

Délibérations
Prescription : 14 décembre 2015
Arrêt du projet : 6 novembre 2018
Approbation : 26 novembre 2019




PIECE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Bièvre Isère

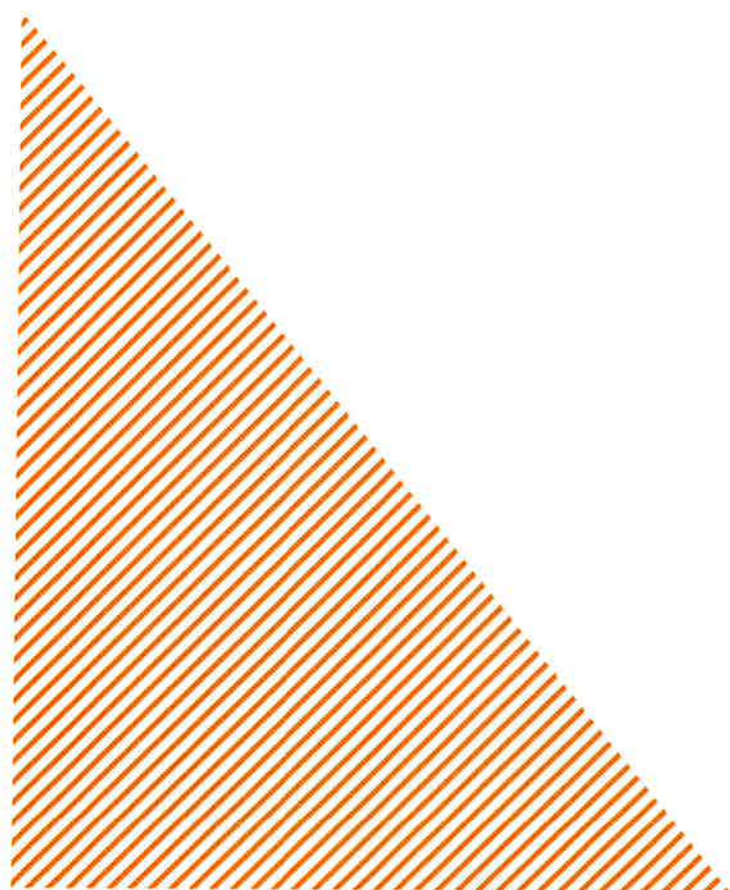


Table des matières

I - Généralités	3	ST PIERRE DE BRESSIEUX	83
		ST SIMEON DE BRESSIEUX	85
II – Généralités sur les prescriptions (applicables à toutes les OAP)	4	ST SIMEON DE BRESSIEUX	86
		THODURE	90
III- Présentation du contenu des OAP	6	VIRIVILLE	93
IV - OAP par commune	7		
BALBINS	7		
BEAUFORT	9		
BREZINS	10		
CHAMPIER	12		
CHATENAY	17		
COMMELLE	19		
FARAMANS	21		
GILLONNAY	24		
LA COTE ST ANDRE	27		
LA FORTERESSE	37		
LA FRETTE	38		
LENTIOL	41		
LONGECHENAL	42		
MARCILLOLES	44		
MARCOLLIN	47		
NANTOIN	48		
ORNACIEUX	49		
PAJAY	50		
PENOL	54		
PLAN	56		
ROYBON	57		
ST HILAIRE DE LA COTE	61		
SARDIEU	63		
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	65		
SILLANS	73		
ST CLAIR SUR GALAURE	77		
ST GEOIRS	79		
ST PAUL D'IZEAUX	81		

I - GÉNÉRALITÉS

Les modifications du Code de l'Urbanisme - issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 Mars 2014, les deux nouvelles ordonnances publiées à la fin de 2015 - introduisent et précisent le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par les articles L.151-6° et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout en respectant les orientations définies par le PADD, elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés au titre du L 151-41).

Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

34 des 41 communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Les communes n'ayant pas d'OAP sont des pôles villages (Arzay, Brion, Semons, Marnans, Bressieux, Montfalcon et Bossieu) et la commune de Le Mottier dont les capacités sont morcelées.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion urbaines, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets répondant par ailleurs aux exigences des documents supra communaux et des lois.

Le PLUI de Bièvre Isère comprend au total 119 OAP.

II – GÉNÉRALITÉS SUR LES PRESCRIPTIONS (APPLICABLES À TOUTES LES OAP)

Voirie

Pour toutes les opérations d'une certaine taille, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau interne aux îlots de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers existants et nouveaux quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte secondaires répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc...

Stationnements

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être effectué :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples
- Matériaux, etc.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Par ailleurs, toutes les opérations d'une certaine taille devront chercher à mutualiser le stationnement au niveau des visiteurs.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement encouragée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par les voiries périphériques.

La forme des constructions et le choix des matériaux

- Proposer des formes de bâtiment optimales pour minimiser les besoins énergétiques : plus une construction sera compacte, plus les surfaces d'échange avec l'extérieur seront réduites
- Favoriser les bâtiments compacts et groupés (maison mitoyenne, habitat intermédiaire...), plus économes que les bâtiments isolés
- Choisir des matériaux offrant une bonne isolation pour éviter la sensation d'inconfort et réduire le besoin de chauffage

Illustration indicative des typologies intermédiaires ou villas en bande

La densification raisonnée et adaptée au territoire, en particulier dans les communes des pôles villages aux pôles relais du PADD, ou dans les quartiers et secteurs aujourd'hui pavillonnaires, est l'enjeu essentiel d'un certain nombre d'OAP. Tendre vers des formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et plus vertueuses permettra de proposer des produits répondant aux besoins d'une population diversifiée sur l'ensemble du territoire et permettra également de partager cet enjeu.

Cette mixité pourrait aller vers des formes illustrées ci-dessous :



Traitement paysager des espaces non bâtis et des limites

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de plantations, pouvant inclure les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les trois strates devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Les pieds des arbres devront être, au minimum, enherbés.

Les essences plantées devront être locales.

Cheminements piétons / modes doux

Les liaisons douces créées seront déconnectées de la voirie, et devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés dans la mesure du possible d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

Périmètres de réciprocité

Certaines OAP sont concernées par des périmètres de réciprocité dus à la présence à proximité d'exploitations agricoles, notamment les OAP n°4 de Champier, n°2 Sillans et n°1 Saint Paul d'Izeaux.

Dans ces périmètres, l'article L 111-3 du code rural s'applique :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

III- PRÉSENTATION DU CONTENU DES OAP

Chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier.

Chacune d'entre elles peut comporter les chapitres ci-après :

- Localisation des OAP sur la commune
- Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés
- Densités : il est à noter que celles-ci s'appliquent soit à l'opération d'ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l'ensemble de l'opération), soit à chaque permis
- Sensibilités environnementales
- Orientations et principes d'aménagement

Légende générale commune à toutes les OAP

Légende des OAP



Périmètre de l'OAP

1 Accès / desserte :

- Principe de voirie structurante
- Principe de voiries de desserte secondaires
- Accès véhicules strictement interdits
- Accès unique au secteur imposé
- Principe d'accès au secteur
- Principe de regroupement des accès
- Accès à préserver
- Cheminement piéton existant à mettre en valeur et ou à prolonger
- Principe de liaisons douces à créer
- Traversée piétonne prioritaire à mettre en place
- Ouverture du parking pour maillage voirie à créer

3 Vocation des espaces bâtis :

- Equipements existants
- Futur équipements
- Secteur en cours d'urbanisation
- Secteur où privilégier la mixité habitat / commerces / services / bureaux
- Ilot en reconversion : activité existante en mutation
- Résidence seniors
- Activités
- Rez-de-chaussée commerciaux à créer
- Façade noble des activités
- Patrimoine à préserver

2 Aménagements extérieurs et paysagers :

- Parking à créer ou à requalifier
- Localisation préférentielle des stationnements
- Aménagement d'espaces publics à créer
- Espaces verts ou aménagements publics existants à conserver
- Espace vert à créer
- Traitement des eaux pluviales : bassins, fossés, noues, axes d'écoulement
- Arbres / haies existant(e)s à conserver
- Haie à créer
- Traitement paysager des limites
- Mise en valeur de la TVB
- Présence d'aléa l'1 à intégrer à l'aménagement de la zone
- Ouvertures visuelles (vues) à préserver
- Espaces verts où l'implantation d'équipements publics est possible

4 Principes d'épannelage des constructions :

- Secteurs plus denses où les types maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser
- Secteurs moins denses où les types maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sont à prioriser

5 Exemples de typologies (à titre illustratif) :

- Type collectif
- Type individuel groupé / intermédiaire
- Type individuel pur

GILLONNAY



Localisation des OAP dans la commune



L'OAP n°5, en zone UC, englobe la partie nord de la parcelle ZA14, située juste en dessous de la RD73. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1ha.

L'OAP n°6 englobe les parcelles E62, 405, 406, 409 et 411. Pour des questions de phasage, elle se découpe également en deux zones 1AUB. Elle se localise en cœur de bourg à proximité des équipements de la commune. Son urbanisation n'a pas eu lieu à ce jour car des aménagements sont nécessaires pour gérer le Biel situé en amont du site. L'ensemble de l'OAP représente une superficie d'environ 1.8ha.

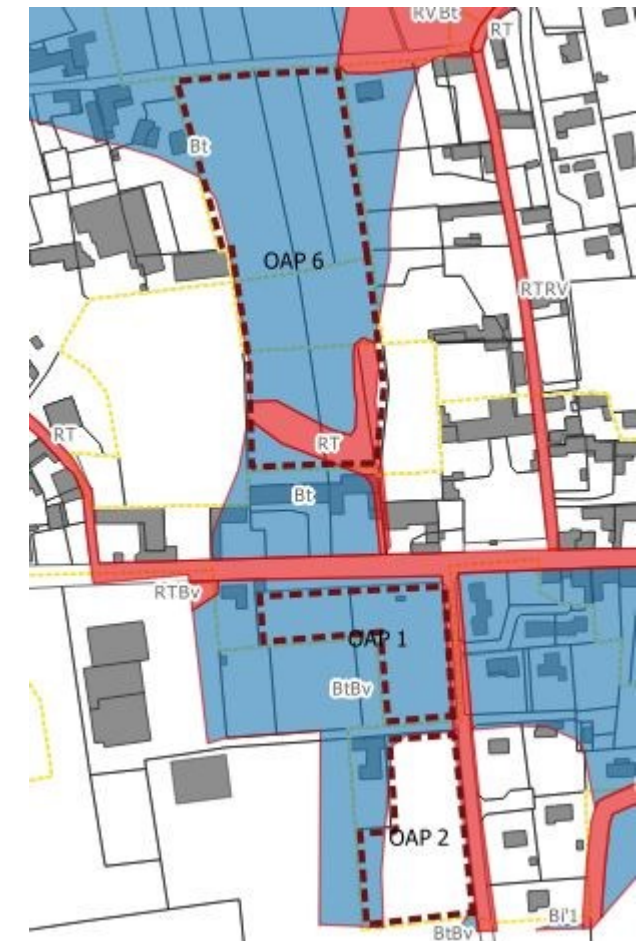
Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 40 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 15 logements / hectare
- pour les OAP n°3, 4 et 5 tendre vers 13 logements / hectare
- pour l'OAP n°6 tendre vers 25 logements /hectare

Sensibilités environnementales

OAP 1, 2 et 6 : prise en compte des risques naturels pour l'aménagement de ces secteurs.



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

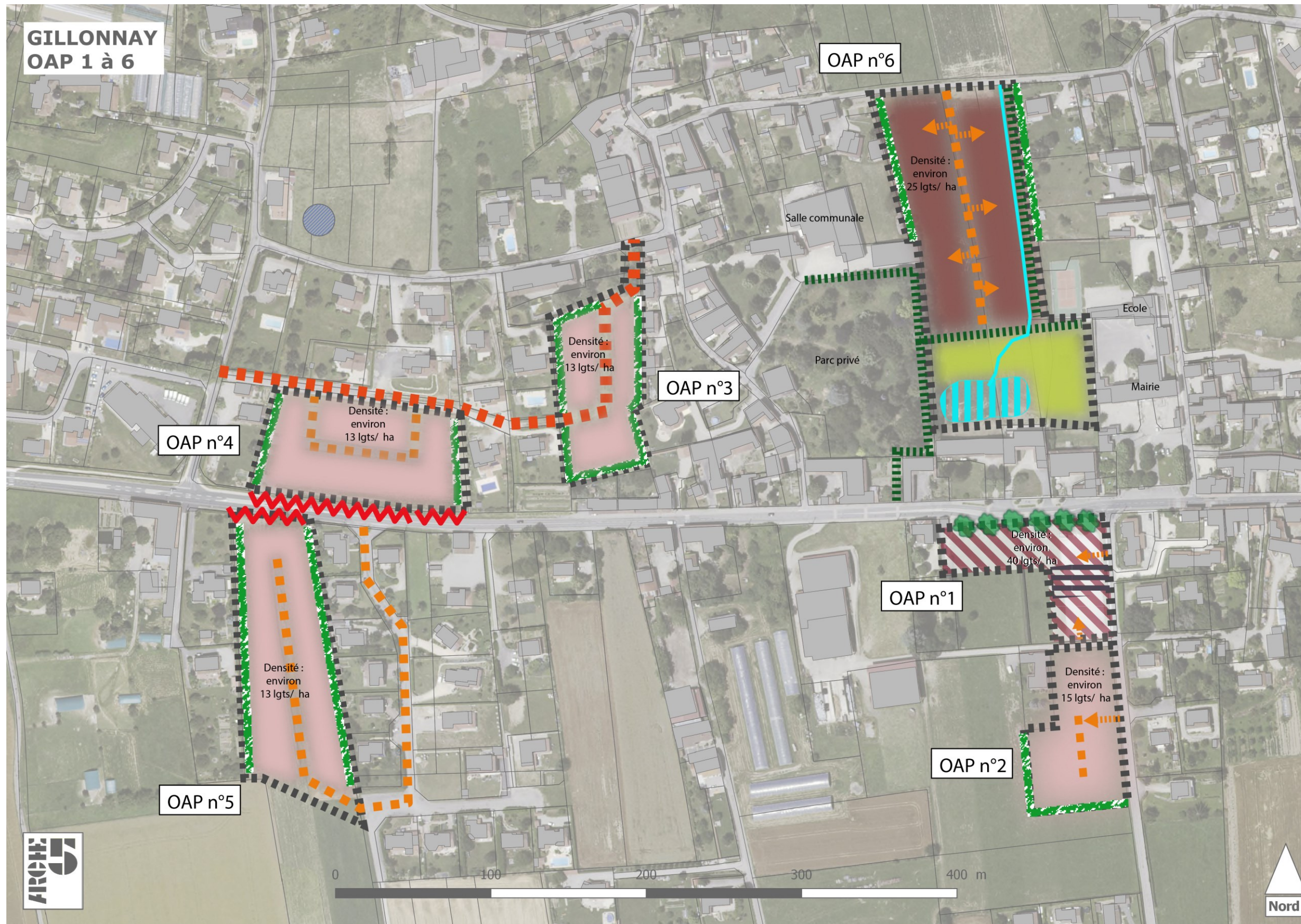
Les OAP de la commune de Gillonnay se situent toutes dans la partie centrale de la commune à proximité immédiate du centre bourg de la commune. Elles constituent un renforcement des tissus existants.

L'OAP n°1, en zone UA, englobe en partie les parcelles ZA39 et 40, le long de la route départementale RD73 qui traverse la commune d'est en ouest, à l'angle de la route de la Bièvre qui descend dans la plaine agricole. Elle s'étend sur une superficie d'environ 5000m².

L'OAP n°2, en zone UB, englobe la parcelle ZA295, le long de la Bièvre qui descend dans la plaine agricole sur une superficie d'environ 5300m².

L'OAP n°3 et l'OAP n°4, en zone UB, englobent respectivement la parcelle E432 et A1157, et constituent de grande dents creuses dans le tissu urbanisé de la commune. Elles s'étendent respectivement sur 6300m² et 8970m². Elles peuvent s'urbaniser séparément mais une logique de maillage entre les deux secteurs serait pertinente.

GILLONNAY



GILLONNAY

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Aménager le site avec un programme mixte qui comporte des commerces en RDC et des services, localisés en priorité sur la RD73.
- Intégrer le passage des eaux pluviales
- Gérer les accès aux logements depuis la route de la Bièvre.
- Aménager des stationnements accessibles depuis l'espace public.
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants sur la RD73.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

OAP n°2

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés avec un accès prioritaire sur la route de la Bièvre.
- Intégrer le passage des eaux pluviales.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°3 et 4

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès.
- Laisser la possibilité à travers ces voiries de mailler entre le chemin du clos et le chemin de praronds.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Pour l'OAP n°4 interdire l'accès depuis la RD73.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



OAP n°5

- Gérer l'accès au secteur par la rue de Palenchère.
- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés et ne débouche pas sur la RD73.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°6

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés depuis la rue des Battines
- En limite est du site, aménager un cheminement piéton, doublé d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales et du Biel vers le futur bassin de rétention en bas du site.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Permettre l'aménagement de cheminements piétons pour relier les différents équipements.
- Aménager un espace vert public sur le bas du site et un bassin de rétention et d'infiltration communale.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

Maîtrise d'ouvrage

Bièvre^{isère}
communauté

Maîtrise d'œuvre

