

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-JEAN DE MOIRANS - 38

2-PADD

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

Cachet de la Mairie et signature :

.....

PREAMBULE	4
L'ELABORATION DU P.A.D.D., CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
DES ENJEUX A L'ECHELLE COMMUNALE ...	6
ORIENTATION 1 : DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX A PRESERVER ET A INTEGRER A L'EVOLUTION DE SAINT-JEAN DE MOIRANS	7
ORIENTATION 2 : DES DEPLACEMENTS A REPENSER	10
ORIENTATION 3 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE	12
ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE	16
... ET UNE TRADUCTION SECTORISEE	19
LE CENTRE BOURG	20
LE COTEAU	22
LE GAY	24
L'ARCHAT	25
LES EYMINS	26

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire et proposer une nouvelle vision de l'aménagement, le Conseil Municipal de Saint-Jean de Moirans a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure du PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées et sur les nouvelles opportunités à saisir. Cette étape est le moment de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

Le P.A.D.D. définit la stratégie globale de développement sur le court, moyen et long termes. Le but est de concrétiser des objectifs stratégiques qui prennent en compte simultanément le développement économique, urbain et la préservation des différents milieux.

L'élaboration du P.A.D.D., Contexte réglementaire

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation et plus particulièrement du diagnostic, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le P.A.D.D. doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population.

Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les objectifs du PADD définissent dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que « le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces

naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le P.A.D.D. de Saint-Jean de Moirans précise donc, dans le respect des principes formalisés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

Des enjeux à l'échelle communale ...

ORIENTATION 1 :
DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX A PRESERVER ET A INTEGRER A L'EVOLUTION DE SAINT-JEAN DE MOIRANS

OBJECTIFS	▶ ACTIONS
	<p>■ Préserver et intégrer la trame verte et agricole</p> <p>Cette trame verte est composée des boisements, des vergers, des vignes et des haies.</p> <p>→ La <u>plaine agricole</u> : conserver les boisements et les haies qui ponctuent le paysage et apportent une diversité de l'occupation des sols.</p> <p>→ Le <u>coteau</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver/reconstituer et conforter les ceintures agricoles dans le cadre du développement global de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - En pied de coteau, comme limite entre espace bâti et espace de grandes cultures. Ce rôle est en partie tenu par les vergers. - Au nord du centre bourg, comme limite à l'urbanisation. ✓ Intégrer les haies et maintenir les vignes au développement de la commune en permettant leur évolution en faveur de leur confortement et de leur pérennité. <p>→ Le long de la vallée de la Morge : préserver le cadre végétal</p> <p>→ Au nord de la vallée de la Morge - secteurs Le Saix, Croix Rousse : préserver la trame verte comme élément d'intégration et de protection (visuelle, sonore) vis-à-vis des infrastructures.</p> <p>■ Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue</p> <p>→ Pour une affirmation de l'identité communale : La commune est parcourue de nombreuses sources et ponctuée d'un patrimoine lié à l'eau (fontaine, moulin) recensé et à préserver. Ce patrimoine doit pouvoir évoluer dans le respect de ses caractéristiques et être valorisé.</p> <p>→ Pour une meilleure gestion des aléas naturels.</p> <p>→ Pour la biodiversité créée notamment au travers des zones humides et des différents canaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone humide de la plaine de l'Isère (Pré Novel et Les Grands Verts) ✓ Zone humide du Delard ✓ Zone humide aux Eymins : zone humide locale

OBJECTIFS	▶ ACTIONS
	<p>■ Préserver et améliorer les corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> → Maintien du corridor identifié dans le SCOT par la protection des boisements et de l'espace agricole ouvert → Préservation du corridor de la vallée de la Morge, à la fois aquatique et terrestre → Intégration et (re)composition de corridors locaux : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégration au développement urbain : au travers la protection des haies et la plantation de haies complémentaires ✓ Intégration à l'environnement agricole : aménagement des passages sous l'autoroute. → Promouvoir le maintien et la valorisation des espaces naturels, des micro-corridors (trame verte ou bleue) au sein des zones d'urbanisation future. → Valoriser la plaine agricole : Valoriser écologiquement les fossés et ruisseaux de la plaine par la création d'une diversité écologique et de corridor faunistique par la plantation de haies le long de leurs berges. (haies de type saule têtard pour préserver l'ouverture du paysage)
	<p>■ Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser le recours aux énergies renouvelables. → Adapter la forme urbaine et les projets architecturaux aux contraintes climatiques et aux caractéristiques des sites. → Optimiser la qualité résidentielle des constructions en favorisant une approche énergétique (ensoleillement, vue dégagée, ...) et en offrant des espaces de qualité réellement habitables, c'est à dire suffisamment ensoleillé et ombragé, protégé des vents dominants. → Prendre en compte les risques dans la gestion du territoire : La zone est impactée par une carte des aléas, par le PPRI de la Morge et le PPRI Isère Aval. Les prescriptions réglementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexés au PLU. Le PADD affirme la nécessité de limiter le développement sur les secteurs les plus à risque et de gérer les risques par une prise en compte du paysage (préservation des haies, classement en zone naturelle, ...) → Affirmer la qualité paysagère le long des axes de communication structurant : la RD1085, Avenue de la Patinière. → Prendre en compte l'impact de l'autoroute notamment sur le bourg comme source de nuisances sonores mais aussi de faible ensoleillement : maîtriser l'urbanisation aux abords de l'autoroute en termes d'implantation et d'orientation.

PRESERVER ET INTEGRER LA TRAME VERTE ET AGRICOLE

Les composants de la trame verte

- Boisements
- Vignes
- Vergers
- Haies

Les ceintures agricoles à maintenir et conforter

INTEGRER LES QUALITES ET LES PROBLEMATIQUES DE LA TRAME BLEUE

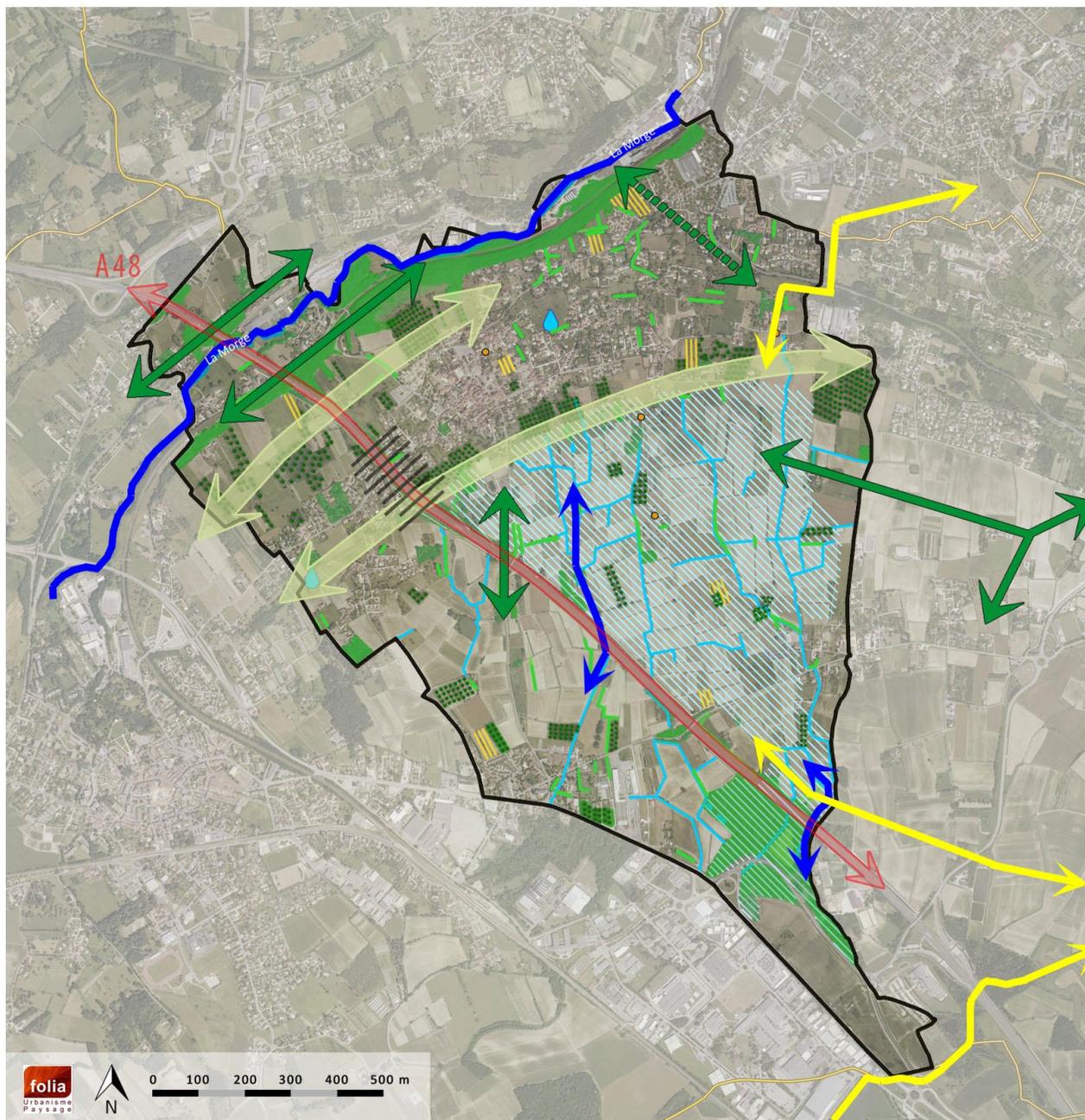
- Patrimoine lié à l'eau
- Zone humide

PRESERVER ET AMELIORER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

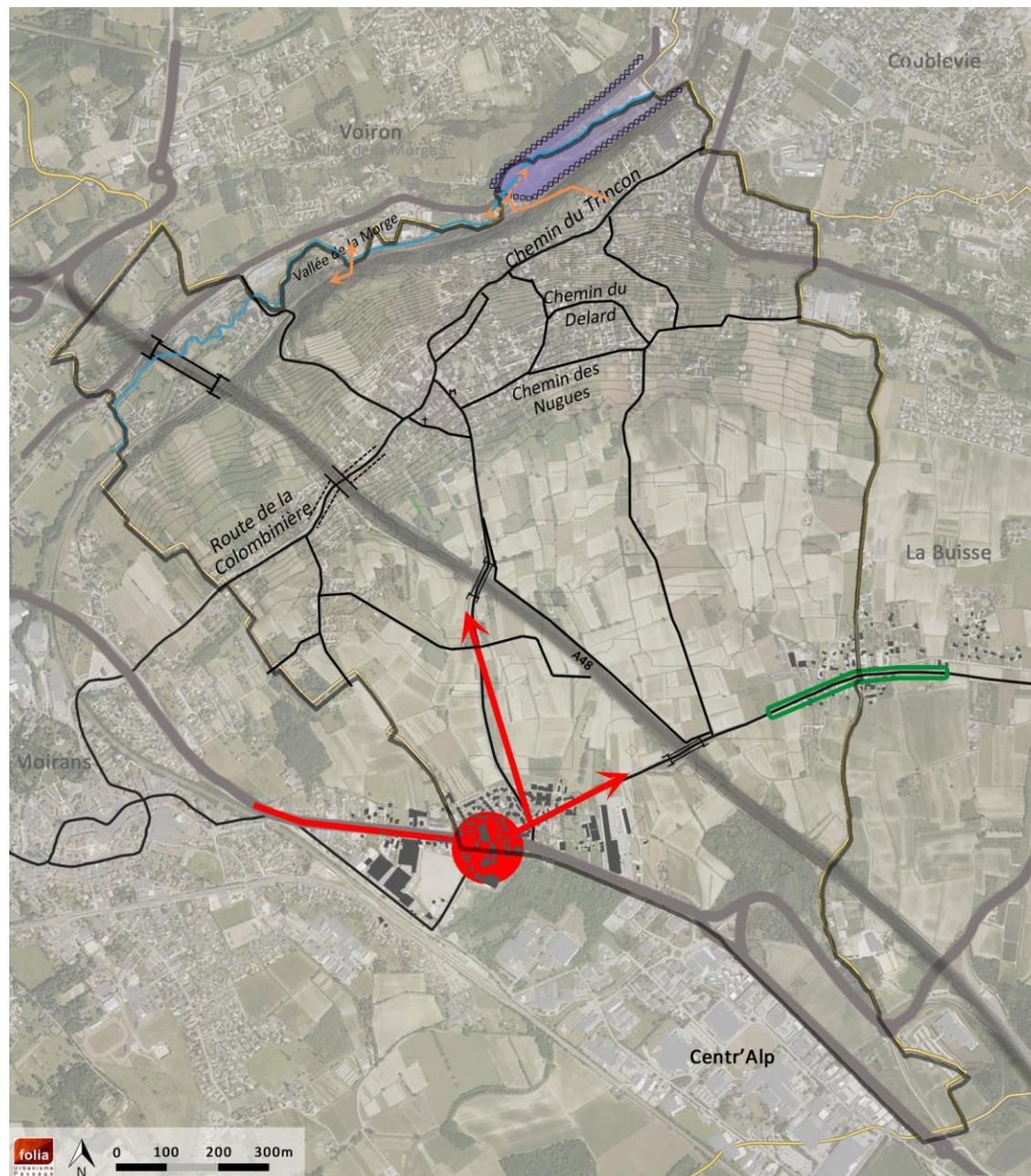
- Maintien des corridors identifiés dans le SCOT
- Préservation et renforcement des corridors locaux terrestres
- Intégration et (re)composition du corridor local
- Renforcement des corridors locaux aquatiques

PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'A48

A48 : source de nuisances sonores et de faible ensoleillement sur le bourg



-  Fuseau d'intensification urbaine théorique par rapport aux TC (schéma de secteur)
-  Aménager et sécuriser la traversée du Gay
-  Sécuriser la traversée de la RD
-  Au regard du développement de projet sur les communes limitrophes, la commune affiche sa volonté de ne pas voir une accentuation de la circulation sur ces voies dont le centre bourg.
-  Recréer et affirmer des continuités piétonnes au sein des futurs projets



**ORIENTATION 3 :
MAITRISER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE**

OBJECTIFS	▶ ACTIONS
	<p>■ Maitrise de la densité</p> <p>→ En fonction de la localisation : organiser la densité au regard de la topographie et des aménagements existants, de la proximité des équipements et de la centralité de Saint-Jean de Moirans. Le projet prévoit une hiérarchie de la densité décroissante en partant du centre de la commune.</p> <p>→ En fonction des conditions de déplacements : le gabarit des voies et les fortes contraintes pour leur aménagement rendent difficile la densification sur l'ensemble du territoire.</p> <p>■ Maitrise foncière</p> <p>Rappel des orientations SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une moyenne de 17 log/an - Un développement des hameaux limité aux dents creuses sans extension - Une moyenne de 40 log/ha - Un besoin de foncier d'environ 10 ha <p>→ Organiser le développement sur le coteau, lieu privilégié de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour conserver une proximité des habitants aux services et aux équipements. ✓ Pour limiter la diffusion de l'habitat au sein des espaces naturels et agricoles. ✓ Pour s'appuyer d'une part sur un réseau de voirie et d'autre part sur un réseau d'assainissement adapté. <p>→ Et stopper la diffusion de l'habitat sur le reste du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Gérer les hameaux autour du bâti existant et des dents creuses et ainsi préserver l'environnement agricole et naturel. ✓ Conserver l'habitat isolé en zone agricole ou naturelle, pour contrer le mitage de l'espace. <p>→ Pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ajuster les besoins fonciers en fonction d'une croissance plus maîtrisée et de la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le respect des orientations du SCOT - Dans le respect des orientations du PLH ✓ Réduire la consommation foncière * Entre 2006 et 2015 (10 ans) : 17 ha de terres consommées Objectif pour les 10 prochaines années de 10 ha de terres consommées, soit une réduction d'environ 40% de la consommation foncière ✓ Permettre la mutation du bâti en espace agricole ou naturel

**la mise à jour des chiffres de la consommation foncière passée pour l'approbation du PLU sont les suivants : 2008-2018 = 21,62ha.*

■ Maitrise architecturale

Faire évoluer les quartiers de manière adaptée à leurs caractéristiques de forme urbaine et en facilitant les nouvelles formes d'habitat

- Le PLU doit favoriser une évolution des quartiers résidentiels adaptée à leurs morphologies urbaines diversifiées, tout en favorisant une certaine densification : l'incitation à la réalisation d'habitat « intermédiaire », sous différentes formes, est une forme de réponse possible pour concilier cette densification souhaitable en terme de gestion économe de l'espace, et l'objectif de qualité du cadre de vie.
- Le PLU a donc pour objectif de rendre possible ces formes d'habitat, en agissant notamment sur les densités urbaines autorisées, les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies, les prospects entre les constructions,...

Dans le centre bourg et sa périphérie immédiate

Ce tissu urbain fait l'objet d'enjeux au regard du renouvellement urbain.

Pour tendre vers une structuration progressive en maintenant la physionomie diversifiée, les actions du PLU concernant ce tissu caractérisé par la densité des formes de construction et la mixité de l'habitat et des activités économiques, se déclinent en 4 axes :

- ✓ développer, selon les potentialités de mutabilité, la fonction résidentielle sous des formes diversifiées en maintenant la densité relativement forte qui contribue à leur rôle de transition entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques de plus faible densité ;
- ✓ conforter la vocation multifonctionnelle ;
- ✓ encadrer l'implantation des constructions dans le respect des caractéristiques initiales de ces tissus, et notamment le rapport étroit à la rue, dans les quartiers proches des quartiers centraux ;
- ✓ renforcer la participation du végétal dans l'organisation de ces tissus (le long des voies et à l'intérieur des îlots).

Dans les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel :

Ces tissus ont par leur superficie un impact majeur sur le développement urbain et les paysages du territoire.

Ils représentent un enjeu important au regard de la maîtrise de l'étalement urbain, mais aussi de la qualité urbaine, notamment en terme de connexion avec les quartiers environnants.

Pour continuer à satisfaire une demande d'habitat individuel toujours forte, l'évolution de ces tissus doit donc être envisagée selon une organisation urbaine moins consommatrice d'espace, en incitant à une certaine densification de ces quartiers ainsi qu'à la diversité des produits d'habitat, en particulier les formes d'habitat « intermédiaires ».

Sur les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel, le PLU doit :

- ✓ Inciter au développement de formes d'habitat moins consommatrices d'espace et plus diversifiées, et notamment les formes d'habitat intermédiaires. Cet objectif doit être mis en application en tenant compte des différentes formes de ces tissus et de leurs localisations sur le territoire.
- ✓ Améliorer l'encadrement de la qualité urbaine par une meilleure gestion du rapport entre l'espace public et les espaces privés, une attention accrue à l'insertion architecturale et paysagère des constructions, l'amélioration de l'articulation de ces tissus avec les quartiers environnants.
- ✓ Favoriser, dans certains quartiers les plus anciens, une évolution cohérente avec leur caractère patrimonial.

→ Des projets à intégrer selon la topographie du coteau :

- ✓ Préserver la silhouette du bourg et les ouvertures paysagères

■ Maitrise du renouvellement urbain : Accompagner le projet urbain intercommunal de requalification Morge Sud

Ces projets, porteurs de dynamiques urbaines fortes est conçu en tant que lieux de mixité de fonctions économiques, d'équipements et d'habitat, et à vocation à renforcer ou à créer des nouvelles centralités.

Le PLU doit accompagner la réalisation de ces grands projets urbains par la mise en œuvre de l'encadrement des formes urbaines et des activités adapté à ces projets exceptionnels. Il doit aussi s'attacher à ce que ce projet s'inscrive harmonieusement dans le contexte urbain et soient mis en lien avec les quartiers environnants :

- ✓ Mener une réflexion sur le patrimoine industriel
- ✓ Mettre en place des équipements publics adaptés au regard de l'accueil de population attendu
- ✓ Aménager les abords de la Morge en modes doux

MAITRISE DE LA DENSITE

 Graduation de densité
+ -

MAITRISE FONCIERE

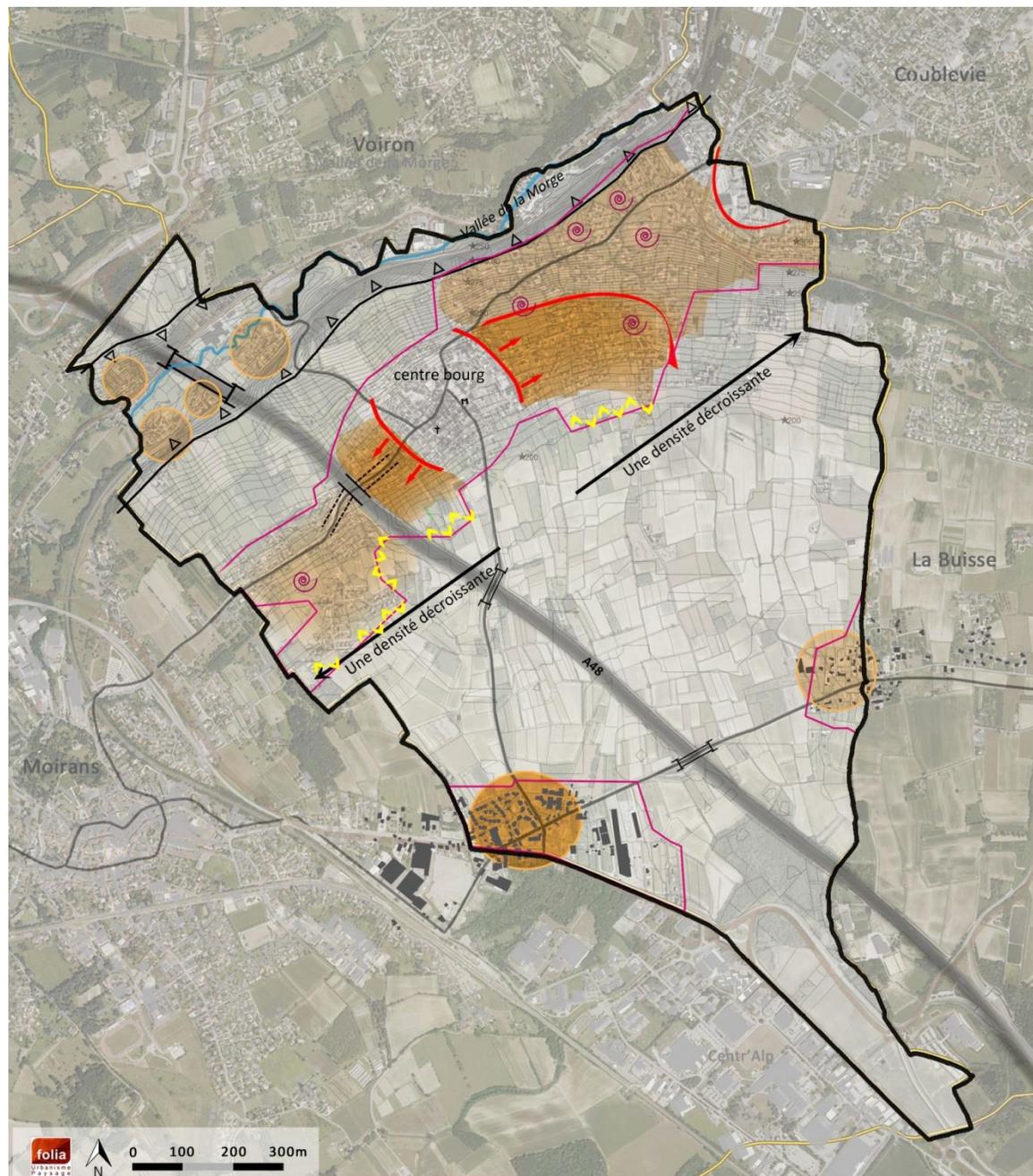
 Limite d'urbanisation du SCOT

 Stopper la diffusion de l'habitat sur les hameaux et maitriser la densité

MAITRISE ARCHITECTURALE

 Intégrer les projets en limite d'espace agricole

 Intégrer les projets dans l'enveloppe bâtie aux formes anciennes et pavillonnaires



**ORIENTATION 4 :
MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

OBJECTIFS	▶ ACTIONS
	<p>■ Préserver l'agriculture</p> <p>→ Favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole Le PLU préservera les espaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et assurer leur protection à long terme. Cette décision vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification, ou le cas échéant, la création des conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations, ✓ La préservation de ces espaces de toutes formes d'urbanisation non compatible avec l'activité agricole. <p>→ Protéger les parcelles stratégiques de l'urbanisation : parcelles à proximité des bâtiments, parcelles en cultures pérennes, en agriculture biologique, parcelles irriguées</p> <p>→ Maintenir ou recréer une limite claire à l'urbanisation pour sécuriser le devenir des terres agricoles et stopper leur mitage.</p> <p>→ Protéger les bâtiments agricoles d'un enclavement et d'un rapprochement de l'urbanisation.</p> <p>→ Préserver les accès aux exploitations agricoles</p> <p>→ Permettre le développement des circuits-courts, vente directe à la ferme et autres promotions des produits locaux</p>
	<p>■ Poursuivre le développement de Centr'Alp</p> <p>Poursuivre le développement de Centr'Alp selon le concept de parc Outdoor : accueil d'activités de sports et de loisirs, ainsi que des équipements et services spécifiques liées à ces activités, en accord avec le PAZ</p>
	<p>■ Promouvoir une économie de proximité</p> <p>→ Engager une redynamisation du centre bourg au travers des locaux vacants</p> <p>→ Conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales en cœur de bourg Le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales de proximité est une condition indispensable au renforcement du caractère urbain et du rôle de polarité locale du bourg de Saint-Jean de Moirans.</p>

■ Promouvoir une économie de proximité - suite

- Les perspectives liées à la restructuration de certains îlots bâtis intégreront les réflexions de maintien et de renforcement de la diversité commerciale du bourg. Cette préservation du commerce doit être accompagnée de mesures permettant leur mise en valeur (itinéraires piétons, jalonnement, réorganisation du stationnement, traitement des espaces publics...)
- Accompagner le développement des activités du monde rural (agriculture, viticulture, maraîchage...) y compris les initiatives spécifiques (vente à la ferme, tourisme rural...)
- Conforter le développement économique sur le territoire : zone d'activités à l'Archat, activités à l'Est en limite de Coublevie.

■ Améliorer l'effet vitrine des activités économiques

- Engager le processus de revalorisation et de mutation de l'avenue de la Patinière.
- Recomposer la façade le long de la RD1085 : avoir une continuité qualitative depuis Centr'Alp afin de créer un effet vitrine.

PRESERVER L'AGRICULTURE

-  Protéger les bâtiments agricoles
-  Maintenir ou recréer une limite claire à l'urbanisation pour sécuriser le devenir des terres agricoles et stopper leur mitage.

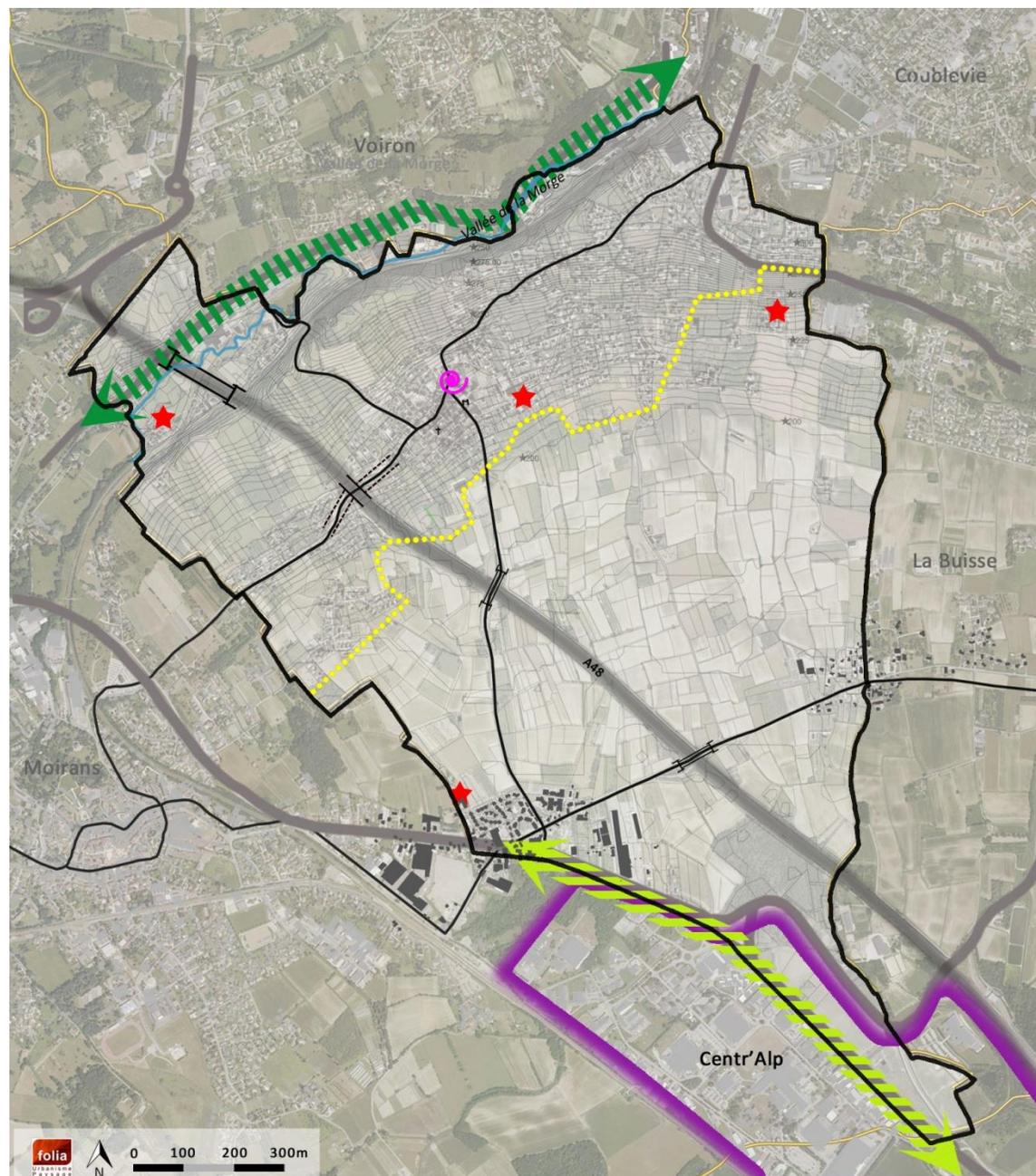
 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE CENTR'ALP

REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

-  Accompagner l'évolution des commerces vacants

AMELIORER L'EFFET VITRINE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

-  Recomposer la façade le long de la RD1085
-  Engager le processus de revalorisation et de mutation de l'avenue de la Pavotière



... et une traduction sectorisée

LE CENTRE BOURG

Des actions complémentaires :

- Un développement équilibré entre accueil de population et services/ équipements (Cf. étude en cours) :
 - ✓ Requalifier la maison pour tous
 - ✓ Optimiser l'organisation des équipements
 - ✓ Améliorer l'accessibilité aux équipements
- Maitriser la mutation du bâti (ex : cas d'une évolution vers des garages)
- Affirmer des espaces publics de proximité de qualité dans le cadre de nouvelles opérations



UNE STRUCTURE BATIE A CONSERVER ET A CONFIRMER



Préserver la forme historique du centre ancien



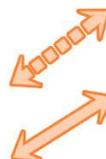
Affirmer la continuité qui s'est progressivement créée entre le centre historique et les hameaux



Composer une continuité d'aménagement, identitaire de la commune

DES TRANSVERSALITES A VALORISER OU A CREER

Mettre en valeur et développer les cheminements piétons vecteur de perméabilité dans le centre village



à développer

à conserver

DES ENTREES DE VILLE A PRESERVER



Préserver le caractère végétal de l'entrée de ville Sud, qui cadre la vue et la voie

ESPACES A ENJEUX, SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS VALORISANT L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE DE LA COMMUNE



Avoir une réflexion d'ensemble sur l'ilot (espace public + bâtiment), intégrant la réouverture de commerce (★), animant le centre village.



Espace peu qualitatif, visible depuis le centre village. A valoriser au regard de son emplacement central comme le support d'un projet affirmant l'attractivité communale.



Parcelle communale représentant un atout foncier important. Valoriser par sa proximité avec les équipements et le cheminement piéton qui le jouxte.

DES ESPACES DE DEVELOPPEMENT FUTUR PRESENTANT UN POTENTIEL IMPORTANT

- POUR L'HABITAT

①

Espace de développement futur de la commune (enveloppe urbanisable SCOT)

- POUR LES EQUIPEMENTS

②

Evolution et aménagement des équipements publics

- POUR LES ESPACES PUBLICS

③

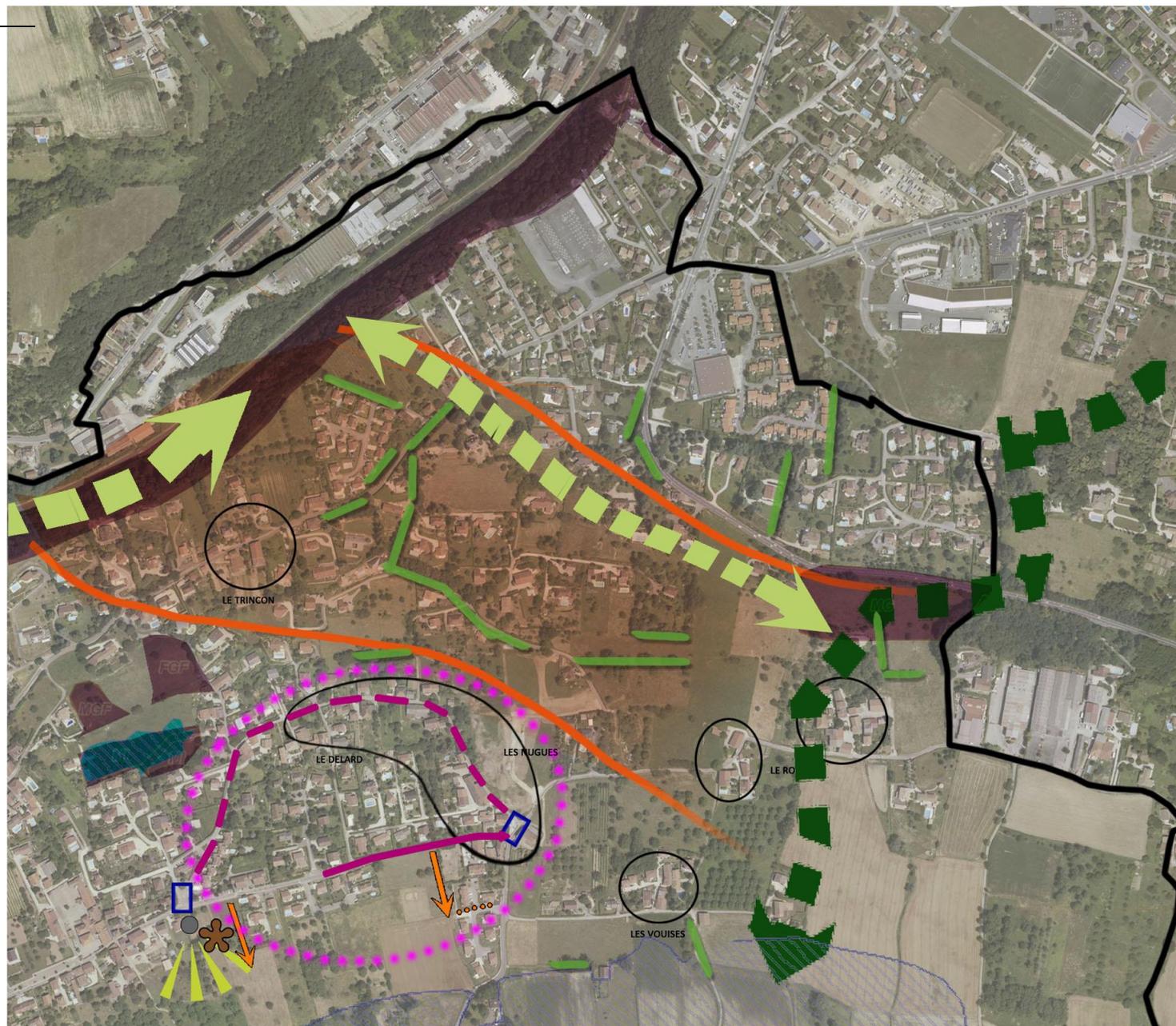
Espace public à valoriser et à aménager afin de lui donner un aspect plus qualitatif.

LE COTEAU

Des actions complémentaires :

→ Développer des espaces publics de proximité de qualité dans le cadre de nouvelles opérations

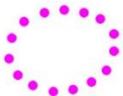
Le développement du coteau doit intégrer la prise en compte des risques naturels (carte des aléas) pour une gestion durable du risque. Un des outils est la préservation des haies en place qui assure le maintien des terres et freine le ruissellement.



DES ENJEUX DE PRESERVATION ET D'INTEGRATION

-  Une préservation des formes bâties traditionnelles des hameaux qui constituent l'identité de la commune
-  Un confortement du corridor écologique (SCOT)
-  Une intégration des corridors locaux au développement
-  Zones inconstructibles - carte des aléas
-  Cônes de vue, ouverture paysagère à maintenir
-  Maintenir la participation du végétal dans l'organisation du tissu (les haies)

UN DEVELOPPEMENT A ORGANISER

-  Accompagner l'évolution du secteur pour une organisation structurée et des aménagements adaptés
-  Maitriser la densité (à l'échelle du PLU) sur ce secteur au regard des conditions de déplacement.
-  Intégrer l'évolution de cette parcelle à long terme :
A court terme : maintien de l'espace agricole
A moyen et long terme : espace vert et habitat

DES CIRCULATIONS A ADAPTER

-  Mettre en place des cheminements piétons
-  Poursuivre l'aménagement du chemin des Nugues
-  Aménager le chemin du Delard, en respectant l'ambiance rurale du secteur
-  Des intersections à sécuriser

LE GAY

Le Gay est impacté par une carte des aléas et le PPRi Isère Aval. Ces documents sont intégrés au PLU pour une gestion durable du risque. Les projets doivent prendre en compte les prescriptions règlementaires.

AMENAGER L'ESPACE PUBLIC

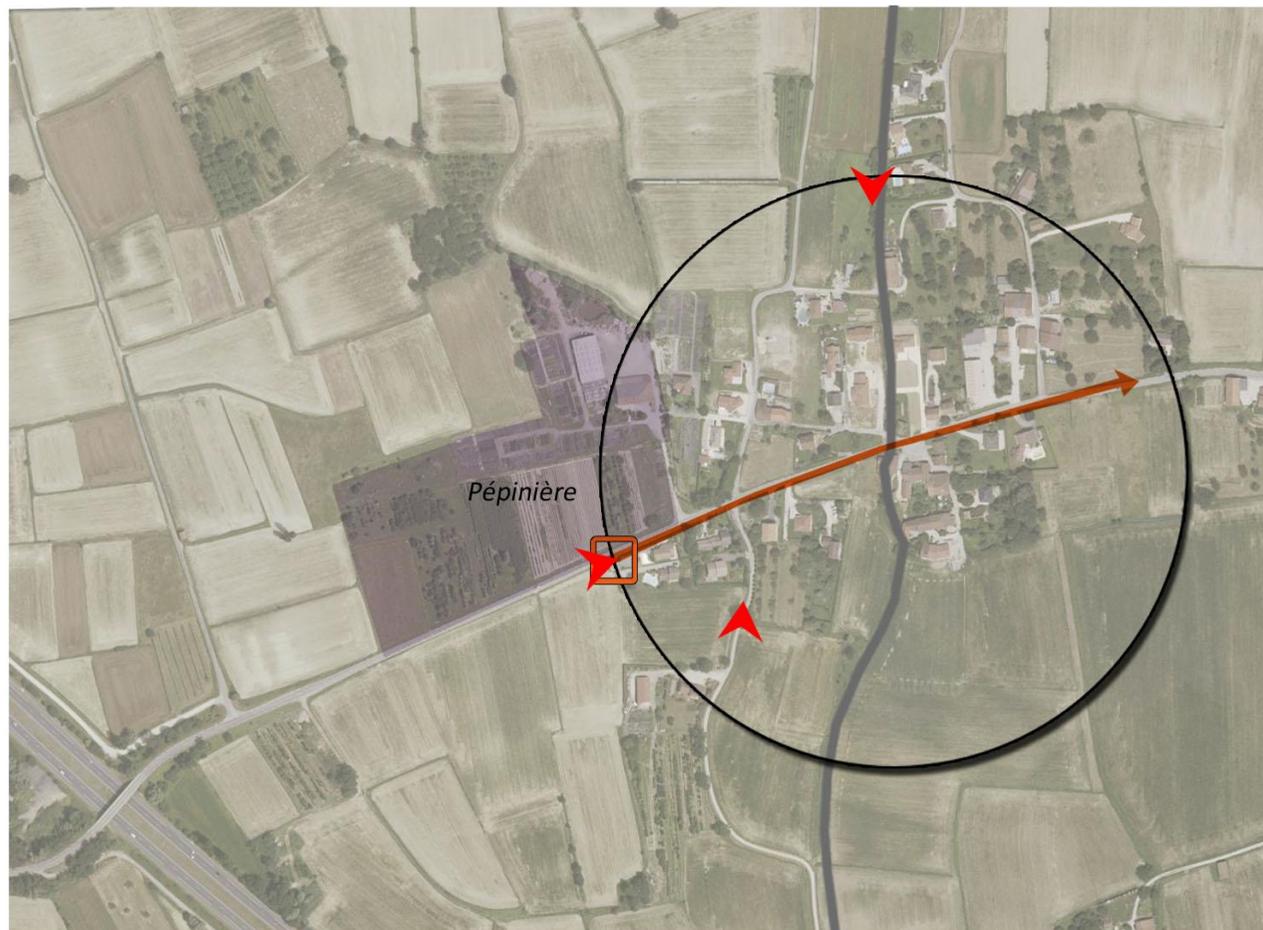
 Composer un accompagnement paysager et sécuritaire

 Maintenir une lecture claire de l'entrée du hameau et donc stopper son extension

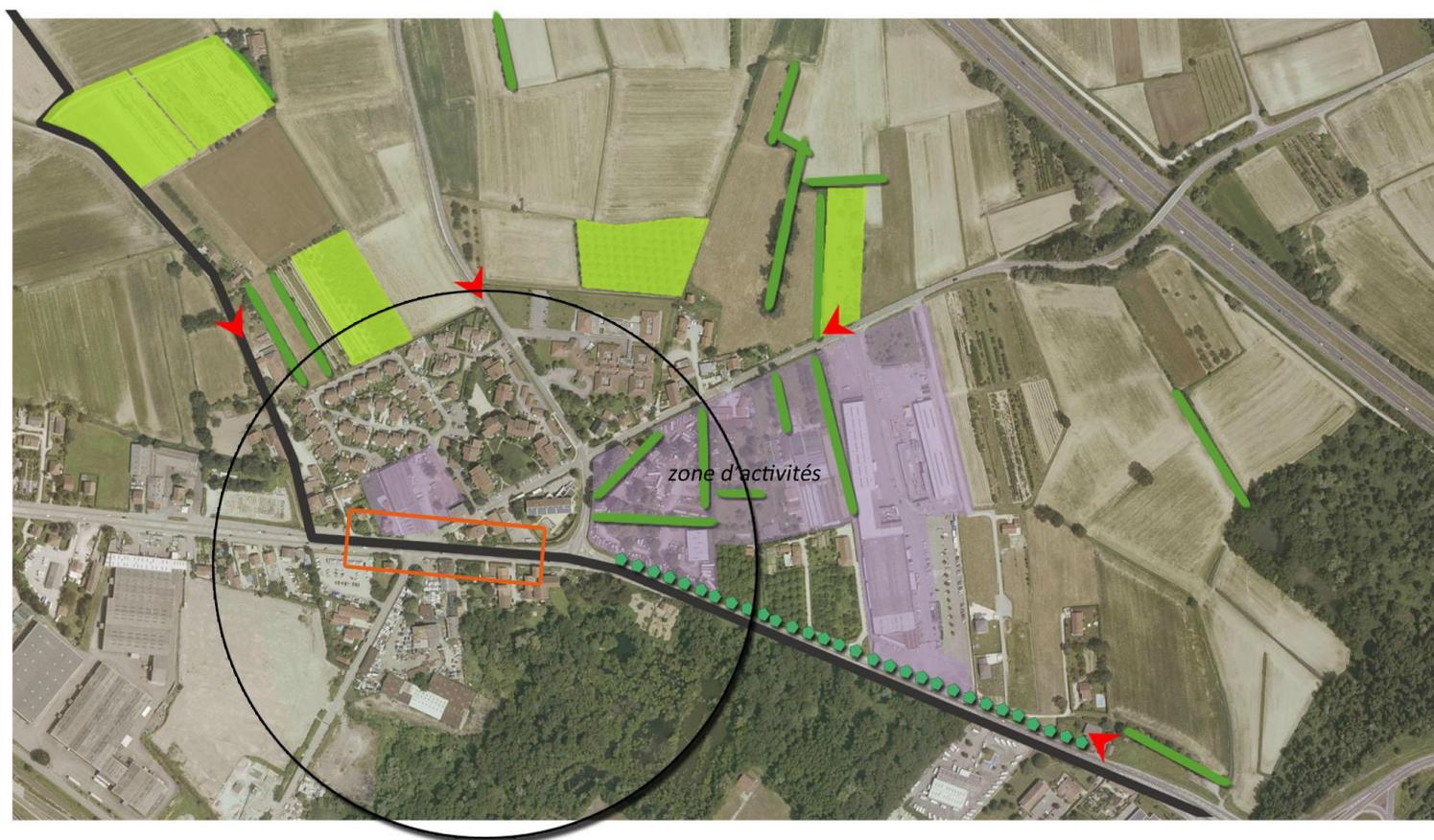
 Enjeux de valorisation globale de ce secteur

STOPPER L'EXTENSION DU GAY

 Stopper l'extension le long des voies de communication



L'ARCHAT



VALORISER L'ESPACE PUBLIC

-  Composer un effet vitrine avec un accompagnement paysager
-  Maintenir et conforter les haies existantes pour une intégration des activités économiques
-  Qualifier et sécuriser la traversée de la RD
-  Enjeux de valorisation globale de ce secteur

PRESERVER LE CADRE PAYSAGER

-  Préserver la structure des haies et les vergers à proximité

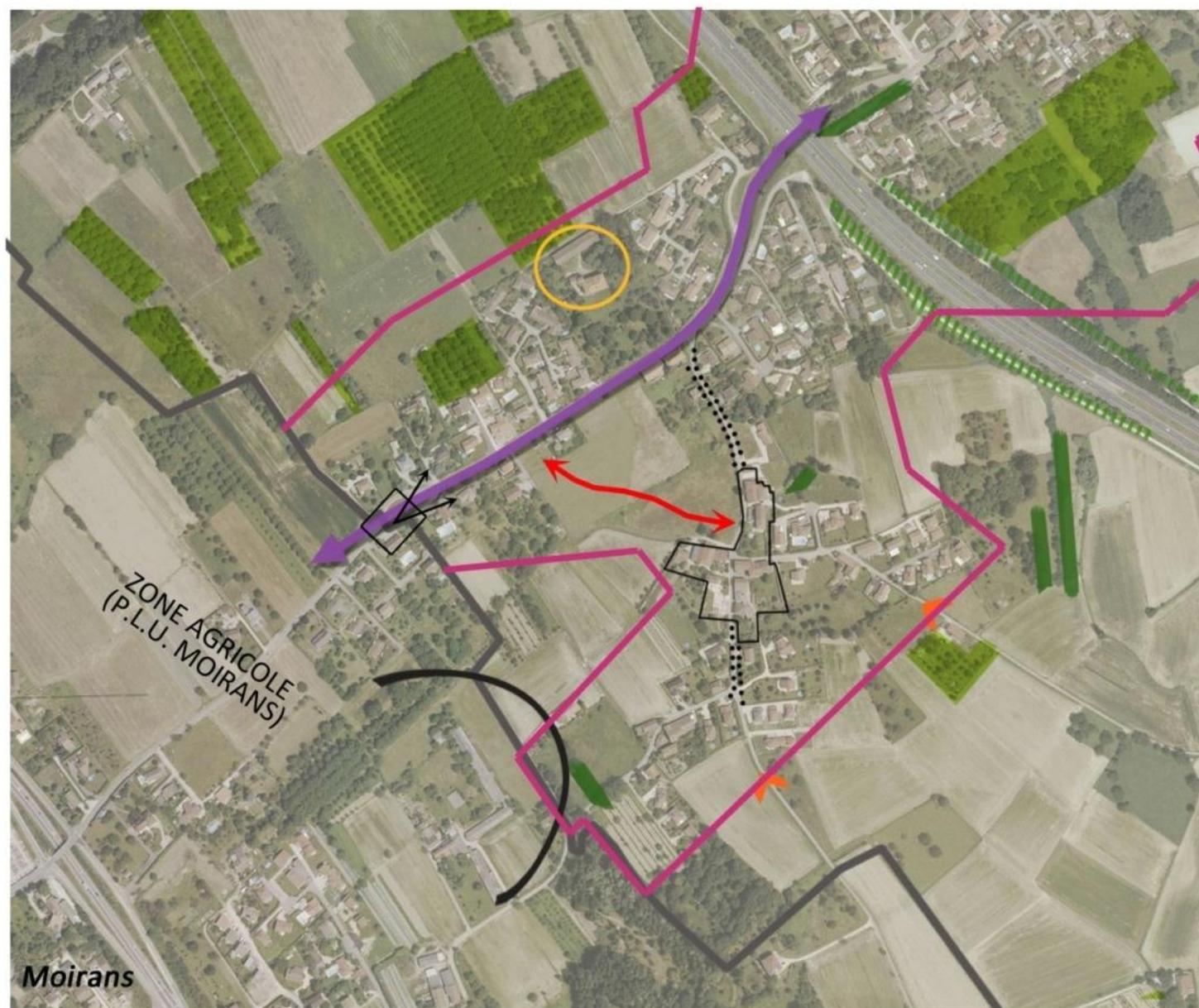
STOPPER L'EXTENSION DE L'ARCHAT

-  Stopper le développement le long des axes de communication

L'Archats est également impacté par une carte des aléas et le PPRi Isère Aval. Ces documents sont intégrés au PLU pour une gestion durable du risque. Les projets doivent prendre en compte les prescriptions réglementaires.

LES EYMINS

Le développement des Eymins doit intégrer la prise en compte des risques naturels (carte des aléas) pour une gestion durable du risque, tout en proposant un développement urbain intégrant des enjeux de densités pour un secteur proche du centre.



DES FORMES STRUCTURANTES A PRESERVER



Préserver et mettre en valeur la structure historique du hameau comme élément structurant de cet espace



Préserver la Colombinière et l'espace végétal autour qui qualifie le site



Conserver la structuration de la voie par les éléments bâtis et les haies

DES FORMES VEGETALES À CONSERVER



Maintenir la zone végétale entre l'autoroute et l'espace habité, qui permet une coupure visuelle forte et sert de zone tampon



Préserver les vergers comme élément caractéristique de la commune présentant un intérêt paysager fort



Maintenir les haies au sein de l'espace agricole

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT SOUS CONDITION



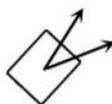
Stopper l'extension du hameau et le développement le long de la voie



Aménager et sécuriser la voie en faveur des piétons. Il s'agit de créer des conditions de déplacements sécurisés



Recréer des transversalités au sein de cet espace bâti afin de permettre une certaine perméabilité du tissu ainsi qu'un maillage cohérent en lien avec le développement de cet espace



Apporter un caractère moins routier à la route et à l'entrée de ville



Limite d'urbanisation SCOT



Prendre en compte la zone de protection autour de la zone agricole