



SAINT-HILAIRE-DE BRENS

Plan Local d'Urbanisme

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU initial approuvé le 16 janvier 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 février 2016
Modification simplifiée n°2 approuvée le 11 octobre 2019
Modification de droit commun n°1 approuvée le 21 juillet 2023

■ RECENTER L'URBANISATION SUR LE COEUR DU VILLAGE

Pour renforcer l'intensité du village et lutter contre l'étalement urbain, le PLU prévoit de stopper les extensions urbaines. Les futures urbanisations seront localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle. Les orientations d'aménagement permettent d'affirmer le choix de formes urbaines denses, compatibles avec l'esprit et le tissu urbain du village. Par ailleurs, la commune affirme la volonté d'améliorer les déplacements piétons en aménageant certaines voies existantes en «espace partagé» et en créant de nouvelles liaisons piétonnes entre les différents secteurs du village.

NB : les orientations d'aménagement présentées relèvent de la notion de principe. Elles n'ont donc aucun caractère pré-opérationnel et la faisabilité économique des opérations n'a pas été abordée.

Schéma général d'urbanisation du coeur de village : densification des «dents creuses» et développement des cheminements piétons.

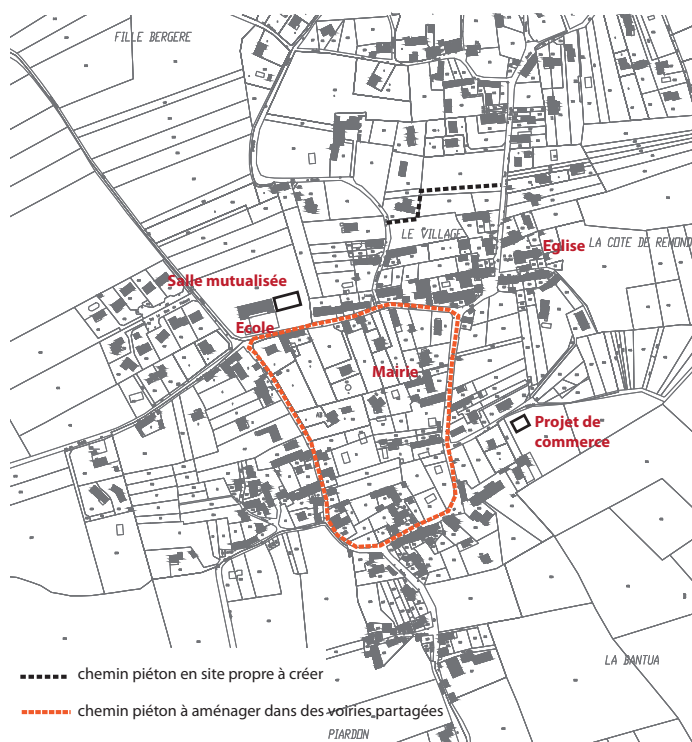
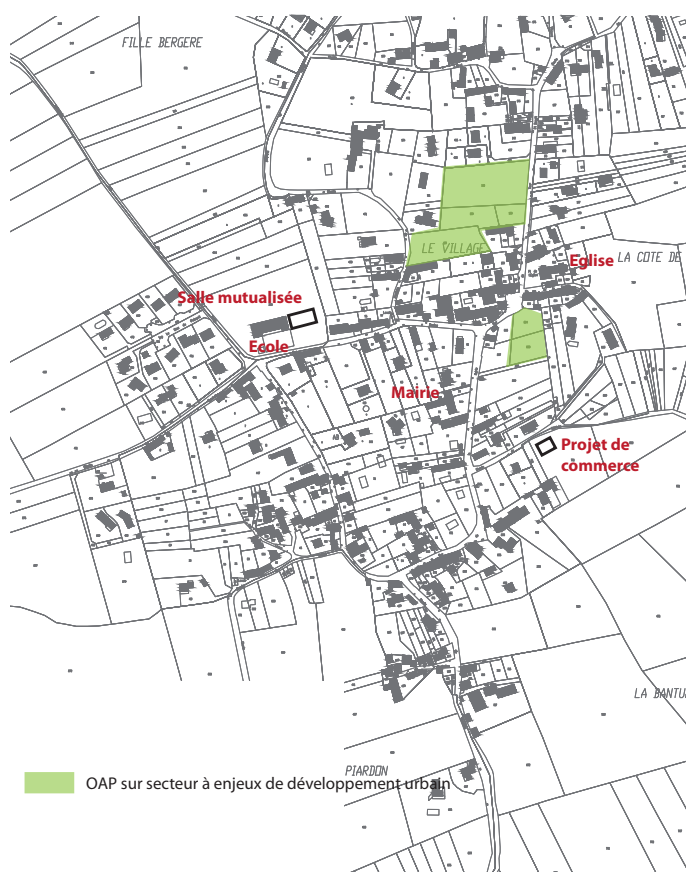


Schéma des liaisons piétonnes

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET FORMES UBAINES RECHERCHEES

Ce secteur du village présente des disponibilités foncières assez importantes. Le PLU favorise leur densification en recherchant des formes urbaines qui s'inspirent des modes de groupement traditionnel. Ainsi on privilégiera des constructions individuelles groupées (3 à 5 unités), dont les façades seront orientées principalement dans un axe ouest-est.

Dans un objectif de diversité: les hauteurs des bâtiments seront différenciées pour garder un effet «en touche de piano» (hauteur moyenne R+1+C), la trame bâtie combinera des constructions de différentes épaisseurs, les façades présenteront des décrochés pour éviter un effet trop rectiligne, le rythme des ouvertures sera différencié pour chaque unité de volume.

Un cheminement piéton à créer entre la rue de la Tour Saint-Benoît et le chemin de Malatrai favorisera la «perméabilité» entre les différentes parties de ce secteur.

FICHE DE SYNTHÈSE

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT : *urbanisation et densification des «dents creuses».*

- **Vocation future :** *habitat.*
- **Superficie de la zone :** *9.000 m² environ.*

LOCALISATION :

- **Description de la zone :** *site relativement plat.*
- **L'environnement bâti :** *secteurs limitrophes ponctuellement denses.*
- **L'organisation et la distribution de la zone:** *desserte assurée par les voies existantes.*

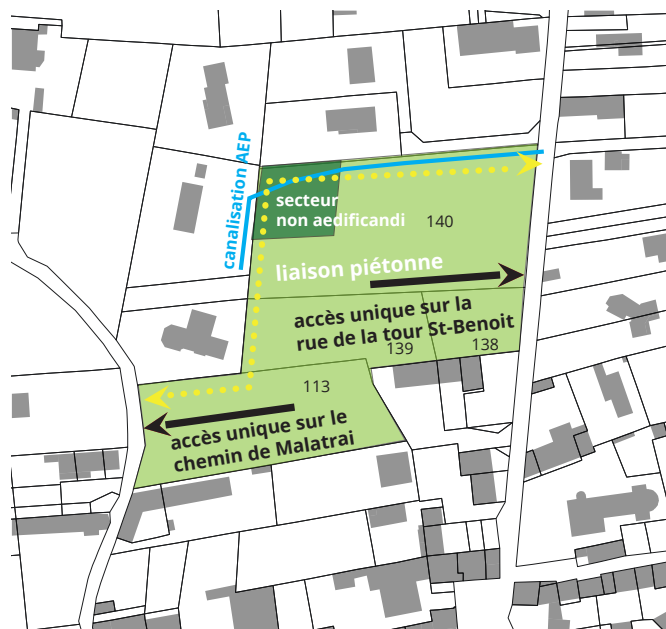
ENJEUX :

- **Paysagers :** *importants car les sites sont localisés sur un front de rue.*
- **Agricoles :** *sans usage agricole.*
- **Équipements existants :** *tous réseaux sous les voiries communales.*

ELEMENTS DE PROJET :

- **Programme de construction :** *18 logements maximum pour l'ensemble du secteur. Logements de type individuel, individuels groupés, intermédiaires ou petits collectifs. La parcelle 113 comportera 3 à 4 logements. Les parcelles 138 et 139 comporteront 4 logements pour les deux parcelles. La parcelle 140 comportera 9 à 10 logements dont au moins 50% de logements de type collectif ou intermédiaire.*

- **Accès :** *Les parcelles 138-139-140 seront desservies par un accès unique sur la rue de la Tour Saint-Benoît (RD65F). Cet accès commun sera réalisé sur la parcelle 140. Tout projet de raccordement sur la route départementale devra être défini en concertation avec les services du Conseil Départemental. La parcelle 113 sera desservie par un accès unique sur le chemin de Malatrai. Pour des raisons sécuritaires (éviter qu'une*



Principes d'aménagement du secteur de Fontaine Rouge

voie interne ne soit utilisée comme raccourci) et pour répartir le flux de véhicules en fonction de la typologie des rues existantes, les 2 voies de desserte interne ne seront pas reliées. Elles resteront aménagées sous forme d'impasse.

- **Rappel :** *une canalisation d'eau potable, en pierre, longe et traverse le périmètre nord de l'OAP. Le projet immobilier devra tenir compte de ce tracé. Une bande inconstructible de 2 mètres de part et d'autre de cette canalisation est exigée. Une zone non aedificandi destinée à la récupération de l'eau pour cette canalisation est située au Nord de l'OAP*

- **Dimensionnement des chemins piétons:** *Un chemin piéton d'une largeur minimale de 1.40 m avec traitement des sols en matériaux perméables reliera la rue de la Tour St-Benoît au chemin de Malatrai.*

Les parcelles 113-138-139 font aujourd'hui partie du même tènement foncier. En

cas d'urbanisation du tènement en 2 tranches opérationnelles, l'aménageur aura l'obligation de réaliser dès la première phase la continuité piétonne entre le chemin de Malatrai et la limite de la parcelle 140.

- **Stationnement** : il sera exigé 2 places par logement plus 1 place visiteur par logement. Les places seront réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

- **Hauteur des constructions :**

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Pour les bâtiments à destination d'habitation collective : le niveau des combles aménageables pourra être surélevé au maximum d'1 mètre. Cette surélévation est calculée entre le niveau supérieur de la dalle haute du 1^{er} étage et la poutre sablière de la toiture.

- **Divers :**

Un local poubelle devra être implanté au débouché sur le chemin de Malatrai et un autre au débouché sur la rue de la Tour Saint-Benoit.

MODE OPERATOIRE :

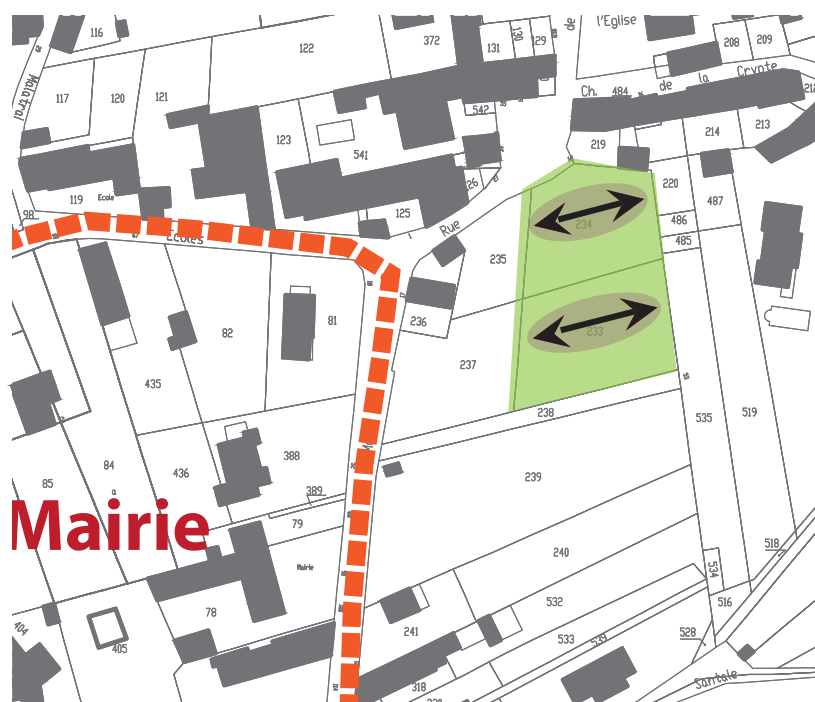
- **Contexte foncier** : *privé.*
- **Intervention de la collectivité** : *non.*
- **Mode de déblocage** : *sans objet.*






TRADUCTION DANS LE PLU : zone U

■ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET FORMES URBAINES RECHERCHÉES

Ce secteur du village présente des disponibilités foncières. Le PLU favorise leur densification en recherchant des formes urbaines qui s'inspirent des modes de groupement traditionnel. Ainsi on privilégiera des constructions individuelles groupées (2 à 3 unités), dont les façades seront orientées principalement dans un axe ouest-est.

Dans un objectif de diversité: les hauteurs des bâtiments seront différenciées pour garder un effet «en touche de piano» (hauteur moyenne R+1+C), la trame bâtie combinera des constructions de différentes épaisseurs, les façades présenteront des décrochés pour éviter un effet trop rectiligne, le rythme des ouvertures sera différencié pour chaque unité de volume.



	accès : tracé de principe
	espaces verts
	zone d'implantation des constructions
	principe d'implantation des axes de faitage
	chemin piéton à créer

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT : *urbanisation et densification de dents creuses.*

- **Vocation future :** *habitat.*
- **Superficie de la zone :** *2.000 m² environ*

LOCALISATION :

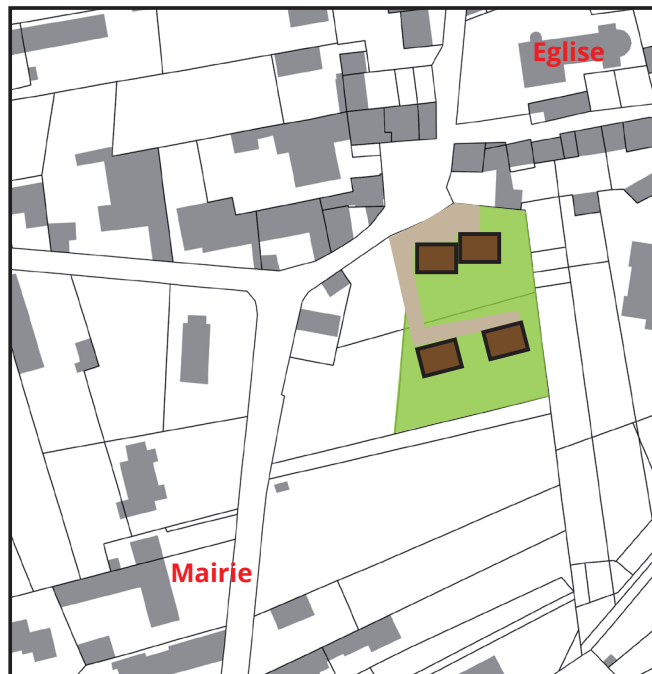
- **Description de la zone :** *site plat.*
- **L'environnement bâti :** *secteurs limitrophes denses au nord, peu dense au sud.*
- **L'organisation et la distribution de la zone:** *desserte assurée par la rue de la Tour Saint Benoît.*

ENJEUX :

- **Paysagers :** *importants car le site est localisé sur un front de rue, dans un espace assez ouvert.*
- **Agricoles :** *sans usage agricole.*
- **Équipements existants :** *tous réseaux sous la rue de la Tour Saint Benoît en limite de propriété.*

ELEMENTS DE PROJET :

- **Programme de construction :** *4 logements pour l'ensemble du secteur. Logements de type individuel individuel, individuels jumelés ou groupés.*
- **Carrefour avec la route départementale:** *tout projet de raccordement d'une voie privée ou publique sur la route départementale 65F devra être défini en concertation avec les services du Conseil Départemental.*



Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'aménagement du secteur de la Mairie.

MODE OPÉRATOIRE :

- **Contexte foncier :** *privé.*
- **Intervention de la collectivité :** *non.*
- **Mode de déblocage :** *sans objet.*

TRADUCTION DANS LE PLU : zone U

Source : Étude pour l'extension de la ZA de Courne sur Trept et Saint-Hilaire de Brens - REPLIQUE Etude et Conseil - juin 2013

■ ORIGINE ET OBJET DU PROJET :

Sur Trept en limite communale avec Saint-Hilaire-de-Brens entre «Les Plagnes» et «La Gare», deux industriels se partagent la Z.A. de La Courne :

- GOUVERNAYRE et Fils : sur 4 ha, en partie amont assurant un recyclage multi-déchets (repris par Arc en Ciel),
- MTB Recycling : sur 8 ha en partie aval, qui s'occupe de recyclage de câbles électriques (cuivre, aluminium et gainage).

Sur sa plateforme de 4 ha qui sera saturée en 2015 au terme de la réalisation de ses 4 derniers bâtiments (2 récemment édifiés de 2000 m² chacun en exploitation aujourd'hui, 1 de 1500 m² en cours d'édification et 1 de 2000 m² en attente d'une demande de permis de construire), GOUVERNAYRE estime à 2 ha utiles son besoin d'extension à 10 ans : extension souhaitée côté Trept.

Indispensable à l'évolution de la société, et pour cela d'ores et déjà en partie budgétée pour les 4 prochaines années, sans échéance de réalisation arrêtée, son besoin d'extension est estimé par MTB recycling à 2 ha utiles également : pouvant être trouvés aussi bien sur Trept à l'aval que sur Saint Hilaire de Brens avec une préférence pour ce dernier.

La commune de Trept n'est pas acquise à l'extension souhaitée par GOUVERNAYRE sur son territoire.

La commune de Saint-Hilaire-de-Brens est, pour sa part, acquise à l'idée d'accueillir, en tout ou partie, l'extension de la Z.A. prévue pour 4 ha de surface industrielle au SCOT Nord Isère approuvé le 19 décembre 2012. Les POS en vigueur de Trept et de Saint Hilaire de Brens ne prévoient pas ces extensions.

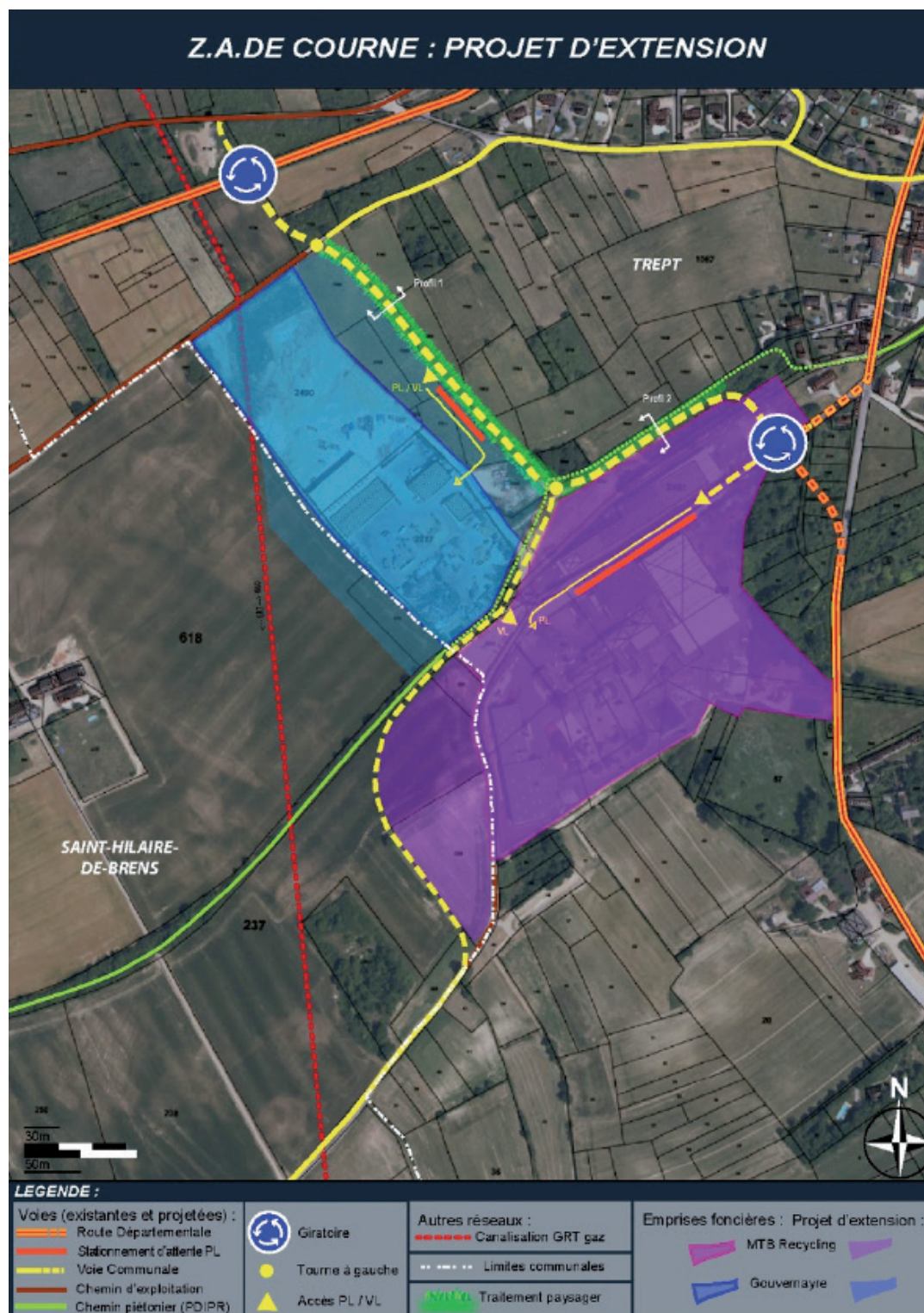
■ SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

L'extension de site GOUVERNAYRE (repris par Arc en Ciel) pourra se faire de part et d'autre de son actuelle assiette, à raison de 0,8 ha (40m x 200 m) sur Saint-Hilaire-de-Brens et 1,2 ha (50 m x 240 m) sur Trept.

L'extension du site MTB Recycling pourra aussi se réaliser sur Saint-Hilaire-de-Brens, à concurrence des 2 ha attendus par l'entreprise, à même altimétrie sur le coteau, au prix d'une relocalisation partielle de la voie communale (route du Vard et des Vidiaux). Les deux sites devenant, dans cette configuration, autonomes de part et d'autres de la voie communale de Trept à Saint-Hilaire-de-Brens.

Au total, l'extension tient dans moins des 4 ha de surface industrielle utile planifiés au SCOT Nord-Isère approuvé le 19 décembre 2012.

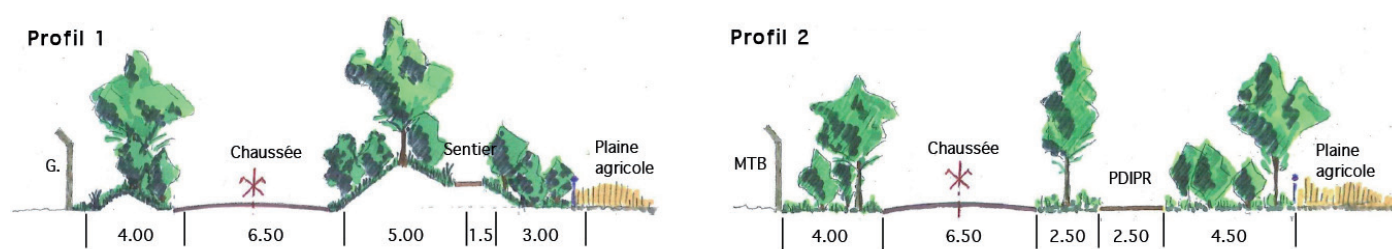
La voie de contournement prélève 7200 m² (20 m x 360 m) et la relocalisation de la voie communale de Trept à Saint Hilaire 1800 m² (6 m x 300 m) de superficie agricole supplémentaire portant le prélèvement total à : $3,0 + 0,72 + 0,18 = 3,9$ ha, qu'il s'agira de savoir retrouver.



Source :
REPLIQUE E+C

Afin de contribuer à l'amélioration de l'impact paysager de la zone d'activité ainsi étendue, à la bonne gestion des émissions sonores industrielles et routières, la déviation pourrait être conçue dans des profils associant merlon «abat-son» et traitement végétalisé de ses rives et des fronts d'enceintes industrielles.

Exemples d'implantation de la déviation



► VARIANTE ROUTIÈRE POSSIBLE : UNE DÉVIATION DÉPARTEMENTALE, DANS UNE CONFIGURATION EN CONTRE-PARTIE ASSEZ CONTRAINTÉ

Le contournement routier tel que proposé ci-dessus a été soumis au service Aménagement de la Maison du Conseil Départemental de la Porte des Alpes (Bourgoin-Jallieu) qu'il n'estime pas susceptible de figurer, dans cette configuration, au nombre des routes du département.

L'accès au site Gouvernayre prévu depuis la voie, les intersections avec les chemins d'exploitations qui la jalonnent, le tourne à gauche prévu sur la voie communale de Trept à Saint-Hilaire-de-Brens ne peuvent non plus trouver place sur une déviation départementale.

C'est donc dans la configuration, présentée page suivante, que le classement en route départementale pourrait intervenir.

On observera que les deux giratoires sont désormais à 5 branches pour pouvoir distribuer :

- depuis la RD54 : la voie communale de Trept à Saint-Hilaire-de-Brens, en doublon de la déviation, en même temps que l'actuelle route du Vard à céder pour partie à MTB Recycling pour lui conserver sa desserte PL,
- depuis la RD 517, outre la déviation, les 2 chemins d'exploitation aval et amont : le premier interrompu par la déviation, le second désormais sans accès à la RD 517.

On observera également que les sites sont dans ce cas desservis par la voie communale de Trept à Saint-Hilaire-de-Brens relocalisée, MTB Recycling conservant cependant son accès PL par l'actuelle route du Vard distribuée par le giratoire.

On observera enfin la suppression possible de l'accès aval à la RD 517 de la route de la Vie du Bois et de son symétrique amont. Sa desserte à la descente depuis la RD 517 pourrait toutefois être conservée en sens unique pour conserver un accès agricole court au chemin d'exploitation à son aval.



Source :
REPLIQUE E+C

Commune de:
ST-HILAIRE-DE-BRENS

secteur de Courne

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT : *extension d'une zone d'activités économiques.*

- **Vocation future :** *industrie.*
- **Superficie de la zone :** *30.000 m² environ*

LOCALISATION :

- **Description de la zone :** *site plat.*
- **L'environnement bâti :** *secteurs industriels à l'est, non bâtis au nord, à l'ouest et au sud.*
- **L'organisation et la distribution de la zone:** *desserte assurée par voiries existantes et nouvelles.*

ENJEUX :

- **Paysagers :** *modéré car le site peu visible depuis les principaux lieux de vie et de passage.*
- **Agricoles :** *usage agricole.*
- **Equipements existants :** *tous réseaux à proximité.*

ELEMENTS DE PROJET :

- **Programme de construction :** *extension des deux sites industriels existants pour les entreprises MTB Recycling et GOUVEYNAIRE.*

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier :** *privé.*
- **Intervention de la collectivité :** *oui.*
- **Mode de déblocage :** *selon besoin.*

TRADUCTION DANS LE PLU : zone AUe