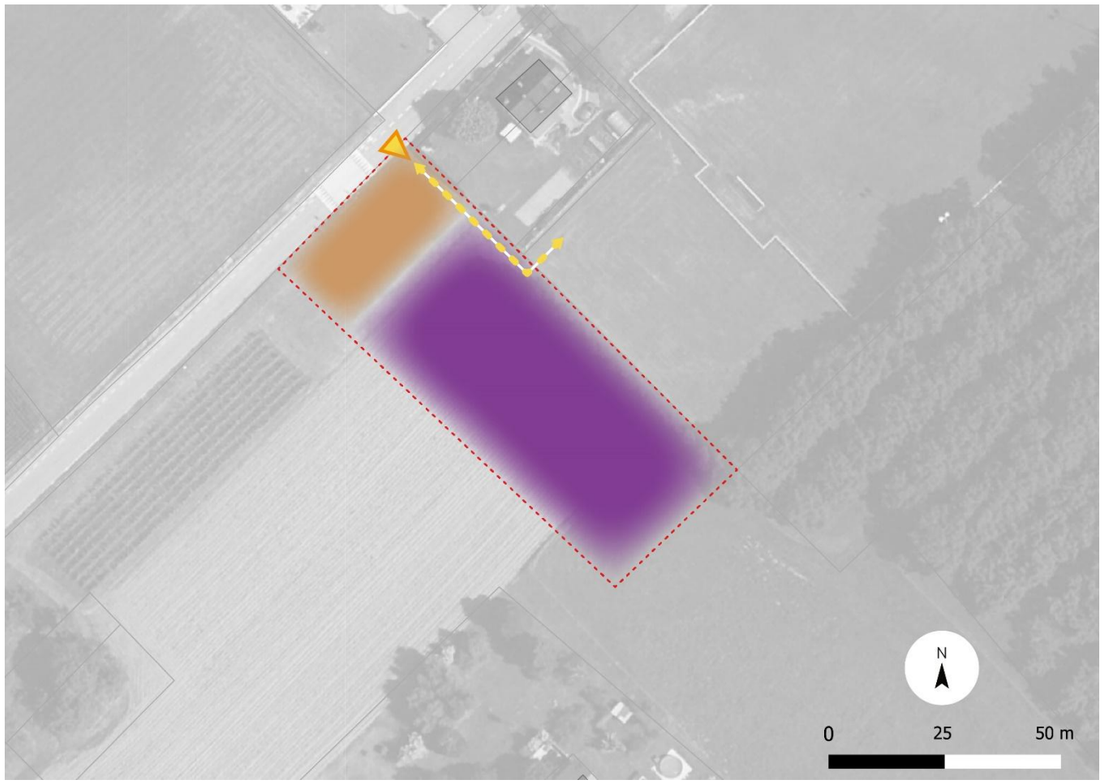
#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer un accès unique et sécurisé depuis la rue des Géraniums.
- Prévoir une poche de stationnement véhicules et vélos ajustée aux besoins du projet le long de cette même rue.
- Créer une liaison piétonne vers le stade existant.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Conserver la haie existante pour favoriser l'ombre sur le terrain de sport situé à côté.

#### Principes d'aménagement et programmation






En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 5 « TONNELLERIE »

### > Analyse de site



*Vue de l'usine depuis la RD1092 (maps.google.fr ; 2025)*




*Vue aérienne du site – IGN - 2024*

Le site concerné par l'OAP est une usine de tonnellerie actuellement toujours en activité. Il est situé au nord de la commune, le long de la RD1092 et à proximité des espaces d'activités économiques et commerciales de la commune. Il s'inscrit dans un espace bien urbanisé mais hétéroclite, où les pavillons côtoient les espaces d'activités.

**Ambiance climatique**

Le site est plat et sans éléments pouvant apporter des ombrages significatifs. Une partie du secteur est végétalisée avec quelques petits arbres.

Il propose une ouverture paysagère intéressante sur les contreforts du Vercors.

**Risques**

Le site n'est concerné par aucun risque naturel.

### > Enjeux pour le site

- Anticiper la mutation de l'usine à moyen terme, en proposant dès à présent une orientation d'aménagement en faveur d'un renouvellement urbain qualitatif.
- Ne pas créer d'accès véhicules supplémentaire sur la D 1092 mais réaliser un accès unique depuis la D 32.
- Proposer des formes urbaines diversifiées.

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché de 15 à 20 logements à l'hectare selon les secteurs, soit environ 23 logements neufs.

Les logements seront répartis entre 4 petites poches :

- 2 poches destinés à l'habitat individuel, comprenant 7 à 8 logements pour la partie nord et 5 à 6 logements pour l'extrémité sud-est ;
- 2 poches destinés à l'habitat mitoyen, situés le long de l'entrée du site, soit 9 à 12 logements.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Empêcher la possibilité de voie traversante entre la route d'Izeron et la route de Grenoble pour éviter l'effet « shunt », tout en conservant une porosité piétonne.
- Aménager une voie de desserte résidentielle interne*, depuis la route d'Izeron, en créant un carrefour sécurisé.
- Cette voie de desserte doit pouvoir, à terme, être prolongée vers les futures zones d'activités de la Maladière.
- Gérer le stationnement par deux poches mutualisées et végétalisées* à proximité de la voie de desserte résidentielle interne. Une poche de stationnement doit être liée à la reconversion de la tonnellerie, donc à proximité, sans lien direct avec la RD. Pour les autres logements, à l'aménageur d'organiser au mieux la localisation des stationnements.
- Gérer de manière alternative les eaux pluviales, via des noues par exemple, le long des futures voiries
- Créer une porosité piétonne vers la RD1092, et permettre à terme une continuité du cheminement piéton vers les futures zones d'activités de la Maladière.
- Préserver voire renforcer la continuité cyclable au nord du secteur, le long de la RD1092.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et/ou naturels, comme des revêtements drainants ou des pavés perméables.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Implanter les constructions à proximité de voie de desserte interne, avec des volumes simples et à toiture 2 pans.
- Dans la mesure du possible, conserver les arbres existants remarquables en leur offrant suffisamment d'espace pour ne pas obstruer leurs croissances. Respecter la projection du houppier au sol* : un espace à protéger de toute construction et mouvement de terre.
- Préserver deux ilots végétalisés, l'un entre les constructions existantes sur le flanc nord-ouest du site, l'autre dans le quadrant sud-est.
- Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé. L'accès aux logements se fera par l'aménagement de cheminement piéton en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Abords des constructions
- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Coeurs d'îlots

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Zone d'implantation des constructions de faible hauteur
- Zone d'implantation des constructions de hauteur moyenne



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SAINT-VÉRAND

### CONTEXTE

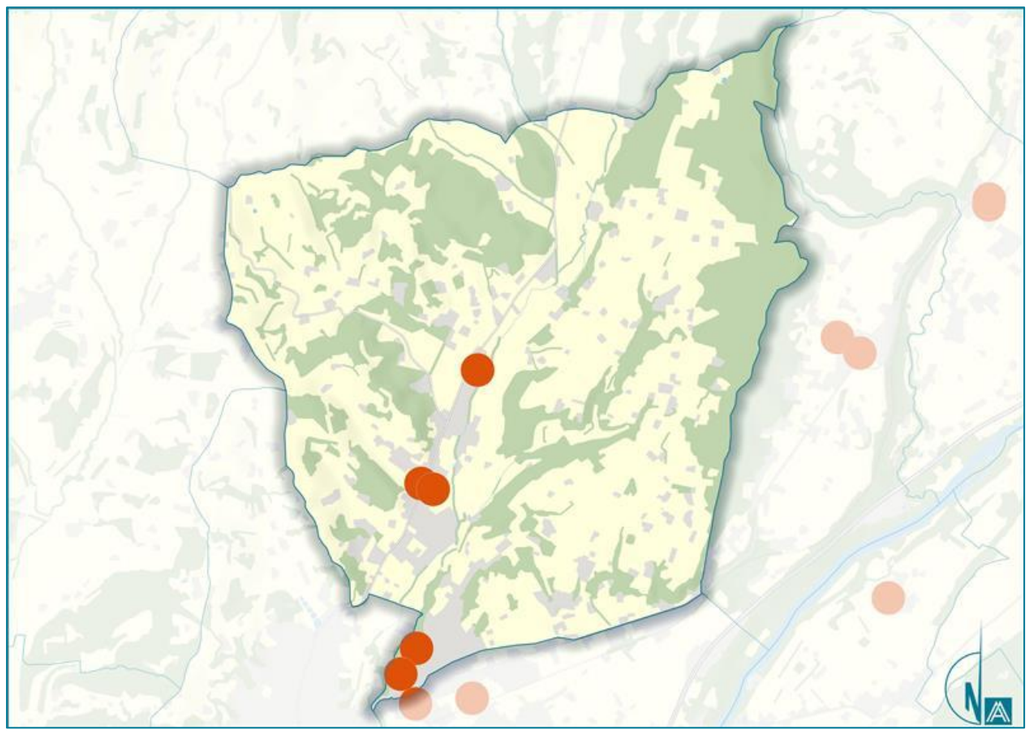
La commune de Saint-Vérand se situe en partie centrale du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, entre la plaine et les vallons de Chambaran. **Elle compte 1 778 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme faisant partie des communes "**pôle soutien d'agglomération**" de SMVIC. Ces communes occupent un rôle de soutien au pôle urbain principal, principalement en matière d'habitat et d'équipements. Ils offrent un cadre de vie en marge des espaces les plus urbains du territoire et contribuent pour cela à l'attractivité résidentielle de l'agglomération centrale. En complément, leurs commerces, services et équipements constituent une offre de proximité pour leurs habitants voire à ceux des communes rurales alentour.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire, avec cantine et garderie périscolaire, une agence postale, une salle polyvalente, des services d'aide à la personne, un espace de vie sociale, des équipements de loisirs et sportifs ou encore de commerces.

Cinq secteurs font l'objet d'une OAP :

- le centre-bourg (OAP n°1),
- le secteur dit "Clos de la Maladière" (OAP n°2),
- le secteur dit "Thuyas" (OAP n°3),
- le secteur dit "Saint-Vérand 4", (OAP n°4)
- le secteur « Zone artisanale », (OAP n°5)



***Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Saint-Vérand***

### OAP 1 « CENTRE-BOURG »

#### > Analyse du site

Ce secteur de projet se trouve en second rang du centre-bourg par rapport à la route du village, et rejoins à l'est la Cumane. Il s'étend au nord-est de la voirie Lotissement de la Cascade au sud-ouest à la rue du Stade. Il est traversé par la rue de l'Église en son centre. À proximité directe du centre-bourg où se trouve de nombreux équipements publics (mairie et école notamment).




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Toute la partie ouest est longée par la ripisylve de la Cumane qui s'écoule en contrebas d'un talus, plus marqué dans la partie sud. Un cheminement mode doux longe l'intégralité du secteur par l'ouest.

Le tissu urbain du centre-bourg est varié, avec des constructions anciennes avec des volumes conséquents sur l'axe de la route du village, des maisons individuelles en tissu pavillonnaire assez lâche au nord, et plus récentes et resserrées au sud et à l'ouest.

Le secteur nord est globalement plat, avec une très légère pente ouest/est vers la Cumane. Elle est non bâtie et plantée de noyers et d'une partie en prairie. Elle se clôt avec un mur qui délimite le nord du futur permis d'aménagé accordé, qui va jusqu'au chemin de l'église.

Le secteur sud, non bâti également est cultivé en noyers et cultures en rotation, en légère pente ouest/est. Le cours d'eau canalisé de la "Moisène" traverse d'ouest en est le secteur, rejoignant la Cumane.



*La partie nord du secteur, depuis le cheminement piéton. Derrière les noyers, la route du village*



*Le sud du secteur, depuis l'accès rue du stade. Au pied des noyers, la Moisène canalisée sur le site.*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par des risques faibles à forts de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (T1à T3) en partie ouest du secteur nord et des risques faibles à fort (T1, T2) sur la moitié sud du secteur sud avec une bande de risques très fort (T4) sur le canal du Moisène. Une bande de risques faible de ravinement et ruissèlement sur versant se trouve juste en dessous de la route de l'Église (V1)

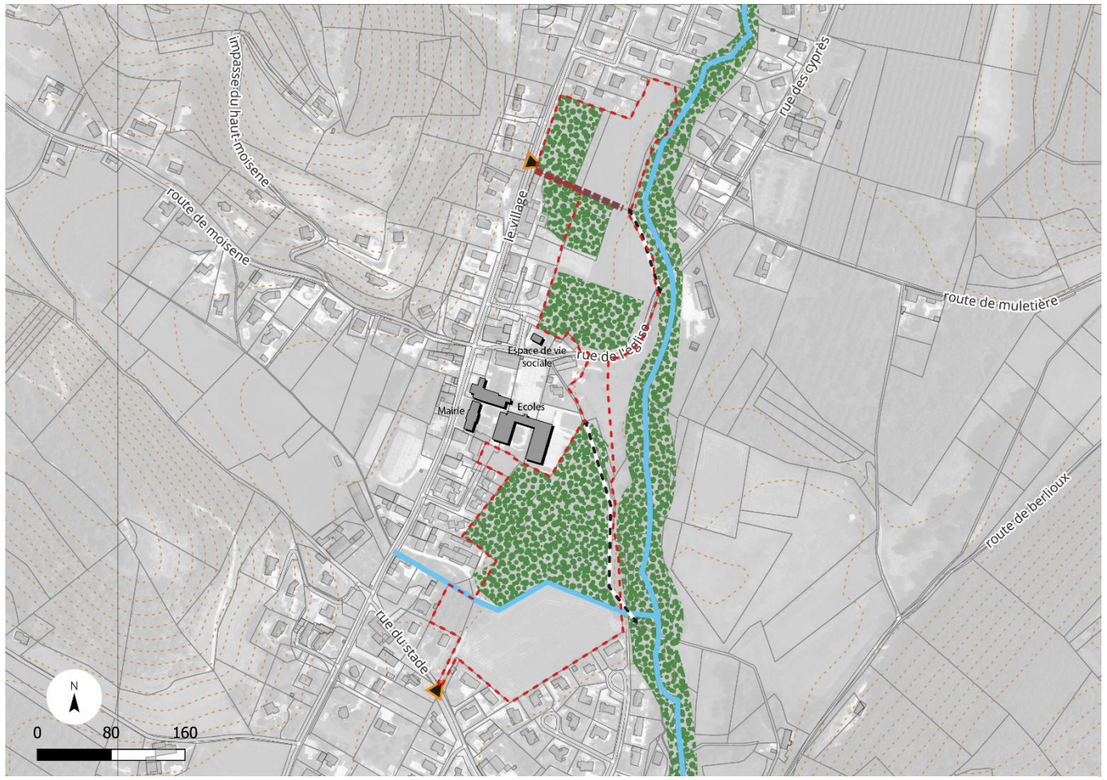
**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, à l'exception de la ripisylve sur l'ouest, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Analyse du site




Périmètre de l'OAP

Ecoles — Pôle structurant à proximité (centre-bourg, pôle d'équipements, école,..)

Réseau piétons-cycles existant

Accès existant

Mur existant

Trame bleue existante

Trame végétale existante

Courbes de niveaux

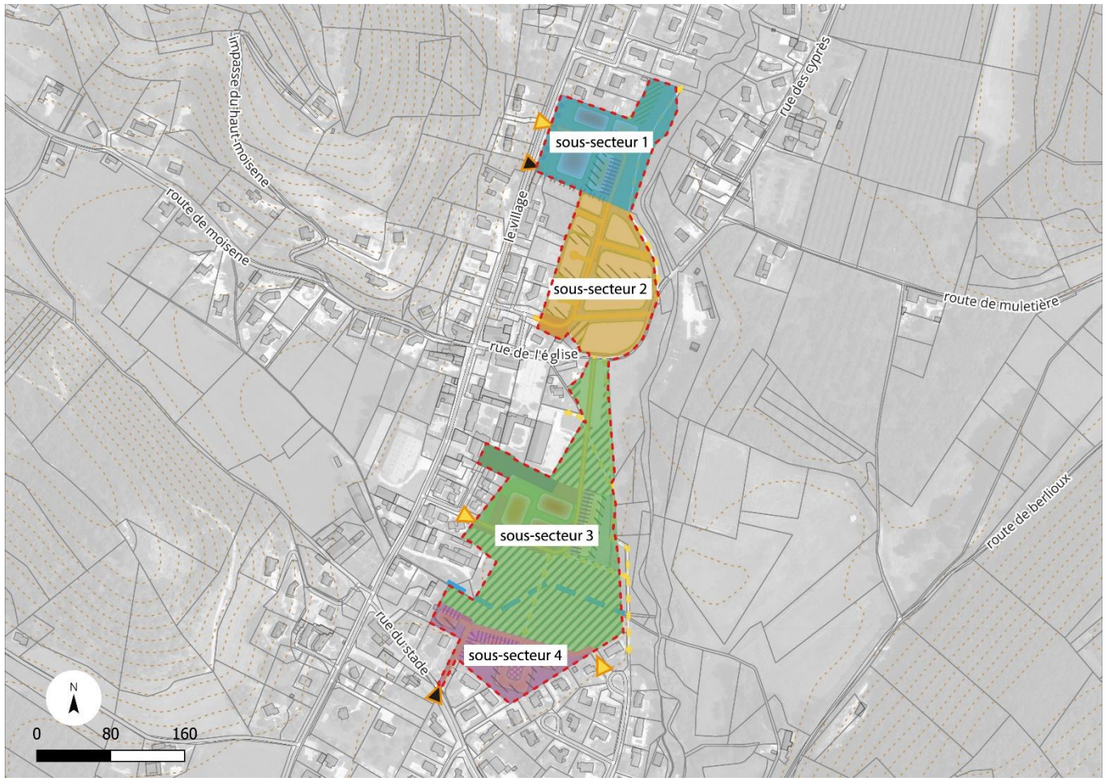
### > Enjeux pour le site

- Organiser le développement de ce secteur en second plan du centre-bourg par rapport à l'axe de circulation principale rue du Village de manière à relier les parties déjà urbanisées de la commune.
- Participer à la diversification de l'offre de logement au centre-bourg en proposant des formes intermédiaires et collectives.
- Réserver des emplacements pour des équipements et aménagements tels qu'un parking public paysager et anticiper une éventuelle extension de l'école.
- Proposer des aménagements d'espaces publics, en confortant notamment le cheminement piéton existant le long de la Cumane, en aménageant des espaces de parcs qui contribueront également à la gestion des risques et de l'espace de bon fonctionnement de la Cumane.
- Anticiper les compensations agricoles sur les espaces cultivés en phase opérationnelle.

Le secteur d'OAP peut-être divisé en 4 sous-secteurs :

- **Sous-secteur 1** au nord de l'OAP,
- **Sous-secteur 2** entre le sous-secteur 1 et la rue de l'église, faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé,
- **Sous-secteur 3** sous la rue de l'église, à l'est de l'école,
- **Sous-secteur 4** au sud de l'OAP

### Localisation des sous-secteurs




### Densité et programmation

Le secteur d'OAP à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **20 logements à l'hectare**, soit environ 65 logements, *hors futures constructions du permis d'aménager*. Les formes urbaines seront variées, allant de l'individuel groupé*, au collectif, en passant par de l'intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à R+1+C ou R+1+attique en fonction des sous-secteurs.

- **Sous-secteur 1 :** un objectif de densité recherché d'environ **30 logements à l'hectare**, soit environ 30 logements, et les formes urbaines seront de type habitat individuel ou intermédiaire (environ 10 logements) à collectif (environ 20 logements) avec des hauteurs équivalentes à du R+1+attique.
- **Sous-secteur 2 :** couvert par un Permis d'Aménager accordé. La densité de logements attendue est de **30 logements/ha** soit environ **43 logements, dont 20% de logements sociaux**. Les formes urbaines seront variées, allant du type **habitat individuel à collectif**, avec des hauteurs équivalentes à du R+1+attique.
- **Sous-secteur 3** : comprenant une grande partie dédiée à des équipements publics (parc, parking, réserve pour l'extension des équipements scolaires et périscolaires. Sur cette partie la programmation de logements attendue est d'environ **20 logements** de type **habitat collectif ou intermédiaires***, et **5 à 6 logements individuels ou intermédiaires*** à l'est de la voirie.
- **Sous-secteur 4** : la programmation de logements attendue est d'**environ 10 logements**, et les formes urbaines seront de type **habitat individuel ou intermédiaires***.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

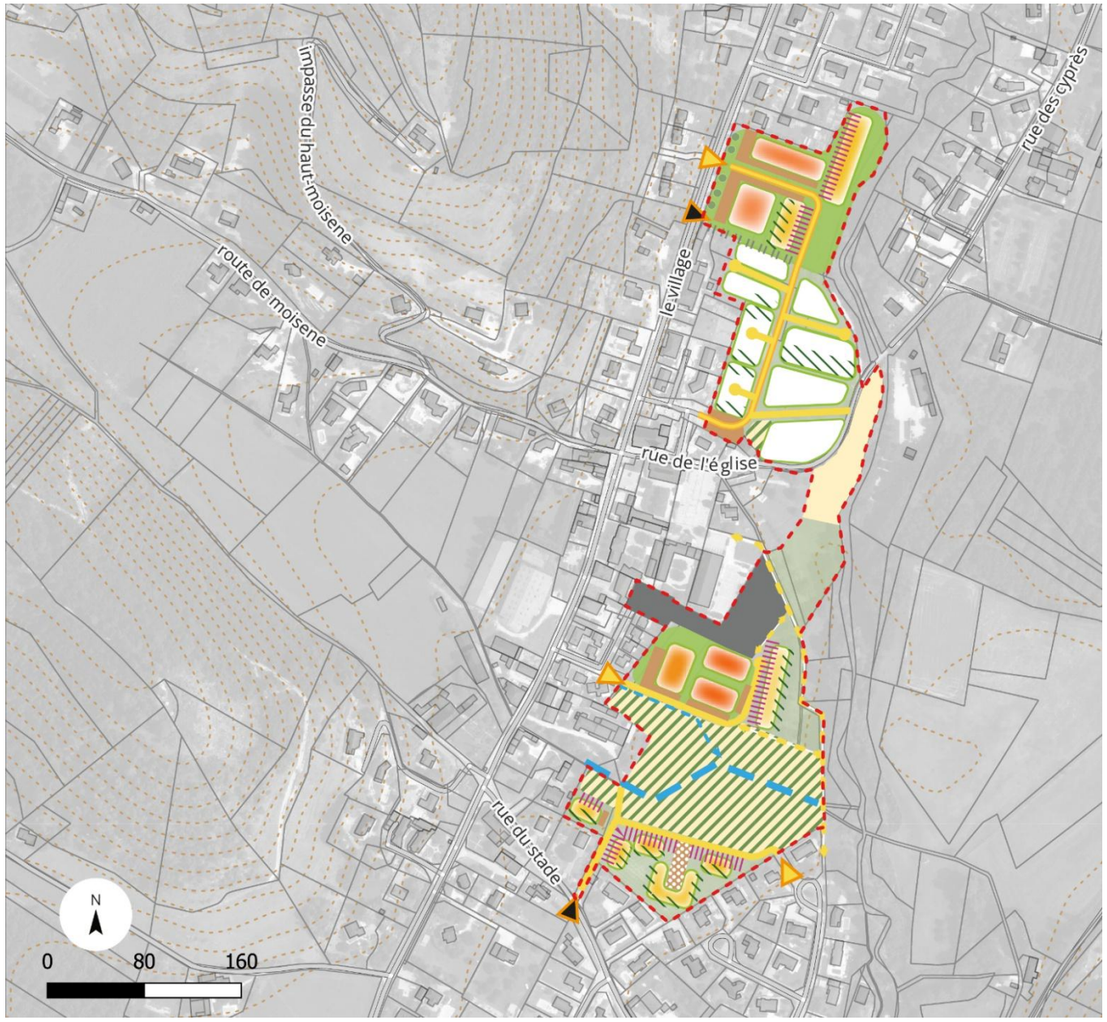
- Limiter la création de nouveaux accès et organiser la desserte du secteur d'OAP de façon à limiter l'imperméabilisation liée aux voiries et aux stationnements :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En créant, **pour le sous-secteur 1**, un nouvel accès sur la route du village, au droit de la sortie existante côté ouest pour proposer un croisement large et sécurisé. L'accès existant au bâtiment au sud de cette partie sera préservé,
  - En reliant, par une voirie de type maillage inter-quartier* la desserte du sous-secteur 1 avec la voirie prévue au Permis d'Aménager du sous-secteur 2,
  - En créant, **pour le sous-secteur 3**, un accès depuis la rue de l'Église et un autre sur « la rue des Amariniers », qui seront reliés par une desserte à double sens de type maillage inter-quartier*,
  - En réaménageant, **pour le sous-secteur 4**, l'accès existant rue du Stade et en créant un sur le lotissement des Charmilles, qui seront reliés par une desserte de type desserte résidentielle*. La voirie devra être suffisamment apaisée pour permettre des traversées piétonnes régulières en direction du parc urbain au nord. Un accès à la « ferme historique » doit être maintenu.
  - En prévoyant des stationnements le long de voiries pour les volumes bâtis comportant plusieurs logements,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Permettre une circulation des cheminements modes doux sur le secteur :
  - En intégrant et valorisant le cheminement existant le long de la Cumane dans le projet d'aménagement,
  - En particulier pour le **sous-secteur 2**, rendre le quartier perméable aux modes doux pour réduire l'usage de la voiture et permettre l'accès facilité au réseau attractif et sécurisé de déplacements doux piétons et cycles existant le long de la Cumane,
  - En ajoutant des nouveaux cheminements, notamment au sein des parcs publics, en comptabilité avec la gestion des risques.
- Gérer les stationnements avec 50 % des places par sous-secteurs réalisés en ouvrage ou couvert (carport, mobilier de type ombrière, etc..), à l'exception des logements dans le sous-secteur 3 et les logements de types collectifs implantés dans le sous-secteur 2, dans lesquels le stationnement sera en surface.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Épanneler la hauteur des constructions afin de les intégrer dans le tissu urbain constitué de volumes hauts et de formes urbaines plus resserrées sur la rue du village et de formes plus pavillonnaires au sud :
  - En implantant les volumes les plus hauts en proximité de la route du Village dans le **sous-secteur 1**, ainsi qu'en partie centrale de l'OAP dans **le sous-secteur 2**,
  - En épannelant les hauteurs au fur et à mesure qu'on s'éloigne de cet axe, ainsi que sur le **sous-secteur 4**, d'une superficie moins grande et au sein d'un tissu pavillonnaire relativement bas, des hauteurs plus faibles.
- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère du premier plan du **sous-secteur 1**, très visible depuis l'espace public par sa position en bordure de la voie principale du centre bourg :
  - En implantant, les constructions avec un recul par rapport à la voie, traité en premier plan planté,
  - En proposant deux volumes, implantés de part et d'autre du nouvel accès dont les formes et implantations s'inspireront, de la typologie du bâti ancien existant dans le centre-bourg et notamment des constructions au sud du sous-secteur,
  - En reproduisant le principe de "grande bâtisse" (compacité, toiture à deux pans avec croupe) pour la création de volumes comprenant plusieurs logements,
  - En traitant les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs* organisé en cours ou autour de courées*,
  - En préservant et restaurant le mur existant avec couvertine de type « lauze » entre les **sous-secteurs 1 et 2**, et notamment en ne prévoyant qu'un seul accès entre les sous-secteurs 1 et 2 ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud ou à l'est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*, notamment en espaces potagers dans la partie nord,
- Réserver une emprise pour des équipements et des aménagements publics :
  - En intégrant et laissant libre de toute construction, une superficie nécessaire pour une future extension de l'école dans le **sous-secteur 2**, au sud et à l'est de son emprise actuelle,
  - En aménagement un parking paysager au sud de la rue de l'Église, qui se prolongera par un espace public à dominante végétale à proximité de l'école,
  - En aménageant, dans l'emprise de l'espace de bon fonctionnement de la Cumane de part et d'autre du canal de la "Moisène" un espace public à dominante végétale. Son implantation s'inscrit dans une démarche intégrée visant à concilier gestion des eaux pluviales, protection contre les risques hydrauliques et valorisation paysagère. Les aménagements prévoient le recalibrage du ruisseau à ciel ouvert, assurant ainsi une meilleure régulation des écoulements et renforçant la protection des constructions existantes contre les aléas hydrauliques. Ce parc deviendra ainsi un véritable îlot de fraîcheur et de biodiversité, contribuant à l'amélioration du cadre de vie du centre-ville tout en favorisant une gestion durable des ressources naturelles. Le parc urbain constitue un lieu vivant qui s'inscrit dans la dynamique de l'aménagement du quartier, en tirant parti de la restauration de la Moisène et de l'intégration du parcours à moindre dommage. Il joue un rôle majeur dans le stockage et la régulation des eaux de ruissellement du quartier par un travail de nivellement fin. L'intégration du ruisseau de Moisène et du parcours à moindre dommage au sein du quartier doit offrir aux habitants un espace de proximité, tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales. La gestion en surface des écoulements doit mettre en valeur le parcours de l'eau.
- Un parcours à moindre dommage sera intégré dans le **sous-secteur 3**, en continuité de celui présent « rue des Amariniers » et devra rejoindre et s'intégrer au parc urbain avant de rejoindre la Cumane.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant à maintenir et/ou réaménager
- Accès véhicules à créer
- Maillage inter-quartiers à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à valoriser ou à créer
- Aire de stationnement à créer
- Principe de stationnement en courée

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Arbres à planter
- Abords des constructions
- Espace commun à créer
- Espace public à créer
- Espace public dominante végétale à créer

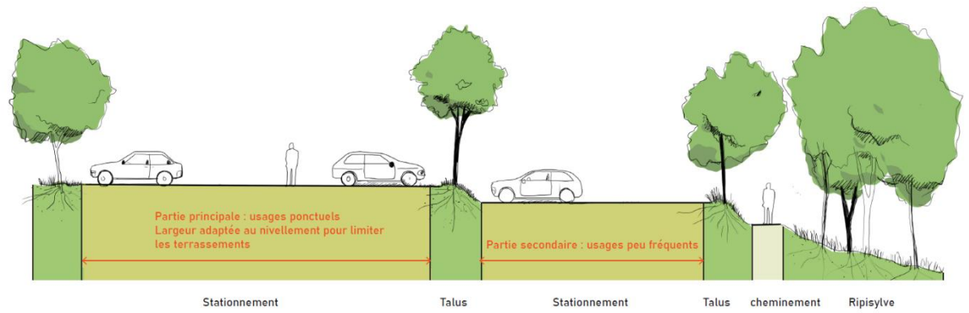
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Emplacements pour la création d'équipements publics
- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus importante
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Typologie locale de limite à conserver

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Cours d'eau existant à valoriser dans l'aménagement
- Parcours à moindre dommage

SAINT VERAND
Aménager un parking résilient, pour un usage ponctuel






Stationnement en terre pierre enherbé pour limiter l'impact visuel et garder le sol perméable

*Illustration du principe de stationnement public à positionner sous la rue de l'Église*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 2 « CLOS DE LA MALADIÈRE »

### > Analyse du site

Le secteur se trouve au sud de la commune, à l'est de la Cumane. Il est bordé au nord par la rue des peupliers et l'accès se fait par la voirie publique "Lotissement Clos de la Maladière". Le site est plat, actuellement cultivé en culture en rotation. Le tissu urbain alentour est très hétéroclite avec à l'est un tissu pavillonnaire plutôt dense datant majoritairement de la fin des années 2010, et des maisons individuelles un peu plus anciennes sur des parcelles plus grandes au nord et l'ouest.

Au sud, on trouve une bâtisse imposante et tout en longueur, de type corps de ferme. Cette construction dispose d'un accès sur la route de Grenoble au sud-est mais également d'un second sur la rue des peupliers traversant l'OAP qu'il faudra préserver.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue générale sur le secteur, depuis l'accès Clos de la Maladière*



*La bâtisse au sud du secteur*

**Risque :** Au nord de la rue des peupliers se trouve la Cumane et sa ripisylve ce qui fait que le secteur d'OAP est concerné par un risque faible de glissements de terrains (G1) en bordure de la route, sur l'extrémité nord de la voie d'accès existante.

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

Participer à la diversification de l'offre de logement au centre-bourg en proposant des formes intermédiaires, tout en veillant à l'intégration dans le tissu pavillonnaire environnant au nord et à l'est.

Préserver l'accès à l'ensemble de construction se trouvant au sud-est du tènement.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **30 logements à l'hectare**, soit environ 9 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à du **R+1+C**

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Organiser l'accès et la desserte du tènement :
  - En créant un accès avec circulation à double sens depuis le clos de la Maladière,
  - En maintenant l'accès au nord-ouest, qui sert d'accès aux bâtisses au sud du tènement. Cet accès pourra être réaménagé pour desservir également les nouvelles constructions, en sens unique entrant,
  - En desservant les nouvelles constructions avec des voiries de type desserte résidentielle*;
- Minimiser l'imperméabilisation et l'impact visuel des voiries et des stationnements
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En prévoyant un stationnement couvert type carport pour la moitié des places extérieures.

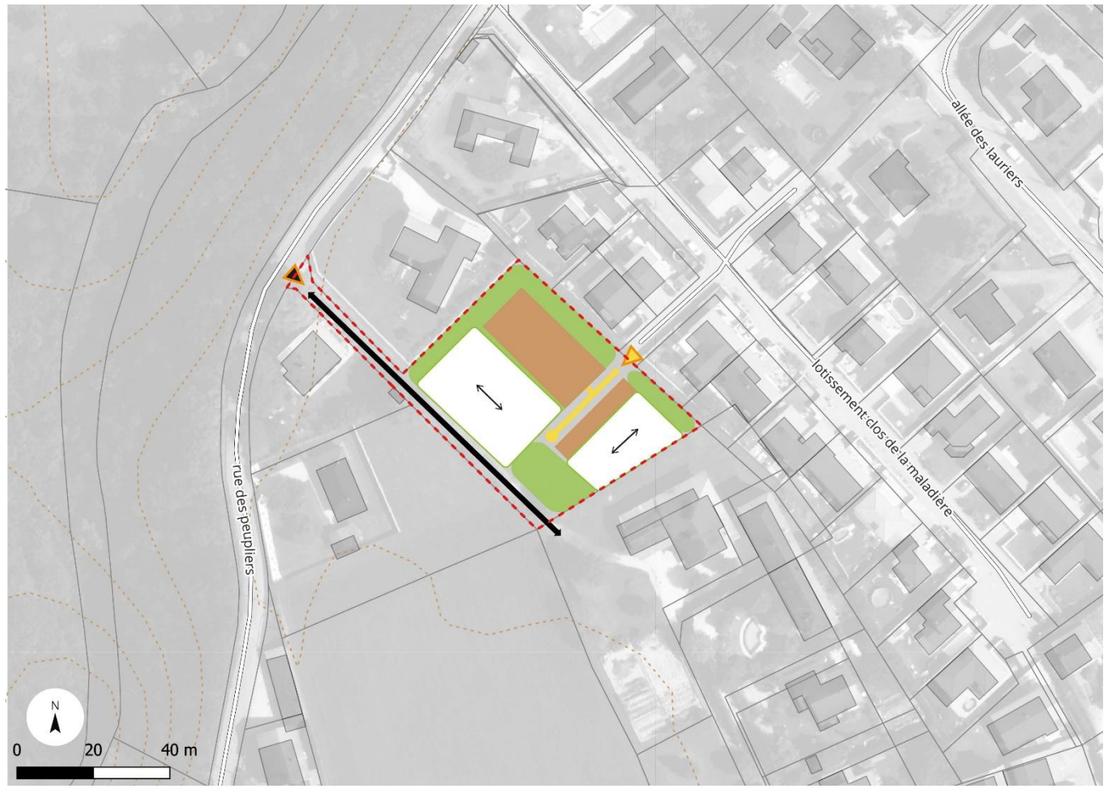
#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant :
  - En s'inspirant du principe de "grande bâtisse" (compacité, toiture deux pans avec ou sans croupe, qualité architecturale, espaces extérieurs organisé sous forme de cours) pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements,
  - En implantant les nouvelles constructions selon les sens de faitage indiqués sur le schéma,
  - En préservant un recul traité en espaces communs* vis à vis des constructions existantes,
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**VOIRIE - MOBILITE**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Aire de stationnement à créer
- Accès véhicules existant
- Accès existant au bâtiment implanté au sud-est de l'OAP

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale des faîtages
- Espace commun végétal à créer



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 3 « THUYAS »

### > Analyse du site

Le site se trouve au sud de la commune, à l'est de la Cumane. Il est longé au nord par la rue des Peupliers et fait l'angle avec l'allée des Thuyas. Il est plat, actuellement clos par un muret et un grillage sur tout son pourtour, et ne présente pas de végétation haute.

À l'est et au sud-est du site un tissu pavillonnaire peu dense, datant des années 70 à 90, avec des implantations régulières des constructions sur leur parcelles par rapport aux voiries. À l'ouest un ensemble de bâtis plus anciens de volumes assez imposants se trouvent en proche limite du secteur.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue générale du secteur depuis l'angle de la rue des Thyuas et rue des Peupliers*



*Vue vers le sud depuis la rue des Thuyas*

**Risques** : Au nord de la rue des peupliers se trouve la Cumane et sa ripisylve ce qui fait que le secteur d'OAP est concerné par un risque faible de glissements de terrains (G1) en bordure de la route.

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

### > Enjeux pour le site

Ce site en milieu pavillonnaire peut accueillir un projet de logements avec une densification et une diversification de l'offre de logements s'inscrivant harmonieusement dans son environnement résidentiel.

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **30 logements à l'hectare**, soit environ 14 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* et/ou collectif avec des hauteurs équivalentes à **du R+1 à R+1+C ou R+1+attique**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

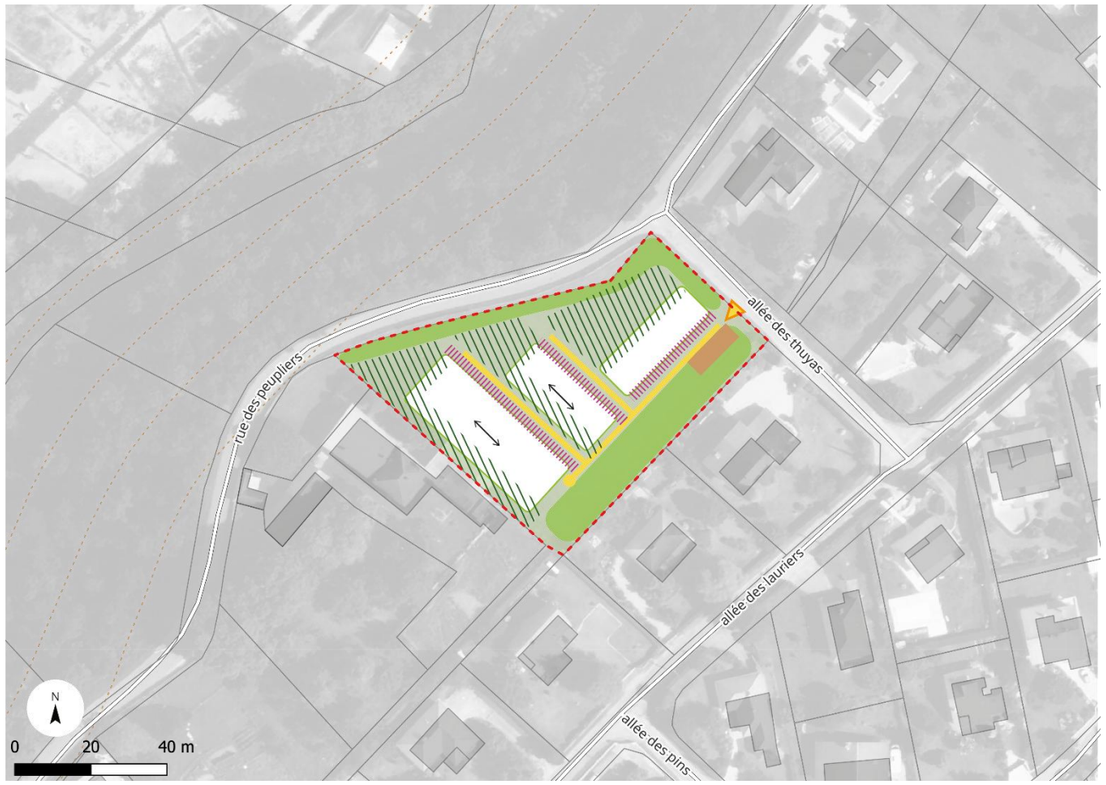
- Organiser l'accès et la desserte du tènement :
  - En créant un seul accès avec circulation à double sens depuis l'allée des Thuyas,
  - En desservant les nouvelles constructions avec une voirie de type desserte résidentielle*;
- Minimiser l'imperméabilisation et l'impact visuel des voiries et des stationnements
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En implantant les stationnements selon un principe de frontage*,
  - En prévoyant l'implantation de places visiteurs en entrée d'opération.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, composé de maisons individuelles et de bâtisses plus conséquentes :
  - En s'inspirant du principe de "grande bâtisse" à l'ouest (compacité, toiture deux pans avec ou sans croupe, qualité architecturale, espaces extérieurs organisé sous forme de cours) pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements,
  - En implantant les nouvelles constructions selon les sens de faitage indiqués sur le schéma ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Préserver la visibilité et l'ouverture visuelle sur la rue des Peupliers en alignant les constructions entre elles avec un recul par rapport à la rue et en prévoyant un retrait notamment au niveau de l'intersection rue des Peupliers/allée des Thuyas pour préserver la visibilité du croisement,
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*, positionnés préférentiellement bâtis et sur le nord du secteur en bord de la rue des Peupliers et au sud pour ménager des reculs vis-à-vis des constructions existantes.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCES ET MOBILITE**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer, avec un principe de retournement
- Aire de stationnement à créer (parking visiteurs)
- Principe de frontage

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Localisation préférentielle des jardins
- Orientation principale des faîtages
- Principes d'espace commun végétal à aménager
- Abords des constructions



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « SAINT-VÉRAND 4 »

### > Analyse du site

Le secteur est localisé au cœur du centre-bourg de Saint-Vérand. Le site est délimité à l'Est par la rue du village, un axe structurant de la commune. De l'autre côté de la rue du village on distingue un tissu pavillonnaire récent composé de maisons individuelles implantées sur de petites parcelles. Ce quartier est desservi par la rue des amandiers, aménagée en impasse. Un espace agricole ouvert borde la limite Ouest du périmètre. Le centre-bourg de Saint-Vérand abritant la Maire, l'Église, les écoles et des services sont implanté au Nord du secteur. Le Sud du périmètre est bordé par deux de maisons implantées à l'alignement de la rue du village, avec un hangar situé en arrière de leurs parcelles.

Les quatre bâtiments, de type hangars, visibles sur la photo aérienne de 2021 ont été démolis, il s'agissait d'une ancienne entreprise de construction de chalets en bois.



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

**Risques :** Le secteur est soumis à des risques de débordement du canal longeant la limite sud du tènement. L'entièreté du site est donc couverte par un aléa moyen crue des ruisseaux torrentiels (T2a).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre-bourg, en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune. Sa localisation présente donc un enjeu de diversification des formes urbaines et une densification maîtrisée du centre-bourg. Ce secteur doit conforter le cœur de village déjà constitué des grands équipements et services publics communaux par l'accueil d'activités et des services de proximité au bénéfice de l'ensemble des habitants.

Il est attendu que le secteur puisse répondre aux besoins actuels et à venir de la population en proposant une offre de logements accompagnant les parcours résidentiels des habitants et offrant des alternatives à l'habitat individuel classique que l'on trouve sur la commune, en proposant des logements adaptés aux personnes âgées autonomes, les hébergements collectifs, accompagnés de services annexes en RDC du bâtiment de front de rue tels restauration, animation, soins médicaux et de bien-être, services à la personne, etc..

L'emplacement du secteur d'OAP au sein d'un secteur d'aléa soulève la nécessité d'intégrer la gestion du risque dans l'aménagement du projet.

Enfin, l'enjeu est également d'améliorer l'image du cœur de village par une requalification urbaine et paysagère de cette friche artisanale, et de cohabiter avec l'espace agricole notamment en aménageant une épaisseur entre le futur espace habité et l'espace cultivé.

**Densité et programmation :** Le site a pour vocation d'accueillir une offre de logements adaptée aux besoins afin d'agir en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel. Des services et/ou commerces de proximités seront également proposés. L'objectif de densité recherché de **61 logements à l'hectare**, soit environ 35 à 40 logements. Les logements seront répartis dans 2 ou 3 bâtiments collectifs de hauteur variable allant du **R+2+attique au R+3+attique**.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

**Prévoir l'aménagement de deux accès :**

- L'accès Nord-Est, définit l'entrée principale de l'opération. Il permet d'accéder au parking qui longe la route du village et à l'Ouest de l'opération.
- L'accès Sud-Est, permet de boucler la circulation du parking longeant la route du village.

**Organisation des voies :**

- Aménager des voies de dessertes résidentielles* pour desservir les boxes de stationnement en pied d'immeuble à l'Ouest du secteur.
- Distribuer le parking à l'Est par une voie de desserte résidentielle qui débouche sur les deux accès Sud et Nord-Est.

**Gestion des stationnements :**

- Prévoir un stationnement suffisant pour les besoins des futurs habitants mais aussi des usagers des activités installées.
- Intégrer des modalités de stationnement :
  - En prévoyant, pour les stationnements liés aux logements, qu'au moins 30% soient couverts,
  - Le cas échéant, le stationnement se réalisera en surface sur le parking végétalisé et arboré qui borde la limite Est du périmètre.
- Veiller à minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*.

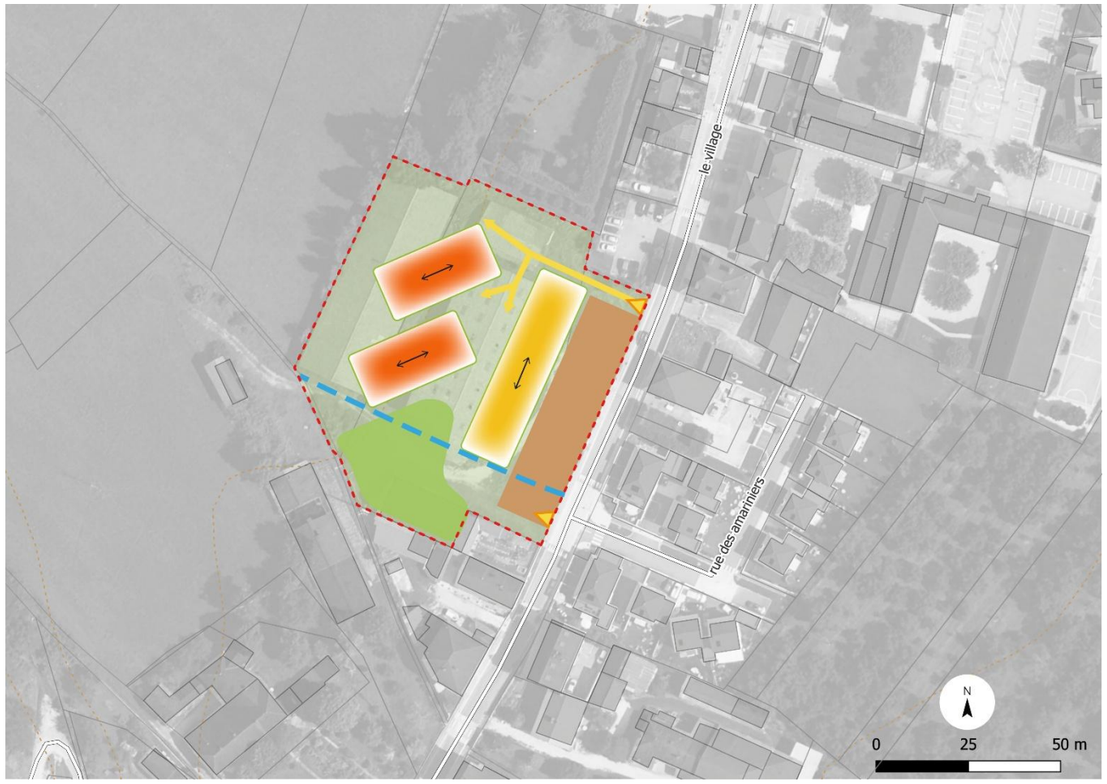
#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Répartir le programme dans plusieurs volumes simples (3 au maximum), en respectant le sens de faitage et les principes d'implantation des volumes au schéma pour s'inscrire en continuité de l'organisation urbaine générale du secteur, bénéficier des orientations Sud et limiter les vis-à-vis.
- Moduler les épannelages : R+2+attique pour l'immeuble sur rue et R+3+attique pour les immeubles situés à l'arrière.
- Créer une ambiance jardinée au sein de l'opération en privilégiant un traitement végétal multi strate* dominant
- Intégrer la gestion du risque au projet en combinant plusieurs principes :
  - Positionner et regrouper les volumes bâtis vers le Nord.
  - Implanter un espace vert commun* au Sud avec des aménagements favorables à l'infiltration, au stockage temporaire ou au ralentissement des écoulements.
  - Intégrer le chemin de l'eau par l'aménagement de la voirie interne de manière à conserver le parcours de moindre dommage de l'écoulement des eaux de ruissellement et de débordement du canal ; et par un traitement des espaces libres qui favorise l'infiltration.


En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Espace commun à créer

Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

Parcours de l'eau à intégrer à l'aménagement

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Principe de desserte résidentielle locale à créer

Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Orientation principale du faîtage

Zone d'implantation des constructions de hauteur plus importante

Zone d'implantation des constructions de plus faible hauteur



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 5 « ZONE ARTISANALE »

### > Analyse de site



*Photos du secteur nord « Zone artisanale » - 2024*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Secteur pour pérenniser et développer la zone d'activité en entrée nord du centre bourg afin notamment de permettre une ouverture de commerces ou services et l'implantation de nouvelles activités. Située à l'entrée nord du centre village, le long de la RD 518 et en interface avec des opérations d'habitat, cette zone d'activité présente cependant des problématiques d'insertion paysagère du fait de sa forte visibilité.

**Ambiance climatique**

Le site est orienté Nord/Sud en dent creuse bordé au sud par un lotissement et au nord par des bâtiments d'activité artisanale. À l'Est, le secteur est bordé par des bois et un cours d'eau. C'est actuellement une prairie de fauchage.

**Risques**

Les risques Bv1 et Bv1a sont présents à l'Est du secteur.

### > Enjeux pour le site

La présente orientation d'aménagement et de programmation doit donc permettre le développement de la zone d'activité tout en garantissant son intégration paysagère, dans un secteur bordé par des constructions à usage d'habitation où il est nécessaire de traiter l'interface entre activité et habitat.

Le nouvel aménagement devra garantir un traitement qualitatif des abords de la zone afin de garantir son intégration paysagère et limiter les nuisances vis-à-vis des zones d'habitations. Le nouvel aménagement devra permettre une intégration des futures activités en minimisant leur impact dans le paysage de qualité qu'offre l'entrée nord du centre village.

**Densité et programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir le développement d'activité à dominantes artisanales.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

**Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux**

- Afin d'inscrire au mieux la zone d'activité dans son environnement, un traitement qualitatif des espaces d'interface zone d'activité/habitat et zone d'activité/RD518 sera prévu.
- La pollution visuelle liée aux panneaux de publicité sera minimisée. Seul un panneau annonçant l'entrée et les différentes activités de la zone pourra être mise en place.
- Préserver la ripisylve de la Cumane et ses abords.
- Les aménagements et constructions de la zone d'activité devront prendre en compte le risque d'inondation sur la limite est du site.

**Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

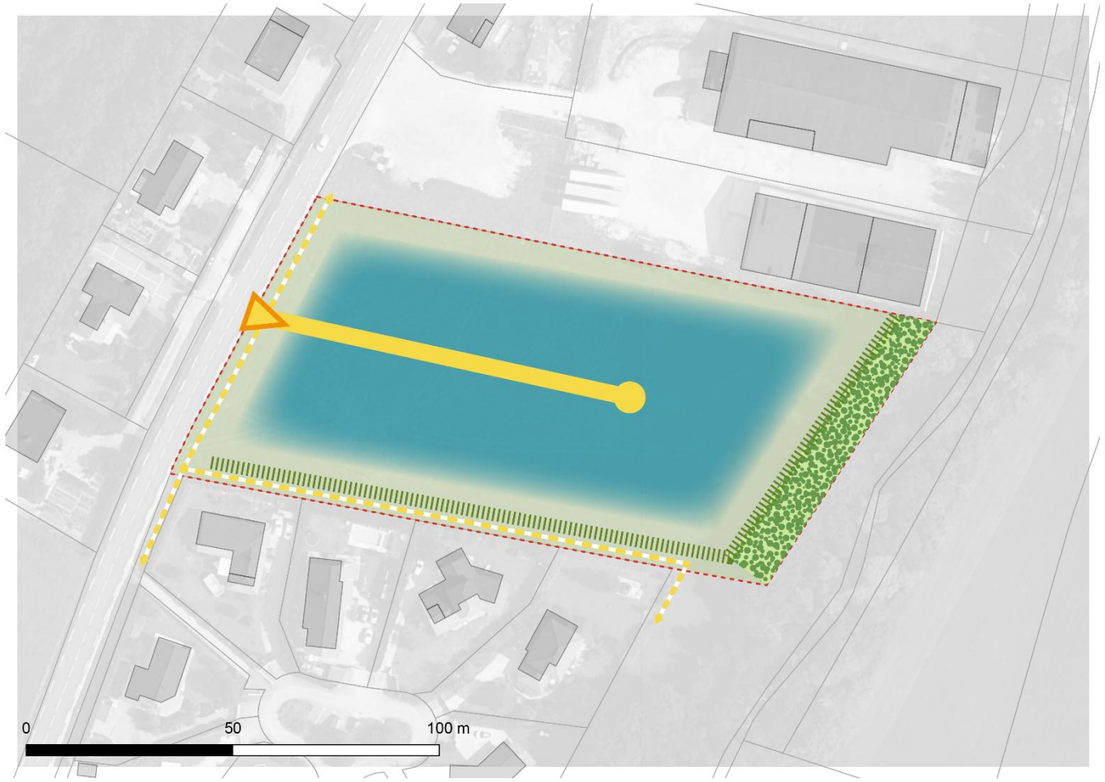
- L'accès à la zone de développement des activités se fera au centre de la parcelle. Il n'est autorisé qu'un seul accès aux véhicules depuis la RD 518.
- Un cheminement pour modes doux sera aménagé pour faciliter et favoriser les déplacements non motorisés entre le secteur d'habitat et la zone d'activité, il sera paysagé pour ménager une zone « tampon » entre habitat et zone artisanale, Distinguer l'espace habité des espaces de stationnement en ménageant un espace de transition végétalisé. L'accès aux logements se fera par l'aménagement de cheminement piéton en matériaux poreux intégré à l'aménagement paysager.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER

- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place
- Abords des constructions
- Trame végétale à conserver et ou renforcer

VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC

- Accès véhicules à créer
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Zone d'implantation des constructionk à vocation économique et artisanale



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## SERRE-NERPOL

### CONTEXTE

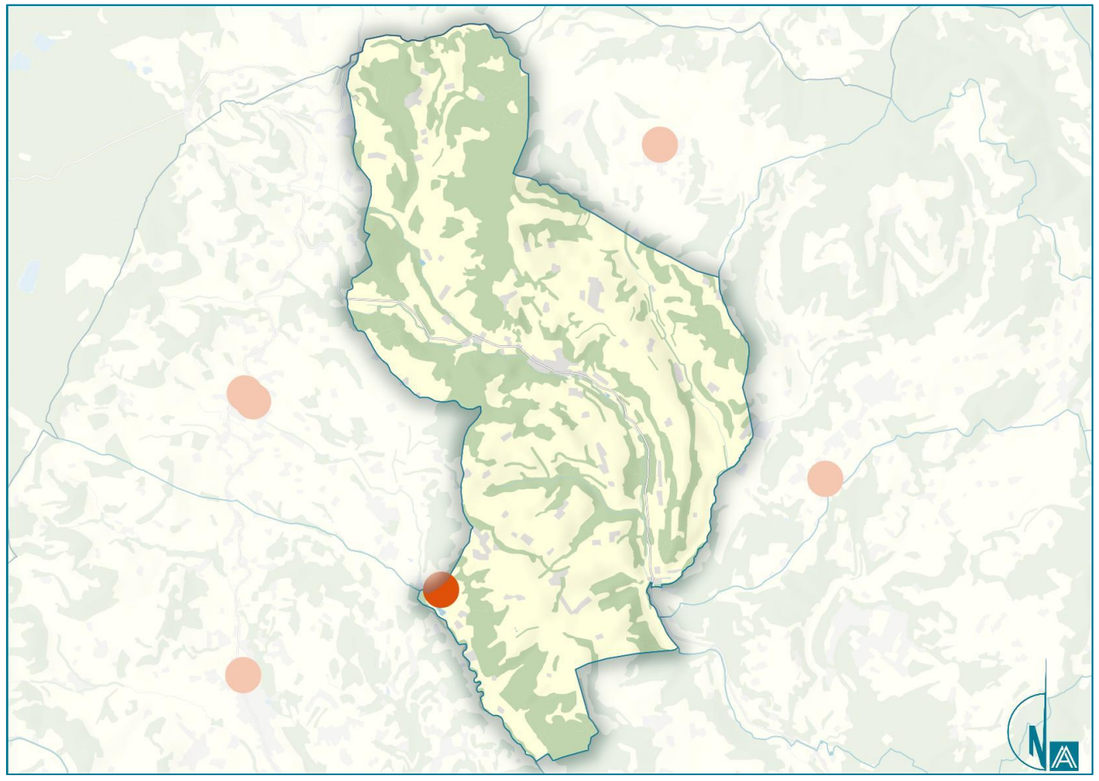
La commune de Serre-Nerpol se situe au **Nord-Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté,** dans la vallée de l'Ivéry, traversée par la route de Vinay, route départementale reliant directement la commune à la vallée de l'Isère et à Vinay. Le centre-bourg, se concentre sur un tronçon très réduit de la route de Vinay, au pied d'une combe sur laquelle s'implantent quelques habitations et l'église du village. L'urbanisation de la commune est donc très limitée et consiste principalement en un ensemble de petits hameaux historiques, lié à l'histoire agricole, répartis sur un territoire vallonné composé essentiellement de zones naturelles ou agricoles. **La commune compte 352 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle Scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire/primaire et le collège privé de Saint-Joseph. La commune dispose également de quelques équipements sportifs et il est noté l'existence d'une auberge en entrée du centre-bourg.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- Le secteur « Impasse de croisière » (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Serre-Nerpol*

### OAP 1 « IMPASSE DE CROISIÈRE »

#### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud de la commune, en limite de la commune de Chasselay, au cœur d'un hameau s'étant récemment développé autour d'anciens corps de ferme et bâtiments agricoles. Positionné sur l'axe de la route départementale 115B, ce hameau bénéficie d'une plus grande proximité et facilité d'accès au centre-bourg de Chasselay qu'au centre-bourg de Serre-Nerpol. Il s'inscrit dans un paysage agricole ou les champs de noyers prédominent et il est desservi par l'impasse de croisière. Le secteur correspond à une propriété bâtie composée d'une bâtisse, d'un hangar agricole et d'un pré, ainsi que de deux parcelles au Nord comprenant une ancienne grange et un ancien séchoir à noix. L'ensemble du site présente un caractère apaisé et rural dans un cadre paysager qualitatif à dominante végétale dont certaines trames sont à préserver.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



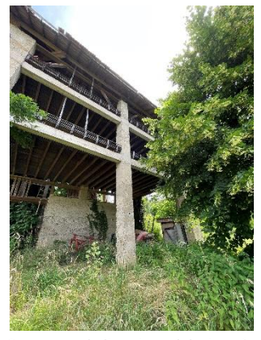
*Le site à aménager, pré et noyeraie en limite Sud*



*En continuité, la ferme existante : habitation et hangar. On aperçoit le toit rouge qui abrite le bassin.*



*Lisière Sud du site, avec le hangar, ligne d'arbres*





*Structure de l'ancien séchoir et façade est de la maison (secteur Nord).*



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Il est à noter également l'existence de deux anciens bassins relevant du petit patrimoine ponctuel, l'un dans la cour formée par la bâtisse et le hangar agricole, l'autre entre l'ancien séchoir et la grange, ils sont à préserver et à valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur.



*Anciens bassins à préserver dans les cours, caractère patrimonial à valoriser*

### Ambiance climatique

Le secteur est implanté à une altitude similaire à celle du centre-bourg mais dans une zone moins enclavée que la configuration en creux ce vallon. Il se développe sur un versant exposé Sud-Ouest, avec la présence du masque solaire constitué par les boisements au Sud du tènement.

## > Enjeux pour le site

La situation en cœur de hameau, au sein d'un ensemble déjà aménagé et desservi en fait un secteur intéressant pour l'installation de nouvelles familles pour renforcer le statut de « pôle scolaire » de la commune. L'aménagement de ce secteur doit s'inscrire en continuité du tissu d'habitat individuel existant tout en permettant une intégration des volumes bâtis moins impactante que les maisons individuelles récemment aménagées au Sud et plus économe en pleine terre. Aussi, il s'agit d'intégrer les contraintes de l'existant dans le projet pour préserver le caractère patrimonial de ce hameau et traiter les transitions avec le milieu agricole. La densité attendue doit donc être cohérente.

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **9 logements à l'hectare** et **16 logements à l'hectare si réhabilitation des bâtisses existantes**, soit environ 4 logements neufs et 5 logements en réhabilitation (changement de destination). Les formes urbaines seront de type individuel mitoyen* pour les logements neufs et **intermédiaires*** pour les logements réhabilités**,** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

Une opération d'ensemble est attendue à l'échelle du secteur.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le fonctionnement actuel du secteur est à préserver afin de limiter les impacts d'aménagement :

- Conserver et réutiliser l'accès existant depuis l'impasse de croisière pour desservir les nouveaux logements via l'ancienne cour de la maison, en créant une voie de desserte résidentielle. Créer une bande de frontage* de 8 m de large, comprenant les stationnements, des espaces jardinés, un cheminement piéton, l'accès aux logements et les annexes éventuelles nécessaires aux logements.
- De la même manière, utiliser et réaménager l'accès existant si les deux bâtisses situées au Nord (grange et séchoir) sont réaménagées, en créant une voie de desserte résidentielle. Le stationnement peut être géré pour partie en extérieur et pour partie en RDC de l'ancien séchoir, dans le volume bâti réhabilité.
- Créer un cheminement piéton en requalifiant un chemin existant et faisant le lien entre les deux parties du tènement aménagées (Nord et Sud).

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Les nouveaux logements doivent s'implanter en lieu est place de l'ancien hangar agricole à démolir, la bâtisse sur cour existante pouvant être réhabilitée :

- Aménager plusieurs grands logements dans deux volumes au plus, étagés intégrés dans la pente et desservis directement depuis la bande de frontage*.
- Les volumes bâti doivent être simples, à toiture deux pans avec une orientation principale des logements à l'Ouest, donnant sur les jardins privatifs.
- Limiter le nombre de matériaux utilisés en façade afin de maintenir une cohérence générale à l'échelle du et reprendre des caractéristiques du bâti patrimonial existant autour de l'impasse de croisière (fermes, séchoir à noix).
- Limiter les clôtures, notamment en séparatifs où les haies libres et diversifiées sont à privilégier.
- Préserver la trame végétale existante en limite Sud et Ouest et la valoriser dans la gestion des franges.
- Requalifier l'ancienne cour en un espace commun* à dominante végétale, dans lequel l'ancien bassin est à valoriser.

Dans le cas d'une réhabilitation des anciennes bâtisses situées au Nord du secteur :

- Aménager plusieurs logements par la redivision des volumes existants.
- Préserver et valoriser la trame végétale existante marquant l'accès au secteur et la valoriser en créant une continuité végétale et paysagère jusqu'à la trame arborée existante au Sud et en accompagnement du cheminement piéton créé.
- Traiter la frange avec l'espace agricole au Nord-Est par la plantation d'une lisière multifonctionnelle.
- Requalifier l'ancienne cour en un espace commun* à dominante végétale, dans lequel l'ancien bassin est à valoriser.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Accès véhicules existant
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Orientation principale du faîtage
- Principe de frontage
- Principe de réhabilitation des bâtiments existants en logements
- Localisation préférentielle des jardins
- Bassin/lavoir à préserver



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## TÊCHE

### CONTEXTE

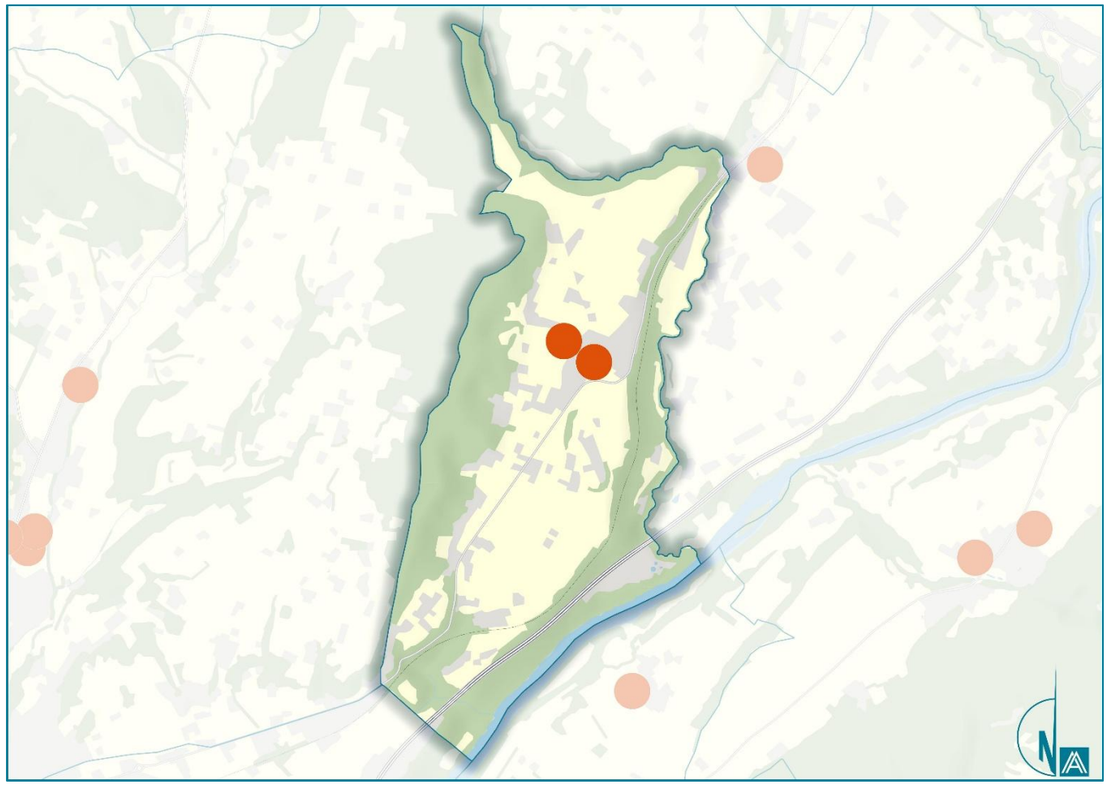
La commune de Têche se situe en partie centrale du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en position de terrasse par rapport à la plaine de l'Isère. **Elle compte 602 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **pôle scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire, avec cantine et garderie périscolaire, la salle polyvalente et des équipements sportifs.

Deux secteurs font l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "Les Planes" (OAP n°1),
- le centre-bourg (OAP n°2)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Têche*

### OAP 1 « LES PLANES »

#### > Analyse du site

Le site se trouve un peu excentré, au pied des légers reliefs qui délimitent l'ouest de la commune. De l'autre côté de la route du chemin du Guidon par rapport à une grande partie de l'urbanisation de la commune, il est majoritairement non bâti et ne contient qu'une construction sur sa partie nord-est, une bâtisse en alignement du chemin des planes. À l'ouest du secteur, de l'autre côté de cette voie, se trouvent des corps de fermes disposés proche de la route et dégageant des espaces de cour, le tout sein par des murets de pierre. L'urbanisation de l'autre côté du chemin du guidon est un tissu pavillonnaire assez lâche datant des années 80/90.

Le terrain est en légère pente d'ouest en est et ne comporte pas de végétation haute à l'exception des haies bordant les propriétés à l'est.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue du secteur depuis le chemin des planes*



*Vue de la bâtisse qui fait front avec le chemin des planes*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné sur sa moitié ouest par un risque faible de ravinement et ruissellements sur versant (V1) et au sud-est par un risque faible d'inondations en pied de versant (I'1).

**Ambiance climatique :** Le site est relativement plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants.

#### > Enjeux pour le site

- Diversifier l'offre de logements sur la commune en proposant des logements de type intermédiaire et individuel ou individuel groupé.
- Proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu urbain en répondant au nord aux volumes bâtis proches, et un tissu plus résidentiel sur la partie sud.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales
- Anticiper les compensations agricoles sur les espaces cultivés en phase opérationnelle.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

**Densité et programmation**

Le secteur d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **21 logements à l'hectare**, soit environ 14 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* et/ou petit collectif au nord, et individuel groupé* au sud pour une hauteur équivalente à **R+1+C**.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

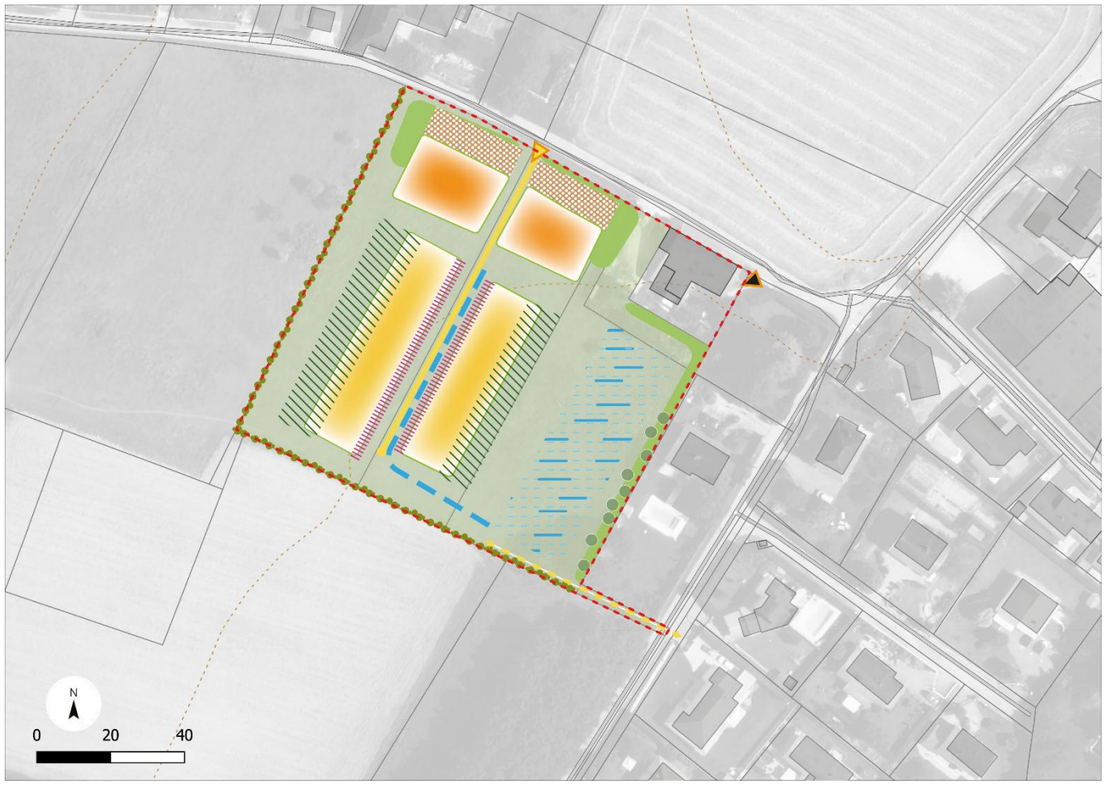
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Utiliser l'accès existant au nord, à l'ouest de la construction existante depuis le chemin des planes et organiser la circulation en double sens avec une voirie de type desserte résidentielle*,
- Limiter l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant les dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant, pour les constructions au nord, des stationnements en courée*, qui permettent également de gérer les retournements,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements sur les constructions à l'ouest de la voirie de desserte.
- Intégrer les circulations mode doux en permettant un accès entre le secteur et la voie "lotissement le Village" à l'est.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, composé de maisons individuelles à l'est et de bâtisses plus conséquentes au nord :
  - En s'inspirant, pour le nord, du secteur du principe des "grandes bâtisses" existantes aux nord (compacité, toiture deux pans avec ou sans croupe, qualité architecturale, espaces extérieurs organisé sous forme de cours) pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements,
  - En implantant les constructions aux hauteurs les plus élevées au nord, puis plus basses au sud,
- Prendre en compte l'intégration en interface entre les espaces agricoles à l'ouest et les constructions pavillonnaires à l'est :
  - En traitant la transition vers les espaces agricoles au sud et à l'ouest, en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle,
  - En intégrant en partie est des espaces végétalisés en haute-tige afin de préserver les intimités entre les nouvelles constructions et l'existant ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*,
- Gérer les eaux pluviales en intégrant une noue* le long de la voie de desserte ainsi qu'en créant un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur le quadrant sud du site (point bas).

**Principes d'aménagement et programmation**




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant à préserver
- Accès véhicules à créerr
- Desserte résidentielle locale à créer, avec un principe de retournement
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Principe de stationnement en courée

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur plus élevée
- Principe de frontage
- Implantation préférentielle des jardins

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Arbres à planter

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à créer
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

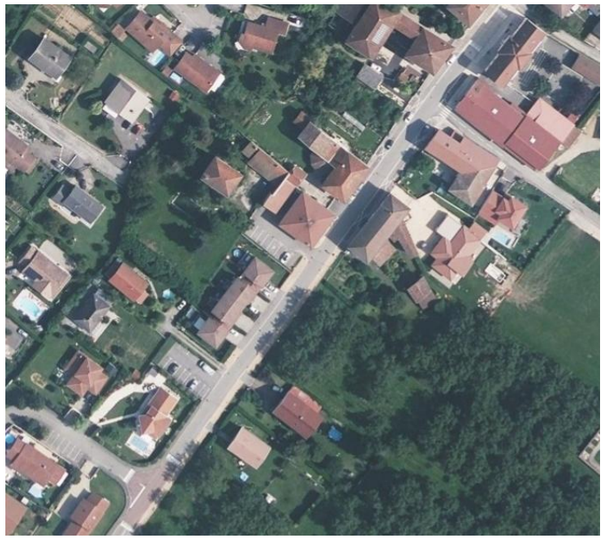
## OAP 2 « CENTRE-BOURG »

### > Analyse du site

Le site se trouve en plein cœur du bourg, à proximité de la mairie, du foyer rural et de l'école, le long de la Rue du Bourg. Il correspond à une dent creuse aujourd'hui cultivée en noyers, et des jardins de grande propriété destinés à être divisés pour accueillir de nouvelles constructions. Le long de la Rue du Bourg, les constructions sont anciennes, à l'alignement, et présentent une certaine compacité que l'on retrouve dans la plupart des « villages-rues ». À l'opposé, en s'écartant de cette Rue du Bourg en direction du Nord-Ouest, les constructions sont plus récentes, de type pavillonnaire.

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné sur sa partie sud-est par un aléa d'inondation faible à moyen, se traduisant par un risque Bi'1 ou Bi'2.

**Ambiance climatique :** Le site est relativement plat, mais du fait des constructions aux alentours, peut comporter à certaines heures de la journée de masques solaires.



### > Enjeux pour le site

- Diversifier l'offre de logements sur la commune en proposant des logements de type intermédiaire et individuel ou individuel groupé.
- Accompagner la densification douce des tissus pavillonnaires.
- Proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu urbain en répondant au Sud-Est aux volumes bâtis proches, et un tissu plus résidentiel sur la partie Nord-Ouest.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité type de centre-village recherché sur la partie sud-est, soit environ 7 logements, autour de formes urbaines de type petit collectif. Au Nord-ouest, une forme de densité plus faible de type individuel groupé sera attendu pour environ 3 ou 4 logements.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

Le secteur d'OAP sera divisé en 2 sous-secteurs comme suit :




#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Limiter l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules :
  *Sous-secteur 1 :*
  - En prévoyant un seul accès pour l'opération depuis la Rue du Bourg
  - En proposant un stationnement à l'arrière de l'opération, en courée pour également gérer les retournements

  *Sous-secteur 2 :*
  - En prévoyant un seul accès pour l'opération depuis l'impasse de la Mayette
  - En traitant, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements
- Intégrer les circulations mode doux :
  *Sous-secteur 1 :* en proposant des aménagements modes doux sécurisés sur la Rue du Bourg
  *Sous-secteur 2 :* en proposant une sortie modes doux uniquement donnant sur la Rue du Bourg



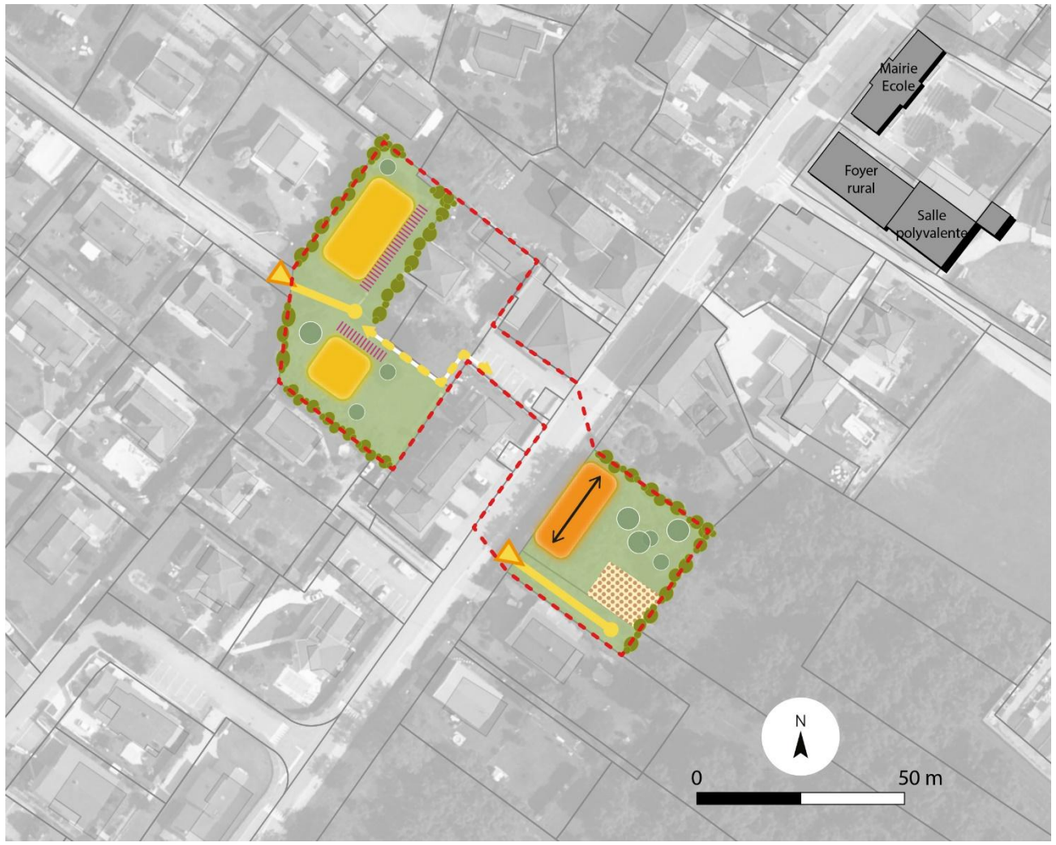
En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, composé de maisons individuelles au nord-ouest et de maisons de village plus compactes au sud-est :
  - En s'inspirant, pour le sous-secteur 1, principe des maisons de villages existantes le long de la Rue du Bourg (compacité, toiture deux pans avec ou sans croupe, qualité architecturale, espaces extérieurs organisé sous forme de cours) pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements,
  - En implantant les constructions aux hauteurs les plus élevées sur le sous-secteur 1, et plus basses sur le sous-secteur 2
- Prendre en compte l'intégration en interface entre les espaces agricoles à sud-est et les constructions pavillonnaires au nord-ouest :
  - En traitant la transition vers les espaces agricoles, en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle,
  - En intégrant en partie est des espaces végétalisés en haute-tige afin de préserver les intimités entre les nouvelles constructions et l'existant ;
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs*,
- Gérer les eaux pluviales en intégrant une noue*.
- Préserver au maximum la pleine terre

## Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

Abords des constructions à végétaliser

Arbres à planter

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Desserte résidentielle locale à créer

Principes de retournement à prévoir

Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

Principe de stationnement en courée

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Zone d'implantation des construction de faible hauteur

Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne

Principe de frontage

Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## VARACIEUX

### CONTEXTE

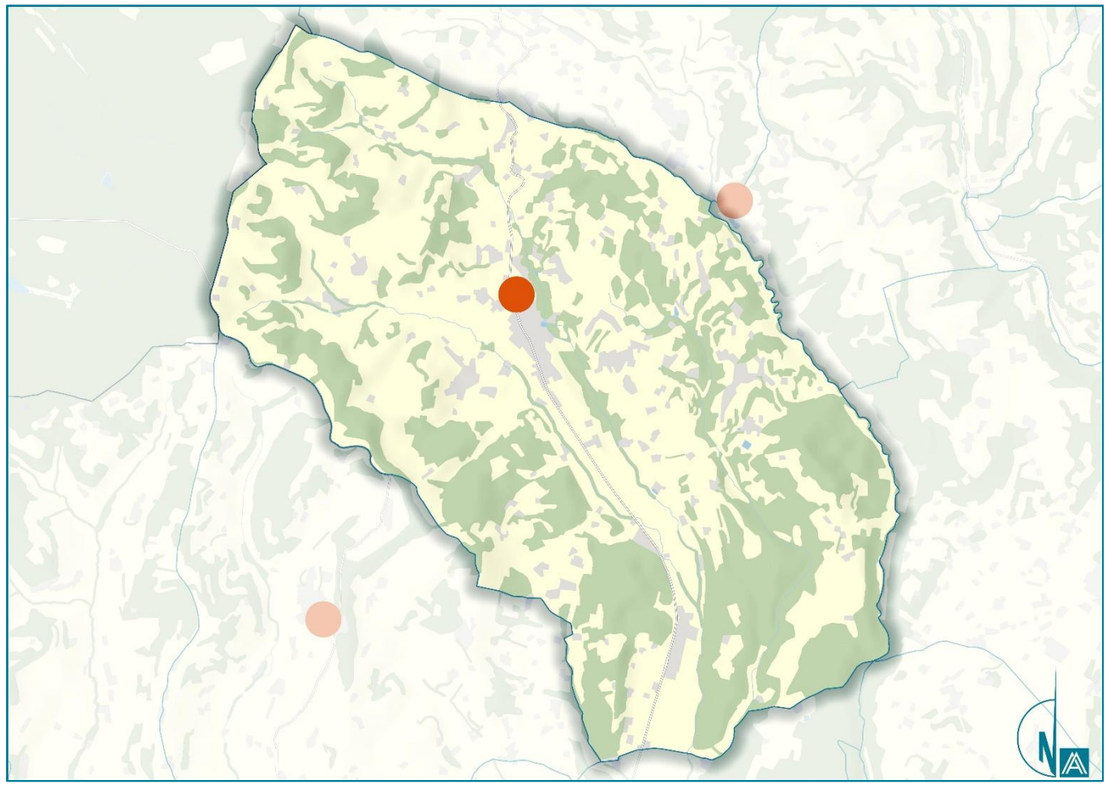
La commune de Varacieux se situe au nord-ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, dans les vallons de Chambaran. **Elle compte 865 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle relais** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Le cadre posé pour les "pôles relais" vise à mailler le territoire avec des polarités intermédiaires soutenant l'accueil de population, proposant une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins différents émanant des familles, mais aussi des ménages de petite taille, des personnes âgées, des ménages à revenu modestes... Ils contribuent à maintenir voire améliorer l'emploi, une offre d'équipements (dont d'établissements scolaires, bibliothèque), de services et de commerces généralistes (de type épicerie ou supérette) ainsi qu'une offre de soins de base (médecin, kiné, pharmacie). Ils rayonnent auprès des communes moins dotées à proximité.

Les principaux équipements de la commune sont l'école primaire, avec cantine et garderie périscolaire, une agence postale ainsi que des commerces et services.

Un secteur fait l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "Les Combes" (OAP n°1).



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Varacieux*

### OAP 1 « LES COMBES »

#### > Analyse du site

Le secteur de l'OAP se trouve au nord du village, entre un tissu "village-rue" et le cimetière. En pente douce nord-sud, il est visible en entrée et en sortie de la commune, il dispose également de vues dégagées. Il est actuellement cultivé sur sa totalité, à l'exception d'un cordon boisé à l'ouest et sur le replat central.

Il est longé sur toute sa partie ouest par la route du roua (RD518). À l'est des constructions individuelles assez hétérogènes se répartissent tout au long de la partie est du chemin de la Perrolat.

L'ancienne laiterie transformée aujourd'hui en habitations constitue un point de repère et d'appui visuel. Une maison forte se trouve en surplomb à l'ouest, elle marque également l'arrivée du village quand on arrive du nord.

Sa topographie est en pente régulière nord-ouest/sud-est avec un replat boisé puis un talus au centre. La route se trouve en léger surplomb du site dans la partie sud, et en contrebas ensuite. Un talus assez marqué la surplombe au droit du cimetière.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Vue du secteur en regardant vers le nord, depuis la route d'accès. On note le surplomb de la route par rapport au terrain et le talus au niveau des arbres.*



*Vue du secteur depuis le cimetière, en regardant vers le sud. Une ouverture visuelle se présente.*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par des risques de glissement de terrains (G0) en partie nord-ouest et un risque faible de ruissellement sur versant (Bv1) traversant le sous-secteur 1.

**Ambiance climatique** : Exposé sud/sud-est, le site peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Il n'y a pas de masque solaire proches sur le site.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE




Périmètre de l'OAP
Bâti patrimonial existant
Point d'appel visuel
Réseau piétons-cycles existant
Trame végétale existante
Talus
Courbes de niveaux
Point bas

## > Enjeux pour le site

Le site, en position de léger surplomb et en entrée/sortie de village, rends nécessaire un soin particulier apporté à l'intégration des constructions et des aménagements.

Participer à la diversification de l'offre de logement sur la commune en proposant des typologies de logements de type intermédiaire et collectives, en complément du logement individuel.

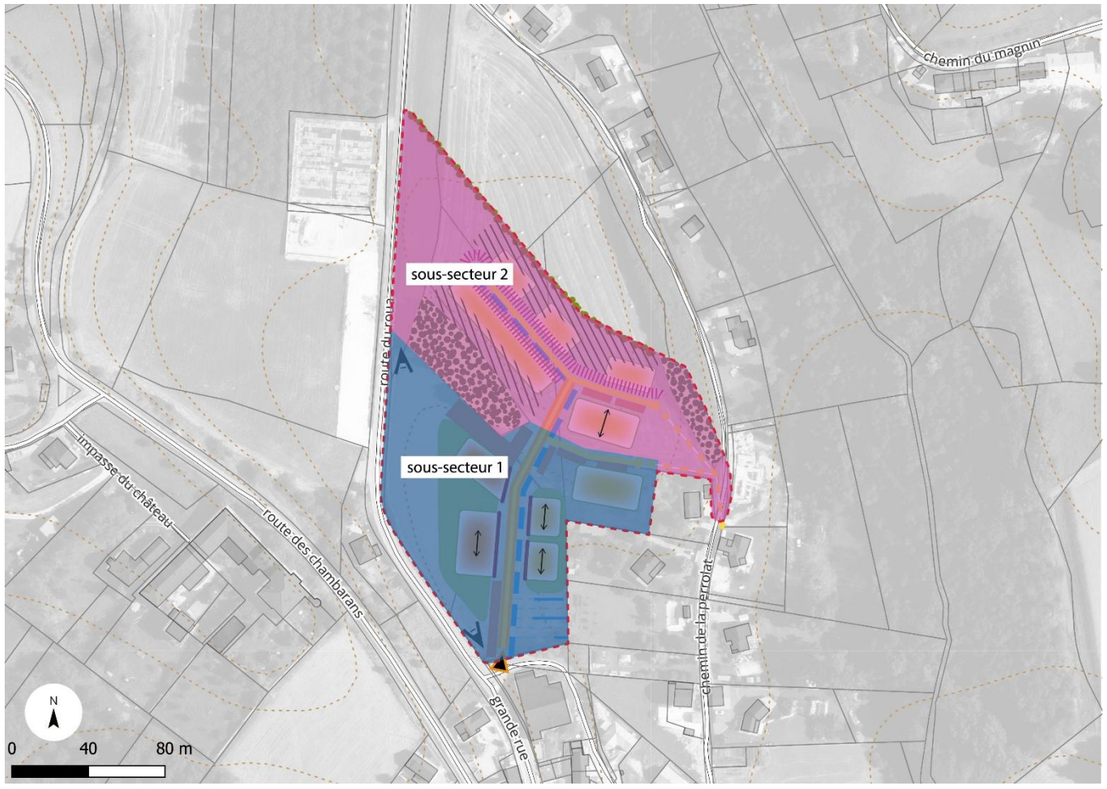
Prévoir un maintien de l'accès au terrains agricoles, hors OAP et idéalement depuis le chemin de la Perrolat par le nord du cordon boisé là où la pente permet un accès plus aisé.

Intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment en n'impactant pas les constructions existantes situées en aval.

Le secteur d'OAP sera divisé en 2 sous-secteurs qui seront phasés en fonction de la réalisation des équipements de desserte :

- **Sous-secteur 1** : au sud de l'OAP, jusqu'au talus et au cordon boisé,
- **Sous-secteur 2** : la partie nord de l'OAP

**Localisation des sous-secteurs**




### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **14 logements à l'hectare**, soit environ 25 logements. Les formes urbaines seront variées, de l'individuel groupé en partie haute au collectif en proximité du village en passant par de l'intermédiaire* avec des hauteurs correspondant à du **R+1+C à R+2**.

- Sous-secteur 1 : environ **16 logements**, collectifs à l'ouest de la voirie avec une hauteur correspondant à du **R+2**, intermédiaire* à l'est, avec une hauteur correspondant à du **R+1+C ;**
- Sous-secteur 2 : environ **9 logements** individuels ou individuels groupés* sur le nord, intermédiaire au sud-est. Hauteurs correspondant à du R+1+C.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

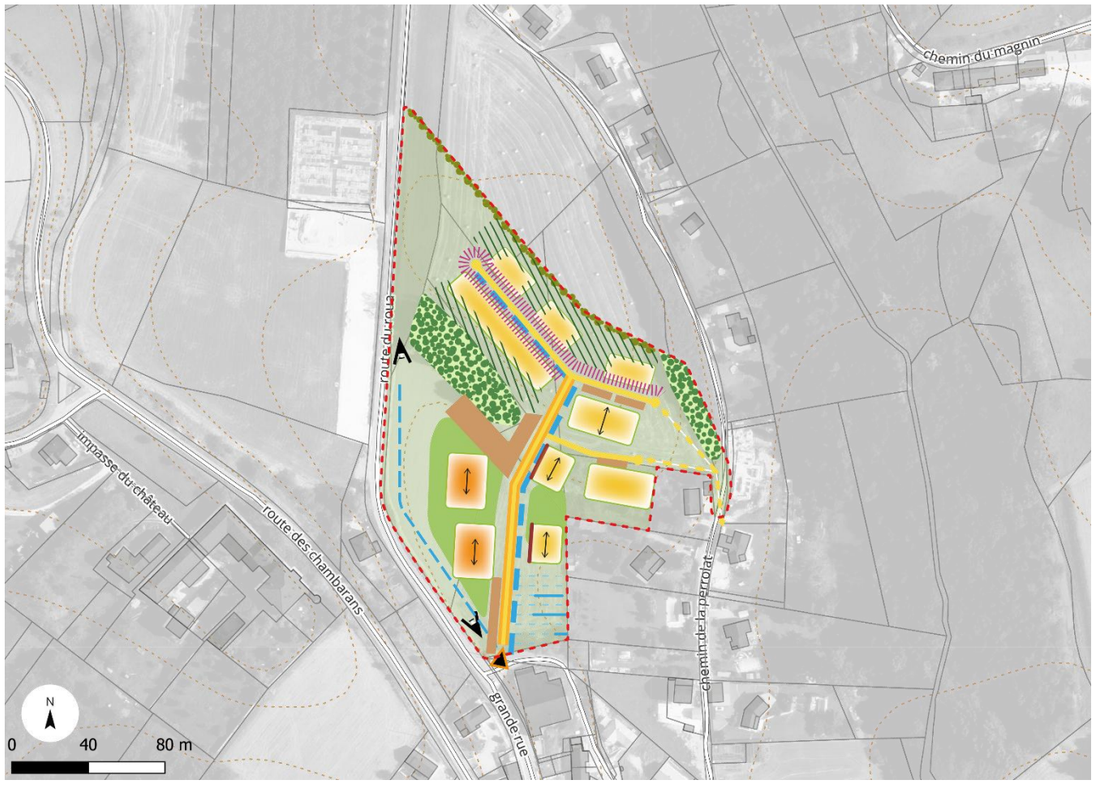
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Limiter la création de nouveaux accès et organiser la desserte du secteur d'OAP de façon à limiter l'imperméabilisation liée aux voiries et aux stationnements :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En réaménageant l'accès existant au sud du secteur, dans le prolongement de la Grande Rue. L'accès existant au bâtiment et à ses stationnements à l'ouest sera préservé,
  - En desservant l'OAP par un axe principal nord/sud à double sens de type maillage inter-quartier* auquel se grefferont des voiries à double sens de type desserte résidentielle* avec un principe de retournement pour les constructions éloignées de l'axe,
  - En prévoyant des stationnements le long de voiries pour les volumes bâtis comportant plusieurs logements, et notamment au pied du talus pour le sous-secteur 1, qui pourra servir de retournement tant que le sous-secteur 2 ne sera pas aménagé,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Permettre une circulation des cheminements modes doux sur le secteur en poursuivant les voiries à l'est du secteur par des cheminements modes doux permettant de relier le chemin de la Perrollat

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, composé de maisons individuelles à l'est et de bâtisses plus conséquentes et de type village-rue au sud :
  - En s'inspirant, pour l'ouest du **sous-secteur 1**, du secteur du principe des "grandes bâtisses" existantes aux sud (compacité, toiture deux pans avec ou sans croupe, qualité architecturale pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements,
  - En disposant ces bâtiments en point haut du site afin de limiter l'exposition aux risques naturels de ruissellement sur versant,
  - En implantant les constructions aux hauteurs les plus élevées à l'ouest, puis plus basses à l'est et au nord ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud ou à l'ouest, et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Permettre la préservation de la trame arborée centrale et à l'est du secteur et de la qualité paysagère globale :
  - En implantant les nouvelles constructions en partie sud du tènement selon le sens de faîtage indiqué sur le schéma afin de dégager des vues pour les logements ainsi que des perméabilités visuelles entre les constructions,
  - En valorisant la trame végétale identifiée au sein des espaces communs* aménagés en espace collectif, profitant à l'ensemble des logements,
  - En traitant les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements (notamment les points bas) en espaces communs* aux aménagements sobres, notamment sur la partie ouest le long de la route de la Roua,
  - En préservant des fonds de jardin qualitatifs par la possibilité d'implantation d'annexes dans la bande de frontage* coté desserte,
  - En limitant les clôture en séparatifs des jardins privatifs, privilégier des haies basses et diversifiées d'essence locales,
- Préserver les vues et maintenir des perméabilités visuelles depuis et vers le site à la sortie du village et depuis le virage de la route du roua,
- Traiter la transition vers les espaces agricoles, au nord en créant une lisière* diversifiée, multistrates et multifonctionnelle,
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales par un principe de noue* le long de la voirie créée ainsi qu'un fossé le long de la route du Roua, et une gestion en point bas au sud-est du secteur d'OAP.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant à ré aménager
- Maillage inter-quartiers à créer
- Desserte résidentielle locale à créer avec un principe de retournement
- Chemin piétons à créer
- Aire de stationnement à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Trame végétale à conserver et ou renforcer
- Lisière multifonctionnelle
- Espace commun à créer
- Abords des constructions
- Perméabilité visuelle à maintenir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à la voirie

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Noue à maintenir ou à créer
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales
- Fossé de récupération des eaux pluviales



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# VATILIEU

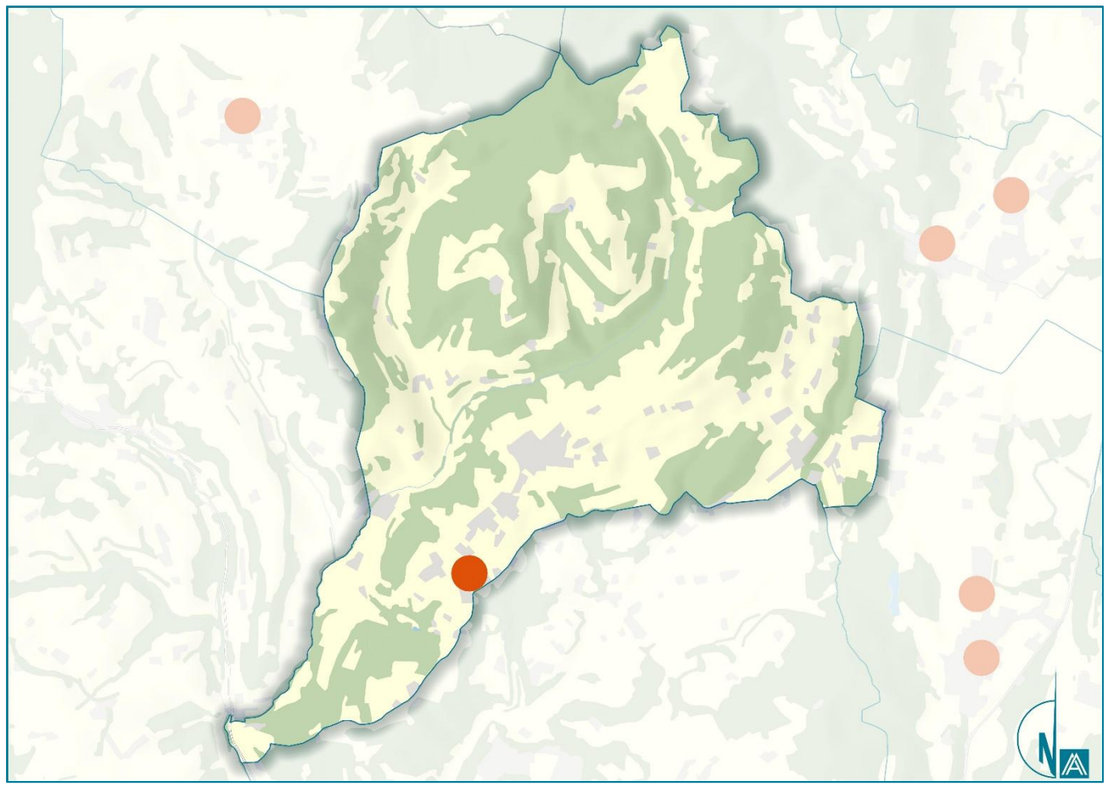
## CONTEXTE

La commune de Vatilieu se situe au **Nord-Ouest du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.** Le village et son centre-bourg se trouvent en partie Sud du territoire que couvre la commune, le long de la route de Cras et de la route de Vinay alors que toute la partie Nord est composée d'espaces naturels et agricoles quasiment non-urbanisés. Le centre-bourg s'implante sur le versant Sud-Ouest du massif du bois Champel, en offrant des points de vue remarquables sur la vallée de l'Isère et les contreforts du Vercors, le tout dans un cadre très résidentiel. **La commune compte 352 habitants en 2021**.

La commune est identifiée par le PADD comme **Pôle Scolaire** dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. Les "pôles scolaires" ont pour vocation la conservation du caractère rural tout en accueillant de nouveaux habitants à travers des formes urbaines adaptées. Ils organisent l'animation et la vie locale notamment autour d'une école (ou d'une classe élémentaire) et du maintien des équipements, commerces, services et emplois qui existent, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Les principaux équipements de la commune sont l'école élémentaire, la bibliothèque et quelques équipements sportifs.

Un secteur fait l'objet d'une OAP, le secteur dit « Les Tapeaux » (OAP n°1)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Vatilieu*

## OAP 1 « LES TAPEAUX »

### > Analyse de site

Le site se trouve au Sud du centre-bourg, en contrebas, sur le secteur des Tapeaux, un quartier résidentiel du village se trouvant à 1 km du centre-bourg via la route de Vinay. Il se développe sur un versant orienté Sud et englobe plusieurs tènements répartis autour de trois axes : la route de la Demoisellière, la route de Vinay et la route du Sabot. L'environnement de ce hameau est principalement agricole et naturel composé de prés, de noyeraies et de boisements au Sud et au Nord. En dehors d'une bâtisse ancienne figurant déjà sur la carte d'état-major (1820-1866) qui a été rénovée route de la Demoisellière, il se compose uniquement d'habitat pavillonnaire récent et diffus, pour lesquels des divisions parcellaires ont parfois déjà eu lieu. La topographie du secteur en pente depuis le Nord vers le Sud lui confère une grande qualité paysagère grâce à une exposition Sud et une vue dégagée sur la vallée et les contreforts du Vercors. Il est à noter également l'existence d'un cône de vue vers le village depuis la route du Sabot, qui est à préserver.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

#### Ambiance climatique

Le secteur est implanté sur un versant exposé Sud-Est avec une topographie marquée favorable à l'exposition Sud, sans masque naturels à proximité, il bénéficie donc d'apports solaire passifs intéressant.

#### Enjeux écologiques

Plusieurs enjeux environnementaux ont été relevés sur l'ensemble du secteur : 5 zones humides et 5 zones de pelouses sèches d'intérêt communautaire sont identifiées, milieux support d'habitat de plusieurs espèces remarquables. Ces enjeux sont donc à prendre en compte afin d'établir les compensations associées.

### > Enjeux pour le site

La situation de proximité de ce de hameau avec le centre-bourg et ses équipements ainsi que la qualité de vie qui lui est associée, en font un secteur stratégique pour l'installation de nouvelles familles dans le village. L'aménagement de ce secteur doit se faire sur des tènements définis selon leur capacité et leur implantation au cœur du tissu déjà urbanisé, soit 7 sous-secteurs, pour lesquels les accès, les densités et les implantations bâties doivent être définies, afin de maîtriser le développement du hameau, maintenir une cohérence et préserver ses qualités paysagères.

Compte tenu de la topographie et de la nature des sols, la gestion des eaux pluviales représente également un enjeu important sur ce secteur, il s'agit de préserver un maximum de pleine terre, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'implanter judicieusement les espaces jardinés.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du **logement, 12 au total** répartis sur **7 sous-secteurs.** Les formes urbaines seront de type **individuel*** et d'une hauteur maximum équivalente à du **R+1+Combles**.

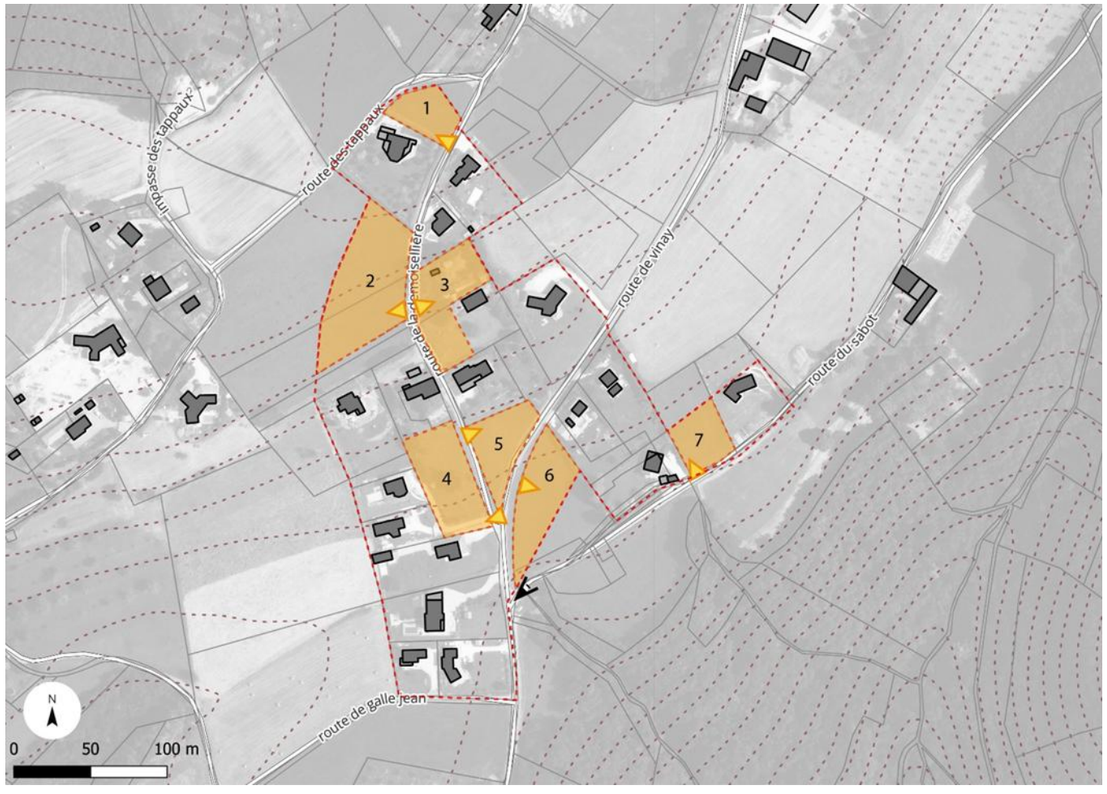
| Sous-secteur | Nombre de logement | Densité moyenne habitat |
|---|---|---|
| Sous-secteur 1 | 1 | 8,7 logements / ha |
| Sous-secteur 2 | 5 | 9 logements / ha |
| Sous-secteur 3 | 2 | 8,1 logements / ha |
| Sous-secteur 4 | 2 | 8,3 logements / ha |
| Sous-secteur 5 | 2 | 12 logements / ha |
| Sous-secteur 6 | 2 | 9,3 logements / ha |
| Sous-secteur 7 | 1 | 8,1 logements / ha |

L'aménagement du Sous-secteur 2 est à traiter comme une seule opération d'ensemble.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Localisation des sous-secteurs




### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Sur chacun des sous-secteurs aménagés, les accès doivent s'adapter à l'existant soit par réutilisation de l'accès existant, soit par mutualisation ou par la création d'un seul nouvel accès :

- Sous-secteur 1 : création d'un seul accès depuis la route de la Demoiselliere et aménagement des stationnements à proximité directe.
- Sous-secteur 2 : création d'un seul accès depuis la route de la Demoiselliere et aménagement d'une voie de desserte résidentielle en impasse pour desservir tous les logements. Prévoir un principe de retournement.
- Sous-secteur 3 : mutualiser l'accès avec celui existant depuis la route de la Demoiselliere et mutualiser la voie de desserte résidentielle interne existante, pour desservir tous les logements.
- Sous-secteur 4 : mutualiser l'accès avec celui existant depuis la route de la Demoiselliere et mutualiser la voie de desserte résidentielle interne existante, pour desservir tous les logements.
- Sous-secteur 5 : création d'un seul accès depuis la route de la Demoiselliere et aménagement des stationnements à proximité directe, pour desservir tous les logements.
- Sous-secteur 6 : création d'un seul accès depuis la route de Vinay et aménagement des stationnements à proximité directe, pour desservir tous les logements.
- Sous-secteur 7 : création d'un seul accès depuis la route du Sabot et aménagement des stationnements à proximité directe.

Toutes les voies de dessertes et accès sont à traiter avec des revêtements perméables (sauf sous-secteur 2 en raison de la contrainte liée à la pente).

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Aménager plusieurs logements sur l'ensemble du secteur, dans des nouveaux volumes simples et bien intégrés dans la pente en respectant le sens de faîtage imposé (grande longueur parallèle à la pente) de façon à limiter les affouillements et les exhaussements.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et préserver un maximum de pleine terre d'un seul tenant sur les parcelles.
- Prioriser l'orientation principale au Sud pour les logements et l'aménagement de jardin des espaces de jardin au Sud également, dans la pente et en partie basse des tènements afin de favoriser la gestion des eaux pluviales.
- Traiter les franges avec les espaces agricoles par la plantation de lisières multifonctionnelles* sur les limites des secteurs en transition directe avec l'espace agricole. Ces lisières doivent intégrer des noues paysagères* pour la gestion des eaux pluviales.
- Sur l'ensemble des sous-secteur les clôtures sont à limiter et à gérer prioritairement par des principes de haies basses et diversifiées, afin de préserver les perméabilités visuelles qui caractérisent aujourd'hui le secteur des Tapeaux et permettre le confortement de la biodiversité (passage de la petite faune).
- Dans le cas d'accès mutualisés et clôturé, un seul portail peut être implanté sur la rue.

**Sous-secteur 2 :**

Sur ce tènement l'aménagement est à traiter comme une seule opération d'ensemble de 5 logements en habitat individuel implanté parallèlement à la pente (en respectant le sens de faîtage imposé) : maison sur la limite séparative Nord et zone de jardin privatif sur la limite séparative Sud. Les nouveaux volumes sont desservis directement depuis la voie de desserte résidentielle avec le positionnement des stationnements au plus proche de l'accès.

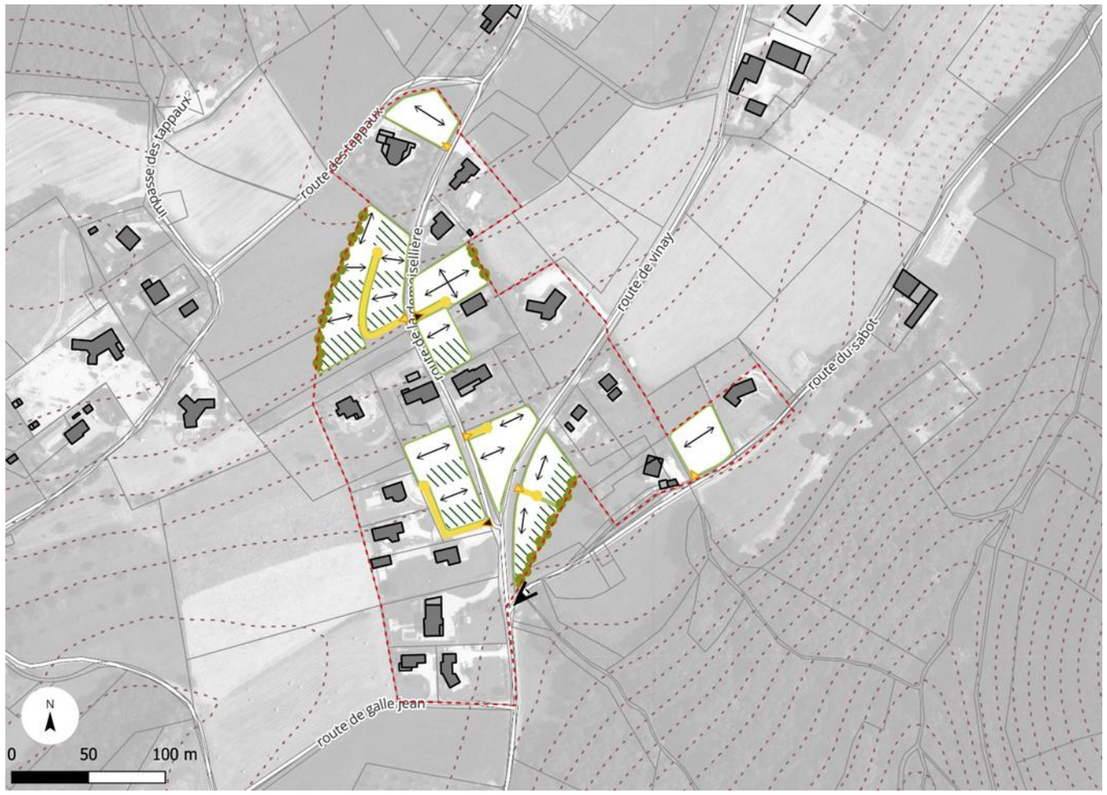
Il est attendu une cohérence et unité de traitement architectural et paysager à l'échelle de ce sous-secteur, aussi le nombre de matériaux utilisés sera limité et qualitatifs.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

Lisière multifonctionnelle

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

Accès véhicules à créer

Accès véhicules existant

Principes de retournement à prévoir

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Principe d'implantation des constructions

Orientation principale du faîtage

Localisation préférentielle des jardins



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## VINAY

### CONTEXTE

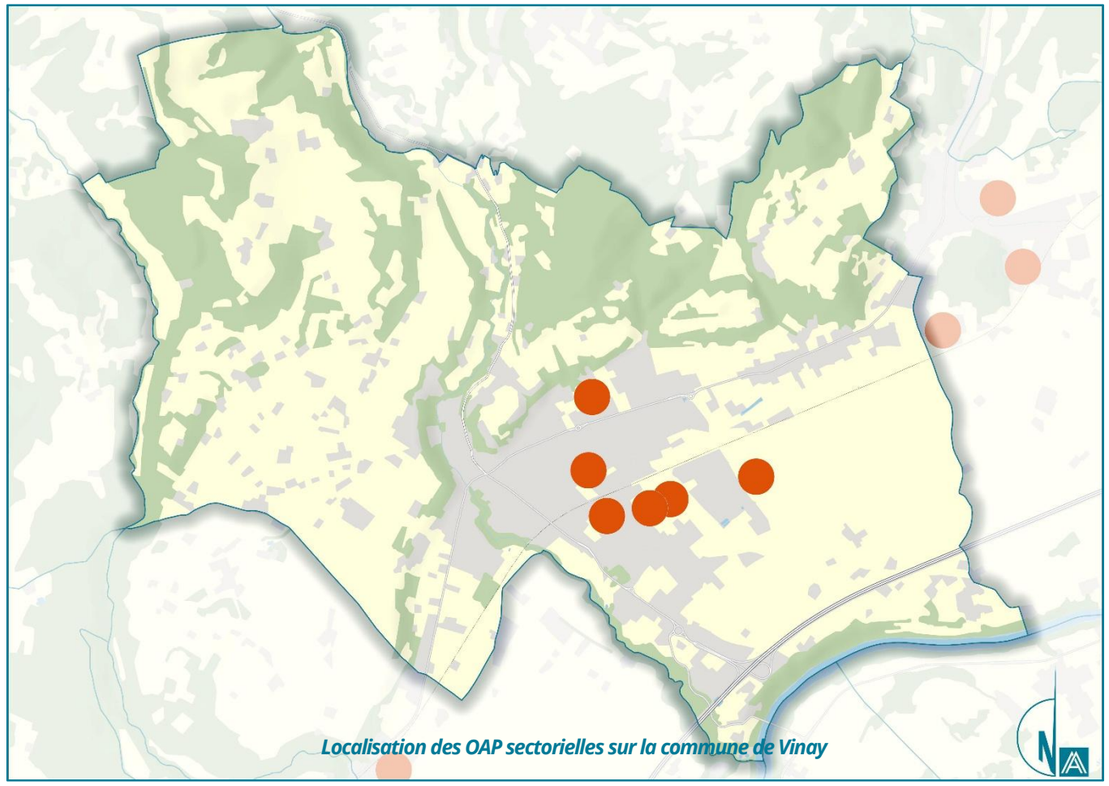
La commune de Vinay se situe en partie centrale du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté, en rive droite de l'Isère dans la plaine. **Elle compte 4 509 habitants en 2021.**

La commune est identifiée par le PADD comme "**pôle urbain d'équilibre**" dans l'armature territoriale de l'intercommunalité. La commune s'affirme comme un pôle d'emplois pour le territoire, rayonnant sur l'ensemble de son bassin de vie et d'accueil de nouveaux logements en tendant vers des formes collectives / intermédiaires et groupées ainsi que des équipements, services et commerces étoffés (de type équipement de la personne, culture/loisirs) et une offre médicale étoffée par des spécialistes de santé.

La commune dispose de nombreux équipements et services, en matière de services à la personne, de loisirs ou encore de commerces. Il faut également noter la présence d'établissements d'enseignement (écoles et collège) et d'une gare.

Six secteurs font l'objet d'une OAP :

- le secteur dit "Entre gare et collège" (OAP n°1),
- le secteur dit "Gérifondière" (OAP n°2),
- le secteur "Vinay 3" (OAP n°3),
- le secteur dit "Les Levées 2" (OAP n°4),
- le secteur dit "Les Levées 3" (OAP n°5),
- le secteur dit "Cyprien Jullin" (OAP n°6)



*Localisation des OAP sectorielles sur la commune de Vinay*

### OAP 1 « ENTRE GARE ET COLLÈGE »

#### > Analyse du site

Le site, globalement plat, se trouve au centre de la commune, à proximité de la gare. Le tènement se trouve au sud de l'avenue Joseph Chassigneux, fait l'angle avec la rue du 19 mars 1962, descendant presque jusque l'impasse du château d'eau.

Il est composé de bâtiments artisanaux en activité au nord-ouest et de ceux des services techniques à l'angle nord-est. Le reste est non-bâti et composé en partie de cultures de noyers.

Le tissu urbain autour, en centre-ville, est aussi divers que ses fonctions : des habitations individuelles des années 80 sont présentes à l'est du secteur et de l'autre côté de la rue du 19 mars 1962, on retrouve plutôt des constructions de type collectif au nord. À l'ouest sont présents de nombreux équipements publics : collège et stade. Au sud-est, en direction de la gare, le bâti est plus ancien avec des volumes plus imposants (y compris d'anciens séchoirs à noix) et une implantation à l'alignement par rapport à la rue.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Les plantations de noyers vues depuis la rue du 19 mars 1962*



*Bâtiments artisanaux et accès aux maisons individuelles situées en arrière-plan. (Source Google Maps, 2012)*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par des risques faibles de ravinement et ruissellements sur versant (V1) en partie sud-est et de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (T1) le long de la rue du 19 mars 1962.

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Le Vercors constitue un masque solaire distant en début de journée.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Enjeux pour le site

La proximité du secteur avec la gare et de nombreux équipements de la commune en fait un emplacement idéal pour la réalisation d'opérations de logement en densification.

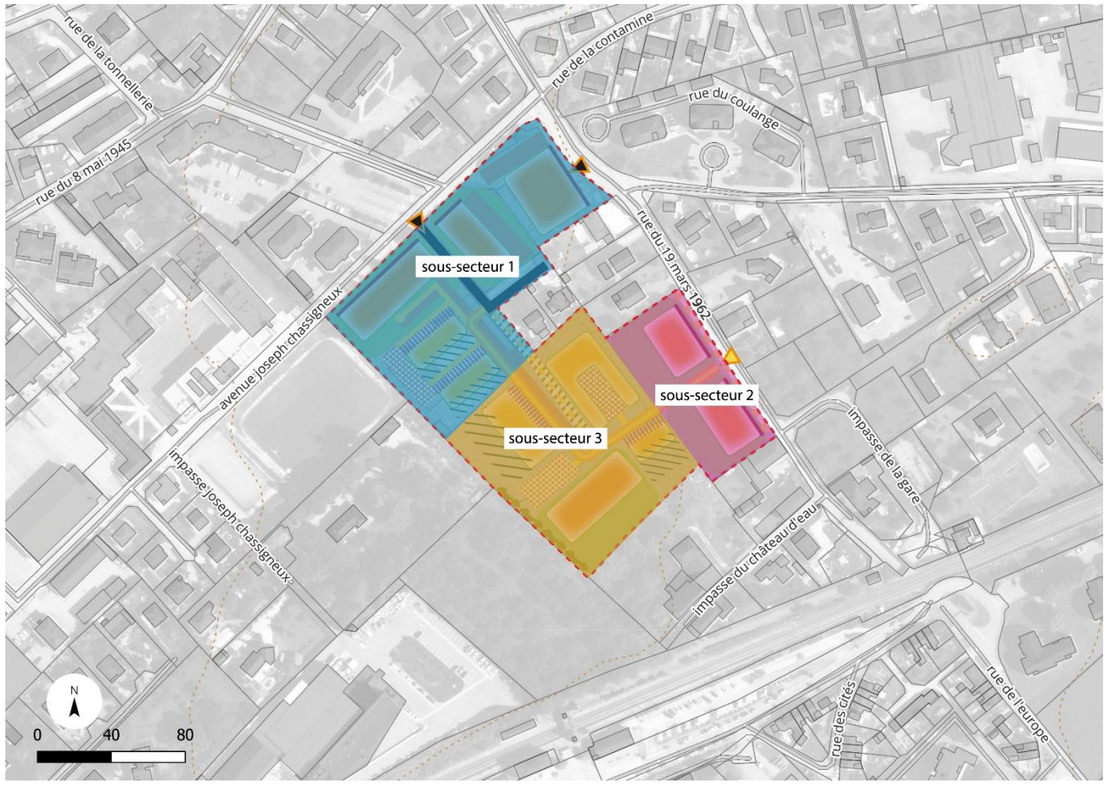
Le nord du tènement est aujourd'hui composé d'activités, l'aménagement pourra être conditionné à un travail d'étude et de potentielle dépollution des sols.

Cela offre également la possibilité de sécuriser, pour les modes doux, la rue du 19 mars 1962, et de leur proposer à terme un autre passage que sur les voiries existantes.

Le secteur d'OAP peut-être divisé en 3 sous-secteurs :

- **Sous-secteur 1** au nord de l'OAP qui comporte des tènements bâtis le long de l'avenue Joseph Chassigneux et forme l'angle avec la rue du 19 mars 1962,
- **Sous-secteur 2** le long de la rue du 19 mars 1962, à l'ouest de l'OAP,
- **Sous-secteur 3** qui se trouve entre les deux premiers sous-secteurs, au sud du premier et à l'ouest du second.

### Localisation des sous-secteurs




### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics et de la gare, a pour vocation d'accueillir du logement avec un objectif de densité recherché d'environ **53 logements à l'hectare**, soit environ 140 logements. Les formes urbaines seront variées, de type individuel groupé *, intermédiaire * en partie centrale ouest du secteur et collectif sur les deux axes et en fond sud de secteur. Les hauteurs moyennes correspondront à du- **R+1+C** avec des hauteurs jusque **R+3** du côté de l'Avenue Joseph Chassigneux.

- **Sous-secteur 1 :** environ **70 logements**, d'une hauteur moyenne correspondant à du **R+3,**
- **Sous-secteur 2** : environ **20 logements**, d'une hauteur moyenne correspondant à du **R+1+C,**
- **Sous-secteur 3** : environ **50 logements**, d'une hauteur moyenne correspondant à du **R+2.**

Sur chaque sous-secteur, il conviendra de prévoir une programmation de 20% de logements sociaux et/ou abordables.

Sur chaque sous-secteur, il conviendra de prévoir une programmation de 20% de logements sociaux et/ou abordables.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Limiter la création d'accès dans ce tissu urbain déjà constitué :
  - En réaménagement des accès existants sur le **sous-secteur 1** afin de desservir de façon indépendante les futures constructions sur l'emprise actuelle des Services Techniques donnant sur la rue du 19 mars 1962, et celui d'une voirie desservant deux maisons (desserte qui sera à maintenir) sur l'avenue Joseph Chassigneux,
  - En ne créant qu'un nouvel accès sur la rue du 19 mars 1962, pour **le sous-secteur 2**, en partie centrale pour visibilité. Cette partie prévoit également un recul pour un aménagement cyclable/piéton afin de sécuriser cette portion de la rue ;
- Desservir ce futur quartier avec une voirie de type maillage inter-quartier* en trame principale et de type desserte résidentielle* pour les autres :
  - En intégrant, dans la conception de leurs tracés, le fait que ces voiries seront à terme amenées à se rejoindre par le biais du **sous-secteur 3** et permettront de traverser le secteur en mode actif et véhicules,
  - En permettant d'intégrer les espaces de retournements nécessaires d'ici là, potentiellement dans les espaces de stationnement ;
- Minimiser l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant, lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, des poches de stationnements en courée*, qui permettent également de gérer les retournements,
  - En traitant, pour les autres cas de figure, le premier plan des constructions avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.

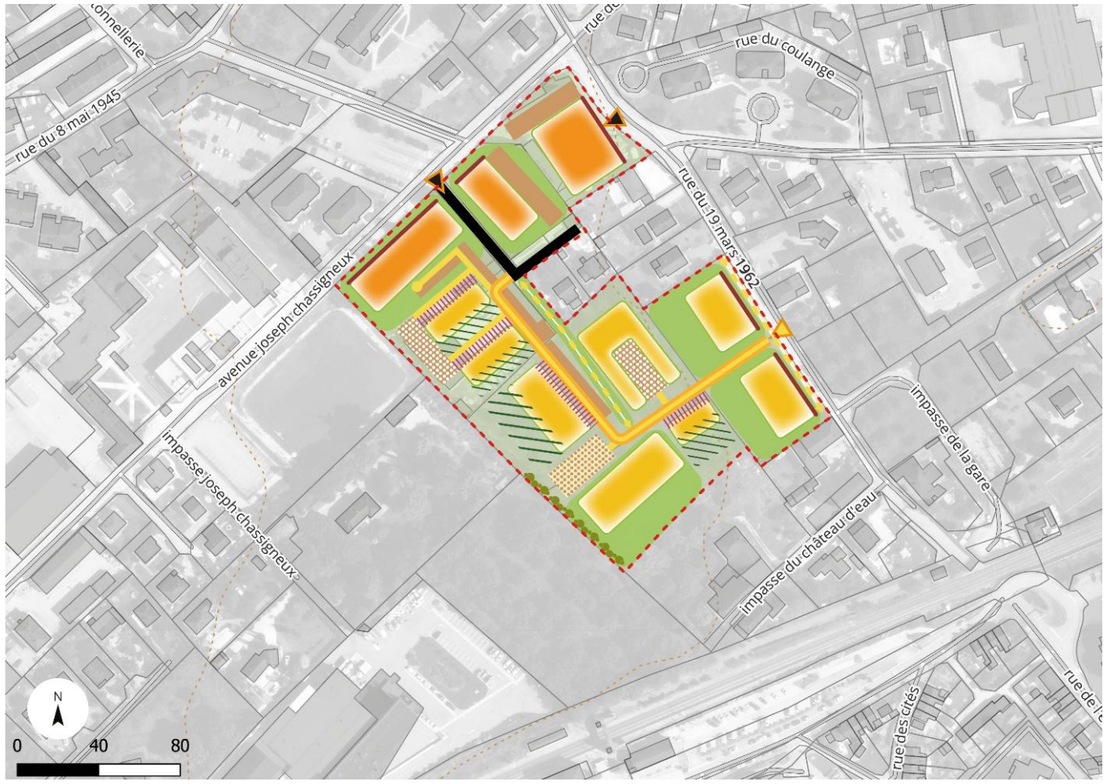
### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Offrir un premier plan qui s'intègre dans la composition urbaine de l'avenue Joseph Chassigneux et la rue du 19 mars 1962 :
  - En implantant, dans les **sous-secteurs 1 et 2**, les constructions en alignement entre elles pour créer un front de rue. L'angle des deux axes, nécessitera cependant un recul pour garantir la sécurité du carrefour. (Rappel : prise en compte du retrait nécessaire pour une surlargeur permettant un aménagement mode doux),
  - Épanneler la hauteur des constructions avec les volumes les plus hauts sur l'avenue Joseph Chassigneux, puis une diminution au fur et à mesure qu'on s'en éloigne. La partie sud du **sous-secteur 2**, voisine d'un bâtiment de grand volume, pourra également proposer une hauteur plus élevée que le reste du secteur ;
- Organiser, à la suite de la voie existante descendant de l'avenue Joseph Chassigneux, un espace à dominante végétale, qui viendra accueillir une desserte mode doux séparée des voies de circulation automobile ;
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud ou à l'est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC) ;
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs* ;
- Traiter la transition vers les espaces agricoles à l'ouest du **sous-secteur 3**, en créant une lisière diversifiée, multistrates et multifonctionnelle.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant
- Desserte existante à conserver et réaménager
- Accès véhicules à créer
- Maillage inter-quartiers à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des constructions de hauteur plus importantes
- Front bâti à traiter (voir page dédiée)
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public
- Localisation préférentielle des jardins

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Abords des constructions
- Espace commun à créer
- Lisière multifonctionnelle

## OAP 2 « GÉRIFONDIÈRE »

### > Analyse du site

Le secteur se trouve à proximité de la gare, dans une zone non bâtie entre deux zones d'activités économique. Le site est plat et longé à l'ouest par la rue de l'Europe. À l'exception d'une maison individuelle en partie nord, le site n'est pas construit et pour partie cultivé en noyers. Le nord du secteur comporte des logements collectifs. Il s'inscrit en face d'un bâtiment d'activités à l'ouest et d'espaces agricoles à l'est. Le sud est constitué d'un tissu pavillonnaire assez lâche et hétéroclite ainsi que de nombreuses voiries.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Les noyers constituant la grande partie du secteur d'OAP, vus depuis la rue de l'Europe*



*La partie nord du secteur d'OAP, à proximité des logements.*

**Risques** : Le secteur d'OAP est concerné par un risque faible de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (T1) sur une fine bande en partie est.

**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Le Vercors constitue un masque solaire distant en début de journée.

### > Enjeux pour le site

Le site de l'OAP vise à accueillir des commerces, notamment l'implantation à la suite d'un déménagement d'un supermarché présent sur la commune. Il sera également complété par des opérations de logement au nord du secteur.

#### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement et des commerces. L'objectif de densité recherché pour les logements est d'environ **40 logements à l'hectare,** soit environ 20 logements. Les formes urbaines seront de type collectif avec des hauteurs correspondant à du **R+2.**



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

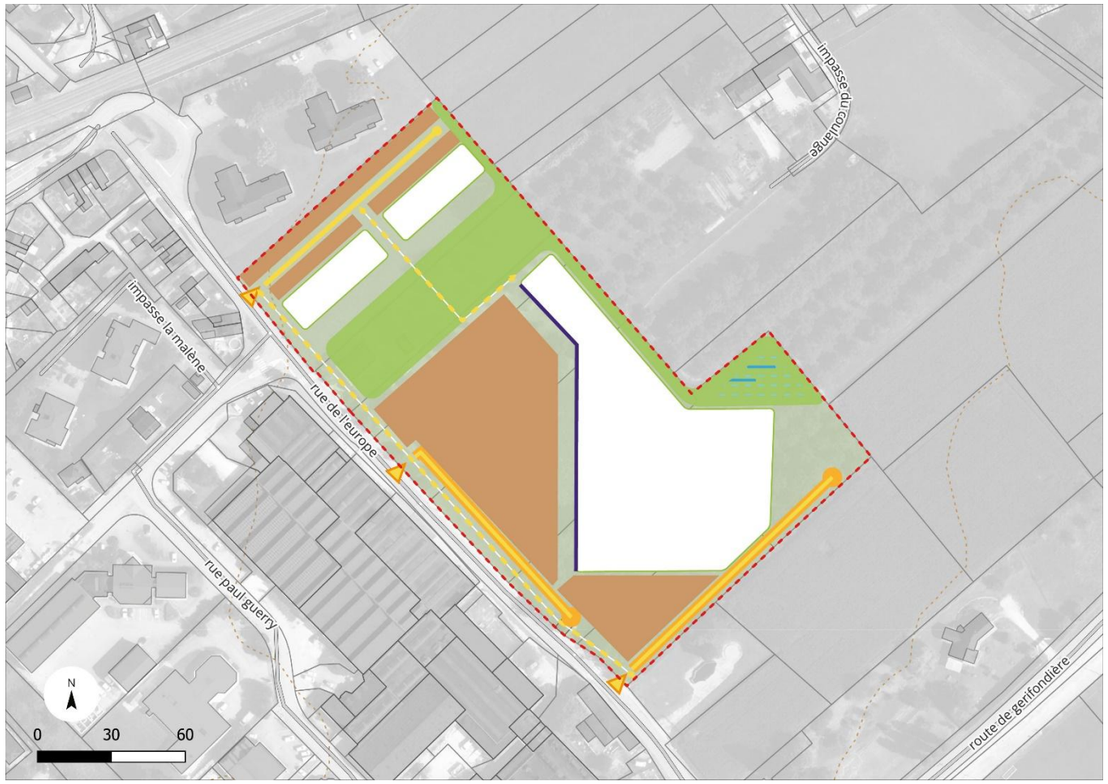
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Créer trois nouveaux accès sur la rue de l'Europe en les séparant, avec un spécifique à la partie logement au nord, les autres implantés selon les besoins des activités ;
- Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En dimensionnant les voiries de façon à répondre aux besoins spécifiques des commerces et activités ;
- Intégrer les cheminements modes doux dans l'OAP :
  - En créant en partie ouest, le longe de la rue de l'Europe, un cheminement mode doux qui doit permettre de circuler séparément de la chaussée principale
  - En intégrant un cheminement mode doux entre les logements et les espaces de commerce.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Pour les logements, limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud/sud-est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Implanter les activités commerciales et leurs espaces de fonctionnement au sud du secteur, en traitant qualitativement la façade visible depuis la rue de l'Europe,
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au nord-ouest du secteur,
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs en espace communs*.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules à créer
- Desserte résidentielle locale à créer avec principe de retournement
- Maillage inter-quartiers à créer avec principe de retournement
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abords des constructions

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Accueil de commerces

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 3 « VINAY 3 »

### > Analyse du site

Juste au sud de la gare, le tènement est actuellement composé d'un supermarché et son stationnement sur la partie est, et de culture de noyers sur l'ouest. Il est longé au nord par la rue du Beaujolais, un escalier permettant de là de rejoindre directement l'esplanade de la gare, et fait l'angle avec la rue des Citées. Il est aussi accessible depuis la rue Paul Guerry à l'est.

Le nord du secteur est bordé à l'est par des constructions aux volumes imposants (dont un ancien séchoir à noix) et à l'est par une maison individuelle construite à l'alignement avec un grand jardin arboré à l'arrière. À l'est, on retrouve des formes hétérogènes avec un tissu de faubourg au nord, composé de construction accolées et alignées en front de rue dégageant des jardins au sud, puis, plus au sud, des immeubles collectifs implantés en centre de parcelle. Des bâtiments artisanaux se trouve au sud-est. L'ouest est globalement constitué de tissu pavillonnaire peu dense.

Le terrain est dans son ensemble globalement plat, avec une très légère pente nord/sud.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*



*Les noyers et la bâtisse se trouvant à proximité et en surplomb de la gare*




*La liaison entre le secteur d'OAP et la rue Paul Guerry*



*Les cheminements piétons existants, permettant de rejoindre la rue Paul Guerry et l'impasse des noyers*

### > Enjeux pour le site

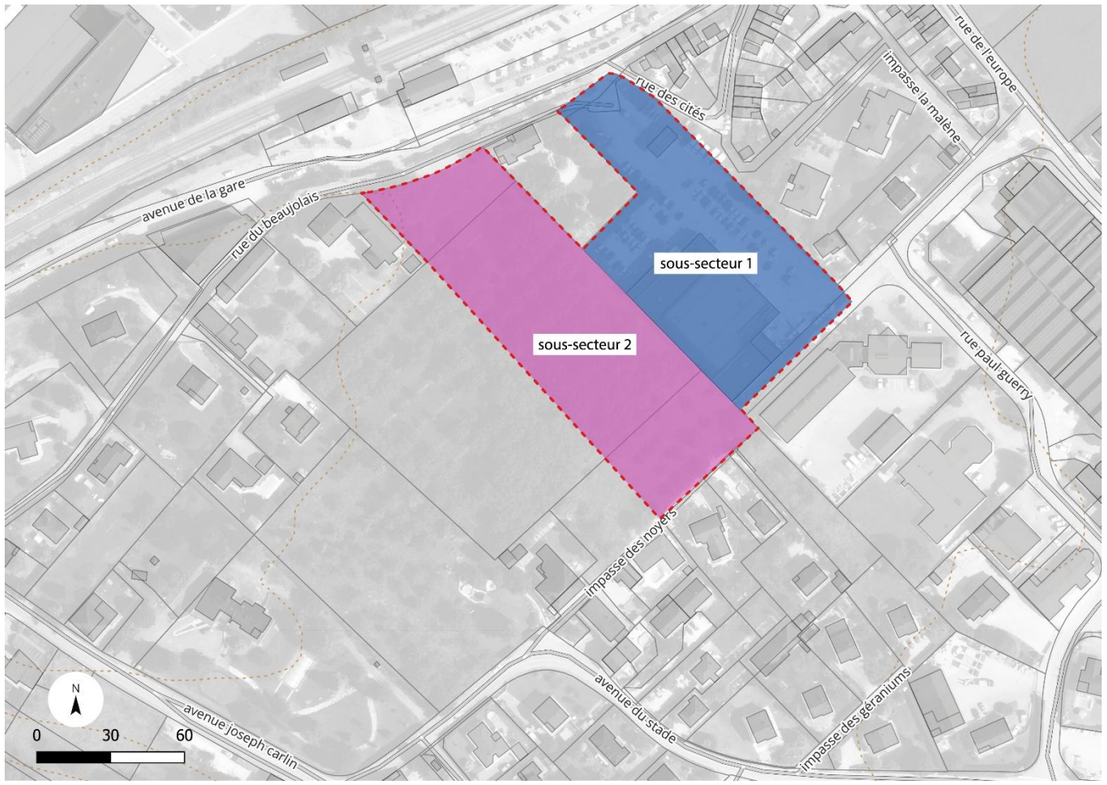
Ce secteur, à proximité directe de la gare, porte des enjeux de densification, tout en proposant des formes adaptées à la trame urbaine existante. Il comporte actuellement sur sa partie est un commerce et une station-service. *A noter que l'aménagement pourra être conditionné à un travail d'étude et de potentielle dépollution des sols.*

Il doit participer à la diversification de l'offre de logements sur la commune, en proposant des typologies variées. Son aménagement permettra de proposer un plan de circulation à sens unique sur le secteur.

Le secteur d'OAP est divisé en 2 sous-secteurs :

- **Sous-secteur 1** à l'est de l'OAP qui comporte l'actuel supermarché, dont le parking fait la jonction entre l'avenue de la gare et la rue Paul Guerry,
- **Sous-secteur 2** à l'ouest du premier.

**Localisation des sous-secteurs**




**Ambiance climatique** : Le site est plat et sans masques solaires proches, il peut bénéficier d'apports solaires passifs intéressants. Le Vercors constitue un masque solaire distant en début de journée.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Densité et programmation

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics et de la gare, a pour vocation d'accueillir du logement avec un objectif de densité recherché d'environ **40 logements à l'hectare,** soit environ 60 logements. Les formes urbaines seront variées, avec du collectif sur les deux axes et des types individuel groupé* et/ou intermédiaire * en second plan. Les hauteurs seront équivalentes à du **R+1+C jusque R+3**.

- Sous-secteur 1 : environ **35 logements**, avec des hauteurs moyennes équivalent à du **R+2,**
- Sous-secteur 2 : environ **25 logements**, avec des hauteurs moyennes allant du **R+1+C à R+3**.

Sur chaque sous-secteur, il conviendra de prévoir une programmation de 20% de logements sociaux et/ou abordables.

## > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, en particulier les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

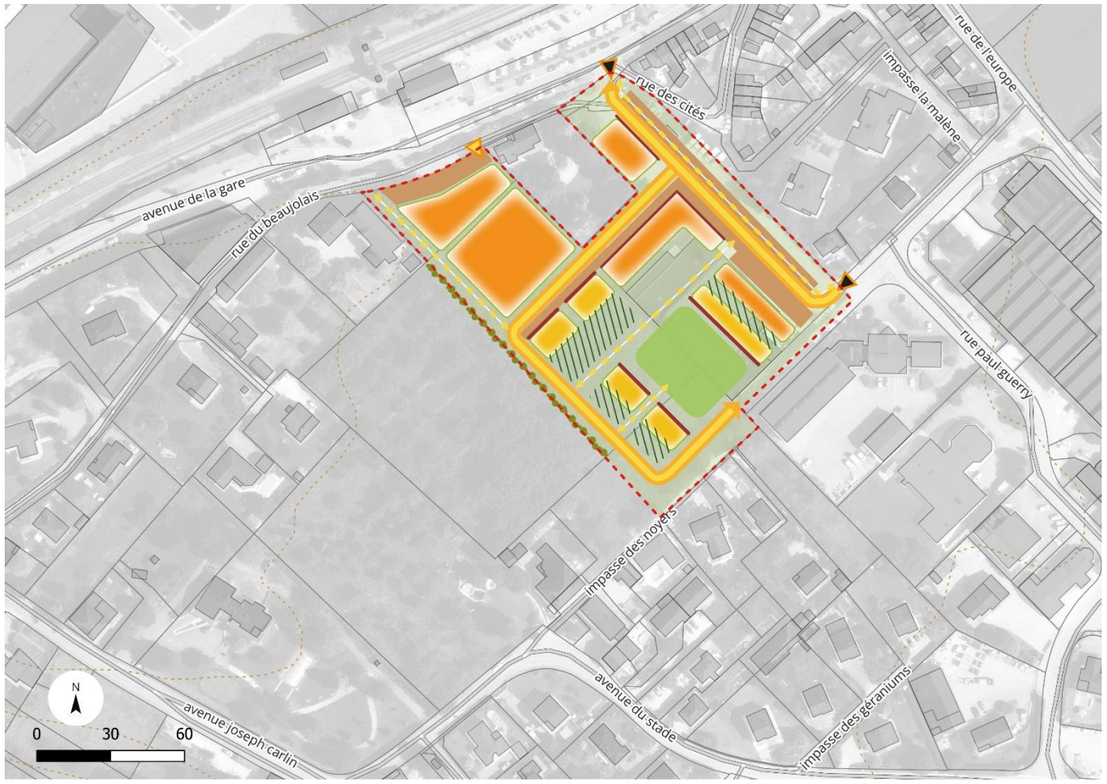
### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Limiter la création d'accès véhicules dans ce tissu urbain déjà constitué :
  - En réaménagement des accès existants sur le **sous-secteur 1**, au nord depuis l'avenue de la gare et au sud depuis la rue Paul Guerry,
  - En ne créant qu'un nouvel accès sur la rue du beaujolais, pour desservir le stationnement des logements au nord du **sous-secteur 2**;
- Desservir ce futur quartier avec une voirie de type maillage inter-quartier* pour relier les deux accès du **sous-secteur 1** puis boucler la circulation et de type desserte résidentielle* pour les autres.
- Minimiser l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules sur le secteur :
  - En limitant l'emprise des dessertes et en implantant les stationnements au plus proche des dessertes,
  - En proposant au sud du **sous-secteur 1** une poche de stationnement permettent également de gérer les retournements au besoin, par sa position en milieu de voirie,
  - En traitant, pour les constructions de plus petit volume, le premier plan avec un principe de frontage* intégrant les stationnements.
- Intégrer des cheminements modes doux hors voiries permettant de relier l'avenue de la Gare et l'accès donnant sur la rue Paul Guerry, l'escalier donnant l'esplanade de la gare ainsi que de traverser l'OAP du sud-ouest au nord-est.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer et adapter les volumes et hauteurs des constructions au tissu urbain environnant :
  - En proposant les hauteurs les plus élevées au nord et à l'ouest de l'OAP, sur les axes principaux
  - En implantant les constructions dont la façade principale donne sur une voirie de type maillage inter-quartier* en alignement entre elle ou par rapport à la voirie,
- Traiter les espaces non bâtis et non privatifs des opérations de logements en espace communs* et en particulier un large espace commun à la jonction entre les **sous-secteurs 1 et 2** autour duquel s'organiseront à l'alignement les façades des constructions le bordant.
- Limiter l'épaisseur des constructions pour favoriser l'aménagement de logements traversants, bénéficiant d'une orientation principale au sud ou à l'est et des espaces extérieurs privatifs (loggia/terrasse en étage et jardin au RDC),
- Traiter la transition vers les espaces agricoles à l'ouest en créant une lisière* diversifiée, multi strates et multifonctionnelle.

### Principes d'aménagement et programmation




Périmètre de l'OAP

**ACCÈS ET MOBILITÉ**

- Accès véhicules existant à ré-aménager
- Accès véhicules à créer
- Maillage inter-quartiers à créer
- Desserte résidentielle locale à créer
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer
- Aire de stationnement à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Zone d'implantation des construction de faible hauteur
- Zone d'implantation des construction de hauteur moyenne
- Front bâti à traiter (voir page dédiée)
- Localisation préférentielle des jardins
- Principe d'implantation de la façade principale par rapport à l'espace public ou aux voiries

**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VÉGÉTAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Espace commun à créer
- Abord des constructions
- Lisière multifonctionnelle



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 4 « LES LEVÉES 2 »

### > Analyse du site

Situé en bordure est de la commune, au sud de la voie ferrée, le site est plat, et actuellement cultivé en noyers. Il est bordé par les chemins des Levées à l'ouest et des Grands champs à l'est. Des industries et bâtiments artisanaux se trouve en face de la voie à l'ouest.




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

### > Enjeux pour le site

Le site fait l'objet d'un Permis d'Aménager sur la quasi-intégralité de cet espace, la présente OAP vise à proposer des aménagements pour les secteurs à l'est (aux extrémités nord et au sud) qui ne sont actuellement pas englobés dans ce périmètre.

Le secteur se trouvant en limite ouest du corridor répertorié comme "à renforcer" dans la TVB, celle-ci devra être prise en compte dans l'aménagement.

#### Densité et programmation

Le site a pour vocation d'accueillir de l'artisanat et de l'industrie.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Desservir les tènements par les voies créées dans le cadre du permis d'aménager,
- Intégrer un cheminement mode doux au nord du secteur.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Consolider la TVB en implantant une lisière* multifonctionnelle le long du chemin du grand champs qui passe sous la voie ferrée, et renforcer la trame végétale présente le long de la voie ferrée au nord.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

## OAP 5 « LES LEVÉES 3 »

### > Analyse de site




*Vue du site depuis la route de Gérifondière – Google - 2022*




*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Le site se situe dans la plaine de Vinay. Il s'agit d'une enclave agricole située entre la voie ferrée et sa haie, la zone économique Les Levées 1 et la zone économique de Gérifondière. Le secteur est en mutation, notamment via l'extension-relocalisation du supermarché à l'ouest immédiat du site d'OAP.

Il s'agit aujourd'hui d'un espace majoritairement agricole, composé majoritairement de grandes cultures offrant des vues sur le grand paysage alentour. Une ancienne ferme se situe au milieu du site, entourée de noyeraies. Le site est longé par le rif de Coulange sur son flanc ouest, accompagné ponctuellement d'une petite ripisylve.

**Ambiance climatique**

L'espace plat et dégagé est favorable à un fort ensoleillement, d'autant que les boisements sont peu nombreux : les arbres sont en très grande majorité des noyers de culture, proposant un ombrage modéré.

Il s'agit cependant d'un espace non perméable situé entre deux tissus fortement urbanisés.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible de crue torrentielle lié au rif de Coulange (Bt1).

### > Enjeux pour le site

- Favoriser le développement d'activités économiques productives, afin de renforcer le rôle du pôle d'emploi de Vinay dans l'armature territoriale.
- Conserver et valoriser les événements naturels (haies, rif de Coulange) pour proposer une zone d'activités qualitative et paysagée.
- Respecter les dispositions relatives aux risques naturels, et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

**Programmation**

Le site a pour vocation d'accueillir des activités industrielles productives, occupant potentiellement de grands tènements fonciers (supérieurs à 2ha d'un seul tenant).

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

*Pour les zones d'activités, se reporter à l'intégralité des principes développés dans le chapitre « qualité paysagère et urbaine des zones d'activités économiques » : qualité générale des zones d'activités, accès, voirie et modes doux, organisation des lots cessible et traitement des bandes de recul, traitement paysager des aires de stationnement, clôtures.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Intégrer le principe d'une voie de maillage communal avec site propre modes doux longeant la voie ferrée et préservant la haie.
- Aménager une voie de desserte interne*, traversant le secteur en reliant la route de Gérifondière à la voie de maillage au nord du secteur.
- Aménager un espace d'accueil* à l'intersection entre la voie de desserte interne et la route de Gérifondière.
- Aménager un cheminement doux le long du rif de Coulange
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Implanter les constructions à en respectant le principe de bande de recul par rapport à la voie de desserte interne.
- Privilégier l'implantation des bâtiments au nord des parcelles pour gérer les eaux pluviales dans la partie sud, située en aval sur le parcours de ruissellement.
- Mettre en valeur le rif de Coulange à travers l'amélioration de la ripisylve, pour accompagner la création du cheminement doux.
- Aménager une noue plantée le long de la voirie de desserte interne et en limite Sud du secteur pour gérer l'infiltration des eaux pluviales.
- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Sud, pour gérer la transition avec les habitations existantes.



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

## OAP 6 « CYPRIEN JULLIN »

### > Analyse de site



*Vue du site depuis la rue Cyprien Jullin – Google - 2022*



*Vue aérienne du site – IGN - 2021*

Enclave non urbanisée au cœur du tissu résidentiel à dominante pavillonnaire de Vinay, le site se situe en contrefort des collines de Chambaran. Il est en pente légère, s'accentuant sur sa partie haute. Il est actuellement occupé par une prairie non cultivée (absence de déclaration au RPG 2022) ainsi que par une ancienne noyeraie. Il est bordé par les boisements peu denses et des haies sur ses flancs nord et ouest.

Il est longé au sud par la rue Cyprien Jullin. Il n'y a pas d'autres voiries de desserte publiques sur les trois autres flancs.

Le secteur se situe à environ 800m du centre-ville de Vinay et de ses équipements, commerces et services.

**Ambiance climatique**

Le versant sur lequel se trouve le site est orienté Sud, ce qui le rend favorable à un fort ensoleillement, en particulier sur la zone de prairies. L'espace faiblement boisé présente un léger ombrage naturel.

Il s'agit actuellement d'un espace non perméable situé entre deux tissus fortement urbanisés.

**Risques**

Le site est concerné par un risque faible ou exceptionnel de crue torrentielle lié au rif de Coulange (BTEx et Bt1).

### > Enjeux pour le site

La proximité du site avec le centre de la commune et avec les équipements publics en fait un espace idéal pour la création de logements, en proposant une diversification de l'offre de logements, notamment vers l'habitat intermédiaire.

Il s'agira de compléter cette poche non bâtie au sein de la commune, tout en offrant des espaces ouverts, une prise en compte de la pente (et des risques naturels associés) et une intégration dans le tissu pavillonnaire environnant.

**Programmation**

Le secteur d'OAP, à proximité des équipements publics, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **25** logements à l'hectare, soit environ 65 logements. Les formes urbaines seront variées, allant de l'individuel groupé* à l'habitat intermédiaire* avec des hauteurs équivalentes à R+1+C à R+2.

### > Orientations d'aménagement et de programmation

*Les dispositions générales des OAP devront être pris en compte, les termes signalés par un astérisque (*) qui indique un renvoi à un principe défini dans ces dispositions générales.*

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Aménager au moins deux voies de desserte interne* en vue d'un possible phasage de l'opération, et y prévoir des espaces pour stationnements visiteurs :
    - Un accès Est par la rue Cyprien Jullin, à organiser selon l'emplacement du bassin de gestion des eaux pluviales ;
    - Un accès Ouest par la Montée de l'Érinée, au niveau de l'intersection avec la rue du Champ du Couvent.
- Garantir les porosités pour les modes actifs entre ces deux accès, ainsi que vers le chemin de Renevalière.
- **Minimiser l'imperméabilisation liée à la voirie et au stationnement*,** en aménageant les stationnements avec des revêtements perméables et naturels, accompagnées d'une végétalisation multistrate.

#### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Respecter les volumétries déjà présentes aux alentours, notamment en proposant des volumes simples, des toitures à deux pans et des couleurs proches.
- Implanter les constructions avec un principe de frontage* le long de l'accès Ouest.
- Dans le cas d'une desserte en impasse, aménager les constructions autour de celle-ci selon un principe de courée*.
- Préserver autant que possible les lisières arborées bordant le secteur, ainsi que les arbres présents sur le terrain Ouest.
- Maintenir voire restaurer la ripisylve le long du Rif de Coulange.
- Créer une lisière multifonctionnelle* sur l'ensemble de la limite Sud, pour gérer la transition avec le futur bassin de traitement des eaux pluviales situé au nord de la rue Cyprien Jullin.
- Prendre en compte la pente dans l'agencement des bâtiments et l'implantation des pièces.

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

### Principes d'aménagement et programmation




**INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL, BÂTI ET PAYSAGER**

- Lisière multifonctionnelle
- Continuité paysagère et végétale à conserver ou mettre en place
- Abords des constructions

**INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU**

- Trame bleue à conserver ou mettre en place
- Écoulement d'eau vers la noue
- Secteur à privilégier pour la gestion des eaux pluviales

**VOIRIE - MOBILITE - ESPACE PUBLIC**

- Accès véhicules à créer
- Principe d'accès à créer sur la rue Cyprien Jullin (localisation à adapter selon les contraintes techniques)
- Principes de retournement à prévoir
- Chemin ou continuité piétons-cycles à créer

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Principe d'implantation des constructions
- Principe de frontage
- Orientation principale du faîtage



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

# 2 OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE



En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

SAINT-MARCELLIN
VERCORS ISÈRE
COMMUNAUTÉ



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Maison de l'intercommunalité, 7 rue du Colombier 38160 Saint-Marcellin / 04 76 38 45 48

URBA 2P
selarl d'architecture

Atelier Verdance
Paysagistes Concepteurs

En partenariat avec L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE