



# COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## MISE EN COMPATIBILITE N°2

### PIECE N°B-3 :

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Mars 2019*



Mairie d'ESTRABLIN

210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN

TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. Gl Leclerc / 38 200 VIENNE

TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION  
30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE  
TEL : 04.74.29.95.60 - 06.83.15.92.91  
[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE .....                                    | 5  |
| SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN » .....              | 7  |
| SECTEUR « LES MATIVES » .....                      | 15 |
| SECTEUR « LES FORGES » .....                       | 25 |
| SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES « DU ROCHER » ..... | 33 |
| SECTEUR « GRANDE PERRIERE » .....                  | 43 |
| SECTEUR « LE MARAIS » .....                        | 55 |



# PREAMBULE

---

## ■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

### Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

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

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

*« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

## ■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En réponse à l'objectif de renforcement du centre-village défini dans le PADD, trois secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Les Rives du Jardin** »
- Le secteur « **Les Matives** »
- Le secteur « **Les Forges** »

Un secteur de développement économique fait l'objet d'une orientation d'aménagement : le secteur de la zone d'activités « **du Rocher** ».

Deux secteurs à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif sont également couverts par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation : le secteur « Grande Perrière » et le secteur « Le Marais ».



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

---

## SECTEUR « LES RIVES DU JARDIN »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

---

Le secteur « Les Rives du Jardin » constitue un tènement non urbanisé d'environ 1,4ha, situé au Sud-Est du centre-bourg. Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique, en limite de l'hyper-centre d'Estrablin et à proximité immédiate des commerces, des écoles et des équipements sportifs.

Le site présente un relief très doux et bénéficie d'une exposition solaire favorable ainsi que des vues ouvertes sur la plaine de la Vézonne au Sud. Il est actuellement cultivé.

Le tènement est aujourd'hui desservi par un seul accès routier : la rue de la Vézonne, récemment réaménagée, se connectant directement au centre-village et à la déviation de la Petite Perrière, se greffant à la RD 502 par le giratoire du Logis Neuf.

Ces caractéristiques tant géographiques que topographiques confèrent au site des atouts indéniables pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle mixte, pouvant accueillir des espaces et des équipements publics.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude de définition élaborée en 2010, suite à une consultation d'appel à projet auprès de deux bureaux d'études. L'orientation d'aménagement et de programmation reprend les principes fondamentaux d'aménagement du projet retenu.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... Compte tenu de la surface de cette zone (environ 1,4 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

## ▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

### - Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre de bien connecter le futur quartier au centre-village, tout en limitant au maximum le trafic routier induit dans le centre-bourg autour de la place de la Paix.

Pour cela, l'accès de l'opération « Les Rives du Jardin » se réalisera :

- par la rue de la Vézonne au Sud des premières habitations existantes,
- par un nouvel accès, sur la rue du Dauphiné, en lisière Ouest de l'opération du Clos Marais. Cet accès sera aménagé sous la forme d'une voie partagée entre les véhicules motorisés et les modes doux. Afin de permettre un aménagement sécurisé et confortable pour les modes doux, la chaussée routière sera limitée à un sens unique de circulation. Le débouché sur la route du Dauphiné sera aménagé et mis en sécurité,
- par une connexion avec la place de la Paix permettant un accès à la future aire de stationnement public.

La mise en place de ces nouveaux accès permettra de diffuser les flux routiers sans surcharger le centre bourg.

### - Modes doux

Le maillage « doux » sera assuré par une liaison piétonne permettant de relier « Les Rives du jardin » aux équipements sportifs et scolaires, à la rue du Dauphiné au niveau de l'impasse du lieu-dit Le Michalin et de l'impasse du lotissement « Les Hauts du Michalin ».

La traversée piétonne au niveau de la rue de la Vézonne devra être aménagée et sécurisée permettant de rejoindre les équipements en toute sécurité depuis le nouveau quartier.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de la liaison piétonne en liaison avec la place de la Paix, pour offrir depuis celle-ci une vue ouverte sur les rives de la Vézonne.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront privilégiées et aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie.

Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

## ▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

L'opération sera orientée vers un habitat de type petit collectif ou intermédiaire, assurant une densité bâtie structurante supérieure à 40 logements à l'hectare.

Les constructions seront généralement implantées en alignement des voies nouvelles (routières et piétonnes) afin de constituer des fronts bâtis. Une implantation différente peut être recherchée pour les bâtiments

marquant les entrées du quartier. Des zones privilégiées d'implantation du bâti ont été reportées sur le schéma de principe.

Le stationnement lié aux logements sera géré en partie en sous sol.

Les percées visuelles constitueront des points d'appel depuis le centre-village et notamment depuis la place de la Paix à la découverte du nouveau quartier et du futur Parc Public de la Vézone.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...). Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront aussi être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, allées plantées, vergers clos,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

L'ambiance générale du quartier devra proposer une structure paysagère forte. L'opération sera structurée autour d'une « coulée verte » d'Est en Ouest constituée de micros jardins, et ponctuée d'espaces publics : vergers clos, espaces verts, terrain de jeu, de qualité que les riverains pourront facilement s'approprier. Une transition douce avec l'espace agricole actuel (futur Parc Public) devra être aménagée en limite Sud par des jardins familiaux et une limite paysagée...

## ■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

### - Diversité des formes urbaines et densité progressive

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare en moyenne.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **55 à 65 logements** répartis sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

### - Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

Au total, ce sont au minimum un tiers de la surface de plancher en logements locatifs sociaux, un tiers de la surface de plancher en accession sociale et au maximum un tiers de la surface de plancher en accession à prix libres qui sont attendus dans cette opération.

### - Diversité des fonctions

Deux aires de stationnement public permettant de répondre aux besoins collectifs du nouveau quartier et de renforcer l'offre à proximité de l'hyper-centre sont projetées en limite Ouest de l'opération.

Au Sud de l'opération des « Rives du jardin », des principes d'aménagement ont été proposés dans l'étude de définition réalisée en 2010. Ces principes ne font pas partie de l'orientation d'aménagement en tant que tels mais devront néanmoins être respectés. Ils s'intègrent dans le secteur NL du PLU, c'est à dire une zone de promenade, de détente et de loisirs qui accueillera notamment :

- Des jardins familiaux au Sud des « Rives du Jardin »
- Une lisière à replanter à l'Est de la rue de la Vézone
- Des bassins d'infiltration qui permettront de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin »
- Une promenade périphérique

## ■ INSERTION ARCHITECTURALE DU NOUVEAU BATI DANS LA SILHOUETTE DU CENTRE-BOURG

La modulation graduée des hauteurs sera traitée avec attention.

La hauteur moyenne et prépondérante sera à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2), avec :

- des séquences à R+1 en frange Sud de l'opération, pour éclairer le cœur de l'opération et animer le front bâti en lisière du futur Parc Public de la Vézonne
- des éléments ponctuels à R+3, en bordure des espaces libres majeurs aptes à absorber en hiver l'impact des ombres portées.

Ces émergences à R+3 sont soumises par le règlement de la zone à un traitement architectural spécifique visant à leur intégration douce dans les lignes de crête de l'opération.

La ligne de faîtage du front Nord de l'opération devra aussi traduire l'objectif de modulation graduée.

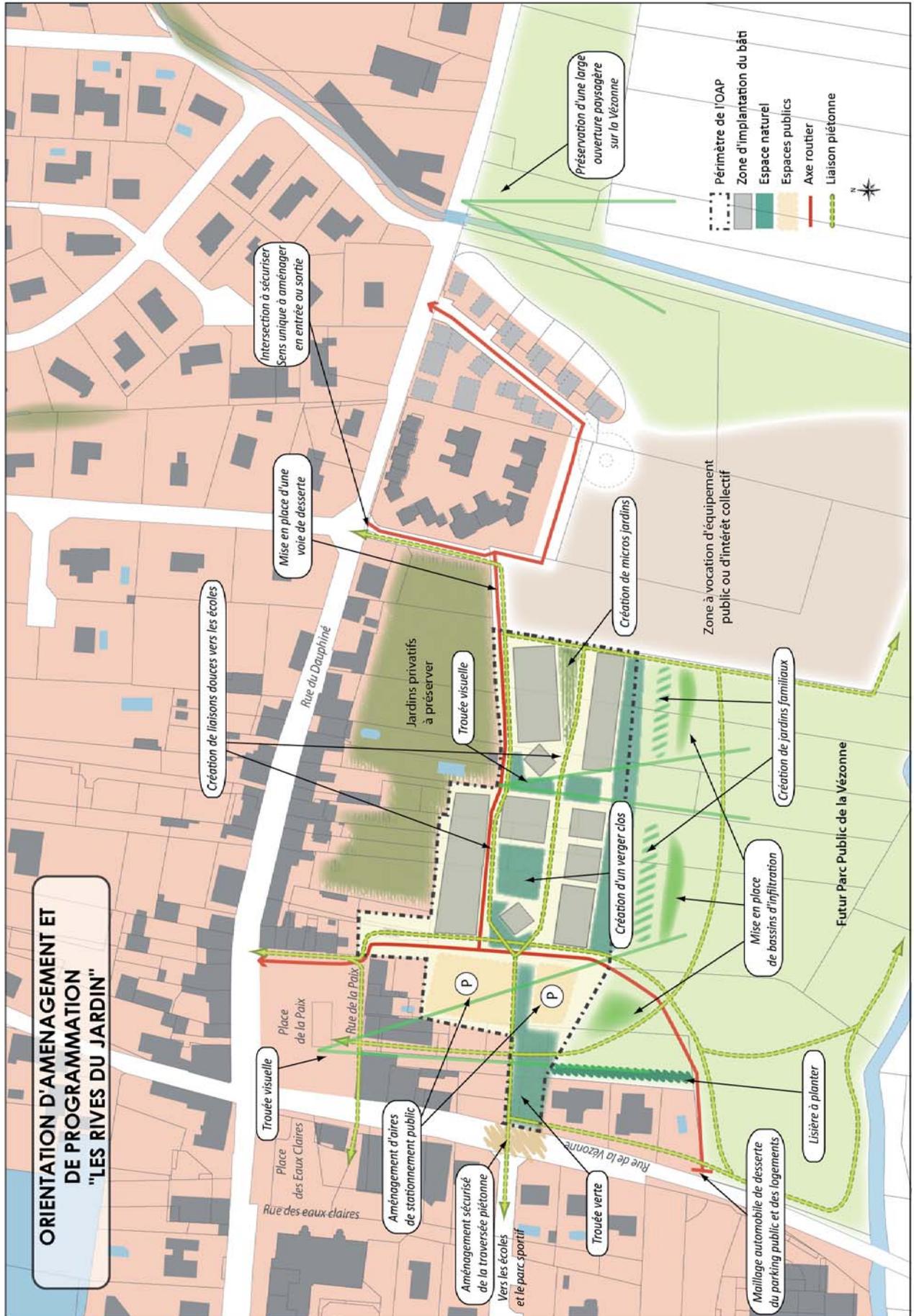
## ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement : l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des bassins d'infiltration devront être créés au Sud de l'opération (secteur NL du PLU) afin de gérer les eaux de pluie du secteur des « Rives du Jardin ».

▪ SCHEMA D'INTENTION





# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

---

## SECTEUR « LES MATIVES »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

---

Le secteur « Les Matives » constitue une vaste zone non urbanisée d'environ 7 ha, située au Nord-Ouest du centre-bourg et plus particulièrement au Nord de la Mairie. Cette localisation lui confère des atouts certains en termes de développement urbain, permettant la création d'une zone à vocation principale d'habitat à proximité directe des infrastructures et équipements existants (École).

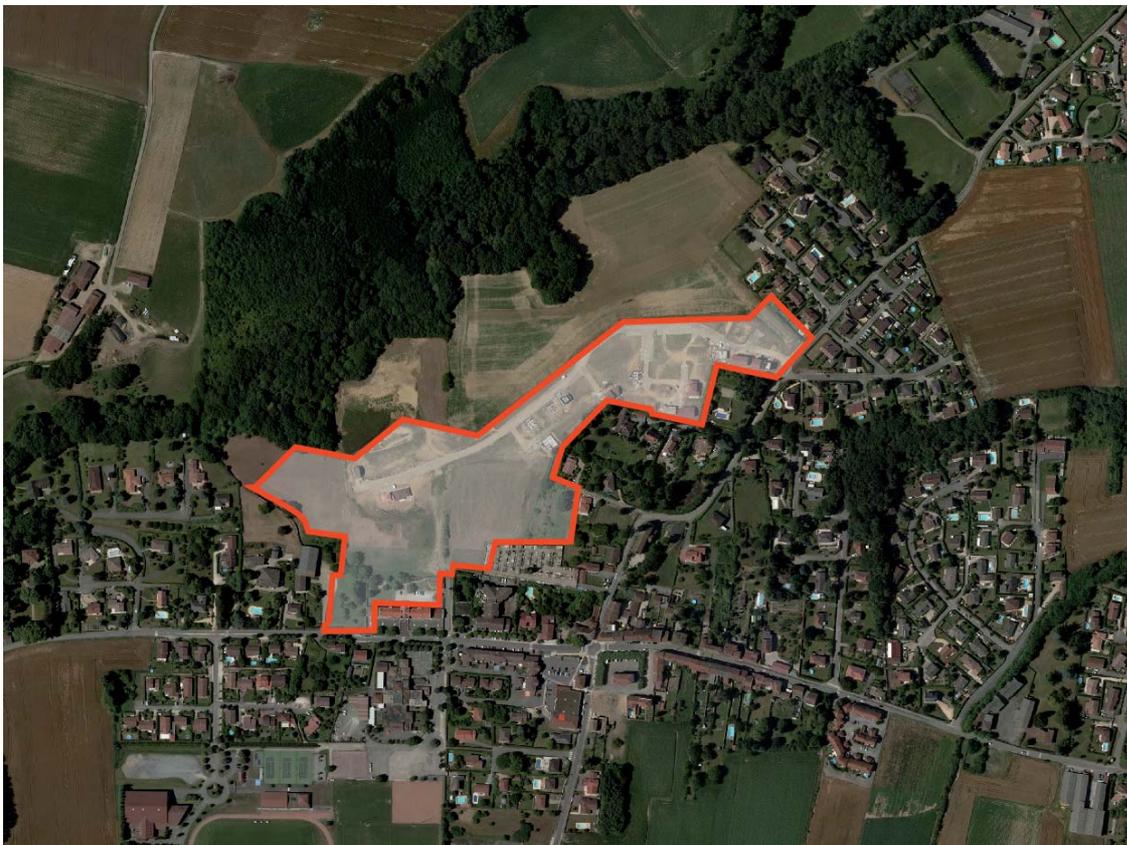
Le tènement est marqué par un fort relief Nord-Est / Sud-Ouest et bénéficie d'une exposition solaire favorable ainsi que des vues lointaines sur le grand paysage.

Le tènement est limité :

- au Sud par la Mairie-École et le cimetière
- au Nord, par un plateau agricole et un talweg boisé
- à l'Ouest, par le lotissement de « bois Balay »
- et à l'Est, le site vient buter contre l'extension du cimetière, deux groupes d'habitations individuelles, séparés par l'accès à la montée de l'Église

La zone dispose de deux accès automobiles : depuis la montée de l'Église et depuis la rue de l'Europe et d'un accès piéton majeur à l'Est de la Mairie-École.

Le secteur était en majorité cultivé ou en prairie. Seule la partie Sud le long de la rue de l'Europe est utilisée en tant que jardin potager. Le secteur est actuellement en cours d'urbanisation sur la zone AUb (une route a été aménagée et des constructions à usage d'habitations récemment livrées).



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... Compte tenu de la surface de cette zone (7 ha), une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

Compte tenu de sa capacité, son ouverture à l'urbanisation sera opérée en plusieurs phases.

## ■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

### - Desserte routière

Les nouvelles constructions seront desservies à terme :

- depuis la montée de l'Église : entrée / sortie possible.
- depuis la rue de l'Europe (à l'Ouest de la Mairie) : entrée / sortie possible.

La réalisation des nouveaux axes de desserte nécessite l'aménagement et la sécurisation des différents débouchés sur la voirie existante.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre. L'axe principal de circulation s'appuiera sur la ligne de crête. L'extrémité de la voirie 1<sup>ère</sup> phase, devra respecter l'altitude maximale de 238 NGF, en vue de son prolongement futur vers la rue de l'Europe lors de la phase 2.

### - Modes doux

Une liaison Nord-Sud majeure sera créée en direction des Écoles et du Parc des sports.

Un réseau de liaisons douces sera mis en place à l'intérieur de la zone et depuis le centre-village permettant de se connecter aux liaisons majeures.

Une liaison douce sera créée entre l'extension du cimetière et l'Église.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m.

Pour un meilleur confort des piétons et une qualité paysagère, plusieurs liaisons douces devront obligatoirement être plantées (confort d'été par l'ombrage des arbres).

## ■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Plusieurs étapes d'aménagement doivent être distinguées, respectant toutes une densité minimale de 30 logements/ha :

- La phase 1 : correspondant à la zone AUb : opération d'aménagement d'ensemble, mixte d'un point de vue de l'habitat (environ 110/120 logements collectifs, intermédiaires et individuels), accompagnée de l'extension du cimetière (aménagement d'un jardin du souvenir) et la création d'une aire de stationnement public.
- La phase 2 : correspondant à la zone AUc située à l'Ouest et Nord /Ouest de la Mairie : Cette opération d'aménagement d'ensemble est mixte d'un point de vue habitat (environ 60 logements collectifs et individuels). Elle est accompagnée de la création d'un espace vert urbain à l'arrière de la mairie situé en zone Ua et sera irriguée de plusieurs liaisons piétonnes.
- Phase ultérieure : Au Nord/Est de la mairie, demeure une phase ultérieure classée en zone à urbaniser fermée.

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les ombres portées et les vis-à-vis entre chaque logement, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...).

Des espaces publics et des espaces libres collectifs devront être aménagés.

La zone agricole du plateau pourrait éventuellement être une zone de développement du Bourg, à long terme.

C'est pourquoi, l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> phase doit préserver toutes les possibilités de desserte indiquées au schéma.

## ■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

### - Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 30 logements à l'hectare en moyenne.

### - Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

La composition de logements suivante sera attendue :

**Phase 1 (zone AUb) :** au minimum un tiers de la surface de plancher en logement locatif social, un tiers en accession sociale et au maximum un tiers de la surface de plancher en accession à prix libres sont attendus dans cette opération

### **Phase 2 (zones AUc1 + AUc2) :**

- 30 % minimum du nombre de logements en logement locatif social
- 20 % minimum du nombre de logements en accession sociale et/ou en logement locatif social
- 50 % maximum du nombre de logements en accession libre

### - Diversité fonctionnelle

Une aire de stationnement public doit être réalisée à l'Ouest du cimetière. Ce parking permettra de répondre à un besoin de stationnement en cas de cérémonie, ou pour des utilisateurs des équipements du centre-village.

Des espaces collectifs de proximité, de qualité, devront être conçus dans plusieurs secteurs du quartier.

## ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs (exposition Sud par une orientation Nord-Sud du parcellaire)

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades Sud de protection solaire efficace pour éviter les surchauffes d'été. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampon (garage, cellier,...).
- Construire des appartements traversants afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

#### → **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête. Une vigilance particulière sera apportée dans les zones les plus pentues : La densité des constructions sera plus faible et l'implantation des constructions fortement encadrée (phase 2 notamment). Une partie du secteur le plus pentu devra être maintenue en espace naturel.

#### → **Espaces extérieurs**

Les logements devront disposer soit d'un jardin privatif, exposé au Sud ou à l'Ouest de préférence, soit d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage.

#### → **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

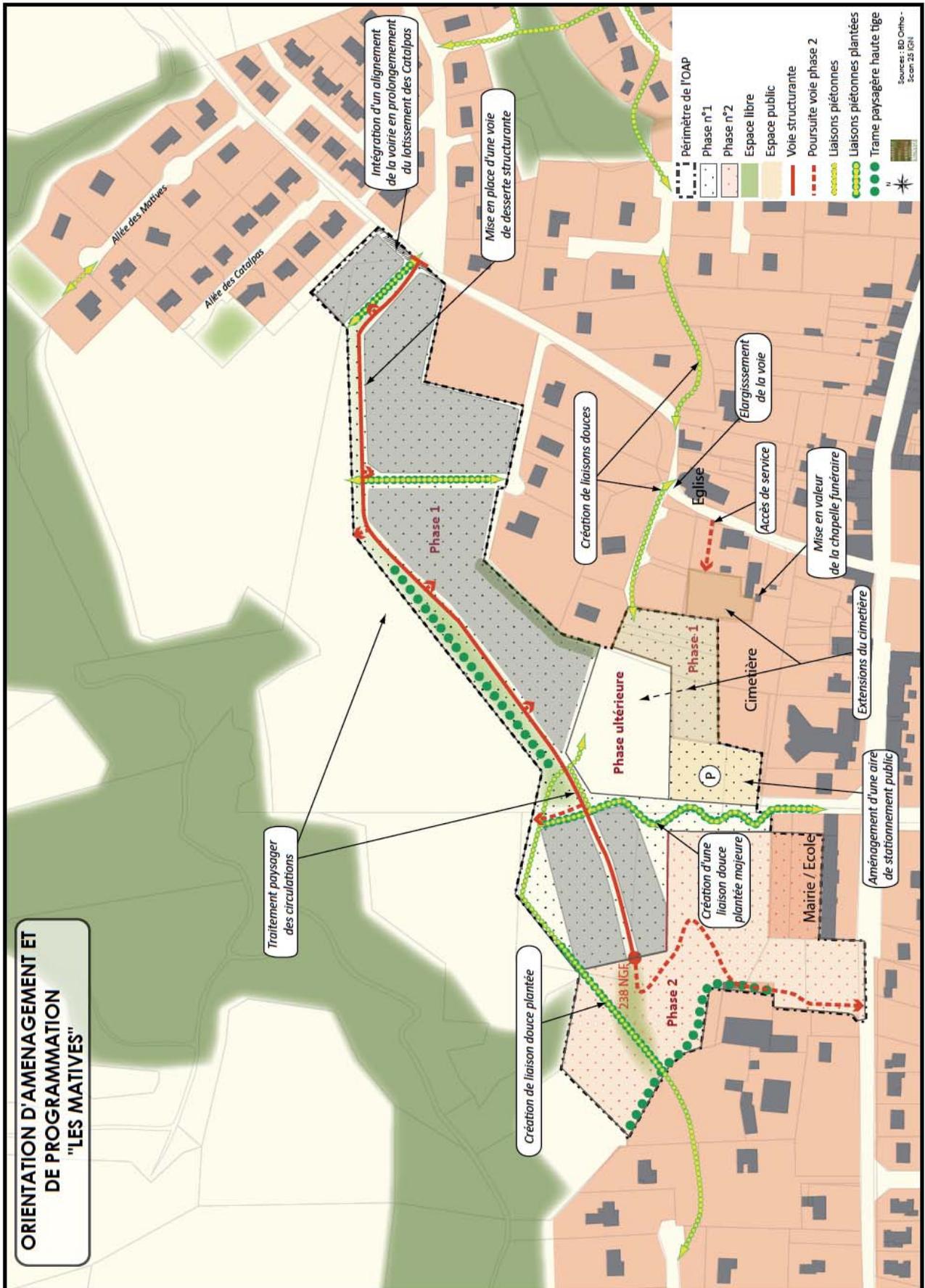
Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

#### → **Gestion des risques naturels**

Une vigilance particulière devra être portée quant à la prévention des risques naturels, le secteur étant soumis à des risques de ruissellement sur versant et des risques de glissement de terrain.

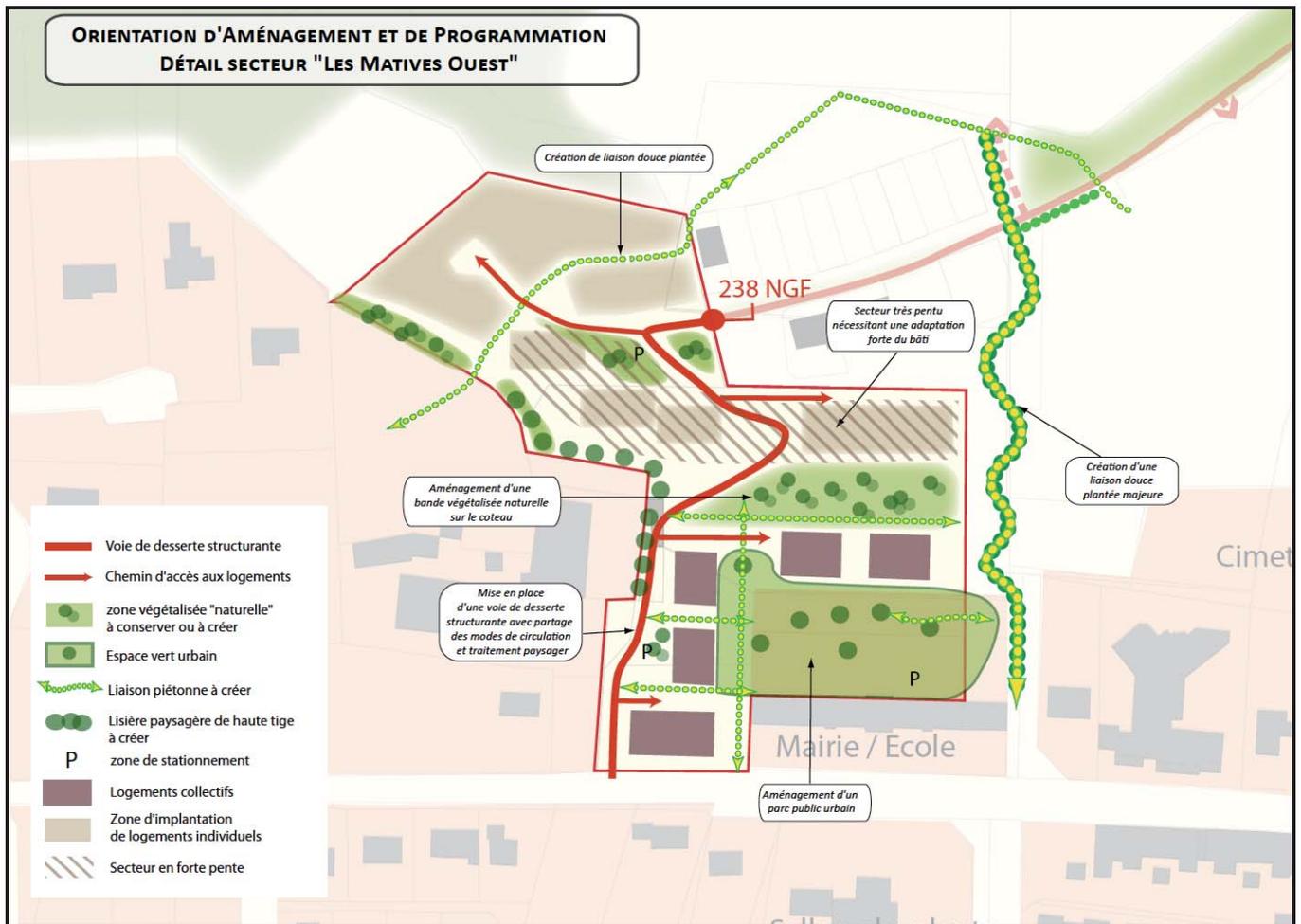
Dans le secteur soumis à risque de glissement de terrain (classement Bg et Bg2) dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, il sera notamment nécessaire de réaliser une étude géotechnique avant la construction et interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur place. Tout aménageur devra se référer au règlement du PPRN annexé au PLU en vigueur.

▪ SCHEMA D'INTENTION POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR DES MATIVES





▪ SCHEMA D'INTENTION POUR LA PHASE 2 : LES MATIVES OUEST





# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

## SECTEUR « LES FORGES »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

---

Le secteur « Les Forges » constitue une zone de renouvellement urbain, constituée d'une ancienne entreprise et d'une habitation, sur un tènement d'environ 1,2 ha, situé à 600m environ du centre bourg. Cette localisation proche du centre lui confère des atouts en termes de développement urbain : zone à vocation principale d'habitat.

Le tènement est globalement plat.

Il est limité :

- au Sud, par la rue du Dauphiné et un paysage ouvert en direction de la Vézonne,
- à l'Ouest, le site est bordé par le ruisseau de la Gargodière et le Lotissement Les Hauts du Michalin
- et à l'Est, le terrain est mitoyen d'un groupe d'habitat pavillonnaire,

La zone dispose actuellement d'une seule entrée depuis la rue du Dauphiné.

Le site est pour un tiers occupé par les bâtiments industriels. Les deux tiers restant sont occupés par la villa et son parc arboré au Nord du tènement.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants :

- de dépollution des sols
- de démolition des bâtiments d'activités existants
- des travaux de création de nouvelle voirie, ainsi que la mise en sécurité de l'intersection sur la rue du Dauphiné
- des ouvrages de protection du ruisseau de la Gargodière,...

Compte tenu des enjeux de renouvellement urbain, une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur.

## ▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

### - Desserte routière

Les nouvelles constructions seront desservies :

- Par un accès principal, depuis l'accès existant rue du Dauphiné : entrée et sortie possibles.
- Par un second accès optionnel, depuis la rue de la Gargodière, par un ouvrage permettant de traverser le ruisseau : entrée et sortie possibles

Ceci nécessite l'aménagement et la mise en sécurité du carrefour avec la rue du Dauphiné.

### - Modes doux

A l'intérieur du futur programme, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles peuvent être détachées de la voirie. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, ils peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort thermique par l'ombrage des arbres).

Un bouclage piéton devra être réalisé à l'intérieur de l'opération pour relier la rue de la Gargodière et la rue du Dauphiné, permettant de reconnecter le lotissement du Michalin à la future opération des « Rives du Jardin » et aux futurs équipements publics (aires de jeux). Elle constituera une alternative à la rue du Dauphiné pour les modes doux pour se rendre au centre-village.

Il devra être aménagé un plateau traversant au niveau de la rue du Dauphiné permettant de rejoindre au Sud l'aire de détente des adolescents en toute sécurité depuis les logements.

## ▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le maintien de la villa et de ses abords est souhaitable.

Le secteur à aménager est constitué de bâtiments industriels et d'une partie du parc. Une opération de renouvellement urbain devra être conduite permettant la démolition / dépollution / reconstruction du site.

Le secteur doit être urbanisé en lien avec le tissu existant et devra présenter une mixité dans les typologies des logements. Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération, en respectant une densité de 20 logements à l'hectare en moyenne.

Le stationnement peut être géré en partie en sous sol et par une aire de stationnement mutualisée et ombragée en entrée de site (en lieu et place des secteurs les plus pollués).

La disposition des bâtiments devra permettre de contrôler les vis-à-vis, de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,...).

Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront aussi être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité pour les tout-petits et aire de jeux pour les adolescents,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

Un recul d'implantation des constructions de 10 mètres vis à vis du ruisseau de la Gargodière devra être respecté pour préserver ses abords.

## ■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

### - Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines est attendue au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **25 à 30 logements** répartis soit sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

### - Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

- Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs abordables, logements locatifs sociaux et logements en accession) et à travers la taille des logements (petit logement adapté pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logement familial,...)

L'opération de construction à usage d'habitation comprenant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, devra comporter soit :

- 30% minimum de surface de plancher pour du logement locatif social,
- 25% minimum de la surface de plancher pour du logement locatif social et 10% minimum en accession sociale.

### - Diversité fonctionnelle

Une aire de stationnement mutualisé doit être réalisée en entrée du tènement.

De plus, en limite Ouest de l'opération, le long du ruisseau de la Gargodière existant, un espace d'agrément ouvert à tous, valorisant une promenade le long du ruisseau de la Gargodière devra être aménagé et la ripisylve préservée.

Enfin, un espace collectif de proximité, de qualité que les riverains pourront facilement s'approprier, devra être conçu au Sud de la rue du Dauphiné : aire de jeux de proximité pour les adolescents.

## ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### → Préserver les plantations remarquables

Il s'agit des arbres d'ornement situés à l'arrière de la villa et repérés comme espaces boisés classés au PLU.

### → Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades Sud de protection solaire efficaces pour éviter les surchauffes d'été. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent.
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions et créer des pièces tampon (garage, cellier,...)
- Construire des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements.

### → Espaces extérieurs

Chaque logement devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition, ou d'une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Le futur projet devra étudier la qualité des végétaux présents sur le site et conserver les espèces de bonne qualité.

### → Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LES FORGES"

Le Michalin

Création de liaisons douces

Préservation de la ripisylve

Second accès automobile optionnel

Recul d'implantation de 10 mètres

Renouvellement urbain  
opération de démolition-reconstruction

Arbres remarquables à préserver

Aire de jeux pour les petits

Zone de stationnement ombragée en entrée

Bouclage piéton

Mise en sécurité des traversées piétonnes

Maintien souhaitable de la villa dans son parc

Accès automobile principal

Préservation d'une large ouverture paysagère

Aménagement d'une aire de jeux pour adolescents

Rue du Dauphiné

Lotissement les Hauts du Michalin

Rue Saint-Pierre

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation du bâti
-  Espaces collectifs
-  Accès automobile
-  Allée piétonne ombragée



Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

---

## SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES « DU ROCHER »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

---

La zone d'activités « du Rocher » constitue une zone non urbanisée d'environ 20 ha, située à l'entrée Ouest du territoire, en limite avec la commune de Pont-Evêque. Le développement de la zone d'activités est de compétence intercommunale et constitue l'extension de la zone d'activités de l'Abbaye et du Rocher déjà réalisée.

Sa localisation au carrefour de la RD 502 et de la RD 75c lui confère une bonne desserte et lui permet de se connecter rapidement aux grands axes de circulation.

Le tènement est marqué par un relief présentant des pentes d'Est en Ouest.

Il est limité :

- au Sud, par la zone d'activités du Rocher existante et par quelques maisons individuelles
- au Nord, le site vient s'arrêter sur le Chemin de Montplaisir
- à l'Ouest, par la RD 75c
- à l'Est, par des terres agricoles

La zone dispose actuellement d'une seule entrée depuis la « ZA du Rocher » existante au Sud du tènement.

Les terres sont actuellement cultivées.



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite des travaux d'aménagement importants : voiries nouvelles, création d'un giratoire sur la RD 75c, ouvrages de gestion des eaux pluviales,...

Compte tenu de la surface de cette zone (21,3 ha), l'extension de la zone d'activités du Rocher sera phasée dans le temps :

- La phase 1 (au Sud de la zone – AUi1) : Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de cette zone pour bien maîtriser le développement de ce secteur.
- La phase 2 (au Nord de la zone – AUi2) : son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois à l'aménagement de la phase 1 et à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de cette zone. Les travaux nécessaires à l'aménagement de la partie Sud (phase 1) situés dans la zone AUi2 seront néanmoins autorisés avant l'ouverture de la zone.

### ■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

#### - Accès

L'extension de la zone d'activités sera desservie par :

- Un accès principal, depuis l'intersection de la RD 75c et du chemin de Montplaisir (accès 1)

Une étude de trafic été réalisée. Elle démontre la nécessité de procéder à des aménagements sur le réseau routier existant. Le Conseil Général a approuvé un scénario qui nécessite la sécurisation du carrefour suivant : RD75/ Chemin de Montplaisir : création d'un giratoire remplaçant le carrefour existant

Ce giratoire comportera cinq branches :

- Accès RD 75 C vers « Le Péage »,
- Accès RD 75 C vers « Estrablin »,
- Accès entreprise d'Horticulture « Chemin de Montplaisir»,
- Accès voie nouvelle pour la zone d'activité du Rocher,
- Accès zone d'activité de Montplaisir.

Les accès autorisent des rayons de courbure suffisants pour assurer l'entrée et la sortie des poids lourds de type semi-remorque en toute sécurité, y compris véhicules de collecte des ordures ménagères, des véhicules de déneigement, des véhicules d'entretien des ouvrages, des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

- Un accès secondaire, au Sud, par le biais de l'accès existant depuis les rd 502 et 75c (au niveau de l'entreprise de salaison) (accès 2).

Cet accès comprendra une piste cyclable de part et d'autre de la chaussée.

- Un accès sera conservé et assurera plusieurs fonctions (accès 3) :
  - accès aux parcelles agricoles
  - chemin piétonnier permettant de relier les deux zones d'activités
  - piste d'entretien à la frange paysage et ouvrage de gestion de l'eau pluviale

### - Desserte interne

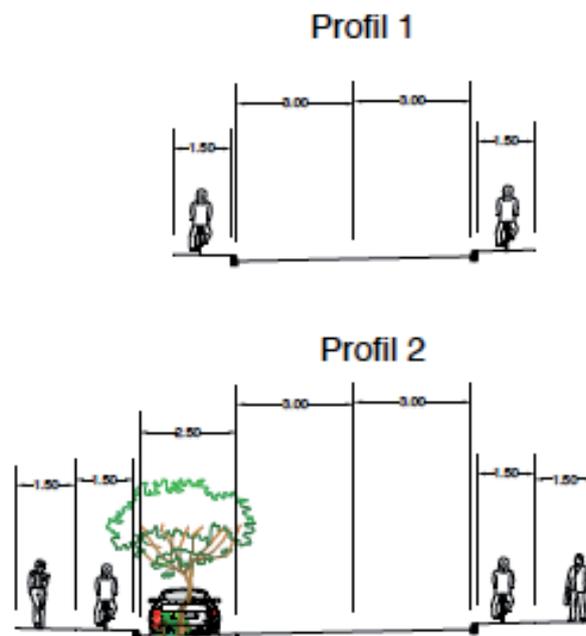
Les voies internes qui seront aménagées devront être maillées entre elles.

Les voies structurantes internes créées dans le cadre de cette opération devront présenter une largeur minimum de 6 mètres et devront être accompagnées de circulation douce.

### - Modes doux

A l'intérieur de la zone, des circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles seront pour l'essentiel en accompagnement des nouvelles voies. Les parcours piétons et cycles auront une largeur minimale chacun de 1,50 m et pour un meilleur confort des piétons, et peuvent être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

Les principes de coupes suivantes devront être respectés :



### ■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Cette opération devra permettre d'accueillir des activités à caractère économique : industriel, tertiaire et artisanal.

Un recul d'implantation des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 75c devra être respecté dans l'attente de la réalisation d'une étude fixant des règles différentes, compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont).

Par ailleurs, le projet devra prendre en compte les reculs générés par les différentes canalisations (matières dangereuses, eau potable...) bordant et traversant la zone.

# PRINCIPES DE DESSERTIE ET DE PHASAGE



## ■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Des parcelles de taille variée permettront d'accueillir une diversité de types d'activités.

Une aire de stationnement d'environ 40 places véhicules légers, et quelques places véhicules lourds, doit être réalisée au cœur de l'opération. Ce parking permettra de répondre notamment à un besoin de stationnement « visiteur ».

Un espace vert collectif de qualité, devra être aménagé au niveau de la limite avec la zone d'activité du Rocher existante.

Une lisière plantée périphérique sur la limite Est et Sud/Est devra être réalisée pour améliorer l'insertion paysagère de l'opération en vision lointaine (ligne de crête).

## ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### → Favoriser les constructions bioclimatiques

Le plan de composition devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

### → Espaces extérieurs

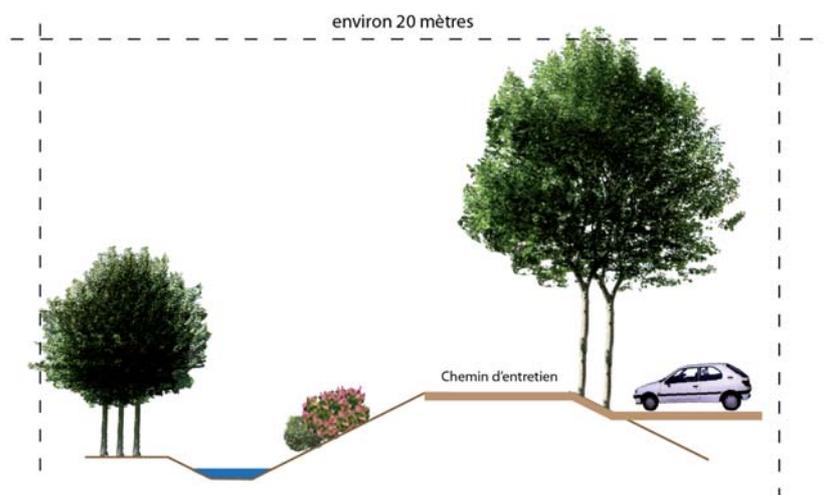
Chaque parcelle devra disposer d'espaces verts (engazonnés, plantés,...) représentant au moins 10% du terrain.

La limite Est et Sud/Est de la zone d'activité avec la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement particulier, répondant à plusieurs objectifs :

- traiter qualitativement la limite avec la zone agricole,
- insérer les futures constructions dans une « fourrure » végétale et éviter l'effet de crête,
- gérer les eaux pluviales.

Une bande végétalisée, d'environ 20 mètres, plantée d'arbres à très grand développement (chênes...), doit être aménagée.

Sur la moitié de l'épaisseur de cette bande végétalisée, peuvent être aménagées des aires de stationnement.



### → Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (bâtiments, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux. Deux bassins de rétention des eaux pluviales seront mis en place.

Un fossé en limite Sud du tènement sera créé permettant de gérer les phénomènes de ruissellement.

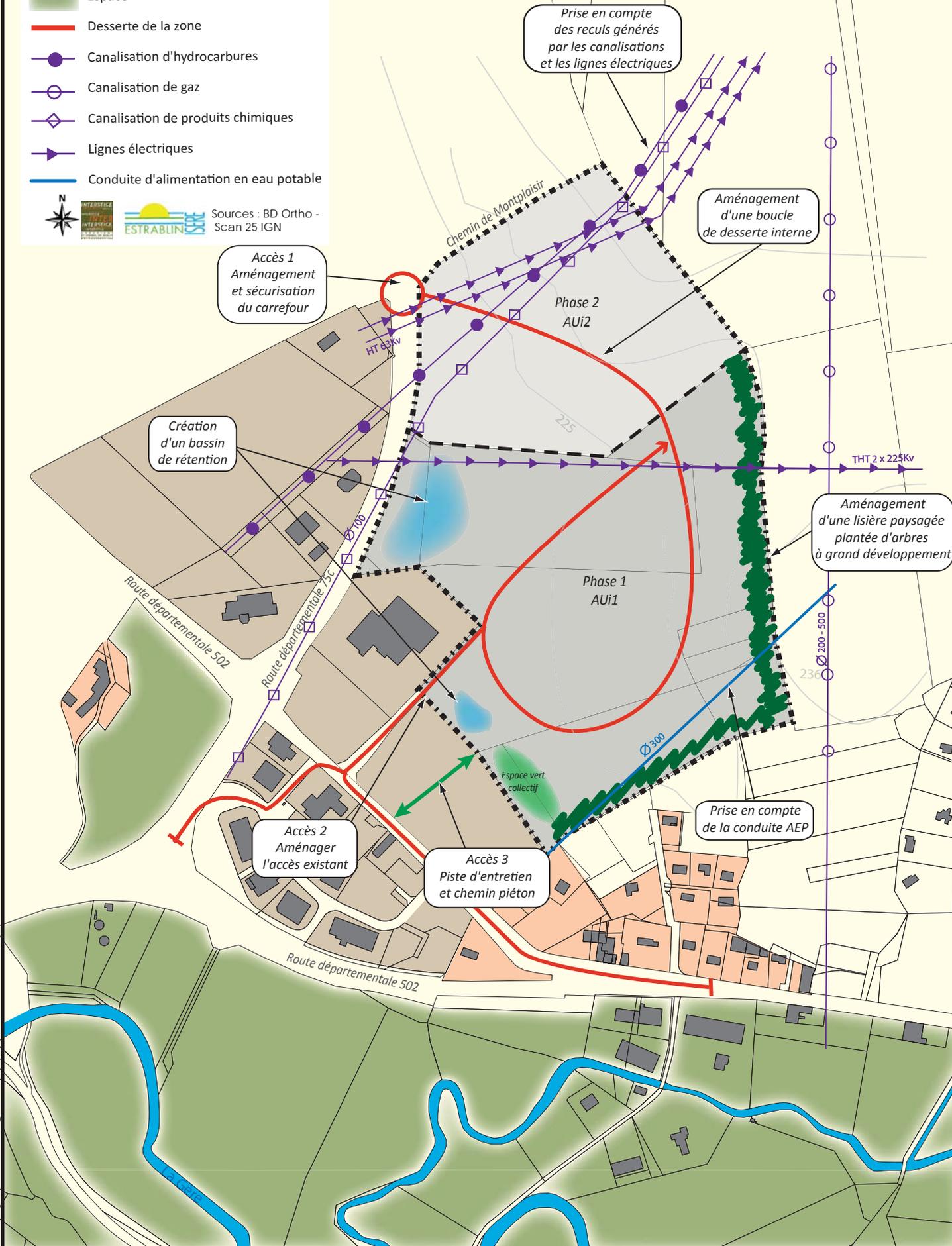
Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "LA ZONE D'ACTIVITÉS DU ROCHER"

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'activités du Rocher
-  Espace urbain
-  Espace naturel
-  Desserte de la zone
-  Canalisation d'hydrocarbures
-  Canalisation de gaz
-  Canalisation de produits chimiques
-  Lignes électriques
-  Conduite d'alimentation en eau potable

Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN



Prise en compte des reculs générés par les canalisations et les lignes électriques

Aménagement d'une boucle de desserte interne

Accès 1 Aménagement et sécurisation du carrefour

Création d'un bassin de rétention

Aménagement d'une lisière paysagée plantée d'arbres à grand développement

Prise en compte de la conduite AEP

Accès 2 Aménager l'accès existant

Accès 3 Piste d'entretien et chemin piéton



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR « GRANDE PERRIERE »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Grande Perrière » est situé à proximité directe du centre-bourg de la commune, au Sud de la Vézonne. Étiré sur environ 15,2 ha, ce site est ponctuellement urbanisé sur ses abords (logement essentiellement) et est largement cultivé.



### • *Relief et hydrographie*

Le site est globalement plat, avec une légère pente régulière d'Est en Ouest, favorable à l'accueil de bâtiments de grande emprise sans terrassement conséquent et à la mise en place des réseaux gravitaires dans de bonnes conditions. L'écoulement général des eaux de ruissellement se fait en direction de la Vézonne via des fossés le long des voies. La faible pente et la nature caillouteuse des sols facilitent l'infiltration. Aucune zone humide n'est recensée.

### • *Végétation et exploitation agricole*

Trois grands tènements céréaliers sont mis en valeur par cinq exploitations agricoles en 2014. D'Est en Ouest, ils sont séparés par :

- au Nord du site, le verger d'une habitation proche de la rue de la Bourgeat, avec un arbre isolé de haute tige méritant d'être sauvegardé ;
- directement au Sud, dans la continuité, le parc d'une propriété, enclos d'un haut mur, dont le bâti et les grands arbres bordent la RD 502 ;
- à l'Ouest, un chemin pour piétons traversant du Nord au Sud le site et reliant deux habitations bordant la RD 502 à la rue de Petite Perrière. Il est surplombé par une ligne électrique basse tension.

Aucun arbre isolé remarquable n'est présente au cœur des tènements cultivés.

Deux beaux platanes, situés rue de la Bourgeat, en bordure Nord-Est du tènement, encadrent l'entrée de l'ancienne ferme riveraine. Au centre, une parcelle en friche d'environ 3 000 m<sup>2</sup> est occupée par des taillis et des broussailles uniquement.

- **Desserte viaire**

Le secteur est ceinturé de voies de circulation :

- au Sud, le secteur est bordé par l'Avenue Porte des Alpes (RD 502), route d'accès principal à la commune depuis Vienne. Le trafic poids-lourds y est important. Cet axe est classé voie à grande circulation, générant des servitudes (Loi Barnier – bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la voie ; voie de catégorie 3 – bande avec des prescriptions d'isolement acoustique de 100 m de part et d'autre des bords de la chaussée) et nuisances spécifiques ;
- au Nord-Ouest, une voie nouvelle de déviation du hameau de Petite Perrière a permis de réserver l'ancienne rue de Petite Perrière aux modes doux (piétons et cycles) sur le tronçon Ouest et de la classer voie lente partagée pour le tronçon Est. Des arrêts de transport en commun sont situés à chacune des extrémités de la nouvelle voie. Un giratoire a été aménagé dans le prolongement de la rue de la Vézonne et de la voie nouvelle, dont une amorce vise à terme à rejoindre la rue de la Bourgeat par l'intérieur du site ;
- au Nord-Est et à l'Est, c'est la rue de la Bourgeat qui délimite le secteur. Sur le tronçon proche de la Vézonne, la circulation est particulièrement dangereuse, notamment pour les modes doux. À l'Est, l'emprise entre les clôtures de part et d'autre de la voie est juste suffisante pour permettre l'aménagements de trottoirs sécurisés.

## ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

---

L'aménagement du secteur « Grande Perrière » présente deux grands enjeux :

- en raison de son accessibilité, de son étendue et de son relief plat, le site regroupe les atouts nécessaires à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif de grande ampleur. Le projet de délocalisation d'une unité de la gendarmerie de Vienne au coeur cet espace est cohérent avec le potentiel du secteur ;
- de par sa superficie, l'aménagement du secteur doit être phasé dans le temps, chaque projet devant vérifier à ne pas compromettre durablement la viabilité d'une exploitation agricole et à s'inscrire en continuité avec le tissu urbain existant (d'un point de vue tant des fonctions que des déplacements routiers et doux). Les projets doivent ne pas compromettre l'aménagement global ultérieur de la zone.

## RAPPEL DE LA PORTEE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

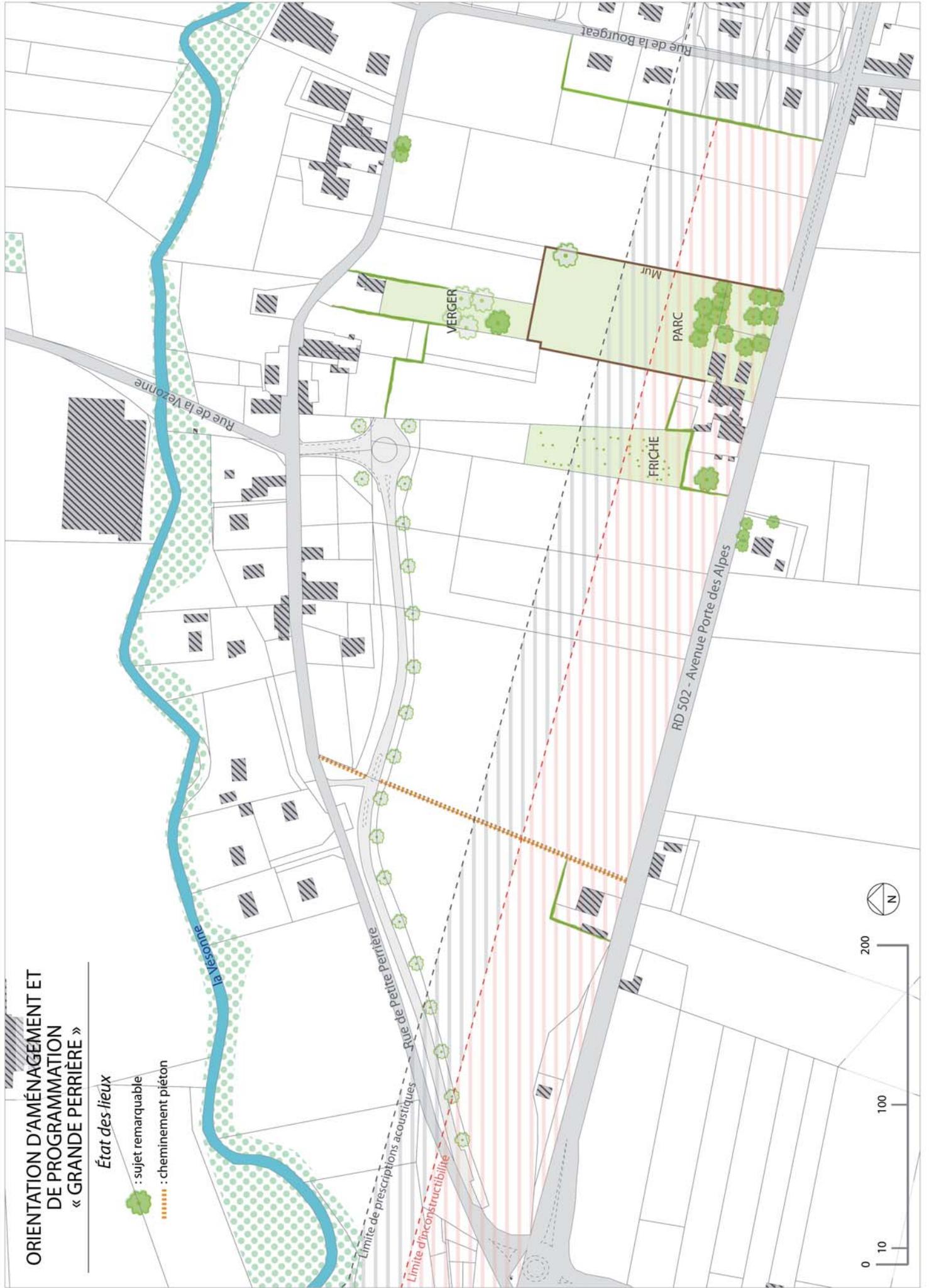
Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier sans figer les aménagements à venir.

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRANDE PERRIÈRE »

## État des lieux

-  : sujet remarquable
-  : cheminement piéton





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Le secteur « Grande Perrière » a vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, sur le court, moyen et long terme.

## ■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE {VOIR SCHEMA DE PRINCIPES P. 50}

Pour permettre l'accroche au tissu existant au Nord (centre-bourg notamment) et en raison des bandes de prescriptions sur la frange Sud (bande d'inconstructibilité de 75 m et bande de prescriptions acoustiques de 100 m), l'implantation des constructions se réalisera dans les deux tiers Nord du site. Seules des installations liées ou nécessaires à l'infrastructure routière pourront être envisagées la long de la route départementale, notamment une aire de co-voiturage dans la partie Ouest, en lien avec le giratoire du Logis-Neuf.

Un cône de vue dégagée sur le grand paysage au Sud devra être préservé dans l'axe de la rue de la Vézonne, en venant du centre-village ; l'espace concerné pourra comporter une voie de desserte routière et des bassins d'infiltration des eaux pluviales, avec une végétation basse. Il permet de conserver la vue sur l'église d'Estrablin, repère identitaire du village.

En bordure des voies, au Nord et à l'Est, l'implantation des volumes bâtis devra respecter des échappées visuelles significatives tous les 50 m environ, pour assurer la porosité des nouveaux équipements avec le tissu urbain existant {voir illustration des principes d'implantation p.52}.

Le cœur du secteur, directement au Sud-Est du giratoire dans le prolongement de la rue de la Vézonne, sera destiné à accueillir à court terme un équipement public avec accueil du public et logements : une unité de la gendarmerie de Vienne.

## ■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE {VOIR SCHEMA DE PRINCIPES P. 50}

### - Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre une bonne connexion des équipements futurs à la fois au centre-bourg et à ses équipements et services existants et au réseau de voies de communication, en sécurisant les déplacements.

Pour cela, la desserte du secteur « Grande Perrière » sera assurée par :

- l'aménagement d'une voie nouvelle de déviation de la rue de la Bourgeat, depuis le giratoire existant. L'emprise de la voie sera de 15 m, avec un profil en travers similaire à celui de la déviation de la rue de Petite Perrière à l'Ouest ;
- des accès ponctuels en priorité sur les voiries secondaires (et non directement sur la route départementale), mutualisés et limités en nombre pour limiter la consommation d'espace et sécuriser les débouchés.

Plus précisément, pour le projet d'unité de gendarmerie :

- l'accès principal se réalisera par le giratoire situé dans le prolongement de la rue de la Vézonne ;
- les accès internes devront être mutualisés et limités, sans compromettre les besoins en terme de fonctionnement et de sécurité de l'équipement. L'accès aux logements notamment se fera par la voie de desserte principale depuis le giratoire.

### - Modes doux

Au vu de la proximité du secteur avec le centre-bourg, un maillage de cheminements pour les modes doux doit être tissé progressivement et faciliter des relations confortables de valorisation réciproque :

- le cheminement piéton traversant le site du Nord-Sud dans sa partie Ouest doit être conservé ;
- la rue de la Petite Perrière et la rue de la Bourgeat (dans sa partie Nord-Ouest) doivent être aménagées de manière partagée avec une priorité aux modes doux ;
- des trottoirs sécurisés doivent être aménagés sur les voies existantes lorsque ceux-ci sont inexistantes ou peu sécurisés et sur les voies à créer.

La plantation régulière d'un alignement d'arbres à haut développement doit être réalisée pour améliorer le confort d'été des circulations douces et marquer les continuités de circulation :

- sur la voie nouvelle de déviation de la rue de la Bourgeat, avec un rythme d'environ 12 m d'espacement ;
- sur la portion de la rue de la Bourgeat formant un coude ;
- une liaison à long terme avec la zone d'équipements sportifs doit être envisagée par un cheminement détaché de la voirie, court et traversant la Vézone.

#### ▪ **ÉLÉMENTS DE PROGRAMME POUR LE SECTEUR DESTINÉ À ACCUEILLIR UNE UNITÉ DE LA GENDARMERIE DE VIENNE {VOIR EXEMPLE D'IMPLANTATION P. 51}**

Le secteur destiné à accueillir à court terme une unité de la gendarmerie de Vienne sera mixte en terme de fonctions pour répondre aux besoins de l'équipement : espace d'accueil et de bureaux, zone de stationnement et des logements. Une extension de l'équipement pourra être réalisée dans une seconde phase, à plus long terme, au Sud, si nécessaire, le cas échéant.

La zone destinée à accueillir le public sera implantée au plus près du giratoire pour une meilleure visibilité depuis la voie publique.

Le nombre de logements devra être adapté au dimensionnement de l'équipement (de l'ordre de 6 à 15 unités). Les logements seront de type individuels purs, groupés ou intermédiaires. Une compacité des formes sera recherchée pour limiter l'imperméabilisation des sols et libérer des espaces verts d'agrément (privatifs ou collectifs).

#### ▪ **QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

##### - **Ecran visuel et sonore vis-à-vis de la route départementale**

Un écran végétal haut et dense doit être mis en place à terme le long de la route départementale, à environ 40 m du bord de la chaussée (dans le prolongement des frondaisons du parc enclos de mur existant), pour limiter les nuisances sonores et visuelles de la voirie sur les nouvelles constructions.

##### - **Trame verte**

Les voies devront être accompagnées de plantations régulières :

- la partie Sud de la voie nouvelle de déviation de la rue de la Bourgeat devra comporter un alignement d'arbres à grand développement, suivant un rythme d'environ 12 m {voir coupe illustrative p.52} ;
- le tronçon Nord-Est de la rue de la Bourgeat (partie formant un coude) sera agrémenté d'un alignement d'arbres de taille moyenne, intégrant harmonieusement les deux platanes existants.

L'arbre isolé, à grand développement, situé au Nord du mur de l'enclos, devra être mis en valeur dans les aménagements.

La transition entre les jardins des villas situées dans la partie Est du site, sur la rue de la Bourgeat, et les futurs aménagements sera assurée par une bande non-aedificandi d'environ 15 m de large et un caractère discontinu du bâti futur éventuel.

#### **- Gestion des eaux pluviales**

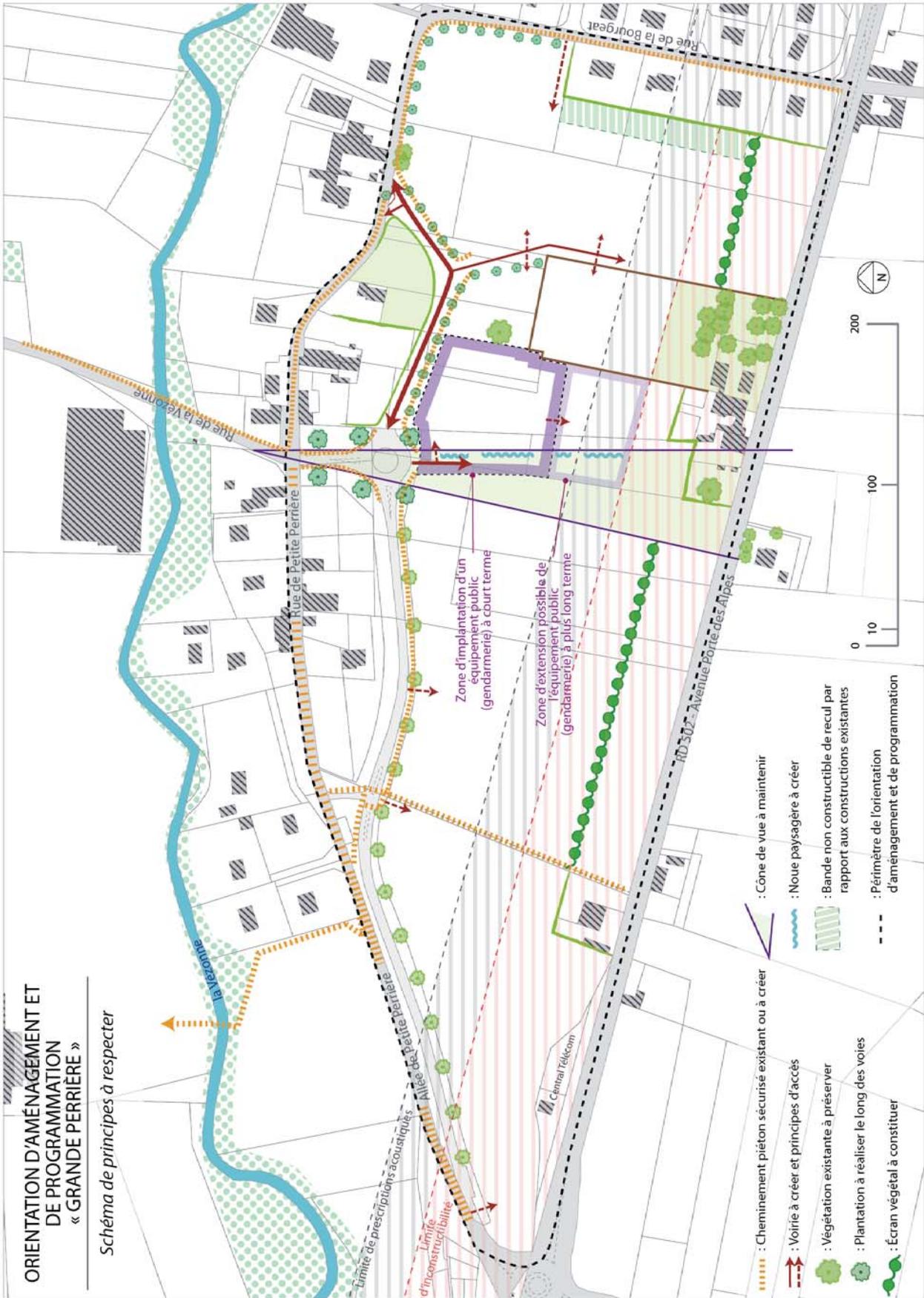
Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement : l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

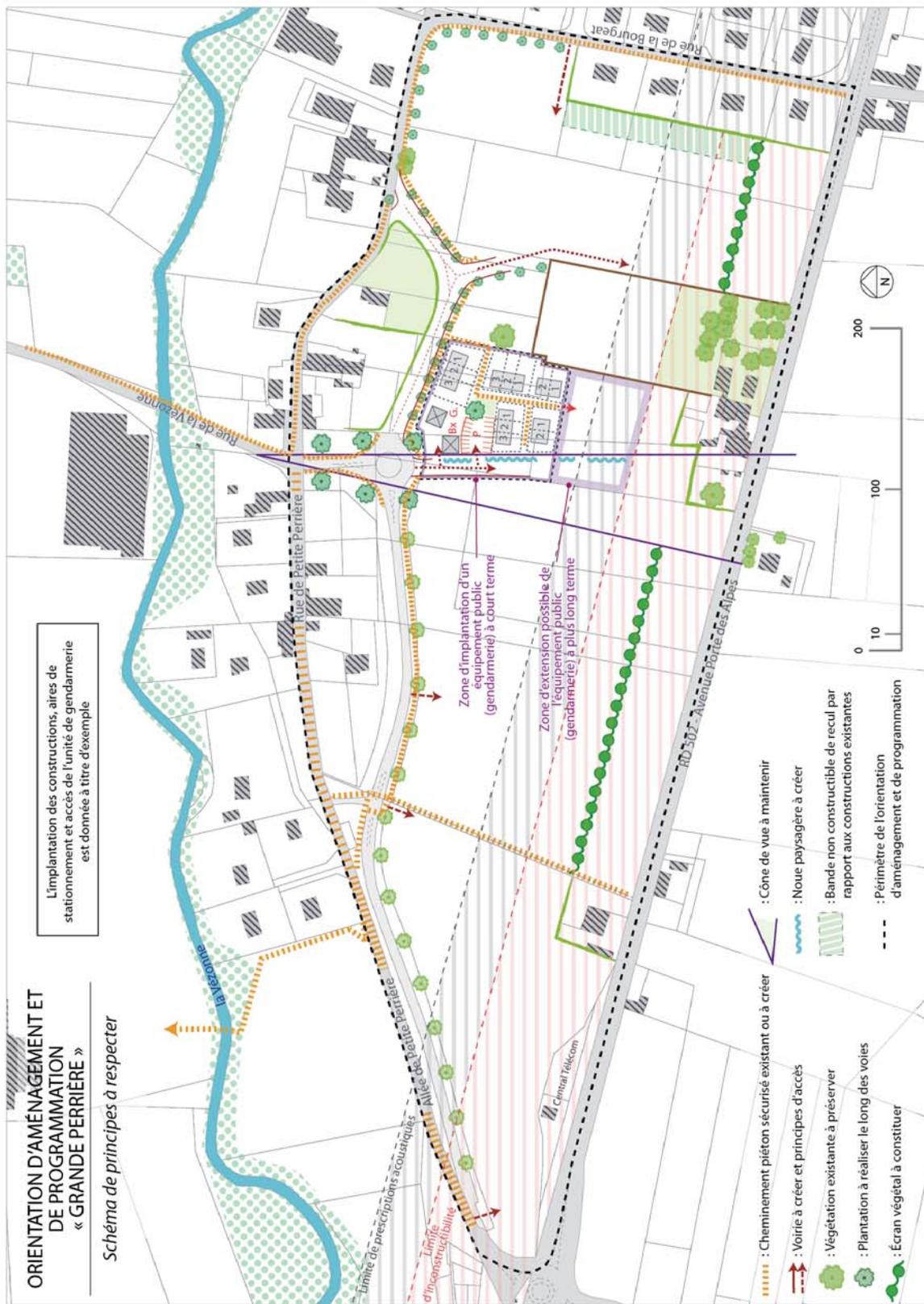
Des noues paysagées seront aménagées, notamment dans l'espace central du cône de vue. Les aires de stationnement seront accompagnées d'arbres d'ombrage, limitant le ruissellement en cas de fort épisode pluvieux.

#### **- Qualité environnementale et durabilité**

Les opérations devront intégrer dans leur conception la qualité environnementale et les principes du développement durable, notamment :

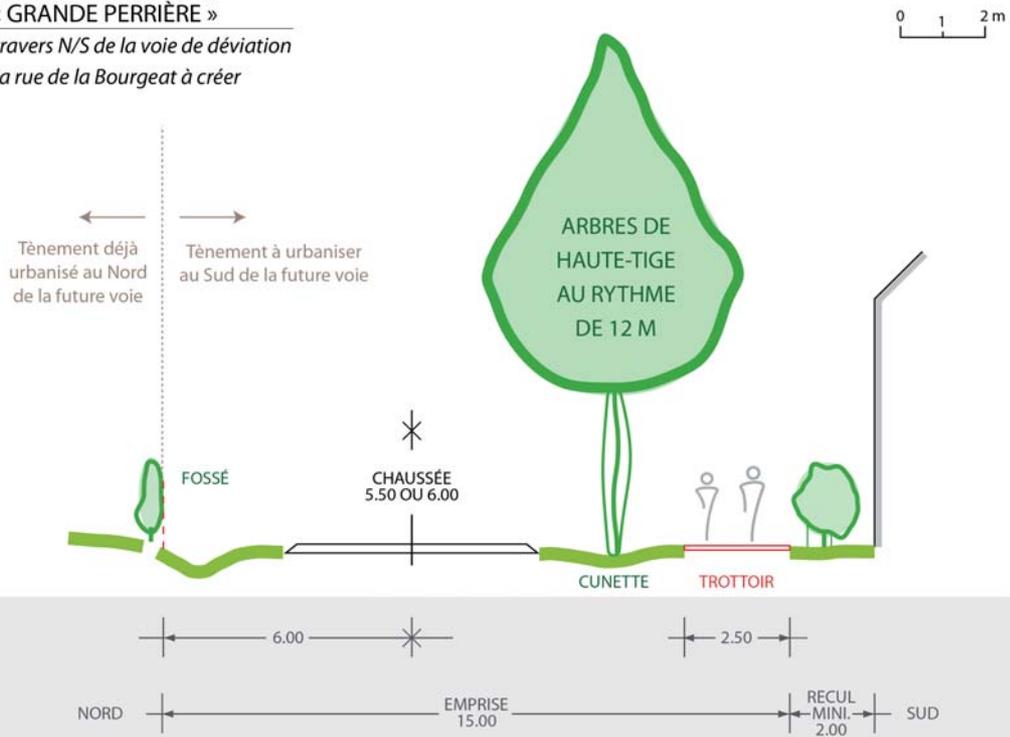
- les locaux d'habitation seront prioritairement agrémentés d'arbres à fleurs, notamment des fruitiers ;
- les formes de toiture pouvant accueillir des capteurs photovoltaïques et les matériaux extérieurs nécessitant peu d'entretien seront à privilégier ;
- les clôtures, lorsqu'elles sont indispensables, seront implantées de manière privilégiée en fond de fossé, pour faciliter l'infiltration des eaux et atténuer l'effet d'enfermement.





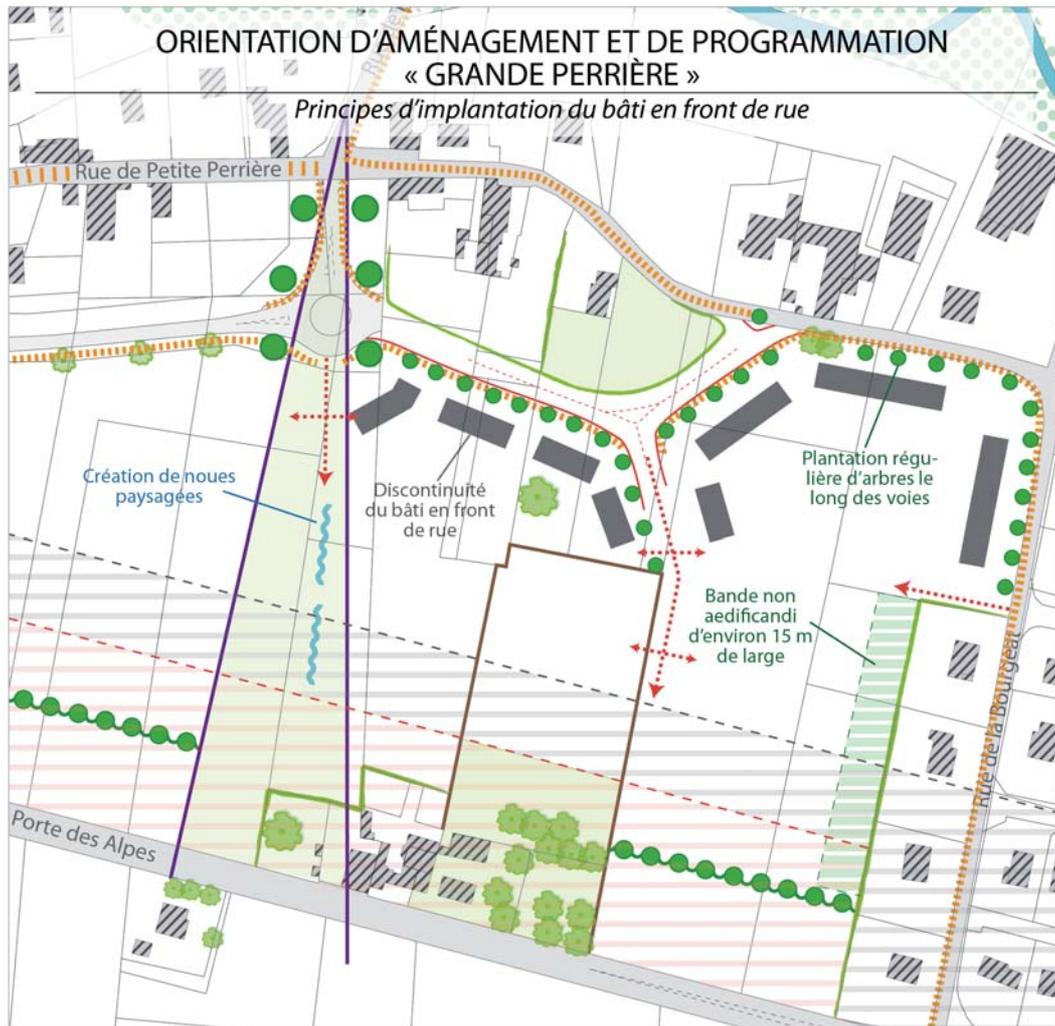
**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
« GRANDE PERRIÈRE »**

*Profil en travers N/S de la voie de déviation  
de la rue de la Bourgeat à créer*



**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
« GRANDE PERRIÈRE »**

*Principes d'implantation du bâti en front de rue*



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## SECTEUR « LE MARAIS »





## CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Le Marais » est situé dans le centre-bourg de la commune, au Sud de l'opération du Clos du Marais. Il s'étire sur environ 1,9 ha. Si quelques aménagements sont présents sur sa partie Nord (giratoire et chemin au Sud du lotissement du Clos du Marais), le périmètre de projet est majoritairement composé de terrains agro-naturels.



### ***Topographie, desserte et occupation du sol***

Le site est globalement plat, avec une légère pente Nord/Sud en direction de la Vezonne.

Les installations existantes dans la partie Nord sont liées aux habitations du Clos du Marais. Un giratoire a été aménagé dans la partie Nord-Est du secteur lors de la réalisation de la 2<sup>nd</sup>e phase de l'opération, pour permettre le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers. Il s'agit du seul accès routier à la zone avant aménagement, connecté à la rue du Dauphiné via la rue du Clos Marais. En limite extérieure Est du périmètre de projet, un bassin de rétention recueille les eaux pluviales des constructions du Clos du Marais.

La partie Sud du site est composée de 3 grandes lanières de terre. Les deux les plus à l'Ouest sont cultivées (cultures de type céréalier). La bande située à l'Est n'est plus cultivée depuis la réalisation des dernières constructions du Clos du Marais.

Aucun arbre isolé remarquable n'est présent sur le site.

### ***Risques et nuisances***

Le site est entièrement situé en zone marécageuse. Il est traversé de manière Nord/Sud par un axe de ruissellement sur versant en partie inconstructible (marge de recul inconstructible - sauf exceptions définies dans le règlement du PPRN - dans une bande de 10 m par rapport à l'axe du talweg). La partie Est du secteur est exposée à des risques de crue torrentielle ; une bande inconstructible de 50 m par rapport au lit du torrent doit être préservée. Les franges Est et Sud du périmètre de projet jouxtent des zones de risques inconstructibles (liées

aux risques de crue torrentielle pour la partie Est et d'inondation liée à la Vezonne au Sud). Les dispositions à respecter pour tenir compte de la présence de ces risques naturels et s'en protéger sont détaillées dans le règlement du PLU et ses annexes (pièces n°5 et 7).

Par ailleurs, le site est surplombé par une ligne électrique aérienne Est/Ouest.

## **RAPPEL DE LA PORTEE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit, l'ordonnancement global et les principes de connexion. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier sans figer les aménagements à venir.

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Le secteur « Le Marais » a vocation à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif de type centre d'habitats pour personnes en situation de handicap. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

## ■ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le site est destiné à accueillir un équipement comprenant des unités de logement permanent et des services d'accueil de jour. Pour permettre des interrelations fonctionnelles et sociales entre les résidents, le personnel de l'équipement et la population déjà en place, l'équipement sera fortement connecté au tissu bâti existant ; son insertion respectera l'environnement.

La densité de construction devra permettre d'assurer une accroche bâtie avec les espaces construits existants au Nord et une bonne transition paysagère avec le futur parc public de la Vezonne au Sud. Deux grands cônes de vue seront maintenus : l'un sur l'emprise de l'axe de ruissellement sur versant, au cœur du programme ; l'autre en direction de la Vezonne, dans le prolongement de la rue de la Gargotière depuis la rue du Dauphiné, à l'Est du site.

## ■ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

### - Desserte routière

D'un point de vue routier, l'organisation globale du site doit permettre une bonne connexion de l'équipement aux commodités du centre-bourg, en limitant les nuisances pour les zones d'habitat existantes.

Pour cela, la desserte du secteur sera assurée par la rue du Dauphiné via :

- D'une part, la rue existante dans l'opération du Clos du Marais ;
- D'autre part, une nouvelle voie de desserte à créer au Nord-Ouest du site, en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais. Cette voie sera traitée sous la forme d'une voie partagée entre les flux routiers et les modes actifs. Elle sera en sens unique pour les véhicules motorisés afin de sécuriser les déplacements modes actifs. La nouvelle intersection avec la rue du Dauphiné devra être aménagée de manière sécurisée, en tenant compte de la présence d'un transformateur électrique le long de la voie qui limite la visibilité. La réalisation d'une voie de desserte à la zone d'urbanisation future des Rives du Jardin, à l'Ouest du site, dans la partie Sud de cette nouvelle voie, devra être rendue possible.

À l'intérieur du site réservé à l'équipement à créer (hors desserte de l'aire de stationnement), des voies de desserte pourront être aménagées si elles sont strictement nécessaires aux besoins de l'équipement. Elles devront être mutualisées et limitées, sans compromettre les besoins de fonctionnement et de sécurité de l'équipement.

L'aménagement d'un cheminement de desserte pour l'activité agricole devra être rendu possible le long de la Gargotière puis de la Vezonne, pour assurer la desserte des parcelles qui resteront cultivées sur les pourtours du site.

### - Modes doux

Au vu de la proximité du secteur avec les commodités du centre-bourg et la desserte en transport en commun existante sur la rue du Dauphiné, un maillage de cheminements pour les modes doux doit être créé. En particulier, une liaison confortable et sécurisée doit être aménagée en lisière Ouest de l'opération du Clos du Marais, le long du nouvel accès routier.

Sur les pourtours extérieurs de l'opération, des cheminements doivent être réalisables, en direction du futur parc public de la Vezonne et de la future passerelle au-dessus de la Vezonne.

Des liaisons traversantes Est/Ouest peuvent être envisagées de manière interne, pour connecter le site au maillage global. Leur utilisation pourra être réservée aux utilisateurs de l'équipement à créer.

## ■ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le secteur est destiné à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif de type centre d'habitats pour personnes en situation de handicap. Les constructions et aménagements autorisés répondront à l'ensemble des besoins de l'équipement : espaces d'accueil et de bureaux, bâtiments de services, espaces d'évolution collectifs, logements, zone de stationnement,...

Sur la partie Nord du site, les bâtiments pourront être implantés au plus près de la voie d'accès au Nord, de manière à structurer l'espace. Ils assureront l'interface avec le tissu existant, en tant que véritable couture urbaine. Un alignement des façades des constructions au Nord permettra de structurer l'espace et de marquer l'entrée dans le site ; il fera écho à la façade existante des bâtiments au Sud du Clos du Marais.

Les unités d'habitation, réparties en plusieurs bâtiments, seront implantées dans un environnement paysagé. La capacité d'accueil total sera de l'ordre d'une soixantaine de studios/chambres.

Pour permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement et le paysage, les bâtiments pourront être réalisés en R+1. Un jeu d'épannelage entre bâtiments de plain-pied et bâtiments en R+1 pourra être mis en œuvre, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions ; la hauteur des bâtiments constituant le front bâti au Nord fixera la hauteur maximale des constructions sur toute la zone de projet.

Une zone de stationnement sera créée en entrée de site, de préférence au Sud du giratoire existant. Elle devra être suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins : personnel, visiteurs, livraison, ... Elle pourra être complétée par une zone de dépose-minute à proximité des bâtiments d'accueil et de services.

## ■ QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### - Trame verte

La trame verte sera généreuse, en particulier dans les zones dédiées à l'habitat et dans les bandes de risques inconstructibles de ruissellement sur versant et de crues torrentielles.

Le traitement des limites de la zone d'équipement devra permettre sa bonne intégration dans l'espace agro-naturel environnant. En cas de clôtures, elles assureront une transparence avec le site existant, dans la limite des exigences de fonctionnement et de sécurité de l'équipement. Les murs de clôture sont interdits.

### - Gestion des eaux pluviales

Les impacts de l'imperméabilisation des sols devront être limités au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. La gestion des eaux pluviales à l'échelle du tènement doit être privilégiée, en maintenant la Vezonne comme exutoire naturel.

En raison de la nature des sols, les dispositifs à mettre en place doivent permettre de rallonger le parcours de l'eau et ainsi faciliter l'infiltration. Des systèmes de noues paysagées, accompagnant les liaisons douces, peuvent être envisagées.

### - Qualité environnementale et durabilité

L'implantation des constructions devra permettre les apports solaires passifs et limiter les masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle des constructions. Limiter les ouvertures vers le Nord pour limiter les déperditions d'énergie ;
- Equiper les façades Sud de protections solaires efficaces pour éviter les surchauffes d'été ;

- Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent ;
- Construire des locaux traversants afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les bâtiments.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
"LE MARAIS" : SCHEMA DE PRINCIPES**



- |   |  |   |                                     |   |   |
|---|--|---|-------------------------------------|---|---|
|  | Zone d'implantation possible des bâtiments                       |  | Voie de desserte existante          |  | Lisière végétalisée ou "transparente" à créer |
|  | Zone privilégiée pour l'aménagement des espaces de stationnement |  | Voie de desserte à créer            |  | Cône de vue à maintenir                       |
|  | Front bâti à créer   |  | Liaison douce à aménager            |  | Périmètre de l'OAP                            |
|   |  |  | Chemin de desserte agricole à créer |   |   |

