

Commune de LA BUISSIÈRE
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 01 juin 2018 approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

Le Maire,



Pièce n°3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
Rappel de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	5
Rappel de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme	5
Le Plan Local d'Urbanisme de La Buissière compte 4 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :	5
Localisation des 4 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation	6
1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Eglise»	7
1.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	7
1.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune	9
1.3 Le parti d'aménagement retenu	9
1.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux.....	11
1.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter	12
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Ville»	13
2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	13
La zone de projet représente une dent creuse au cœur du hameau historique de la Ville, ceinturée par des habitations pavillonnaires présentant une faible densité au site ainsi qu'un groupe de constructions traditionnelles (n°6 ci-contre) qui apportent une qualité paysagère au secteur.....	13
2.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune	15
2.3 Le parti d'aménagement retenu	15
2.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux.....	17
2.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter	18

3. Orientation d’Aménagement et de Programmation « Les Charmettes »	19
3.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	19
La partie Ouest se compose d’un tènement privé de 9000 m2 sur lequel un permis d’aménager pour la construction de 16 logements groupés a été déposé en février 2014. Le projet est pour l’instant à l’arrêt, aucune parcelle n’a été vendue à jour.....	19
La partie Est est occupée par une parcelle communale de 1,2Ha frappée d’inconstructibilité dans sa partie Est sur une profondeur de 75m depuis la RD1090 en application de l’Amendement Dupont.....	19
3.2 Les objectifs d’aménagement – le projet de la commune	21
3.3 Le parti d’aménagement retenu	21
3.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux.....	23
3.5 Principes d’aménagement et de composition urbaine à respecter	24
4. Orientation d’Aménagement et de Programmation « L’Echangeur »	25
4.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	25
4.2 Les objectifs d’aménagement – le projet de la commune	28
4.3 Le parti d’aménagement retenu	28
4.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux.....	30
4.5 Principes d’aménagement et de composition urbaine à respecter	31
4.6 Référentiel pour le traitement paysager des espaces extérieurs et la composition architecturale des futures constructions.....	32

INTRODUCTION

Rappel de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

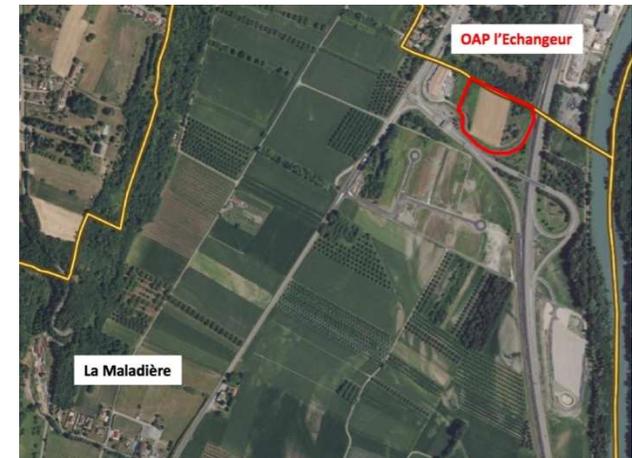
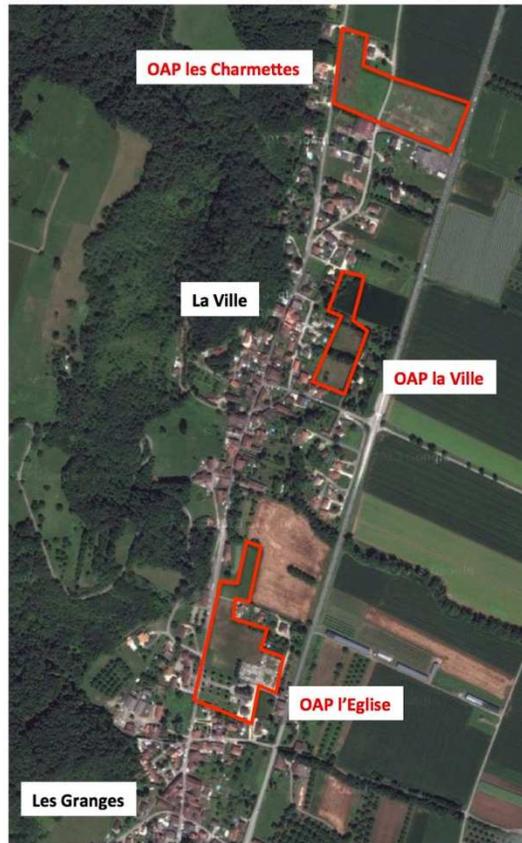
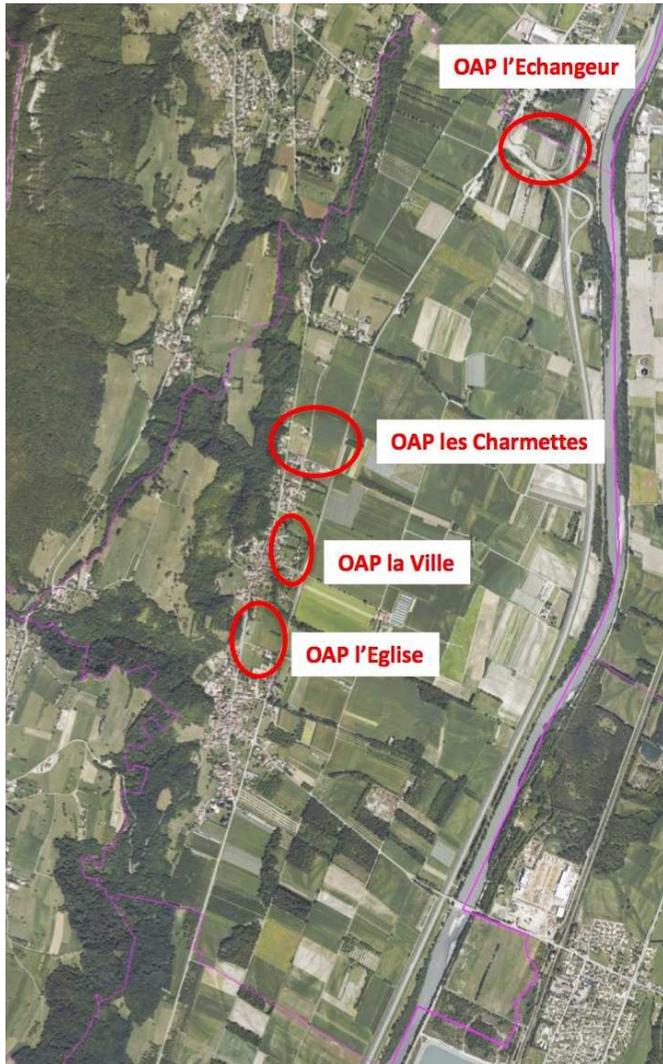
Rappel de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme

« (...) L'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (...) doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. (...) »

Le Plan Local d'Urbanisme de La Buissière compte 4 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

1. L'Eglise
2. La Ville
3. Les Charmettes
4. L'Echangeur

Localisation des 4 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Église ».

1.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte

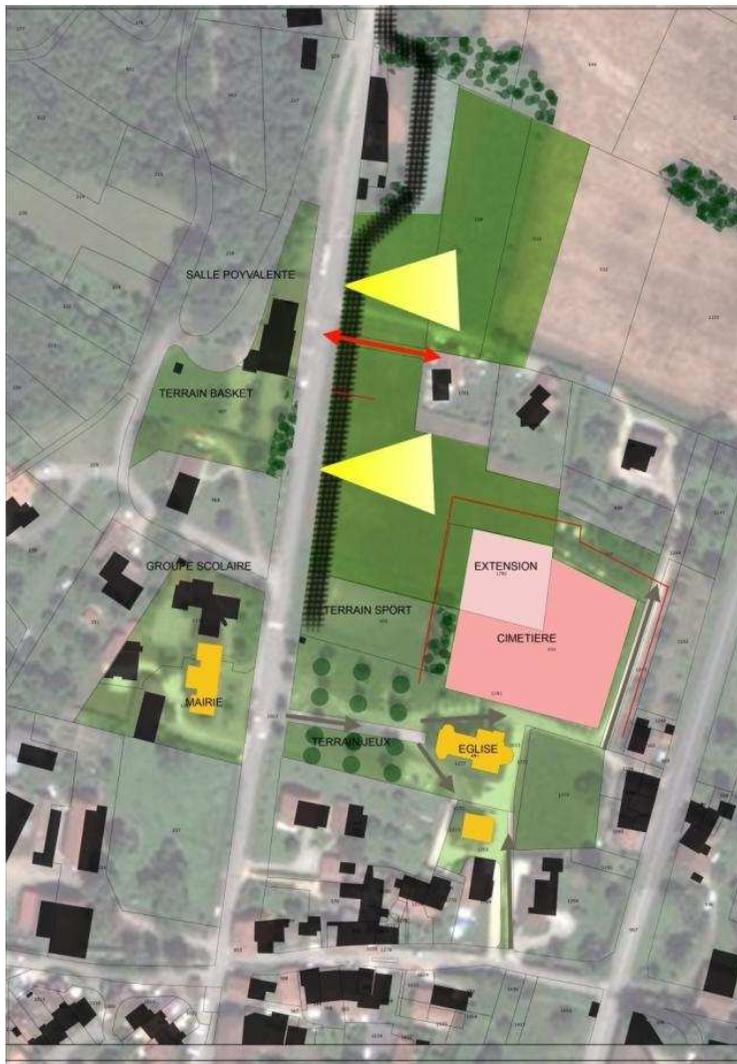


La zone de projet se situe au centre du village, le long de la rue du château Dauphin (RD590a), sur le secteur nommé « l'Entre Deux » du fait de sa situation entre le hameau des Granges et le hameau de la Ville. Sur ce secteur sont concentrés tous les équipements communaux : la Mairie, l'école et sa cantine, le terrain de sports et le terrain de basket, l'église et son cimetière, la salle polyvalente et l'ancien presbytère aujourd'hui salle d'activités. Quelques habitations sont également implantées de manière éparse.

L'emprise de la zone d'étude représente 2,14Ha et englobe les espaces publics autour de l'église, le cimetière, le terrain de sports, ainsi que 4 parcelles privées (en rouge sur le schéma ci-contre) de respectivement 2 700m², 1600m², 5 568m² et 1439m², soit un total de 1,13Ha.

Vue sur la zone de projet depuis la rue château Dauphin





Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Un terrain plan en contre-bas de la rue château Dauphin, desservi uniquement par cette dernière, mais un talus assez fort le long de la rue, avec une pente de plus de 20% (en noir ci-contre).
- Un terrain allongé séparé en 2 par une voie d'accès à 2 pavillons (flèche rouge ci-contre).
- Un espace ouvert offrant des vues sur Belledonne (en jaune ci-contre).
- Un espace très visible et repérable depuis la RD1090.

Les atouts du site :

- Un bâti patrimonial au sud de la parcelle : mairie, église, cure, murs d'enceinte du cimetière, qui offrent une vraie qualité au secteur.
- Des haies et alignement d'arbres qui structurent les limites du site au nord et au sud.

Les contraintes du site :

- Une servitude de recul de 10m minimum par rapport au cimetière et à son extension.
- Présence de la salle polyvalente, qui génère des besoins ponctuels importants en stationnement et des éventuelles nuisances sonores.

Vue sur la zone de projet depuis le terrain de sports



1.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

Le secteur de l'Eglise fait l'objet d'une Orientation spécifique dans le PADD.

La dimension socio-économique

- Répondre aux besoins actuels et à venir de la population en proposant une offre de logement accessible au plus grand nombre.
- Encourager l'installation de services et d'activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et sa fonction de centre village.
- Créer de nouveaux espaces extérieurs de rencontre pour les habitants.
- Renforcer le maillage piéton du village, générateur de lien social.
- Conforter la vocation des équipements et infrastructures existantes : la Mairie et l'école, les terrains de sports et de loisirs, la salle des fêtes, les salles communales, le cimetière.
- Aménager des aires de loisirs pour les enfants, complémentaires à la vocation d'espace vert central du site et aux équipements infantiles présents.

La dimension urbanistique et paysagère

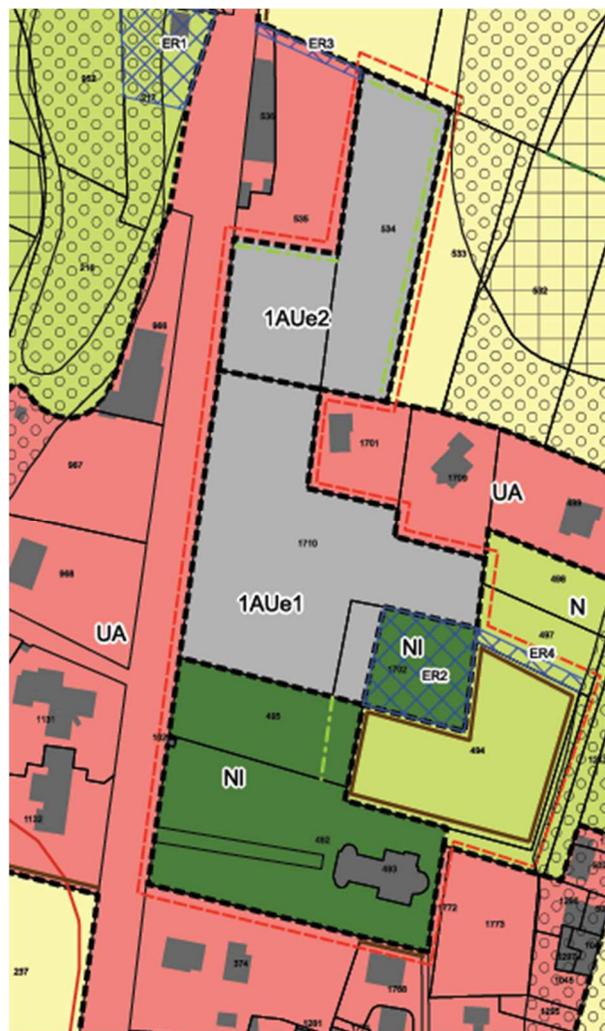
- Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le coeur du village, lieu central du développement communal à court et moyen terme.
- Structurer l'espace central de la place de l'Eglise.
- Préserver de toute construction la place de l'Eglise et le terrain de sports afin de conserver leur fonction d'espace vert central.
- S'inspirer des qualités patrimoniales et typomorphologiques du village traditionnel pour lutter contre la banalisation du territoire.
- Intégrer les constructions futures en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels.
- Valoriser la trame végétale paysagère et les vues sur le grand paysage qui participent de la qualité des lieux.

1.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- 1 secteur nord et 1 secteur sud pour l'accueil de nouvelles constructions à destination principale d'habitations, pour une capacité minimale de 22 logements (16 logements attendus sur le secteur sud et 6 logements attendus sur le secteur nord).
- Le maintien en espace vert central et de loisirs du terrain de sports et des abords de l'église, ainsi que des abords du cimetière.
- Un maillage piétonnier du secteur pour le connecter avec les équipements publics existants et lui assurer la liaison entre les Granges et la Ville.
- La création d'un espace vert paysager tampon entre les futures habitations et le terrain de sports afin de limiter les conflits d'usage.
- La création de poches de stationnement extérieur mutualisé pour éviter le stationnement sur les emprises publiques.

Extrait du règlement graphique du PLU



-  Périmètre de l'OAP
-  1AU – Zone d'urbanisation future bénéficiant d'équipements suffisants à sa périphérie immédiate.
-  N – Zone à caractère naturel.
-  NI – Secteurs à caractère naturel pouvant accueillir des équipements et installations de loisirs.
-  ER2 Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
-  Espaces boisés classés à créer : haies.
-  Murs patrimoniaux à conserver.

Les tènements privés sont classés comme suit :

- au sud un secteur 1AUe1 qui s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- au nord un secteur 1AUe2 qui s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- à l'est un secteur NI

Le terrain de sports, les abords de l'église et du cimetière sont classés en secteur NI, qui autorise uniquement les aménagements et équipements de loisirs.

Le cimetière est classé en zone N et ses murs d'enceinte sont identifiés avec une protection renforcée. Des espaces boisés classés à créer matérialisent la ceinture végétale à créer sur le secteur nord pour atténuer les vues directes depuis la RD1090. Egalement pour créer un écran végétal entre le terrain de sports et le cimetière.

2 emplacements sont réservés dans le PLU au bénéfice de la commune pour la création des chemins piétons en limite nord (ER3) et est (ER4) pour liasonner le site.

1 emplacement est également réservé dans le PLU au bénéfice de la commune pour l'extension du cimetière et l'aménagement d'un nouvel espace vert public.

1.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès :

Pour le secteur 1AUe1, les futures constructions seront desservies par une voirie interne depuis la RD590a, l'idéal étant de mutualiser les moyens avec le chemin privé qui dessert les habitations existantes.

Pour le secteur AUe2, le même principe est appliqué : voirie interne de desserte depuis la RD590a.

Assainissement : raccordement au réseau collectif du SABRE. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

Eau potable : raccordement au réseau public via 2 canalisations qui passent sous la RD590a et le long de l'église.

Electricité : raccordement au réseau public au point de la Mairie, qui nécessitera un renforcement du réseau.

1.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

Zones d'implantation de nouvelles constructions à destination principale d'habitation :

- Mitoyenneté obligatoire.
- Hauteur maximale R+1+C.
- Emprise nord : 6 logements projetés / Emprise sud : 16 logements projetés.

- Percées visuelles à préserver sur le front bâti depuis la RD590a (positionnement indicatif excepté pour la percée sud).

Règles d'implantation et de volumétrie des futures constructions :

- L'implantation des constructions au plus près de la RD590a est encouragée afin de créer un front de rue à l'instar des Granges et de la Ville.
- Orientation des façades recherchée.

Réalisation d'un maillage routier et piétonnier qui dessert le secteur et connecte les espaces et équipements publics:

- Accès obligatoire aux constructions de la zone nord depuis la RD590a, un seul point d'accès autorisé.

- Façade d'accès à la zone sud depuis la RD590a, un seul point d'accès autorisé.

- Emprise à réserver pour l'aménagement d'une voirie apaisée pour un usage secondaire et partagé tous modes et un bouclage futur.

- Maillage piéton à créer / organiser à l'intérieur de chacune des zones : connexion avec la RD590a et avec les équipements publics existants, connexion entre les zones nord et sud.

- Poches de stationnement extérieur mutualisé à créer à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (positionnement indicatif).

Aménagement d'espaces publics :

- Espaces publics de loisirs pouvant accueillir des aménagements et équipements dédiés type aire de jeux...

- Emprise du cimetière.

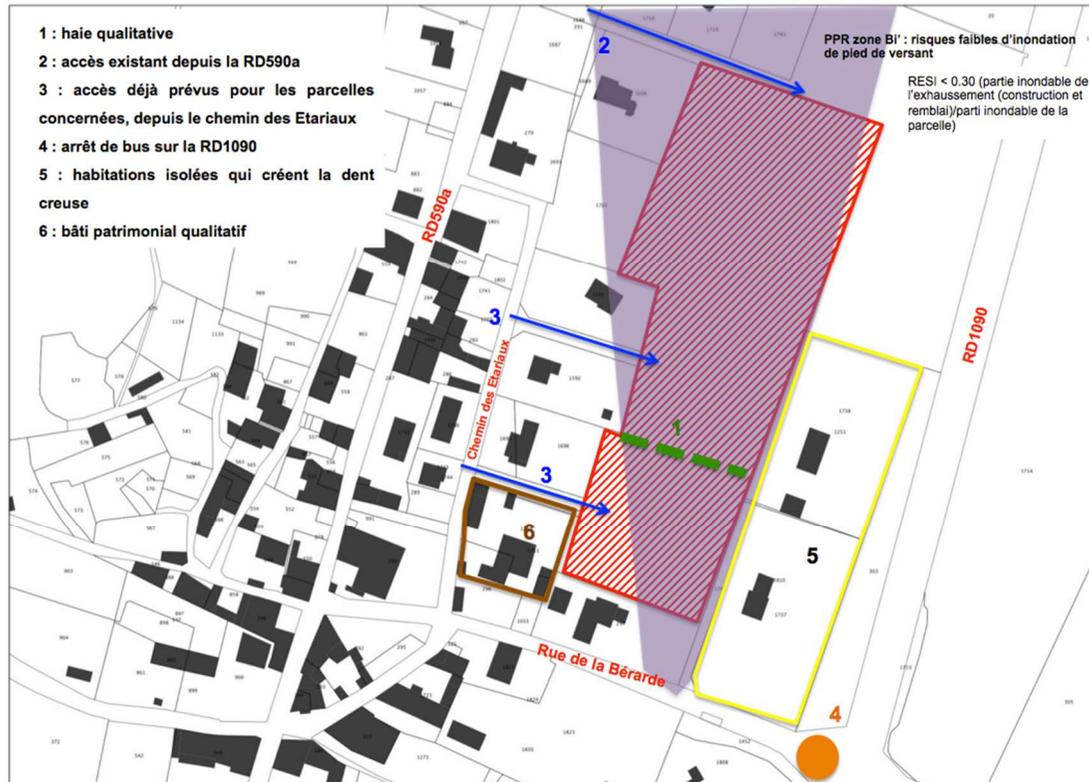
Trame verte structurante à créer :

- Maillage de haies bocagères à créer pour isoler visuellement et phoniquement les circulations et les habitations.

- Zone non aedificandi - espace tampon paysager entre les futures habitations et le terrain de sports, ouvert au public (jardins partagés, espace vert planté, chemin piéton...). Au moins 10m de profondeur.

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Ville ».

2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



La zone de projet représente une dent creuse au cœur du hameau historique de la Ville, ceinturée par des habitations pavillonnaires présentant une faible densité au site ainsi qu'un groupe de constructions traditionnelles (n°6 ci-contre) qui apportent une qualité paysagère au secteur.

La zone de projet est accessible par 2 passages réservés mais non utilisés (n°3 ci-contre) qui débouchent sur le chemin des Etariaux et une voie en impasse au nord (n°2 ci-contre) qui dessert les tènements bâtis contigus depuis la RD590a. Le site est situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus installé au bord de la RD1090.

L'emprise de la zone d'étude (en rouge sur le schéma ci-contre) représente 1,09 Ha et se compose de 4 parcelles privées.

Vue sur la zone de projet depuis la rue de la Bérarde



Vue depuis l'intérieur de la zone sur l'accès sud



Vue depuis le chemin des Etariaux sur l'accès sud



Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet, atouts du site :

- Un terrain plan constitué de 4 parcelles privatives.
- Des parcelles bordées par des haies limitant les vues lointaines avec notamment un bel alignement entre les parcelles à conserver.
- Des bâtiments patrimoniaux au sud-ouest qui participent pleinement de l'ambiance qualitative du site.

Vue depuis l'intérieur de la zone sur la haie centrale



Vue depuis l'intérieur de la zone sur l'accès central



La contrainte majeure du site :

- Un enclavement de fait levé grâce aux 3 passages existants mais le chemin des Etariaux est trop exigu pour accueillir un accès principal à la zone.

2.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La dimension socio-économique

- Répondre aux besoins actuels et à venir de la population en proposant une offre de logement accessible au plus grand nombre.
- Créer de nouveaux espaces extérieurs de rencontre pour les habitants.
- Renforcer le maillage piéton du village, générateur de lien social.

La dimension urbanistique et paysagère

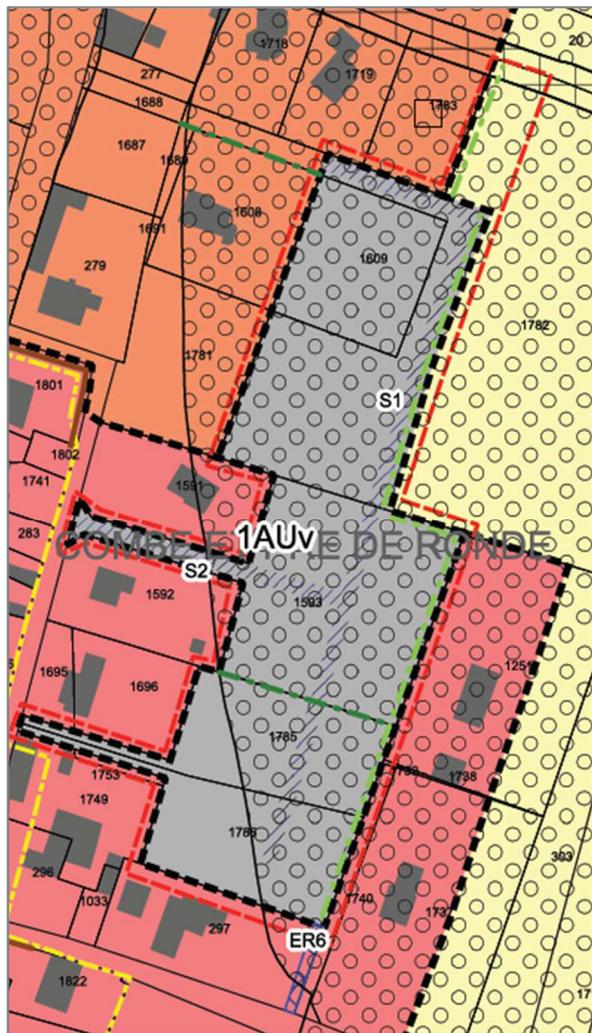
- Conserver les qualités patrimoniales et typomorphologiques de la Ville et lutter contre la banalisation du territoire.
- Intégrer les constructions futures en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels.
- Valoriser la trame végétale paysagère qui participe de la qualité des lieux.

2.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- La création d'au moins 12 logements de type maisons mitoyennes sur des parcelles de 400 à 500m², implantées au plus près de la voie interne afin de composer un front de rue.
- Un accès principal depuis la rue du château Dauphin avec une voirie interne qui se termine en impasse et la possibilité d'un accès secondaire depuis le chemin des Etariaux.
- Un maillage piéton du secteur en complément des voiries routières + sur l'accès le plus au sud existant depuis le chemin des Etariaux.
- 1 connexion piétonne avec la rue de la Béarde pour un accès direct à l'arrêt de bus situé au bord de la RD1090.
- La préservation de la haie structurante et la création d'un maillage complémentaire de haies boisées ou bocagères pour créer la limite avec l'espace agricole et les habitations voisines et ainsi limiter la visibilité depuis la RD1090.
- La création d'un espace vert paysager ouvert au public.
- La création de poches de stationnement extérieur mutualisé pour éviter le stationnement sur les emprises publiques.

Extrait du règlement graphique du PLU



-  Périmètre de l'OAP
-  1AU – Zone d'urbanisation future bénéficiant d'équipements suffisants à sa périphérie immédiate.
-  A – Zone agricole.
-  S1 Servitudes de pré-localisation de voies et ouvrages publics.
-  Espaces boisés classés à créer : haies.
-  Haie à conserver.
-  Secteur soumis à des risques naturels faibles : constructible sous conditions.

Le secteur est classé en 1AUv (5600m²). La zone 1AUv s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 emplacement est réservé dans le PLU au bénéfice de la commune pour la création du chemin piéton qui fait la connexion avec la rue de la Bérarde (ER6).

Les tracé de principe de la voie de desserte interne et de la voie secondaire font l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2-c du Code de l'urbanisme (S1 et S2).

Un Espace Boisé Classé à créer est identifié tout le long de la limite Est de la zone 1AUv pour matérialiser la future haie de transition entre les futures constructions et les habitations existantes au sud et l'espace agricole au nord.

La haie centrale à conserver ainsi que la haie structurante le long du futur accès nord sont identifiées au titre de l'article L123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme avec de smesures de préservation.

2.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès : 2 points d'accès proposés :

- accès principal par une voirie de desserte interne depuis la rue du Château Dauphin,
- accès secondaire depuis le chemin de Etariaux pour les parcelles les plus proches, avec un principe de voirie à sens unique,
- un accès futur direct sur la rue de la Bérarde est préservé par une bande inconstructible de 6m de largeur.

Assainissement : raccordement au réseau collectif du SABRE. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

Eau potable : raccordement au réseau public via 2 canalisations qui passent sous la RD590a et sous le chemin des Etariaux.

Electricité : raccordement au réseau public au point situé chemin des Etariaux/RD1090 ou au point situé route du Châtelard/chemin de Cognin.

2.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

Zones d'implantation des nouvelles constructions à destination principale d'habitation :

- Au moins 1 logement par zone.
- Au moins 2 logements par zone

Règles d'implantation et de volumétrie des futures constructions :

- Implantation dans une bande de 5m par rapport à l'alignement des voies afin de créer un front de rue.
 - Orientation des façades recherchée, dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Hauteur maximale : R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage +combles)
Toitures terrasses permises à condition qu'elles ne représentent pas plus d'1 toiture sur 2.

Réalisation d'un maillage routier et piétonnier qui dessert le secteur et assure la connexion avec le tissu bâti existant :

Accès obligatoire aux logements depuis ces axes :

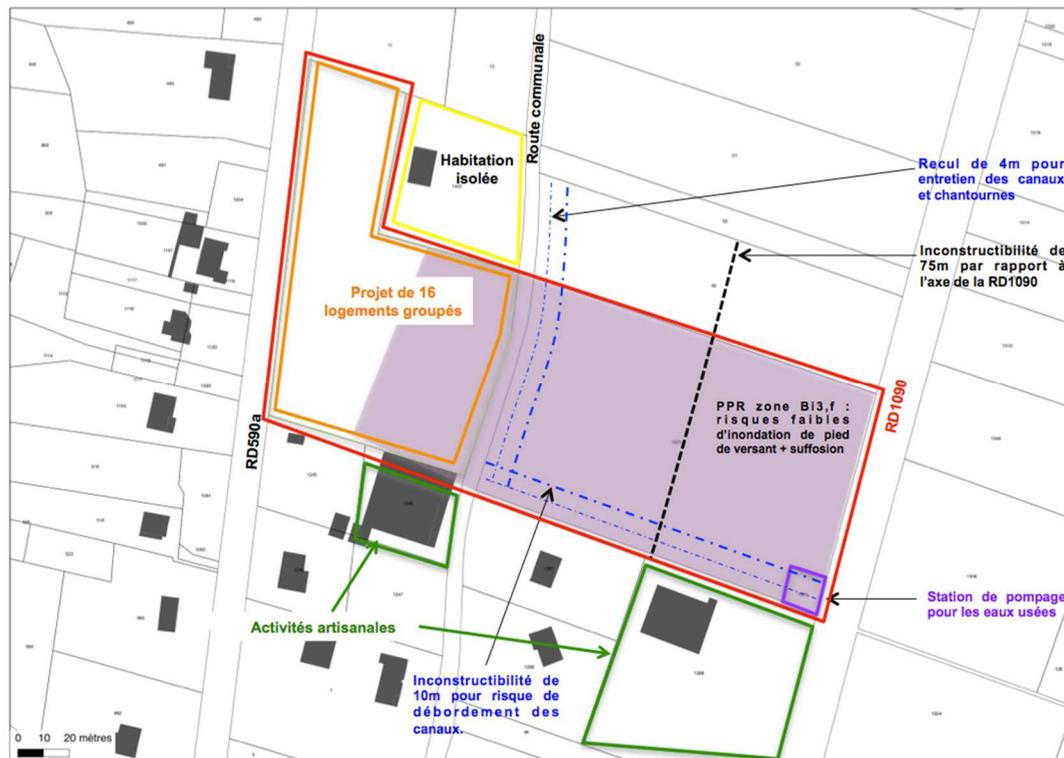
- Voie de desserte routière interne principale, double sens.
- Voirie secondaire, de préférence à sens unique (à déterminer) pour un usage secondaire et un accès aux parcelles les plus proches.
- Maillage piéton continu à créer / organiser.
- Connexion de voirie à préserver à long terme.
- Poches de stationnement mutualisé à créer à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (positionnement indicatif).
- Emprise inconstructible de 6m de largeur pour conserver un accès futur sur la rue de la Bérarde.

Trame verte structurante :

- Haies à conserver.
- Maillage de haies / plantations à créer pour isoler visuellement et phoniquement les circulations et les habitations.
- Espace vert paysager de respiration, ouvert au public (aire de jeux, espace vert planté...) - positionnement indicatif.

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Charmettes ».

3.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



La zone de projet se compose de 2 tènements à l'extrémité nord du village, au lieu-dit les Charmettes, qui se répartissent de part à d'autre de la voie communale dite « chemin de Cognin », qui permet de relier le hameau de la Maladière au village. Elle représente une emprise de 3,1Ha.

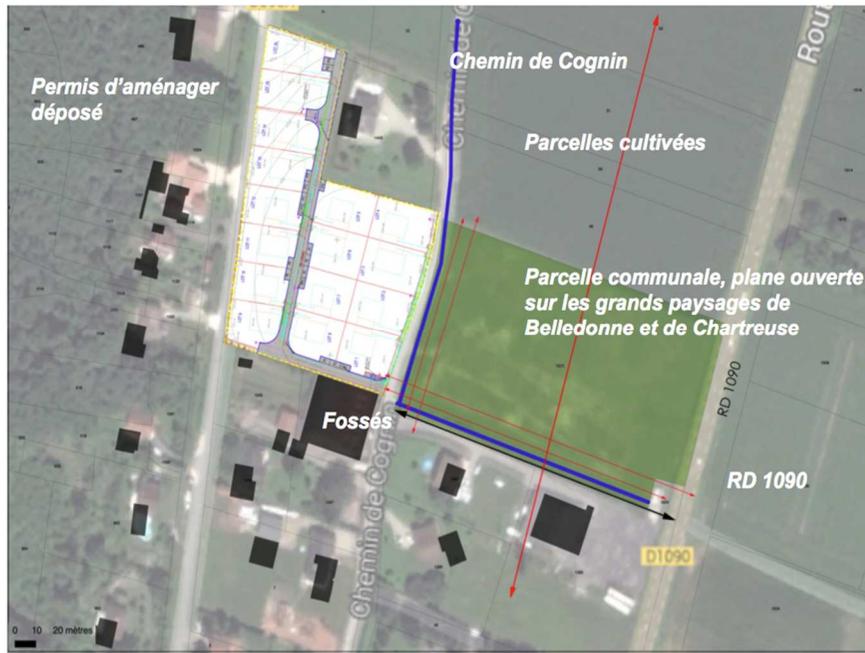
La partie Ouest se compose d'un tènement privé de 9000 m² sur lequel un permis d'aménager pour la construction de 16 logements groupés a été déposé en février 2014. Le projet est pour l'instant à l'arrêt, aucune parcelle n'a été vendue à jour.

La partie Est est occupée par une parcelle communale de 1,2Ha frappée d'inconstructibilité dans sa partie Est sur une profondeur de 75m depuis la RD1090 en application de l'Amendement Dupont.

Vue depuis la RD1090 en venant du Nord.



Du fait de sa situation en fin de village, la zone de projet est bordée dans sa partie sud et ouest par des habitations qui s'alignent le long de la RD590a et 2 bâtiments d'activités artisanales peu nuisantes (1 menuiserie et 1 entrepôt). Une habitation s'est construite de manière isolée au nord. Ces éléments créent un tissu bâti peu dense, voire décousu, créant une confusion dans la lecture de la limite entre l'espace agricole qui se développe au nord et le village au sud.



Les caractéristiques physique et paysagères de la zone de projet :

- Un espace plane, non cultivé, sans éléments construits ou végétaux, ouvert sur les grands paysages de Belledonne et de Chartreuse.
- La partie Ouest présente une légère pente vers l'Ouest pour rattraper le niveau de la RD590a.
- Un tissu bâti peu dense, voire décousu, créant une confusion dans la lecture de la limite entre l'espace agricole qui se développe au nord et le village au sud.
- Mais également une limite entre les parcelles et les cultures très brutale, qui oppose radicalement les deux types d'occupation du sol.
- Une visibilité au premier plan depuis la RD1090 : porte d'entrée nord du village.

Les atouts du site :

- Une topographie plane qui facilite l'urbanisation du site.
- Un accès facilité par le chemin de Cognin.

Les contraintes du site :

- L'inconstructibilité dans une bande de 75m depuis la RD1090.
- Deux fossés qui longent les limites ouest et sud de la parcelle communale impactés de risques forts de débordement qui imposent un recul de 10m
- Une zone de risque faible de ruissellement de versant qui impose une densité maximale d'imperméabilisation du sol par les constructions : $RESI \leq 0,30$.

Fossés sur la limite Ouest et Sud de la parcelle communale



Vue depuis le chemin de Cognin



3.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La dimension socio-économique

- Répondre aux besoins actuels et à venir de la population en proposant une offre de logement accessible au plus grand nombre.
- Créer un nouvel espace public de loisirs.
- Renforcer le maillage piéton du village, générateur de lien social.

La dimension urbanistique et paysagère

- Traiter qualitativement l'entrée nord du village.
- Matérialiser la limite nord à l'urbanisation et à l'étirement du village inscrite dans le PADD.
- Créer une limite de qualité entre les espaces urbain et naturel/agricole.
- Intégrer le projet de permis d'aménager sur la partie ouest à la réflexion globale.

3.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

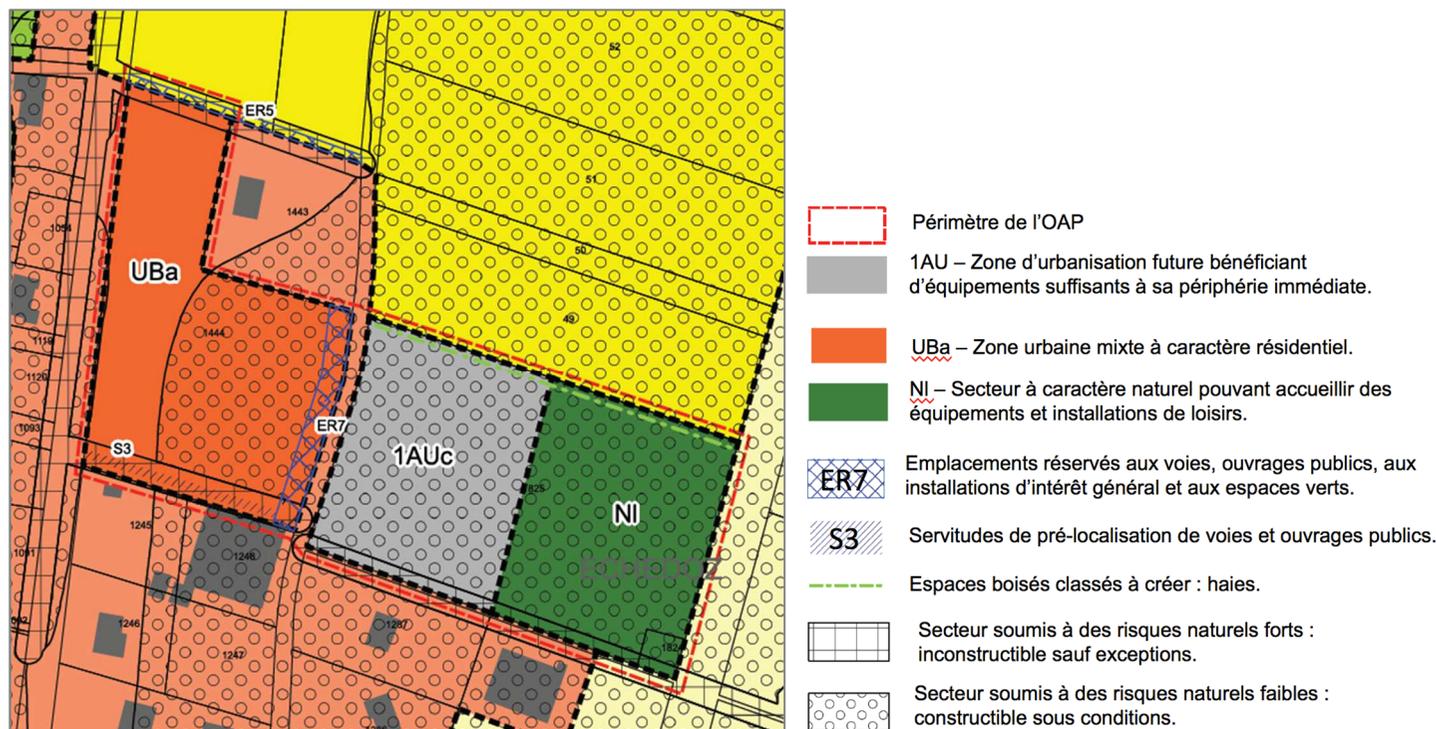
Sur le tènement Ouest, la reprise des grands principes du permis d'aménager déposé, à savoir :

- la création d'au moins 16 logements de type maisons mitoyennes sur des parcelles de 400 à 500m²,
- un accès depuis le chemin de Cognin avec une voirie interne qui se termine en impasse
- 2 connexions piétonnes en limite sud et au nord entre le chemin de Cognin et la RD590a.
- L'élargissement du chemin de Cognin pour l'adapter aux futures circulations induites par les secteurs Ouest et Est.

Sur le tènement Est communal :

- la création d'au moins 12 logements sur la partie non soumise à l'Amendement Dupont, de type mixte allant de la maison individuelle classique au logement groupé voire petit collectif, comprenant au moins 4 logements locatifs dont 1 logement locatif social,
- un accès depuis le chemin de Cognin avec possibilité d'un accès secondaire via la bande de recul imposé le long du fossé sud,
- un maillage piéton du secteur sur l'emprise des bandes de recul imposées le long des fossés,
- l'aménagement d'un espace vert à destination de loisirs sur la partie frappée d'inconstructibilité le long de la RD1090,
- la matérialisation de la limite nord du village avec la création d'une haie boisée ou bocagère.

Extrait du règlement graphique du PLU



Le tènement Ouest est classé UBa avec un règlement renforcé par rapport à la zone UB classique avec notamment :

- l'obligation d'accès depuis le chemin de Cognin,
- l'implantation en limite séparative obligatoire.

Le tènement Est est classé pour partie en 1AUc (5600m²) et pour le reste en NI (5900m²). La zone 1AUc s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2 emplacements sont réservés dans le PLU au bénéfice de la commune pour la création du chemin piéton en limite nord (ER5) et l'élargissement du chemin de Cognin (ER7).

Le tracé de principe du futur chemin piéton sud qui fait la liaison entre la RD590a et le chemin de Cognin fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2-c du Code de l'urbanisme.

Un Espace Boisé Classé à créer est identifié pour matérialiser la future haie de transition au nord entre le village et l'espace agricole.

3.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

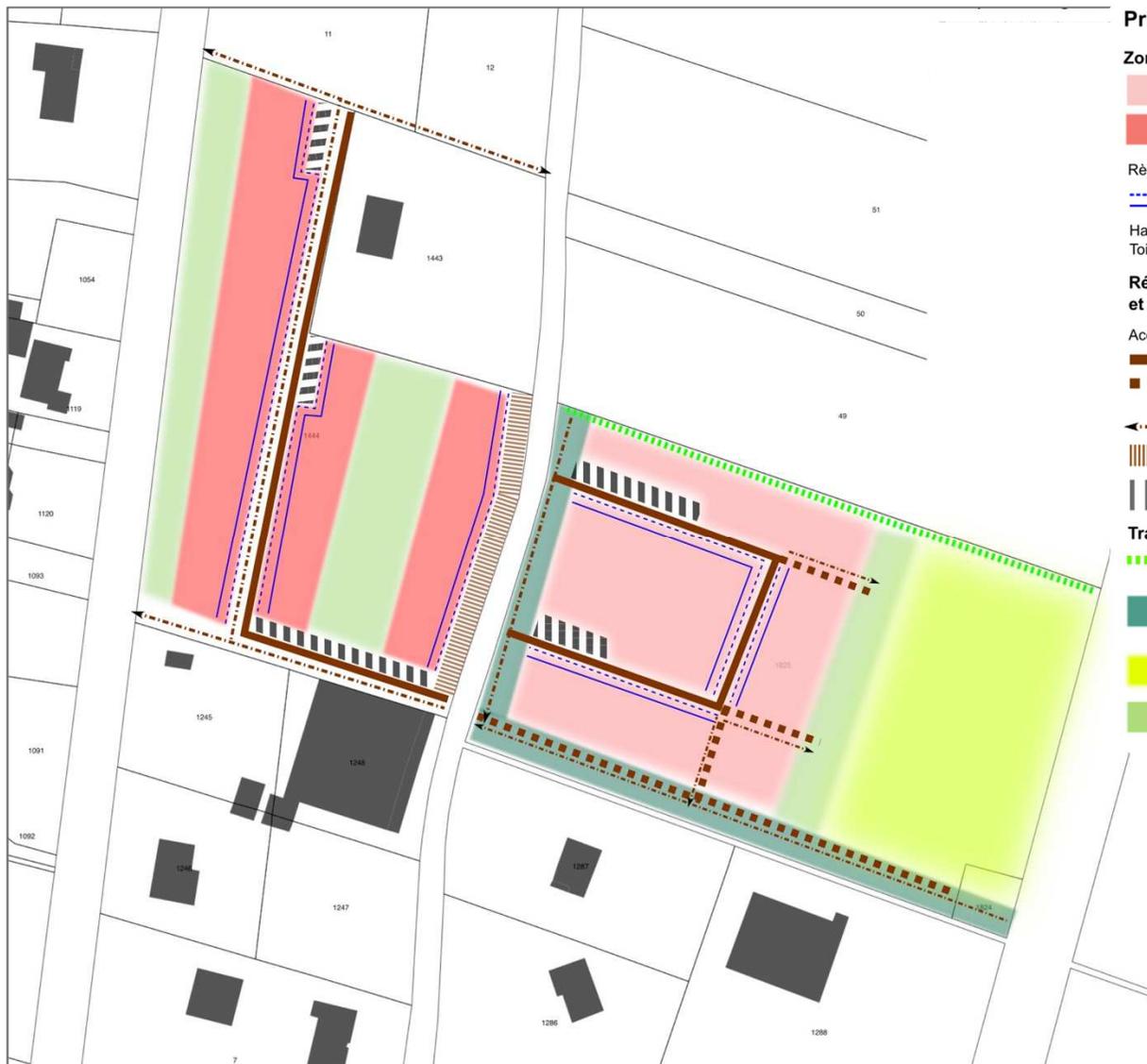
Accès : chacun des secteurs UBa et 1AUc sera desservi par une voirie interne depuis le chemin de Cognin, qui sera élargi en conséquence : ER5 inscrit sur le règlement graphique du PLU. Aucun accès n'est prévu sur la RD1090 et sur la RD590a. Pour la zone 1AUc, 2 points de franchissement du fossé ouest sont autorisés par l'association gestionnaire de l'ouvrage. L'accès au secteur NI se fera depuis la voirie de la zone 1AUc.

Assainissement : raccordement au réseau collectif du SABRE. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

Eau potable : raccordement au réseau public au point situé chemin de Cognin.

Electricité : raccordement au réseau public au point situé chemin de Cognin.

3.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

Zones d'implantation des nouvelles constructions à destination principale d'habitation :

- Mitoyenneté autorisée, au moins 12 logements dont au moins 4 logements locatifs.
- Mitoyenneté obligatoire, au moins 16 logements..

Règles d'implantation et de volumétrie des futures constructions :

- Implantation dans une bande de 5m par rapport à l'alignement des voies afin de créer un front de rue.
- Hauteur maximale : R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)
- Toitures terrasses permises à condition qu'elles ne représentent pas plus d'1 toiture sur 2.

Réalisation d'un maillage routier et piétonnier qui dessert le secteur et assure la connexion avec le tissu bâti existant :

Accès obligatoire aux logements depuis ces axes :

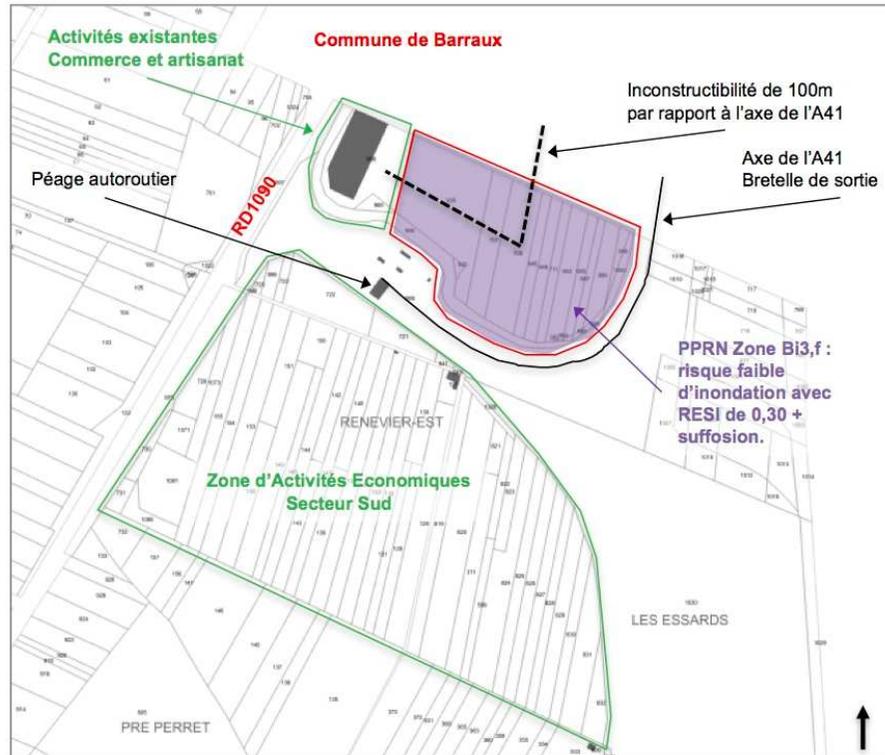
- Voie de desserte routière interne principale..
- Principe de voirie secondaire à prévoir pour un usage technique et un accès aux parcelles les plus proches.
- Maillage piéton à créer / organiser.
- Réserve pour élargissement de la voirie : 8 mètres d'emprise.
- Poches de stationnement mutualisé à créer à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (positionnement indicatif).

Trame verte structurante :

- Maillage de haies / plantations à créer pour isoler visuellement et phoniquement les circulations et les habitations.
- Servitude de passage pour l'entretien des fossés, 10m d'emprise, à aménager comme espace vert paysager et cheminement piéton ouvert au public. La servitude Sud peut être utilisée comme accès routier aux futurs logements.
- Espace vert ouvert au public à aménager, pouvant accueillir des aménagements et équipements de loisirs.
- Jardins privés qui font tampon et/ou créent un coeur d'îlot.

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Échangeur »

4.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



La zone de projet se compose d'un tènement situé à l'extrémité nord de la commune, aux abords de l'échangeur autoroutier, en limite avec la commune de Barraux.

Elle représente une emprise de 2,17Ha non bâtis et plans, découpés en 18 parcelles toutes propriétés de la Communauté de Communes du Grésivaudan.

Elle fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté de La Buissière réalisée par le Grésivaudan pour accueillir des activités économiques, qui comprend également le secteur situé au sud de l'échangeur autoroutier.

Vue depuis la sortie d'autoroute en venant du Sud.



La zone de projet est bordée :

- Dans sa partie sud et est par les voies de l'A41 : bande de roulement à l'est et bretelle de sortie au sud.
- Dans sa partie nord par une zone boisée qui correspond à une zone humide sur le territoire de la commune de Barraux.
- Dans sa partie ouest par un bâtiment d'activités commerciales et artisanales.

Une grande partie de la zone de projet est frappée d'inconstructibilité du fait de l'application de l'Amendement Dupont sur une profondeur de 100 m par rapport à l'axe de l'A41. Aussi, une étude au titre de l'article L111-8- du Code de l'Urbanisme a été réalisée et annexée en pièce n°5 du PLU.

Les caractéristiques physique et paysagères de la zone de projet :

LES ACCÈS AU SITE DE PROJET :



vue actuelle depuis l'autoroute :
la zone de projet marque une ouverture visuelle vers la Chartreuse. Elle est cadrée par deux boisements (celui situé sur la commune de Barraux et celui de l'échangeur)



vue actuelle depuis la bretelle de sortie :
le regard est porté sur le massif de la Chartreuse et le fort Barraux. Au premier plan la zone de projet est marquée par ses lisières boisées.

LE SITE DE PROJET :



1 Boisement en lisière de la zone qui tient la limite nord du site



2 vue sur le Fort Barraux à maintenir, notamment depuis les espaces de stationnements /détente



3 en fond de parcelle, au contact de l'autoroute la noyeraie, qui peut devenir un motif inspirant pour le traitement des espaces extérieurs.



Depuis la RD 90, la zone de projet est fortement visible, elle offre un paysage très hétérogène et complexe : la zone commerciale existante (**4**), le péage et ses infrastructures (**5**), le noeud routier d'accès à l'autoroute (**6**). Ces éléments sont peu qualitatifs, il conviendra de ne pas complexifier davantage l'espace (traitement simple et alignement des façades)

Les atouts du site :

- Une topographie plane qui facilite l'urbanisation du site.
- Une ouverture sur le grand paysage qui offre un potentiel de qualité de cadre de travail pour les futurs usagers.
- La proximité de l'échangeur autoroutier qui garantit un accès aisé aux futures activités économiques.
- Un boisement existant en limite Nord, sur la commune de Barraux, qui offre une présence du végétal qualitative.

Les contraintes du site :

- L'inconstructibilité dans une bande de 100m depuis l'axe de l'A41 : **l'ouverture à l'urbanisation du secteur fait l'objet d'une étude en application des dispositions de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (ancien L111-1-4), annexée en pièce n°5 du PLU.**
- Un chemin en bordure Sud du secteur à conserver pour l'accès au relais télécom implanté au sud-est mais qui n'est pas calibré pour desservir les futures constructions attendues.

Un terrain totalement plat



La perspective paysagère sur la Chartreuse et le Fort Barraux



Le chemin d'exploitation en bordure Sud et le boisement en arrière-plan sur Barraux.



4.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La dimension socio-économique

- En soutien aux projets de développement économique du Grésivaudan, compléter l'offre foncière en l'adaptant à l'accueil d'activités économiques sur le territoire communautaire, en cohérence avec la demande qui s'exprime dans la vallée du Grésivaudan.
- Avoir une desserte optimale depuis l'autoroute A41.
- Assurer un cadre de travail de qualité aux futurs usagers du secteur.

La dimension urbanistique et paysagère

- Traiter qualitativement l'entrée nord de la commune, qui s'avère représenter également, par l'A41, la porte d'entrée nord du Grésivaudan : effet vitrine.
- Intégrer le projet dans le grand paysage structuré par les perspectives visuelles sur la Chartreuse et le Fort Barraux.

4.3 Le parti d'aménagement retenu

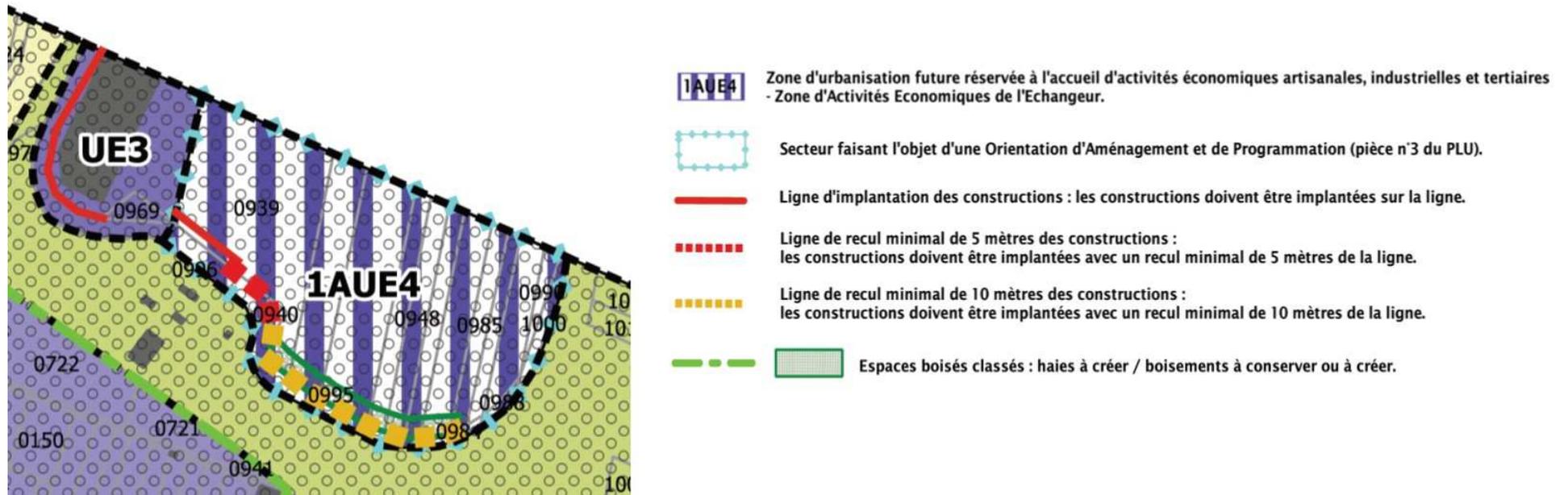
Le projet urbain propose la reprise des grands principes de la Zone d'Aménagement Concerté, à savoir :

- Une composition basée sur l'accueil d'entreprises prioritairement artisanales et industrielles, mais possiblement tertiaires. Le découpage interne en un ou plusieurs lots est laissé libre.
- Un accès depuis la RD1090 avec une voirie interne pour desservir l'ensemble du secteur. L'emprise de la voirie est prévue sur la commune de Barraux.
- Le traitement paysager de la limite Sud.
- La réalisation des ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales de la voirie sur la partie Est du secteur.

A ces principes sont ajoutés :

- La recherche d'un alignement des futures constructions avec le bâtiment commercial existant à l'est, afin de composer un front bâti au Sud et ainsi ne pas aggraver la complexité de l'espace.
- La recherche d'un traitement qualitatif de la façade Est des futures constructions implantées sur le secteur Est, dans un objectif de matérialiser l'entrée du Grésivaudan par une composition architecturale de qualité et identitaire, dans le respect de la perspective sur le Fort Barraux.
- La préservation de la perspective visuelle sur le Fort Barraux depuis les espaces extérieurs utilisés par les usagers, à savoir prioritairement les aires de stationnement, à traiter qualitativement.
- La préservation de la présence du végétal existant, à savoir la masse boisée en limite Nord.

Extrait du règlement graphique du PLU



Le secteur de projet est classé en zone 1AUE4 avec un règlement qui s'appuie sur celui de la zone UE2, avec des règles spécifiques concernant l'implantation des futures constructions :

- Un alignement obligatoire des futures constructions pour les façades Sud sur la partie Ouest et un recul minimal sur la partie Est afin d'optimiser le foncier ;
- Un recul minimal de 5m pour les autres façades, par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Un Espace Boisé Classé à créer est identifié pour matérialiser la future masse boisée en limite sud.

Des règles spécifiques concernant les clôtures sont également instaurées, afin de confirmer les masses végétales existantes et futures dans leur rôle de masque visuel.

La zone 1AUE4 s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes qui lui sont nécessaires.

4.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès : le secteur 1AUE4 sera desservi par une voirie interne depuis la RD1090, qui sera aménagée sur la commune de Barraux.

Assainissement : raccordement au réseau collectif du SABRE pour les eaux usées.

Pour les futures constructions, les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction et préalablement stockées dans des ouvrages de rétention. Si une étude de sol démontre l'inaptitude du sol à recevoir ces dernières, un rejet dans le milieu récepteur via le réseau existant ou vers un milieu hydraulique récepteur sera permis, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit.

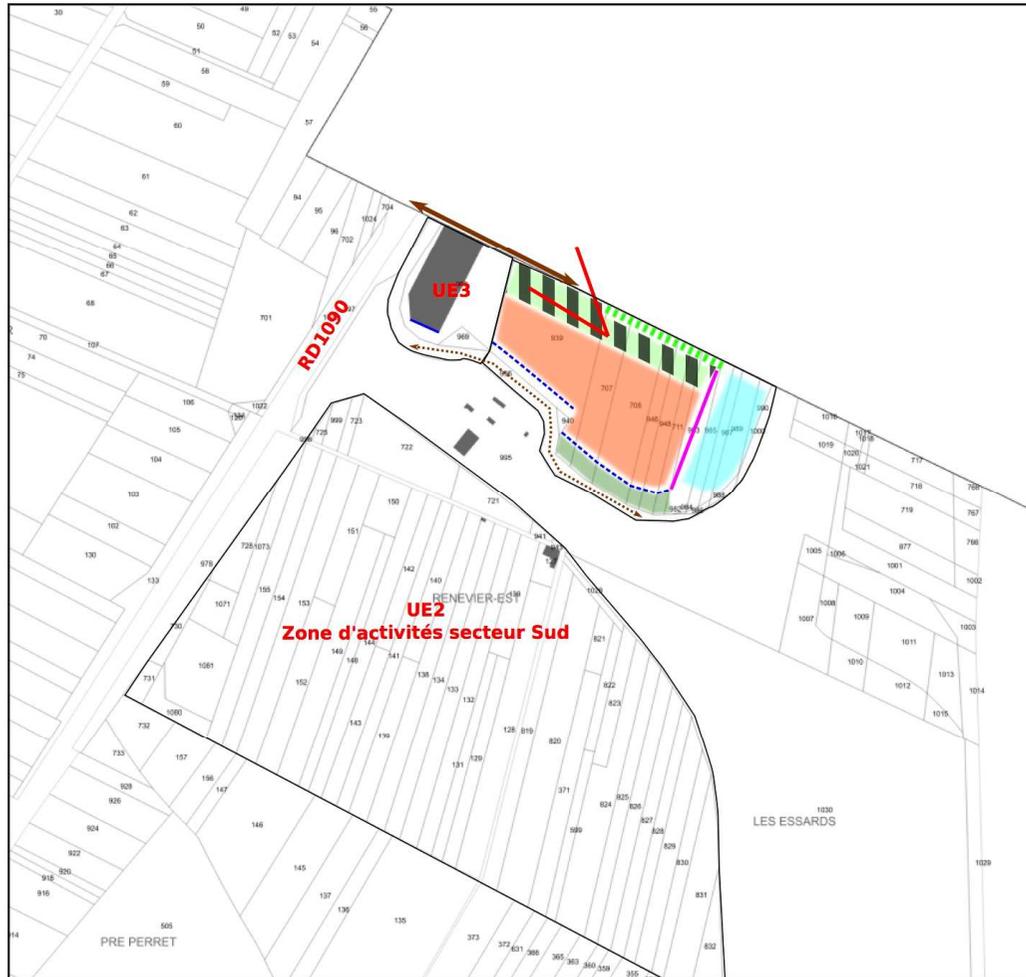
Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté, il est prévu :

- La construction d'un système de collecte des eaux pluviales permettant, d'une part de recueillir les eaux de voirie sur les emprises publiques, et d'autre part, de recueillir les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées de chaque parcelle depuis le regard de branchement en limite publique / privée (système de collecte et de régulation à l'intérieur des parcelles privées non compris dans le programme).
- Les dispositifs assurant la rétention, la régulation, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales provenant des voiries, espaces publics (dispositifs mis en place sur emprise publique uniquement, noues et bassins d'infiltration dimensionnés conformément au dossier Loi sur l'eau réalisé pour la ZAC).
- Les dispositifs assurant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales provenant des parcelles privées.
- Les branchements particuliers en domaine public jusqu'en limite de chaque unité foncière.

Eau potable : raccordement au réseau public de Barraux, comme pour le secteur Sud de la zone d'activités (zone UE2 du PLU).

Electricité : le raccordement est prévu sur le poste RN90, en réseau HTA et BT aérien. La capacité du poste est suffisante pour les besoins futurs.

4.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Implantation des futures constructions :

L'objectif est de composer un front bâti depuis la sortie de l'autoroute afin de structurer cet espace.

-  Zone d'implantation préférentielle des futures constructions.
-  Implantation des futures constructions dans le principe d'alignement de la construction existante dans le secteur UE3 et en épandage pour constituer un front bâti le long du péage tout en permettant l'optimisation du foncier.

Intégration paysagère :

Les enjeux :

- Un effet vitrine pour le Grésivaudan à prendre en compte, l'échangeur de Pontcharra pouvant s'apparenter à la principale porte d'entrée Nord du territoire.
- Une co-visibilité avec le Fort Barraux à prendre en compte.

-  Façade Est de la future construction à traiter qualitativement.
-  Espaces de stationnement à regrouper. Positionnement indicatif.
Traitement qualitatif des espaces (végétalisation, création de cheminements piétons dédiés et accessibles à tous, mise en oeuvre de revêtements perméables aux niveaux des stationnements..)
-  Perspective visuelle sur le Fort Barraux à préserver depuis les espaces de stationnement.
-  Limite nord :
 - Plantations interdites et clôture transparente pour maintenir la présence du boisement existant au nord.
 - Traitement végétal au sol sur une profondeur de 2m minimum depuis la limite parcellaire.
-  Limite Sud :
 - Ecran végétal et boisé à créer, 10m de profondeur : essences à définir.

Desserte du secteur :

-  Voie d'accès unique à l'ensemble du secteur depuis la RD1090.
Tout accès routier depuis le chemin rural au sud est interdit.
-  Chemin d'exploitation à conserver pour accès au relais Telecom et aux futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales.
-  Emprise réservée aux dispositifs de gestion des eaux pluviales du secteur, à dimensionner en fonction des besoins de la zone.

4.6 Référentiel pour le traitement paysager des espaces extérieurs et la composition architecturale des futures constructions

Le traitement des espaces extérieurs

Les limites parcellaires, les clôtures

Une haie aux essences variées, garantissant la perception de la saisonnalité – Eurékalp – Saint-Vincent-de-Mercuze



Les voiries et circulations diverses

Un accompagnement végétal des circulation piétonnes – Eurékalp – Saint-Vincent-de-Mercuze



Une noue qui récupère les eaux pluviales – Eurékalp – Saint-Vincent-de-Mercuze



Des hauteurs différentes de végétation – abords de SOITEC - Bernin



Le traitement architectural des bâtiments et notamment des façades Est

Euréalp – Saint-Vincent-de-Mercuze

Composition d'une façade par une répartition équilibrée entre bois et métal / parement



Sobriété apportée par la composition équilibrée entre la volumétrie du bâtiment, la pente de toiture et les matériaux employés (façades métal, couleurs).



Répartition équilibrée des matériaux qui composent la façade : bois et béton, en cohérence avec le volume de la construction.

