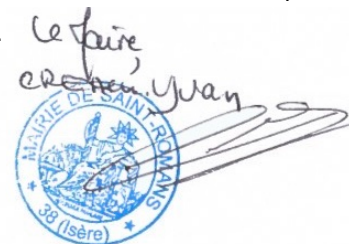


Commune de SAINT-ROMANS
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'arrêt de la révision n°1
P.L.U. en date du 3 mai 2018.



Pièce n°3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Saint-Romans

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation	2
L'articulation avec les autres pièces du PLU.....	3
Localisation des 2 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Condamines »	4
1.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	4
1.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune	6
1.3 Le parti d'aménagement retenu	7
1.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux	9
1.5 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :	10
1.6 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter.....	11
1.7 Référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendus	12
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Bavognes »	13
2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	13
2.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune	16
2.3 Le parti d'aménagement retenu	16
2.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux	18
2.5 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :	18
2.6 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter.....	19
2.7 Référentiel pour le traitement paysager des espaces extérieurs et la composition architecturale des futures constructions.....	20

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

La compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement durables : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

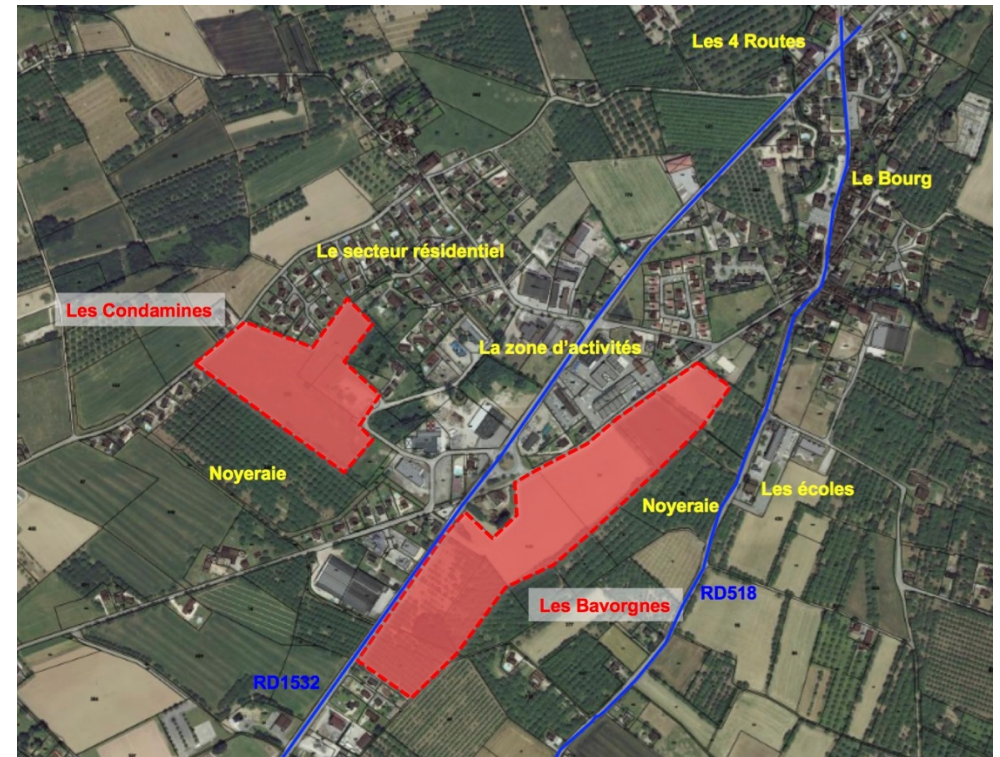
- Compatibilité dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romans compte 2 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Les Condamines, à vocation résidentielle.
- Les Bavorgnes, à vocation économique.

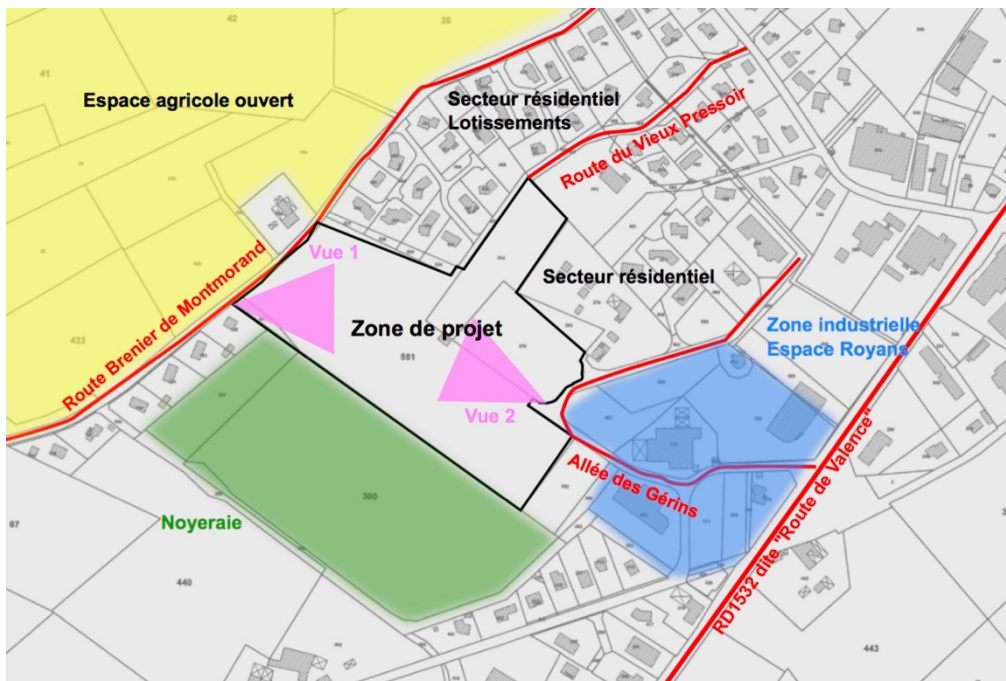
Ces deux secteurs sont situés à la périphérie du Bourg de Saint-Romans, dans l'Espace Préférentiel de Développement.

Localisation des 2 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Condamines ».

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



La zone de projet se compose de 4 parcelles appartenant intégralement à la commune de Saint-Romans : ZA314, ZA370, ZA386 et ZA387, d'une emprise totale d'environ 4,5Ha, qui constitue un large tènement plat, en articulation entre le quartier de lotissements d'habitations au nord, la zone industrielle Espace Royans à l'est et une emprise agricole occupée par des noyers au sud.

Elle est longée sur sa façade ouest par la route communale Brenier de Montmorand, et présente 2 autres accès via l'allée des Gérins, qui dessert les zones industrielles, et la route du Vieux Pressoir, qui dessert les lotissements d'habitations.

Vue 1 – Vers l'est depuis la route Brenier de Montmorand.



Vue 2 – Vers l'ouest depuis l'allée des Gérins.



Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

La zone de projet ne présente pas une dent creuse à proprement parler (dent creuse = urbanisation sur 3 côtés), mais reste néanmoins entourée d'espaces bâtis plus ou moins denses, qui créent une ambiance de tissu bâti discontinu à l'ensemble, avec une sensation de mitage de l'espace :

- Les lotissements résidentiels au nord,
- Les secteurs bâtis de la zone industrielle Espace Royans à l'est,
- Une bâtisse imposante à l'ouest,
- Et une langue d'habitat pavillonnaire qui s'est constituée à partir du coin sud-ouest.

Le terrain en lui-même ne présente pas de qualité paysagère particulière, constituant un vaste espace de prairie entretenu à minima (fauché).

Le cadre végétal et paysager environnant au premier et à l'arrière-plan, est toutefois qualitatif, avec la proximité de la noyeraie au sud qui marque une bordure végétale arborée identitaire et les vues sur les contreforts boisés du Vercors à l'est.

Bâtiments d'activités et d'habitations qui bordent la zone de projet, à l'est, au nord et à l'ouest.



Vue panoramique vers l'Est et sur la trouée de Rencurel.

Alignement de noyers au Sud.



1.2 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 ainsi que des alternatives à l'habitation individuelle, pour accueillir de nouveaux ménages familiaux mais aussi accompagner les parcours résidentiels des habitants (personnes âgées, jeunes ménages...).
- Conforter la mixité fonctionnelle du tissu bâti à dominante résidentielle en permettant l'implantation d'activités qui sont compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et créeront une transition avec la zone d'activités des Condamines.

La dimension urbanistique et paysagère

- Accentuer la densité urbaine dans le futur plan d'aménagement pour maîtriser l'étalement urbain, tout en intégrant les constructions futures : proposer une densité qui se rapproche du bourg tout en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation du tissu pavillonnaire voisin.
- Améliorer la perméabilité du secteur et développer des connexions Est/Ouest entre le secteur des Condamines, le bourg et le secteur des écoles : prévoir l'aménagement de voiries internes traversantes.
- Créer une trame urbaine cohérente afin de constituer un réel tissu urbain dans le secteur des Condamines :
- En améliorant la relation entre la zone d'activités et le secteur d'habitat : plantation de barrière végétale pour limiter les nuisances, traitement spécifique des entrées routières...
- En trouvant une articulation également avec les secteurs pavillonnaires qui le bordent, par la continuité des cheminements routiers et piétons
- Utiliser les qualités du paysage environnant, vue sur le Vercors, et la proximité de la noyeraie et de la bâtisse traditionnelle à l'ouest pour valoriser le site.

1.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose la réalisation d'au moins 70 logements, sur des formes individuelles, groupées, intermédiaires voire collectives, complétés le cas échéant par des services et activités de proximité et/ou tertiaires, ainsi que des espaces publics favorisant la rencontre et les échanges entre habitants.

Il est proposé de classer la zone en 3 secteurs 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3, qui s'ouvriront chacun à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour garantir une accessibilité au plus grand nombre, chacun des secteurs devra prévoir au moins 10% de logements sociaux.

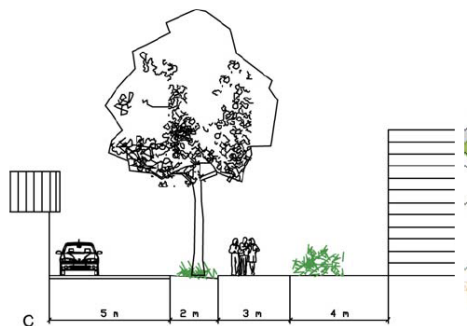
La trame bâtie :

- Une implantation du bâti qui crée un alignement total ou partiel le long des espaces publics (voies, placettes, mail...).
- Les parcelles de l'habitat groupé et les tènements accueillant de l'habitat intermédiaire ou collectif permettent de créer une densité urbaine,
- Les parcelles des maisons individuelles viennent faire la greffe avec le tissu pavillonnaire existant.
- Des parcelles de tailles moyenne, voire petites, sont recherchées pour utiliser de façon plus économe les terrains encore disponibles : pour l'habitat individuel de préférence groupé, tènements allant de 350 à 700m² ; pour l'habitat intermédiaire, parcelles de 250m² maximum.
- Les constructions sont implantées en limites de propriétés le plus souvent possible : pour optimiser au sein de la parcelle (petite ou moyenne) l'espace non bâti, pour constituer un front bâti sur les futures voiries et espaces publics et contribuer à les structurer.
- Pour se donner toutes les chances que le bâti nouveau s'intègre dans le tissu existant, une attention particulière est portée sur la similitude des volumes et des proportions avec le bâti ancien ainsi qu'avec l'habitat individuel pavillonnaire voisin. Des volumes de même famille (plan rectangulaire simple, volumes de toitures sans décrochés accessoires, ...), avec une implantation dans la même logique que l'implantation existante (sens du faîtage, limite de parcelle, ...) s'inséreront naturellement au bâti pavillonnaire voisin tout en permettant la densité plus importante recherchée. Ces volumes s'intégreront mieux que des constructions qui ne respectent pas ces critères et qui pourtant utilisent des matériaux conventionnels.
- Les hauteurs maximales seront limitées à R+1+C afin de garantir la bonne intégration avec le tissu pavillonnaire existant et empêcher des effets de masque sur le grand paysage.

Le fonctionnement viaire :

- Connexion de l'ensemble de la trame viaire du secteur aux voiries existantes, permettant une connexion entre elles de la route Brenier de Montmorand, de la rue du Vieux Pressoir et de l'allée des Gerins.
- Volonté de créer un minimum de voirie pour limiter les zones d'imperméabilité et la circulation automobile.
- Création d'une perspective reliant l'axe central et la noyeraie existante qui pourrait être aménagée en mail piéton.

La trame végétale et paysagère sera structurée par :



- Un réseau viaire intégrant des voies modes doux et bandes de plantations.
- Un réseau chemin modes doux complémentaire, associé à une trame végétale.
- L'aménagement d'un espace vert central planté, aménagé pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
- La préservation des vues sur le paysage lointain et le Vercors par des perspectives à mettre en place dans le tissu bâti.

Coupe indicative pour l'aménagement paysager des voiries :

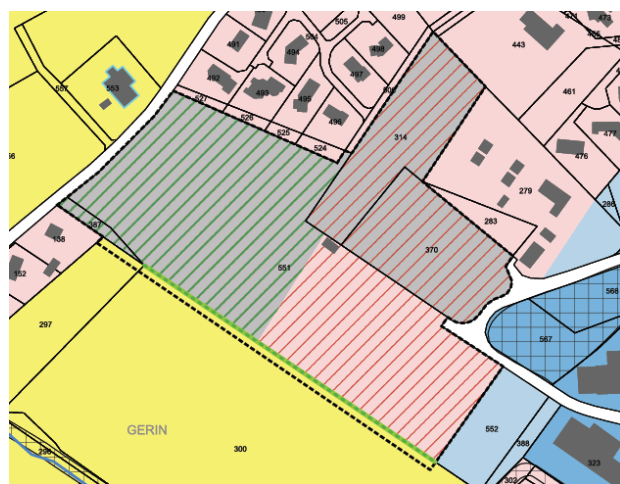
Source : Etude Urbaine ARDISA, 2007.






Création d'espaces publics de rencontres :

Le maillage piéton pourra prendre différentes formes et notamment s'élargir sur des espaces de type placette et/ou terrains de loisirs afin de créer un espace public multiusages et un espace de vie dédié aux habitants.

L'espace vert central devra être accessible depuis toutes les voiries et traité de manière à optimiser ses usages.

Extrait du règlement graphique du PLU



-  Périmètre de l'OAP
-  Ub2 : Zone urbanisée mixte à vocation résidentielle.
-  1AUb1: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle.
-  1AUb2: Zone d'urbanisation future mixte à vocation résidentielle.
-  Espace boisé classé à créer.

La zone de projet est découpée en 3 secteurs afin de permettre une urbanisation graduée : UB2 pour le secteur qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, 1AUb1 et 1AUb2

Pour garantir une accessibilité au plus grand nombre, chacun des secteurs devra prévoir au moins 10% de logements sociaux

Le règlement est inspiré du secteur UB, pour accueillir une mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel du village, dans un objectif de diversification des types de logements, d'optimisation du foncier et de la meilleure intégration urbanistique et architecturale avec le tissu bâti environnant.

Un espace boisé classé **à planter, de type haie**, est apposé sur la limite sud de la zone de projet (secteurs UB et 1AUb2 concernés) pour traiter et qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole.

Chacun des secteurs 1AUb1 et 1AUb2 s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui intégrera notamment les dispositions réglementaires spécifiques suivantes :

- **Pour le secteur UB2**, l'accès à l'opération se fera depuis l'allée des Gérins.
- **Pour le secteur 1AUb1**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue du Vieux Pressoir avec une connexion avec l'allée des Gérins.
- **Pour le secteur 1AUb2**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue Brenier de Montmorand avec une connexion avec l'allée des Gérins.
- 50% minimum de la surface du tènement support de la construction devront être maintenus en pleine terre*.
- Un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé.
- Du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de chacune des opérations, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus.

1.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès :

Création d'un maillage de voiries internes connectées entre elles qui donnent l'accès depuis l'allée des Gérins à l'est, la route Brenier de Montmorand à l'ouest et la rue du Vieux Pressoir au nord.

Obligation également de connexion piétonne avec l'allée de Noémie au nord, pour connecter le futur secteur résidentiel avec le lotissement existant.

Assainissement :

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif par la création d'un réseau interne sous les futures voiries de diamètre 200, gravitaire vers le collecteur situé à l'ouest de la zone de projet.

Concernant les eaux pluviales, plusieurs noues seront créées le long des futures voiries, avec un fonctionnement sur le principe d'une infiltration dans le sol et rejet du surplus dans le réseau futur. Elles seront valorisées sous la forme de bandes végétalisées.

Eau potable :

Les réseaux d'eau potable passent sur la rue du Vieux Pressoir, l'allée des Gerins et la route Brenier de Montmorand.

Les constructions seront raccordées au réseau d'alimentation en eau potable par des canalisations de diamètre 100 en fonte.

Electricité :

Une ligne à haute tension traverse actuellement la zone de projet. Un réseau électrique sera créé sous les futures voiries avec un transformateur central.

1.5 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

L'ensemble du tènement étant communal, les élus ne souhaitent pas de phasage de l'urbanisation. Toutefois, le découpage de la zone de projet en 3 secteurs permettra une graduation de l'urbanisation dans le temps.

1.6 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :

Secteurs d'implantation de nouvelles constructions à destination principale d'habitat :


Dans un objectif de mixité sociale (du logement pour tous) et de modération de la consommation foncière :

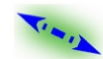
Formes bâties attendues : individuelle mais également intermédiaire et collective.


- Au moins 10% de logements sociaux sont exigés sur chacun des secteurs.
- Mitoyenneté recherchée.
- Implantation des constructions avec un recul maximum de 5m par rapport à l'alignement des voies pour créer un front de rue.
- Recul libre par rapport aux voies pour les parcelles dont l'accès se fera par le sud, pour une meilleure exposition des jardins.
- Hauteur maximale autorisée : R+1+combles, pour garantir l'intégration avec le tissu pavillonnaire environnant.

-  Secteur 1 : 16 logements attendus dont au moins 30% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.
-  Secteur 2 : 23 logements attendus dont au moins 25% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.
-  Secteur 3 : 29 logements attendus dont au moins 20% sous forme groupée, intermédiaire ou collective.





Réalisation d'un maillage viaire qui dessert le secteur et connecte les quartiers entre eux :

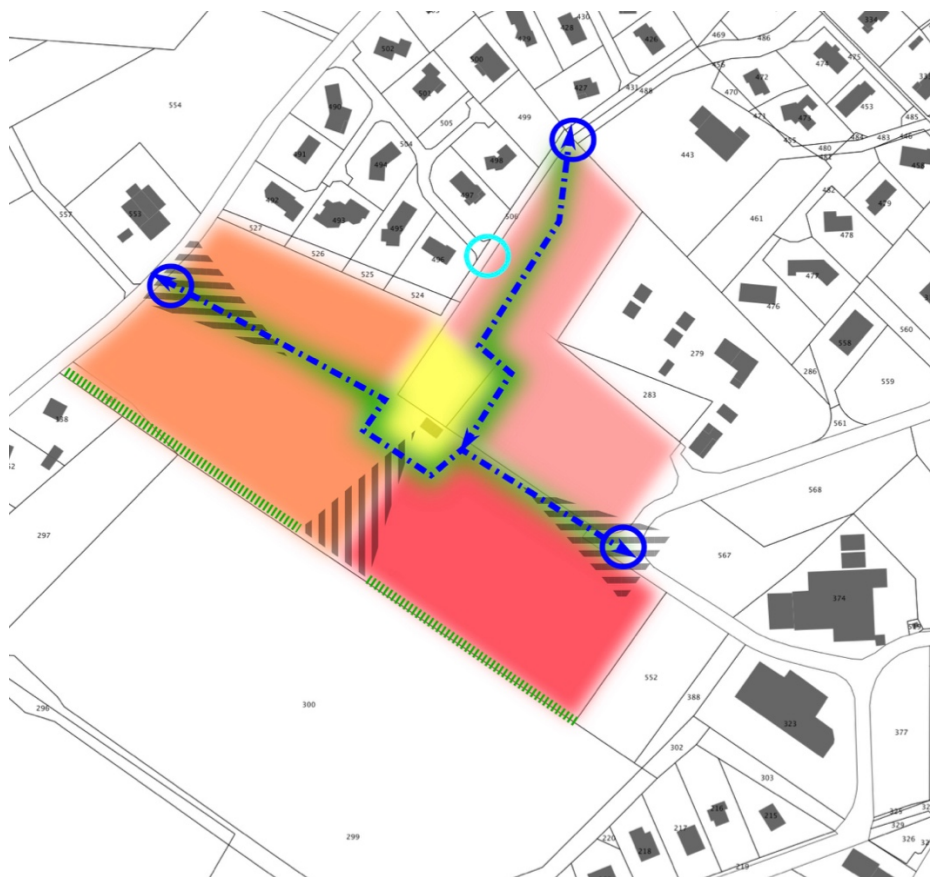
-  Accès obligatoires à créer pour desservir les futures constructions, depuis la rue du Vieux Pressoir, l'allée des Gerins, la route Brenier de Montmorand.
Entrées de quartier à qualifier : végétalisation, aménagement de micro espaces publics.

-  Maillage viaire routier et piéton à créer / organiser à l'intérieur de la zone (tracé indicatif) :
 - connexion avec toutes les rues adjacentes (cf. ci-dessus),
 - qualité paysagère (emprise piétonne et plantée à aménager),
 - aménagement d'espaces publics de type placette et/ou espaces de loisirs greffés sur le maillage piétonnier complémentaire,
 - poches de stationnement extérieur mutualisé à créer le long des voiries à raison d'au moins 1 place pour 2 logements.

-  Connexion piétonne à prévoir avec l'allée de Noémie pour connecter les lotissements résidentiels entre eux.

Trame verte et paysagère structurante :

-  Accompagnement du maillage viaire par un traitement végétal (cf. ci-dessus).
-  Espace vert central à aménager : plantations, pelouse, circulations piétonnes : tracé indicatif.
-  Espace arboré à planter pour traiter et qualifier la limite entre espace urbanisé et espace agricole.
-  Perspectives paysagères à conserver via un recul des constructions.



1.7 Référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendus

Habitat collectif

La Terrasse, Grésivaudan



Habitat collectif

Revel, Belledonne



Quartier mixte, logements et activités

Miribel-Lanchâtre, Trièves



Bâtiment mixte : logements et activités libérales

St-Vincent-de-Mercuze, Grésivaudan



Définitions des différents types de constructions d'habitation :

Habitations en logement collectif : il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs.

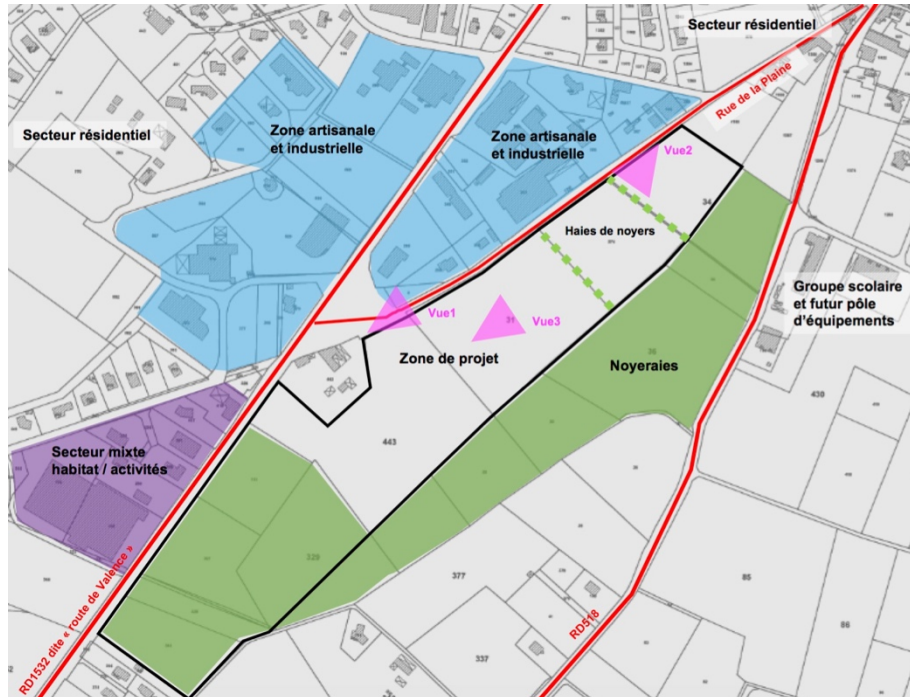
Habitations de type intermédiaire : il s'agit de logements superposés, accolés ou non, ayant un accès individualisé.

Habitations groupées : il s'agit des ensembles d'au moins 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisé.

Habitation individuelle : il s'agit d'une construction d'habitation isolée.

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Bavorgnes ».

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



La zone de projet se compose d'un tènement situé en continuité du bourg de Saint-Romans et en bordure des zones artisanales et industrielles existantes, au lieu-dit Les Bavorgnes. Elle représente une emprise de 9,55 Ha non bâtis et plans, découpés en une quinzaine de parcelles, en partie privées et en partie propriétés de la Communauté de Communes Saint-Marcellin Vercors Isère.

Elle fait partie d'un tènement agricole qui s'étend entre la rue de la Plaine et la RD1532 dite 'route de Valence' à l'ouest et la RD518 à l'est. La zone de projet s'articule entre le futur secteur résidentiel des Condamines et le pôle d'équipements futurs et du groupe scolaire.

Vue 2 – Vers le sud depuis la rue de la Plaine



Vue 3 – Vers le Nord.



Vue 1 – Depuis l'entrée de la rue de la Plaine vers le Nord, avec le Bourg en arrière-plan.



Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet

La zone de projet fait partie d'un tènement agricole occupé par des cultures et des noyers. La zone de projet concerne la partie plane de cet ensemble agricole, occupée principalement par des cultures au nord et des noyers au sud (le long de la RD1532). Les pentes qui montent du milieu de cet ensemble vers la RD518 à l'est sont occupées par des plantations de noyers.

Le terrain en lui-même ne présente pas de qualité paysagère particulière, mais plusieurs éléments paysagers peuvent être relevés :

- Des perspectives sur l'église et le château au nord, sur les contreforts du Vercors à l'est, qui peuvent être préservées.
- Des haies de noyers dans la partie nord qui structurent l'espace.
- Un espace planté de noyers dans la partie sud le long de la RD1532 qui apaise l'entrée de la commune.

La perspective sur l'église depuis la rue de la Plaine



La plantation de noyers qui qualifie l'entrée sud de la commune.



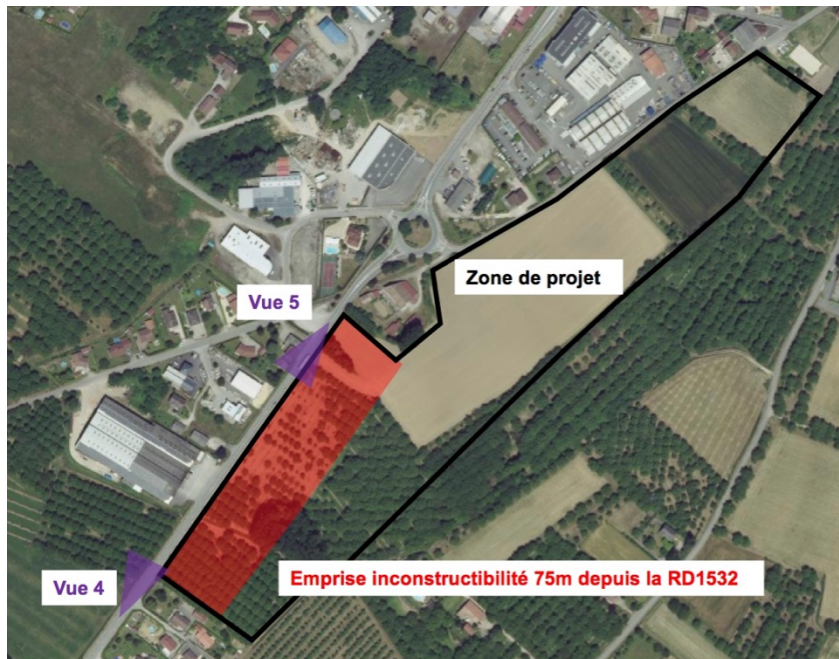
Les haies de noyers dans la partie Nord.



La perspective sur les contreforts du Vercors depuis la RD1532.



Une contrainte à prendre en compte : l'application des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme sur une bande de 75m le long de la RD1532, sur la partie sud :



Vue 5



L'ouverture à l'urbanisation de la zone de projet fait l'objet d'une étude en application des dispositions de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme insérée dans le Rapport de Présentation du PLU.

Vue 4



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

La dimension socio-économique

- En soutien aux projets de développement économique de la Communauté de Communes Saint-Marcellin Vercors Isère, compléter l'offre foncière locale en l'adaptant à l'accueil d'activités économiques sur le territoire communautaire, en cohérence avec la demande qui s'exprime sur le territoire intercommunal.
- Intégrer ce nouvel espace économique dans un tissu bâti mixte et proche de secteurs résidentiels.

La dimension urbanistique et paysagère

- Traiter qualitativement l'entrée sud de la commune en prenant en compte les conditions de levée de l'inconstructibilité des abords de la RD1532 : qualité paysagère, urbanistique et architecturale.
- Profiter de la position d'articulation du site pour améliorer la connexion routière entre les secteurs résidentiels de l'ouest et les équipements publics de l'est.
- Intégrer le projet dans le paysage structuré par les perspectives visuelles sur le Vercors et sur le Bourg historique.

2.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose l'urbanisation de 8,5Ha pour accueillir le développement économique projeté par l'intercommunalité, de manière graduée dans le temps et en cohérence avec le cadre bâti environnant.

Ainsi, une première phase en partie sud de 4,73Ha et une seconde phase en partie nord de 3,64Ha. Les emprises les plus proches du bourg et des secteurs résidentiels ne pourront accueillir que des activités compatibles avec la proximité résidentielle.

Le fonctionnement viaire :

Afin de tenir compte des enjeux de la circulation sur la RD1532, aucun accès ne sera autorisé depuis cet axe. Les accès se feront depuis la rue de la Plaine, avec création d'une voirie interne pour desservir le secteur sud et qui sera prolongée à terme pour réaliser une connexion routière avec la RD518.

Pour faciliter les modes doux et l'accès aux écoles, un ou plusieurs cheminements piétons seront à aménager, préférentiellement dans la partie nord de la zone de projet.

La trame bâtie :

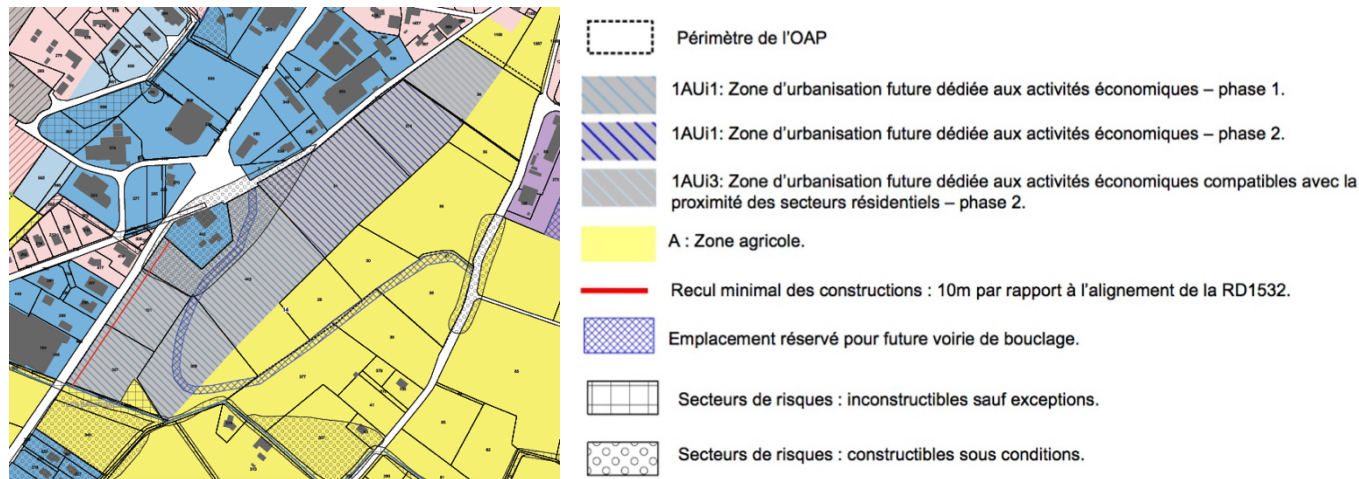
Une implantation du bâti qui crée un alignement total ou partiel le long des espaces publics et des voiries :

- Pour le secteur sud, le long de la RD1532, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement, afin de créer un front bâti en miroir avec les bâtiments situés de l'autre côté de la RD1532.
- Le long de la rue de la Plaine, une implantation obligatoire à 5m de l'alignement, permettant ainsi de composer un front de rue dans la continuité du tissu bâti résidentiel du Bourg.

Un épandage des hauteurs sur le secteur sud qui permet de conserver la vue depuis l'axe routier sur le paysage lointain des contreforts du Vercors et de limiter l'effet masse le long de cet axe.

La trame végétale et paysagère :

- La préservation des alignements de noyers (conserver les existants ou les recomposer) dans la partie nord du fait de leur appui pour l'aménagement de chemins piétons traversants (rue de la plaine – RD518).
- La préservation des vues sur les contreforts du Vercors depuis la RD1532 et sur le Bourg historique depuis la rue de la Plaine par des alignement et des reculs des constructions à respecter.
- La conservation de l'espace boisé au sud, pour maintenir un axe de passage de la faune à proximité du Bourg, et une coupure végétale avec le secteur mixte résidentiel / activités situé au sud.

Extrait du règlement graphique du PLU

La zone de projet est découpée en 3 secteurs afin de permettre une urbanisation graduée et la prise en compte de l'occupation urbaine environnante :

- Le secteur 1AU1, sur la partie sud de la zone de projet, s'ouvrira à l'urbanisation en priorité.
- Les secteurs 1AU2 et 1AU3, situés au centre et au nord de la zone de projet s'ouvriront à l'urbanisation, sans priorité, une fois le secteur 1AU1 urbanisé.
- Le secteur 1AU3, situé au plus près des secteurs résidentiels des Mayettes et des Lucioles, est réservé aux activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Chacun des secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des secteurs.

L'extrémité sud de la zone de projet est maintenue en zone Agricole, préservant ainsi le secteur boisé et de noyers, un axe de passage pour la grande faune aux abords du Bourg, et une coupure végétale avec le secteur mixte résidentiel / activités situé au sud.

En application des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 est imposé pour les futures constructions, permettant ainsi de créer un front bâti miroir avec les constructions existantes situées de l'autre côté de la RD1532.

Un emplacement réservé n°14 est créé pour aménager la voirie internet qui desservira la secteur 1AU1 puis à terme le bouclage avec la RD518.

Le règlement est inspiré du secteur UI.

2.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès :

L'accès aux 3 zones et aux opérations se fera depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.

Les constructions des secteurs 1AUi2 et 1AUi3 pourront être accessibles directement depuis la rue de la Plaine.

Les constructions du secteur 1AUi1 seront desservies par une voirie interne à aménager depuis la rue de la Plaine. A moyen terme, cette voirie pourra être prolongée jusqu'à la RD518 afin de créer une nouvelle desserte de liaison entre les secteurs résidentiels de l'ouest et les équipements publics de l'est.

Assainissement :

Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc. Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Il sera toutefois autorisé exceptionnellement le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, après autorisation de déversement de la part du Service Public d'Assainissement.

Concernant les eaux pluviales, elles devront 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 :

Les réseaux d'eau potable passent sous la rue de la Plaine et la RD1532. Les constructions seront raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.

Electricité :

Le raccordement sera prévu sur le réseau public. Le cas échéant, l'augmentation de la capacité du poste récepteur sera réalisée.












2.5 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir une urbanisation graduée dans le temps et la consommation raisonnée du foncier réservé au développement économique, les secteurs 1AUi2 et 1AUi3 ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'urbanisation du secteur 1AUi1.

2.6 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter :

-  Emprise de la future zone d'activité des Bavorgnes : 8,4 Ha.
-  Phase 1 : 4,73 Ha : secteur 1AUi1.
-  Phase 2 : 3,64 Ha : secteurs 1AUi2 et 1AUi3.
-  Implantation des futures constructions avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD1532 : création d'un front bâti et maintien de la visibilité sur l'axe, hauteurs des futures constructions épannelées.
-  Nouvelle voirie publique de desserte interne à créer. Tracé de principe.
-  Points d'entrée et de sortie de la future voirie de desserte interne : connexion à moyen terme entre la RD1532 et la RD518.
-  Possibilité d'accès aux tènements de la phase 2 directement depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.
-  1 ou plusieurs itinéraires piétons sécurisés à aménager pour créer les connexions entre les futurs secteurs résidentiels prévus au PLU et le groupe scolaire. Tracés de principe non arrêtés.
-  Terres agricoles exploitées en noyeraies : à conserver.
-  Haies de noyers à conserver en cas de support pour aménager un chemin piéton.
-  Espace boisé/planté (noyers) maintenu en espace naturel pour maintenir un axe de passage de la grande faune et une coupure verte avec le secteur résidentiel au sud de la zone de projet.

2.7 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.

