
3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu la délibération du Conseil Municipal
en date du :
arrêtant le projet du Plan Local
d'Urbanisme

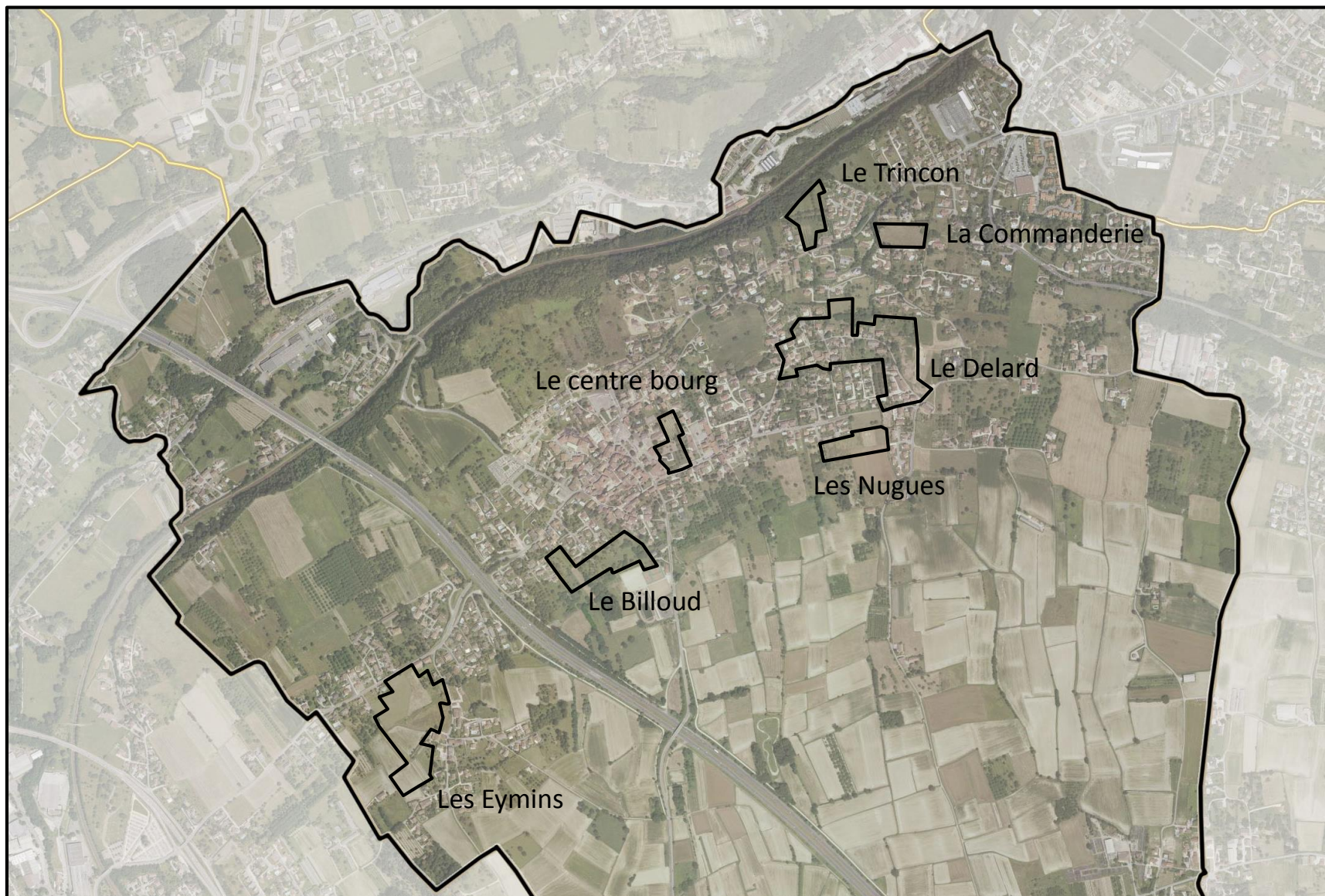
Cachet de la Mairie et signature :

.....

Sommaire

Localisation des zones concernées par une OAP	4
Les Nugues	5
Les Eymins	11
Le Billoud	18
Centre Village	23
Le Delard	26
La Commanderie	36
Le Trincon	39
Les cheminements actifs	42

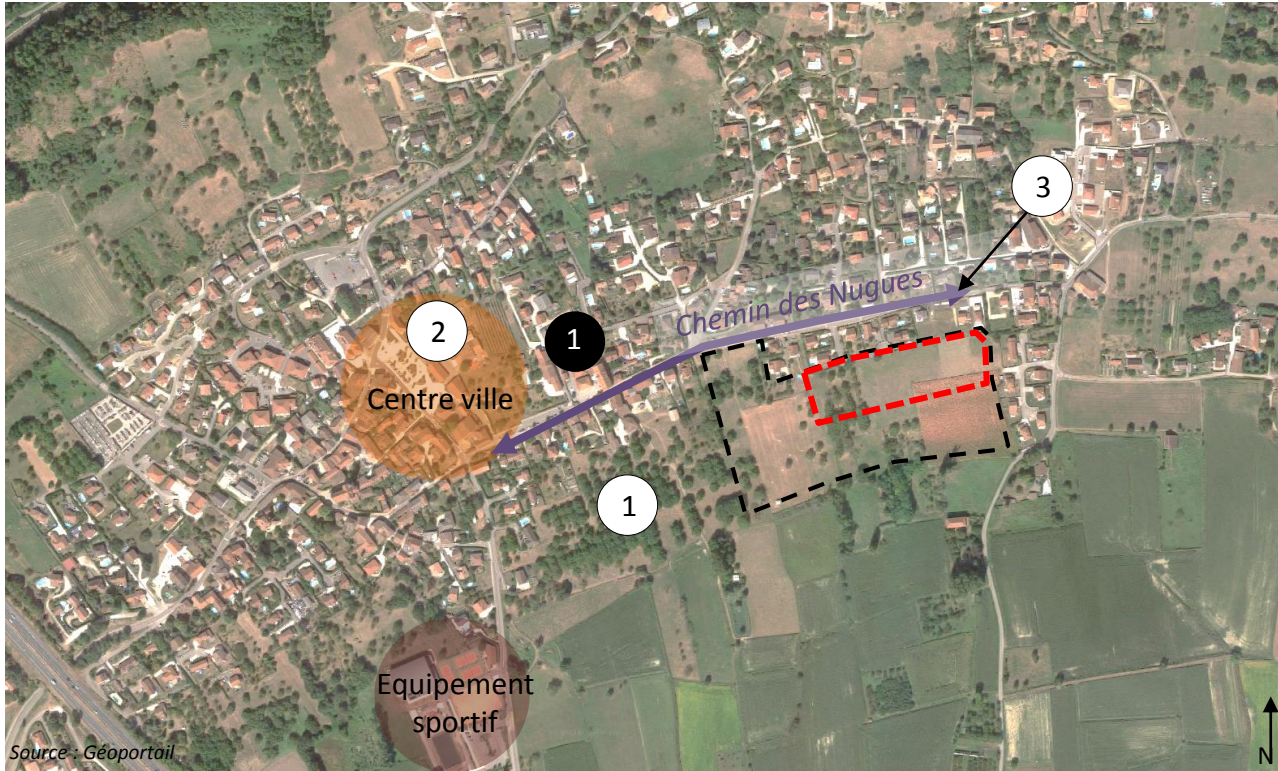
Localisation des zones concernées par une OAP



Les Nuges

Foncier privé, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.
*Cette zone d'urbanisation future est hors enveloppe préférentielle de
développement du SCOT*

Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Source : Géoportail

Surface totale de la zone : 1,63 ha
Avec déduction des zones
inconstructibles : 1,55 ha



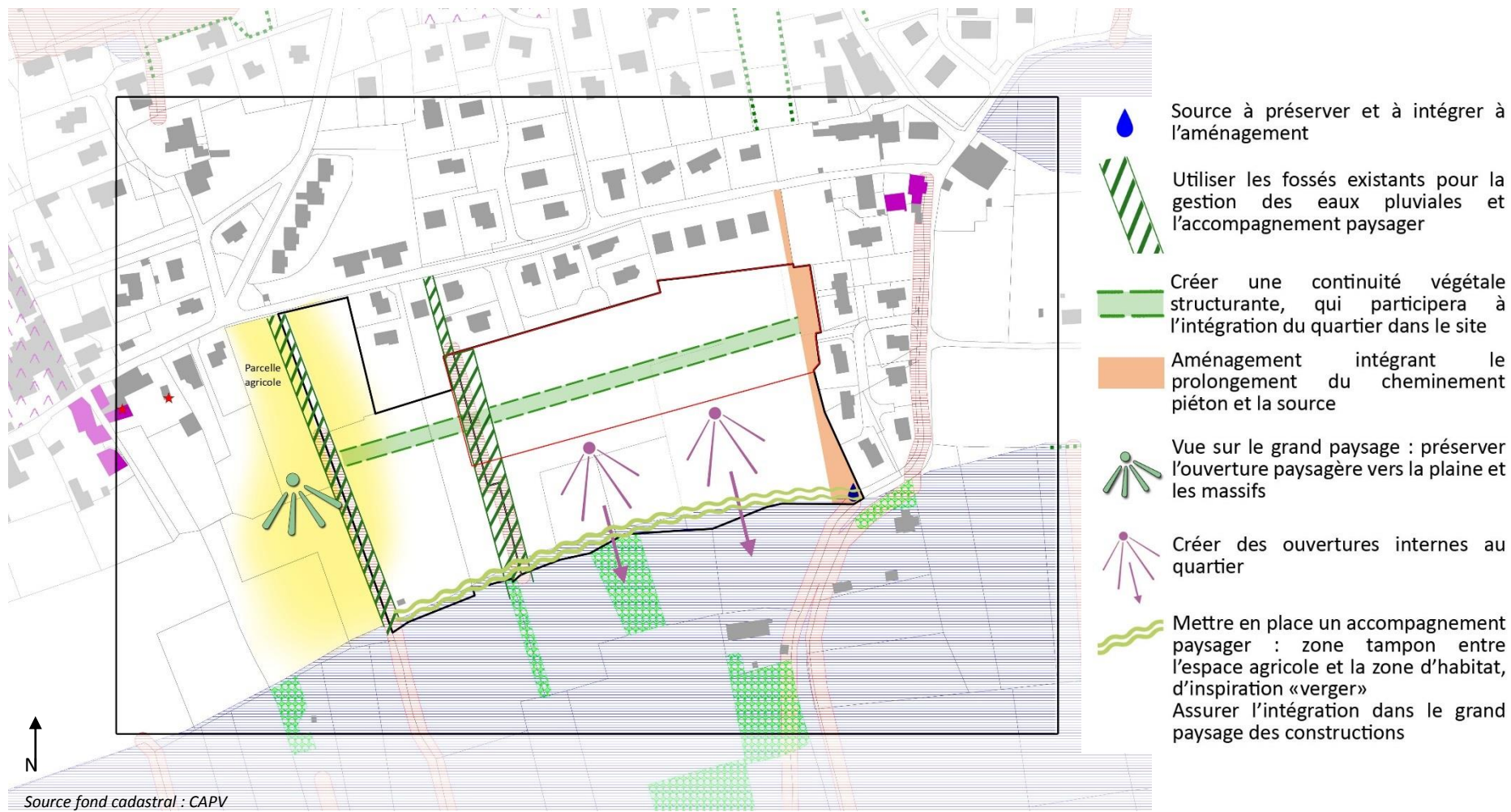
- | | | |
|-----------------|---|---|
| Inconvénients | 1 | Problématique de circulation/stationnement aux heures de pointes de l'établissement scolaire qui bloque toute la rue |
| Points positifs | 1 | Des vergers à protéger, classement en zone agricole |
| | 2 | La proximité du centre-ville (mairie, école, commerces) |
| | 3 | Le chemin des Nugues est une des seules voies aménagées pour les piétons. Elle permet un accès direct au centre, sur terrain plat |

- Un projet en plusieurs phases**
-  Périmètre de la zone d'urbanisation future, à échéance du présent PLU
 -  Périmètre de réflexion élargi, pour anticiper une urbanisation hors échéance de ce PLU

Avoir une vision d'ensemble du site pour un développement futur, hors échéance de ce PLU

Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet

PRINCIPE PAYSAGER ET PERCEPTION



Avoir une vision d'ensemble du site pour un développement futur, hors échéance de ce PLU

Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet

PRINCIPE D'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS



Avoir une vision d'ensemble du site pour un développement futur, hors échéance de ce PLU
Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet

LES TYPOLOGIES BATIES



UNE IMAGE POSSIBLE



Objectif de programmation

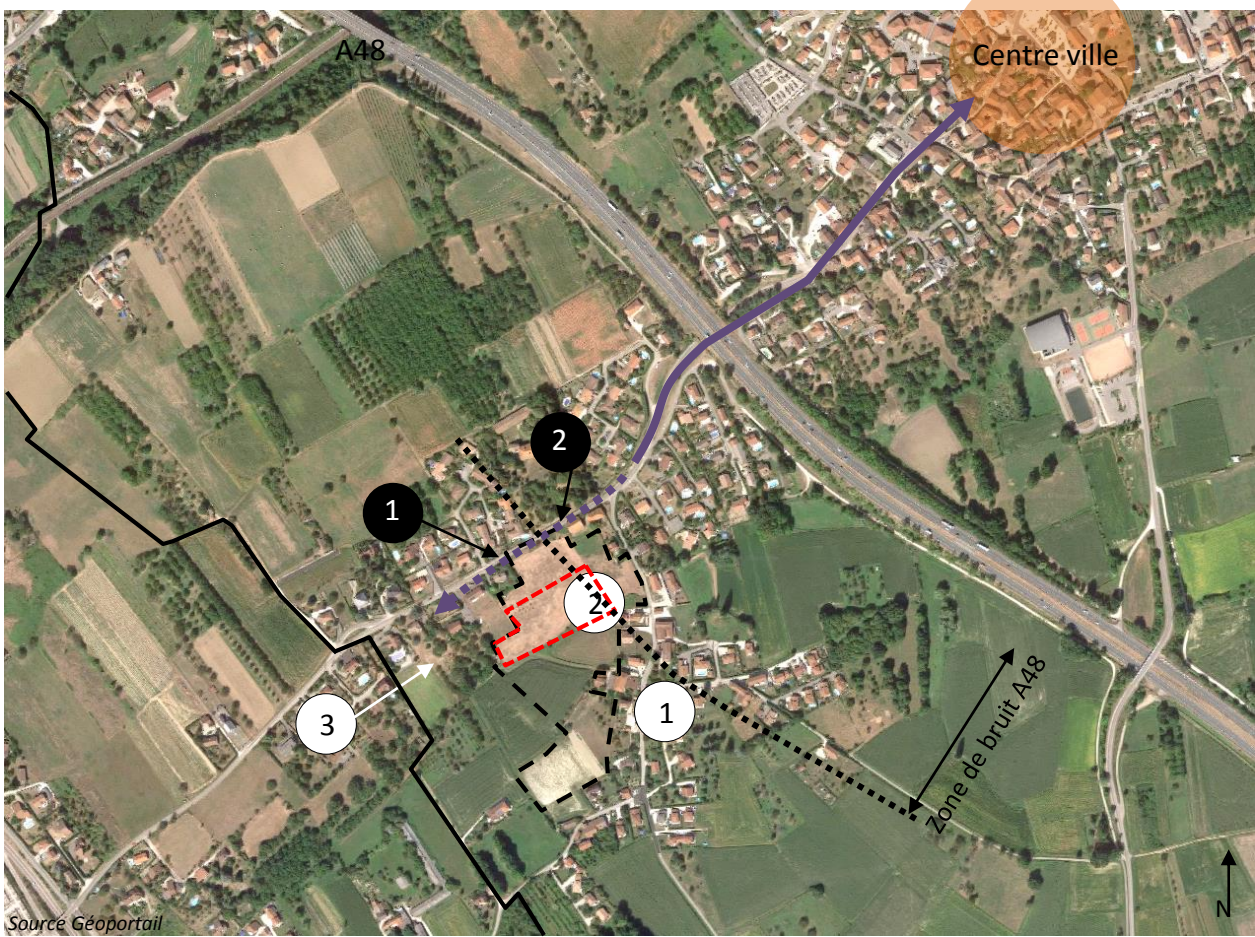
- Une vingtaine de logements dont au moins 50% de logements intermédiaires.
- Mixité sociale inscrite dans le règlement :
 - Hypothèse de 1001m² à 2000m² de surface de plancher* = 30% de logements sociaux
 - Soit 6 logements sociaux sur l'opération.

** Le projet peut aussi s'inscrire dans la tranche supérieure avec 35% de logements sociaux soit 7 logements sociaux*

Les Eymins : un caractère de village

Foncier privé, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.
*Cette zone d'urbanisation future est hors enveloppe préférentielle de
développement du SCOT*

Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Source Géoportail

-  Périmètre de la zone d'urbanisation future
-  Périmètre de réflexion élargi

Surface totale de la zone d'urbanisation future : 0,87 ha
Avec déduction de la zone humide : 0,78ha

- Inconvénients
- 1 Route de la Colombinière : une absence d'aménagement pour les modes doux (ER réservé au PLU) à raccorder aux aménagements existants
 - 2 Mur de soutènement de la Colombinière : impact visuel fort

- Points positifs
- 1 Une structure ancienne sur laquelle s'appuyer pour le développement
 - 2 Une zone humide à intégrer à l'organisation de la zone
 - 3 Espace arboré limitrophe à la zone

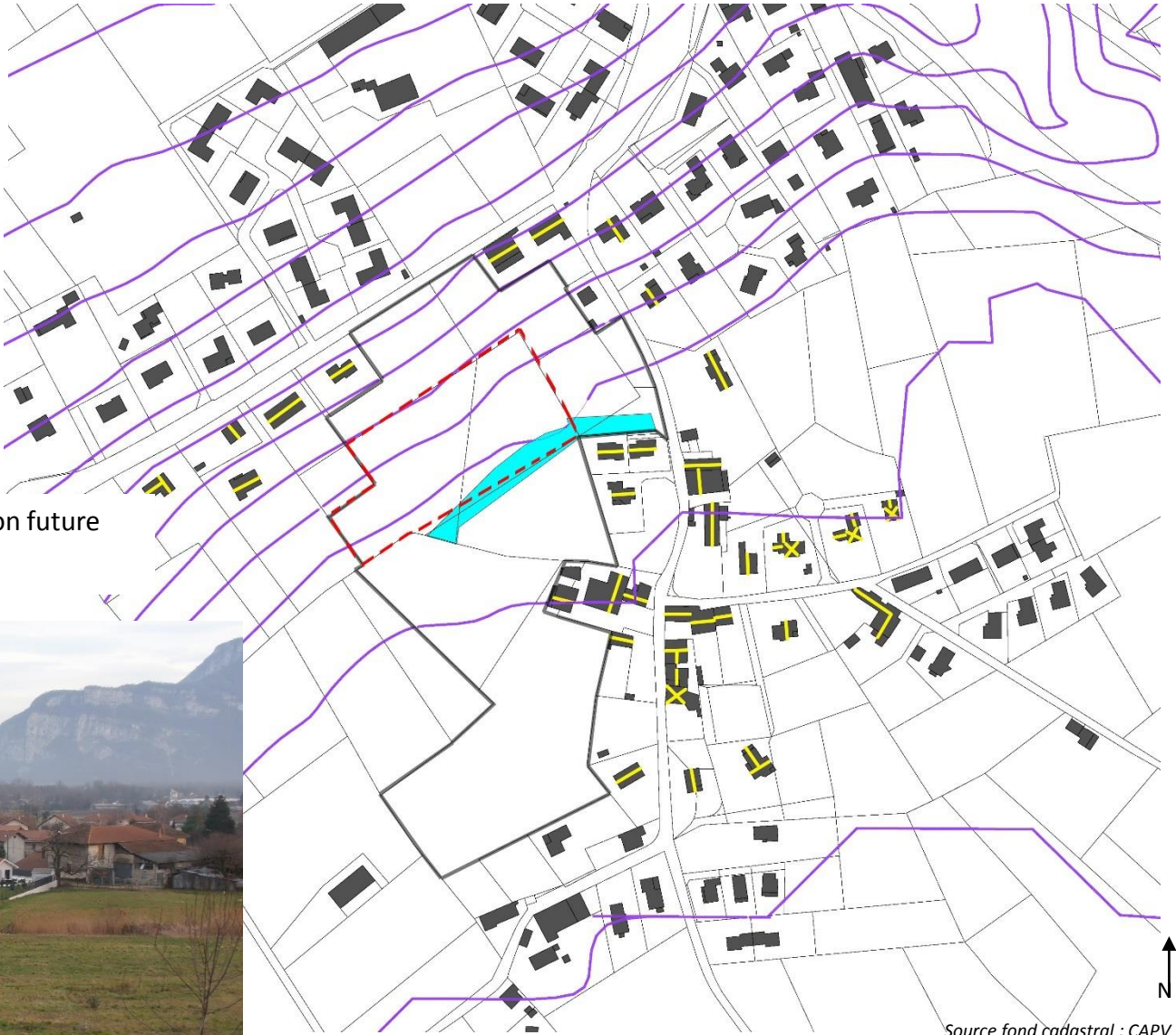
Contexte bâti et topographique

Des lignes de faîtages principales (traits jaunes) d'orientation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau qui donnent une cohérence d'ensemble.

-  Périmètre de la zone d'urbanisation future
-  Périmètre de réflexion élargi



Vue depuis le haut du mur de soutènement du manoir

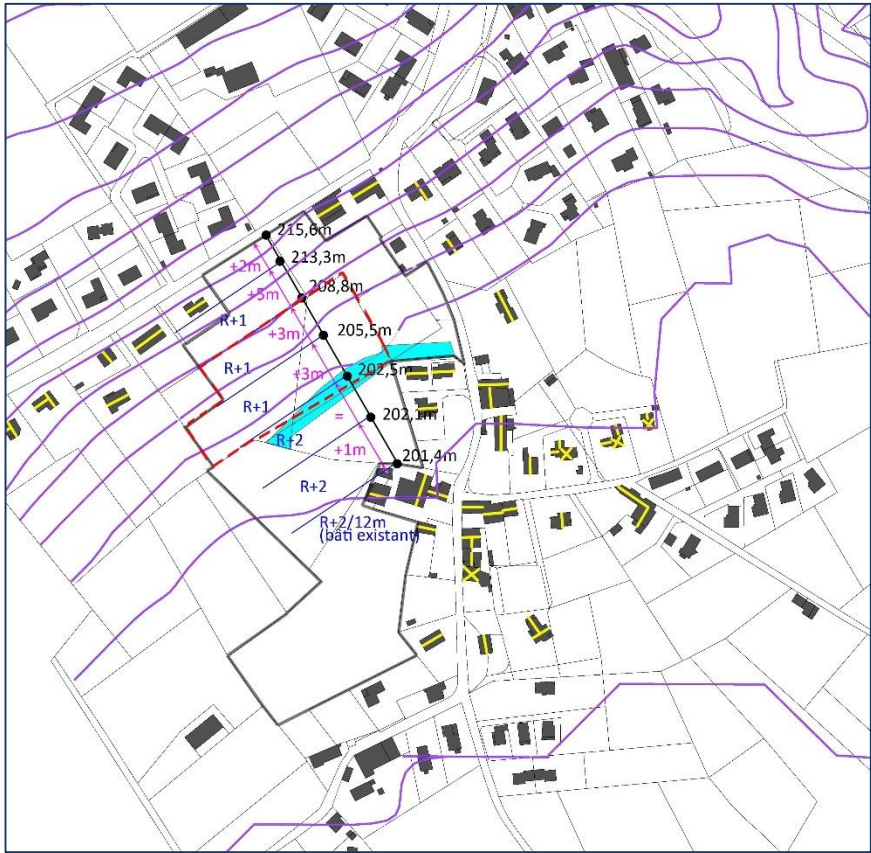
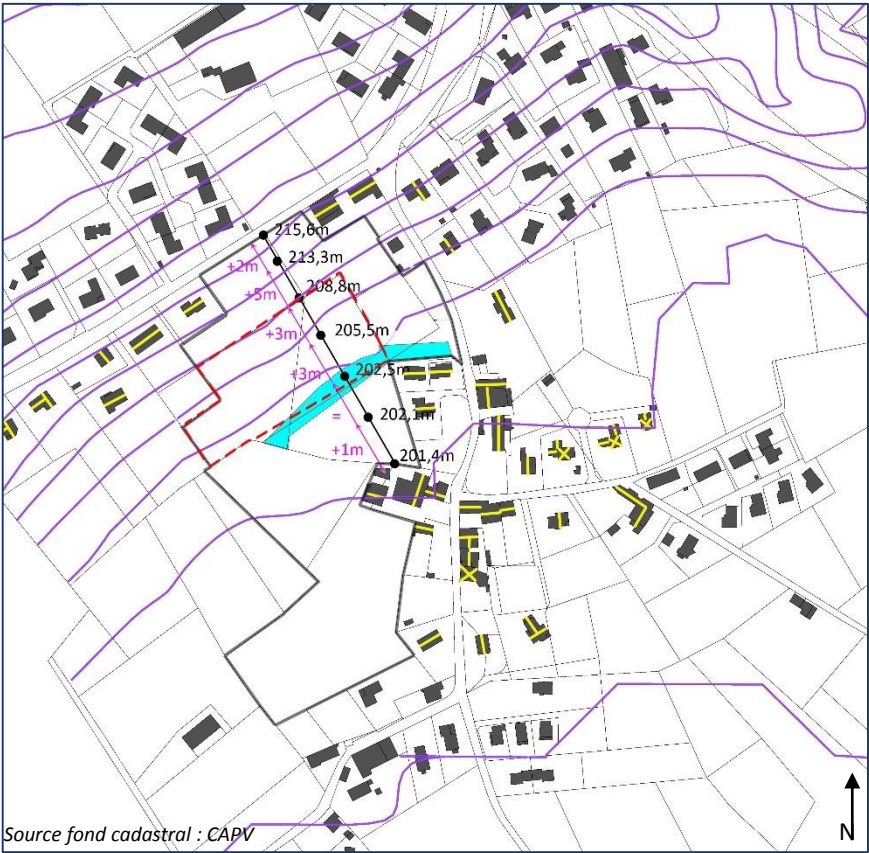


Contexte bâti et topographique

Une topographie marquée à intégrer dans la gestion des hauteurs des constructions pour préserver une hauteur similaire sur toute la zone.
Il s'agit aussi de préserver les vues depuis le manoir (MH).



Mettre en place un épannelage des constructions.



Avoir une vision d'ensemble du site pour un développement futur, hors échéance de ce PLU

Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet

PRINCIPE PAYSAGER ET PERCEPTION

Paysage



Préserver la zone humide et l'intégrer à l'aménagement de la zone

Prévoir une continuité écologique entre la zone humide et l'espace arboré par une continuité végétale dans la zone d'urbanisation future

Perception



Organiser des percées visuelles depuis la route de la Colombinière : vue vers la plaine et contre-poids au mur de la Colombinière. Ces percées peuvent être associées à des cheminements piétons

R

Epaneler les hauteurs pour maintenir une hauteur de ligne de faitage similaire sur toute la zone et ainsi préserver une cohérence visuelle dans les vues depuis le manoir (MH)

Organiser les lignes de faitage parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux
Mettre en place des volumes bâtis simples évitant les décrochages de volume important et les toitures 4 pans sur un plan carré.

Structuration



Affirmer la centralité du hameau par une intensification urbaine, une réinterprétation des formes bâties traditionnelles et la mise en place d'un espace public structurant



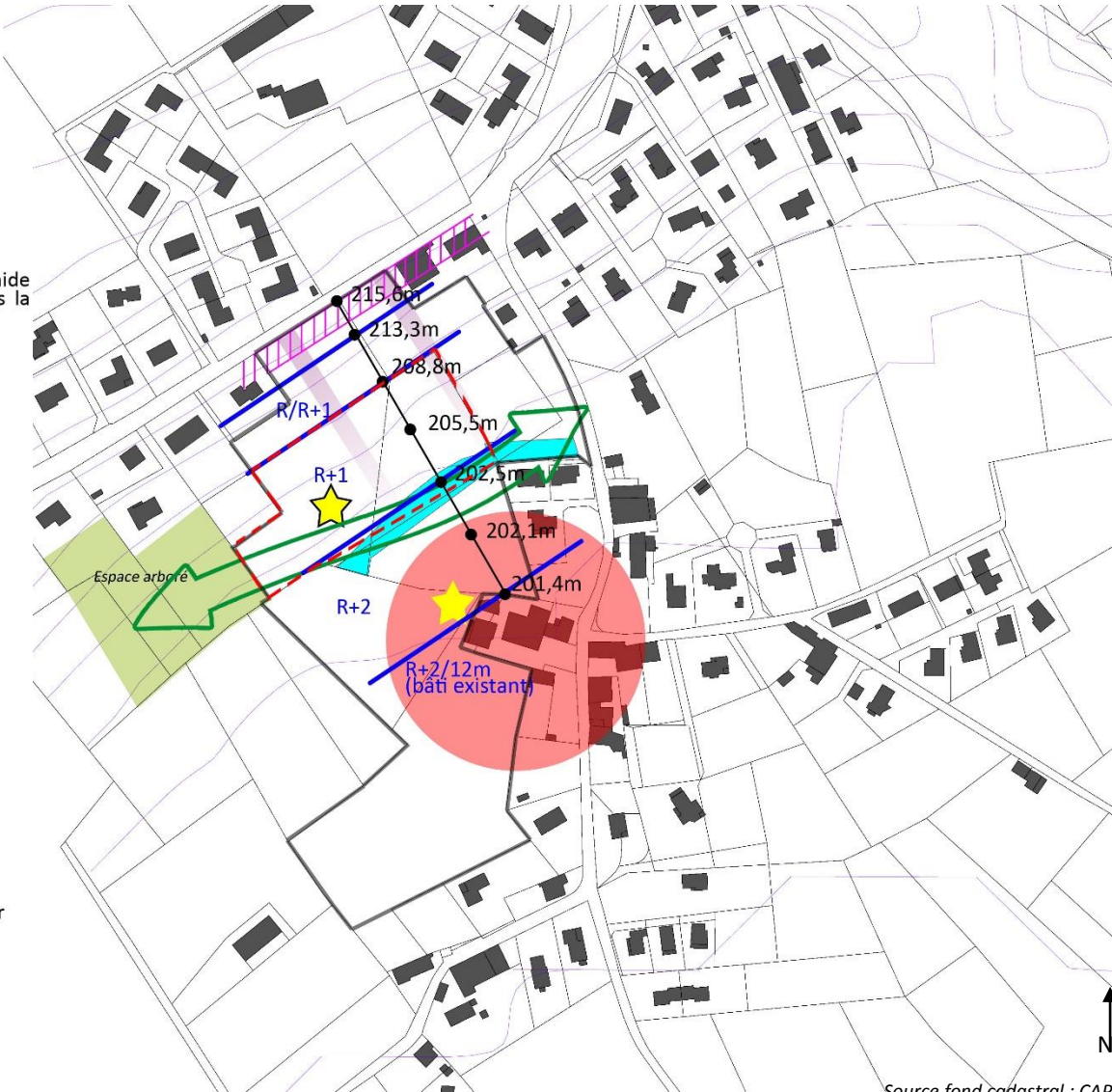
Imposer un recul des constructions pour ne pas créer d'effet couloir face au mur de soutènement



Mettre en place un espace public structurant appuyant une forme bâtie plus dense



Mettre en place un espace public/une aire de jeux en lien avec l'ouverture sur la zone humide et le cheminement piéton.

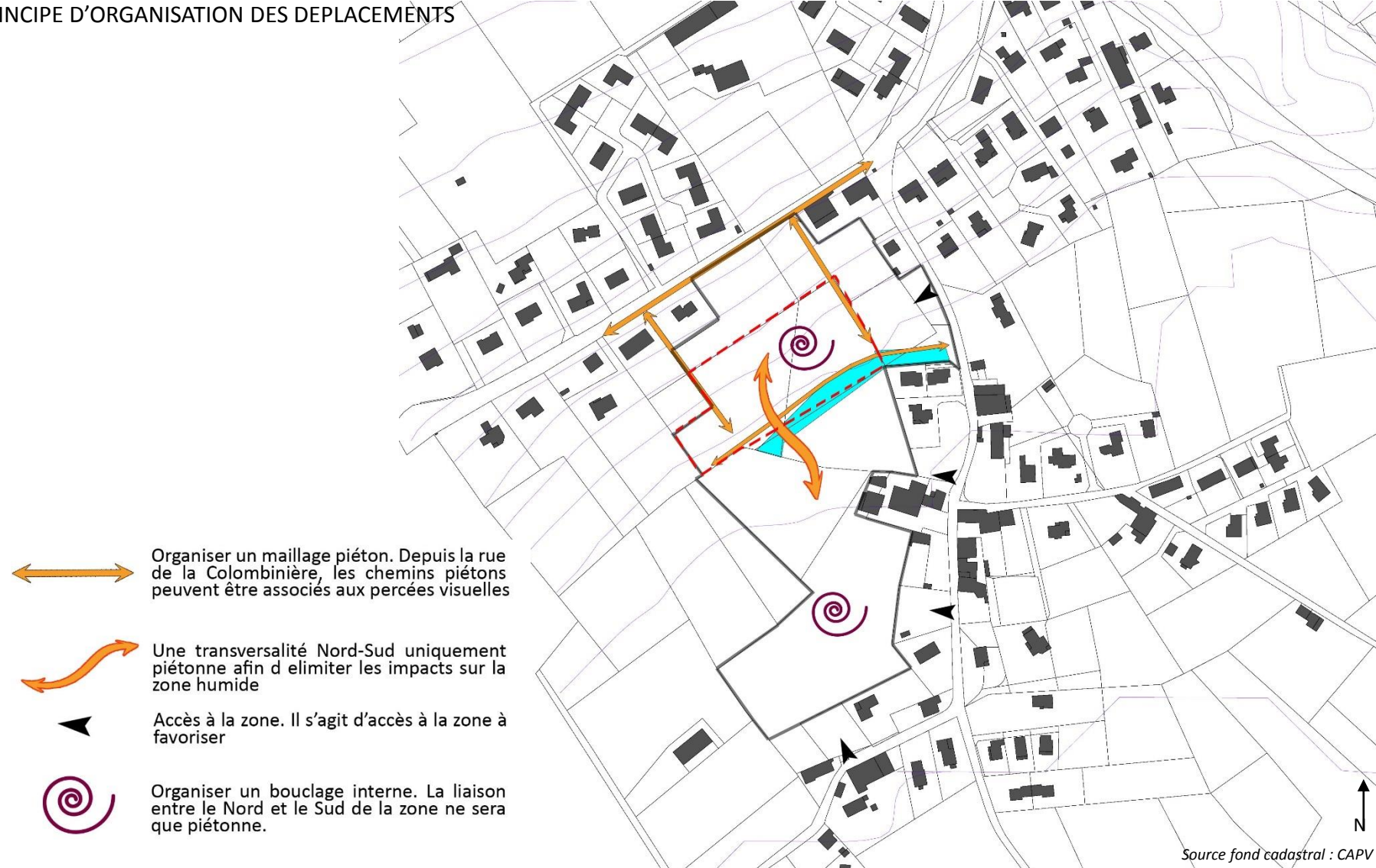


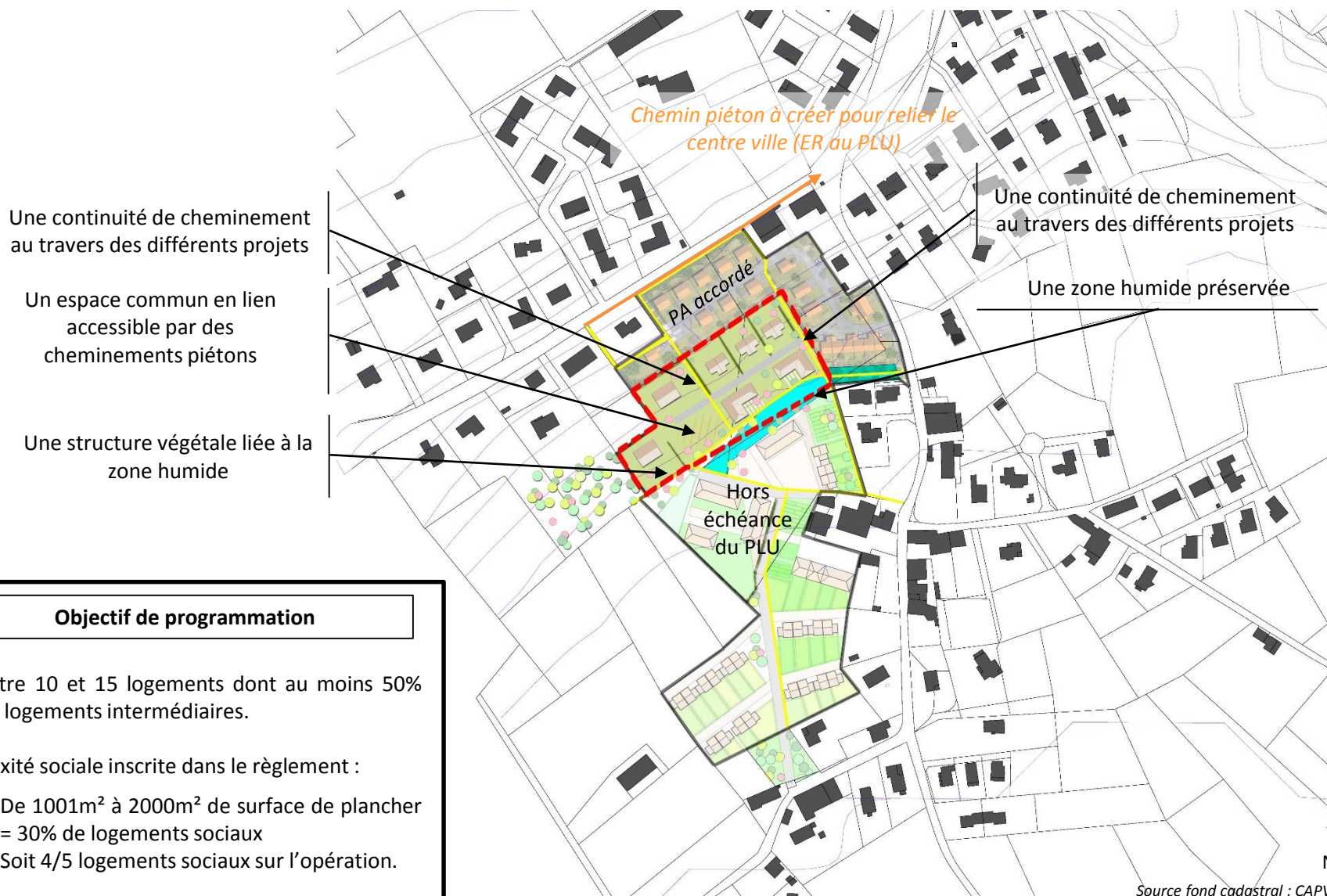
Source fond cadastral : CAPV

Avoir une vision d'ensemble du site pour un développement futur, hors échéance de ce PLU

Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet

PRINCIPE D'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS





Objectif de programmation

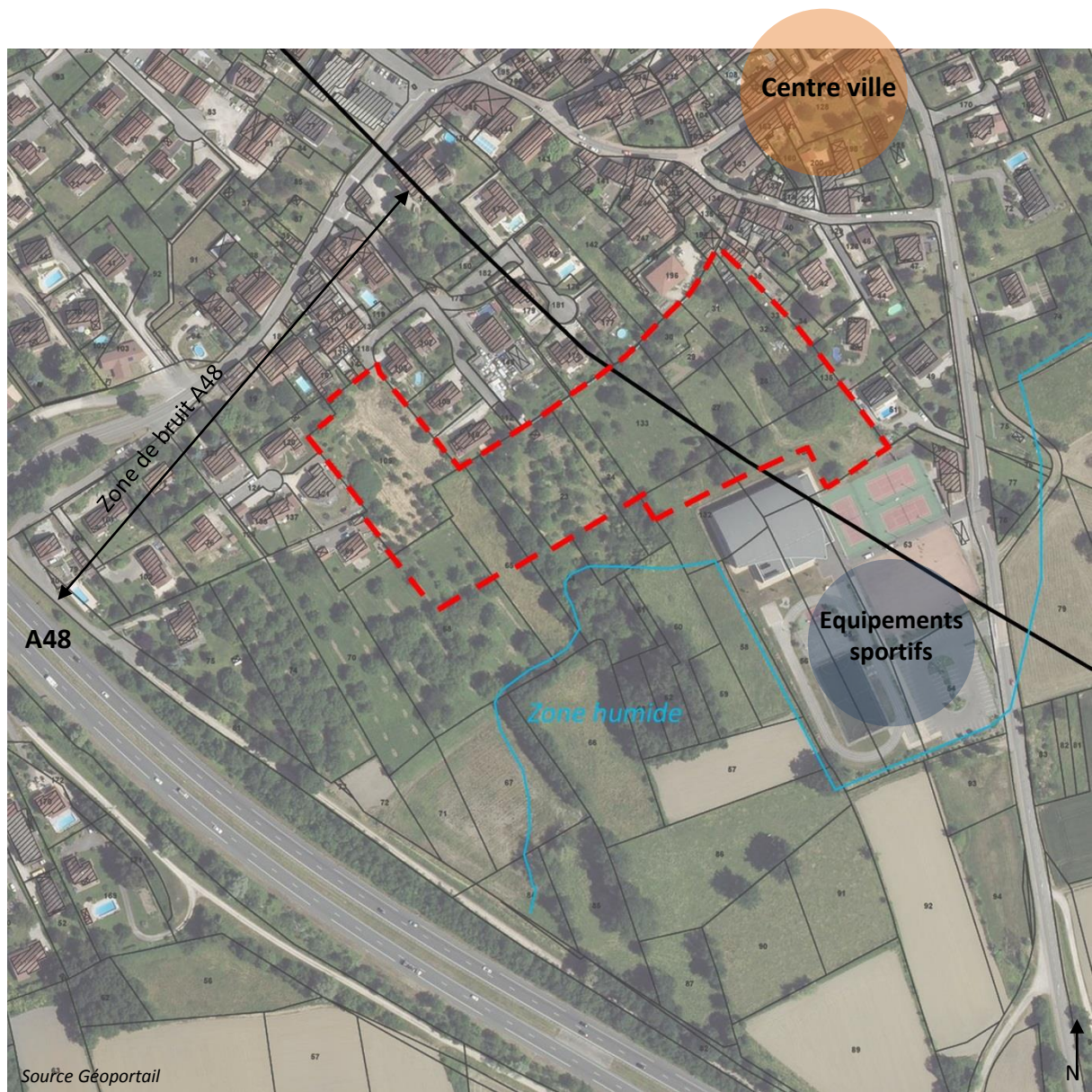
- Entre 10 et 15 logements dont au moins 50% de logements intermédiaires.
- Mixité sociale inscrite dans le règlement :
 - De 1001m² à 2000m² de surface de plancher = 30% de logements sociaux
 - Soit 4/5 logements sociaux sur l'opération.

Le Billoud

Foncier privé et communal, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble soumise à modification ou révision du PLU, pour insuffisance des réseaux de desserte.

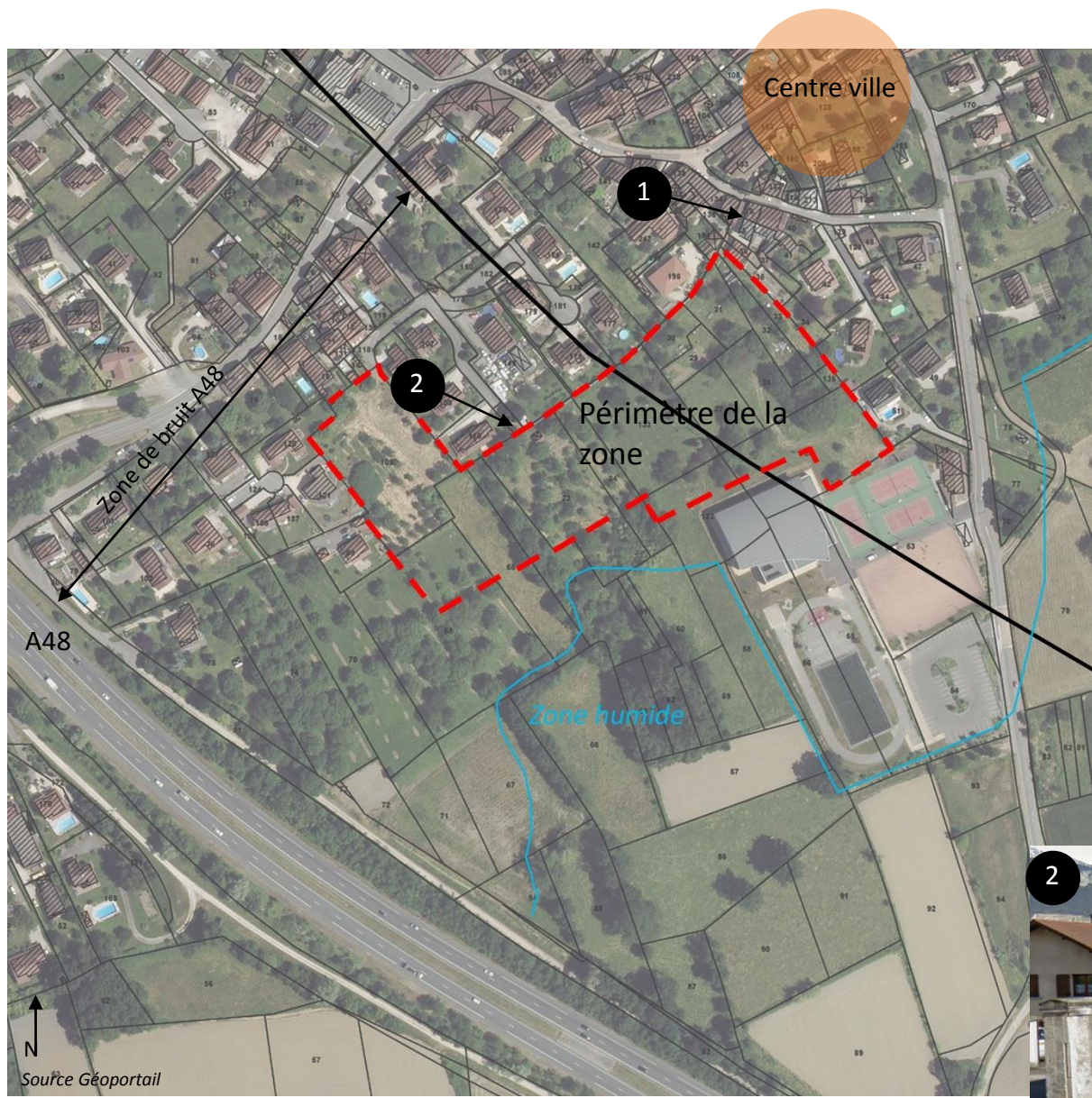
Cette zone d'urbanisation future est dans l'enveloppe préférentielle de développement du SCOT

Contexte bâti et objectif de logement



- Surface totale de la zone : 2,2 ha
- Localisation dans l'espace préférentiel de développement du SCOT : objectif moyen de 40 log / ha
- Proximité des équipements et services

Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Des accès inadaptés ou inexistants et difficile à mettre en place

1 Chemin du Monnet et accès existant étroit



2 Voie privée – copropriété, sous dimensionnée pour un accueil de flux important

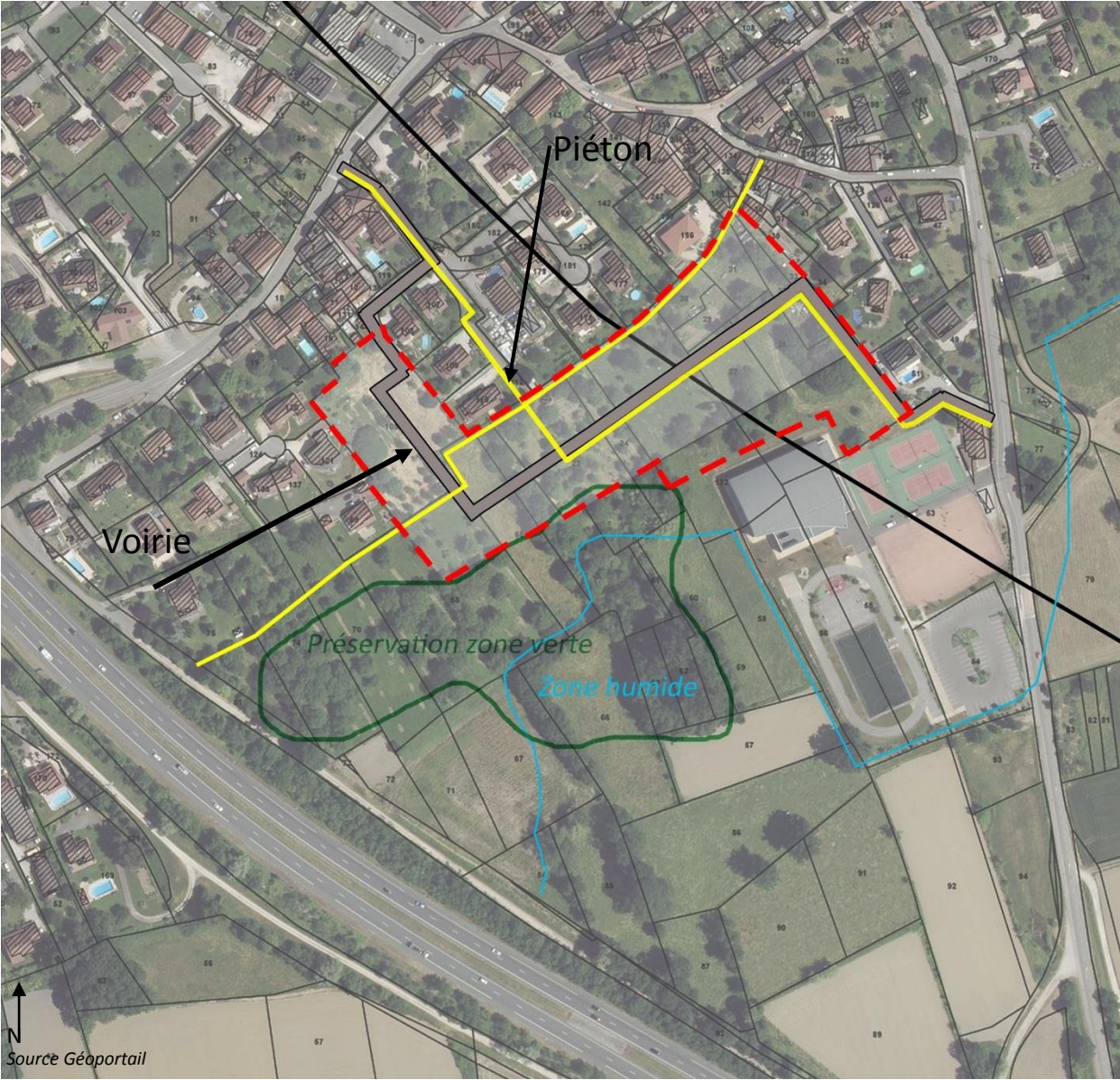


[illegible]

- 3 Absence d'accès – Club house
- 4 Proximité de l'autoroute – zone de bruit

- 1 Une structure végétale assurant une transition entre habitat et plaine agricole
- 2 La proximité d'équipements





Source Géoportail

Les objectifs de développement

- Préservation de la zone verte qui joue un rôle de transition avec la plaine agricole et assure l'intégration du projet dans le grand paysage
- Voie traversante RD128B / rue des Tisserands par la parcelle AT105 = mise en place d'un emplacement réservé pour accéder à la zone
- Liaison piétonne vers :
 - *le chemin du Monnet et la RD128B
 - *la rue des Tisserands
 - *le chemin de la Tençon
- Un potentiel constructible d'au moins 80 logements

Objectif de programmation

- 80 à 100 logements jusqu'au R+2
- Mixité sociale inscrite dans le règlement :
 - Plus de 2000m² de surface de plancher = 35% de logements sociaux
 - 28 logements sociaux sur l'opération sur une base de 80 logements.

Centre bourg

Foncier privé dont une parti est soumis à un périmètre d'attente au titre de
l'article L.151-11 du CU, classé en zone urbaine.
Cette zone est dans l'enveloppe préférentielle de développement du SCOT



Un site privilégié

- Localisation dans l'espace préférentiel de développement du SCOT : objectif moyen de 40 log / ha
- Surface destinée au logement / extension école : étude de programmation en cours sur 2018 pour l'extension de l'école = périmètre d'attente de projet mis en place dans l'attente de cette étude et de ces préconisations
- Proximité des équipements et services

-  Vignes
-  Puits-Source
-  Canalisation ancienne - localisation indicative
-  Chemin des Contrebandiers

Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet



Espace public

- ↔ Création d'une voirie depuis la rue du Morel, via le parking existant à reconfigurer. seul un accès piéton est autorisé sur le chemin des Contrebandiers
- Un espace public à requalifier en lien :
 - avec la nouvelle voie
 - avec une qualité des cheminements piétons vers le centre
- ▤ Proposer un traitement des intersections, ponctuant et sécurisant l'espace public
- ← Préserver le caractère de chemin de ce passage

Paysage



Maintenir une zone verte autour des sources

Equipement et habitat



Mise en place d'un périmètre d'attente de projet (étude en cours sur le second semestre 2018) pour évaluer les conditions d'extension de l'école)



Organisation de logements intermédiaires ou d'un petit collectif d'hauteur équivalente aux constructions alentours

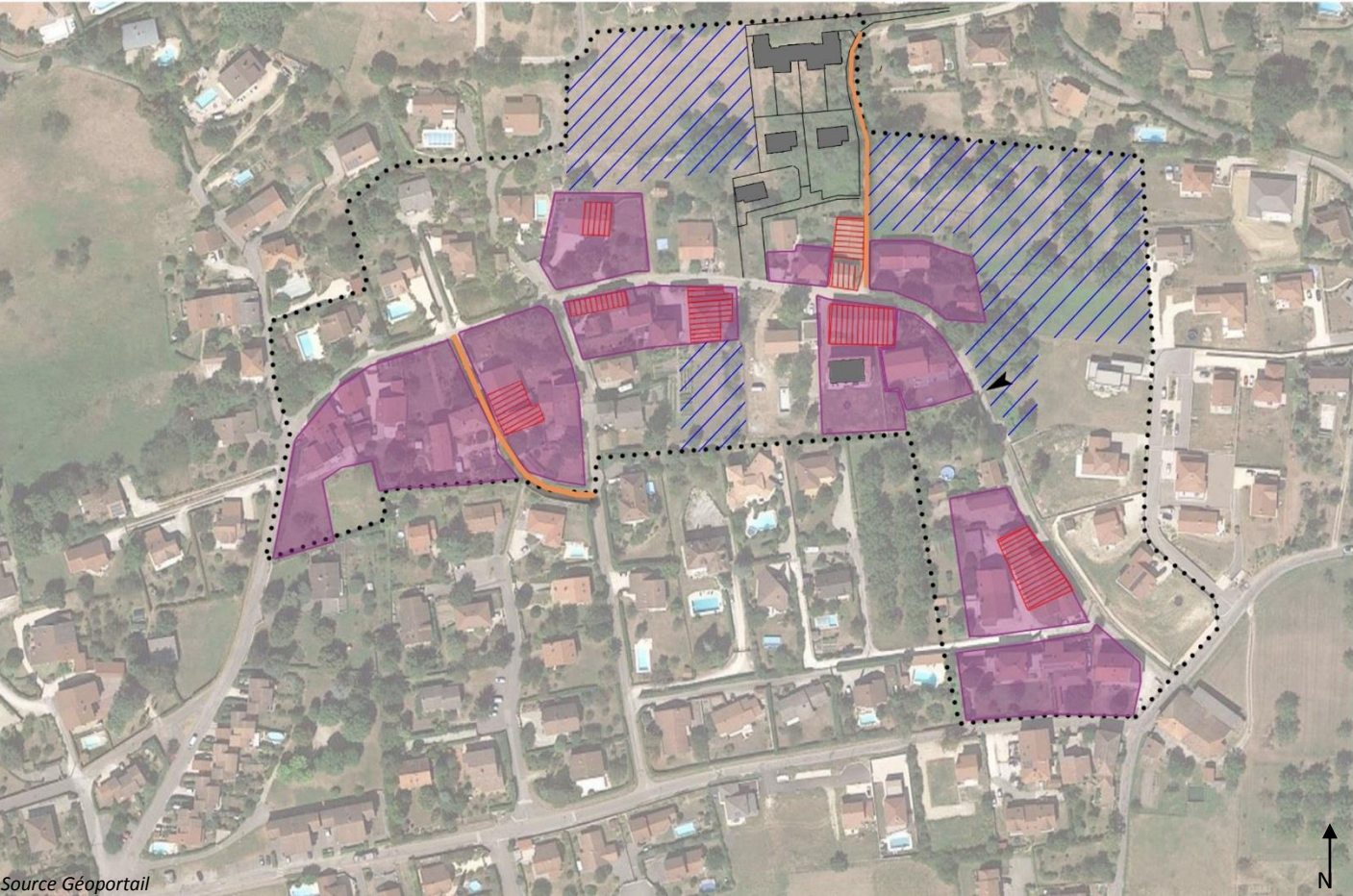
Objectif de programmation

- 4/6 logements (1^{ère} étape).

Le Delard : OAP patrimoine

Un enjeu de préservation et d'évolution

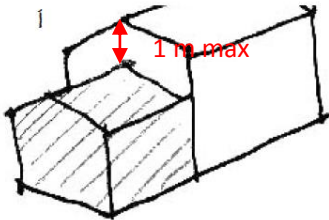
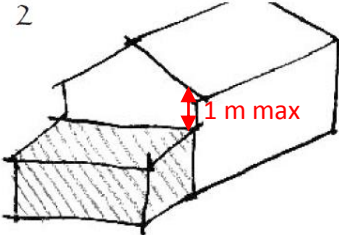
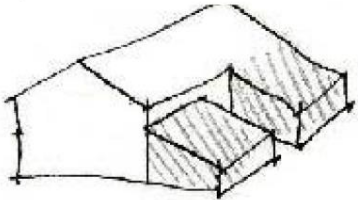
Identification des ensembles patrimoniaux et des enjeux de préservation



- Ensembles patrimoniaux préservés
- Bâti non occupé de type habitation ou grange soit :
 - réhabilitable,
 - pouvant changer de destination.
- Parcelles non bâties potentiellement constructibles
- Chemin existant à préserver

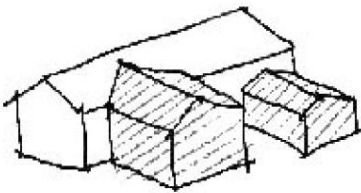
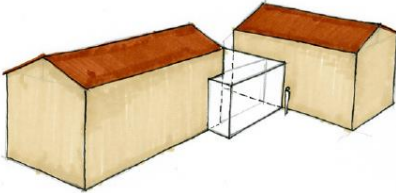
Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – évolution des volumes

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre : Cas 1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'extension est de moins d'1 mètre.	1  2 	 
Cas 3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.	3 	 

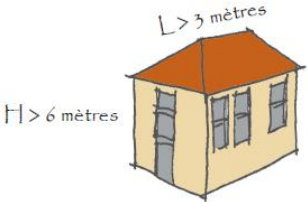
Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – évolution des volumes

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Cas 4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.	4 	
En cas d'impossibilité technique à réaliser une extension selon les exemples 1, 2, 3 et 4, les toitures terrasses accessibles et aménagées, les toitures terrasses végétalisées ne sont autorisées que : - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ; - en jonction immédiate avec le terrain naturel ; - sur des bâtiments de jonction entre deux volumes». Ceci à condition que le volume concerné présente des dimensions inférieures à 4 mètres.	5 	
De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite. Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.		

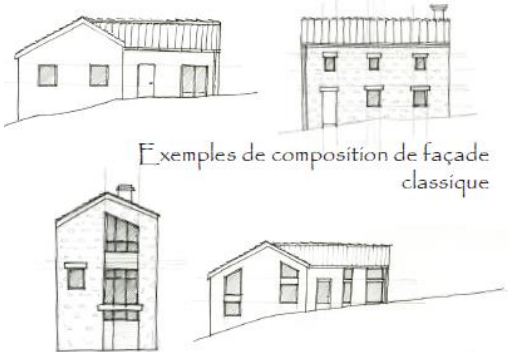
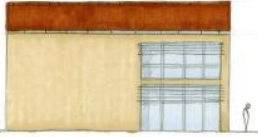
Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – Les toitures

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Interdiction : Sont interdites les ouvertures non intégrées à la pente du toit.	 Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit	
Prescriptions communes : Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.	 Toiture présentant 4 pans	

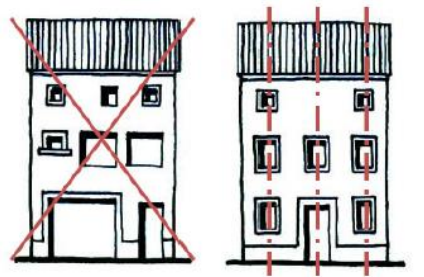
Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – Les ouvertures

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Interdiction : Sont interdites les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade.		
Prescriptions communes : Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Des proportions d'ouvertures différentes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade. Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné et d'améliorer la performance thermique du bâtiment. Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit. Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction. La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade.	 Exemples de composition de façade classique  Exemples de composition de façade soulignant les formes générales du bâti  Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif	

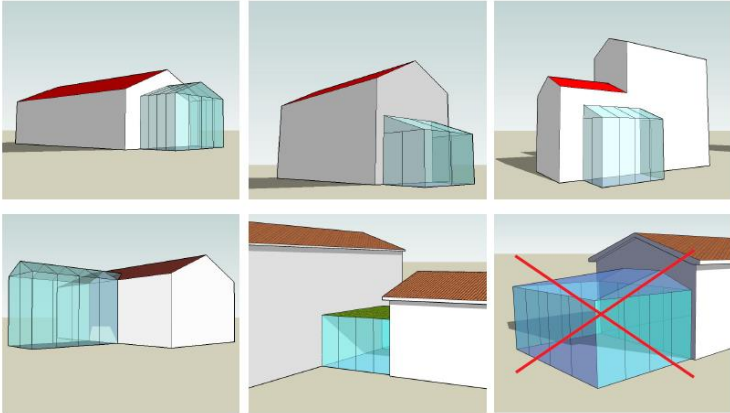
Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – Les ouvertures

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Prescriptions communes : La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.	 Exemples : Façade détruite Cohérence d'aspect sur la globalité de la façade	
des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné et d'améliorer la performance thermique du bâtiment.	 Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles	

Un enjeu de préservation et d'évolution

Les ensembles patrimoniaux existants – Les vérandas

Prescriptions	Esquisses	Cas sur site
Prescriptions communes : - Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures,	 Exemples de conception de vérandas	

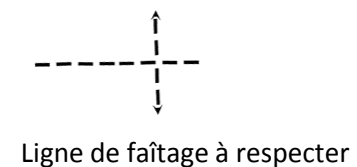
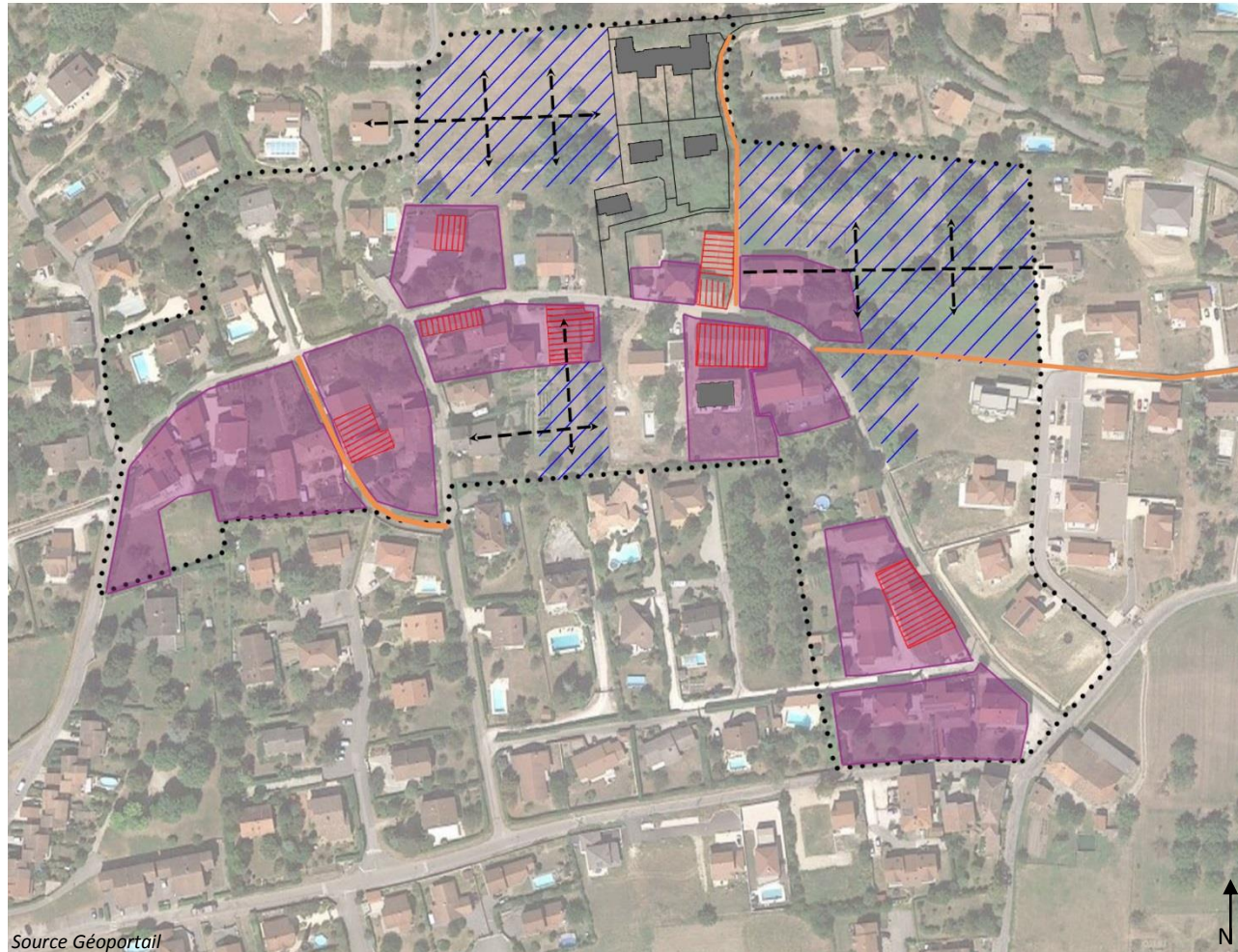
Un enjeu de préservation et d'évolution

En cas de démolition-reconstruction :

- Pour les constructions en limite d'emprise publique : respect de l'implantation initiale avec une possibilité d'un recul de 3 m max
- Respect du volume général
- Respect des teintes traditionnelles pour la façade et la toiture

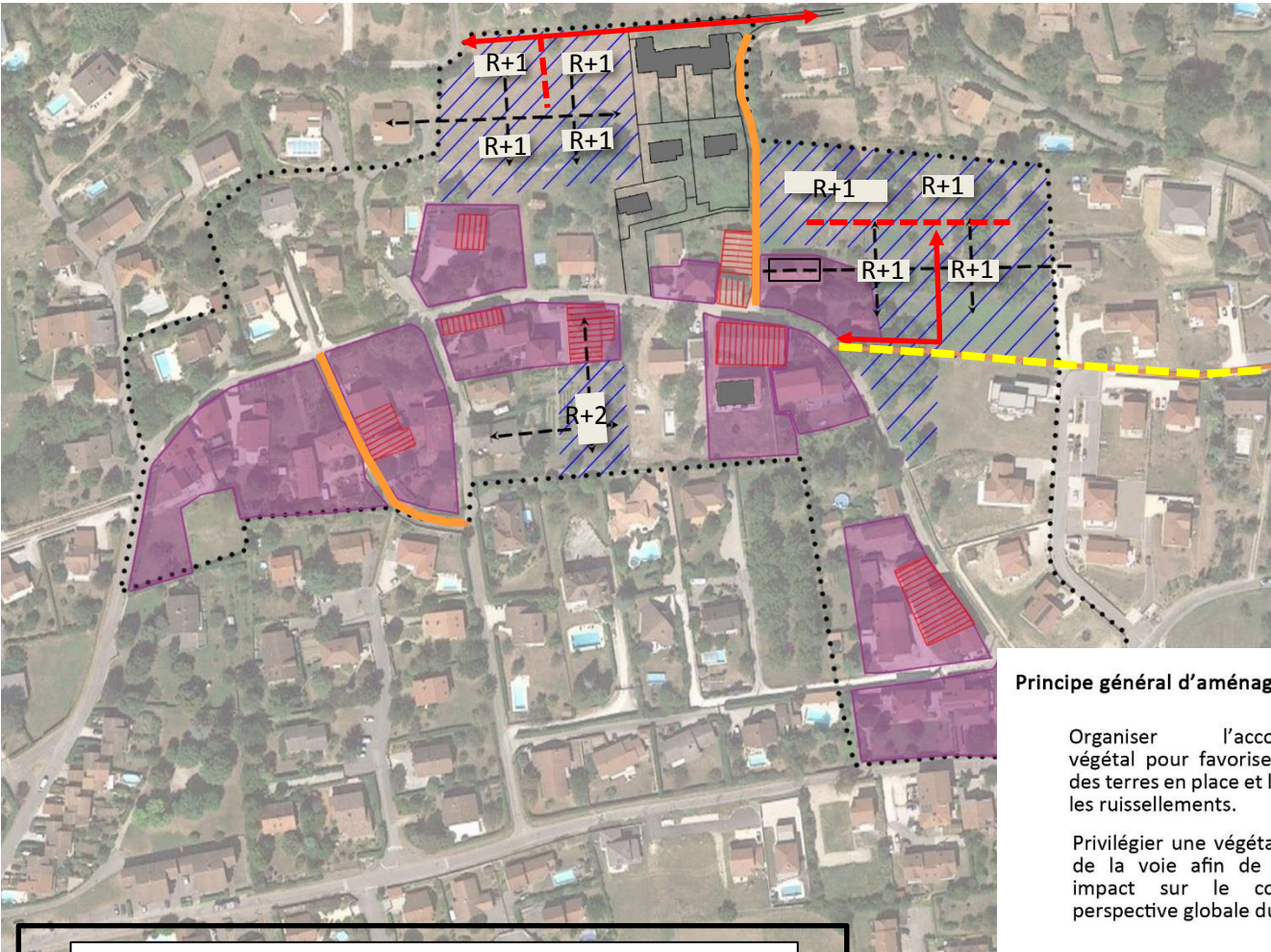
Les parcelles disponibles :

- Respecter les lignes de faîtage parallèles et perpendiculaires aux constructions existantes (flèche pointillée noire)
- Hauteur des nouvelles constructions limitée à la hauteur des constructions voisines pour un objectif d'intégration et de structure de la voie



Un enjeu de préservation et d'évolution

Les parcelles disponibles : accès et structure

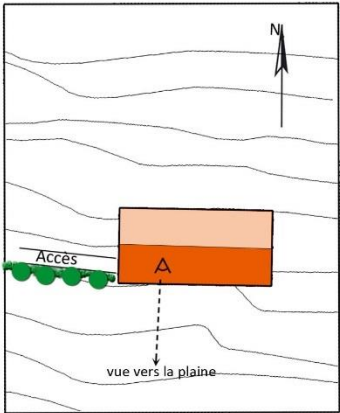


- ↔ Accès obligatoire
- Nouvel accès voiture interdit, chemin préservé
- - - Création d'une liaison piétonne (Cf. OAP modes actifs)
- + - - Ligne de faîtage à respecter
- Schématisation du bâti
- R+1 Indication de hauteur maximale autorisée

Principe général d'aménagement des accès

Organiser l'accompagnement végétal pour favoriser le maintien des terres en place et limiter/freiner les ruissellements.

Privilégier une végétation côté Sud de la voie afin de masquer son impact sur le coteau et la perspective globale du village.



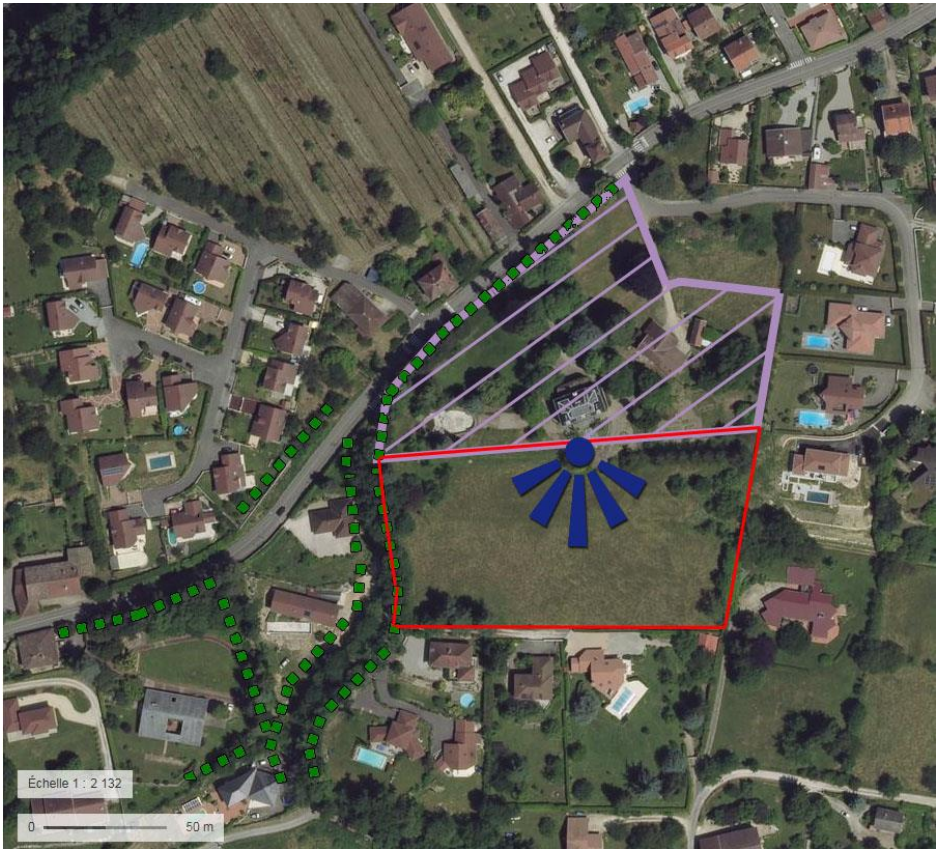
Objectif de programmation

- Une dizaine de logements sur l'ensemble du périmètre dont 5 sur la zone d'urbanisation future.

Lieudit « La Commanderie »

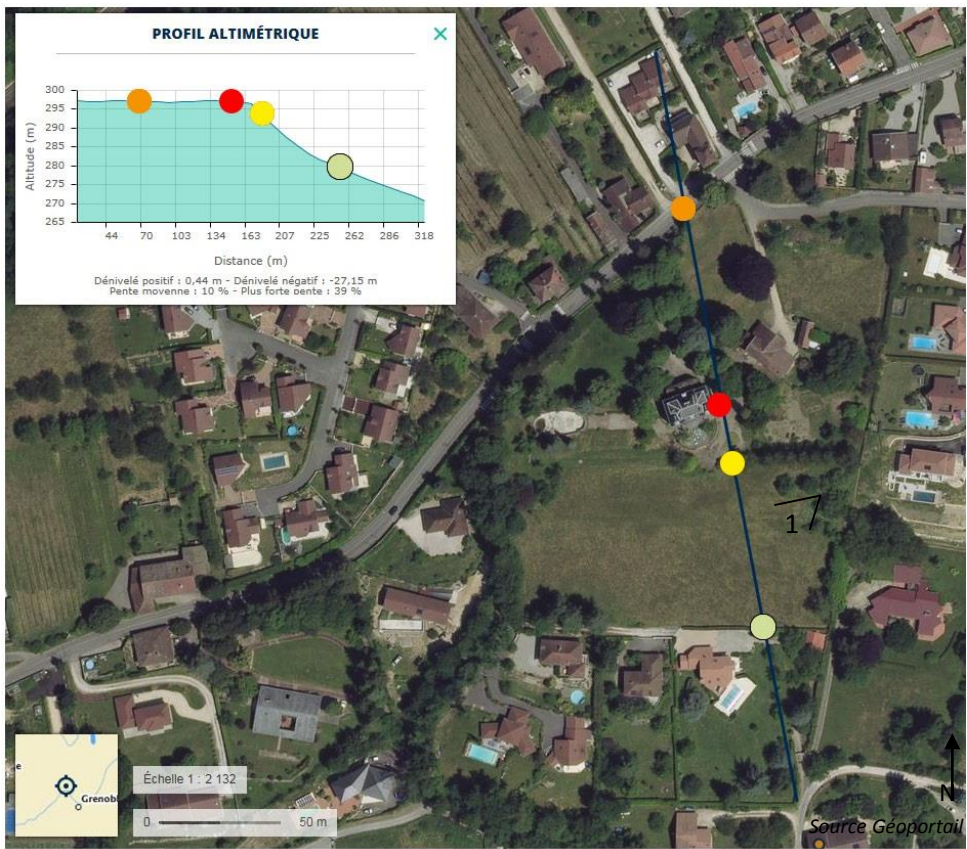
Foncier privé, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.
*Cette zone d'urbanisation future est hors enveloppe préférentielle de
développement du SCOT*

Contexte bâti, dans un site patrimonial et marqué par la topographie



Surface totale de la zone : 8700m²

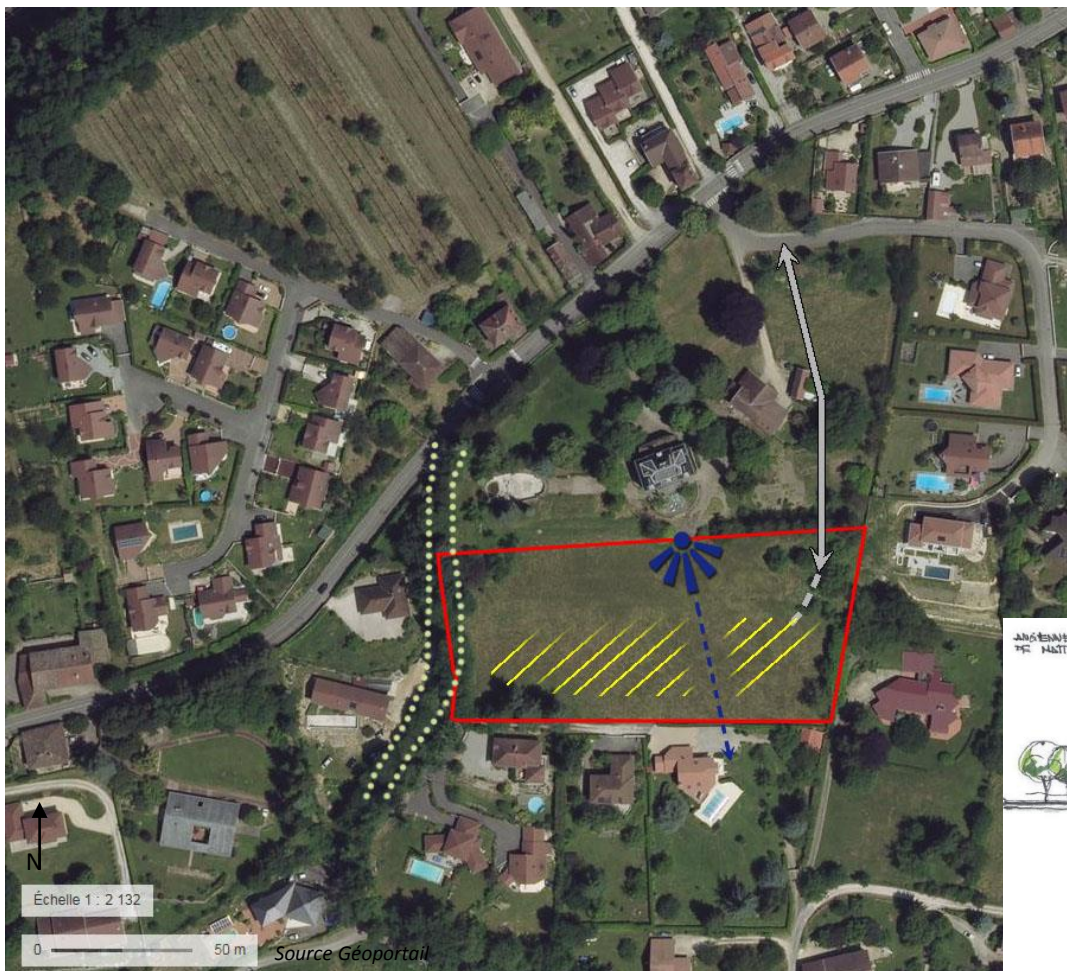
- Haie préservée, incluse dans un corridor
- Patrimoine protégé
- Vue vers la plaine



Enjeu : préserver les ouvertures visuelles vers la plaine agricole



Les principes d'aménagement : les lignes directrices du projet



Un **accès unique** sera réalisé à partir de la voirie existant pour limiter la multiplication des sortie sur le chemin du Trincon.



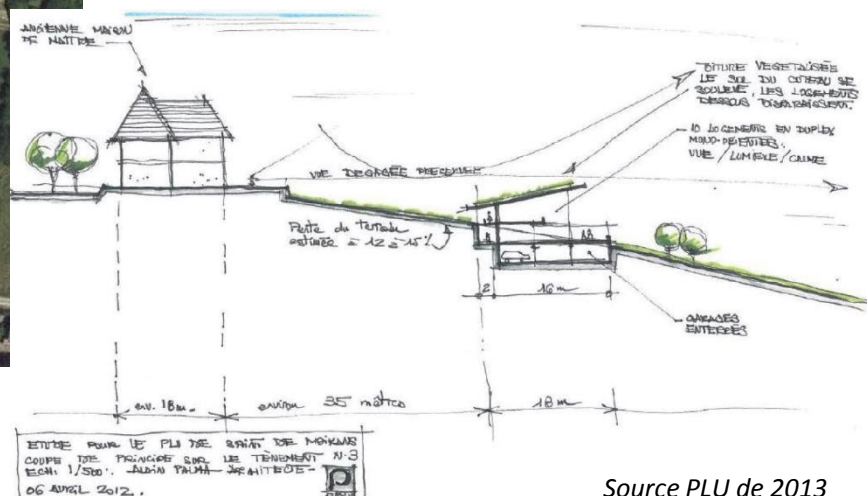
Une percée visuelle devra être maintenue depuis la maison de maître



La haie le long de la route de la Commanderie est maintenue



L'implantation des constructions se réalisera dans la partie basse du terrain pour créer un épannelage des constructions selon la coupe ci-dessous



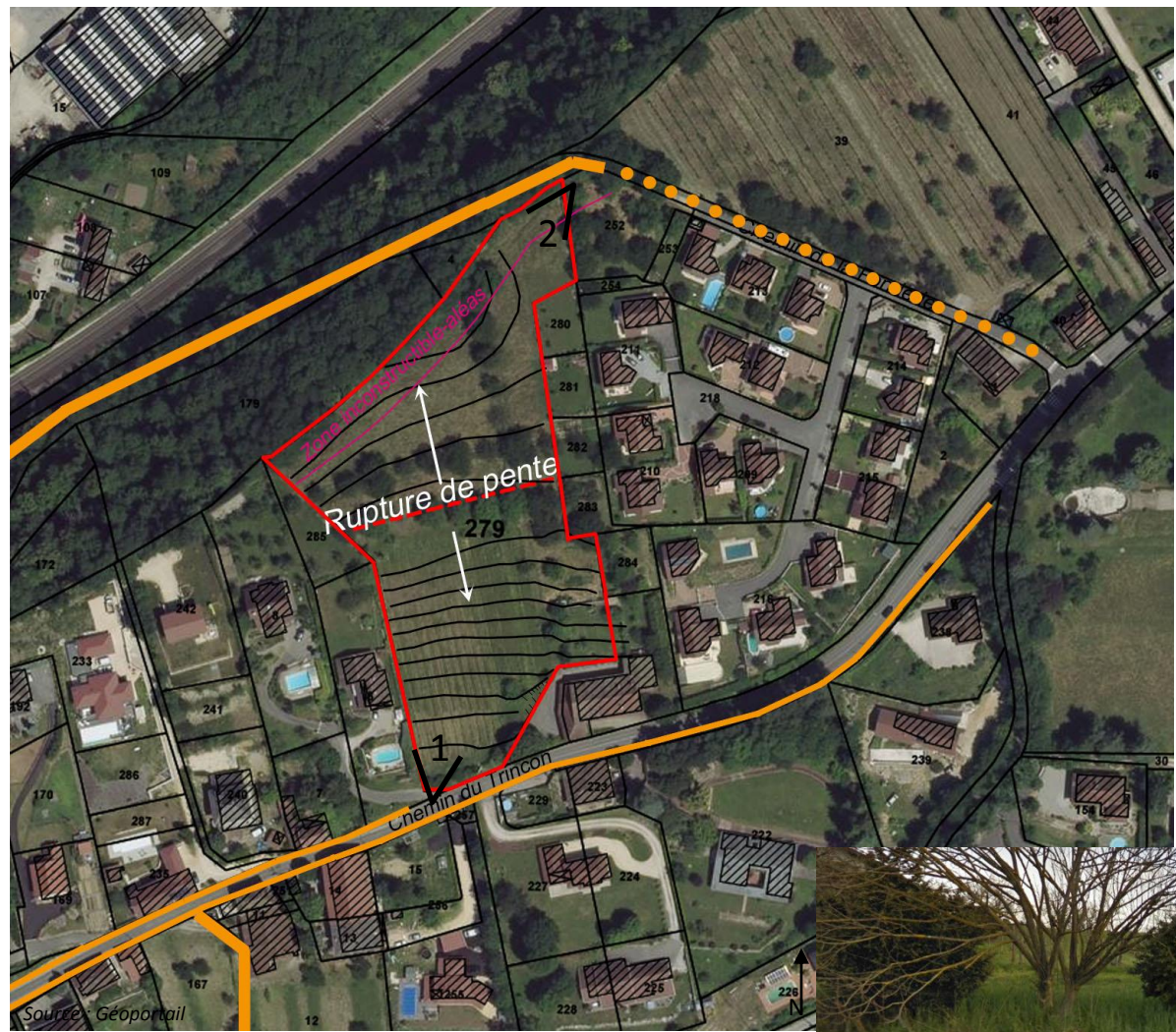
Objectif de programmation

- Environ 10 logements dont au moins 30% de logements en faveur de la mixité sociale.

Lieudit « Le Trincon »

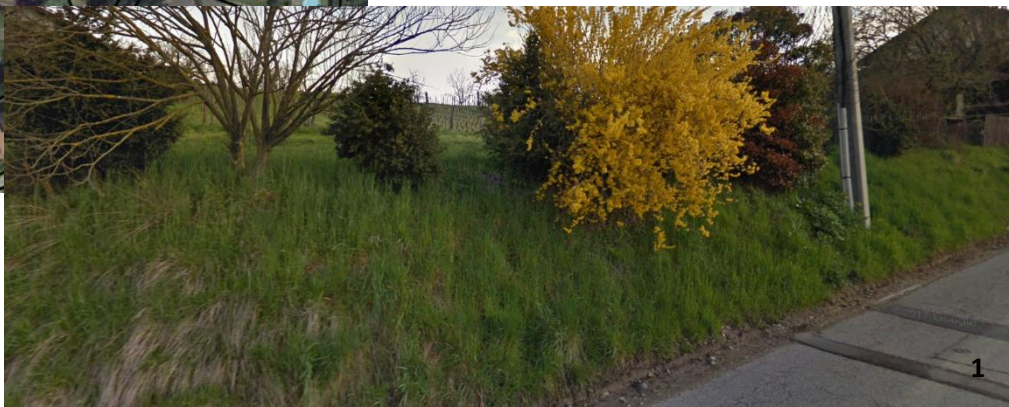
Foncier privé, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.
*Cette zone d'urbanisation future est hors enveloppe préférentielle de
développement du SCOT*

Contexte bâti et topographique

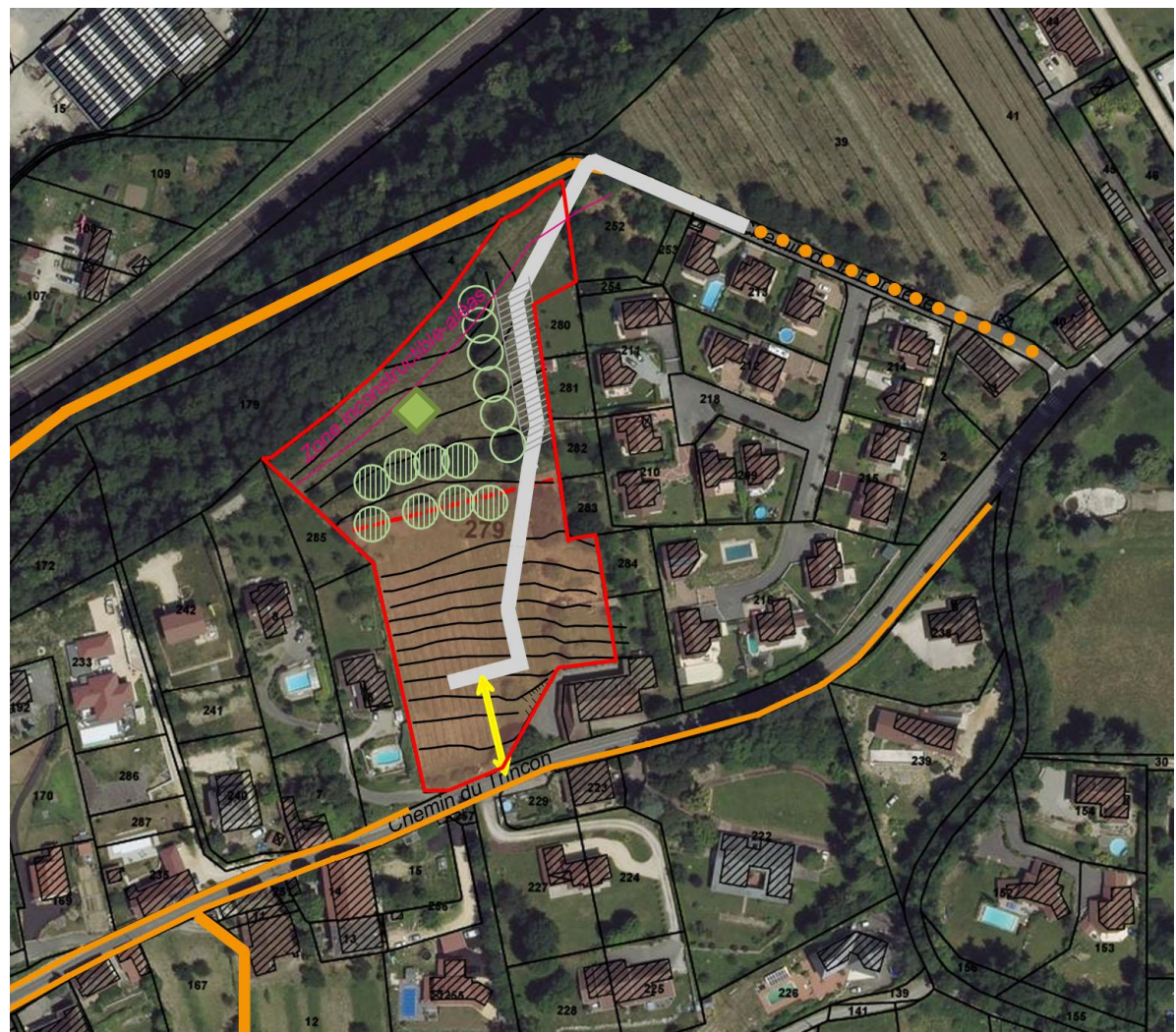


- Cheminement existant privé ou public : trottoir, marquage au sol, chemin
- • • Espace de déplacement mixte véhicules-modes doux liés à des gabarits de voies étroites et difficilement aménageables ; cet identification n'exclue pas un besoin d'aménagement

- Surface totale de la zone (entre le Chemin du Trincon et la rupture de pente) : 5000m²
- Localisation hors de l'espace préférentiel de développement du SCOT
- Objectif du PADD : maîtriser la densité sur un secteur « éloigné des services et équipements centraux de Saint-Jean de Moirans.



Les grands principes d'aménagement



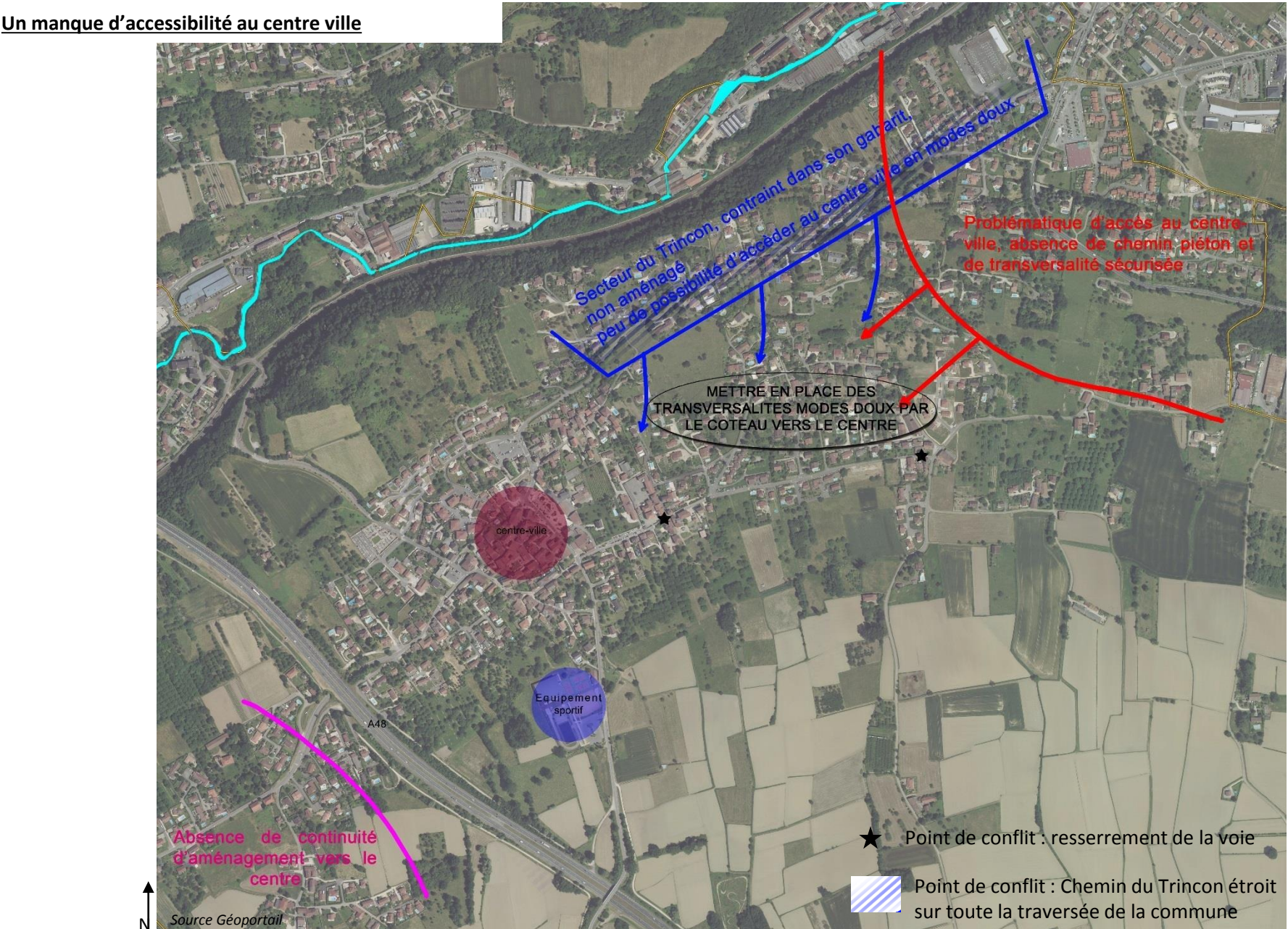
- Voirie principale de desserte s'appuyant sur le chemin de la Fonderie et desservant le site par le Nord. Cette voie sera obligatoire dans un revêtement perméable. Ce revêtement n'exclut pas la mise en place de mesures de rétention si nécessaire
- Bande d'implantation de la voie qui permet de préserver l'alignement d'arbres.
- Alignement d'arbres à préserver
- Alignement d'arbres à préserver dans la mesure du possible. Leur suppression doit faire l'objet d'une justification précise.
- Création d'une liaison uniquement modes doux vers le chemin du Trincon.
- Espace de jardin à préserver

Objectif de programmation

- De 7 à 10 logements en R+1 max
- Mixité sociale inscrite dans le règlement :
 - De 300m² à 1000² de surface de plancher = 25% de logements sociaux logements sociaux sur l'opération.
 - Soit 2 ou 3 logements sociaux sur l'opération

Les cheminements actifs

Un manque d'accessibilité au centre ville



Les cheminements actifs

Créer un maillage piéton

