



LE PONT-DE-BEAUVOISIN (Savoie)

## Plan Local d'Urbanisme

### **3 // Orientations d'Aménagement et de programmation**

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 avril 2025*



---

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél : 04.72.04.93.83

E.mail : [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél : 06.81.08.39.10

E.mail : [coulon@act-etudes.com](mailto:coulon@act-etudes.com)

# SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	2
<b>1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Pont-de-Beauvoisin</b> .....	<b>3</b>
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble .....	3
1.2/Densité minimum.....	3
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions .....	3
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain .	3
1.5/Intégration paysagère des clôtures.....	7
1.6/Performance énergétique et environnementale.....	7
1.7/Gestion durable de l'eau .....	8
<b>2. OAP « aménagement » et « densité » à Pont-de-Beauvoisin</b> .....	<b>9</b>
2.1/OAP « Aménagement » .....	10
2.1.1/Porte de la Ville .....	10
2.1.2/Avenue Jean Moulin 1 .....	12
2.1.3/Route du Roulet .....	14
2.1.4/Rue des Moulins.....	16
2.1.5/Rue des Tissandiers.....	18
2.1.6/Avenue Jean Moulin 2.....	20
2.1.7/Promenade des Rivaux.....	22
2.1.8/Gendarmerie .....	24
2.2/OAP « Densité » .....	25
Route du Croibier .....	25

## PRÉAMBULE

### PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

#### Extrait des articles L.151-6 et L.151-7 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.

*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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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. »*

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Pont-de-Beauvoisin portent sur l'aménagement :

- des **gisements fonciers situés en zone U**,
- des **zones d'extension urbaine de l'habitat (zones AU)**.

### DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les **principes d'aménagement**, c'est-à-dire le **passage de la voirie**, la **localisation des espaces collectifs**, l'**implantation des constructions**, les **éléments paysagers** à créer ou préserver, la gestion des **eaux pluviales** à mettre en place...
- d'autre part, une **programmation de logements**, c'est-à-dire le **nombre** de logements et éventuellement la **typologie** de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la **densité** et les **formes urbaines** à respecter.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

# 1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE PONT-DE-BEAUVOISIN

## 1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dont les tranches sont identifiées au sein de l'OAP.

Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de desserte. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

## 1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 10%.

## 1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

### Habitat individuel pur :

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

### Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) ;
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle) ;
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues ;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu ;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

### Images de référence d'habitat individuel-groupé



*Chavanod (74)*



*Francin (73)*



*Beaucoz (49)*

### Habitat intermédiaire :

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour ;
- il prendra la forme d'un R+1+combles ;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m<sup>2</sup>).

### Images de référence d'habitat intermédiaire



*La Terrasse (38)*



*La Baume-Cornillane (26)*

### Découpage parcellaire et implantation des constructions

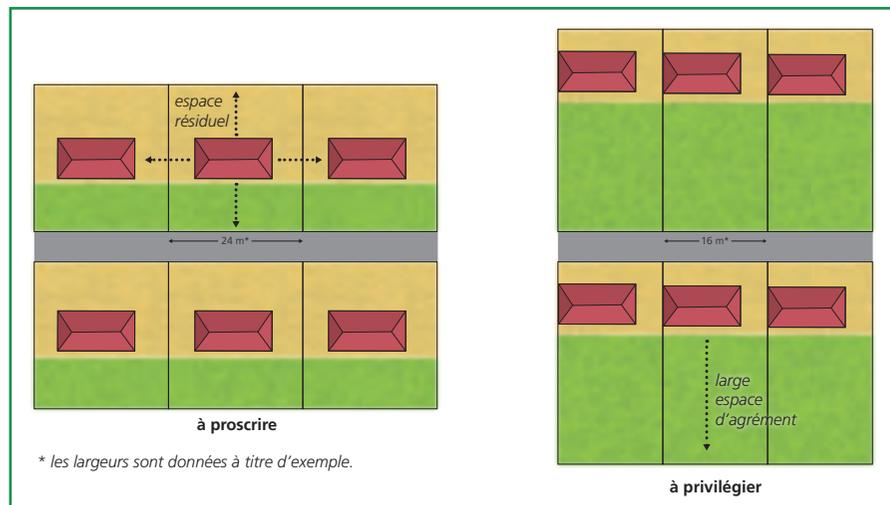
Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade « calme » de la construction.



\* les largeurs sont données à titre d'exemple.

Schéma de principe (non opposable)

### 1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

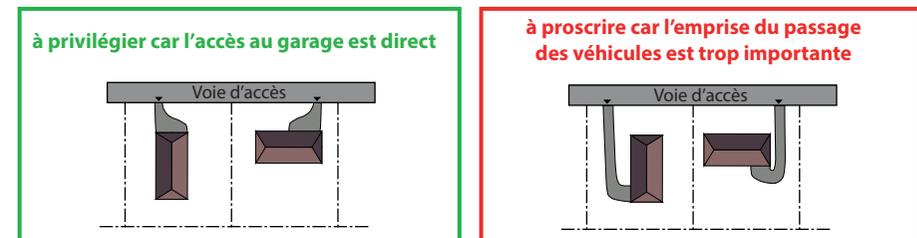
#### Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



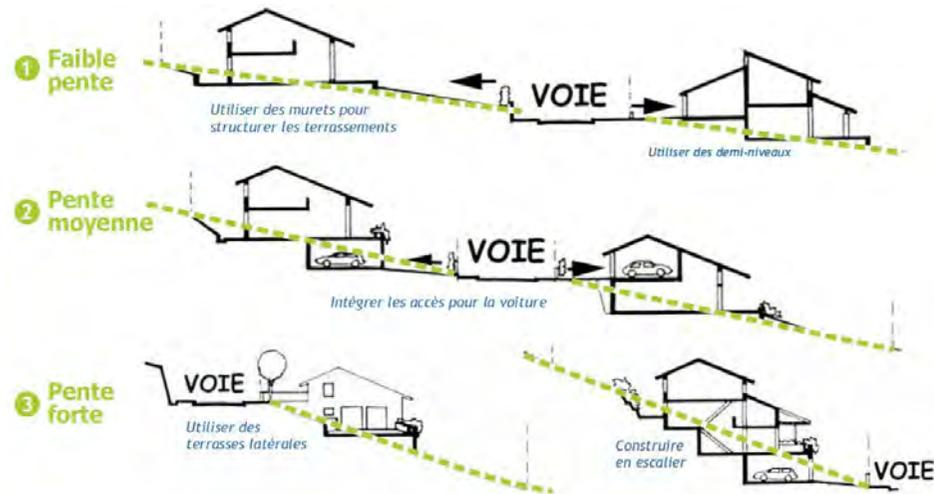
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

### Adaptation des constructions au terrain en pente :

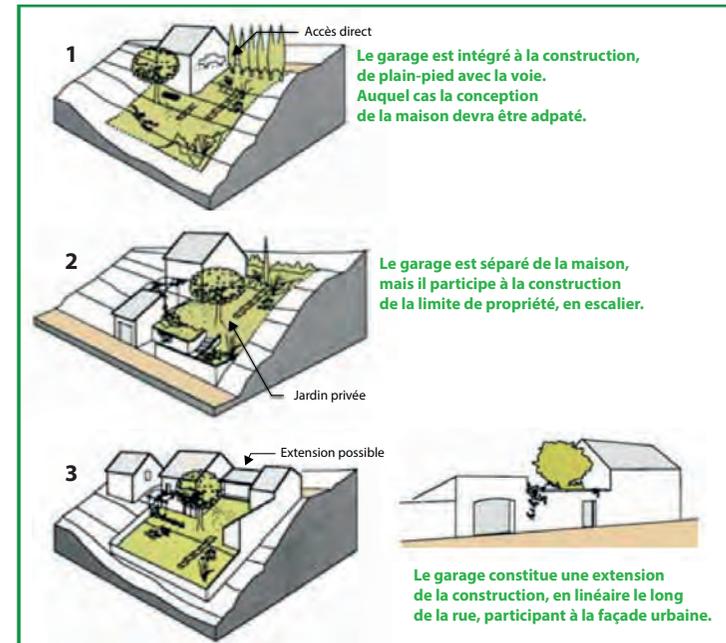
La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet. Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.



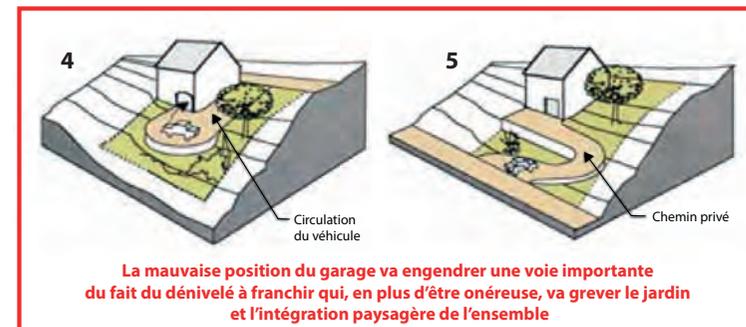
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



L'ensemble de ces prescriptions s'applique à tout type de formes urbaines et typologies d'habitat (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif).

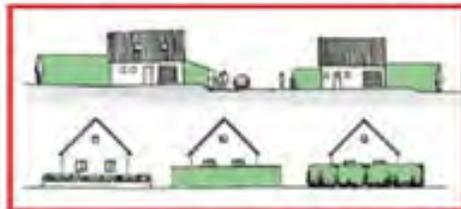
## 1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Les haies seront multistrates et constituées d'essences locales. Elles seront également composées d'un mélange d'espèces variées à feuilles persistantes et caduques.

à éviter



à encourager



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

## 1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

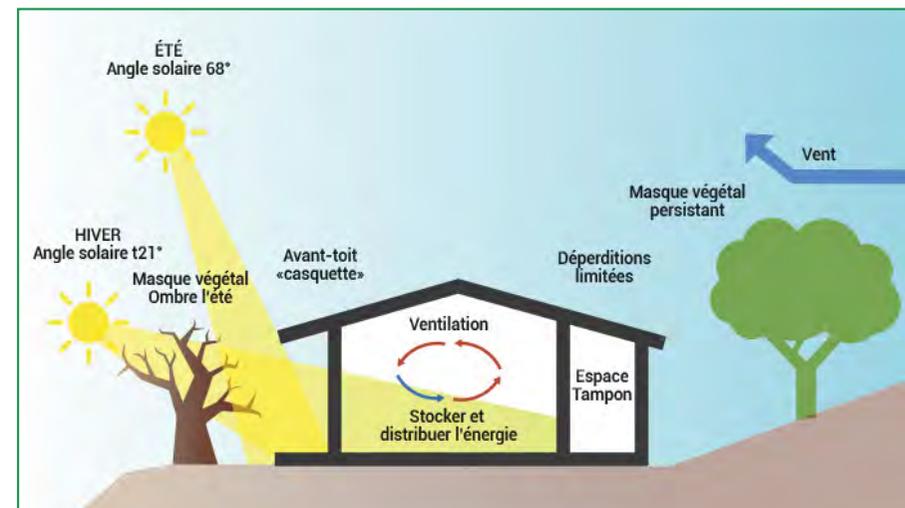
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2020) et s'engageront résolument vers les constructions passives.

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique ([www.e-rt2020.fr](http://www.e-rt2020.fr))

## 1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales « privées » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les « trop-pleins » des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - [www.sophie-anfray.fr](http://www.sophie-anfray.fr))

## 2. OAP «AMÉNAGEMENT» ET «DENSITÉ» À PONT-DE-BEAUVOISIN

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis :

### • OAP Aménagement

Ces OAP concernent les zones d'extension de l'habitat sur les plateaux mais également l'aménagement d'un secteur au niveau de la rue des Moulins. Des esquisses ont été réalisées. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

### • OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare.

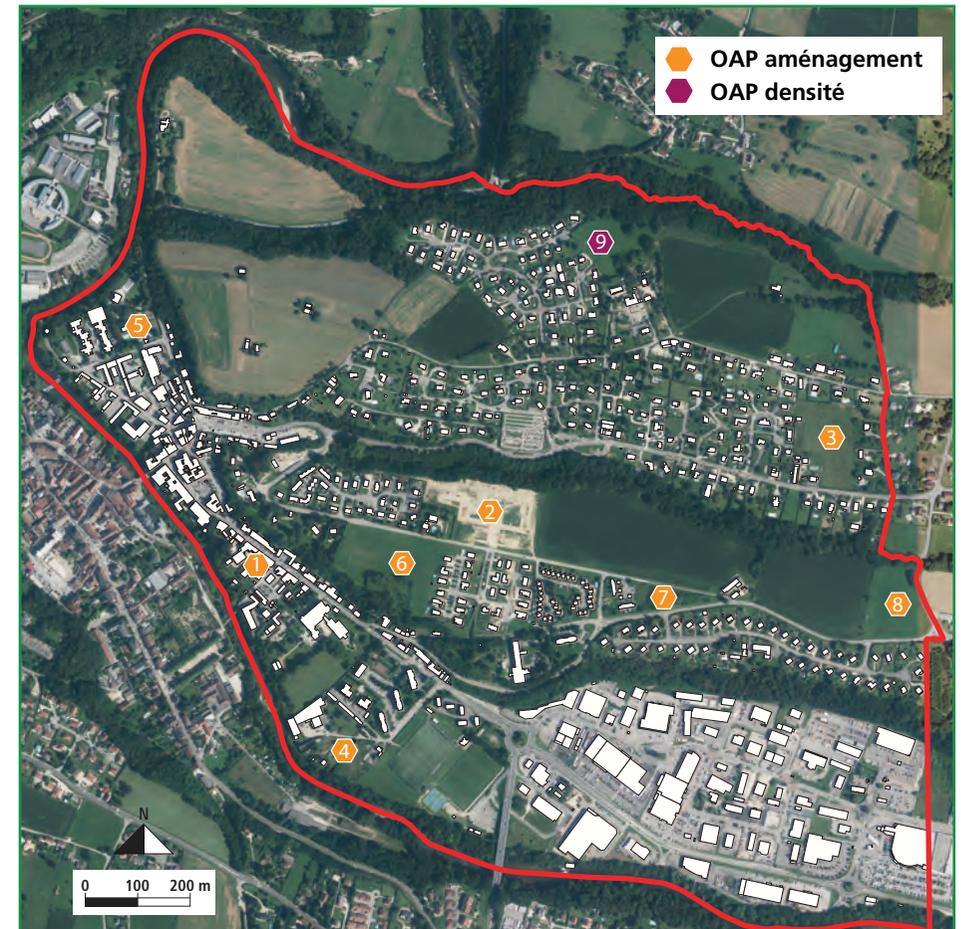
Afin d'assurer la densification du tissu existant et de limiter la consommation de foncier, des OAP « densité » sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs de dents creuses.

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Au sein du PLU de Pont-de-Beauvoisin ont été retenues :

- 8 OAP «aménagement»
- 1 OAP «densité»



Localisation des OAP

## 2.1/OAP «AMÉNAGEMENT»

### 2.1.1/OAP N°1 - «Porte de la Ville»

**Localisation :** en centre-ville, à proximité immédiate des commerces.

**Superficie :** 0,55 ha

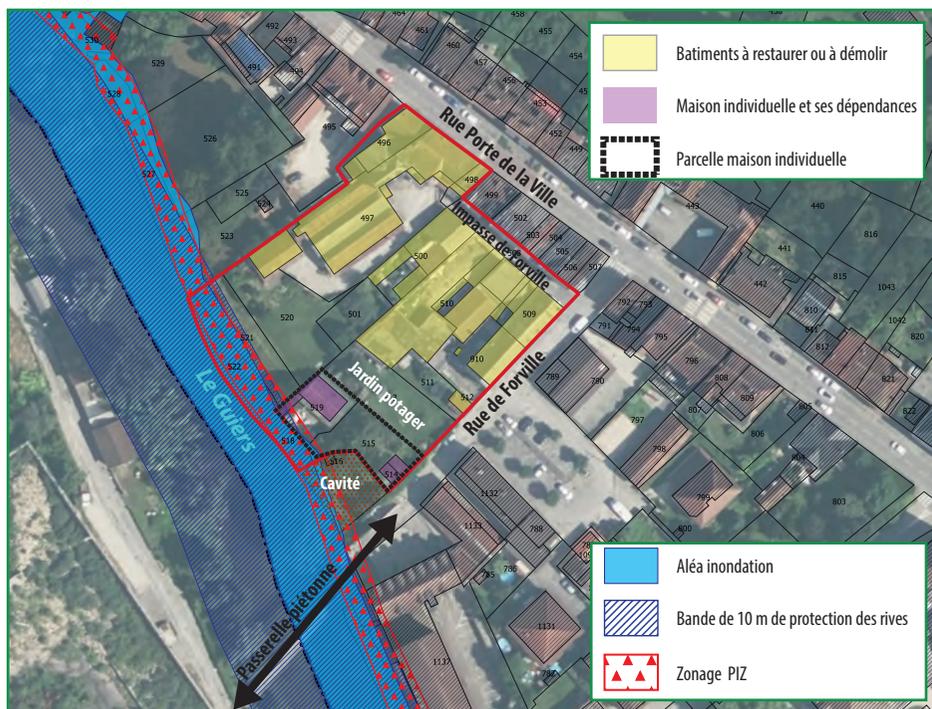
**Type de zone :** Ua

**Destination de la zone :** habitat

**États des lieux :**

Le site, desservi par l'assainissement collectif, accueille actuellement :

- des bâtiments d'habitation accueillant 11 logements, ainsi que des hangars et garages à l'abandon qui seraient soit restaurés, soit démolis ;
- une maison d'habitation et son jardin ;
- un potager ;
- des parcelles enherbées le long du Guiers.



Le site est bordé :

- au nord, par la rue Porte de la Ville (RD1006), principal axe d'accès au centre-ville et par l'impasse de Forville ;
- à l'est, par la rue de Forville, qui à l'heure actuelle se termine en cul-de-sac au niveau du Guiers. Elle est néanmoins prolongée par une passerelle piétonne qui permet de franchir le cours d'eau et de relier Pont-de-Beauvoisin Isère. À terme, cette passerelle devrait être doublée par un pont routier ;
- au sud, le Guiers qui s'écoule à plusieurs mètres en contrebas des parcelles avec une cavité dans la rive du Guiers. Le cours d'eau est couvert par des aléas inondations, par le Plan d'indexation en Z qui identifie des risques inondations et glissements de terrain et par la de protection de 10 m des rives des cours d'eau.

### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 54 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10%) :** 30. En phase ultérieure, la parcelle occupée par la maison individuelle pourra être rachetée afin de poursuivre l'opération.

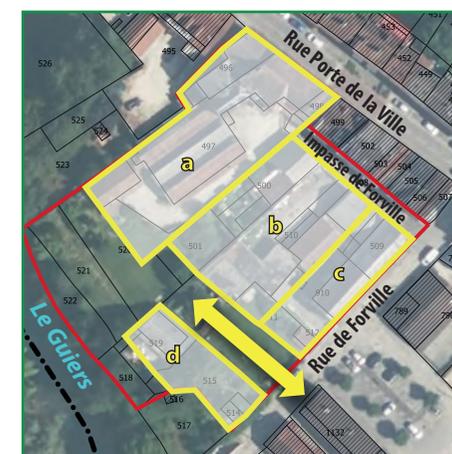
**Typologie des logements créés :** logements collectifs T2/T3 pour moitié d'entre eux, avec un minimum de minimum de 30 % de logements locatifs.

### B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone pourra se faire selon plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opérations a, b, c et d selon le schéma ci-contre).

L'aménagement d'une opération devra respecter le schéma d'ensemble de la zone et ne devra pas empêcher la réalisation des opérations suivantes.

La condition *sine qua non* pour débiter l'aménagement sera de créer l'accès sur la rue de Forville, à cet effet un emplacement réservé est prévu au PLU.



### C/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se fera par plusieurs points d'entrée. L'accès routier principal se fera par la rue de Forville côté est, les accès par l'impasse de Forville et la rue Porte de Ville seront dédiés aux mobilités douces.

Le schéma de circulation de l'opération offrira une voie de desserte rue de Forville à double sens et permettra de desservir l'ensemble des constructions de la zone. Cet accès sera accompagné d'une aire de gestion de la circulation permettant de fluidifier le flux important que l'urbanisation de la zone va générer. L'accès modes doux rejoindra directement la rue Porte de la Ville. Il devra être suffisamment large pour une entrée/sortie aisés des vélos.

Ce schéma de circulation de l'OAP sera complété par le réaménagement de l'impasse Forville en accès piétons pouvant autoriser les accès motorisés pour les riverains uniquement.

Le stationnement répondra aux besoins des logements. Le stationnement devra être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans le cas contraire, les parkings aériens devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec la plantation d'arbres. Les revêtements type bitume seront interdits, seul un revêtement en pavés drainants sera autorisé de façon à laisser s'infiltrer l'eau.

Des parkings à vélos devront également être prévus.

Compte tenu de la localisation du projet en centre-ville et de la proximité de place stationnement, seuls des parkings pour les résidents seront prévus (*a minima* 30).

### D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions seront organisées sur la partie nord du tènement. Une partie des constructions devra reconstituer l'alignement de la rue Porte de Ville. La hauteur maximale des constructions sera de R+2 côté rue et pourra monter jusqu'à la hauteur R+4 à l'arrière. Les constructions devront proposer une architecture simple mais de qualité, le projet s'inscrivant dans les périmètres de protection des monuments historiques.

La notion de trame verte et bleue de continuité végétale devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Le sud de la parcelle dominant le Guiers sera consacré aux espaces verts. La solidité du mur de soutènement devra être vérifiée et renforcée dans les règles de l'art le cas échéant. Les essences locales et/ou peu consommatrices d'eau seront privilégiées.

La gestion des déchets (ordures ménagères et tri) sera assurée par un dispositif enterré situé dans le périmètre de l'OAP.

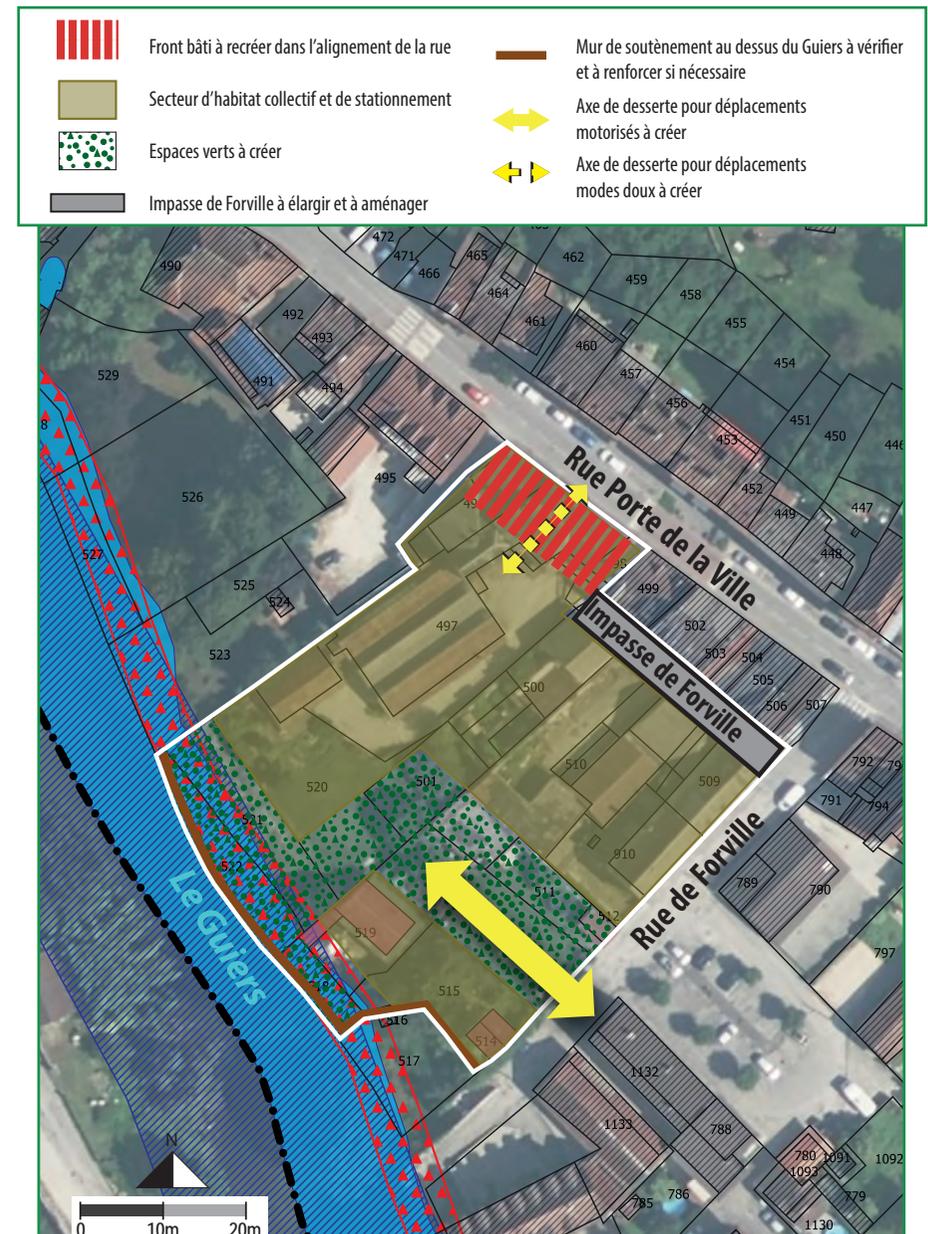


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

## 2.1.2/OAP N°2 - «Avenue Jean Moulin 1»

**Localisation :** plateau du Château, en continuité de plusieurs lotissements

**Superficie :** 2,23 ha

**Type de zone :** Ub

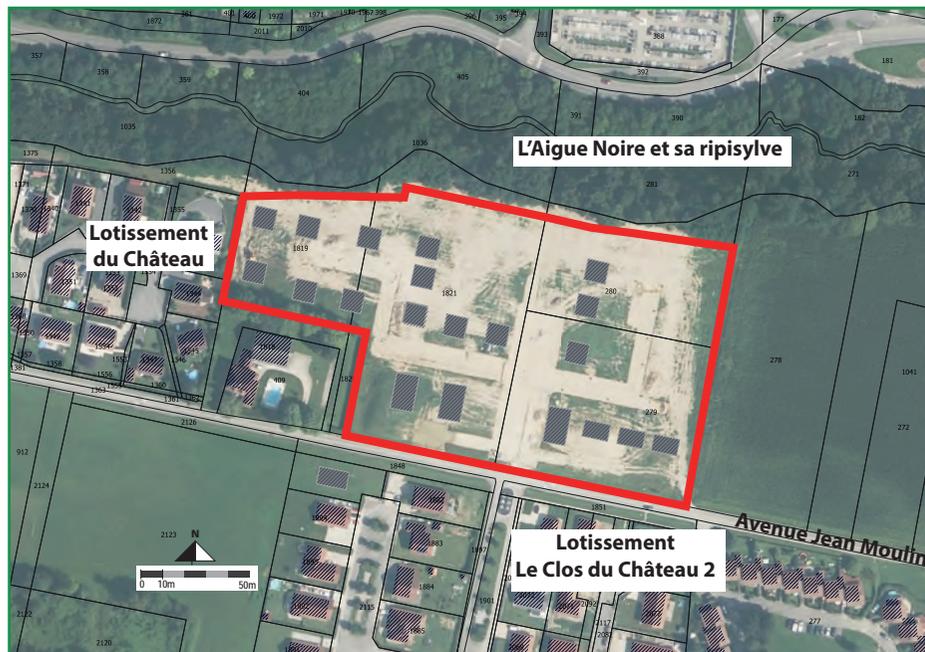
**Destination de la zone :** habitat

### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose d'anciens terrains agricoles en partie construits.

La zone présente un terrain plat bordé par des boisements au nord qui constituent la ripisylve du ruisseau de l'Aigue Noire.

Le site est longé au sud par l'avenue Jean Moulin.



## A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 19 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10%) :** 43

La zone accueillera prochainement 33 logements. Il reste donc 10 logements à créer sur l'espace restant.

## B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

## C/Organisation de la mobilité

**Les accès sur la zone** devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc un accès routier au sud depuis l'avenue Jean Moulin et un accès piétons au nord-ouest.

**Le schéma de circulation** offrira :

- une voie de desserte principale d'orientation nord-sud, entre l'avenue Jean Moulin au sud et le centre de la zone, qui sera à double sens de circulation. Elle permettra de desservir les futures constructions mais également d'accéder aux voies de desserte secondaire ;
- deux voies de desserte secondaire en direction de l'est et de l'ouest à partir de la voie de desserte principale au centre de la zone, à double sens de circulation, qui permettront de desservir les futures constructions, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les voies permettront les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Une voie réservée aux modes doux devra également être aménagée entre la voie de desserte secondaire à l'ouest et le nord de la zone en direction de l'Aigue Noire, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

**Le stationnement** répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements. Le stationnement visiteur quant à lui sera géré le long de la voirie, à raison de 2 places pour 3 logements.

### D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel, individuel-groupé, intermédiaire et collectif.

Les logements individuels seront localisés sur les parties nord et ouest de l'opération, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les parties sud et est de l'opération devront présenter une mixité des formes d'habitat : **individuel ou individuel-groupé et collectif ou intermédiaire.**

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Un local poubelles sera localisé à l'entrée de la zone au sud, au niveau de l'avenue Jean Moulin, permettant ainsi la collecte des déchets sans entrer dans le quartier.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, des alignements d'arbres devront être créés le long des voies comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

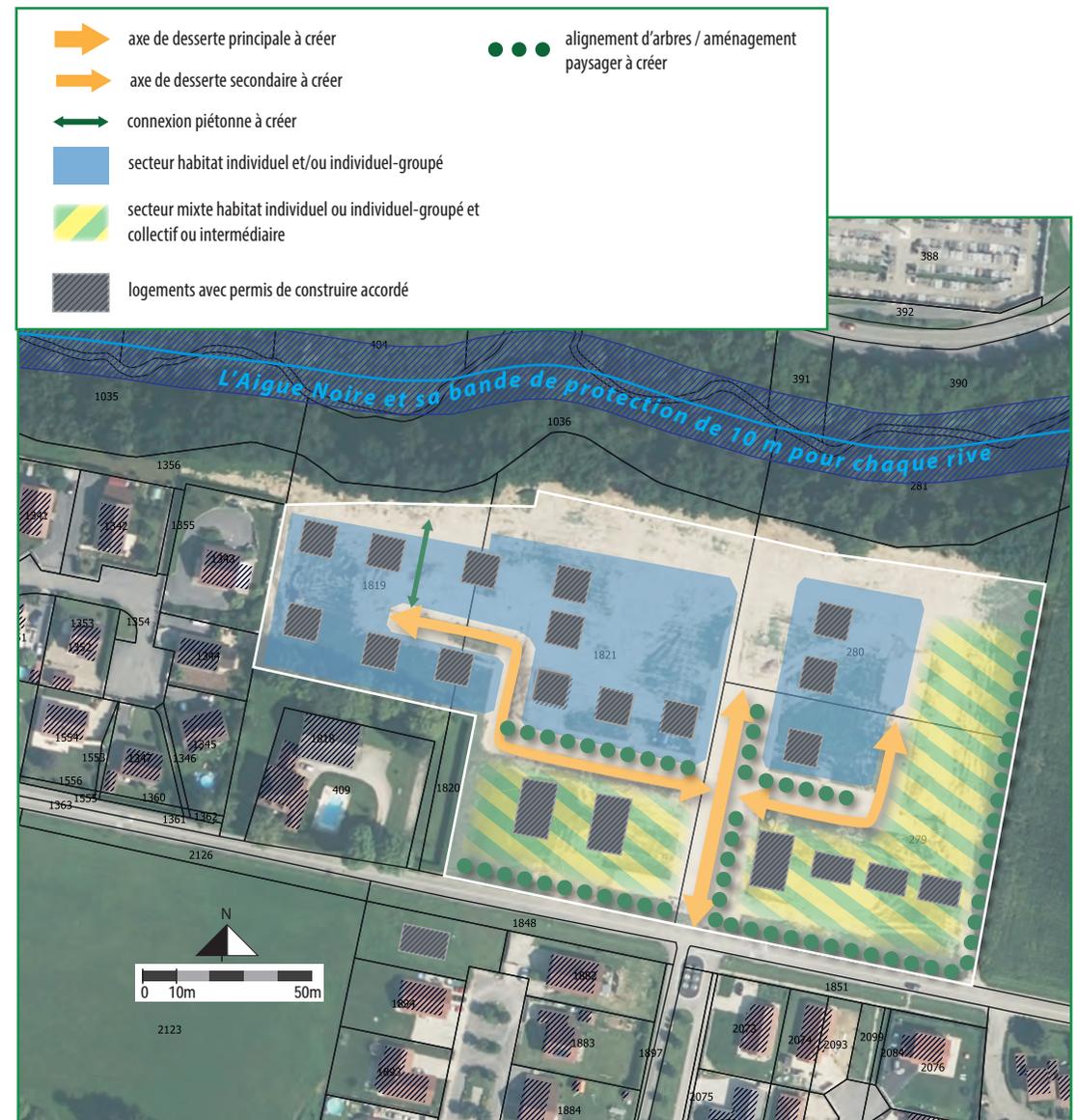


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

### 2.1.3/OAP N°3 - «Route du Roulet»

**Localisation :** à l'est du plateau du Roulet, en continuité d'une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire

**Superficie :** 1,59 ha

**Type de zone :** Ub

**Destination de la zone :** habitat

#### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose d'espaces agricoles.

La zone présente un terrain légèrement en pente du nord au sud bordé par quelques arbres isolés à l'est.

Le site est longé au sud par la route du Roulet.



### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 15 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés ( + ou - 10% ) :** 24

### B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### C/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se fera par le sud, à partir de la route du Roulet.

Le schéma de circulation offrira une voie de desserte qui partira de la route du Roulet au sud et sera tout d'abord d'orientation nord-sud puis formera une boucle plus au nord. Cette voie sera à double sens et permettra de desservir l'ensemble des constructions de la zone.

La voie permettra les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré de manière longitudinale sur la voirie à raison de 1 place pour 3 logements.

### D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les logements intermédiaires seront localisés sur la partie sud-est. Les constructions devront créer un front bâti le long de la voie de desserte d'orientation nord-sud. L'orientation des constructions sera parallèle à la voie (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement).

Les logements individuels seront localisés sur la partie nord.

Pour les logements individuels de la partie nord, afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Un local poubelles sera localisé à l'entrée de la zone au sud, au niveau de la route du Roulet, permettant ainsi la collecte des déchets sans entrer dans le quartier.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, un alignement d'arbres devra être créé au sud de l'OAP, le long de la voie de desserte d'orientation nord-sud, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

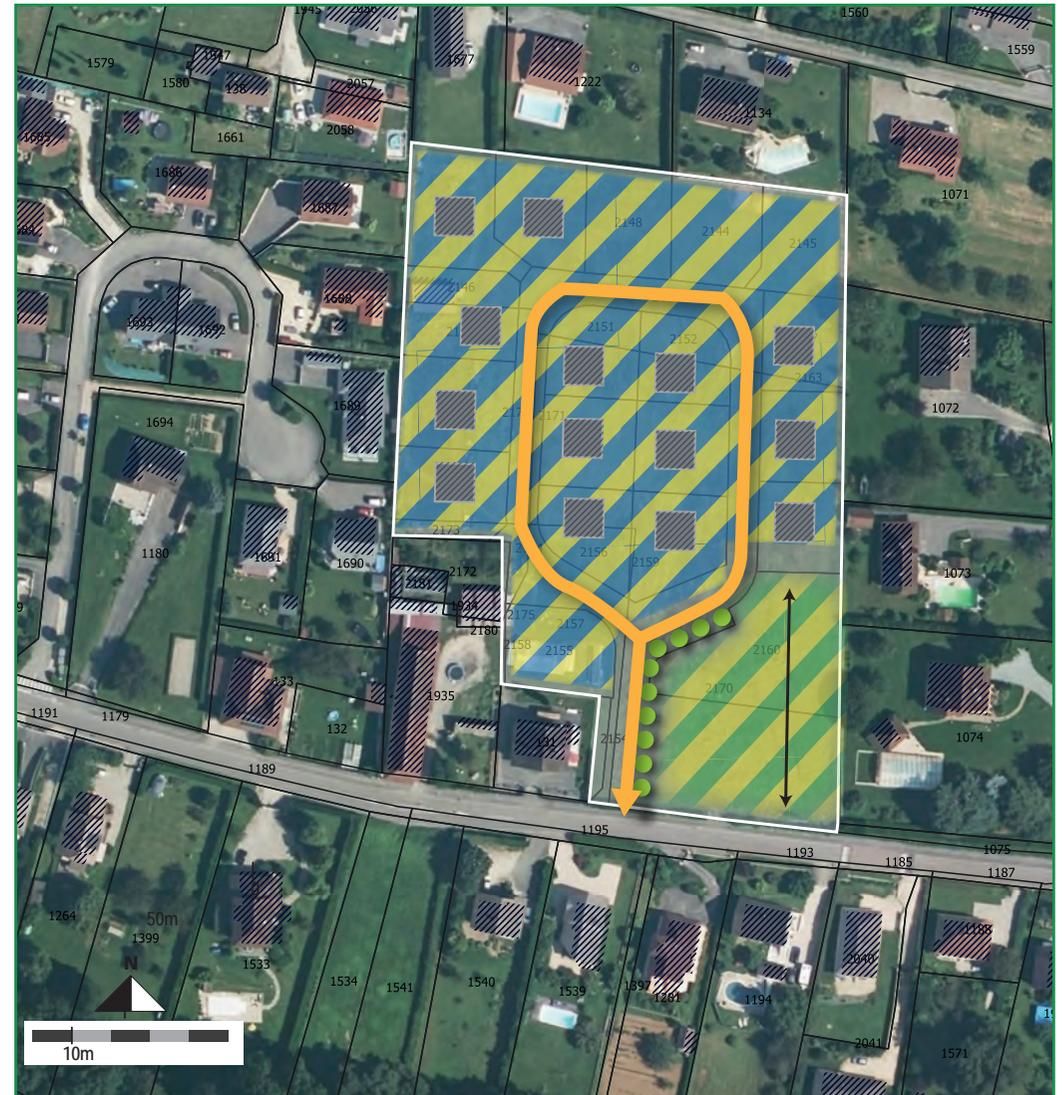
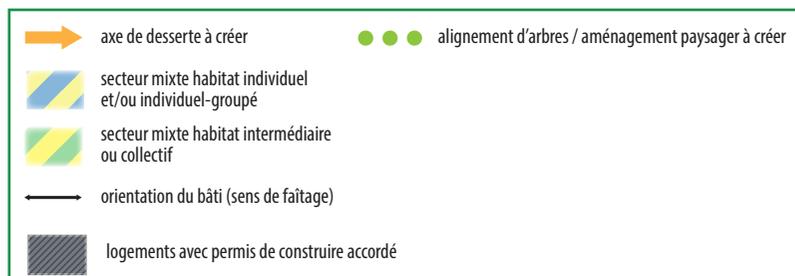


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

### 2.1.4/OAP N°4 - «Rue des Moulins»

**Localisation :** plaine du Guiers, à l'est du centre, en continuité du pôle d'équipements sportifs à l'est et d'une urbanisation majoritairement sous forme d'habitat collectif

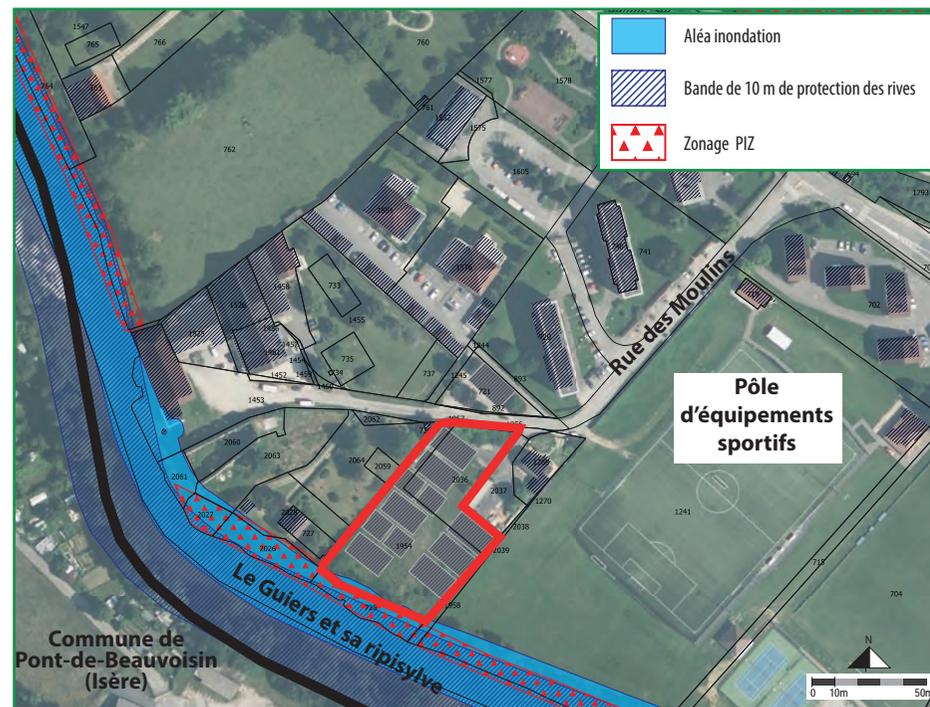
**Superficie :** 0,39 ha

**Type de zone :** Uc

**Destination de la zone :** habitat

**États des lieux :**

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins et d'anciennes friches industrielles.



La zone présente un terrain plat bordé au sud par la ripisylve du Guiers et avec la présence de quelques arbres isolés. Le cours d'eau est couvert par des aléas inondations, par le Plan d'indexation en Z qui identifie des risques inondations et glissements de terrain et par la de protection de 10m des rives des cours d'eau.

### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 49 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10 %) :** 19

16 logements individuels groupés + 3 logements intermédiaires à créer (Plan d'Aménagement déposé)

### B/Organisation de la mobilité

**L'accès à la zone** se fera par l'est, à partir de la rue des Moulins.

**Le stationnement** répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle.

Le stationnement visiteur sera géré à la parcelle ou bien géré de manière longitudinale sur la voirie à raison de 1 place pour 3 logements.

### C/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions devront créer un front bâti le long de la nouvelle voie de desserte.

La gestion des déchets (ordures ménagères et tri) sera assurée par un dispositif enterré situé dans le périmètre de l'OAP.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, des alignements d'arbres devront être créés :

- le long de la rue des Moulins sur sa partie sud ;
- à l'ouest et l'est de l'opération.

En cas d'abattage des arbres, il sera effectué hors périodes de reproduction des oiseaux (printemps/été). L'abattage devra intervenir entre les mois de septembre et février et la plantation d'arbres d'espèces indigènes pourra être envisagée afin de compenser la perte d'arbres abattus. Il conviendra également de mettre en place des mesures particulières concernant les espèces exotiques envahissantes afin d'optimiser leur éradication et surtout de limiter leur propagation sur les zones aux alentours.



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

### 2.1.5/OAP N°5 - «Rue des Tissandiers»

**Localisation :** au nord-ouest de la commune, à proximité de plusieurs équipements, d'un ensemble de logements collectifs et des bords du Guiers

**Superficie :** 0,51 ha

**Type de zone :** Uc

**Destination de la zone :** habitat

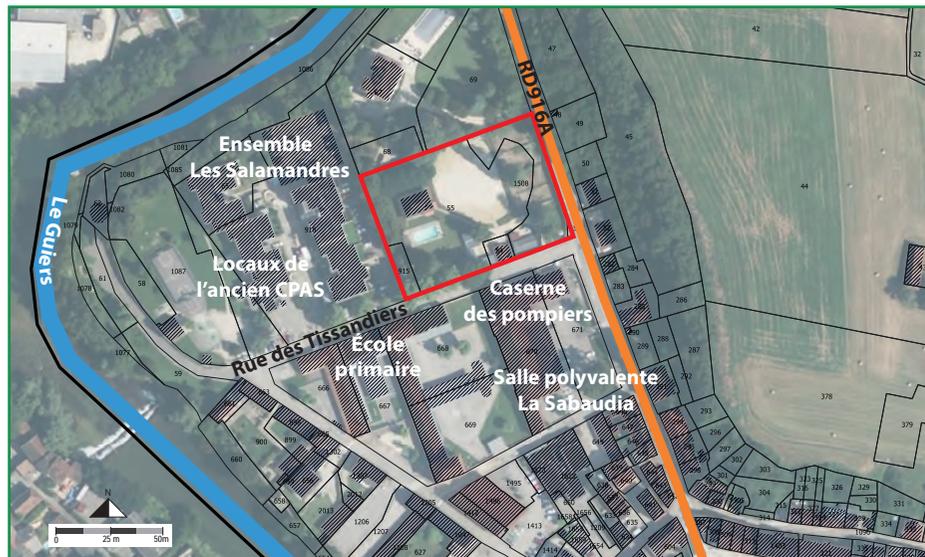
#### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, est occupé par une écurie, un salon de coiffure et un logement.

La zone présente un terrain assez plat avec de légères pentes en extrémité est et ouest.

Le site est bordé par l'ensemble de logements collectifs Les Salamandres, de l'ancien centre polyvalent d'action sociale (CPAS), puis les bords du Guiers accessibles et aménagés côté ouest. Côté est, se trouvent une caserne des sapeurs-pompiers, une école primaire et une salle Polyvalente (La Sabaudia).

Le secteur est accessible par la rue des Tissandiers depuis la RD916A (rue des Etreys) qui le borde à l'est.



#### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 127 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10 %) :** 65

**Typologie des logements créés :** logement collectif avec une majorité de T2/T3

#### B/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se fera par deux entrées. Le premier accès se trouvera rue des Tissandiers côté sud-est et le second, au niveau de la voie d'accès au parking de l'ensemble Les Salamandres, côté ouest.

Le schéma de circulation de l'opération offrira une voie de desserte rue des Tissandiers à double sens et permettra de desservir l'ensemble des constructions de la zone. Cet accès sera accompagné d'une aire de gestion de la circulation permettant de fluidifier le flux important que l'urbanisation de la zone va générer. Un deuxième accès sera réservé aux modes doux.

Ce schéma de circulation de l'OAP sera complété par des aménagements au niveau de la rue des Tissandiers et au croisement entre cette dernière et la RD916A pour sécuriser la circulation de tous.

Le stationnement répondra aux besoins des logements. Une emprise totale d'environ 1400m<sup>2</sup> sera dédiée au stationnement aérien dont le revêtement devra être perméable. 65 places en stationnement souterrain et 65 places en stationnement aérien seront destinées aux résidents. 21 places supplémentaires en stationnement aérien pour les visiteurs.

#### C/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les logements collectifs seront localisés au nord de la zone sur la partie avec la pente la plus faible (4%). La construction de logements traversants est-ouest sera privilégiée. La hauteur maximale des constructions sera de R+4.

La gestion des déchets (ordures ménagères et tri) sera assurée par un dispositif enterré situé dans le périmètre de l'OAP.

La notion de **trame verte et bleue de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Les espaces boisés identifiés sur le schéma d'aménagement devront être préservés. En cas d'abattage d'arbres, il sera effectué hors périodes de reproduction des oiseaux (printemps/été). L'abattage devra intervenir entre les mois de septembre et février et la plantation d'arbres d'espèces indigènes pourra être envisagée afin de compenser la perte d'arbres abattus. Il conviendra également de mettre en place des mesures particulières concernant les espèces exotiques envahissantes (Robinier faux-acacia) afin de limiter leur propagation sur les zones aux alentours.



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

## 2.1.6/OAP N°6 - «Avenue Jean Moulin 2»

**Localisation :** plateau du Château, en continuité de plusieurs lotissements

**Superficie :** 1,64 ha

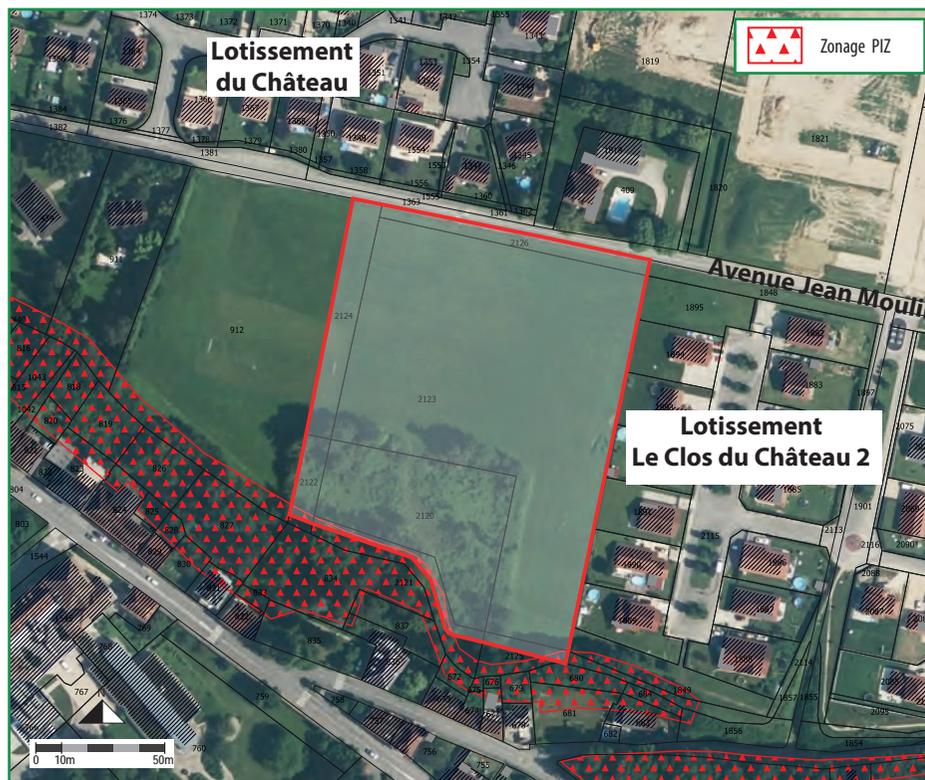
**Type de zone :** AU

**Destination de la zone :** habitat

### États des lieux :

Le site est longé au nord par l'avenue Jean Moulin. Il est desservi par l'assainissement collectif.

La zone se compose d'un espace agricole (prairies) descendant en pente douce vers le sud. Ce côté est bordé par des boisement et est couvert par le Plan d'indexation en Z qui identifie des risques de glissements de terrain.



### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 30 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10%) :** 50

**Typologie :** individuels, individuels-groupés, intermédiaires et/ou collectifs

### B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

### C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et douces. On retrouvera donc un accès routier au nord depuis l'avenue Jean Moulin, un accès piétons au nord, un accès piétons au sud-est et trois accès piétons à l'ouest.

Le schéma de circulation offrira :

- une voie de desserte principale d'orientation nord-sud, au centre de la zone, qui sera à double sens de circulation. Elle permettra notamment de desservir les futures constructions de l'opération a mais également d'accéder aux voies de desserte secondaire ;
- trois voies de desserte secondaire en direction du sud et de l'ouest, à double sens de circulation, qui permettront de desservir les futures constructions, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Les voies permettront les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Des voies réservées aux modes doux devront également être aménagées :

- le long de l'avenue Jean Moulin au nord en enrobé ;
- en longeant la limite sud du secteur, permettant de relier les habitations à l'est et le futur pôle d'équipements à l'ouest ;
- sur la partie nord-ouest, entre l'avenue Jean Moulin et le futur pôle d'équipements à l'ouest, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Cette voie permettra notamment de desservir les bâtiments d'habitat collectif et/ou intermédiaire des opérations a et c ainsi que leurs jardins.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement des logements intermédiaires et/ou collectifs devra être géré au sud des bâtiments comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré le long de la voirie, à raison de 1 place pour 3 logements.

### D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel, individuel-goupé, intermédiaire et collectif.

Les logements individuels seront localisés sur la partie sud, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. L'accès à ces constructions se fera à partir des deux voies de desserte secondaire à créer.

Les logements individuels-goupés seront localisés au centre de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, et devront former un front bâti à créer.

La hauteur maximale des constructions individuelles groupées sera de R+1+combles.

Les logements intermédiaires et/ou collectifs seront localisés au nord de la zone comme indiqué sur le schéma d'aménagement, et devront prendre une orientation parallèle ou perpendiculaire aux voies (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Sur la partie ouest, les bâtiments devront être organisés en forme de L comme indiqué sur le schéma d'aménagement, afin de dégager de larges espaces de jardins en cœur d'îlot sur le côté sud. Les espaces de jardins de ces constructions seront séparés par une voie modes doux à partir de laquelle l'accès aux constructions et aux jardins sera possible.

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

Un point d'apport volontaire (containers enterrés) sera localisé à l'entrée de la zone au nord, au niveau de l'avenue Jean Moulin, permettant ainsi la collecte des déchets sans entrer dans le quartier.

La notion de trame verte et de continuité végétale devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, des alignements d'arbres devront être créés le long des voies de desserte et le boisement existant devra être maintenu autant que possible, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

En cas d'abattage de certains arbres, il sera effectué hors périodes de reproduction des oiseaux (printemps/été). L'abattage devra intervenir entre les mois de septembre et février et la plantation d'arbres d'espèces indigènes pourra être envisagée afin de compenser la perte d'arbres abattus.



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

### 2.1.7/OAP N°7 - «Promenade des Rivaux»

**Localisation :** plateau du Château, en continuité d'une opération de logements sociaux à l'ouest et d'un lotissement au sud

**Superficie :** 0,46 ha

**Type de zone :** AU

**Destination de la zone :** habitat

#### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de friches.

La zone présente un terrain plat bordé au sud par un talus important par rapport à la promenade des Rivaux.

Le site est longé au nord par l'avenue Jean Moulin et au sud par la promenade des Rivaux (talus important).



### A/Programmation de l'habitat

**Densité globale :** 41 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

**Nombre minimum de logements créés (+ ou - 10%) :** 19

**Typologie :** 100% à caractère social

### B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

### C/Organisation de la mobilité

L'accès aux constructions se fera à partir de l'avenue Jean Moulin au nord.

Des aménagements permettant les déplacements modes doux de manière sécurisée (enrobé) devront être réalisés le long de l'avenue Jean Moulin, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré à la parcelle.

Le stationnement visiteur sera également géré à la parcelle à raison de 1 place pour 3 logements.

### D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions seront constituées de logements collectifs.

Elles devront s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâtiment existant à l'ouest, soit au moins une façade parallèle à la promenade des Rivaux. L'orientation des constructions sera également possible de manière perpendiculaire à la promenade des Rivaux (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Elles devront respecter les polygones d'implantation possible indiqués sur le schéma d'aménagement et pourront donc adopter des formes en L.

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Un local poubelles sera localisé au nord-ouest de la zone, au niveau de l'avenue Jean Moulin, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, un alignement d'arbres devra être créé à l'est de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, afin de créer une coupure visuelle depuis la promenade des Rivaux à l'est.

L'abattage des arbres sera effectué hors périodes de reproduction des oiseaux (printemps/été). L'abattage devra intervenir entre les mois de septembre et février et la plantation d'arbres d'espèces indigènes pourra être envisagée afin de compenser la perte d'arbres abattus.

Il conviendra également de mettre en place des mesures particulières concernant les espèces exotiques envahissantes afin d'optimiser leur éradication et surtout de limiter leur propagation sur les zones aux alentours.

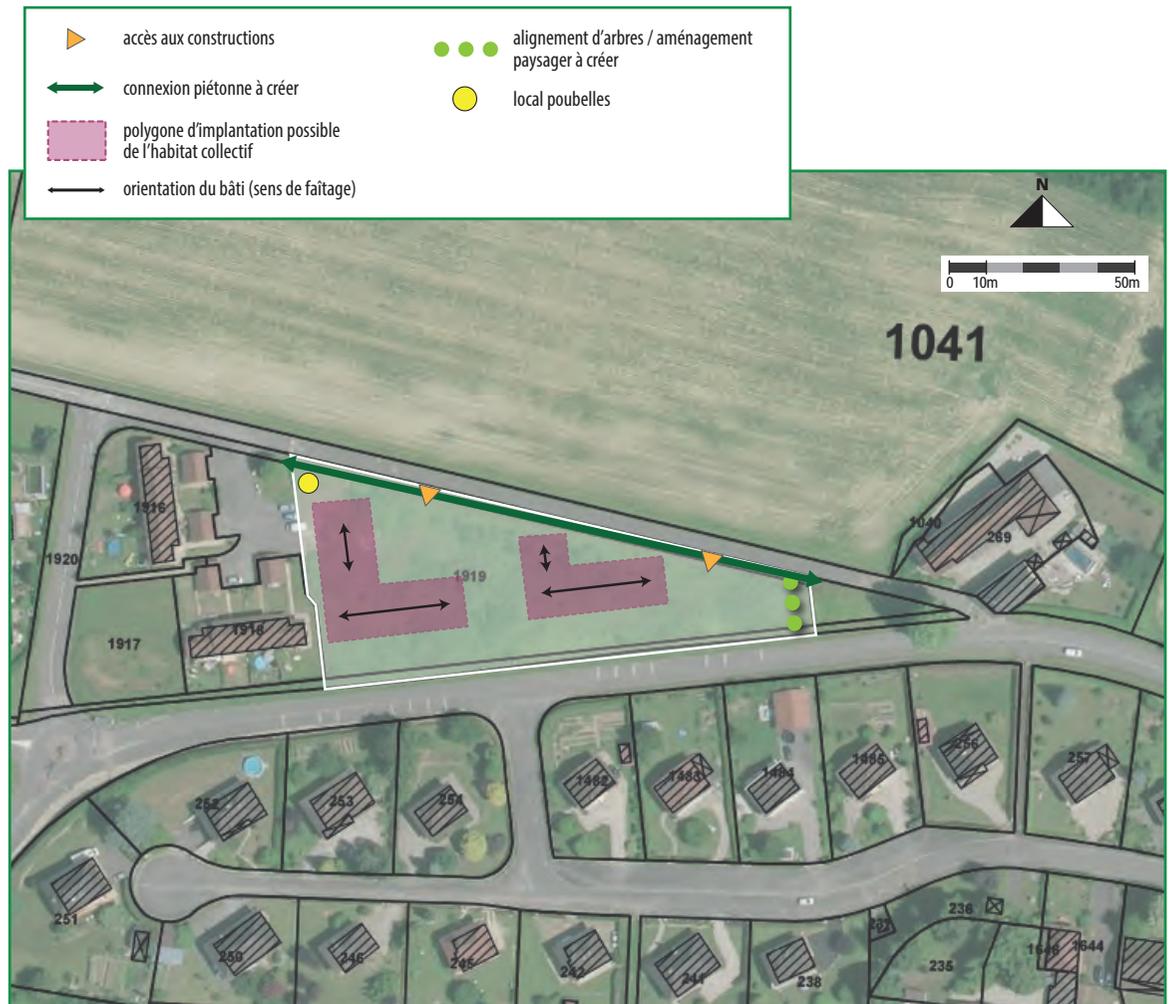


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

### 2.1.8/OAP N°8 - «Gendarmerie»

**Localisation :** en limite communale est avec Domessin

**Superficie :** 0,50 ha

**Type de zone :** AUeq

**Destination de la zone :** équipements : construction d'une gendarmerie

**États des lieux :**

Le site, desservi par l'assainissement collectif, correspond actuellement à un terrain agricole. Il présente un relief très plat et aucune haie ou boisement ne sont présents.

Il est bordé côté est par la RD921F qui permet d'accéder à l'A43 et côté ouest par la Promenade des Rivaux.

#### A/Programmation

Le programme de cette opération porte sur la réalisation de locaux de service et techniques et la construction de logements pour les gendarmes adjoints volontaires (G.A.V). La compétence construction, rénovation et gestion des gendarmeries sera du ressort communautaire.

Il intègre les prescriptions techniques nécessaires à la sécurisation des casernes de gendarmerie. L'organisation et la conception des locaux sont prévues pour répondre à des normes définies pour la sécurité des personnes et des biens dans le cadre spécifique des missions dévolues à la gendarmerie (en particulier, la police judiciaire, l'accueil du public, etc.).

Toutes modifications allant à l'encontre de ces normes peuvent porter préjudice tant aux utilisateurs qu'au public. Il en est de même pour les exigences fonctionnelles de la caserne.

**Surface d'emprise par zone en fonction du principe constructif :**

- Zone « locaux de service et techniques » : 600 m<sup>2</sup> ;
- Zone de 8 « logements » dont 1 réversible :
  - construction collective en R+1 ou duplex : 1 600 m<sup>2</sup>,
  - construction collective en R+2 : 1 400 m<sup>2</sup>,
  - construction individuelle : 3 100 m<sup>2</sup>.

#### B/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se fera par deux entrées/sorties au niveau de la Promenade des Rivaux qui ont été définies au regard des aspects liés à la sécurité du personnel.

Le stationnement répondra aux besoins du personnel, des visiteurs et des logements. Il se fera à l'intérieur de la gendarmerie et sera organisé selon les nécessités et exigences, notamment en matière de sécurité, d'un tel équipement.

### C/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les bâtiments seront localisés, là encore, au regard des règles de sécurité. C'est la raison pour laquelle aucun polygone d'implantation n'a été défini.

La notion de **trame verte et bleue de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone.

La **gestion des déchets** (ordures ménagères et tri) sera assurée par un dispositif enterré situé dans le périmètre de l'OAP.



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

## 2.2/OAP «DENSITÉ»

### OAP N°9 - Route du Croibier

Superficie : 1,71 ha

Type de zone : Ub

Densité : 12

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
2. au moins un accès à la zone à l'ouest depuis le chemin du Croibier puis via l'impasse du Croibier ;

**3. accueil de 20 logements minimum de type individuel et/ou individuel-goupé**

