

# Plan Local d'Urbanisme

## 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par délibération du conseil municipal du :  
23/06/2022

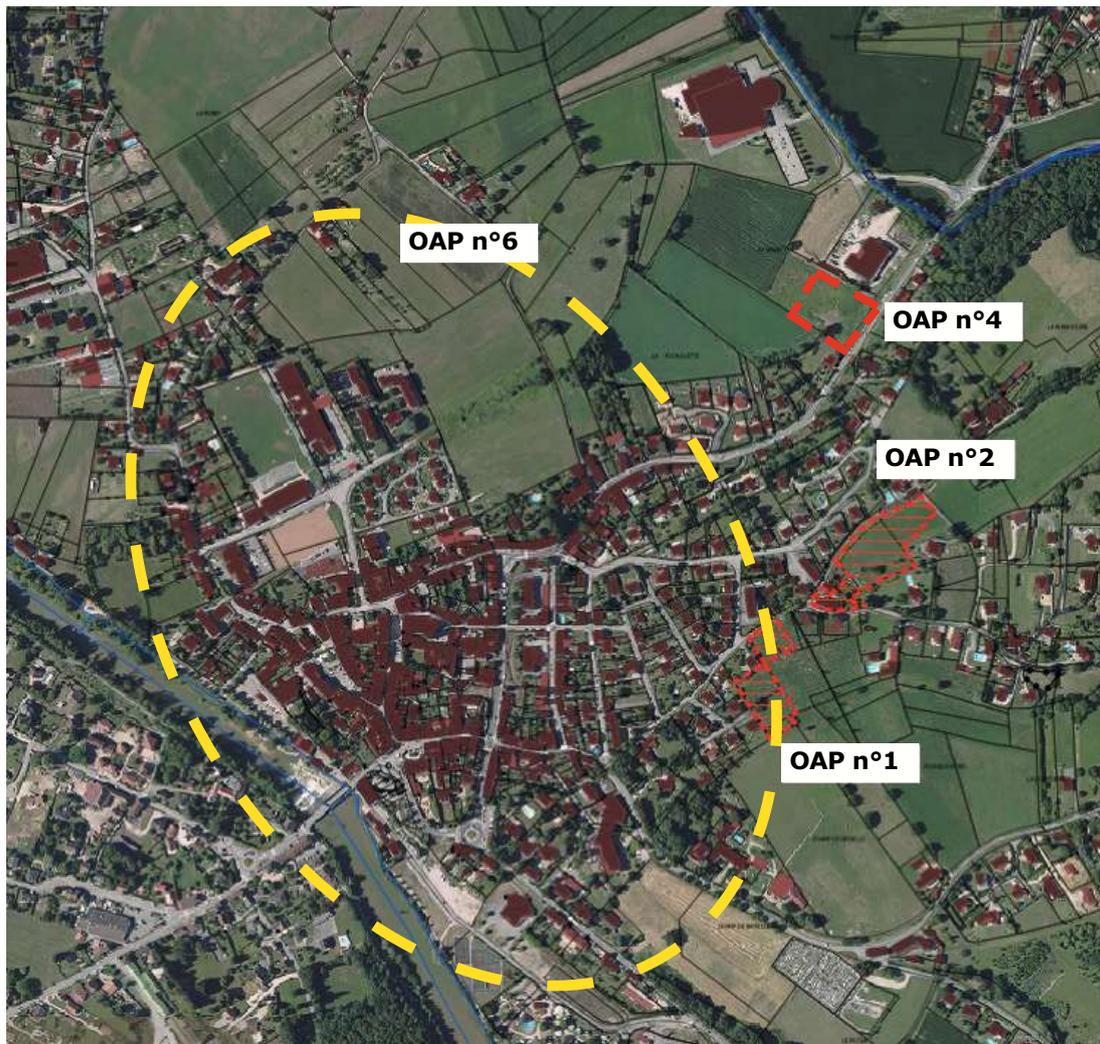


## SOMMAIRE

Localisation des zones soumises à orientations d'aménagement et de programmation	page 5
Orientation d'aménagement et de programmation n°1	page 7
Orientation d'aménagement et de programmation n°2	page 12
Orientation d'aménagement et de programmation n°3	page 17
Orientation d'aménagement et de programmation n°4	page 21
Orientation d'aménagement et de programmation n°5	page 23
Orientation d'aménagement et de programmation n°6	page 24



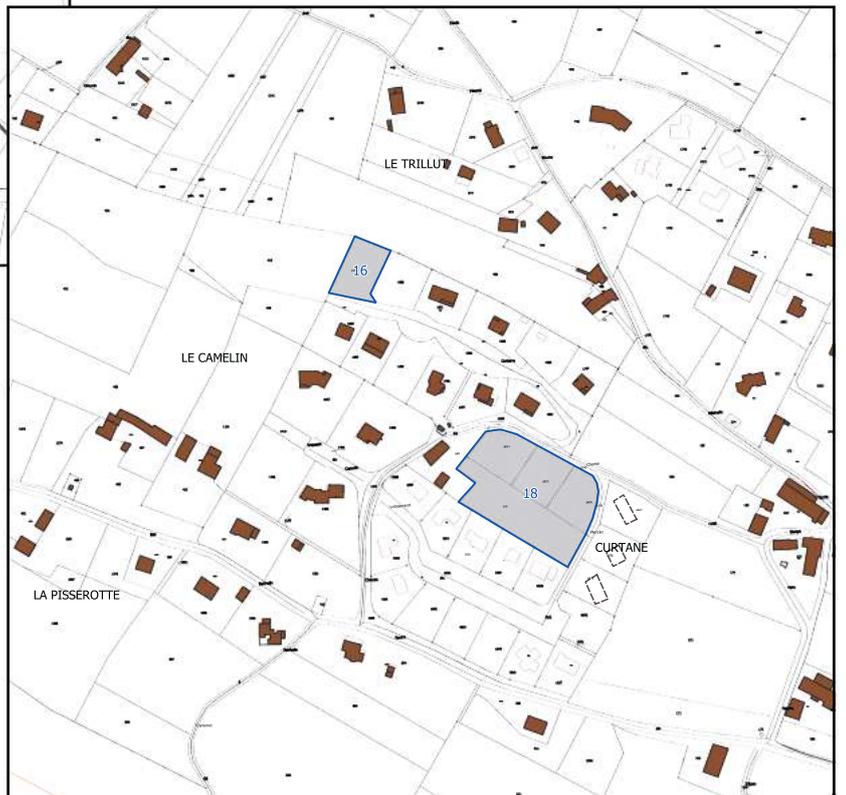
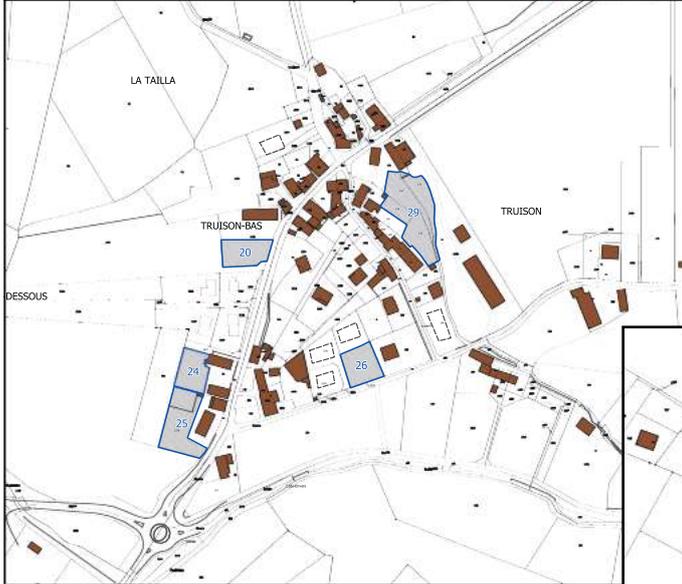
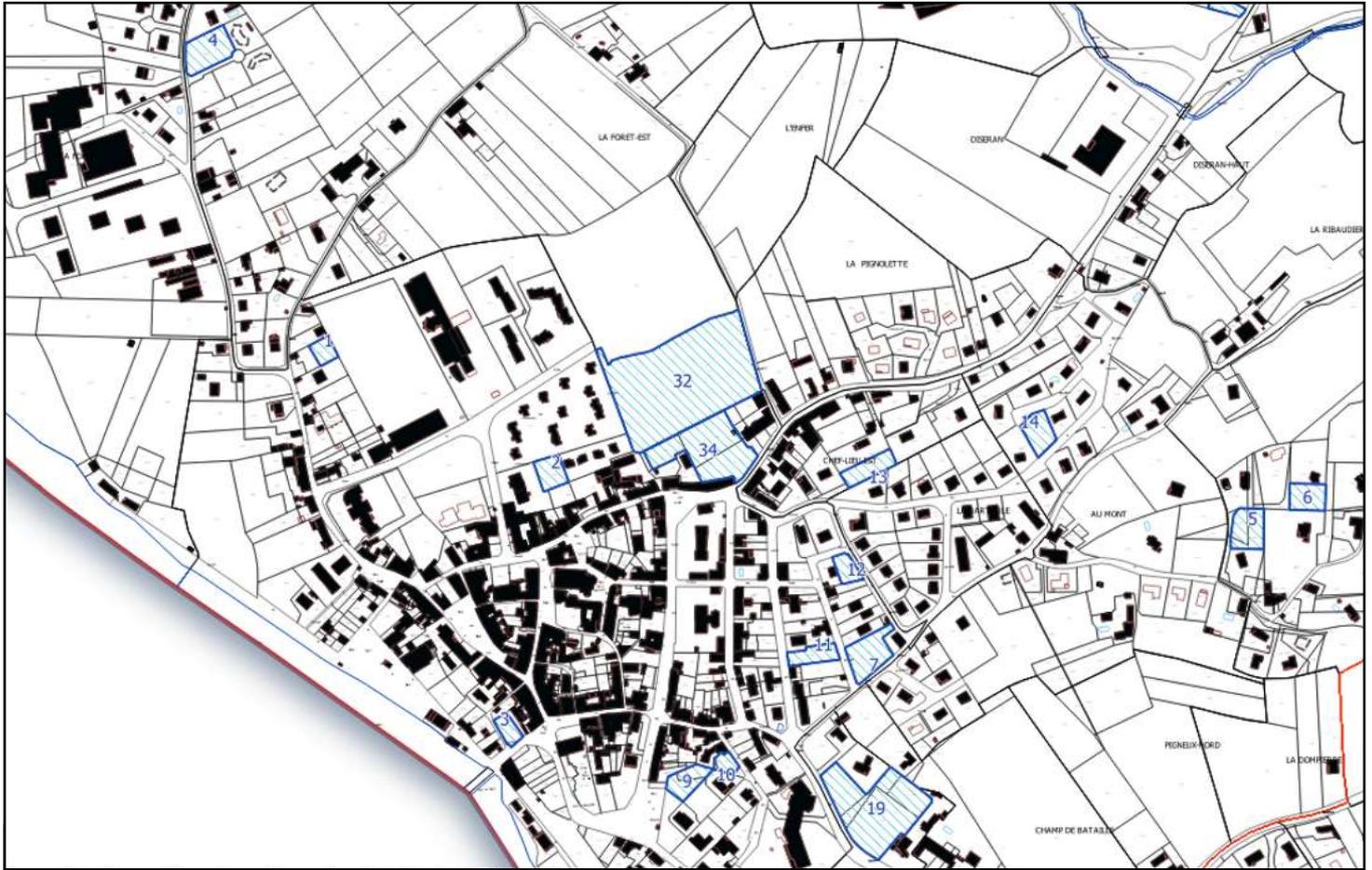
## Localisation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation



Secteur chef lieu

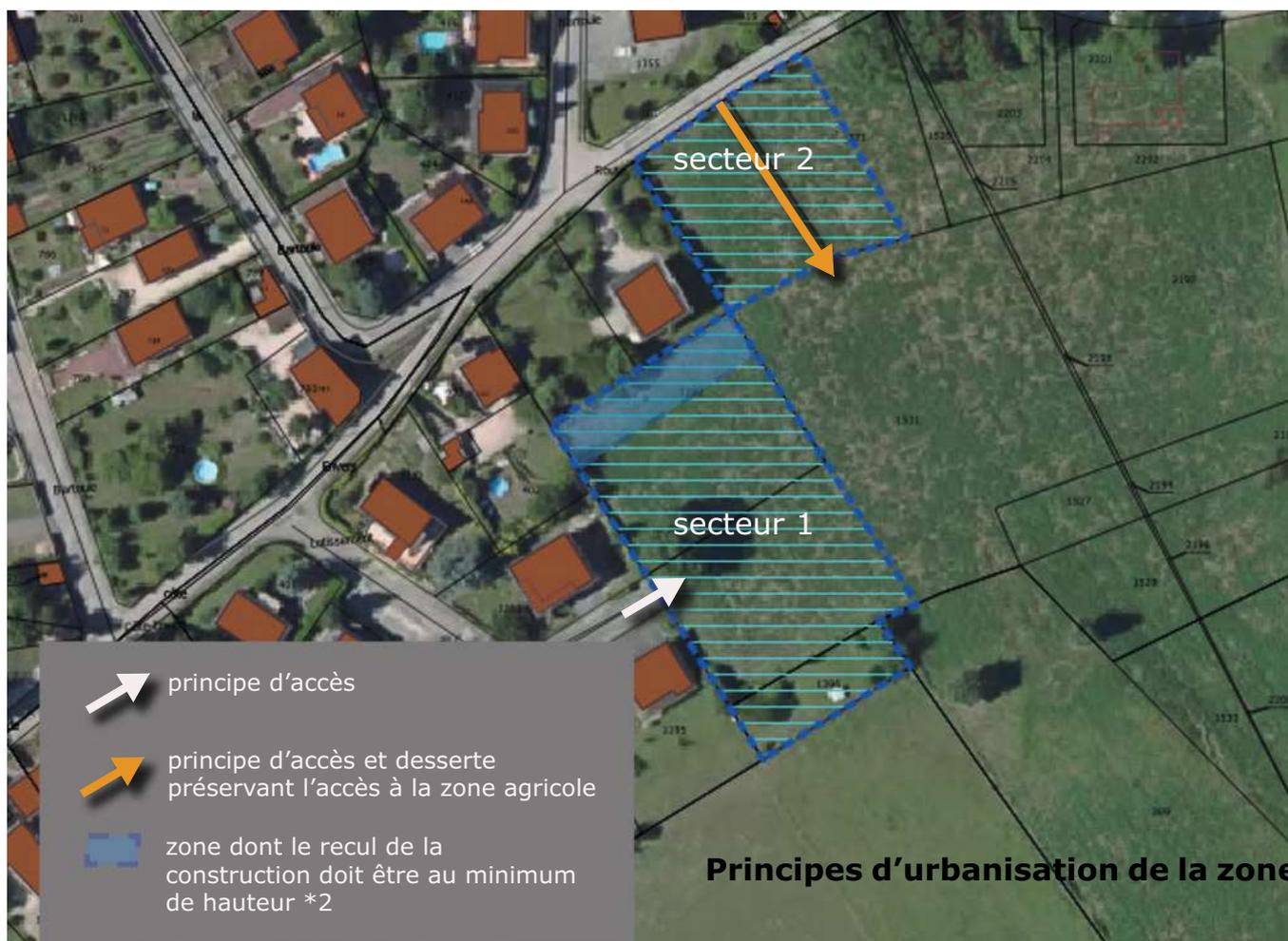


Secteur Joudin



## Orientation d'aménagement n°1 - secteur La Bartoule

### Localisation de la zone



## SECTEUR 1

Surface de la zone : 3680 environ m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale sera : R+1+C pour les toitures à pans. Les toitures terrasses n'excéderont pas 1 niveau (soit 4m à l'acrotère).

En cas de niveau semi-enterrés (stationnement par exemple), il compte comme un niveau entier.

#### Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou terrasses.

Les toitures terrasses devront présenter une épaisseur de terre et une végétalisation suffisante (30cm minimum) qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois, pierres ou végétalisé. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter en préservant l'ensoleillement des constructions existantes contiguës à la zone AU : la distance entre la construction existante située au nord (hors zone AU) et la construction à venir devra respecter une distance correspondant à la hauteur de la construction x 2.

Au sein de la zone, les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions : l'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud ou Est et Ouest devront être préservés des ombres portées.

Le recul par rapport à l'emprise des voies devra être de 3 mètres minimum.

#### Mouvements de terrain

Les mouvements de terrains destinés à l'implantation de la construction ne devront pas excéder plus ou moins 50cm **après travaux**. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

### 2. La mixité fonctionnelle et sociale

#### Destinations

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

#### Typologie des logements

La zone devra présenter au minimum 9 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires.

### 3. La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

*Exemple :*

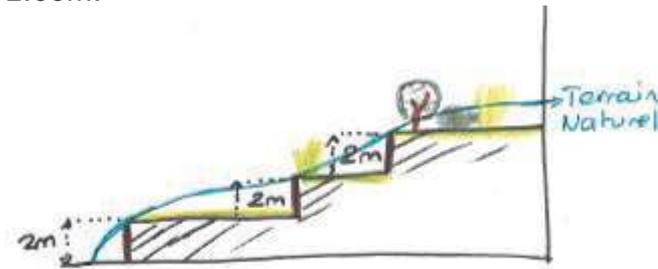
*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

- *Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.



*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés.

### Énergies renouvelables (ENR)

Pour les constructions de logements neufs, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 20kWhep/m<sup>2</sup>/an. 30% minimum des consommations pour le chauffage des logements devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- le solaire thermique
- le solaire photovoltaïque
- la géothermie
- le bois énergie

### Compostage

Un dispositif de compostage collectif par unité de logements (soit 5 composteurs) ou bien individuel devra être prévu.

### Les risques

Le secteur est étudié par l'étude de risques PIZ annexée au rapport de présentation.

### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou pour la totalité de l'opération par bassin de rétention avec une restitution différée.

Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de pleines terres végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs présentés au schéma devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.

## **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 2 places visiteurs pour toute l'opération.

## **5. La desserte par les transports en commun**

L'arrêt de la ligne St Genix sur Guiers/ Chambéry ou Aoste se trouve à 600m de la zone.

L'école primaire et maternelle se trouve à 350m.  
Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun.

## **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'accès à la zone devra se faire par le lotissement Chevallier comme présenté sur le schéma de principe.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## SECTEUR 2

Surface de la zone : environ 1679 m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale sera : R+1+C pour les toitures à pans et Les toitures terrasses n'excéderont pas 1 niveau (soit 4m à l'acrotère par rapport au terrain après travaux).

En cas de niveau semi-enterrés (stationnement par exemple), il compte comme un niveau entier.

#### Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou terrasses.

Les toitures terrasses devront présenter une épaisseur de terre et une végétalisation suffisante (30cm minimum) qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois, pierres ou végétalisé. Les matériaux innovants et la végétalisation permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation

Au sein de la zone, les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions : l'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud ou Est et Ouest devront être préservés des ombres portées.

Le recul par rapport à l'emprise des voies devra être de 3 mètres minimum.

### 2. La mixité fonctionnelle et sociale

#### Typologie des logements

La zone devra présenter d'au minimum 4 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires.

#### Destinations

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

### 3. La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

*Exemple :*

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

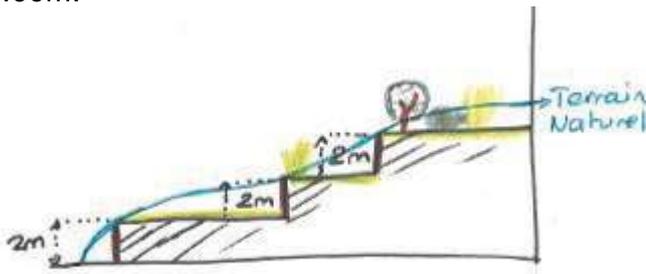
- *Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

Il n'est pas imposé que la partie de l'accès à la zone agricole ne desservant pas l'opération soit enrobée.

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.



*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés.

### **Énergies renouvelables (ENR)**

Pour les constructions de logements neufs, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 20kWh/m<sup>2</sup>/an. 30% minimum des consommations pour le chauffage des logements devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- le solaire thermique
- le solaire photovoltaïque
- la géothermie
- le bois énergie

### **Compostage**

Un dispositif de compostage collectif par unité de logements (soit 5 composteurs) ou bien individuel devra être prévu.

### **Les risques**

Le secteur est étudié par l'étude de risques PIZ annexée au rapport de présentation.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou pour la totalité de l'opération par bassin de rétention avec une restitution différée.

Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de plaines terres végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs présentés au schéma devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.

## **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 2 places visiteurs pour toute l'opération.

## **5. La desserte par les transports en commun**

L'arrêt de la ligne St Genix sur Guiers/ Chambéry ou Aoste se trouve à 600m de la zone.

L'école primaire et maternelle se trouve à 350m.

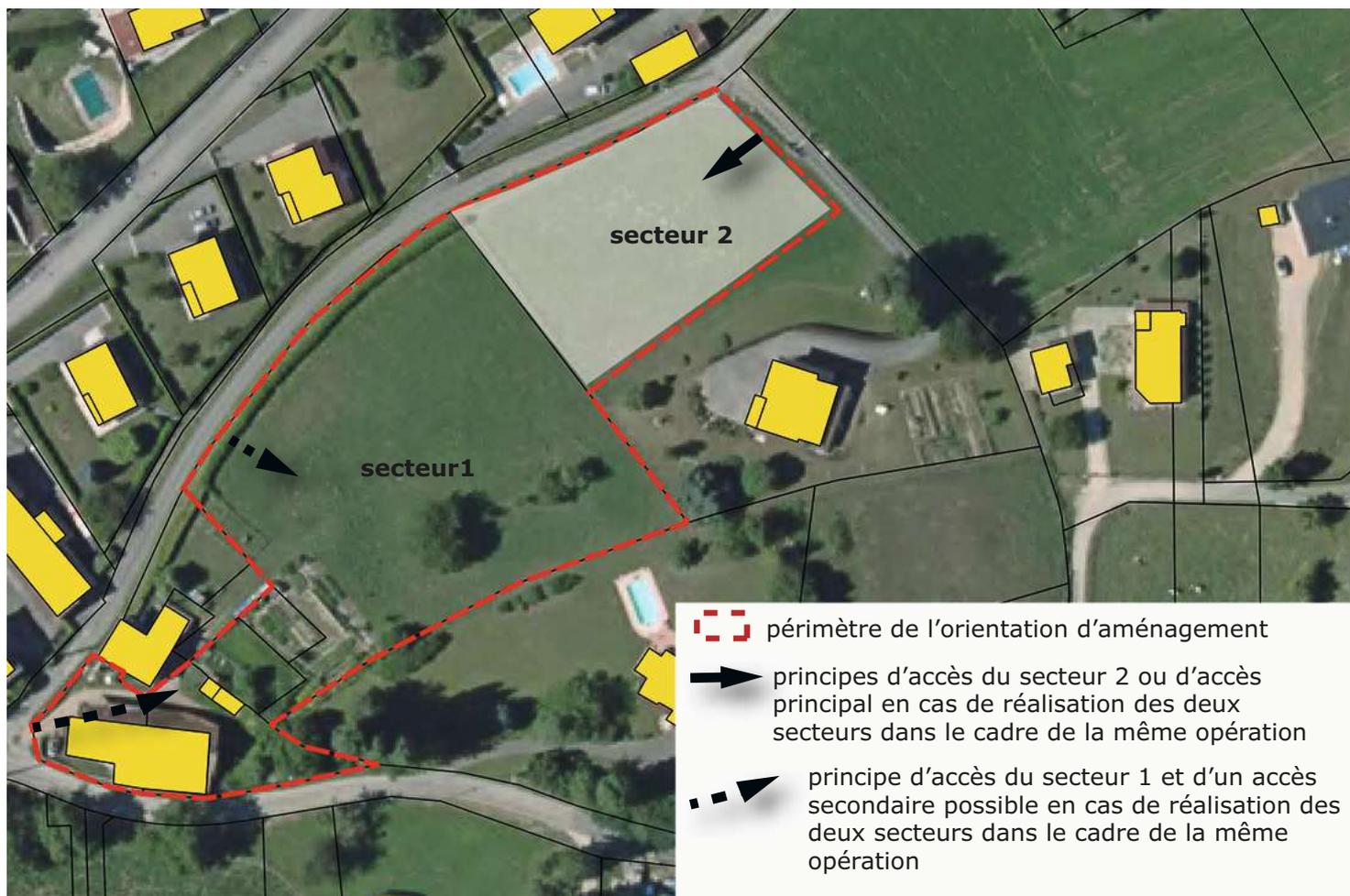
Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun.

## **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'accès à la zone devra se faire par la voie publique comme indiquée sur le schéma de principe. Cet accès devra préserver la desserte à l'espace agricole.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## Orientation d'aménagement n°2 - secteur Au Mont



## SECTEUR 1

Surface du secteur : environ 6308 m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale des toitures à pans sera : R+1+C

Les toitures terrasses n'excéderont pas 1 niveau (soit 4m à l'acrotère)

En cas de niveau semi-enterrés (stationnement par exemple), il compte comme un niveau entier.

#### Toitures

Les toitures pourront être à plusieurs pans ou terrasses.

Les toitures terrasses devront présenter une épaisseur de terre et une végétalisation suffisante (30cm minimum) qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois, pierres ou végétalisées. Les matériaux innovants et la végétalisation permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la constructions.

Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions : l'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud ou Est et Ouest devront être préservés des ombres portées.

Le recul par rapport à l'emprise des voies publiques devra être de 5 mètres minimum.

### 2. La mixité fonctionnelle et sociale

#### Destinations

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

#### Typologie des logements

La zone devra présenter d'au minimum 16 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires.

### 3. La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

*Exemple :*

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

*- Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*

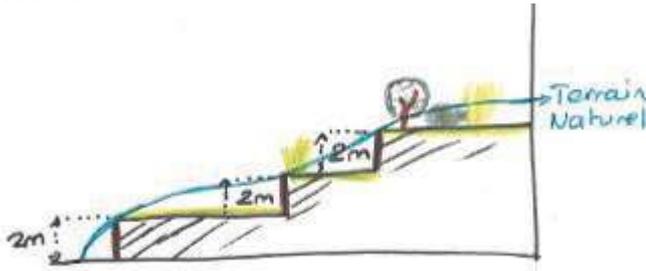
*- Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au

sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.



*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés.

### **Énergies renouvelables (ENR)**

Pour les constructions de logements neufs, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 20kWh/m<sup>2</sup>/an. 30% minimum des consommations pour le chauffage des logements devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- le solaire thermique
- le solaire photovoltaïque
- la géothermie
- le bois énergie

### Compostage

Un dispositif de compostage collectif par unité de logements (soit 5 composteurs) ou bien individuel devra être prévu.

### Les risques

Le secteur est étudié par l'étude de risques PIZ annexée au rapport de présentation.

### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou pour la totalité de l'opération par bassin de rétention avec une restitution différée.

Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de plaines terres végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs présentés au schéma devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.

## **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 2 places visiteurs pour toute l'opération.

## **5. La desserte par les transports en commun**

Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun.

## **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

Les accès à la zone devront se faire par la voie publique comme indiquée sur le schéma de principe.

Une circulation piétonne devra permettre une connection des deux secteurs au chemin de Côte Envers.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## SECTEUR 2

Surface de la zone : environ 2218 m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale des toitures à pans sera : R+1+C

Les toitures terrasses n'excéderont pas 1 niveau (soit 4m à l'acrotère)

En cas de niveau semi-enterrés (stationnement par exemple), il compte comme un niveau entier.

#### Toitures

Les toitures pourront être à plusieurs pans ou terrasses.

Les toitures terrasses devront présenter une épaisseur de terre et une végétalisation suffisante (30cm minimum) qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois, pierres ou végétalisées. Les matériaux innovants et la végétalisation permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la constructions.

Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions : l'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud ou Est et Ouest devront être préservés des ombres portées.

Le recul par rapport à l'emprise des voies publiques devra être de 5 mètres minimum.

### 2. La mixité fonctionnelle et sociale

#### Destinations

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

#### Typologie des logements

La zone devra présenter d'au minimum 5 logements individuels et/ou mitoyens et/ ou intermédiaires.

### 3. La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple). Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

#### *Exemple :*

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

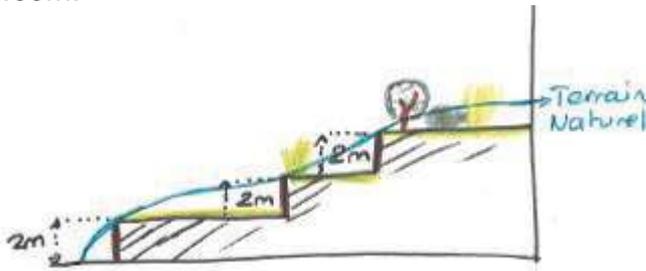
- *Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*

- *Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.



*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés.

### Énergies renouvelables (ENR)

Pour les constructions de logements neufs, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 20kWh/m<sup>2</sup>/an. 30% minimum des consommations pour le chauffage des logements devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- le solaire thermique
- le solaire photovoltaïque
- la géothermie
- le bois énergie

### Compostage

Un dispositif de compostage collectif par unité de logements (soit 5 composteurs) ou bien individuel devra être prévu.

### Les risques

Le secteur est étudié par l'étude de risques PIZ annexée au rapport de présentation.

### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou pour la totalité de l'opération par bassin de rétention avec une restitution différée.

Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de pleine terre végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs présentés au schéma devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.

## **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 1 place visiteur pour toute l'opération.

## **5. La desserte par les transports en commun**

Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun.

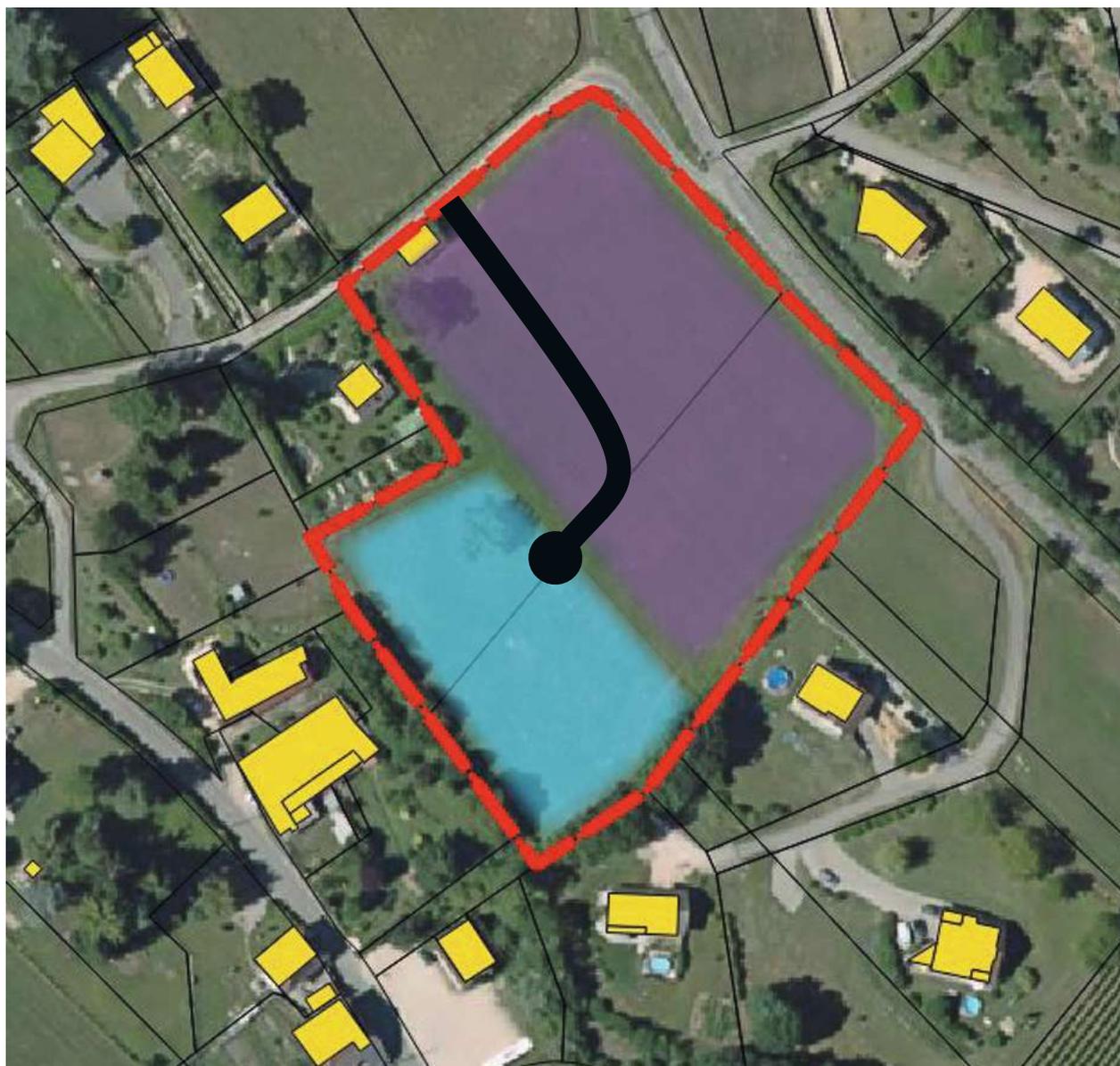
## **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'accès à la zone devra se faire par la voie publique comme indiquée sur le schéma de principe.

Une circulation piétonne devra permettre une connection des deux secteurs au chemin de Côte Envers.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## Orientation d'aménagement n°3 - secteur Joudin



 périmètre de la zone AU

 principe de desserte interne.

 secteur dont la hauteur maximum est R+C ou R

 secteur dont la hauteur maximum est R+1+C

### Contexte

La zone se trouve dans la plaine agricole sur le coteau de Joudin.

**Surface de la zone** : environ 11 900 m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale devra respecter les hauteurs présentées sur le schéma de principe.  
En cas de niveau semi-enterrés (stationnement par exemple), il compte comme un niveau entier.

#### Toitures

Les toitures seront à plusieurs pans ou en terrasses. En cas de toitures terrasses, elles ne devront pas excéder 1 niveau (4m à l'acrotère). Les toitures terrasses devront présenter une épaisseur de terre et

une végétalisation suffisante (30cm minimum) qui assure la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

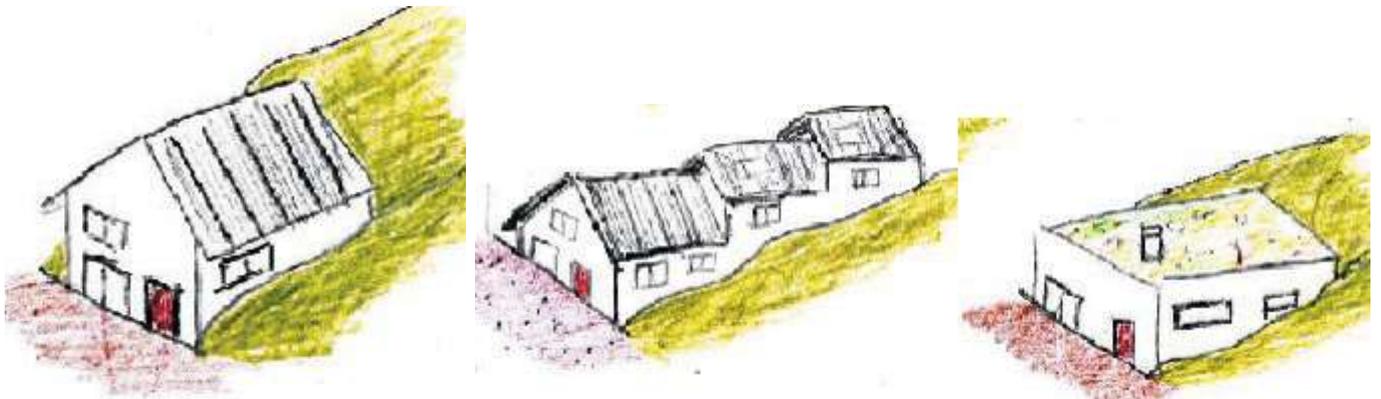
Les constructions devront être d'aspect enduit, bois ou pierres. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la constructions.  
Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation des constructions dans la pente

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du site.  
Le terrain fini aux abords de la construction ne devra pas excéder plus ou moins 50cm après travaux par rapport au terrain naturel et devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

*Exemples :*



Au sein de la zone, les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions : l'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud ou Est/Ouest devront être préservés des ombres portées.

Le recul par rapport à l'emprise des voies devra être de 3 mètres minimum.

Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

## **2. La mixité fonctionnelle et sociale**

#### Destination

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

#### Typologie des logements

La zone devra présenter d'au minimum 30 logements intermédiaires et/ou collectives.

## **3. La qualité environnementale et la prévention des risques**

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle ou dispositifs perméables permettant l'infiltration (stationnement par exemple).  
Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

*Exemple :*

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

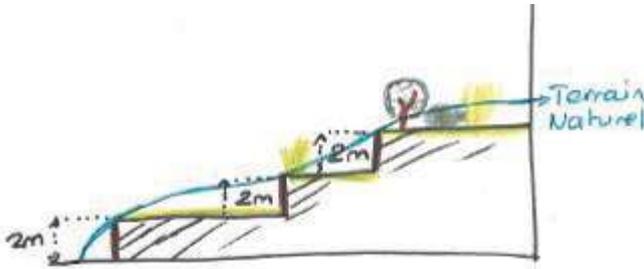
- *Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*

- Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les mouvements de terrains après travaux des espaces non bâtis ne devront pas excéder plus ou moins 2.00m.



*Principe de traitement des mouvements de terrain après travaux des espaces non bâtis.*

Les affouillements et exhaussements de terrain devront avoir un traitement en terrasses successives dont les soutènements devront être en bois ou traités en maçonnerie d'aspect pierres et végétalisés.

#### Énergies renouvelables (ENR)

Pour les constructions de logements neufs, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 20kWhep/m<sup>2</sup>/an. 30% minimum des consommations pour le chauffage des logements devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- le solaire thermique
- le solaire photovoltaïque
- la géothermie
- le bois énergie

#### Compostage

Un dispositif de compostage collectif par unité de logements (soit 5 composteurs) ou bien individuel devra être prévu.

#### Les risques

Le secteur est étudié par l'étude de risques PIZ annexée au rapport de présentation.

#### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou pour la totalité de l'opération par bassin de rétention avec une restitution différée.

Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de plaines terres végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs présentés au schéma devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.

### **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 5 places visiteurs pour toute l'opération.

### **5. La desserte par les transports en commun**

Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun

### **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'accès à la zone devra se faire par la voie publique comme indiquée sur le schéma de principe.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## Orientation d'aménagement n°4 - secteur Diseran



Surface de la zone : 6232 environ m<sup>2</sup>

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : La zone s'aménagera par une opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur

La hauteur maximale sera : R+2+C ou R+2 pour les toitures terrasses

#### Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans ou terrasses. Les toitures terrasses devront présenter une végétalisation suffisante pour assurer la gestion des eaux pluviales et l'économie d'énergie.

#### Aspects extérieurs

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois, pierres ou végétalisé. Les matériaux innovants et la végétalisation permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la constructions.  
Les dispositifs d'économie d'énergie mécanique du vent devront être disposés en toiture.

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter de façon à limiter l'impact des ombres portées entre les constructions. L'ensoleillement sur les façades et les espaces non bâtis situés au Sud devront être préservés des ombres portées. Les constructions pourront s'implanter sur la limite Nord de la zone.

Le recul par rapport à l'emprise des voies publiques devra être de 10 mètres minimum.

### 2. La mixité fonctionnelle et sociale

#### Destination

Les constructions seront à destination d'habitation (logement).

#### Typologie des logements

La zone devra présenter 25 à 31 logements intermédiaires et/ou collectifs.

#### Mixité sociale

L'opération devra présenter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

### **3. La qualité environnementale et la prévention des risques**

#### Coefficients environnementaux

Les coefficients se calculent sur la totalité de l'opération et sont cumulatifs. Il est possible que l'opération ne présente qu'un coefficient de pleine terre mais il devra cumuler les deux coefficients.

Le coefficient de biotope comprend les toitures terrasses, les façades végétalisées et les espaces végétalisés sur dalle. Le coefficient de biotope par surface est de 0.5 au minimum

Le coefficient de pleine terre comprend les espaces perméables à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol. Le coefficient est de 0.3 au minimum

*Exemple :*

*Pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> de foncier :*

- *Le coefficient de biotope doit être de 300m<sup>2</sup> au minimum*
- *Le coefficient de pleine terre doit être de 180m<sup>2</sup> ou 480 m<sup>2</sup> au minimum si le coefficient de biotope n'est pas appliqué.*

#### Espaces non bâtis et paysagers

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Le terrain fini dans l'espace non bâti ne devra pas excéder plus ou moins 50cm après travaux par rapport au terrain naturel. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

#### Les risques

Le secteur est étudié par l'étude du Plan de prévention des risques d'inondation annexé au PLU.

#### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle par bassin de rétention avec une restitution différée.

### **4. Les besoins en matière de stationnement**

L'opération devra présenter 2 places par logement et 5 places visiteurs pour toute l'opération.

### **5. La desserte par les transports en commun**

Il n'est pas prévu d'arrêt de transport en commun.

### **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

L'accès à la zone devra se faire par la voie existante dans la zone Uc comme indiquée sur le schéma de principe.

Les dispositifs pour les réseaux numériques devront être mis en place dans l'attente du raccordement au réseau.

## Orientation d'aménagement n°5 - secteurs à densité minimum

Pour chaque entité le principe d'urbanisation est le suivant :

- Pour chaque entité il est préconisé un minimum de logements à réaliser.
- Dans le cas où l'entité s'urbanise au coup par coup, en plusieurs opérations, chaque opération devra réaliser le nombre de logements correspondant à la consommation moyenne minimum préconisée.

### 1. Secteurs en zone U

Numéro sur le règlement graphique	Nombre minimum de logements sur la totalité de l'entité	Nombre maximum de logements sur la totalité de l'entité	Nombre de logements moyen par hectare	Nombre minimum de logements locatifs sociaux (30%)
1	1	2	25 à 35	
2	9	19	100 à 200	4 à 6
3	3	4	60 à 70	
4	3	4	15 à 20	
5	4	5	25 à 35	
6	3	4	25 à 35	
7	9	10	50 à 60	3 à 4
8	3	4	40 à 50	
9	6	7	60 à 70	2
10	2	3	50 à 60	
11	5	6	60 à 70	2
12	3	4	50 à 60	
13	3	4	25 à 35	
14	3	4	25 à 35	
16	2	3	15 à 25	
18	8	13	15 à 25	
19	25	32	40 à 50	8 à 10
20	2	3	25 à 35	
24	2	3	25 à 35	
25	3	5	25 à 35	
26	2	3	25 à 35	
29	9	11	40 à 50	3

### 2. Secteurs en zones 2AU et AU

numéro sur le règlement graphique	Nombre minimum de logements sur la totalité de l'entité	Nombre maximum de logements sur la totalité de l'entité	Nombre de logements moyen par hectare	nombre minimum de logements locatifs sociaux (30%)
32	59	73	40 à 50	18 à 22
34	19	24	40 à 50	6 à 7

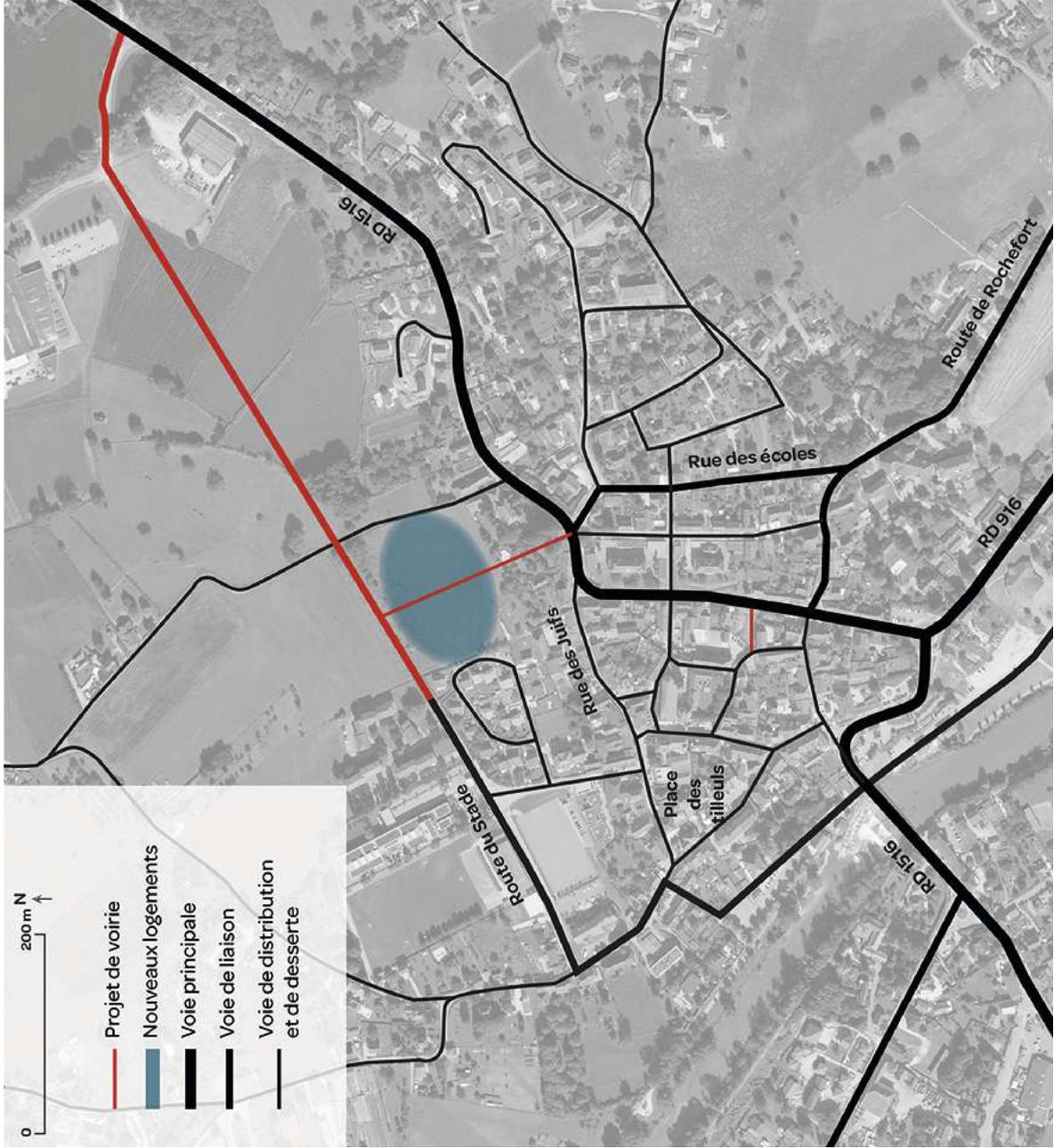
Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du PLU une fois les accès réalisés.

**Le secteur 32** pourra être urbanisé une fois que la desserte depuis la future déviation ainsi que les réseaux nécessaires à l'urbanisation de la zone.

**Le secteur 34** devra être desservi par le carrefour réaménagé.

## **Orientation d'aménagement n°6- secteur du chef lieu**

# Projets de développement urbain



## Un projet de voirie servant à apaiser la circulation dans le centre

La commune porte le projet de créer une connexion entre la Route du Stade et la RD 1516. La création de ce tronçon permettrait d'éviter aux bus scolaires d'emprunter la Rue des Juifs qui pose aujourd'hui problème du fait de son étroitesse. Cette nouvelle voie aura un statut de voie de liaison interquartier. La création d'aménagements cyclables le long de ce nouvel axe est préconisée

## Un projet de développement urbain

La commune porte un projet de création de nouveaux logements en contrebas du centre-bourg, sur des terrains jouxtant le lotissement des Argoulets. La réalisation de ce projet actuellement classé zone 2AU est conditionnée par la création de la déviation qui servira de voie d'accès au projet (accès depuis le Nord-Est et depuis le Sud via la Route de la Glière en bordure du Guiers).

## Une liaison douce plutôt que routière vers le centre-bourg

Lors des premières réflexions il a été évoqué la création d'une voie reliant le futur lotissement au centre-bourg (débouché sur l'Impasse Jean Moulin). Toutefois, du fait des contraintes topographiques, de l'absence de maîtrise foncière et des problématiques de stationnement ayant cours dans le centre, nous ne recommandons pas la création de cette voirie qui encouragera la circulation automobile dans le centre ancien. Notre recommandation est plutôt de créer un cheminement piéton qualitatif entre le futur lotissement et le lotissement des Argoulets. Ce cheminement bénéficiera ainsi aux deux lotissements et permettra une jonction efficace avec le centre (~300 mètres jusqu'à l'église).

# Évolutions dans le centre-bourg

## Mise à sens unique du Chemin de la Pignolette

Afin d'éviter que les futurs habitants du lotissement en projet n'emprunte le Chemin de la Pignolette (voie de desserte bénéficiant d'une mauvaise visibilité en sortie de carrefour), il a été proposé de passer cette voie en sens unique Sud > Nord après les habitations existantes (pour ne pas impacter l'accès des riverains actuels).

La décision définitive sera prise à l'occasion de la création de la nouvelle voie et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

## Mise à sens unique sortant de la Rue des Juifs

La mise en sens unique de la Rue des Juifs peut permettre la création d'un espace public de meilleure qualité que la situation actuelle (absence de cheminement piétons) le long de la rue. Cette modification permettrait également la suppression de la voie de stockage de tourne-à-gauche et donc de réduire l'emprise dédiée à la voirie. Ce gain de place peut permettre le développement d'un aménagement qualitatif mettant en valeur l'entrée dans le centre bourg ainsi que la facilitation des traversées piétonnes du fait d'une distance moins longue à parcourir (enjeu important avec la proximité des écoles primaire et maternelle). L'accès au centre maintenu via le chemin de l'Eglise n'étant pas apparu satisfaisant, la commune a décidé de prolonger la réflexion par une étude spécifique des conditions de sécurisation des cheminements dans le centre, afin de prendre les décisions les plus appropriées.

## Création de cheminements piétons paysagers

Il est proposé la création de plusieurs liens piétons au sein du centre-bourg. Ces cheminements ont un double rôle, permettre l'amélioration des cheminements doux et créer des espaces paysagers permettant d'apporter des touches végétales dans le centre-bourg.

## Création d'une poche de stationnement

En face de la mairie il est prévu de combler une dent creuse en créant du stationnement à destination des habitations alentours. Une partie seulement de la parcelle sera aménagée pour du stationnement tandis que l'autre partie sera constituée d'un parc paysager.

