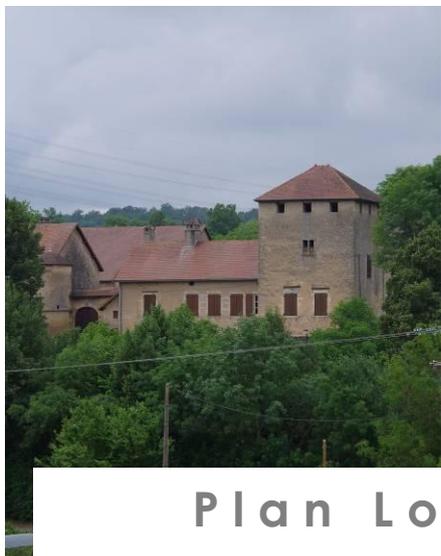


DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL

Saint-Marcel
Bel-Accueil



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	24 mars 2017	du 20 novembre 2017 au 22 décembre 2017	22 mars 2018

I. Préambule

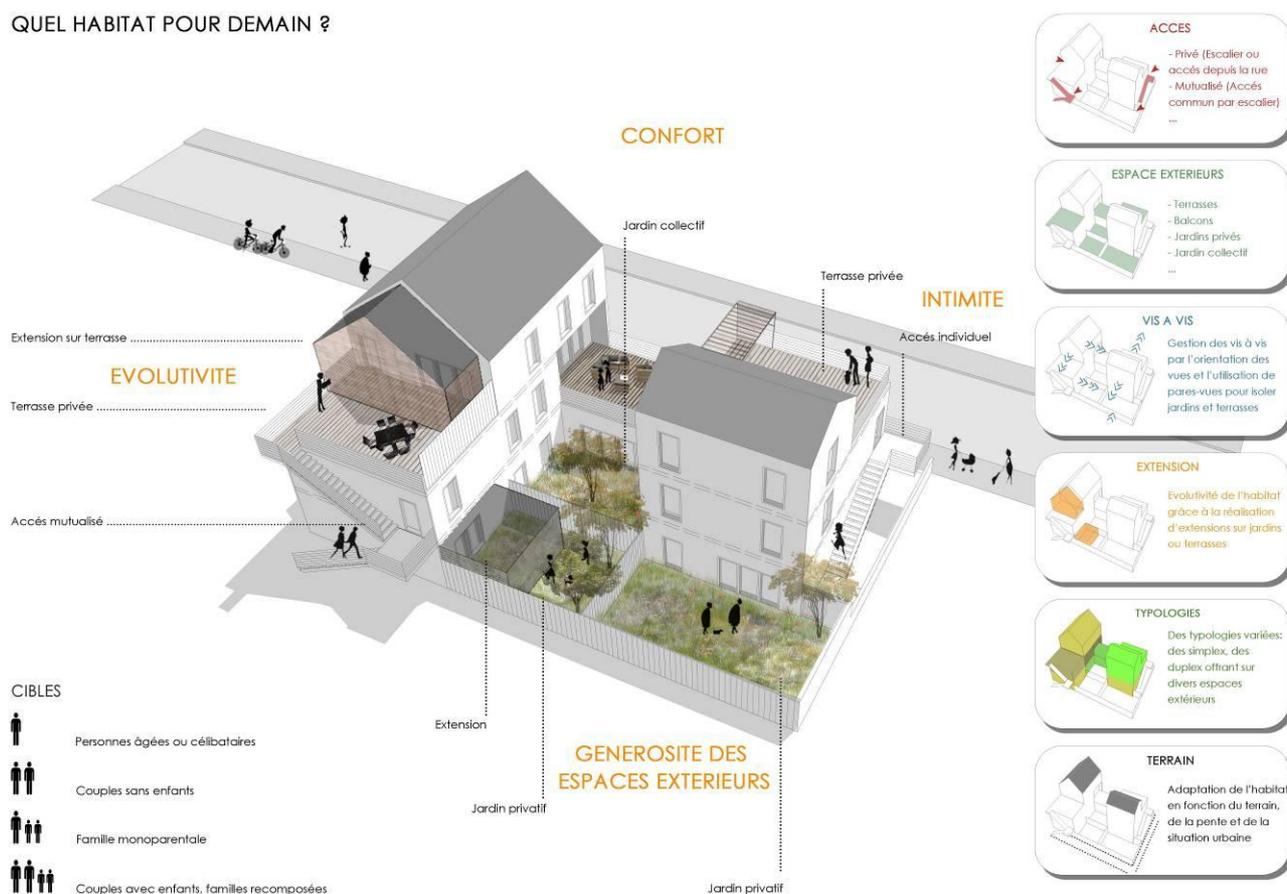
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

II. Les OAP en vue de renforcer la centralité du village

Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs

1.1. Secteur des Alexandres

Ce secteur est situé à l'aval du bourg de Saint-Marcel-Bel-Accueil entre la rue des Alexandres et la rue du Bourg/rue des Lavandières. Il marque ainsi l'entrée du centre village avec en toile de fond une ouverture visuelle sur le clocher de l'église. Le tissu urbain environnant est composé par du bâti ancien de qualité au Nord, à l'Ouest et au Sud-Ouest. Le secteur aval de la partie Sud-Est est occupé par de l'habitat individuel plus récent. D'anciens murs de clôture en pierre bordent le tènement sur les côtés Ouest, Sud et Nord. Le secteur est en assainissement collectif.

Le site des Alexandres, d'une superficie globale de 1,45 ha, est occupé dans sa partie Ouest par des jardins privés arborés, entrecoupés de murs de séparation en pierre, caractéristiques du secteur de l'Isle Crémieu. La partie Est, propriété communale, se compose d'une prairie et d'un parking en stabilisé. Ce « pré communal » constitue un espace d'animation occasionnel.



Vue du "pré communal" depuis la rue des Alexandres



Vue du "pré communal" depuis la rue de Chevalières



Vues des jardins privés à l'Ouest du tènement depuis la rue des Alexandres

Ce secteur, en prise directe avec le centre bourg et la place du Village, constitue une réelle opportunité pour affirmer la centralité de Saint-Marcel-Bel-Accueil.

La partie constituée de jardins privés est conservée car la commune envisage à terme de créer un parc urbain à proximité immédiate du centre bourg. Elle a ainsi instauré un emplacement réservé pour acquérir les terrains concernés qui deviendront le cœur vert du village. Des liaisons douces assureront à terme les connexions avec le maillage existant.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg et diversifier l'offre d'habitat

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par de l'habitat et une maison médicale.
- intégrer les constructions dans le tissu bâti ancien et préserver les cônes de vue.
- assurer les liaisons avec la place de l'église et les autres quartiers.
- conserver une partie du "pré communal" en espace vert.
- prévoir la connexion avec le futur parc urbain à l'Ouest.
- préserver les éléments de patrimoine existants (murs en pierre).

Principes d'organisation de l'urbanisation :

- créer une voie de desserte depuis la rue de Chevalières, avec un prolongement possible jusqu'au parc urbain futur à l'Ouest.
- créer des liaisons douces en direction de la place du Village et des autres quartiers attenants (Chevalières, hameau ancien des Alexandres).
- assurer une offre en stationnement suffisante à proximité de la maison médicale.
- privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif.

Programmation :

- construction de type collectif en R+2 pour le bâtiment qui accueillera la maison médicale et des logements de petites tailles (T2, T3) pour répondre à la demande des personnes âgées autonomes de se rapprocher du bourg.
- constructions de types groupé/individuel en R+1 à destination des primo accédants.
- environ 8 logements collectifs et 8 logements individuels/groupés.
- 50% de la surface de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social (soit environ 8 logements).

I.2. Secteur des Grandes Terres

Situé à l'amont du bourg, sur le " plateau" de Fanjenas, ce secteur est à l'interface du tissu urbain et de l'espace agricole. Il est à ce jour occupé par des prairies et des serres. Deux terrains ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

Le tènement global représente une surface d'environ 1,3 ha, y compris les terrains concernés par les constructions autorisées. Les terrains encore constructibles représentent environ 7400 m². Le secteur est en assainissement collectif futur.



Vue depuis le chemin du Plâtre



Vue depuis le chemin des Grandes Terres

Objectif : Diversifier l'offre d'habitat

Enjeux :

- renforcer l'offre en logements à proximité du centre village
- assurer l'intégration des constructions implantées à l'interface du milieu agricole et du tissu urbain du bourg
- organiser l'urbanisation du secteur
- assurer les liaisons douces avec le centre bourg

Principes d'organisation de l'urbanisation :

- confirmer l'accès existant pour desservir la partie Est
- créer une liaison douce entre le chemin du Plâtre au chemin des Grandes Terres
- implanter les constructions pour préserver un maximum d'espace privatif à usage de jardin au Sud
- créer une frange verte à l'interface avec l'espace agricole

Programmation :

- constructions de type individuel ou groupé en R+1, en ménageant des espaces privés au Sud.
- environ 13 logements.
- pour les opérations de 4 logements et plus, 25% de la surface de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social (soit environ 3 à 4 logements).

Schéma d'aménagement :



-  Périmètres d'OAP
-  Réseau viaire existant
-  Masse végétale à créer ou à conserver
-  Zones d'implantation : habitat individuel ou groupé
-  Chemins piétonniers à créer
-  Voies de desserte à créer
-  Accès aux lots ou aux bâtiments
-  Aléas moyens et forts : secteurs inconstructibles
-  Aléas faibles : secteurs constructibles sous conditions

I.3. Secteur de la montée des Perrières / montée de Trelay

Ce petit secteur, enclavé entre la montée des Perrières et la montée de Trelay, et situé à proximité immédiate du centre bourg en surplomb de la montée des Perrières est entouré de murs en pierre. Le tènement est composé d'un ancien verger dans la pointe Sud et d'un jardin arboré dans la partie Nord. Le verger présente des caractéristiques patrimoniales qu'il convient de préserver.

Le tènement global représente environ 2200 m², mais la partie retenue pour être éventuellement urbanisée se limite aux 2 parcelles amont et représente 1500 m². Le secteur est en assainissement collectif futur.



Vues du verger depuis la montée de Trelay

Objectif : Assurer une utilisation rationnelle du foncier à proximité du centre

Enjeux :

- renforcer l'offre en logements à proximité du centre village
- assurer l'intégration des constructions à proximité du tissu ancien du bourg
- préserver les éléments du patrimoine : murs en pierre, jardin ancien

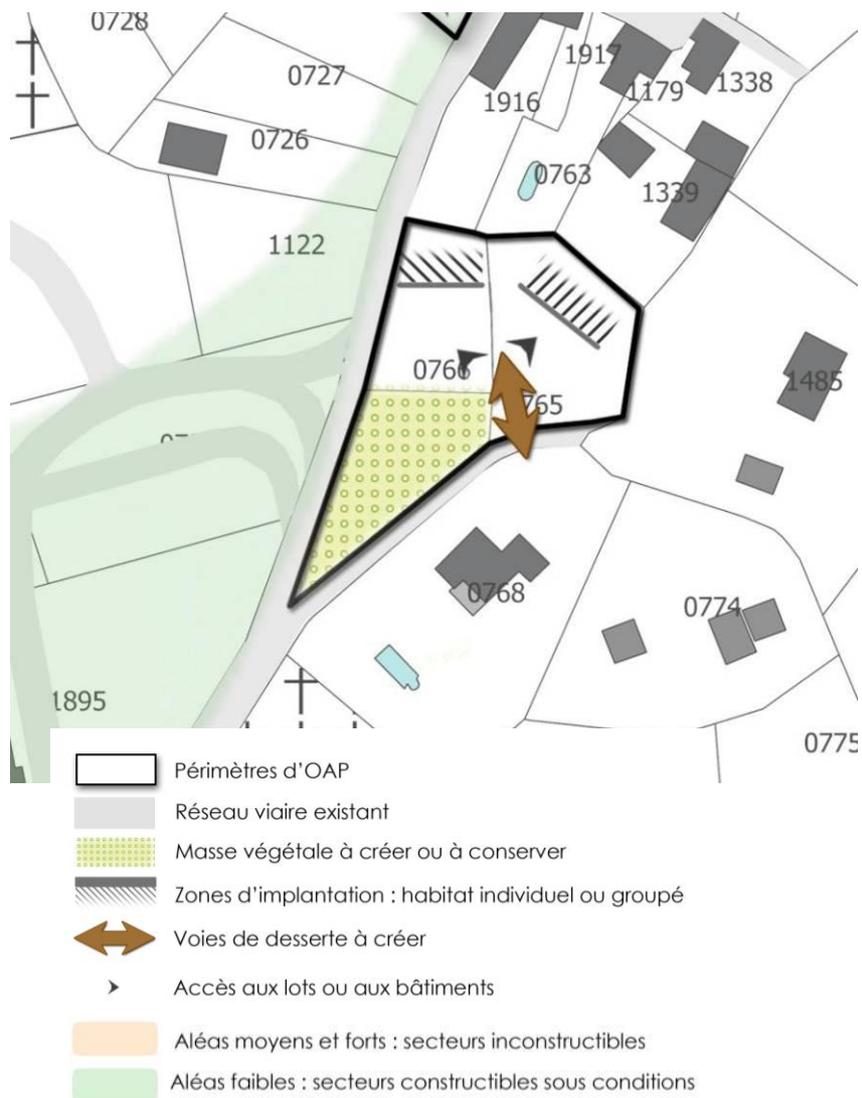
Principes d'organisation de l'urbanisation :

- créer un accès depuis la montée de Trelay
- conserver le mur de soutènement existant en pierre du côté de la montée des Perrières
- préserver le jardin existant dans la pointe aval

Programmation :

- constructions de type individuel ou groupé en R+1, en ménageant des espaces privés ou collectifs au Sud.
- environ 3 logements.

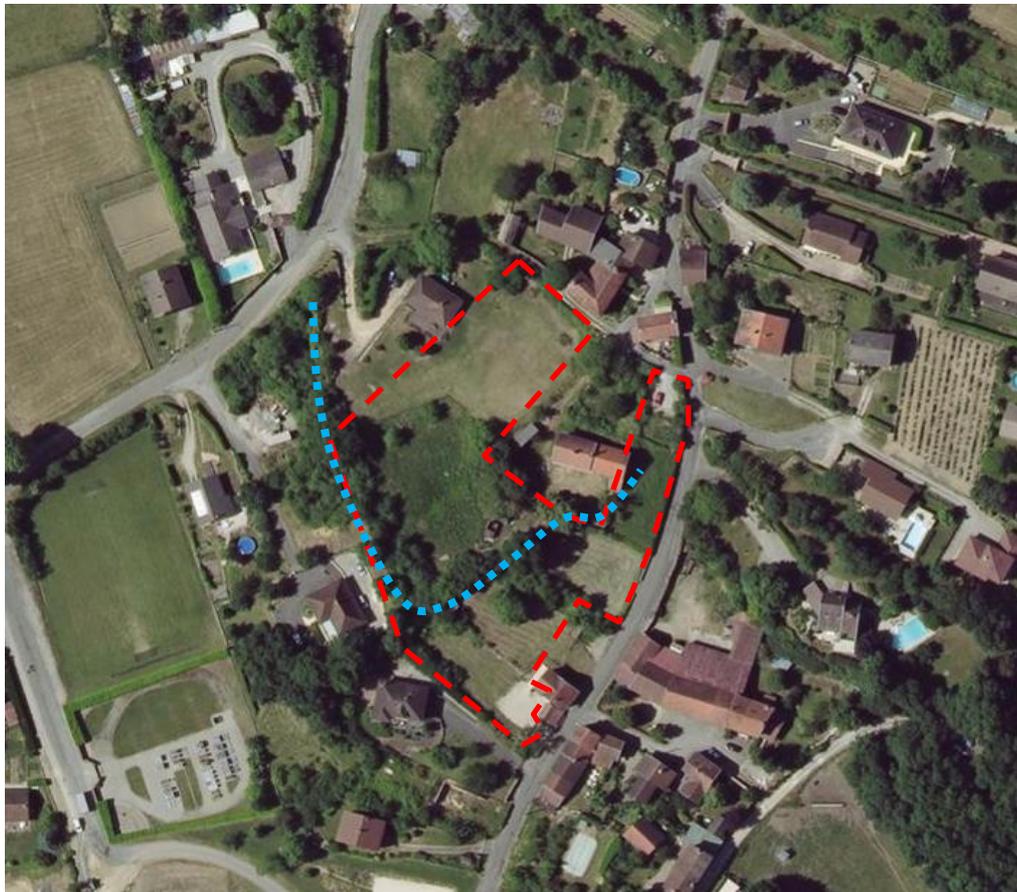
Schéma d'aménagement :



1.4. Secteur du chemin du Puits

Situé à proximité immédiate du centre bourg, ce secteur est séparé en deux par la topographie (dénivelée importante occupée par les boisements, en bleu sur la photo aérienne ci-après). La partie amont forme un petit plateau relativement plat et est accessible depuis le chemin du Puits. Actuellement celui-ci est carrossable mais n'est pas aménagé pour accepter un usage quotidien par des véhicules. La partie aval du tènement se limite à des espaces encadrés par la montée des Perrières et le talus qui sépare les 2 parties du secteur.

Le tènement global représente une surface d'environ 7300 m². Les parties réellement urbanisables, du fait de la topographie accidentée du site, représentent environ 5000 m². Le secteur est en assainissement collectif futur.



Objectif : Diversifier l'offre d'habitat

Enjeux :

- renforcer l'offre en logements à proximité du centre village
- assurer l'intégration des constructions à proximité du tissu ancien du bourg

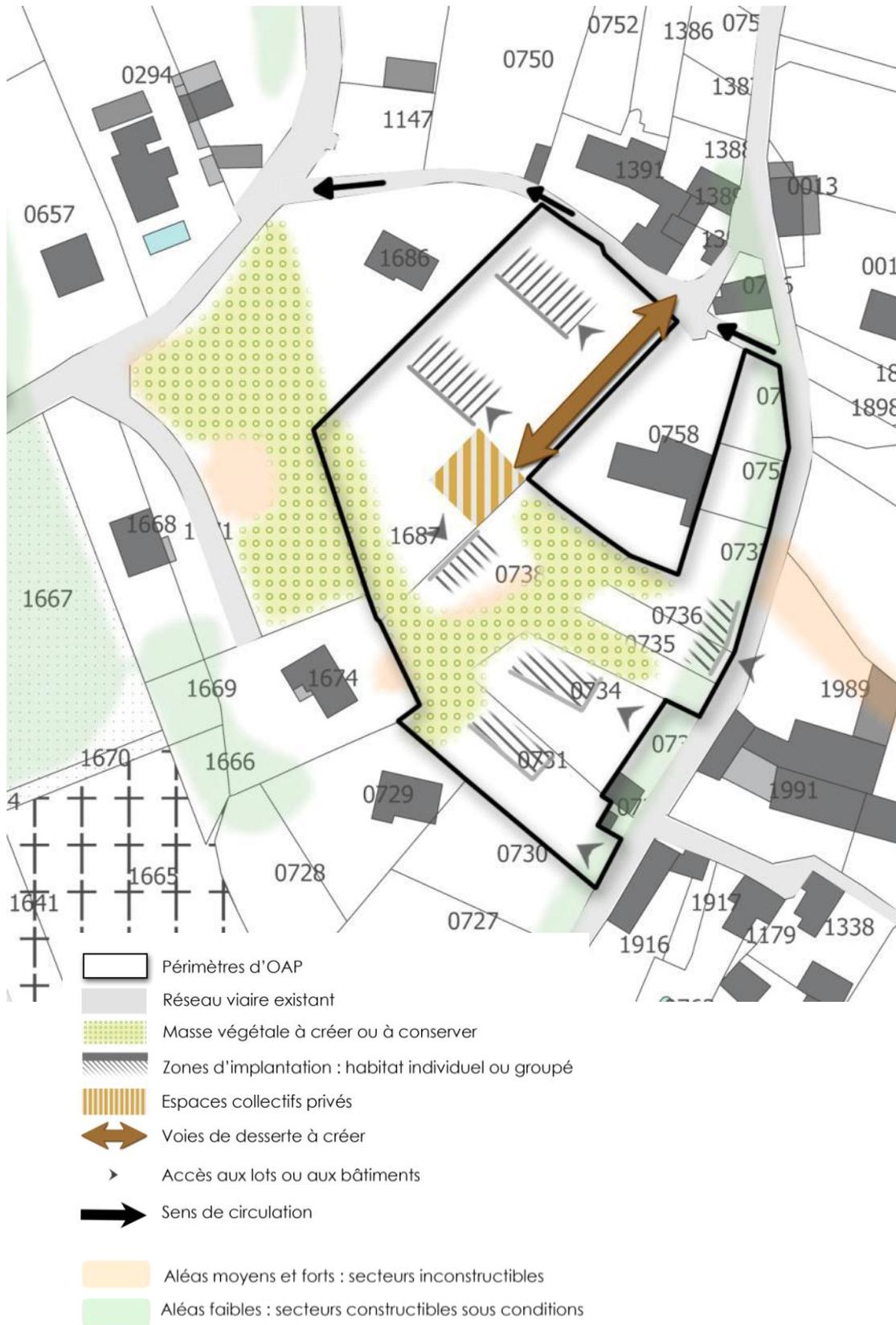
Principes d'organisation de l'urbanisation :

- créer une voie d'accès depuis le chemin du Puits pour assurer l'urbanisation de la partie amont du secteur.
- créer des accès le long de la montée des Perrières pour assurer l'urbanisation de la partie aval du secteur.
- créer un espace partagé de type placette au cœur du tènement pour assurer un espace d'animation et de convivialité.
- requalifier le chemin du Puits pour une utilisation à sens unique en direction du chemin des Grandes Terres.
- conserver les espaces végétalisés et boisés sur le talus séparant les 2 parties du secteur.

Programmation :

- constructions de type intermédiaire ou individuel/groupé en R+1, reprenant l'organisation ancienne en ménageant des espaces végétalisés privés ou collectifs autour des constructions.
- environ 9 logements.
- pour les opérations de 4 logements et plus, 25% de la surface de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social (soit environ 2 à 3 logements).

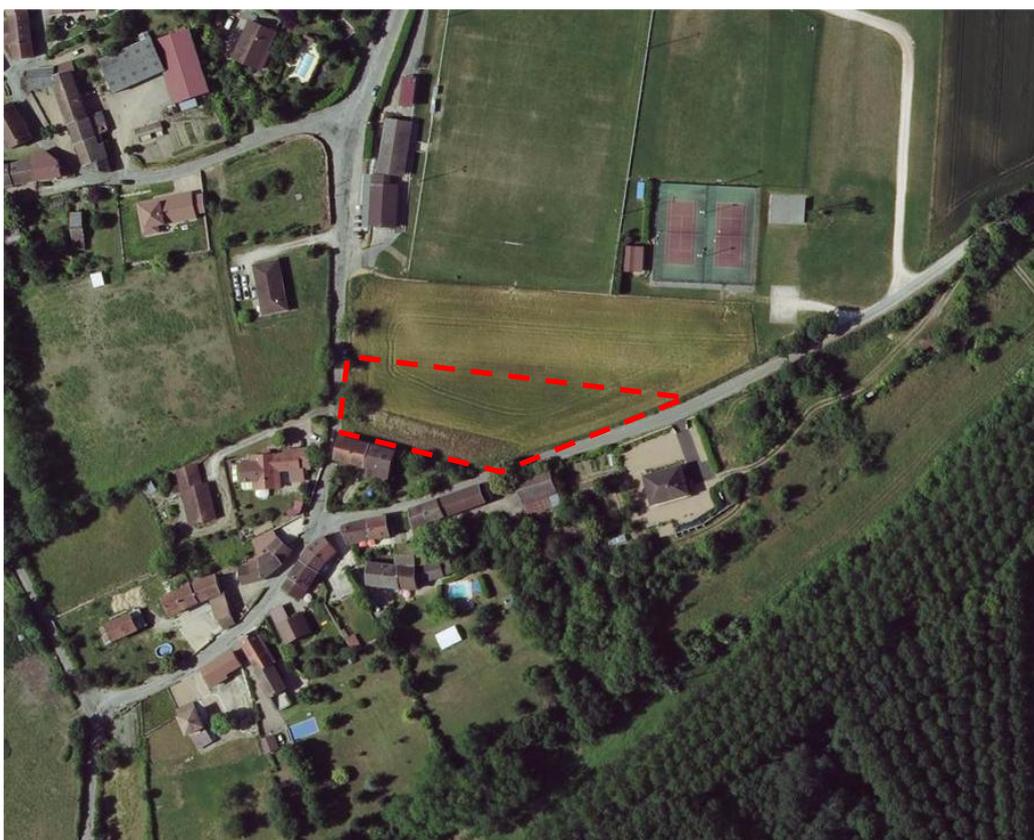
Schéma d'aménagement :



1.5. Secteur du Pardier

Secteur situé à proximité du pôle d'équipements sportifs de la commune au Girerd. Il est en frange Nord du hameau ancien du Pardier.

Le tènement représente environ 3200 m² mais l'urbanisation qui occupera une surface d'environ 2 700 devra créer un nouveau front bâti pour le hameau du Pardier et une limite intangible afin de conserver la coupure verte entre le hameau du Pardier et celui du Girerd. Le secteur est en assainissement collectif.



Objectif principal : Diversifier l'offre d'habitat

Enjeux :

- Assurer l'intégration des constructions à proximité du tissu ancien du Pardier
- Préserver la coupure verte entre le Pardier et le Girerd

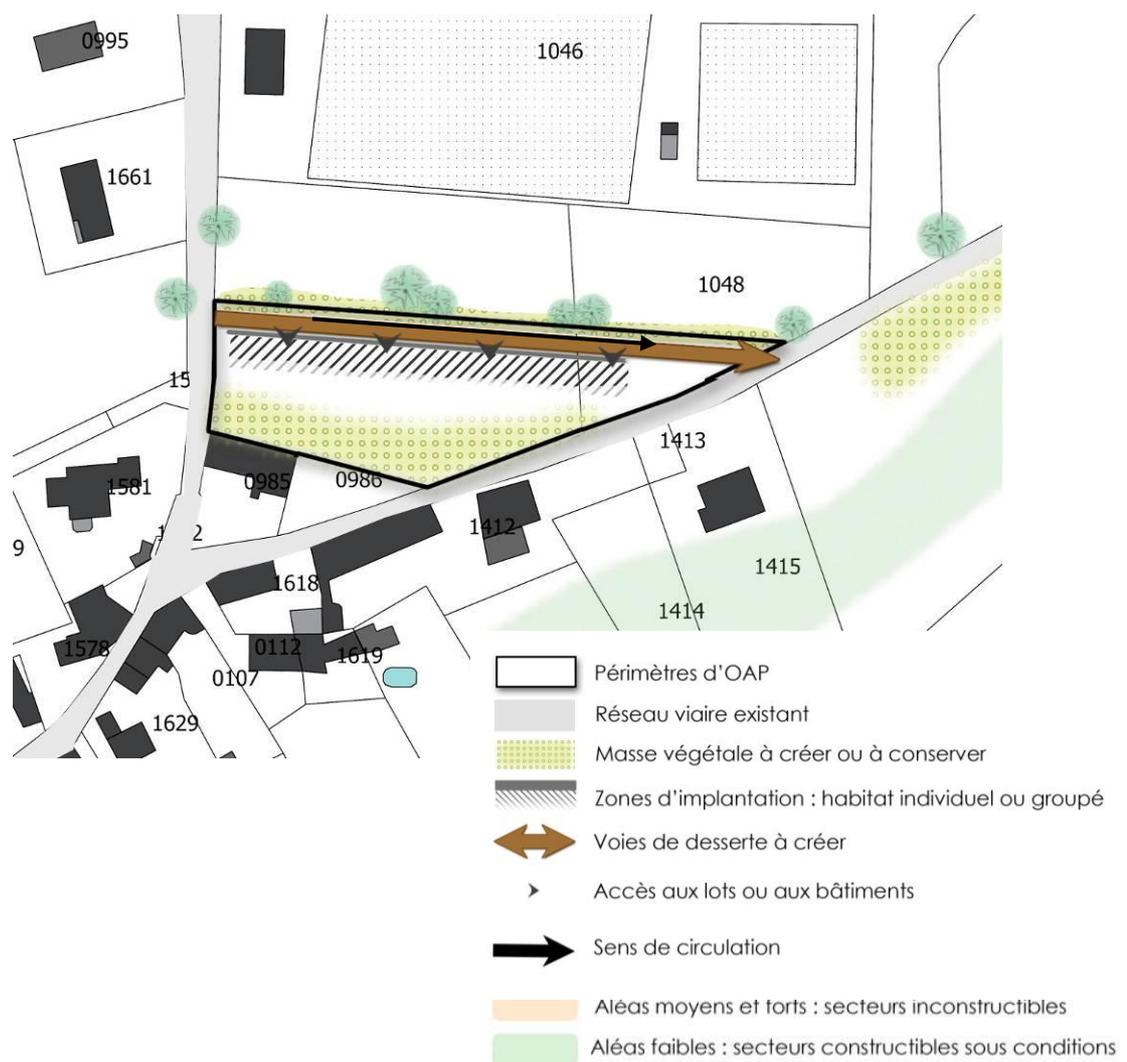
Principes d'organisation de l'urbanisation :

- créer une voie partagée en sens unique entre la rue du Stade et la rue du Pardier.
- créer un accompagnement végétal le long de la voie créée, côté coupure verte.
- implanter les constructions dans la partie Nord du tènement, le long de la voie créée pour dégager des espaces privatifs au Sud.
- créer une masse végétale à l'interface du tissu ancien et des nouvelles constructions afin de préserver le hameau ancien.

Programmation :

- constructions de type individuel ou groupé en R+1.
- environ 4 logements.

Schéma d'aménagement :



III. L'OAP thématique en vue d'améliorer les déplacements sur la commune

Le fonctionnement urbain de la commune repose en partie sur la facilité de déplacement entre les secteurs d'habitat et les secteurs attractifs que sont le centre bourg et les espaces d'équipements.

La commune dispose déjà de cheminements doux aménagés et a engagé une réflexion globale sur les déplacements. Plusieurs études de sécurisation et/ou de création de cheminements ont été menées. Certains tronçons ont déjà été réalisés, d'autres sont encore en études.

La desserte des secteurs de développement pressentis à long terme a également été étudiée et certains d'entre eux verront leur desserte renforcée à l'avenir.

Objectif : Renforcer la desserte viaire et le maillage des liaisons douces entre les hameaux

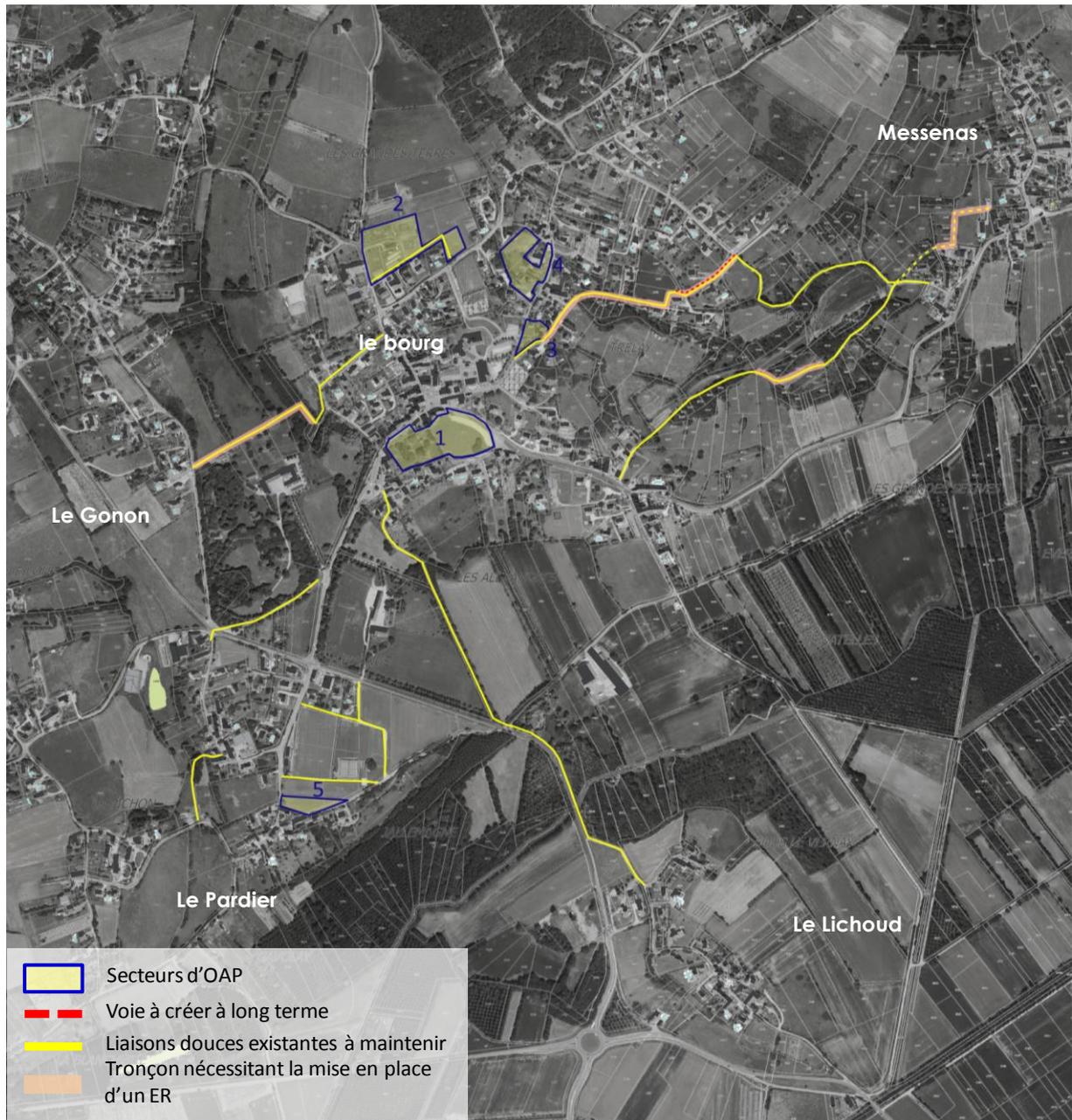
Enjeux :

- assurer un fonctionnement urbain fluide en permettant des déplacements aisés et sécurisés tant en véhicule qu'en vélo ou à pied

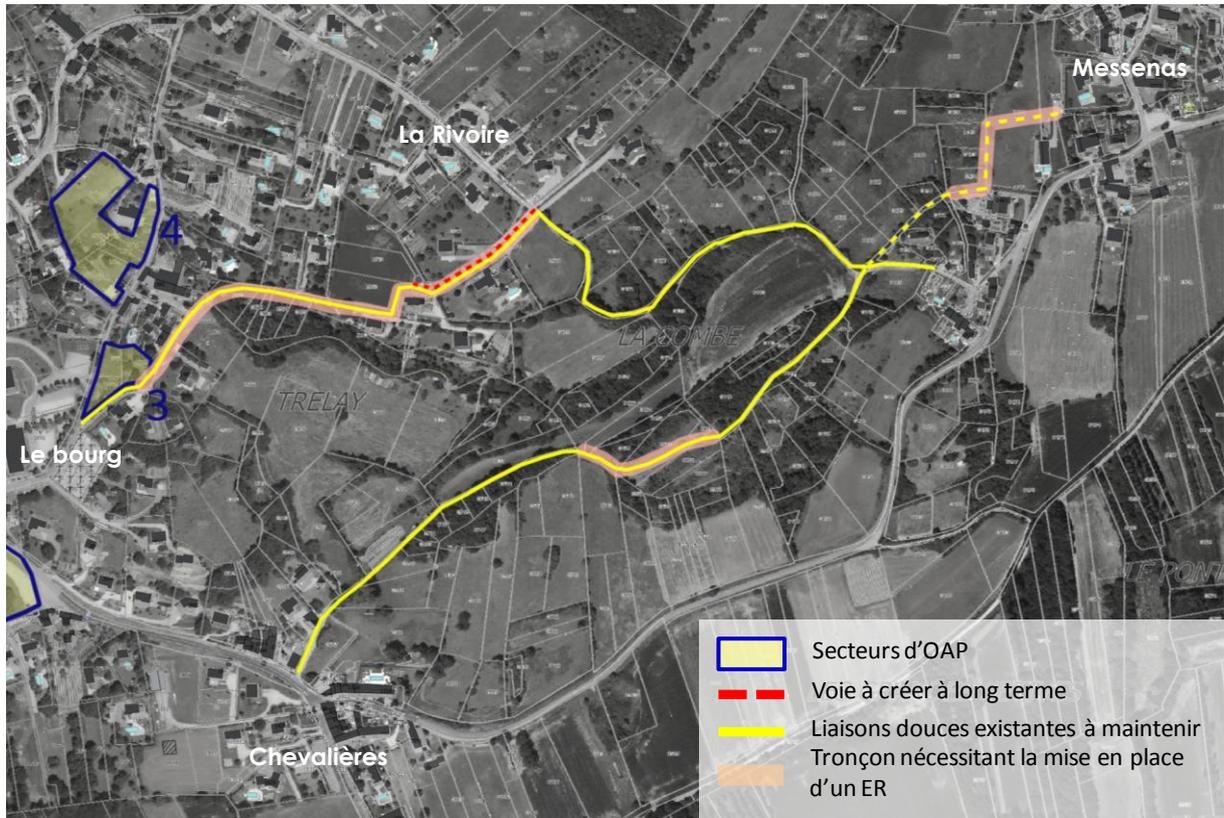
Principes d'organisation :

- prévoir les connexions et les liaisons à mettre en place
- phaser la réalisation des voies et des liaisons douces

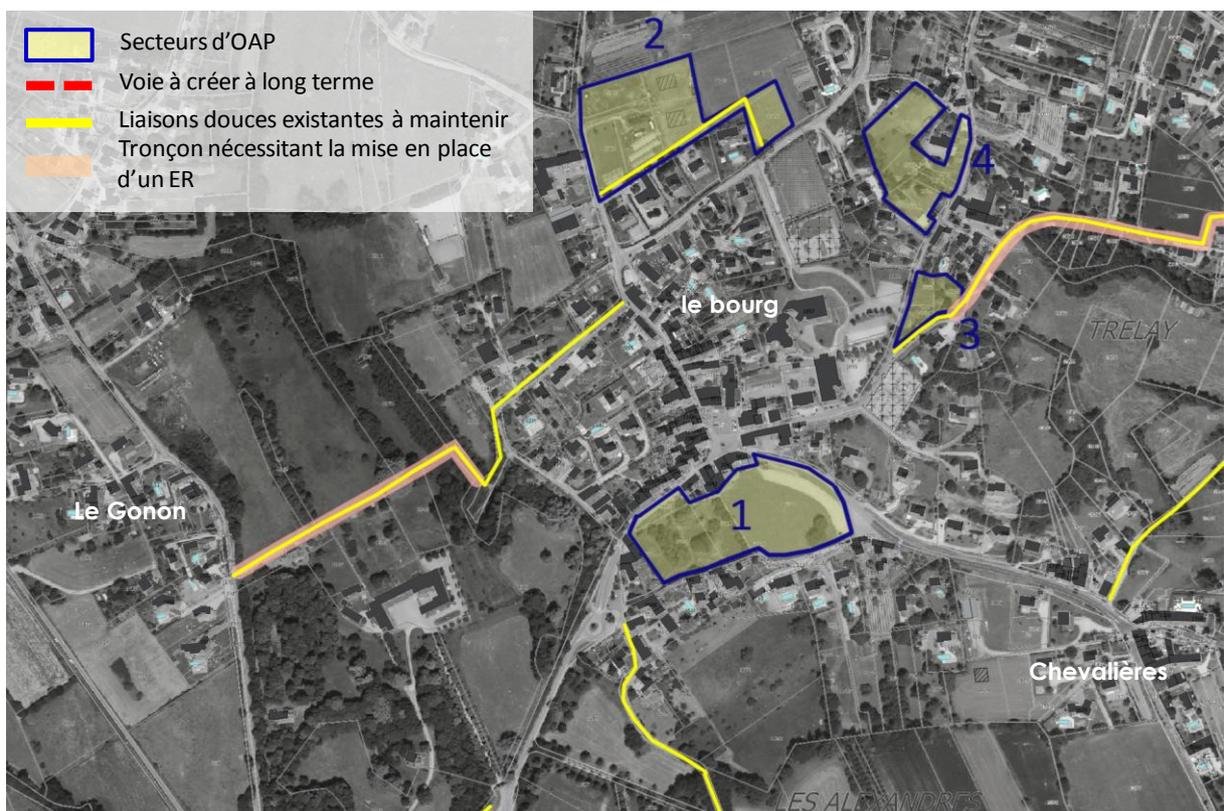
Schéma d'aménagement :



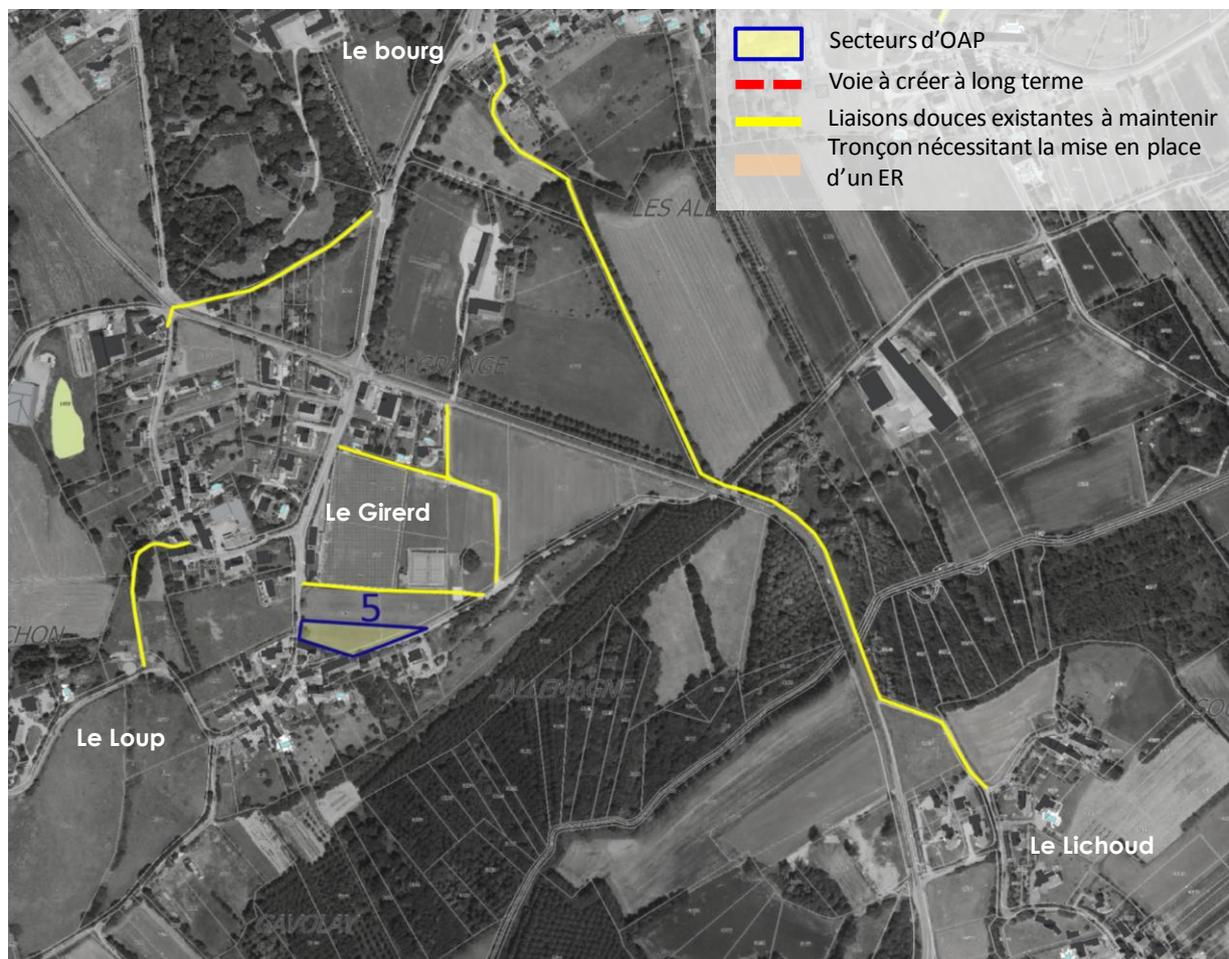
Zoom sur le secteur Le bourg - Messenas



Zoom sur le secteur Le bourg - Gonon



Zoom sur le secteur Le Lichoud - Le bourg - Le Loup



IV. Programmation des différents secteurs d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels réalistes	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface nette (construite)	Densité nette
Secteur 1 : Les Alexandres	16	1,45 ha	11 logts/ha	0,40 ha	40 logts/ha
Secteur 2 : Les Grandes Terres	13	1,71 ha	8 logts/ha	1,21 ha	11 logts/ha
Secteur 3 : Montée des Perrières/ de Trelay	3	0,22 ha	14 logts/ha	0,15 ha	20 logts/ha
Secteur 4 : Chemin du Puits	9	0,73 ha	12 logts/ha	0,50 ha	18 logts/ha
Secteur 5 : Chemin du Pardier	4	0,32 ha	12,5 logts/ha	0,27 ha	15 logts/ha
total	45	4,43 ha	10 logts/ha	2,53 ha	18 logts/ha

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 40 logements.

Le secteur des Alexandres, classé en zone AUa au PLU, bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Un minimum de 50% de la surface de plancher sera affectée à du logement locatif social (environ 8 logements).

Les secteurs classés en UA et en UB sont soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pour toute opération de 4 logements ou plus, 25% de la surface de plancher totale devra être affectée à du logement locatif social.

On peut estimer la production de logements sociaux à une douzaine sur l'ensemble des secteurs d'OAP.