



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL CORBEL



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Liberté • Égalité • Fraternité

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE DÉPARTEMENT

SAVOIE

CLUB-PLUi

pour tout territoire d'intercommunalité



LE DÉPARTEMENT

isère

LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
---------------------------------------	----------

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
--	----------

OAP N° 1- SECTEUR C1 - 0,09 HECTARE (A) / 0,03 HECTARES (B)	5
--	----------

OAP N°2- DES ROUSSES, 0.157 HA.....	14
--	-----------

OAP N°3- LES PERRUCONS- 0.141 HA.....	20
--	-----------

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - 11547m²



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

HABITAT

ECONOMIE

TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

Bâtiment agricole

Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Emplacement réservé

Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Coteau en visibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

Réseau assainissement

Réseau AEP

Agriculture

Enjeu faible

Enjeu moyen

Enjeu fort

Risque complet

Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR C1 - 915 M² (A) / 0,03 HECTARES (B)

Le site



12_OAP habitat_OAP1_915 m²

Les deux secteurs d’Orientation d’Aménagement et de Programmation s’inscrivent dans la continuité bâtie du charmant village touristique de Corbel à 840 m d’altitude, dominé par la Pointe du Thimelet à 1231 m et face à Roche Veyrand à 1429 m. Le village est traversé par la GR9 et le GRP du Tour de Chartreuse.

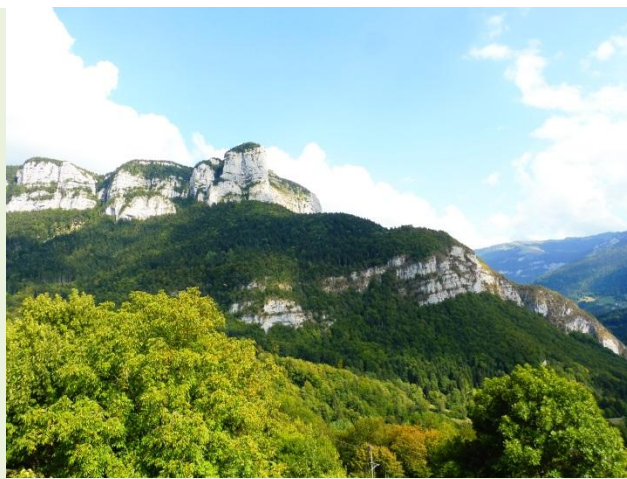
Le tènement A s’inscrit dans le prolongement du lotissement Le Thimelet tandis que le secteur B est dans le prolongement direct du centre village, face à l’ancienne école et à quelques mètres de la Mairie et de « l’Obèrge », restaurant avec vue panoramique sur Roche Veyrand et la Coche.

Les deux tènements A et B sont situés en amont et en aval de la D45, identifiée au PLUI en Route de caractère en application de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme.

Les deux tènements sont en prairies de fauche et présentent des pentes fortes. Les deux sites sont concernés par un risque faible de glissement de terrain.



Vue du chef-lieu de Corbel à hauteur du restaurant l’Obèrge et de sa terrasse panoramique



Vue depuis la terrasse du restaurant



Vue de la partie basse du secteur « A » de l’OAP (à gauche sur la photo)



Vue de la partie haute du secteur « A » d’OAP



Vue du secteur « B » de l'OAP le long de la D45



Vue de la Mairie et de son parking à quelques mètres du secteur « B » de l'OAP

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Corbel – pôle villageois et zone d'accueil touristique
Densité	30 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Equipements publics et touristiques
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU Opération d'aménagement d'ensemble portée par la commune
Point d'attention	Risque faible de glissement de terrain Insertion paysagère des constructions et aménagement (voie d'accès notamment)

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de :

Conforter les fonctions résidentielles, d'équipement public de proximité et d'équipement touristique du chef-lieu de Corbel, par deux projets portés par la commune :

- Dans le secteur A, un projet mixte d'habitat, d'équipement public dédié à des espaces de travail numériques et d'une prairie fleurie en entrée nord dans le chef-lieu,
- Dans le secteur B, un projet d'équipement public à vocation touristique multifonctionnelle, pour de la petite restauration, un point de vente de produits locaux et d'épicerie de dépannage.

Organiser la desserte des projets et les intégrer dans la pente

Programmation des constructions

Vocation : Habitat (secteur A) et Habitations, équipement public, touristique et local commercial (secteur B)

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 3 logements en habitat groupé et/ou intermédiaire.

Composition urbaine

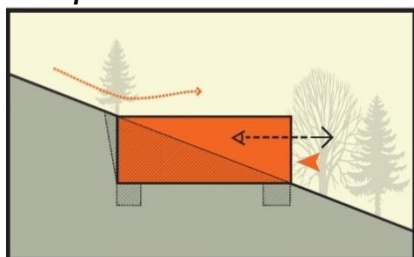
L'OAP propose une opération mixte d'habitat groupé et/ou intermédiaire dans le secteur A situé dans la continuité du lotissement résidentiel Le Thimelet.

Elle propose d'implanter le secteur d'équipement touristique en continuité du centre-village et de ses équipements structurants le long de la D45 sur un bâtiment imposant qui pourra également accueillir des services publics et des habitations.

Dans les deux secteurs A et B, l'implantation et l'architecture des constructions, seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et les impacts visuels.

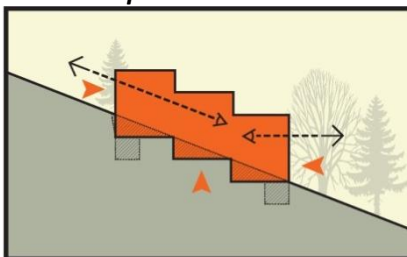
Les volumes des constructions seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, en cascade avec une succession de niveaux ou de demi-niveaux, encastrés dans le terrain, ou perchés sur pilotis, selon les schémas ci-après.

Principes d'insertion des constructions dans la pente



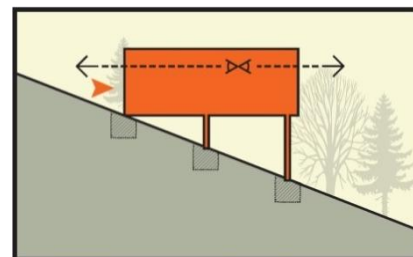
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



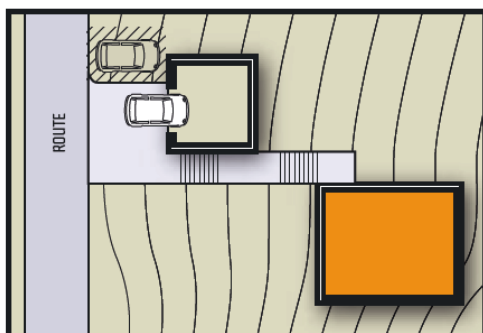
SE SURELEVER DU SOL

En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter en montagne – PNR de Chartreuse et du Vercors – CAUE Isère-Savoie-Drôme - Fiche pratique « construire dans la pente »

Dans le secteur A, l'OAP demande que les garages et abris voitures ouvertes, soient dissociés des habitations compte tenu d'une desserte imposée du secteur par le bas du terrain ; la voie située en partie haute du terrain n'étant pas praticable l'hiver ou très difficile d'accès.

Les garages seront regroupés à proximité de la route. Les habitations et l'équipement public, implantés en hauteur dans le terrain, seront reliés à la route, aux garages, ou abris ouverts par des escaliers ou cheminements piétonniers. (Voir le schéma ci-après). Les garages pourront aussi utilement utiliser la pente en s'y encastrant.



Garage et stationnement

Source : Guide Habiter en montagne – PNR de Chartreuse et du Vercors – CAUE Isère-Savoie-Drôme - Fiche pratique « construire dans la pente »

Les volumes seront de formes simples.

Dans le secteur A, la hauteur maximale sera de 10 m au faîtage ou de 7 m à l'acrotère (voir le schéma de mesure de la hauteur sur le schéma opposable de l'OAP). Ces hauteurs correspondent aux gabarits des habitations du chef-lieu.

Dans le secteur B, la hauteur mesurée par rapport au T.N. du point haut du terrain en bordure de la D45, sera de 7 m au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère pour s'inscrire dans la continuité du bâtiment voisin au sud (le local des associations).

Insertion paysagère du projet

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole aux abords du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Motifs paysagers pour composer la frange agricole



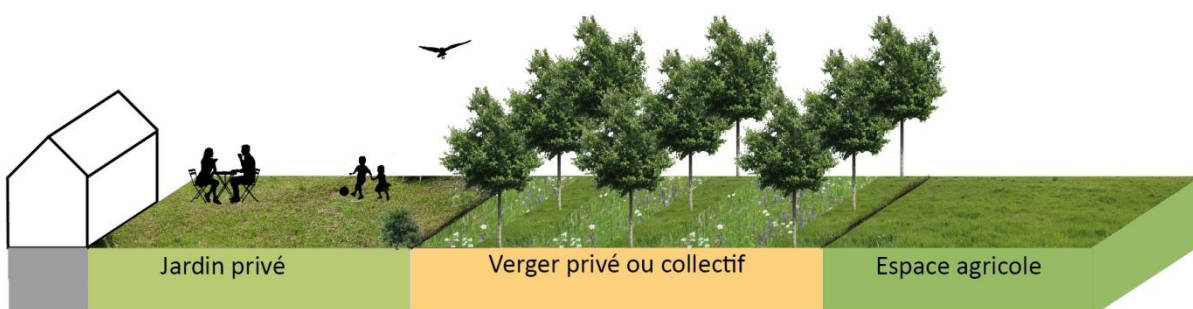
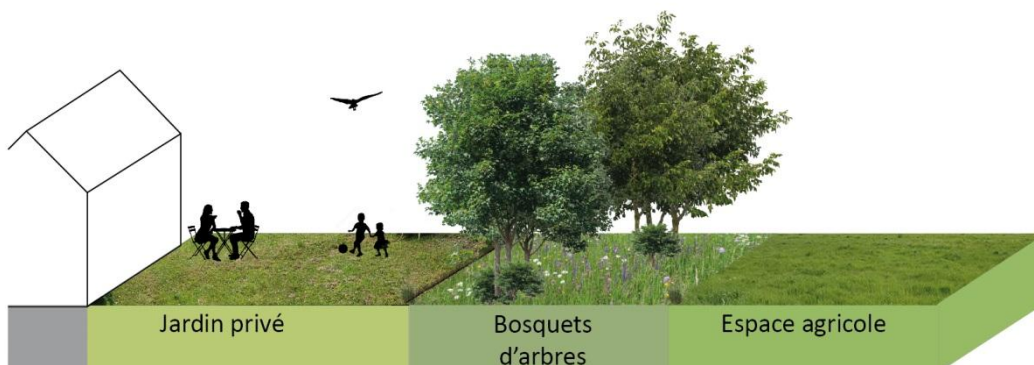
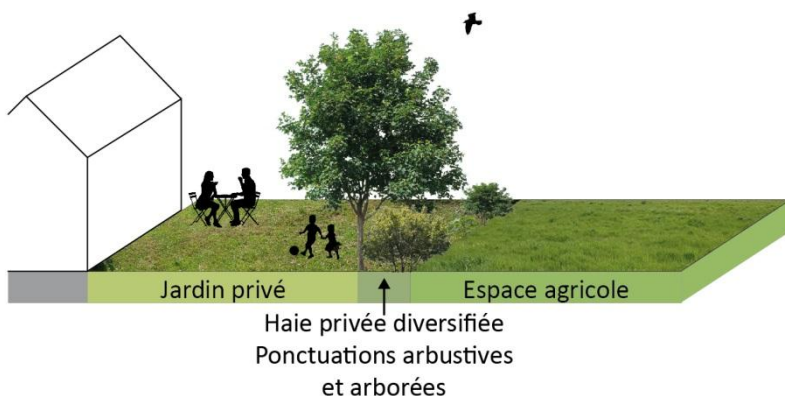
Bosquet



Verger en transition avec l'espace agricole



Alignement de fruitiers

Principes d'aménagement de la frange agricole

En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur. Les escaliers et chemins d'accès aux maisons s'inséreront de la façon la plus douce possible (terrassements et emprise minimum) seront traités avec des matériaux perméables et naturels et feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal

Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierres accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée



Escalier d'accès et accompagnement végétal

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Le secteur A sera accessible par la voie existante située en partie basse du terrain en raison des conditions d'accès très difficiles l'hiver par la voie située en partie haute.

L'accès aux habitations et à l'équipement projeté se fera uniquement par des escaliers et/ou des cheminements piétons. Seuls les garages et abris voitures seront accessibles depuis la route existante. Positionnés à proximité de la route, ils seront dissociés des constructions principales implantées en hauteur dans le terrain.

Le secteur B sera directement accessible depuis la D45. Les services de l'autorité compétente en matière de voirie seront associés à la conception du carrefour d'accès à ce secteur depuis la RD 45. Une voie de desserte sera aménagée afin de desservir le nouveau bâtiment. Malgré le dénivelé, cette voirie évitera tout aménagement de type enrochement. Cette nouvelle voirie sera reliée par le biais d'un aménagement d'un nouveau carrefour, ralentissant la circulation sur la D45 et permettant de desservir l'accès en toute sécurité.

Stationnements :

Comme précisé ci-avant pour le secteur A, les stationnements sous la forme de garages, d'abris voitures ouverts pourront être mutualisés entre les constructions, positionnés à proximité de la route au bas du terrain. Ils pourront utilement utiliser la pente pour s'y encastrer pour limiter les déblais-remblais à l'image de la photo ci-dessous. Les parkings existants seront confortés et réaménagés offrant une plus grande offre de stationnement.

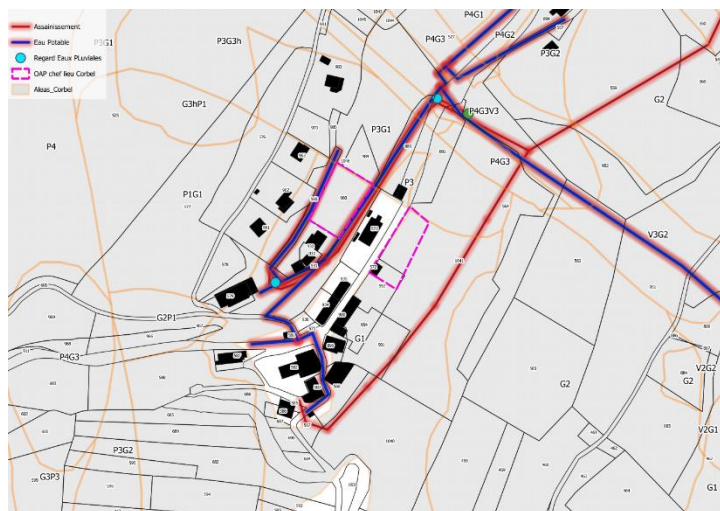


Vue du garage encastré dans le terrain au sud du secteur A

Dans le secteur B, aucune norme de stationnement n'est imposée pour l'équipement public à vocation touristique qui utilisera les parkings publics aériens à proximité présents dans le chef-lieu.

Mobilité douce : Néant

Gestion des eaux pluviales et prise en compte du risque de glissement de terrain.



Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain.

L'aménagement et l'extension du bâti existant ainsi que la réalisation de bâtiments nouveaux sont autorisés, sous réserve que tout projet (entre autres ceux entraînant un changement de destination et /ou une augmentation de la vulnérabilité) prenne en compte des prescriptions spéciales (cf règlement du chapitre risques), intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Toute opération de ré infiltration in situ des eaux pluviales ou usées est proscrite. Des études seront nécessaires pour déterminer les

ouvrages à réaliser (capacité, assise géotechnique) afin de stocker puis collecter les eaux pluviales vers le réseau d'eau pluvial existant ou un cours d'eau pérenne (en eau toute l'année). Un ouvrage de stockage de l'eau devra être réalisé sur le tènement du projet en vue de garantir un débit de fuite maximum dans le réseau ou le cours d'eau de 15 litres par seconde et par hectare aménagé. Les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement communal.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les deux opérations pourront être réalisées en deux tranches distinctes

Priorité de réalisation : élevée.

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ CORBEL

OAP n°1 _ C1_ CHEF LIEU



- Périmètre d'application de l'OAP
- Ligne électrique
- Route de caractère (D45)
- Sentiers de randonnées dont GR9
- P Aires de stationnements à conforter et à réaménager

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Sections de routes à apaiser sur le plan de la circulation routière (entrées de ville) - Installation d'une zone 30
- Accessibilité viaire aux futures constructions (positionnement indicatif)

Ilot A : Accès aux constructions par le bas du terrain face à la route.
Garages et/ou abris ouverts séparés des constructions à proximité de la route.
Accès aux constructions en hauteur dans le terrain par escaliers ou chemins piétonniers.

Ilot B : Accès aux équipements par le haut du terrain depuis la RD 45 sous la forme de terrasses ou de passerelles sur pilotis

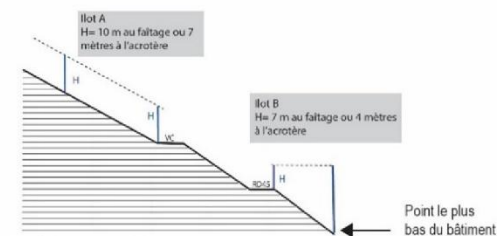
- Flux, carrefour à organiser
- - Voie de desserte à aménager

Vocation et composition urbaine

- Habitat groupé et/ou intermédiaire, équipements publics recevant du public (espaces numériques de télétravail)
- Equipement touristique à vocation commerciale à créer (petite restauration - buvette, point de vente de produits locaux, épicerie ponctuelle). Possibilité de faire du logement

Orientations communes au projet d'habitat et d'équipements publics :

- Les constructions s'adaptent au terrain, à la pente et non l'inverse
- Les volumes des constructions sont parallèle(s) ou perpendiculaire(s) aux courbes de niveau (implantés en cascade, avec une succession de niveaux ou de demi-niveaux, encastrés dans le terrain et/ou perchés sur pilotis)

Hauteur maximale des constructions au faîtage ou à l'acrotère :**Composition paysagère**

- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à préserver
- Espace de pleine terre végétalisée

OAP N°2- DES ROUSSES, 0.157 HA

Le site



C2 - CORBEL- 6961m²

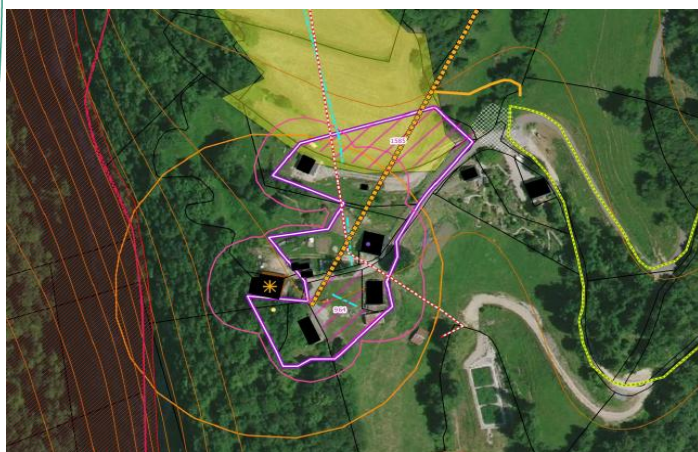


Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 1500 m², est situé au lieu-dit « les Rousses ». Ce secteur est localisé au sud-ouest de la commune.

Le secteur a une vocation mixte : habitat, agricole, touristique (présence d'un gîte). En effet, il est actuellement occupé par :

- un GAEC dont un permis de construire est en cours pour implanter un tunnel lié à la chèvrerie
- 3 habitations
- Des annexes agricoles

Le site est accessible par une route communale. Ce site correspondant à un groupe de moins de 5 constructions d'habitation distantes entre elles de moins de 40 mètres a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Savoie en novembre 2018 (cf avis annexé au rapport de présentation).



Le site de projet a une topographie légèrement marquée. Le secteur est raccordé aux réseaux. Les capacités en AEP et assainissement sont suffisantes pour desservir les futures constructions. Le secteur des Rousses s'inscrit dans un contexte essentiellement forestier avec des falaises rocheuses à l'Est dont les versants sont boisés (conifères et quelques feuillus) et les gorges et falaises rocheuses du Guiers Vif qui constitue la limite entre les départements de Savoie et de l'Isère.

Etat des lieux des réseaux et sensibilités environnementales



Vue sur la voie d'accès



Vue sur le paysage depuis le site

Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain.

Le site présente des sensibilités environnementales. La parcelle ayant vocation à accueillir les deux habitations prévues dans le projet correspond à une prairie et potentiellement à un habitat naturel d'intérêt communautaire (Code EUR27 6510) à savoir les prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*).

A retenir :

Situation/Armature	Lieux Dit les Rousses- Groupe de moins de 5 constructions d'habitation
Densité	13 logements à l'hectare- Création d'environ 3 logements dont un par changement de destination dans le bâti existant.
Destination	Habitat
Ouverture à l'urbanisation	Zone UHd Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Risque faible de glissement de terrain Proximité d'un bâtiment d'élevage agricole Réhabilitation d'une grange existante Sensibilités environnementales du site Le site a fait l'objet d'une dérogation au principe de discontinuité au regard de la loi Montagne et à ce titre d'un avis de la CDNPS Savoie (cf rapport de présentation).

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de :

Conforter les fonctions résidentielles, dans un petit groupe de construction, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en respectant la trame urbaine existante.

Programmation des constructions

Vocation de la zone : la vocation de cette zone sera à dominante d'habitat.

Elle est destinée à accueillir trois logements : deux logements en constructions nouvelles et un logement par changement de destination de la construction agricole située sur la parcelle 15.

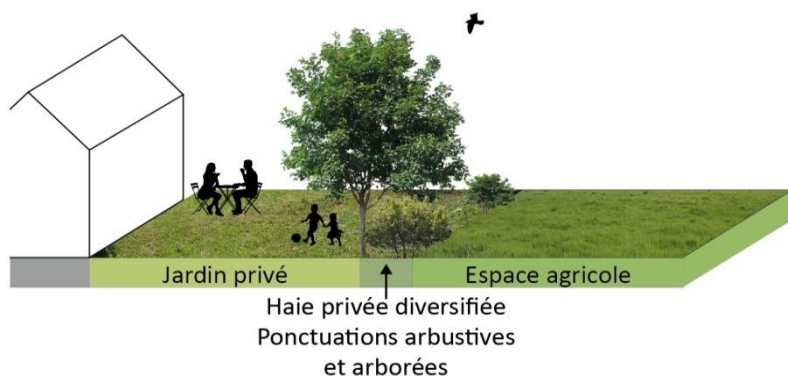
Les nouvelles habitations seront desservies depuis la voie existante.

La hauteur des constructions sera limitée à Rez-de-Chaussée + 1 étage+ combles et le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.3.

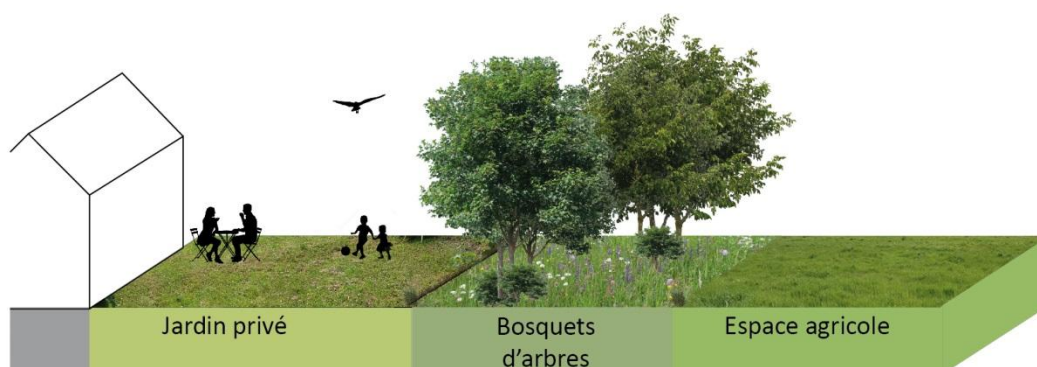
Insertion paysagère des constructions

L'environnement immédiat est en partie urbanisé. Depuis le site, il existe des vues panoramiques sur les reliefs de Cœur de Chartreuse. Le gabarit des constructions en Rez-de-Chaussée + 1 étage+ combles permettra d'être cohérent avec l'existant et de dégager les vues vers le paysage lointain.

Les habitations seront alignées sur la voirie, afin de conserver le principe d'alignement des constructions existantes. Un espace de pleine terre est prévu au nord en limite de projet comme zone tampon de protection avec la zone agricole.



Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « agricole »



Les constructions devront s'adapter à la topographie, le règlement prévoit des conditions d'implantation permettant de gérer la pente.

BONNE ADAPTATION À LA PENTE

Accompagner la pente

Terrassements limités
Coût limité et mesuré

Plusieurs niveaux de vie de plain
pied avec le terrain
Attention à l'accessibilité des personnes handicapées.

Maison s'intégrant sur la pente
grâce à un volume limité
Maison peu coûteuse et travaux
achevés sans surcoûts

Possibilité d'extension :
côté aval de la maison

MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE

Terrasser le terrain pour le mettre à plat

Terrassement excessif
Création d'un mur de soutènement
coûteux

Positionner la maison à plat sur le terrain

Maison dans un fond
Mauvaise ventilation

Se surélever du sol, avec des pilotis

Accès au niveau de vie complexe
Maison coûteuse
Travaux souvent inachevés
Maison volumineuse

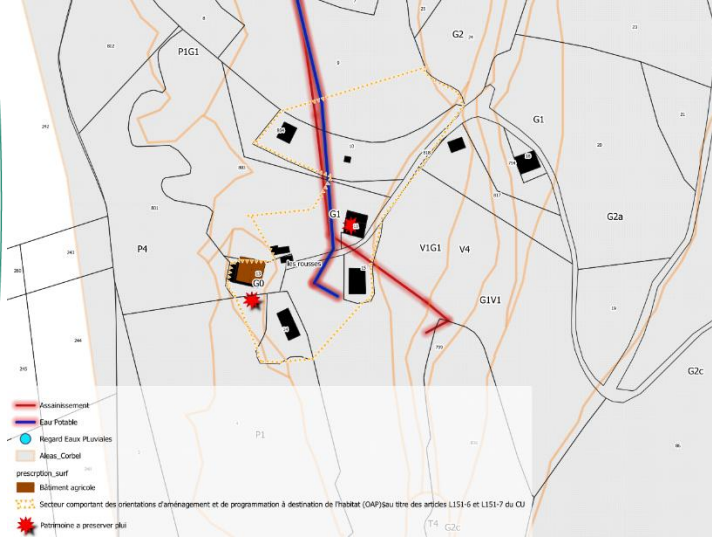
Solution très réglementée et parfois interdite dans certaines communes.

Le recours aux matériaux naturels et locaux est fortement conseillé : pierre de taille, bois...

Accès et stationnements

L'accès aux nouvelles habitations sera mutualisé avec l'accès existant à la construction proche. Il n'est pas prévu de réaliser une voie de desserte supplémentaire limitant les impacts.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des risques naturels



Le site est concerné par un risque faible de glissement de terrain (G1)

De plus, la parcelle 9 ayant vocation à accueillir les deux habitations est concernée par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Cet aléa peut aisément être pris en compte dans l'aménagement, si toutefois cela s'avère nécessaire.

L'aménagement et l'extension du bâti existant ainsi que la réalisation de bâtiments nouveaux sont autorisés, sous réserve que tout projet (entre autres ceux entraînant un changement de destination et /ou une augmentation de la vulnérabilité) prenne en compte des

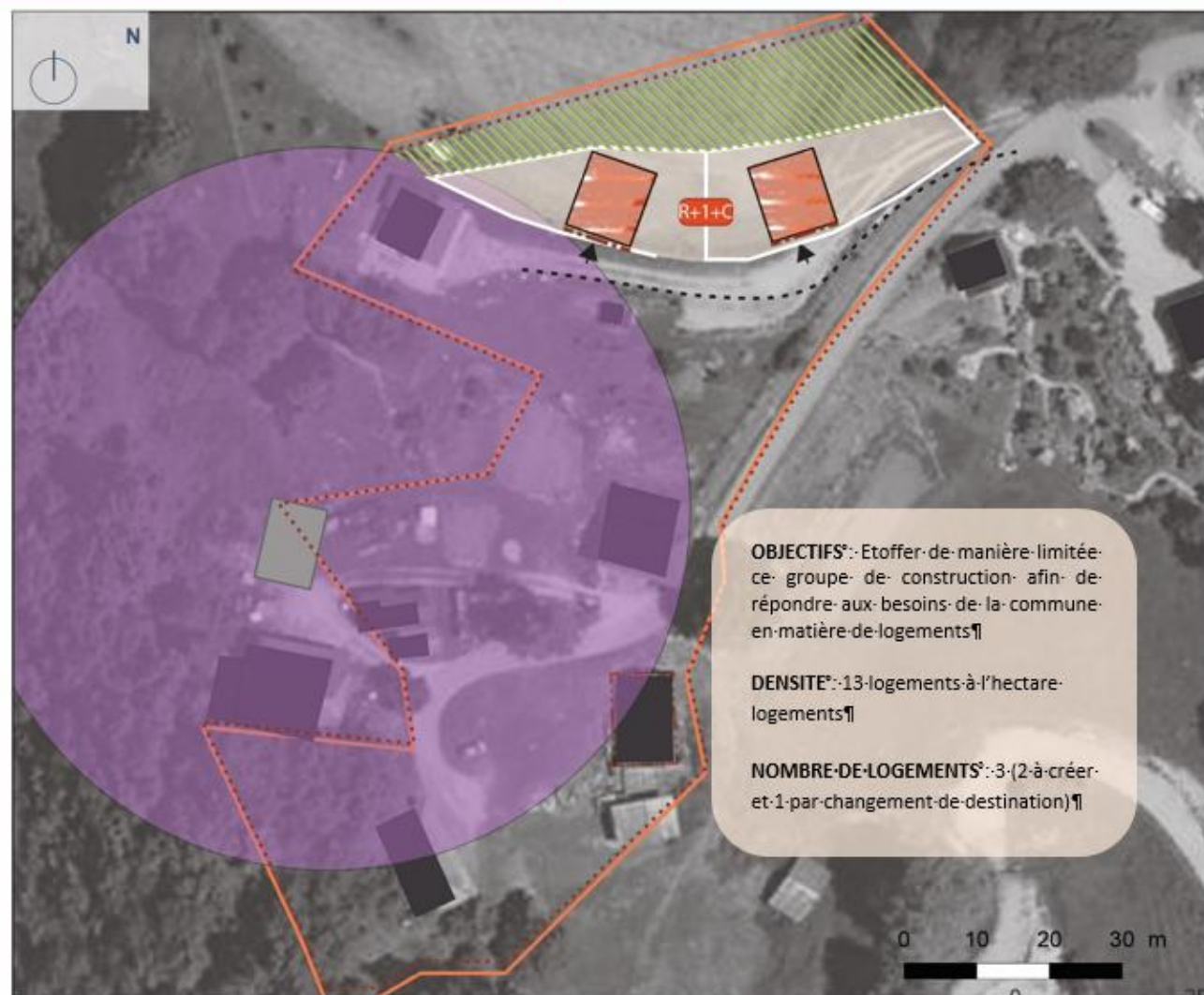
prescriptions spéciales (cf règlement du chapitre risques), intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Toute opération de ré infiltration in situ des eaux pluviales ou usées est proscrite. Des études seront nécessaires pour déterminer les ouvrages à réaliser (capacité, assise géotechnique) afin de stocker puis collecter les eaux pluviales vers le réseau d'eau pluvial existant ou un cours d'eau pérenne (en eau toute l'année). Un ouvrage de stockage de l'eau devra être réalisé sur le tènement du projet en vue de garantir un débit de fuite maximum dans le réseau ou le cours d'eau de 15 litres par seconde et par hectare aménagé. Les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement communal.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

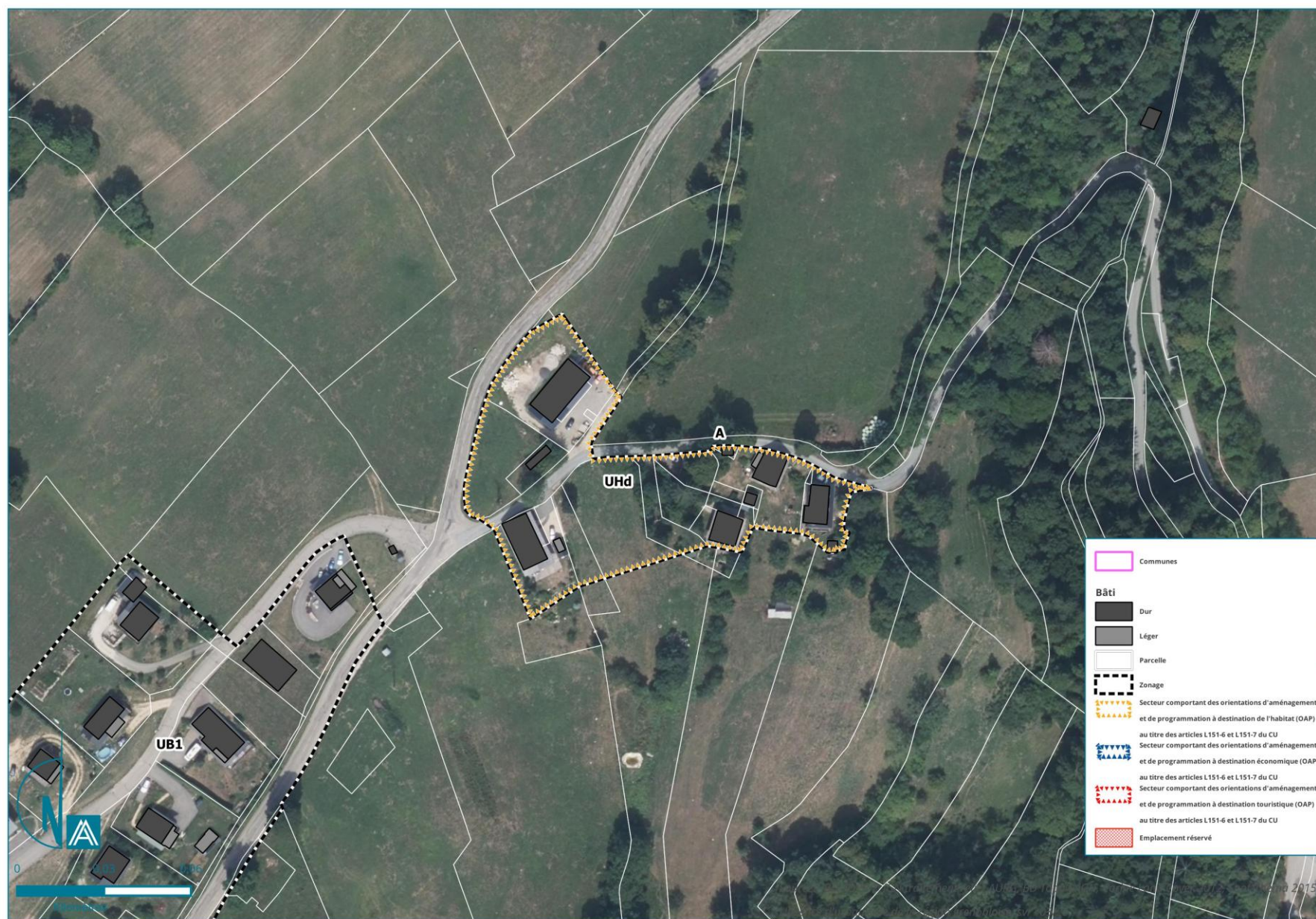
Sous condition de compatibilité avec les principes de la présente OAP, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des constructions programmées

Commune de **CORBEL** 0.1578-ha**Dossier de discontinuité - Les Rousses**

- Perimètre du hameau nouveau
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Voie de desserte existante à conserver
- Vocation et composition urbaine**
-  Construction à créer à usage d'habitat
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
 - R+1+C** Hauteur maximum des constructions
 -  Limite du projet
 - Construction à réhabiliter pouvant accueillir un logement
- Composition paysagère**
-  Espace de pleine terre végétalisée
 -  Périmètre de réciprocité - diamètre 50 m

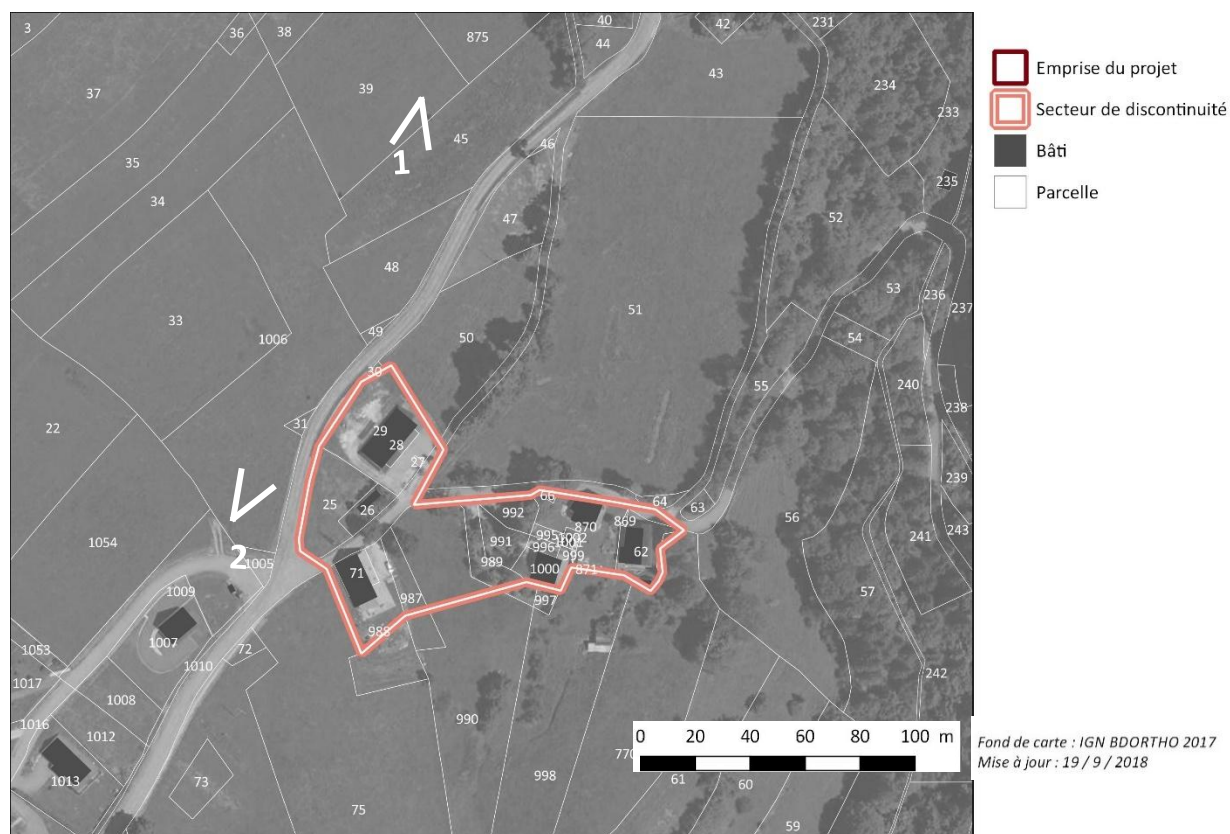
OAP N°3- LES PERRUCONS- 6327 M²

Le site



Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 1410 m², est situé au lieu-dit « les Perrucons ». Ce secteur est localisé au nord du chef-lieu de la commune. Le site a une meilleure intégration paysagère que le lotissement des Verneys, car niché au creux de bosquets, sur des terrains plus plats. Le site est accessible par la route départementale n°45. Ce site correspondant à un groupe de moins de 5 constructions d'habitation distantes entre elles de moins de 40 mètres a fait l'objet d'une dérogation au titre du principe d'urbanisation en continuité et à ce titre d'un avis de la CNDPS Savoie en novembre 2018 (cf. avis annexé au rapport de présentation).

Site de projet



Vue depuis le nord de la D45



Vue depuis le sud de la D45

Le site de projet n'est pas localisé dans la pente. Le secteur est raccordé aux réseaux. Il est traversé par la voie communale « Chemin des Perrucons ». Les capacités en AEP et assainissement sont suffisantes pour desservir les futures constructions.

Il est concerné par un risque faible de ruissellement sur versant.

Le secteur des Perrucons s'inscrit dans un contexte agricole de prairies permanentes en fond de vallon qui sont entourées à l'Est et à l'Ouest par des falaises rocheuses et leurs versants boisés (majoritairement des conifères).

Le projet présente une sensibilité au regard des risques de pollutions indirects par ruissellement. En effet le secteur des Perrucons présentant une déclivité relativement importante en direction du ruisseau de Gringalet situé à l'Est, plus en contrebas. À noter également la présence d'une zone humide (source : inventaire des zones humides de Rhône-Alpes) en sortie immédiate du hameau (vers le lotissement la Cochette) qui correspond à prairie permanente avec jonchaie. Toutefois ce risque de pollution sera limité par le raccordement aux réseaux existants d'alimentation en eau potable et d'eaux usées communales des futures habitations.

À retenir :

Situation/Armature	Les Perrucons – groupe de moins de 5 constructions d'habitation
Densité	14 logements à l'hectare- Environ 3 logements à créer dont un dans le bâti existant
Destination	Habitat
Ouverture à l'urbanisation	Zone UHd Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Risque faible de ruissellement sur versant Réhabilitation d'un bâtiment technique existant Insertion paysagère des constructions Le site a fait l'objet d'une dérogation au principe de discontinuité au regard de la loi Montagne et à ce titre d'un avis de la CDNPS Savoie (cf rapport de présentation).

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de :

Conforter les fonctions résidentielles, dans un petit groupe de construction, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en respectant la trame urbaine existante.

Programmation des constructions

La vocation de cette zone sera à dominante habitat, destinée à accueillir trois nouveaux logements :

- 1 par changement de destination d'un bâtiment d'activité existant (parcelle 28)
- 2 dans le cadre d'une construction nouvelle du type habitat groupé et/ou individuel, en conservant un principe d'harmonie architecturale entre les deux constructions nouvelles, ainsi qu'avec les constructions existantes voisines (respect des volumes). La commune a également fait une demande de changement de destination pour la construction agricole

Composition urbaine insertion paysagère

Dans le cadre du projet, les nouvelles constructions d'habitations :

Le gabarit des constructions en R+1 + Combles permettra d'être cohérent avec l'existant et de dégager les vues vers le paysage lointain. Les habitations seront situées en retrait de la route afin de permettre le déneigement et le stationnement des véhicules, afin de conserver le principe d'alignement des constructions existantes.

Le recours aux matériaux naturels et locaux est fortement conseillé : pierre de taille, bois...

Les accès aux nouvelles constructions se feront depuis la voie communale du Chemin des Perrucons. Les stationnements se feront sur les mêmes tènements que ceux accueillant les nouvelles habitations.

[illegible]

Les eaux du site de projet logement devront être infiltrées sur la parcelle, selon les dispositions prévues au règlement.

Sous condition de compatibilité avec les principes de la présente OAP, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à la desserte des constructions programmées.

**Légende**

 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Voie existante

-> Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

 Emprise du projet

 Espace d'implantation des constructions nouvelles de type habitat groupé et/ou individuel

 Principe d'implantation des constructions

 Hauteur maximum des constructions

 Bâtiment à réhabiliter pouvant changer de destination

Composition paysagère

 Courbes de niveau - Equidistance 5m

 espace de pleine terre végétalisée

 Tilleul à préserver

 Four à pain à conserver



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL ENTRE DEUX GUIERS



Une opération réalisée avec le soutien financier de



SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
---------------------------------------	----------

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
--	----------

OAP N°1 - D2 - CENTRE-VILLE (LES REYS) – 13598M ²	1
OAP N° 2 -D3 - MONTCELET – 7855 M ²	9
OAP N°3 -D4 - LA TOURNETTE – 10 697 M ²	18
OAP N°4 - D5 – SUIFFET - 1.7 HECTARES	28
OAP N°5 - D7 - CENTRE-BOURG - 3831 M ²	36
OAP N° 6- SECTEUR D6 – LES DELPHINELLES - 9976 M ²	45

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIE	55
---	-----------

OAP N ° 6 - D1-CHARTREUSE GUIERS-3,6 HECTARES	56
---	----

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE	74
--	-----------

OAP UTN N° 1- SECTEUR G4 PROJET TOURISTIQUE RIVE DE GUIERS– 17.8 HECTARES	75
---	----

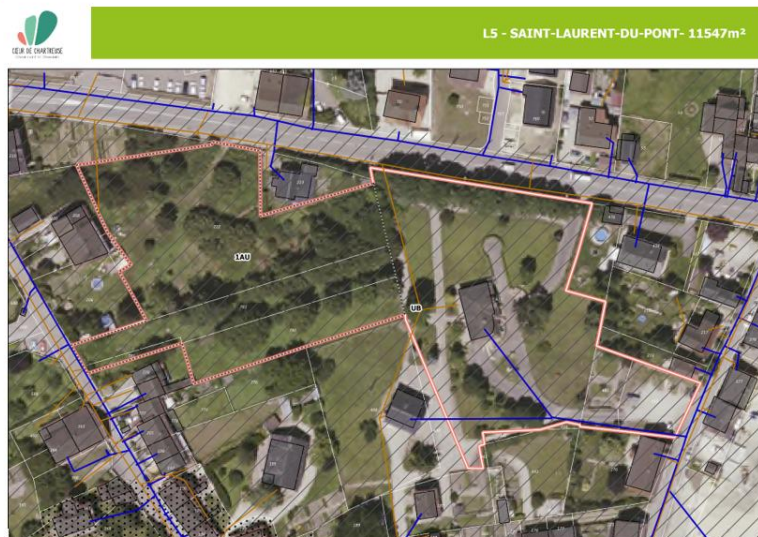
GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

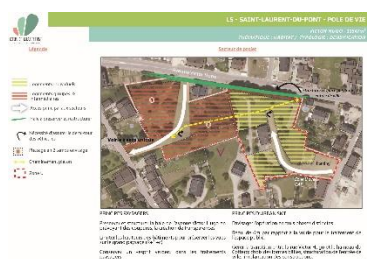
Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N°1 - D2 - CENTRE-VILLE (LES REYS) – 13598M²

Le site



Le secteur d'OAP est localisé dans le centre-ville d'Entre-Deux-Guiers, au sud de la Mairie et des écoles publiques, des écoles et du collège privés St-Bruno et de la Maison de Retraite.

Il s'agit d'une OAP dite de renouvellement urbain. Elle occupe un tènement stratégique qui servira prioritairement à désengorger la Place du 11 Novembre 1918 devant la Mairie utilisée pour le stationnement des cars scolaires (650 élèves), des employés de la mairie, le personnel de la Maison de retraite et le public qui se rend aux équipements publics.

Le tènement de l'OAP comprend la propriété de l'ancienne usine Reys qui a cessé son activité. Il a été étendu à la cour de l'école privée St-Bruno ainsi qu'au parking privé du collège St-Bruno et de l'ancien cinéma paroissial au nord, concernés par la réflexion d'ensemble du secteur.

Le périmètre d'OAP est bordé par la D102C (l'Avenue de Chartreuse) au sud-ouest et l'Avenue du Montcelet (D520D) à l'Est ; les deux voies permettant de rejoindre le centre-ville.

Le secteur est inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques de l'Hôtel de Ville et de la Maison Place de l'Hôtel de Ville.



Source : Géoportail Ign



Vue de l'ancienne usine (toits en shed sur la gauche) en façade de l'Avenue du Montcelet



Vue de l'Avenue de Chartreuse (D102c) bordant le périmètre de l'OAP. La Maison de retraite au fond à droite



Vue de l'intérieur du tènement de l'ancienne usine



Vue de l'intérieur du tènement de l'ancienne usine

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	46 logements à l'hectare
Destination	Équipements publics, privés d'intérêt collectif et Habitat – Logements collectifs ou intermédiaires
Ouverture à l'urbanisation	2 zones 1AU 2 opérations d'aménagement d'ensemble Portage communal de l'opération d'aménagement d'équipements publics à l'Ouest
Point d'attention	Périmètre d'OAP inclus dans les périmètres de protection des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville et de la Maison de l'Hôtel de Ville

Objectif et programmation :

- Créer une plateforme de 8 cars scolaires minimum sur ce tènement stratégique en périphérie des établissements scolaires afin de désengorger la Place du 11 Novembre 1918 devant la Mairie utilisée par les cars scolaires et différents publics.
- Prévoir un passage piéton depuis la future plateforme de cars pour permettre aux écoliers de rejoindre les écoles publiques.
- Prévoir un parking public pour le personnel de la Maison de Retraite qui stationne sur la Place du 11 Novembre 1918.
- Anticiper les besoins d'extension des équipements publics (écoles communales) et Ets privés St-Bruno.
- Promouvoir une opération de logements collectifs avec une part de logement locatif social en façade de l'Avenue du Montcelet à proximité des services et des équipements structurants d'Entre-Deux-Guiers.

Programmation des constructions

Vocation principale : Équipements publics et privés d'intérêt collectif et Habitat

Mixité sociale : Prévoir une part entre 60% minimum et 100% de logement locatif social

L'aménagement proposera la réalisation de 12 logements collectifs ou intermédiaires minimum sur une surface de 2685 m², mettant en œuvre une densité de l'ordre de 46 logements à l'hectare.

Composition urbaine

Le schéma de composition prévoit sur l'emplacement de l'usine des Reys, en façade de l'Avenue du Montcelet (D5250D), une opération d'habitat collectif ou intermédiaire en R+1/R+2, à implanter à l'alignement de l'Avenue. L'implantation retenue ainsi que les hauteurs maximales permettent de prolonger les formes bâties présentes dans le quartier. Le parti architectural décidera du maintien et de la réhabilitation ou de la démolition des sheds liés à l'usine. Il veillera toutefois à conserver toute ou partie de la mémoire du site.

Le reste du tènement de l'OAP est réservé à l'accueil d'équipements publics et privés, à savoir :

- L'aménagement d'une plateforme de stationnement et de retournement d'environ 8 cars scolaires,
- L'extension- réorganisation - redistribution des espaces entre les établissements scolaires, publics et privés,
- En fonction de l'espace disponible, la création éventuelle d'un parking public pour le personnel de la Maison de retraite.

La création d'une plateforme de stationnement des cars scolaires et d'un parking pour le personnel de la Maison de Retraite, permettront de désengorger la Place du 11 Novembre 1918. Il s'agit d'un objectif prioritaire pour la Ville.

Du point de vue scolaire, la commune n'a pas de besoin immédiat d'extension de ses équipements scolaires. Elle doit néanmoins anticiper une extension des écoles publiques (accueil de 150 élèves) sur tout ou partie de la cour de l'école privée St-Bruno, au sud.

L'école et le collège St-Bruno accueillent pour leur part 210 élèves répartis en 8 classes, de la maternelle jusqu'au CM2, et 295 collégiens de Chartreuse et de l'Avant Pays Savoyard. Les Ets St Bruno peuvent également avoir des besoins d'extension et d'amélioration de l'accessibilité aux bâtiments.

Une redistribution des espaces entre les établissements scolaires publics et privés pourrait alors être envisagée sur le tènement de l'OAP.

L'objectif de cette OAP est donc d'anticiper les besoins et de réserver les espaces nécessaires pour les satisfaire. Une étude de programmation réunissant l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet, s'avérera nécessaire pour affecter de manière précise les surfaces du tènement.

Desserte et stationnement

Accès : L'accès à l'opération de logements s'effectuera depuis l'Avenue du Montcelet à partir d'une voie de desserte en double sens, maillée à la voie de desserte du parking situé au nord afin d'éviter les voies en impasse.

Le secteur dédié aux projets d'équipements publics-privés, pourra être desservi depuis l'Avenue du Montcelet à partir de la voie de desserte de l'opération de logements.

L'accès à la plateforme des cars scolaires s'effectuera, par deux entrées/sorties aménagées sur l'Avenue de Chartreuse (D102c), dimensionnée pour l'accès des cars contrairement à l'Avenue du Montcelet de gabarit plus réduit.

Ces deux carrefours d'entrée-sortie des cars depuis l'Avenue de Chartreuse devront être aménagés et sécurisés en association avec le Département de l'Isère, gestionnaire de la voirie. Le terrain étant en surélévation par rapport à la route départementale, l'accès, le plus à l'est se situe sur le terrain le plus à niveau avec la route départementale ;. Quant à l'accès, le plus à l'ouest, il est marqué par un dénivelé plus important qui sera intégrer pour un aménagement qualitatif et sécurisé.

Stationnements : Les stationnements liés aux logements s'effectueront à l'arrière des logements à l'ouest et/ou au sud. Ils seront organisés le long de la voie. Ils auront un traitement paysager (plantation d'arbres et d'arbustes) et seront réalisés avec des matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche

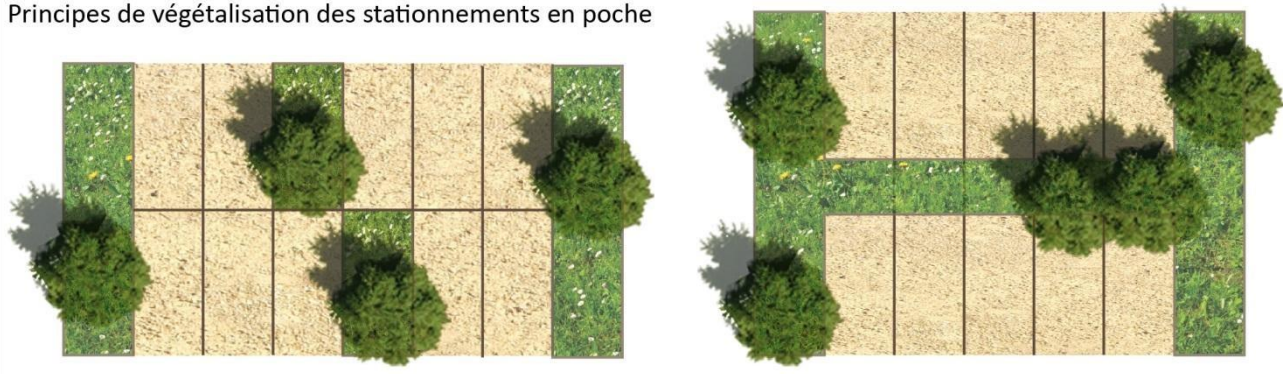


Image de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce :

La voie de desserte depuis l'Avenue du Montcelet comportera un cheminement piétonnier dont le gabarit sera de l'ordre de 2.50 m minimum hors aménagement paysager.

Il sera prolongé en direction du secteur d'équipements publics-privés selon un tracé à préciser en fonction de la distribution à venir des espaces.

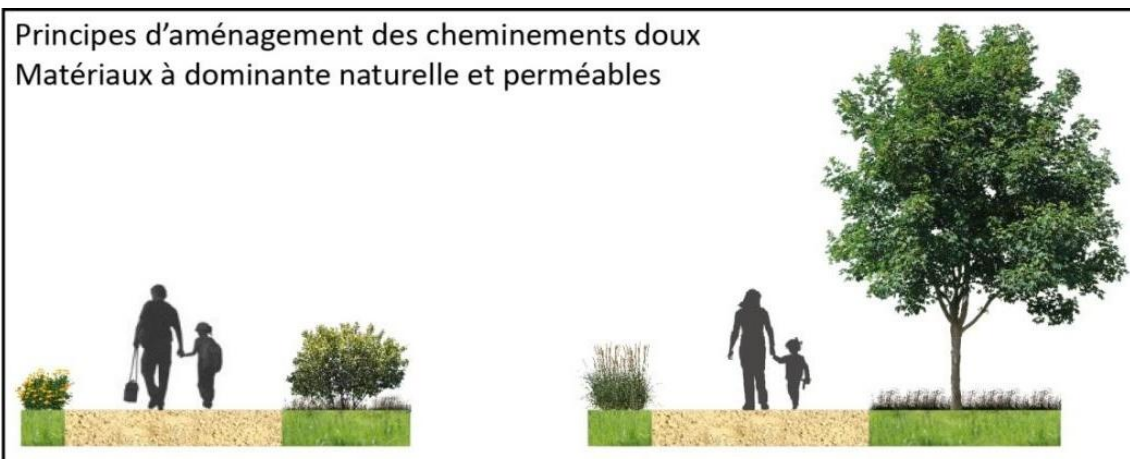
Des continuités piétonnières sécurisées seront aménagées de la plateforme de cars en direction des différents établissements scolaires, publics et privés.

L'OAP en fixe le principe, sans précision du tracé exact qui sera fonction de l'étude de programmation et de l'affectation des espaces. Ces continuités devront être dimensionnées en fonction des usages et de la fréquentation qu'elles supporteront.

Un accompagnement paysager sera privilégié le long des différents parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Images de référence : parcours piétons

Principes d'aménagement des cheminements doux
Matériaux à dominante naturelle et perméables



Insertion paysagère du projet

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin de devant, mise en scène du bâti



Muret + grille permettant la vue sur le jardin



Mur de clôture et végétation arborée perceptible depuis la rue



Végétation grimpante en façade



Pied de façade végétalisé



Accompagnement végétal de la clôture



Ancienne usine



Front bâti



Accès perméable

L'aménagement du secteur d'équipement public intégrera également le végétal, sous différentes strates (herbacée, arbustive, arborée) afin de ne pas donner un caractère trop minéral au secteur et de qualifier les ambiances.

Images de référence



Le talus le long de la D102c et de la propriété riveraine au sud fera l'objet d'une végétalisation (strate herbacée et arbustive). Les plantations respecteront un caractère naturel et champêtre non rigide et non régulier.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

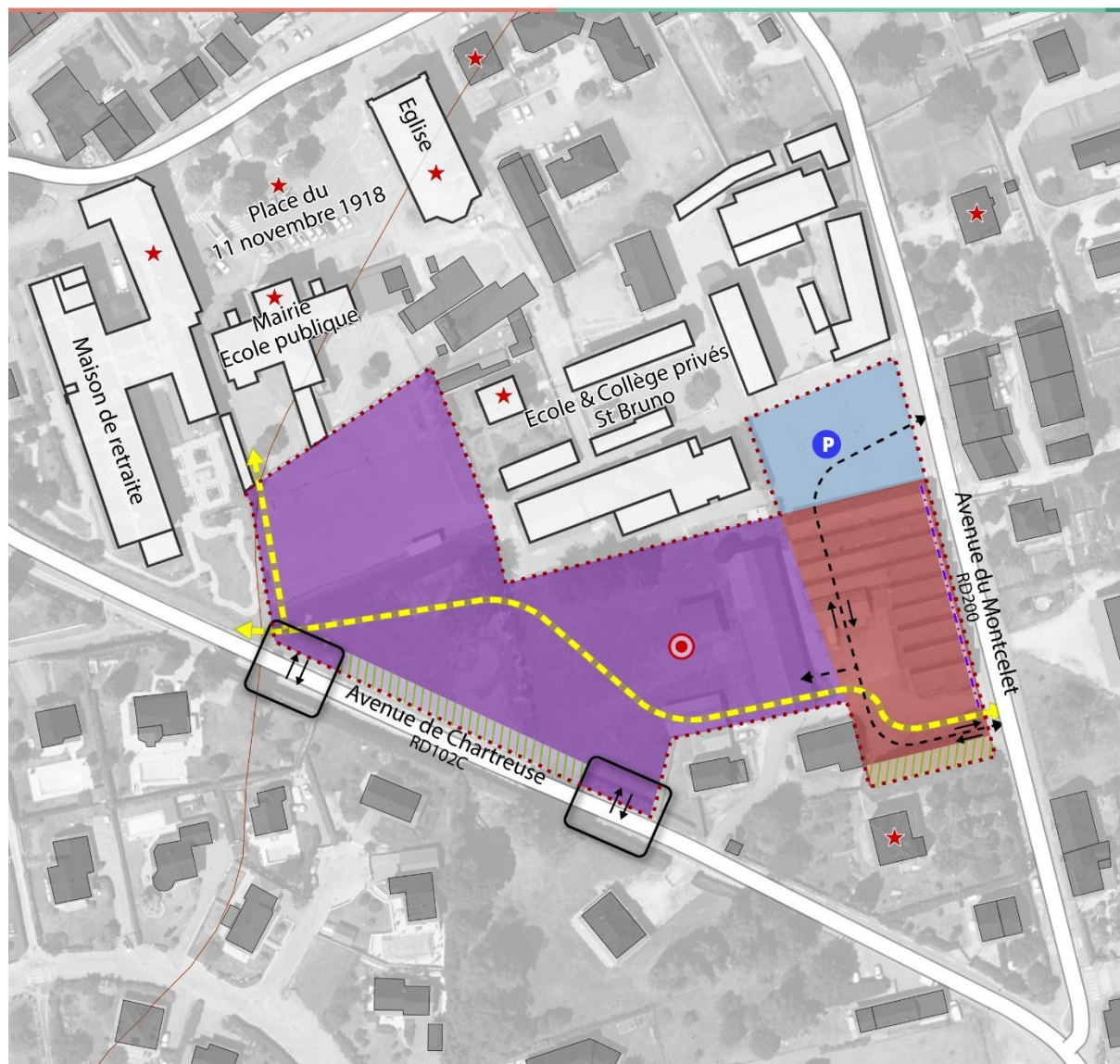
L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Elle respectera le zonage pluvial.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'aménagement d'ensemble.

PLUI-h valant SCOT _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°1 - D2 _ CENTRE - VILLE (LES REYS)



Légende

— Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- ↔ Deux accès autorisés :
Av. du Montcelet / Av. de Chartreuse
- ↕ Carrefour d'entrées-sorties des cars scolaires sur la RD102C à aménager et sécuriser en lien avec le Conseil Départemental
- P Principes de voie de desserte à créer, à mailler avec la voie desservant le parking au nord
- ↔ Principes de continuités des modes doux à créer et à conforter (tracé indicatif)
& Création d'un sentier piétons reliant la Mairie et les écoles à l'Avenue de Chartreuse

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif ou intermédiaire en R+2 maximum
- Alignement imposé des constructions sur rue
- Secteurs d'équipement (publics - privés) réservé à :
 - La création d'une plateforme de stationnement & retournement de cars scolaire (de l'ordre de 8 cars)
 - L'extension, réorganisation, redistribution des espaces entre les établissements scolaires publics et privés
 - La création éventuelle d'un parking public voitures

Composition paysagère

- Courbes de niveau - Equidistance 5m
- /// Espace vert paysager
- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

OAP N° 2 -D3 - MONTCELET – 7855 M²

Le site



Le secteur d'OAP est situé à un peu plus de 500 mètres au sud du centre-ville, entre l'Avenue du Montcelet (D520D) à l'Ouest et la rue de la Tournette à l'Est.

Il s'agit d'un tènement libre d'une surface supérieure à 5000 m² intéressante pour une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat.

Il est localisé au centre d'un quartier déjà urbanisé à dominante d'habitat individuel avec des volumes diversifiés.

Les terrains sont en prairies, en partie arborés dans la partie centrale.

Un calvaire marque l'entrée Est du secteur depuis la rue de la Tournette.



Vue de l'entrée Est du secteur depuis la rue de la Tournette



Vue de la partie nord du secteur d'OAP en bordure de la rue de la Tournette



Vue de la partie sud du secteur depuis l'Avenue du Montcelet



Vue de la partie sud du secteur depuis l'Avenue du Montcelet

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	26 logements à l'hectare en moyenne à l'échelle de chacune des opérations
Destination	Habitat intermédiaire (secteur A), individuel groupé en bande et/ou jumelé (secteur B)
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU Deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes
Point d'attention	Néant

Objectif et programmation :

- Le projet a pour objectif d'optimiser l'utilisation d'un foncier proche du centre-ville par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié et respectant la densité fixée dans les pôles de vie (25 logements par hectare).
- Organiser la desserte viaire des terrains.
- Intégrer des aménagements qualitatifs au sein du futur quartier

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : 30% de logement social en locatif et/ou accession sur le secteur A en habitat intermédiaire

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 20 logements sur les deux secteurs A et B.

Le secteur A prévoit de l'habitat intermédiaire avec garage couvert.

Le secteur B accueillera de l'habitat individuel groupé en bande et/ou jumelé avec garages intégrés aux constructions.

Composition urbaine

Les volumes des secteurs A et B seront de forme simple.

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas le R+1/R+1+C à l'image des constructions du quartier. La zone d'implantation prévue sur le secteur B aura une distance minimum de 8 mètres avec la maison existante à l'est du secteur de l'OAP. De plus, un espace de pleine terre végétalisée de 7 mètres permettra une séparation plus importante entre la maison existante et les nouvelles constructions.

L'OAP précise un principe d'ordonnancement des constructions sur le secteur A, le long de la rue de la Tournette. Ce principe vise à prolonger les implantations bâties existantes, comprises entre 0 et 6 mètres de l'alignement de la voie. Les constructions ou une partie des constructions de le secteur A devront être implantées dans la bande d'accroche figurant sur l'OAP, implantées avec un retrait compris entre 0 à 6 m de l'alignement de la rue de la Tournette.

Un espace vert, sera aménagé sur la partie centrale du secteur d'OAP, reliant les secteurs A et B, il sera pour autant aménagé dans le secteur A Cet espace considéré comme un espace uniquement dédié aux piétons, sera aussi un lieu de lien social pour les futurs habitants du quartier. Il permettra de conserver la trame arborée existante au cœur du tènement de l'OAP. Il pourra recevoir différentes fonctions : aire de jeux pour les enfants, espace de détente, jardins partagés, aire de pique-nique....

Images de référence : espace collectif



Desserte et stationnement

Accès :

La desserte des secteurs A et B sera réalisée par des voies en impasses aménagées pour permettre le retournement aisé des véhicules.

Le secteur A sera desservi depuis la rue de la Tournette. L'entrée-sortie de la parcelle bâtie située hors du périmètre de l'OAP, marquée par une étoile noire sur le schéma de l'OAP, empruntera la voie nouvelle de le secteur A afin de ne pas multiplier les accès depuis la rue de la Tournette.

Le secteur B sera desservi depuis l'Avenue du Montcelet (D520D) ; l'entrée de la voie sera positionnée au droit de l'Avenue de la Grande Sure pour des raisons de sécurité du carrefour.

Les voies des secteurs A et B seront gérées en voies partagées tous modes confondus. Elles auront un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée.

Image de référence : voies partagées tous modes confondus



Extrait de l'ouvrage du CERTU « Pour un habitat dense individualisé »

Stationnements :

Chaque logement des secteurs A et B disposera d'un garage couvert.

Dans le secteur B, le garage sera intégré à la construction. Dans le secteur A, les garages pourront être dissociés des logements et mutualisés au sein d'un ou plusieurs emplacements.

En dehors des stationnements gérés sous forme de garages couverts, les places de stationnement complémentaires (2^{ème} place de stationnement par logement + place visiteurs à raison d'une place pour 4 logements), seront gérées sous forme de poches végétalisées et paysagées.

Elles seront positionnées le long de la voie de desserte pour le secteur A. Pour le secteur B, elles seront gérées sous la forme d'un espace collectif végétalisé ou jardiné situé à l'entrée du quartier. La végétation masquera les stationnements depuis l'Avenue du Montcelet. En concentrant les stationnements en entrée de quartier, la voie de desserte de le secteur B pourra alors être gérée comme un espace partagé davantage dédié aux piétons et à la rencontre qu'à la voiture.

Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes). Les stationnements seront de manière générale réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche

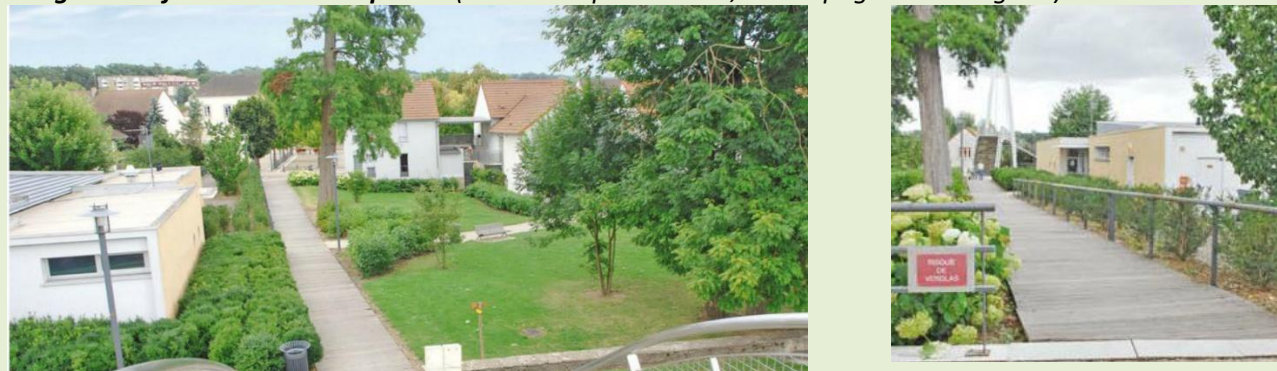


Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un cheminement piétonnier reliera les quartiers des secteurs A et B au travers de l'espace vert collectif. Il aura une largeur de 3 mètres minimum. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piéton afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Extrait de l'ouvrage du CERTU « Pour un habitat dense individualisé »



Principes d'aménagement des cheminements doux Matériaux à dominante naturelle et perméables



Principes d'aménagement du chemin au sein d'une coulée verte ou d'un espace végétalisé entre deux propriétés



Insertion paysagère du projet

La trame arborée existante (bouquet d'arbres, arbres fruitiers) participe à la qualité paysagère du secteur, elle sera préservée ou reconstituée. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Cette trame arborée servira d'appui à un espace vert de détente commun aux deux opérations.

Houppier de l'arbre



Projection au sol du houppier de l'arbre à l'âge adulte :
Espace à protéger de toute construction ou mouvement de terre pour protéger le système racinaire de l'arbre et garantir sa préservation comme son bon développement

Le projet s'inscrira dans le caractère rural du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Le projet inclura également une frange végétalisée en limite de périmètre pour assurer une limite végétale avec les tenements voisins

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin au caractère naturel



Jardin potager



Verger



Pied de façade végétalisé



Bande végétalisée en pied de bâtiment – Front bâti



Façade végétalisée (grimpante) et recul en herbe



*Limite et transition végétales
Clôture simple transparente
accompagnée de végétation*



Clôture transparente, fruitiers



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



Accès perméable et végétalisé



Accès perméable



Cour en matériaux perméables

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Elle respectera les dispositions du zonage pluvial. L'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence



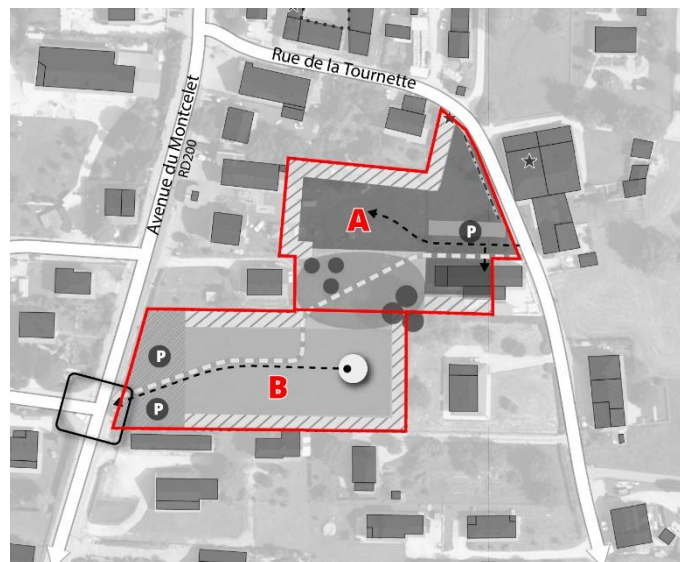
Noue



Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

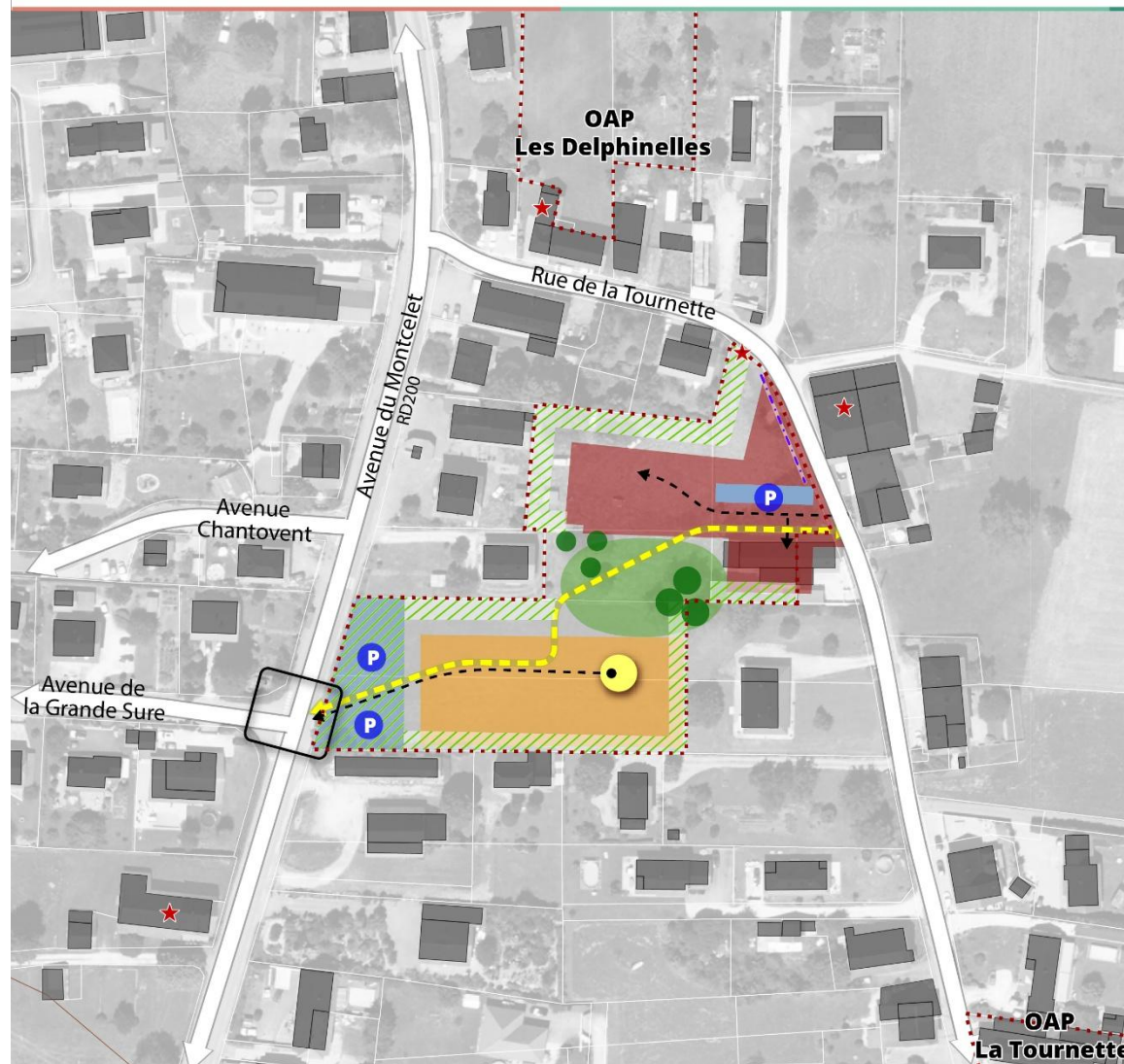
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes. L'espace vert central sera porté par le secteur nord, qui accueille une densité plus importante, et devrait pouvoir rester ouvert à une traversée piétonne.



Priorité d'intervention : Moyenne

PLUi-h valant SCot _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°2 - D3 _ MONTCELET

**Légende**

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Principes de voie de desserte à créer

□ Organiser le carrefour avec la RD

● Principe de placette mutualisant le retournement des voitures et un espaces commun de rencontre

--- Principes de continuités piétonnes à créer et à conforter

P Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

■ Habitat intermédiaire (R+1 / R+1+c) avec garage

■ Habitat groupé en bande et/ou jumelé avec garage

--- Principe d'accroche sur la rue de la façade, du mur pignon ou d'une partie de la construction

Composition paysagère

● Espace vert central ouvert, aménagé en aires de jeux et de détente

● Arbre existant à conserver (ou renouveler éventuellement pour les fruitiers)

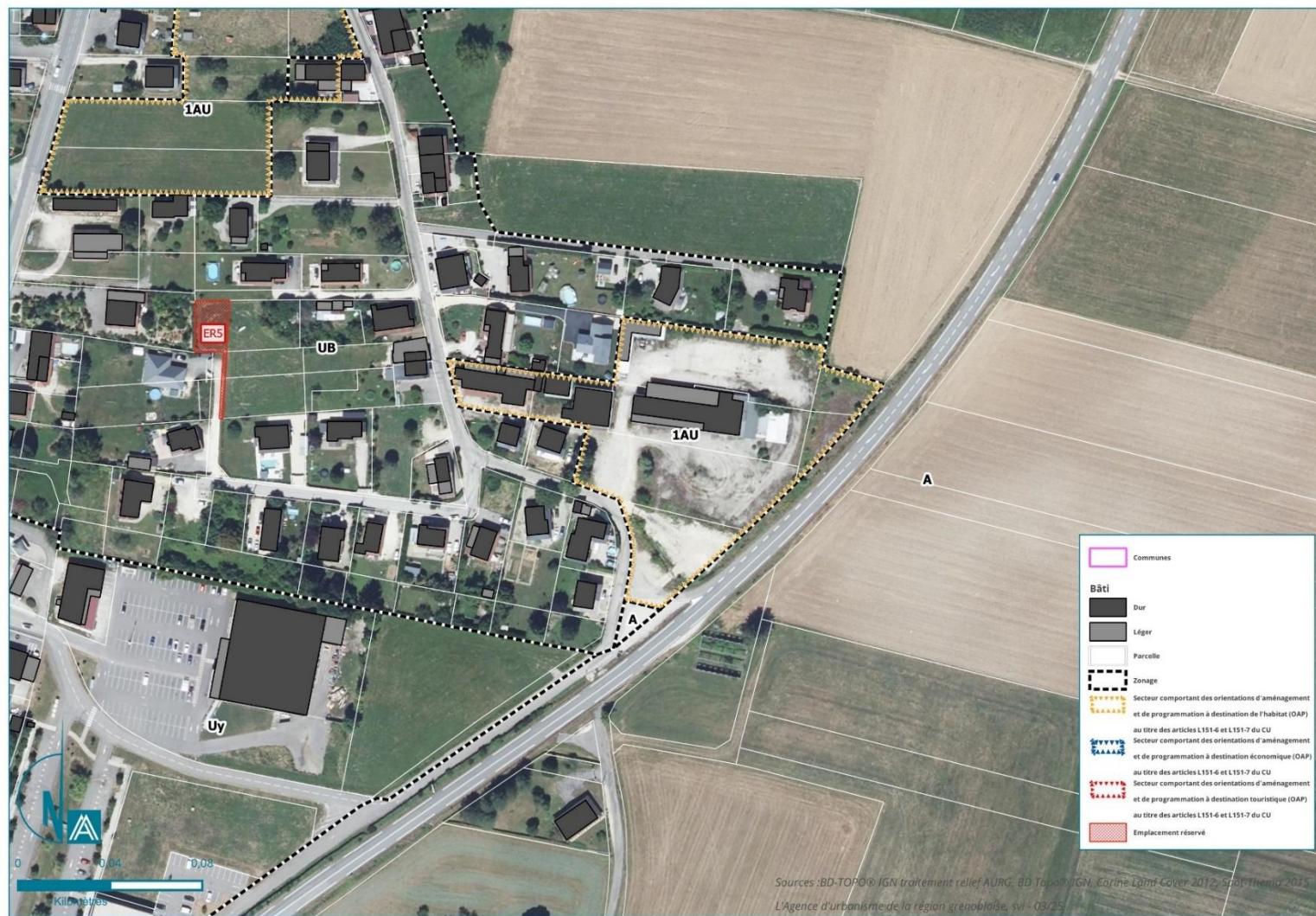
/// Espace collectif d'entrée végétalisée ou jardiné accueillant des stationnements plantés ainsi que les accès véhicules et piétons

/// Espace de pleine terre végétalisée

★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

OAP N°3 -D4 - LA TOURNETTE – 10 697 M²

Le site



Le secteur d'OAP de La Tournette est situé au sud de la partie agglomérée d'Entre-Deux-Guiers, en bordure de la D520 classée comme une voie bruyante par arrêté préfectoral, en catégorie 3 en tissu ouvert (bande de bruit large de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure).

L'OAP prend place sur un tènement anciennement occupé par une fabrique de cannes. L'activité ayant cessé, l'OAP a pour but d'organiser le renouvellement urbain du tènement.

Il est localisé en périphérie d'un quartier urbanisé à dominante d'habitat individuel.

Il est desservi par la rue de la Tournette et la RD 520 en sens entrant.

Le secteur est affecté par des aléas naturels d'inondations de pied de versant (aléa faible) et de ruissellement sur versant le long de la RD520.



Vue de l'entrée sud du secteur depuis la D 520



Vue de la partie ouest du secteur depuis la rue de la Tournette

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	33 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération
Destination	Habitat – Logements intermédiaires, groupés en bande, jumelé
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU Opération d'aménagement d'ensemble, subordonnée à la démolition des bâtiments existants. Zone U – Urbanisation immédiate possible, sous réserve de la démolition des bâtiments existants
Point d'attention	Présence de la D520 classée sonore par arrêté préfectoral Présence d'aléas naturels d'inondations de pied de versant et de ruissellement sur versant

Objectif et programmation :**Le projet a pour objectif :**

- D'organiser le renouvellement urbain du tènement de l'ancienne fabrique de cannes après démolition des bâtiments.
- Optimiser l'utilisation d'un tènement de plus d'un hectare par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié répondant aux objectifs de logements et de densité fixés par le PLUI à Entre-Deux-Guiers.
- Organiser la desserte viaire des terrains ainsi que le désenclavement du fond de la parcelle AD328 située hors secteur d'OAP.
- Redresser le virage de la Rue de la Tournette en partie sud du secteur pour assurer une meilleure visibilité dans le virage.
- Prendre en compte la présence d'un axe classé bruyant dans la composition urbaine du futur quartier.
- Intégrer des aménagements qualitatifs au sein du futur quartier

Programmation des constructionsVocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation de 28 logements environ sur une surface aménageable de 8567 m², avec des typologies diversifiées en habitat individuel jumelé, groupé en bande et intermédiaire.

Composition urbaine

Elle met en avant de l'habitat jumelé et/ou groupé en R+1 sur la partie la plus étroite du secteur situé à l'Ouest (Secteur B sur le schéma de l'OAP), reconduisant le principe d'implantation du bâti existant avant démolition (voir photo ci-dessus). Cette partie B sera desservie par une venelle dédiée uniquement aux piétons et aux cycles ; les voitures étant parkées en entrées ouest et sud-est de l'opération.

Le secteur A propose des typologies bâties diversifiées d'habitat groupé en bande et/ou jumelé en R+1/R+1+C localisées sur les pourtours du secteur ainsi que de l'habitat intermédiaire en R+2 maximum

en cœur d'îlot. Ce principe d'une densité plus importante et de volumes plus hauts au centre de l'opération, tient compte de l'environnement bâti du secteur. Les constructions devront présenter un principe séquencé d'implantation le long des voies internes, afin de créer des ambiances bâties diversifiées.

Les espaces situés entre les secteurs A et B en vert sur le schéma de composition, seront dédiés à des espaces collectifs au quartier (détente, jeux, agrément, rencontre), voire à des jardins partagés.

Ils engloberont l'espace d'entrée principale au sud, bénéficiant d'arbres existants à conserver et à mettre en valeur.

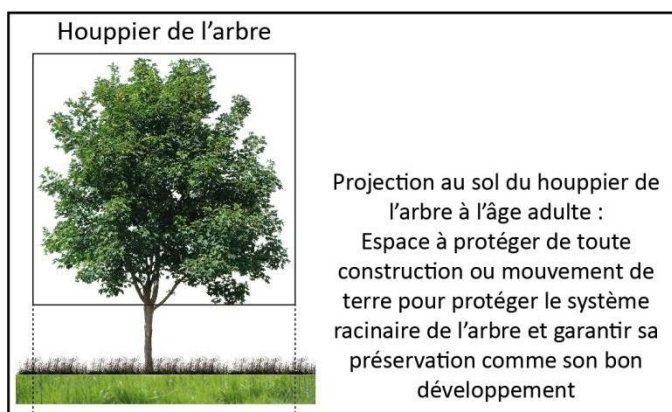
Images de référence : espace collectif



Insertion paysagère du projet

Les arbres existants du secteur participent à la qualité paysagère du site. Les arbres repérés sur la carte seront conservés ou reconstitués afin d'intégrer les bâtiments dans leur contexte. Les arbres non repérés sur la carte seront préservés autant que possible.

Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Le projet s'inscrira dans le caractère rural du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin au caractère naturel



Jardin potager



Verger



Pied de façade végétalisé



Façade végétalisée (grimpante) et recul en herbe



*Limite et transition végétales
Clôture simple transparente
accompagnée de végétation*



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



Accès perméable et végétalisé



Accès perméable

Les espaces en bordure de la D 520 seront dédiés à des espaces végétalisés de pleine terre. La bande longeant la D520 sera plantée obligatoirement d'une haie champêtre (plantations arbustives, plantations arborées aléatoires et non régulières), pouvant être épaissie pour former des bosquets ou bouquets d'arbres sur les secteurs où l'espace est suffisant, jouant le rôle de protection visuelle et sonore vis-à-vis du bruit de l'infrastructure.

Illustration : haie champêtre ou alignement champêtre

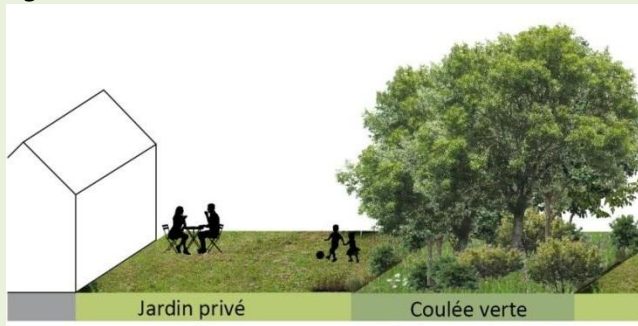
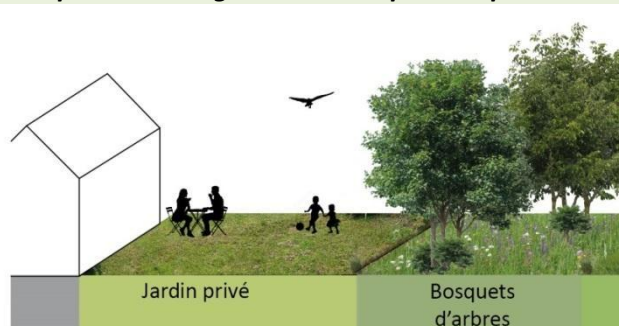


Haie champêtre arborée



Alignement champêtre

Principes d'aménagement de l'espace de pleine terre végétalisé



La venelle dans le secteur B sera paysagée. Voir images de références ci-après.



Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : La desserte du quartier s'effectuera en entrée sud depuis la rue de la Tournette. Elle sera uniquement accessible en sens entrant depuis la RD520. Il est envisagé redresser le virage sur la rue de la Tournette afin d'améliorer la visibilité en entrée sud de l'opération.

Le quartier sera desservi par une voie en impasse dont le tracé n'est pas précisé.

Le profil de voie partagée est à privilégier avec priorité aux piétons. Elle aura un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée.

Une ou plusieurs aires de retournement suffisamment dimensionnées seront aménagées pour permettre le retournement aisé des véhicules.

Image de référence : voies partagées tous modes confondus



Extrait de l'ouvrage du CERTU « Pour un habitat dense individualisé »

Le projet devra prévoir une solution de désenclavement du fond de la parcelle AD328 au travers de l'espace collectif.

Stationnements :

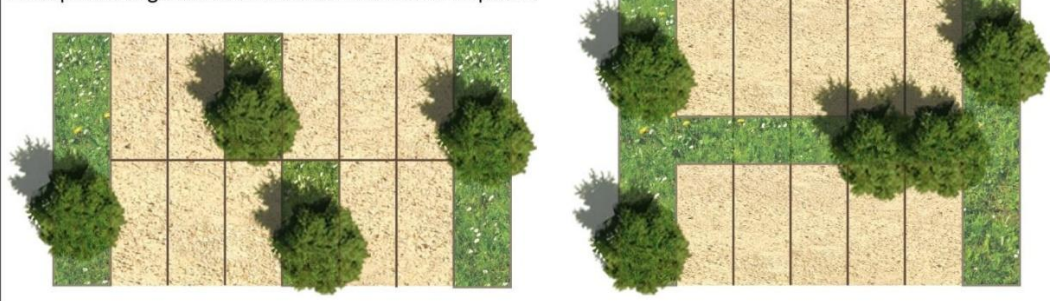
Secteur A : Les stationnements seront intégrés à la parcelle pour les maisons en bande et l'habitat jumelé. Pour l'habitat intermédiaire, les stationnements seront mutualisés par poches à proximité des logements.

Secteur B : les stationnements seront dissociés des logements, mutualisés par poches paysagées en entrée ouest et sud-est du secteur d'OAP, à proximité des habitations.

Pour les deux opérations A et B, des stationnement visiteurs seront également à prévoir à raison d'une place pour 4 logements, à mutualiser par poches avec les autres stationnements aériens, à proximité des logements.

Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



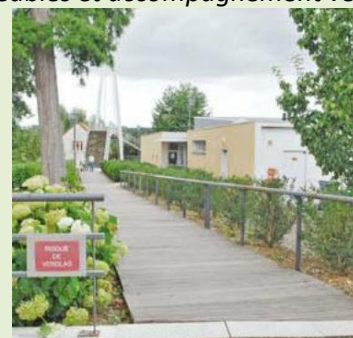
Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce :

le secteur B sera desservi uniquement par une continuité « piétons-cycles » pour limiter les nuisances liées à la circulation routière devant les maisons. Elle aura une largeur de 3,50 m minimum. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piétons-cycles afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Images de référence : continuité « piétons-cycles » avec matériaux perméables et accompagnement végétal



Extrait de l'ouvrage du CERTU « Pour un habitat dense individualisé »

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et respecter les dispositions du zonage pluvial. En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence



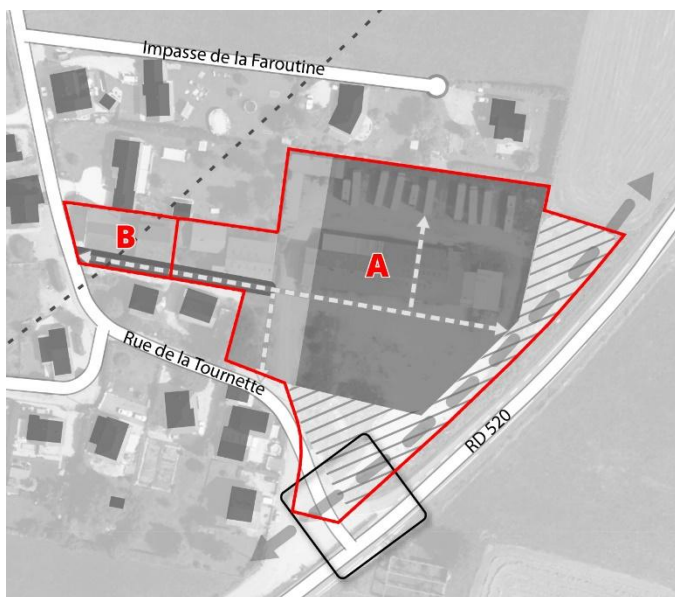
Fossé



Noue

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise pour le secteur A, à une opération d'aménagement d'ensemble. L'évolution de chacun des 2 secteurs est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur leur terrain.



PLUI-h valant SCOT _ CCCC_ ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°3 - D4 _ LA TOURNETTE

**Légende**

Périmètre d'application de l'OAP

Contraintes

- - - Secteur affecté par le bruit (classement sonore de la RD520 - Catégorie 3 -
- - - Tissu ouvert : 100 mètres de part et d'autre de la RD)

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie existante

Virage Rue de la Tournette à redresser

Entrée - sortie du quartier depuis la Rue de la Tournette
La rue de la Tournette n'est accessible aux véhicules qu'en sens entrant depuis la RD45

Espaces de circulation : voies apaisées, priorité aux piétons
Placettes de retournement des véhicules pour les voies en impasse seront gérées comme des espaces de rencontre

Voie uniquement dédiée à la circulation «piétons - cycles»
Pas d'accès motorisée sauf exceptions, largeur minimum de la voie à 3,50m. Gestion des stationnement de l'îlot B s'effectue en entrée d'opération.

Principes de continuités piétonnes à créer :
relier tous les îlots habités à la rue de la Tournette

2 places de stationnement par logement
+ 1 place «visiteurs» pour 4 logements
Gestion sous forme de poches à proximité des logements
Revêtement perméables des aires de stationnement

Vocation et composition urbaine

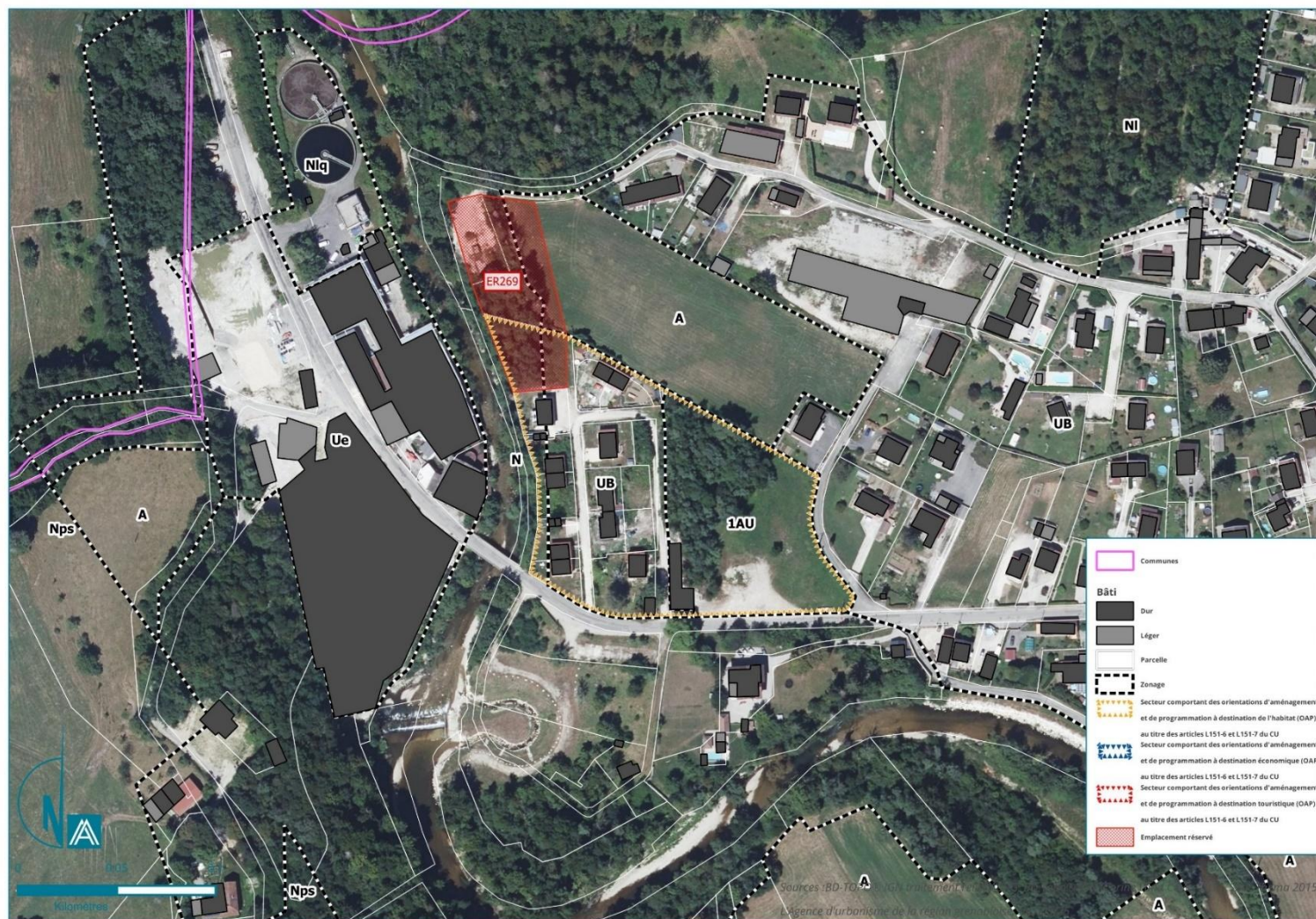
- Habitat groupé en bande et/ou jumelé, en R+1/R+1+C
- Habitat intermédiaire en cœur d'îlot en R+2 maximum
- Habitat groupé en bande et/ou jumelé en R+1

Composition paysagère

- Espaces communs au quartier (espace vert, aire de jeux et de détente, jardins partagés) : environ 10% de la surface totale du secteur d'OAP
- Espace de pleine terre végétalisée à arboré (protection visuelle et sonore via-à-vis de la RD)
- Arbre existant à conserver
- Continuité verte à ménager
- Patrimoine à protéger

OAP N°4 - D5 – SUIFFET - 1.7 HECTARES

Le site



Le secteur OAP est localisé à l'ouest du centre-village, en continuité de l'urbanisation existante. Le tissu environnant est à dominance habitat individuel. Le secteur comprend une cité ouvrière sur sa partie ouest. Les parties sud et est du site sont bordées par des voiries. Le site est localisé en frange de la zone agricole sur sa partie nord.

Le tènement est aujourd'hui une parcelle en friche avec du remblai.

L'extrémité ouest du secteur est inscrite en secteur de zone humide. Cette zone sera préservée dans le cadre du projet.



Vue depuis la D49 vers l'entrée est du site - Vue depuis la D49 vers la partie sud du site

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	31 logements à l'hectare sur le secteur 1AU
Destination	Habitat
Ouverture à l'urbanisation	1AU, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une opération d'ensemble UB1, ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la desserte des futures constructions.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier à proximité du centre-bourg et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer dans un aménagement global la cité ouvrière adjacente

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : le projet proposera environ 45 % de logements en accession ou en locatif social

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 22 logements en zone 1AU, dont la forme urbaine est diversifiée : individuel, groupé, intermédiaire.

Composition urbaine

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat. La forme d'habitat est mixte : la forme la plus dense (habitat intermédiaire) est organisée de préférence à l'est, en accroche du tissu existant ; la densité urbaine est dégressive vers l'Ouest, avec de l'habitat de type groupé et individuel en lien avec l'environnement immédiat.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

La hauteur maximale sera de R+1+C pour les formes de type intermédiaires. Pour les autres formes urbaines, la hauteur sera limitée en R+1 afin de s'intégrer avec le contexte urbain. Le projet sera conçu de manière à optimiser l'ensoleillement des jardins des futurs logements.

Au nord-Ouest de l'OAP, un espace vert sera aménagé en transition avec le Guiers Mort.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

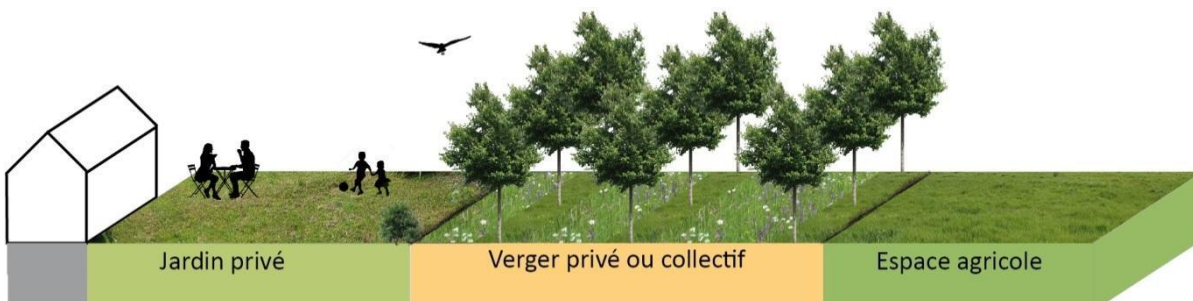
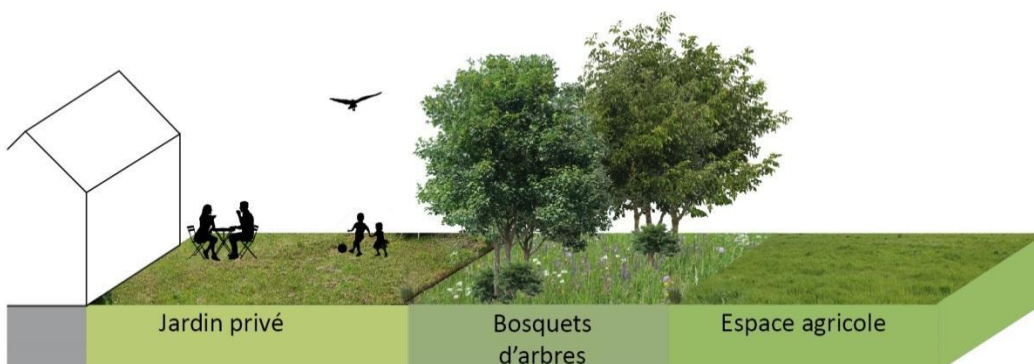
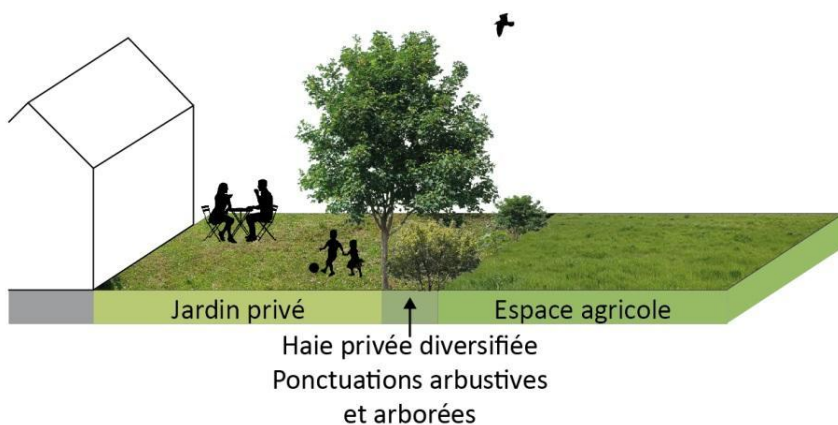
Insertion paysagère du projet

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural du secteur. Il devra veiller à la qualité des transitions avec l'espace agricole. En frange agricole nord, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction (ex : herbe, jardin d'agrément, potager).

De même, en frange sud, une bande végétalisée sera aménagée le long de la rue de Verdun, libre de toute construction et créant un masque végétal, telle une haie diversifiée, avec la voirie.

Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « naturelle »



Desserte et stationnement

Accès : Une voie de desserte centrale sera créée pour desservir la future opération. Elle connectera l'impasse des Scieries à la rue du Moulin Neuf. Elle aura un profil de type voie apaisée et Partagée. Les habitations seront accessibles depuis cette voie de desserte centrale.

Une voie de desserte en limite nord sera également créée, entre l'impasse des Scieries et la rue du Moulin Neuf. L'accès vers les parcelles agricoles situées au nord sera assuré en dehors du secteur d'OAP.

Images de référence : voie de desserte arborée avec chemin piéton

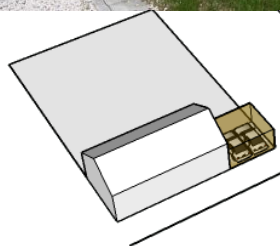


Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés pour l'habitat dense sous forme de poche. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Mobilité douce : Le traitement de la voirie de desserte partagée intégrera les mobilités douces.

Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Gestion des eaux pluviales

ENTRE-DEUX-GUIERS - Hameau LE SUIFFET

Etude capacitaire

V. Etat réseau EP existant

Caractéristiques	
Matériau	Béton
Diamètre	400 mm
Pente estimée	1 %
Capacité collecteur EP (*)	159 l/s
Débit acceptable	-

(*) débit calculé à l'aide de la formule Manning-Strickler à un taux de remplissage de 80%

La sollicitation actuelle du collecteur EP en DN 160 n'est pas connue. Le débit de fuite décennal avant aménagement (11 l/s) est inférieur à la capacité de ce collecteur.

Une vérification des quantités d'EP, rejetées à l'aval du point de raccordement de la zone AU, est nécessaire pour conclure.

V. Préconisations gestion du pluvial suite à aménagement

L'infiltration est à proscrire sur la partie de la zone AU située en zone humide

La frange Est du Site est en partie en zone humide. Ce secteur, classé en zone Naturelle ne pourra pas être imperméabilisé et ne pourra pas recueillir d'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales.

Sur le reste du secteur, l'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude

pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).

- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site. Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Images de référence



Noue

Fossé

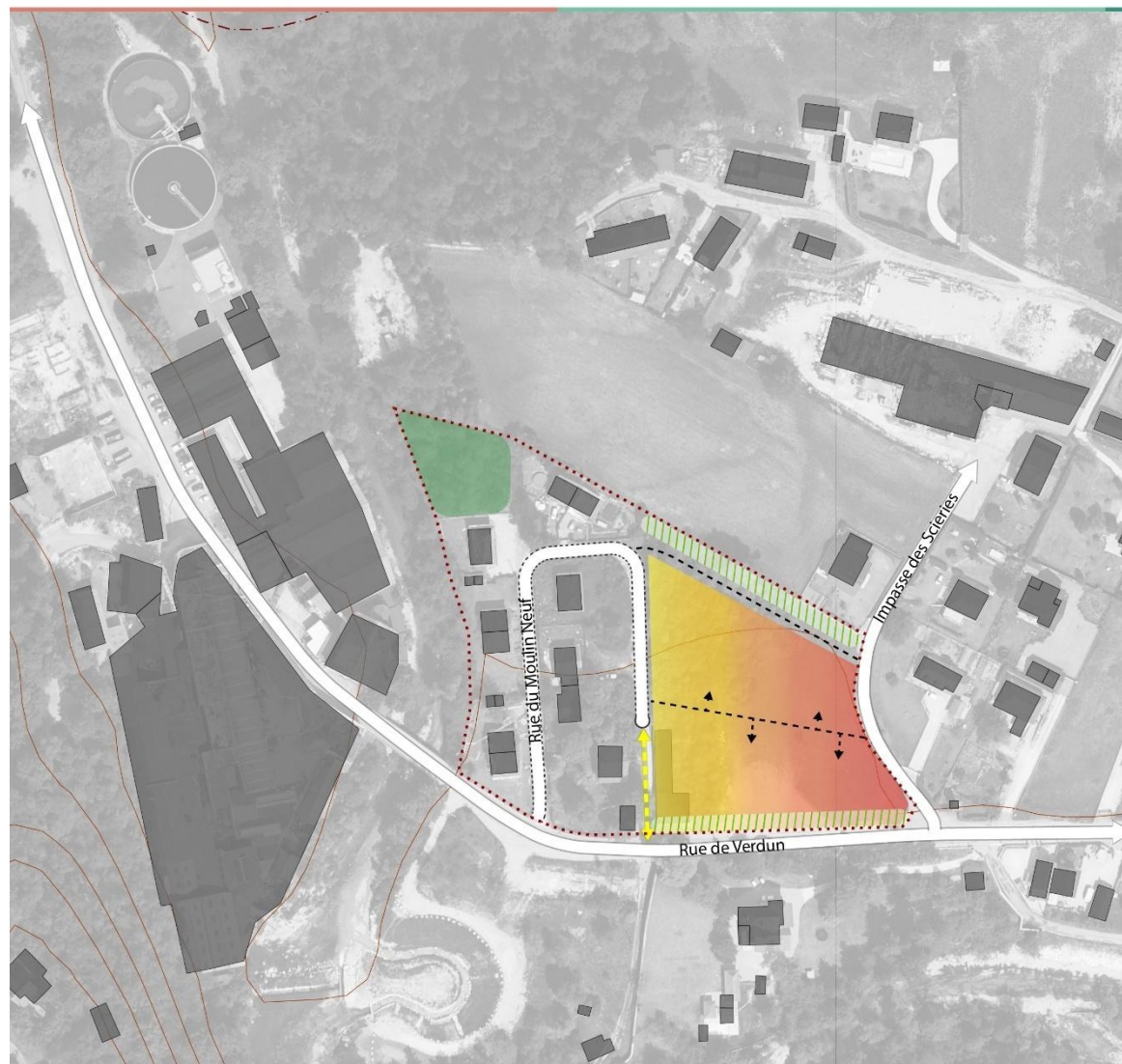
Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Concernant le secteur classé en zone 1 AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.

Concernant le secteur classé en zone UB1, l'ouverture à l'urbanisation peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la desserte des futures constructions.

PLUi-h valant SCoT _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°4 - D5 _ SUIFFET



Légende

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Voie publique existante à requalifier

--- Principe (emplacement indicatif) de desserte viaire et de traversée modes doux paysagée

--- Principes de continuités piétonnes à conforter

Vocation et composition urbaine

--- Principe de graduation des hauteurs bâties et des densités: habitat intermédiaire à l'est, habitat individuel ou groupé à l'ouest
Hauteur maxi R+1+C

Composition paysagère

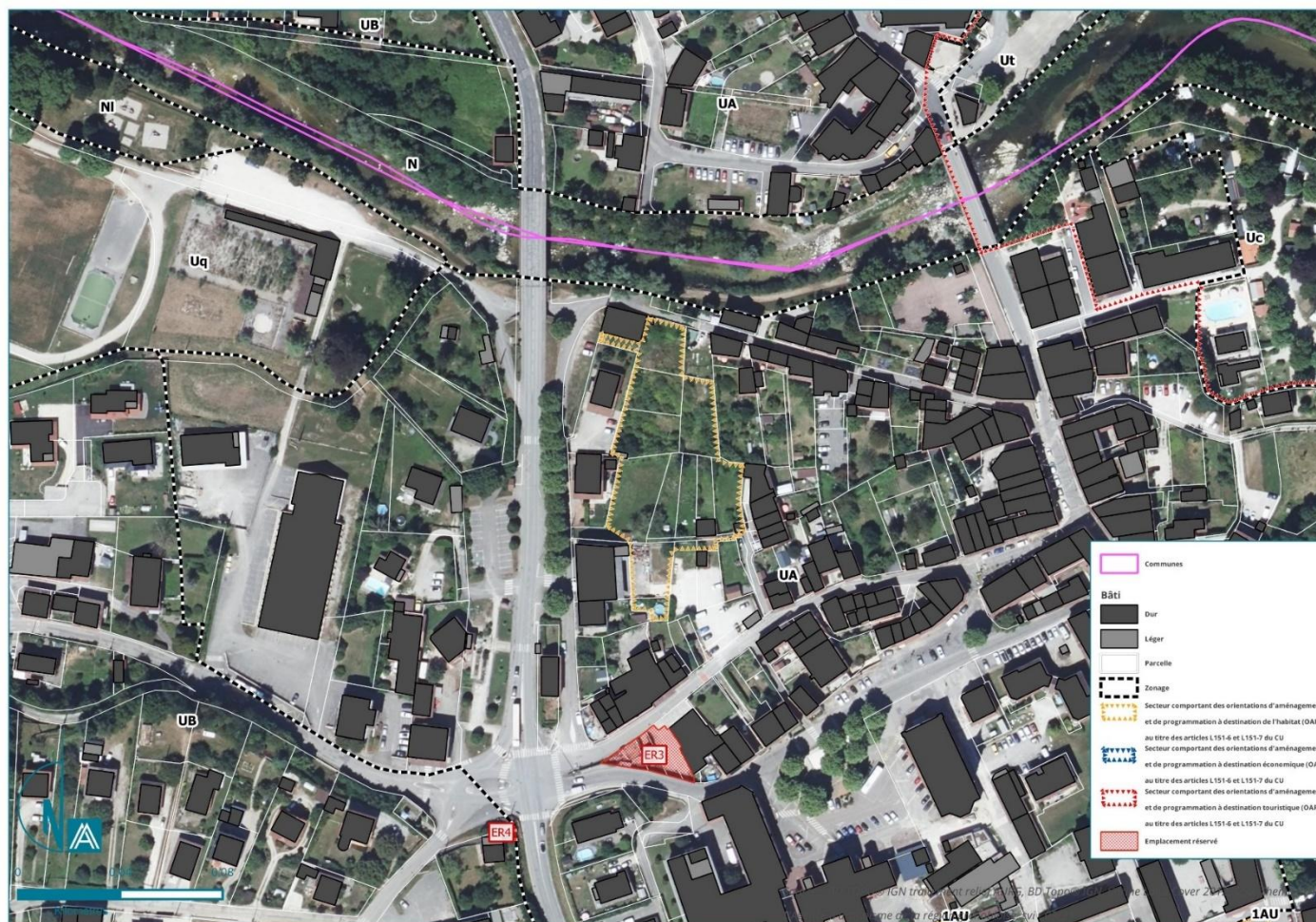
--- Courbes de niveau - Equidistance 5m

--- Espace de pleine terre végétalisée

--- Espace vert à aménager

OAP N°5 - D7 - CENTRE-BOURG - 3831 M²

Le site



Le secteur d'OAP « Centre-bourg » est situé dans un cœur d'îlot vert au sud du Guiers-Vif, à 100 m au nord de la Mairie d'Entre-Deux-Guiers. Il occupe une petite surface stratégique en cœur de village, à proximité des commerces et des équipements publics structurants de la commune.

Occupé par des jardins, le secteur est accessible depuis la Rue Basse et le petit parking public en cours d'agrandissement, au sud du secteur. Il est bordé à l'Ouest par la Rue du 8 Mai 1945, ainsi que par la rue de la Digue au Nord. Des constructions anciennes l'entourent à l'ouest et à l'Est. Le secteur est compris dans les périmètres de protection des monuments historiques de l'Hôtel de Ville et de la Maison place de l'Hôtel de Ville. Le Guiers-Vif est identifié en corridor écologique (zone verte hachurée) et en aléa très fort de la carte d'aléa conjugué d'inondations du Guiers. Le secteur n'est pas inclus dans cette zone d'aléa.

La commune est propriétaire d'une partie des parcelles au sein du secteur de l'OAP (cf. le schéma opposable de l'OAP).



Vue du secteur depuis le parking public Rue Basse



Vue du secteur depuis la rue du 8 Mai 1945

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	50 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements intergénérationnels ou résidence seniors
Ouverture à l'urbanisation	Zone Ua -Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Périmètres de protection au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel de Ville et de la Maison place de l'Hôtel de Ville

Objectif et programmation :

- Optimiser un foncier rare pour partie communal en cœur de village et à proximité des commerces et des équipements publics structurants pour mettre en œuvre une opération d'habitat intergénérationnel ou une résidence seniors.
- Organiser l'accès au tènement depuis la Rue Basse et la Rue du 8 Mai 1945
- Intégrer des aménagements qualitatifs au sein du futur quartier

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat en direction de publics spécifiques

Mixité sociale : 50% de logement social en locatif et/ou accession

L'aménagement proposera la réalisation de l'ordre de 20 logements collectifs dédiés à du logement intergénérationnel ou à une résidence seniors avec services.

Composition urbaine

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat collectif intergénérationnel ou une résidence seniors avec services.

L'implantation du bâti doit structurer (fronts bâtis, alignements...) et permettre une lecture claire du site tout en laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Le bâti sera de forme simple, bien intégré sur le plan des formes bâties et des hauteurs, au contexte architectural et paysager du secteur.

L'opération devra comprendre des espaces verts collectifs propices à la détente, le repos, la promenade, à la création de lien social. Ces espaces seront implantés en cœur de quartier et/ou en frange de façon à assurer une transition avec l'existant. Ils pourront prendre la forme d'espaces de détente, de placettes, de jardins partagés par exemple. Ils seront végétalisés et l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Images de référence : espace collectif



Insertion paysagère du projet

Le projet s'inscrira dans le caractère rural du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin de devant, mise en scène du bâti



Jardin potager



Mur de clôture et végétation arborée perceptible depuis la rue



Pied de façade végétalisé



Végétation grimpante en façade



Accompagnement végétal de la clôture



Muret + grille permettant la vue sur le jardin



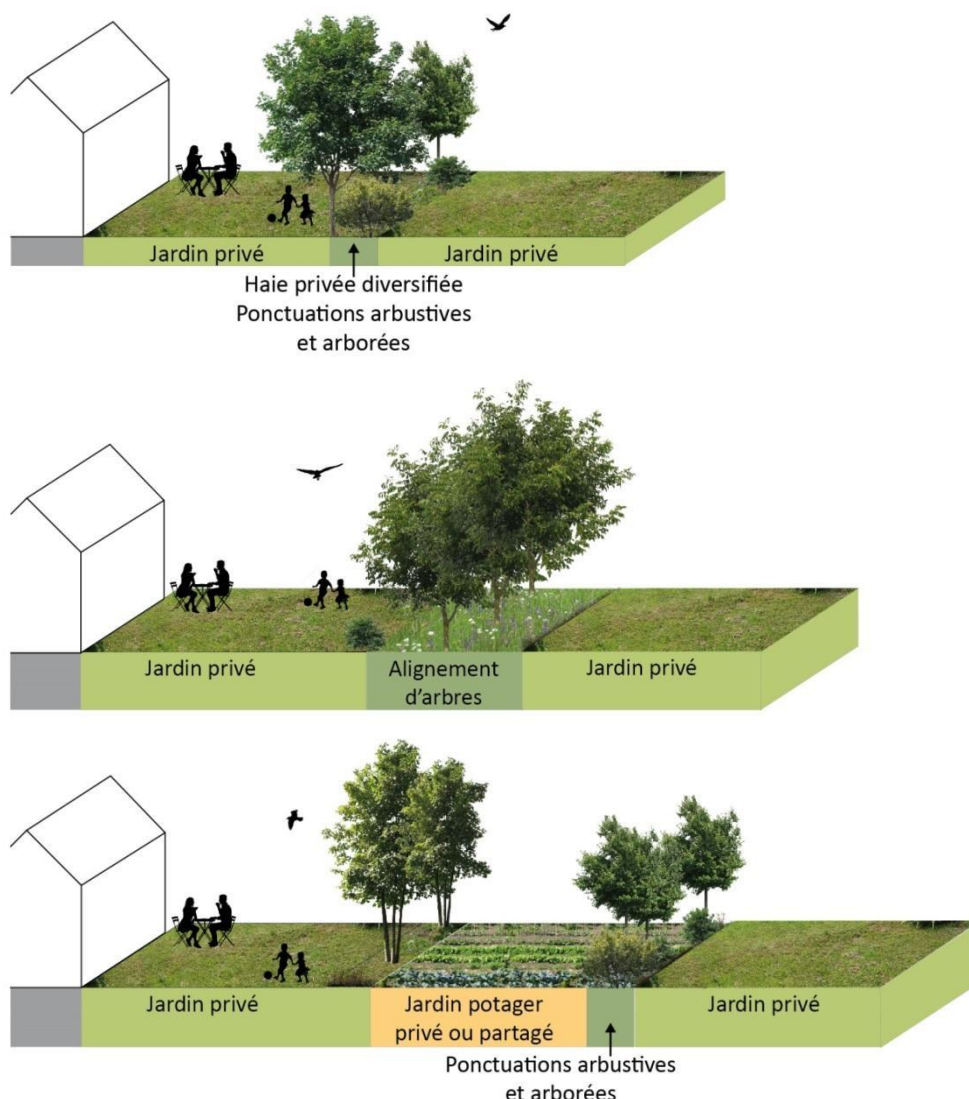
Accès perméable et végétalisé



Accès perméable

Une transition végétale sous forme de haie diversifiée, continuité de jardins, coulée verte, d'alignements d'arbres fruitiers... pourra jouer un rôle d'espace tampon entre les nouvelles constructions et constructions existantes. Ces espaces végétalisés (privés et/ou collectifs) composeront la trame verte du quartier, assureront son intégration paysagère au site, rappelleront les anciens usages de jardins potagers, et participeront à la qualité des ambiances du quartier.

Le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement doux entre la Rue Basse et la Rue du 8 Mai 1945. Au-delà de son caractère fonctionnel, ce cheminement constituera une structure paysagère du quartier en s'accompagnant d'espaces végétalisés (privés et/ou collectifs) développant plusieurs strates végétales (herbacées, arbustives, arborées). La « coulée verte » ainsi constituée présentera des épaisseurs variables, dévoilera des ambiances diversifiées et mettra en scène les vues intéressantes.

Principes d'aménagement de « transition végétale »**Confort thermique des constructions (recommandations)**

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

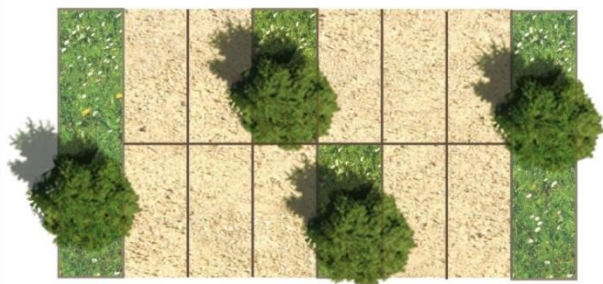
Desserte et stationnement

Accès : Les accès au secteur s'effectueront au sud depuis le parking (en cours d'extension) Rue Basse (voir son emprise sur le schéma de l'OAP) et en partie Nord, depuis la Rue du 8 Mai 1945. La voie de desserte interne du tènement sera gérée en voie partagée tous modes confondus. Elle aura un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée, excepté sur l'accès depuis la Rue du 8 Mai 1945 où le profil de voirie sera adapté à la largeur disponible.

Stationnements :

Les stationnements seront mutualisés au sein d'une poche en entrée Nord du secteur ainsi qu'au sein d'autres petites poches à répartir à proximité des logements. Des stationnement visiteurs seront également à prévoir à raison d'une 1 place pour 4 logements. Les poches de stationnements mutualisés seront végétalisées et réalisées de manière générale avec des matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche

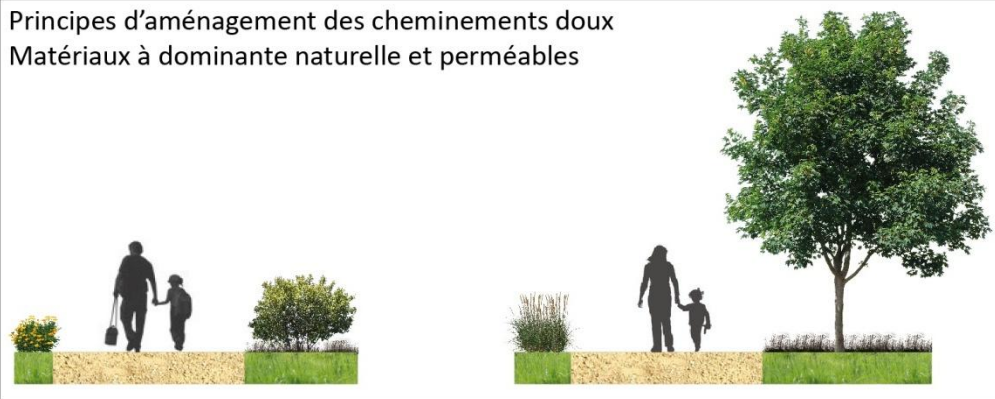


Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un cheminement piéton reliera la Rue Basse à la Rue du 8 Mai 1945 et à la rue de la Digue au travers de l'opération. Il aura un dimensionnement de 2,00 m minimum. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piéton afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Principes d'aménagement des cheminements doux
Matériaux à dominante naturelle et perméables



Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)





Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Elle respectera les dispositions du zonage pluvial ;

Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence



Noue

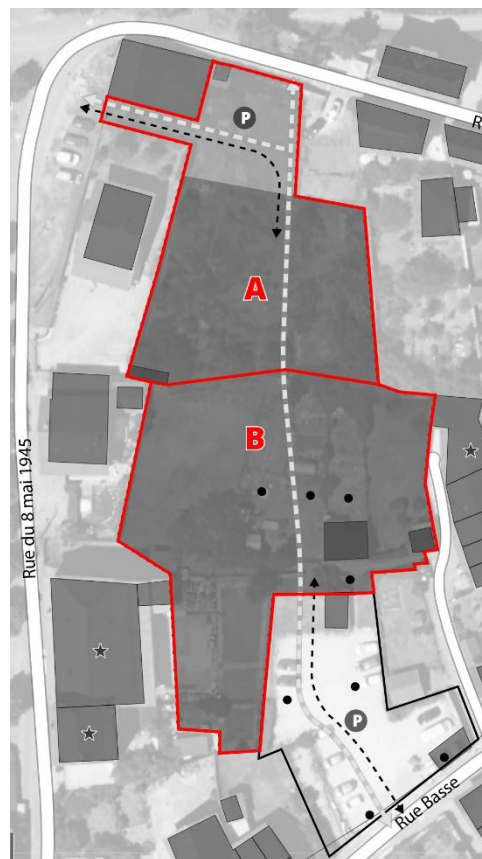


Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

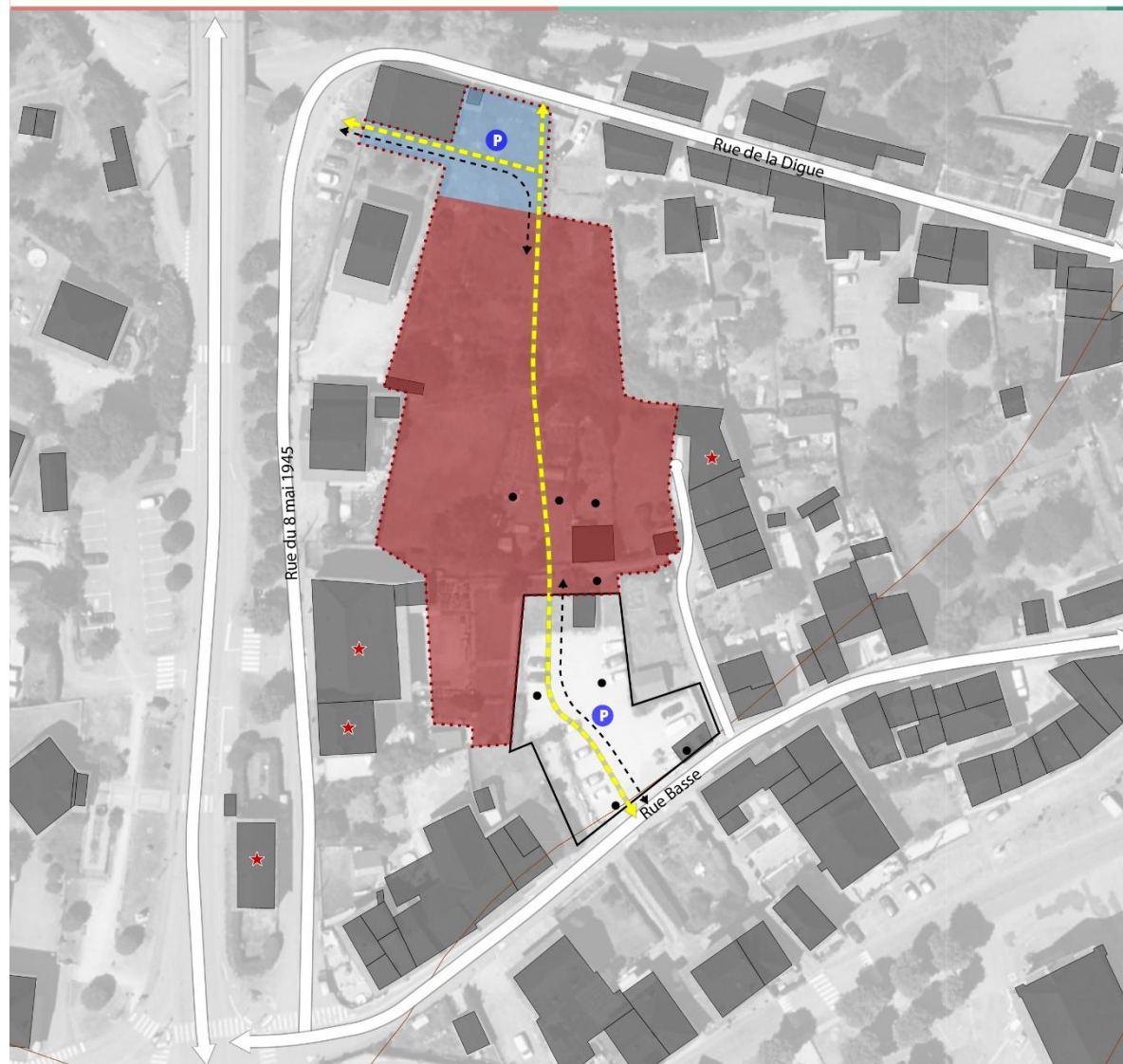
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise :

- Pour le secteur nord, à une opération d'ensemble ;
- Pour le secteur sud, à une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voirie de desserte à réaliser).



PLUI-h valant SCOT _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°7 - D7 _ CENTRE-BOURG



Légende

 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principes de voie de desserte à créer
 < - - > aménagée pour une circulation apaisée
 avec priorité données aux piétons

< - - > Principes de continuités piétonnes
 à créer et à conforter

P Parking privé lié à l'opération

P Stationnements en compléments du parking
 d'entrée nord

Vocation et composition urbaine

 Habitat collectif : logement générationnel ou
 résidence seniors

• Propriété communale

Composition paysagère

★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

OAP N° 6- SECTEUR D6 – LES DELPHINELLES - 9976 M²

Le site



Le secteur d'OAP des Delphinelles est situé en proche périphérie du centre-ville, au sud du carrefour des Avenues de Chartreuse (D102C) et du Montcelet (D520D). Il est desservi par l'Avenue du Montcelet et le Chemin de la Roche. Il est bordé au sud par la Rue de la Tournette. Le secteur se compose de deux parties distinctes au Nord et au Sud séparées l'une de l'autre par le Chemin étroit de la Roche.

Le secteur Nord, exploité en prairies permanentes, offre de très belles perspectives sur la Chartreuse en direction de l'Est et du Sud. Il est bordé par des constructions hétérogènes aux volumes et fonctions différenciés : des maisons individuelles traditionnelles et récentes, un immeuble collectif de 6 niveaux, des annexes de type hangars et granges.

La partie Sud est plus fermée et cloisonnée, avec un débouché très étroit sur la Rue de la Tournette. Elle se compose d'un espace en prairie non exploitée à l'ouest et d'une parcelle en vergers à l'Est. Elle est bordée à l'ouest et au sud par des maisons traditionnelles aux volumes simples et massifs.



Vue vers l'Est de l'entrée Nord du secteur depuis l'Avenue du Montcelet. A gauche, l'entrée-sortie de la maison (parcelle AC649) est icomprise dans le périmètre de l'OAP



Vue vers l'ouest de la partie Nord de l'OAP



Vue des grosses maisons et des murs pignons le long de l'Avenue du Montcelet. A gauche, sur la partie en herbe, l'entrée de la partie Nord des Delphinelles



Vue la partie Sud d'OAP bordée par des constructions traditionnelles. Elle se compose d'un espace en prairie non exploité et d'un verger



Vue du débouché du Chemin de la Roche au droit de l'Avenue du Montcelet



Vue du chemin de la Roche avant de déboucher sur l'Avenue du Montcelet

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité	26 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération
Destination	Habitat –collectif ou intermédiaire, individuel groupé en bande, jumelé, individuel isolé
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU Deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes
Point d'attention	Les accès au secteur

Objectif et programmation :

- Gérer l'accessibilité au secteur d'OAP ainsi que la desserte viaire des secteurs Nord et Sud.
- Optimiser l'utilisation d'un foncier proche du centre-ville par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié avec une densité bâties supérieure ou égale à celle fixée par le PLUI dans les pôles de vie (25 logements par hectare).
- Intégrer des aménagements qualitatifs et collectifs dans le futur quartier.

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation de l'ordre de 26 logements en habitat collectif ou intermédiaire, individuel groupé en bande, jumelé et/ou à titre plus minoritaire, individuel pur.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'OAP prévoit de l'habitat collectif ou intermédiaire en R+2 à implanter au sud de l'immeuble collectif de 6 niveaux situé hors du périmètre d'OAP.

Elle prévoit en entrée du secteur Nord, le long de l'Avenue du Montcelet, une grosse maison en R+1+C dont le mur pignon sera implanté à l'alignement de l'Avenue, à l'identique des maisons du quartier. La construction respectera un retrait de 5 mètres par rapport à la nouvelle voie de desserte structurante du quartier afin de préserver une bonne visibilité en entrée-sortie de l'avenue qui draine une circulation importante.

Ailleurs dans les parties Nord et Sud, le secteur accueillera de l'habitat jumelé, groupé en bande avec des hauteurs variant du R+1 au R+1+C à l'image de la hauteur des constructions des quartiers riverains.

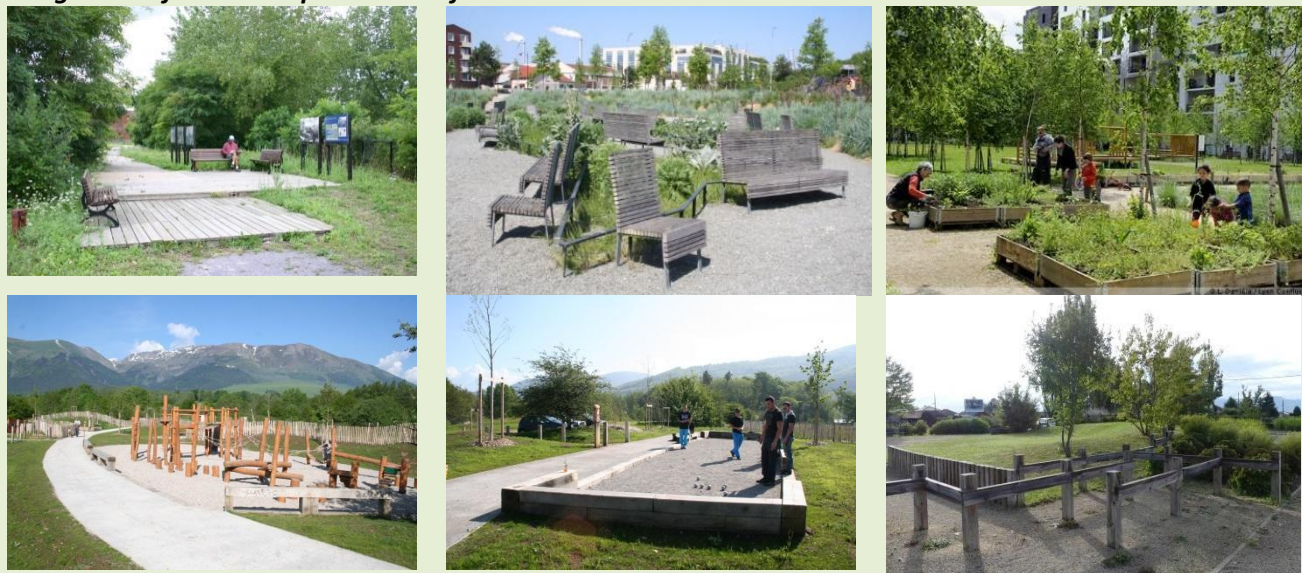
Les volumes des constructions seront de formes simples comme les constructions traditionnelles de la commune.

Les sens des faîtages des constructions figurant sur le schéma de l'OAP devront être respectés. Ils reprennent le sens de faîtage des constructions des quartiers riverains.

Les constructions devront présenter un principe séquencé d'implantation le long des voies de desserte internes, afin de créer des ambiances bâties diversifiées.

Des espaces collectifs viendront ponctuer l'opération en partie Nord et Sud du secteur. Leur tracé en rose sur le schéma de l'OAP n'est pas opposable mais simplement illustratif du principe. Ces espaces collectifs seront ouverts et pourront prendre la forme d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de pétanque, d'une aire de détente, d'une placette, de jardins partagés.... Ils auront pour objet de créer du lien social au sein du quartier d'habitat.

Images de référence : espace collectif



Insertion paysagère du projet

Le projet s'inscrira dans le caractère rural du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin au caractère naturel



Jardin potager



Verger



Pied de façade végétalisé



Façade végétalisée (grimpante) et recul en herbe



*Limite et transition végétales
Clôture simple transparente
accompagnée de végétation*



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



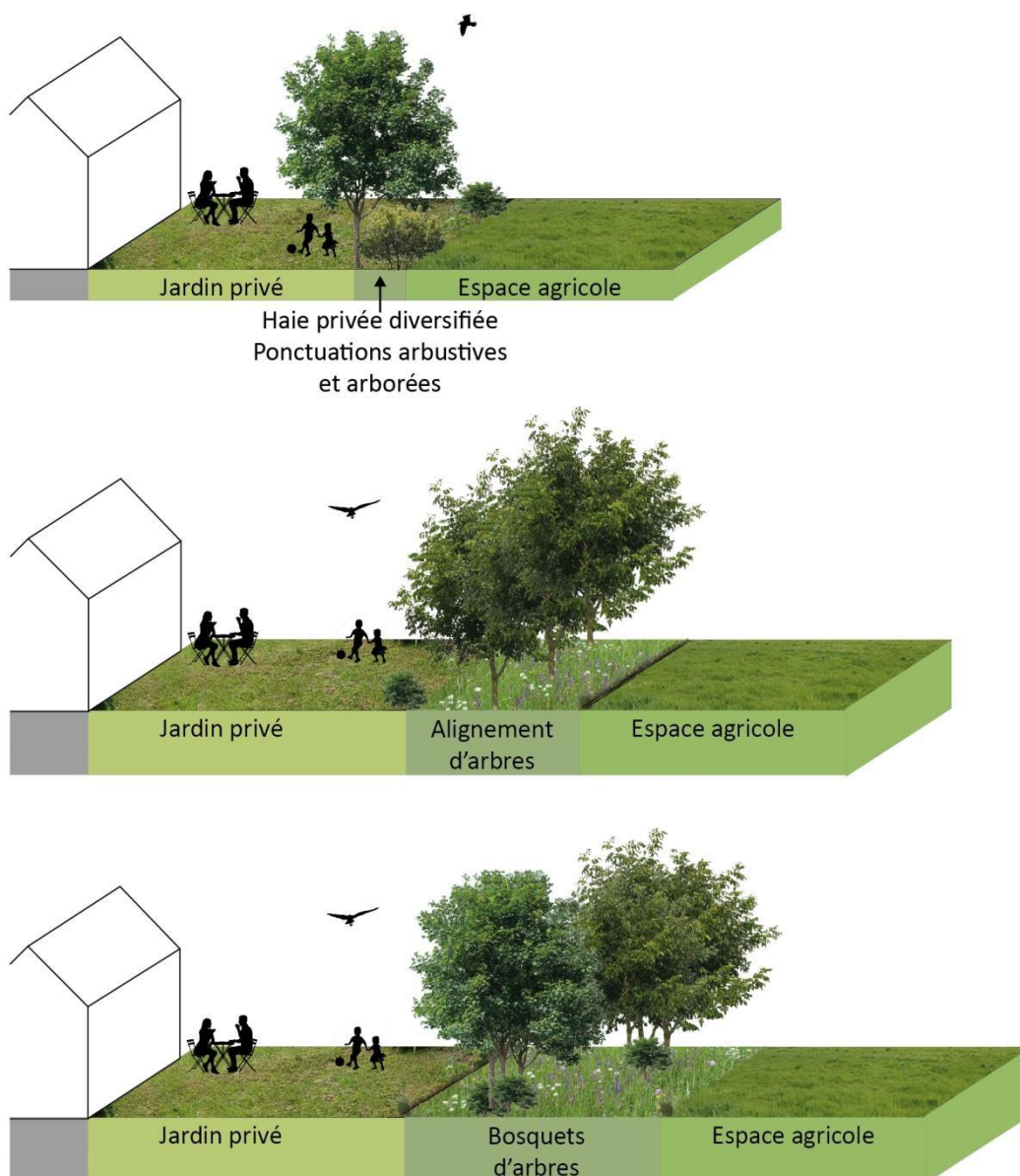
Accès perméable et végétalisé



Accès perméable

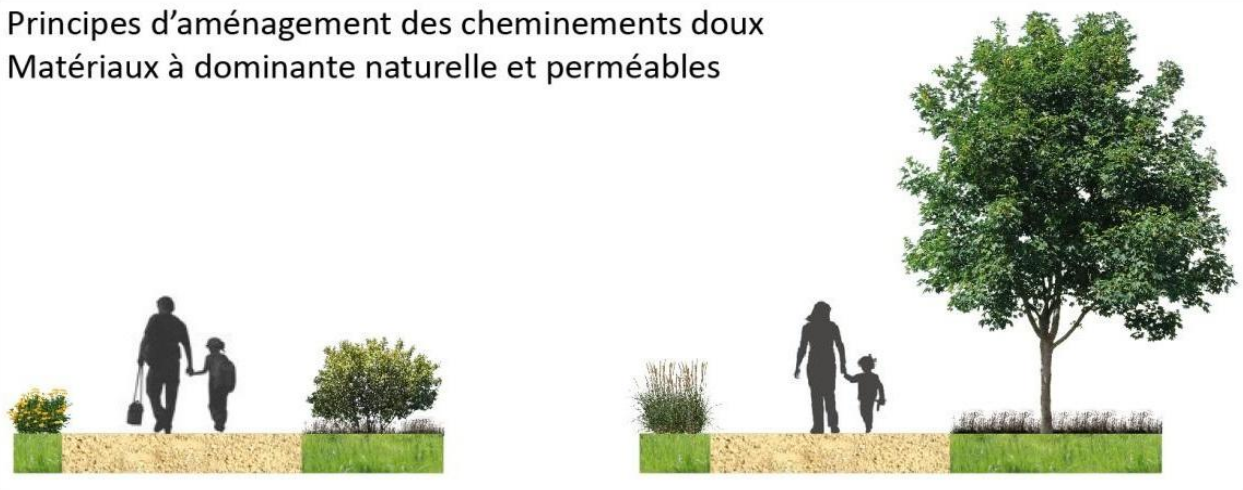
Le projet veillera à la qualité de la transition avec l'espace agricole au nord-est du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange agricole



Deux autres espaces de pleine terre végétalisés ont été portés sur le schéma de l'OAP pour accompagner les continuités piétonnières en entrée nord de l'OAP en en partie sud.

Principes d'aménagement des cheminements doux Matériaux à dominante naturelle et perméables



Principes d'aménagement du chemin au sein d'une coulée verte ou d'un espace végétalisé entre deux propriétés



Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès :

L'accès au quartier s'effectuera depuis la partie Nord de l'OAP à partir d'une voie structurante en double sens, de l'Avenue du Montcelet jusqu'au Chemin de la Roche. La propriété sise au nord de l'OAP sur la parcelle AC649 et marquée par une étoile noire sur le schéma de l'OAP, devra entrer et sortir depuis cette nouvelle voie structurante. Son accès direct sur l'Avenue du Montcelet sera supprimé afin de ne pas multiplier les entrées-sorties sur l'avenue, sources d'insécurité routière.

Les futures constructions ne sont pas autorisées à sortir sur l'Avenue du Montcelet depuis le Chemin de la Roche en raison de son gabarit trop réduit et du manque de visibilité à son débouché sur l'Avenue du Montcelet. Cette interdiction est signifiée par le sens interdit porté sur le schéma de l'OAP.

Des voies secondaires en double sens se terminant en impasses, desserviront les terrains à l'Est du secteur Nord ainsi que le secteur Sud de l'OAP. Des aires de retournement suffisamment dimensionnées seront aménagées au bout de ces voies pour permettre le retournement aisé des véhicules.

La voie structurante aura un gabarit de 7,00 m (dont 4,50 m de chaussée et 2,50 m de cheminements piétons avec aménagements paysagers).

Les voies secondaires seront conçues comme des voies partagées tous modes confondus, avec priorité aux piétons. Elles seront traitées comme des espaces de rencontre. Elles auront un gabarit de 6,00 m minimum pour permettre une circulation apaisée.

Image de référence : voies partagées tous modes confondus



Extrait de l'ouvrage du CERTU « Pour un habitat dense individualisé »

L'OAP prévoit à terme, une sortie du secteur Sud par la Rue de la Tournette. Cette sortie permettra de répartir les flux sortants du quartier et de mieux mailler le quartier aux voies existantes.

Stationnements :

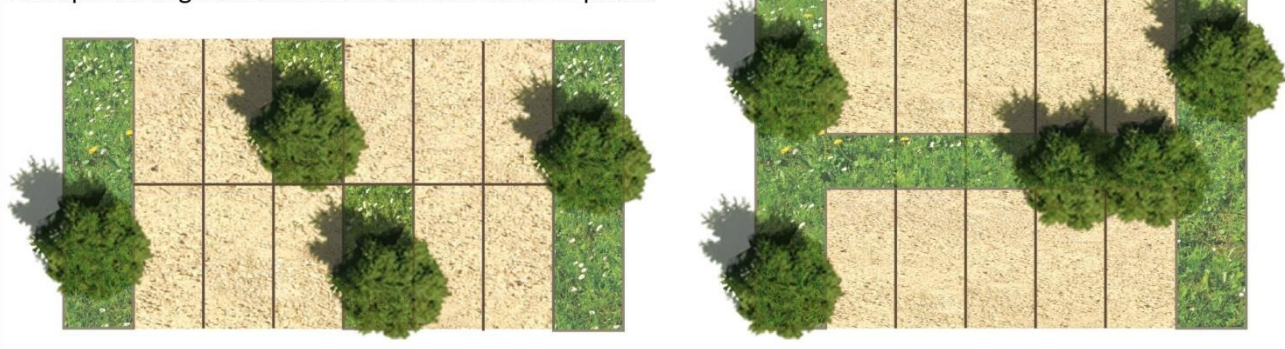
Les habitats jumelés ou groupés disposeront de deux places de stationnement réalisées sur les parcelles dont une en garage ou abri couvert directement accessible depuis la voie.

Pour l'habitat intermédiaire, les stationnements seront mutualisés au sein de poches positionnées à proximité des logements.

Des stationnements visiteurs, pour tous les types de logements, à raison d'une place visiteurs pour 4 logements, seront mutualisés dans des poches à répartir dans l'opération à proximité des logements.

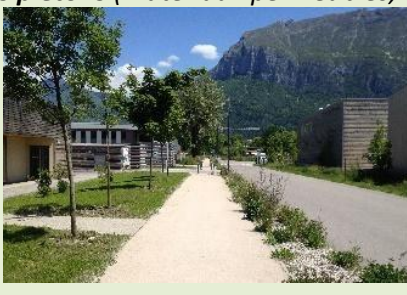
Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes et réalisés avec des matériaux perméables).

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables**Mobilité douce :**

Le quartier sera relié par des continuités piétonnières telles que schématisées dans l'OAP, permettant de connecter les différentes parties de l'opération à l'Avenue du Montcelet, au Chemin de la Roche, à la Rue de la Tournette et des Delphinelles. La voie structurante sera munie d'un cheminement piétonnier paysager d'une largeur minimum de 2,50 m.

Images de référence : cheminements piétons (matériaux perméables, accompagnement végétal)

Les voies secondaires seront aménagées tous modes confondus avec priorité aux piétons (voir images de références ci-dessus). Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

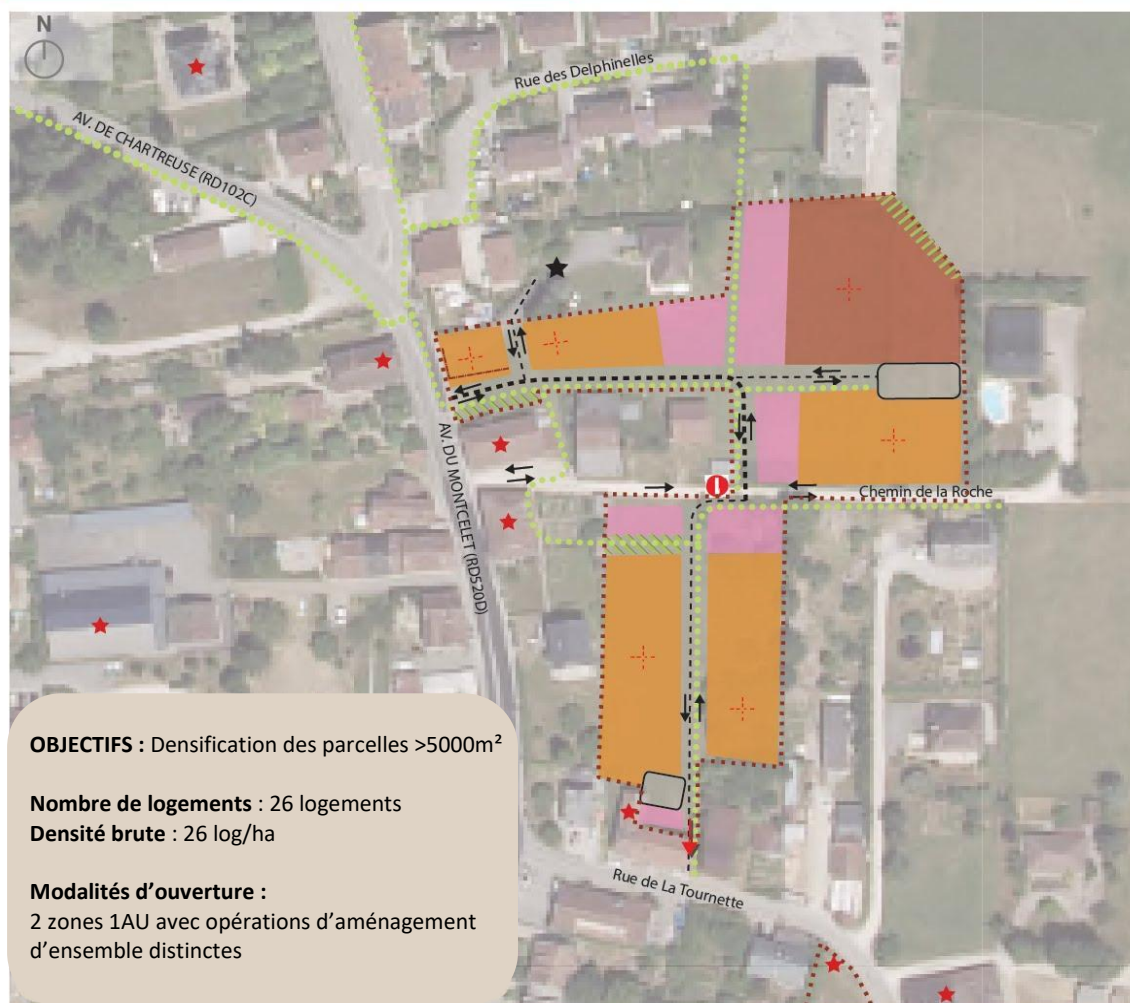
Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Elle respectera le zonage pluvial. L'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence*Noue**Fossé***Modalités d'ouvertures à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à deux opérations d'aménagement d'ensemble (nord/sud du chemin de la Roche).

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

OAP n°6 - SECTEUR D6 - LES DELPHINELLES (DENSIFICATION DE + 5000 M²)SURFACE OAP : 9961 m²**OBJECTIFS :** Densification des parcelles >5000m²**Nombre de logements :** 26 logements**Densité brute :** 26 log/ha**Modalités d'ouverture :**

2 zones 1AU avec opérations d'aménagement d'ensemble distinctes

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux

- Principe de voie de desserte structurante à créer
- - - - - Principe de voie de desserte secondaire à créer
- ★ Principe d'entrées-sorties de cette parcelle hors OAP
- ↔ Sens de circulation motorisée à respecter
- ⊘ Sens interdit aux véhicules à moteurs
- Principes de continuités piétonnes à créer ou conforter
- Principe de placette, d'espace de rencontre permettant le retournement des véhicules
- ➔ Sortie à créer sur la Rue de la Tournette

Vocation et composition urbaine

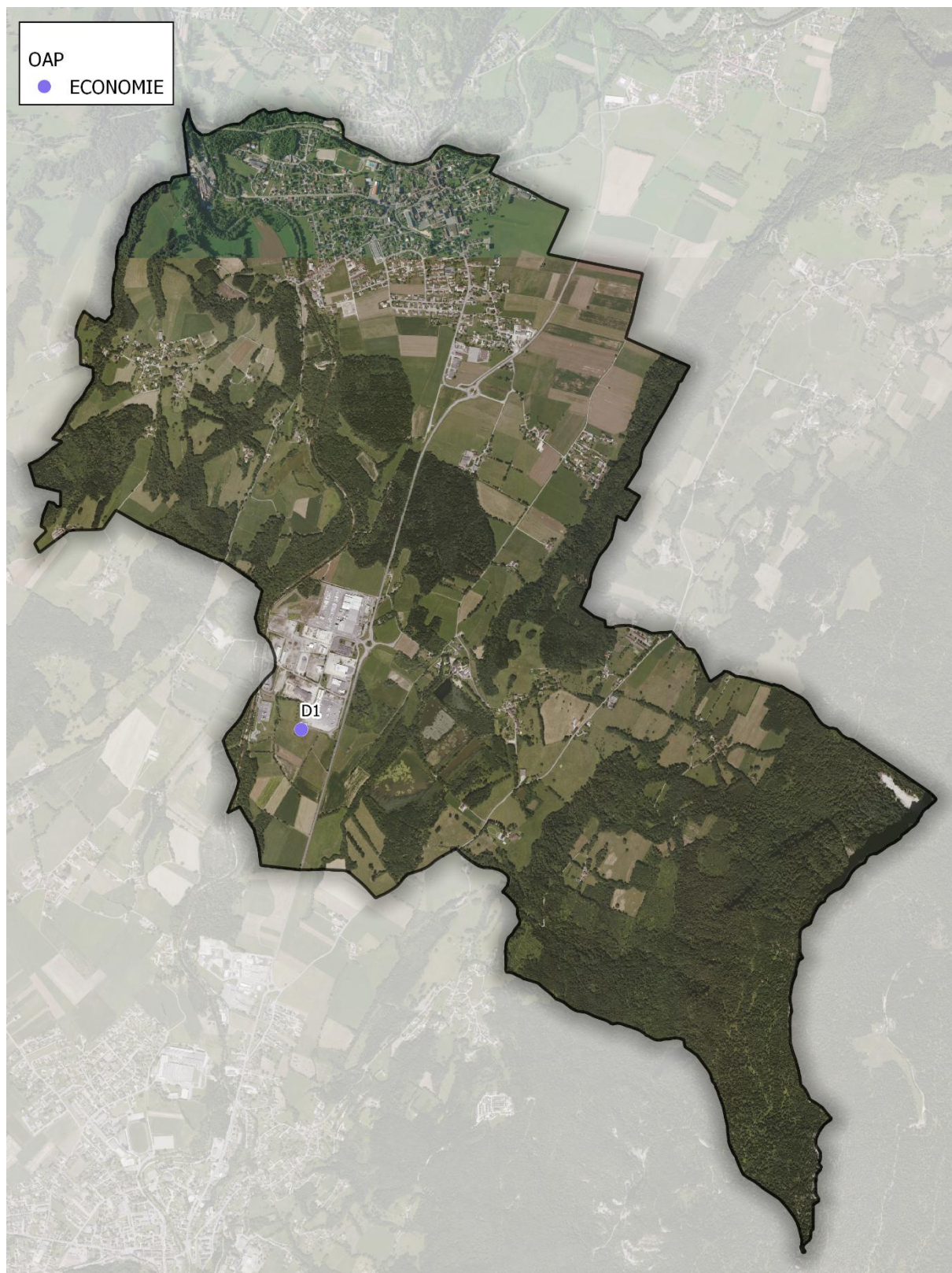
- Habitat collectif ou intermédiaire (R+2)
- Habitat groupé en bandes, jumelé et / ou individuel (R+1 / R+1+combles)
- ✦ Sens de faîtages à respecter
- Alignement bâti le long de la RD520D / retrait de 5 m vis à vis de la voie nouvelle de desserte
- Espaces communs à répartir à l'échelle de l'opération, (tracé non opposable)

Composition paysagère

- ▨ Espace de pleine terre végétalisée et transition paysagère végétale à assurer avec l'espace agricole
- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

0 25 50 75 100 m

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIE



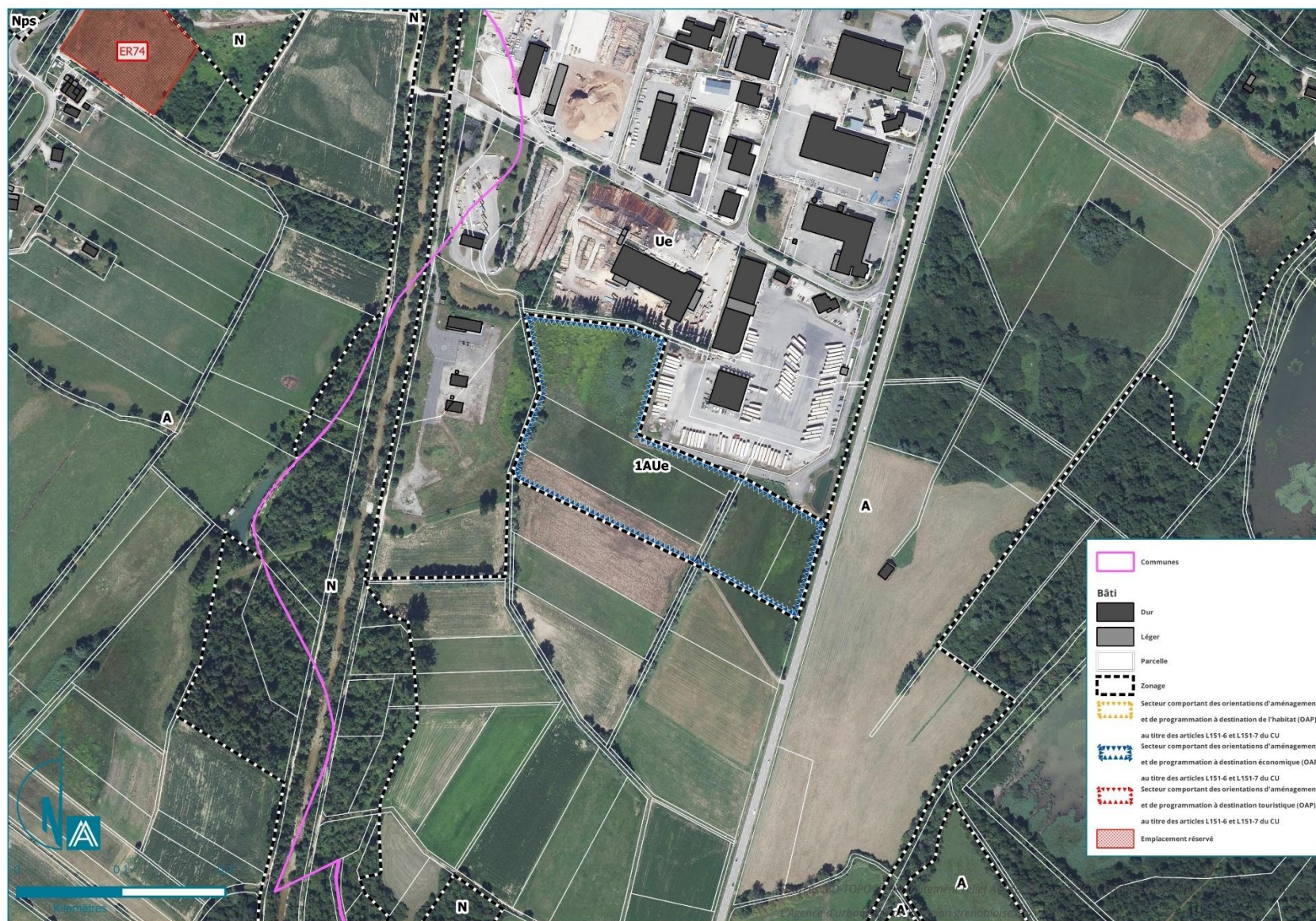
OAP N° 6 - D1-CHARTREUSE GUIERS-3,6 HECTARES

Le site



D1 - ENTRE-DEUX-GUIERS- 38028m²





Le site constitue une extension de la partie sud de la zone industrielle de Chartreuse Guiers. Situé le long de la D520, l'accès est facilité par les voiries existantes. Le site est en terrain, plat, limitant les contraintes d'aménagement. L'ouverture de la zone sera conditionnée à la réalisation des travaux permettant d'éliminer le risque d'inondation par crue rapide des rivières, notamment lié au risque d'embâcle sur l'ouvrage présent au droit de la zone d'activité, sur le cours du Guiers Mort. Par ailleurs, les aménagements réalisés devront prendre en compte le risque de remontée de nappe.

De plus, la présence de haies arborées, de ripisylves et de zones humides à la végétation caractéristique constitue des enjeux paysagers et écologiques importants du site. Une conduite de transport de gaz traverse également une partie de la zone. Il s'agira de l'éviter.



Cette zone d'activité constitue une opportunité en matière de rayonnement territorial économique : située le long de l'un des axes routiers les plus empruntés, accessibles aux gros gabarits et centraux, entre les deux principaux pôles de vie du Cœur de Chartreuse, éloignée des zones résidentielles, elle constitue l'un des principaux pôles d'emploi du Cœur de chartreuse, et la zone d'activité la mieux équipée et à même de répondre aux besoins des activités industrielles et de production.



Bâtiment communautaire Chartreuse Guiers — Arrivée sur la zone d'activité depuis Saint Christophe sur Guiers. — Front bâti peu qualitatif et peu intégré



Des efforts d'intégration paysagère des constructions (ne palliant cependant pas le manque de qualité architecturale) : alignement arboré et végétalisation masquant par intermittence les perceptions depuis la RD520 ; des allées avec clôtures ou abords végétalisés



Cadre paysager très qualitatif : à dominante naturelle/agricole, encadrée par des haies arborées remarquables, et vues ouvertes sur le grand paysage et les silhouettes des montagnes emblématiques du Cœur de Chartreuse
Présence d'une zone humide d'intérêt écologique et paysager : nécessité de compenser par ailleurs si destruction.
Accès existants se traduisant par une rationalisation des coûts d'aménagements

À retenir :

Situation/Armature	Entre-Deux-Guiers — Pôle de vie
Destination	Artisanat et autres activités secondaires et tertiaires
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AUe Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes L'urbanisation est conditionnée par la gestion des risques et la compensation des zones humides
Point d'attention	Prise en compte de la SUP1 – Liée à la présence de la canalisation de transport de Gaz Prise en compte dans l'aménagement du caractère humide de la zone : limitation des espaces imperméabilisés, gestion vertueuse des eaux pluviales Compensation des impacts portés à la zone humide Inciter à une optimisation des espaces aménagés et utilisés par les entreprises

Objectif et programmation :

Le projet a pour but de densifier, et d'agrandir, la qualité globale de la zone d'activité tout en affirmant l'identité Chartreuse

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Permettre, dans le prolongement de l'activité de scierie existante au nord du site, le développement d'une plateforme de billonnage

Proposer de nouveaux tènements industriels et artisanaux pour les PME / PMI sur le secteur de plaine

- Proposer des aménagements qualitatifs et respectueux de l'environnement humide

Définition des objectifs et du projet attendu

Identifiée comme l'une des zones d'activités principales du territoire, la zone de Chartreuse Guiers a été ciblée comme espace à développer (position géographique, topographie, effet vitrine du territoire, siège de la Communauté de communes). Il s'agit ici d'anticiper le développement futur de la zone, et d'encadrer son extension via des principes d'aménagement suscitant une cohérence d'ensemble sur la zone d'activité. Cette extension permettrait à Chartreuse Guiers de conforter son statut de zone d'activité industrielle du territoire, et de pôle d'emploi.

Elle permettrait également l'accueil, sur le territoire du Cœur de Chartreuse, une unité industrielle de transformation du bois (Plateforme de Billonnage), outil structurant de la filière bois en chartreuse, et ce en continuité avec des activités déjà présentes sur la zone (scierie) et voisines du site d'extension.

Par ailleurs, cet aménagement, déjà en partie réalisé, permettra de répondre aux besoins des entreprises artisanales et industrielles du secteur, qui ont des besoins fonciers importants et des flux Poids Lourds importants. Cette opération se fera en parallèle d'une évolution réglementaire, incitant à la densification des tènements présents sur la zone.

Le site concerné par l'extension de la zone Chartreuse Guiers est structuré par un système de haies et de noues, qu'il s'agira de préserver dans le projet d'aménagement d'ensemble. À l'échelle de chaque lot, une recherche de qualité architecturale est à privilégier, avec une implantation des bâtiments, permettant de limiter les vues sur les espaces de stockages depuis la RD 1006.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)



Les activités pressenties pour s'installer sur Chartreuse Guiers sont consommatrices de foncier. Il s'agira d'optimiser leur implantation, notamment en matière d'accès et d'emprise de stationnement. Ces activités génèrent des flux de circulation importants, nécessitant des accès adaptés et sécurisés.

Desserte principale : La desserte du tènement se fera par les accès existants et leur prolongement. L'accès se fera par le rond-point de la RD520 et la contre-allée parallèle à la départementale.

Desserte secondaire : Création de pénétrantes perpendiculaires pour se rendre aux bâtiments depuis les accès existants.

Accessibilité, stationnement et liaisons douces

Des cheminements doux connecteront l'extension à la zone d'activité existante. Les circulations réservées aux piétons et aux cycles seront connectées aux dessertes secondaires. Elles seront aménagées de façon à rendre le site perméable et ouvert au reste du tissu urbain.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal. Il s'agit également de sécuriser les entrées et sorties des parcelles : marquage au sol, teintes et matériaux...



Exemple de parking avec traitement paysager et perméabilité des matériaux — Photographies à valeur illustrative

Les stationnements : au moins 60 % des stationnements pour véhicules légers devront être perméables. Pour les parkings d'une superficie de plus de 1200 m², 30 % au moins des stationnements seront couverts et utiles pour le développement d'énergies renouvelables. En deçà de cette surface, les espaces de stationnements seront arborés, afin de garantir un certain confort aux usagers et de limiter le phénomène d'îlots de chaleurs.

Volume, aspect et hauteur des constructions

Pour toute construction neuve, les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Un soin particulier sera accordé au traitement des façades, notamment celles visibles depuis la route et la voie principale de desserte de la zone d'extension, qui proposeront un aspect bois sur au minimum 40 % de leur surface.

Les coloris des façades seront de couleur sombre.

Un soin particulier sera accordé au traitement des toitures, cinquième façade (toiture) en raison de leur visibilité de la zone d'activité depuis les points de vue remarquables et Sommets de Chartreuse.

- Toitures 2 pans
 - Pente comprise entre et % si longueur de façade inférieure à 15 m
 - Pente comprise entre et 10 et 30 % si longueur de façade supérieure à 15 m
- Toiture-terrasse valorisée : solaire ou 30 % minimum de végétalisation

Les matériaux de couverture seront d'aspect tôle pré laquée plate de teinte mate ou de couleur gris graphite.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion environnementale et prise en compte des risques naturels et technologiques

Le secteur est concerné par un risque d'inondation par crue rapide de rivière et inondation de pied de versant / remontée de Nappe. Il est concerné par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation au titre du R151-34. Ainsi, l'autorisation des aménagements et constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation des travaux de rehausse du pont de la Déchetterie soient réalisés, au-dessus de la cote 3.80 m pour garantir l'écoulement d'une crue centennale sans embâcle et lever ainsi le risque lié à la crue rapide de rivière

Après réalisation de ces travaux, les autorisations d'urbanismes pourront être délivrées au regard de la carte de zonage réglementaire des risques naturels du présent PLUI intitulée « Zonage des risques après réalisation des travaux de rehaussement du pont d'exploitation »

Concernant cette OAP, il est nécessaire d'associer l'autorité compétente en matière de Gémapi et de contrat de Rivière, le SIAGA à la conception du projet.

Le secteur est à proximité d'un poste de détente de gaz et traversé par une canalisation de transport de Gaz. Il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions prévues dans les Servitudes d'Utilité Publiques Associées à cette canalisation.

Une compensation des espaces de destruction de la zone humide sera à prévoir, en lien avec les services compétents et après expertise.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

La noue de la zone d'activité sera prolongée. Il s'agira de maintenir la connexion avec le bassin de rétention des eaux pluviales.

Le prolongement de la noue ne compense pas directement la perte de la zone humide, mais conserve l'identité du site tout en se prémunissant pour partie du risque de remontée de nappe.

Un réseau d'eau pluvial existe à l'amont de la zone AU et de l'exutoire identifié.

Au vu de la topographie et de la proximité de l'exutoire, la connexion des eaux pluviales de la zone AU avec le réseau d'eau pluvial existant n'est pas forcément à privilégier. Un réseau neuf sera à créer pour connecter directement, après traitement, les eaux pluviales de la zone AU vers l'exutoire.

Insertion et traitements paysagers

Principes généraux :

Le traitement paysager de ce site et de ses abords est essentiel, grâce à sa situation et son caractère aujourd'hui rural.

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans son contexte, tout en participant au maintien des continuités écologiques. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au maximum.

Les matériaux utilisés devront s'inscrire dans la durabilité et être cohérents avec l'identité de Chartreuse.

En lien avec la zone humide, une noue est déjà présente, le long de la D520, formant un cordon végétal, qui au-delà de ses fonctions écologiques, crée un abord paysager qualitatif grâce à la végétation arbustive. Cela permettra de maintenir la trame verte et bleue et de valoriser sa fonction structurante de part et d'autre de la D520.

Végétation :

Les trames végétales existantes (haies, massifs, arbres isolés) qualitatives pour leur biodiversité et/ou du paysage devront être en partie conservées.

Les espèces végétales seront des espèces indigènes, cohérentes avec le territoire et de préférence mellifères. Les plantations seront traitées non seulement dans un souci d'esthétisme paysager, mais également écologique.

La végétation pourra servir de masque visuel afin de participer à l'intégration paysagère du site, tout en permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

Traitement des abords :



Exemple de coupe> pour la façade donnant sur rue

Ces aires de stockages et de manœuvre, insérées aux parcelles devront être pensées et organisées au regard des besoins des entreprises. Elles ne pourront en aucun cas être des espaces délaissés ou d'agrément. Mutualiser les clôtures entre les bâtiments.

L'interface entre les bâtiments, les espaces privés et publics, entre la zone d'activité et la D520 sera traitée.

Le découpage des lots sera réalisé de telle sorte à limiter au maximum les espaces non utilisés par les entreprises.

Les aires de stockage et de manœuvre et de stationnement seront de préférence implantées sur les espaces les moins visibles depuis la RD 1006 et la voie principale de la zone.

Mobilier et clôture :

Les clôtures respecteront les dispositions de la zone 1AUe

La signalétique sera cohérente au regard des proportions des bâtiments sur lesquels elle sera implantée.

La publicité n'est pas autorisée. Un cahier des charges garantissant l'homogénéité du mobilier devra être établi dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP et conformes avec les dispositions de la zone 1AUe. Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone, nécessaires à la desserte des projets.

Le maître d'ouvrage de cette opération devrait être la Communauté de communes Cœur de Chartreuse, compétente en matière de développement économique.

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°6 - D1 _ CHARTREUSE GUIERS



Légende

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

⇨ Accès principal au secteur

⇨ Desserte secondaire interne

⇨ Mode doux - Liaison piétonne

P Principe de stationnement

Vocation et composition urbaine

--- Traitement qualitatif de la façade des lots et des futurs bâtis

Composition paysagère

● Noüe et ripisylve à préserver

● Haie arborée à préserver

||||| Transition paysagère végétale à assurer

OAP N° 7 – SECTEUR D8 – DISTILLERIE CHARTREUSE – 3,2 HECTARES

Le site



Le secteur est situé au sud de la commune d'Entre-Deux-Guiers, en limite avec Saint-Laurent-du-Pont, sur le site d'Aiguenoire.

Ce site a été acquis par la Communauté de Communes, dans le but premier de préserver et mettre en valeur une Grange étable existante, transformée par les Chartreux au XVII^{ème} siècle au sein d'une exploitation agricole, créée par eux dès 1590. Lorsque les services de l'Etat ont déclaré que la localisation actuelle des installations en zone urbaine de la Ville de Voiron, n'était plus compatible avec le développement de cette activité et qu'un lieu de relocalisation a été mis à l'étude pour la Distillerie des Liqueurs Chartreuse, le réinvestissement de la grange historique et du site d'Aiguenoire est devenu une évidence.

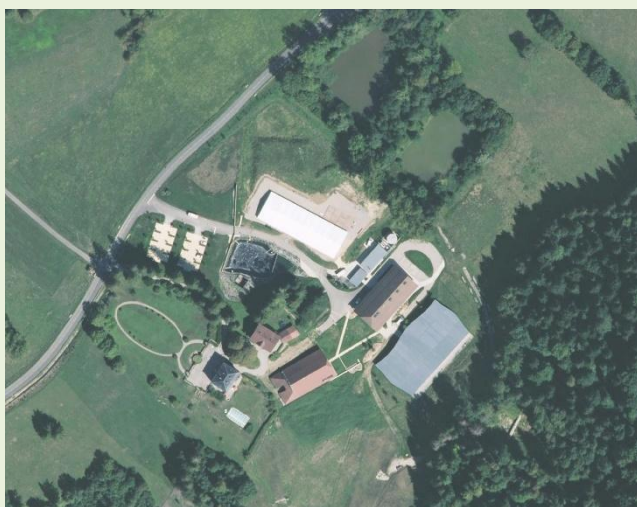
Le secteur d'OAP est accessible par la route de Berland, RD 102, connectée ensuite à la RD 520.

Le site d'OAP englobe les espaces bâtis existants (grange, distillerie, cave de vieillissement n°1) et le potentiel restant, dédié à la création de la cave n°2.

La topographie des lieux : ce site est sur un coteau entre la montagne et la vallée, à la fois adossé et ouvert, le site d'Aiguenoire est à 500m d'altitude. Il est affecté par des risques naturels au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPNR) approuvé de la commune.



Vue du site avant constructions



Vue actuelle du site

A Retenir :

Situation/Armature	Entre-Deux-Guiers — Pôle de vie
Destination	Economie
Ouverture à l'urbanisation	Zone UE – secteur immédiatement urbanisable L'urbanisation est conditionnée par la gestion des risques.
Point d'attention	Présence de risques de ruissellement sur versant, crues torrentielles et glissement de terrain.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectifs de :

- Permettre la finalisation de l'installation des distilleries Liqueurs Chartreuse sur le site, en s'assurant de la continuité architecturale et bâtie avec les bâtiments déjà construits lors de la réalisation de la cave de vieillissement n°2,
- Encadrer ainsi les conditions d'implantation et d'insertion paysagère de la cave N°2

Définition des objectifs et du projet attendu

Il s'agit d'encadrer la finalisation de la construction de la distillerie et des bâtiments liés à son fonctionnement, notamment l'implantation de la Cave de vieillissement n°2. Avec un principe de continuité avec les modalités d'implantation et d'insertion dans la pente avec la Cave n°1, déjà réalisée.

Les travaux sur le site sont ainsi terminés pour ce qui concerne la réhabilitation et le changement de destination de la grange, la construction de la distillerie et des espaces bâtis dédiés à la logistique, et la cave de vieillissement n°1. Pour autant, il reste la cave de vieillissement n°2 à réaliser, qui devra s'inscrire dans la continuité architecturale et physique du projet initial.

Le site est aussi cerné par un écrin de verdure, dans lequel le projet devra s'insérer, avec des transitions entre secteur bâti et arbres avoisinants (la masse d'arbres existante doit constituer un fond de scène pour le projet, c'est ainsi un élément fort de paysage à préserver et gérer).

Le respect de la topographie du site est un enjeu majeur du projet tel qu'il avait été défini dans la déclaration de projet en 2015, avec un principe de caves qui « s'incrusteront » dans la montagne et s'inspirent des ondulations du terrain naturel.

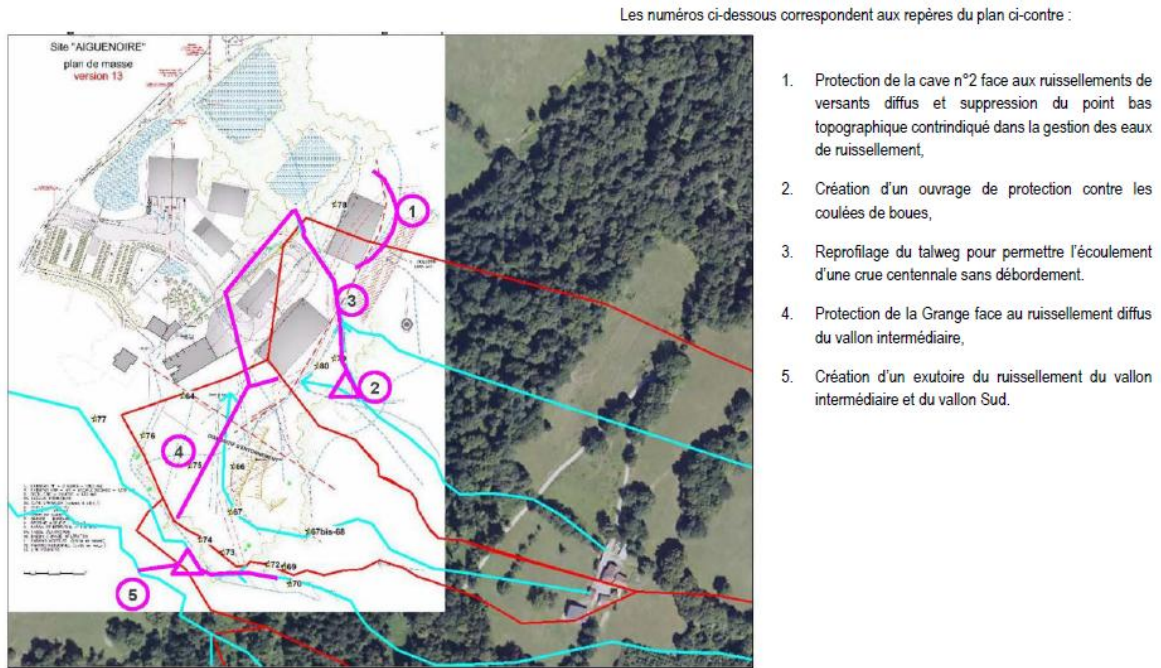
Gestion environnementale et prise en compte des risques naturels et technologiques

Le projet prendra en compte les risques naturels conformément au chapitre 6 du règlement, relatif aux risques naturels.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement : les eaux de pluie seront traitées dans les dispositifs existants propres au site

Mesures hydrauliques, extraits de la Déclaration de projet de 2015, le projet devra ainsi prendre en compte la Mesure 1 concernant la protection de la cave n°2 :



Réduction des impacts sur l'environnement naturel

Les mesures compensatoires mises en œuvre conformément à la déclaration de projet de 2015 à l'origine des constructions existantes ne devront pas être remises en cause, notamment :

- Recréation de murets favorables aux reptiles,
- Gestion d'une parcelle pour favoriser le papillon cuivré des marais,

Mesures d'accompagnement :

- Installation d'un ou plusieurs passages à petites faunes sous la RD 102 afin d'éviter les écrasements qui s'y produisent régulièrement,
- Entretien des étangs pour y favoriser la biodiversité,-
- Valorisation écologique du site notamment par l'installation de ruches et la plantation de vergers,
- Création écologique du bassin des eaux pluviales, dont les modalités de réalisation et d'entretien sont indiquées dans le dossier.

Insertion et traitements paysagers

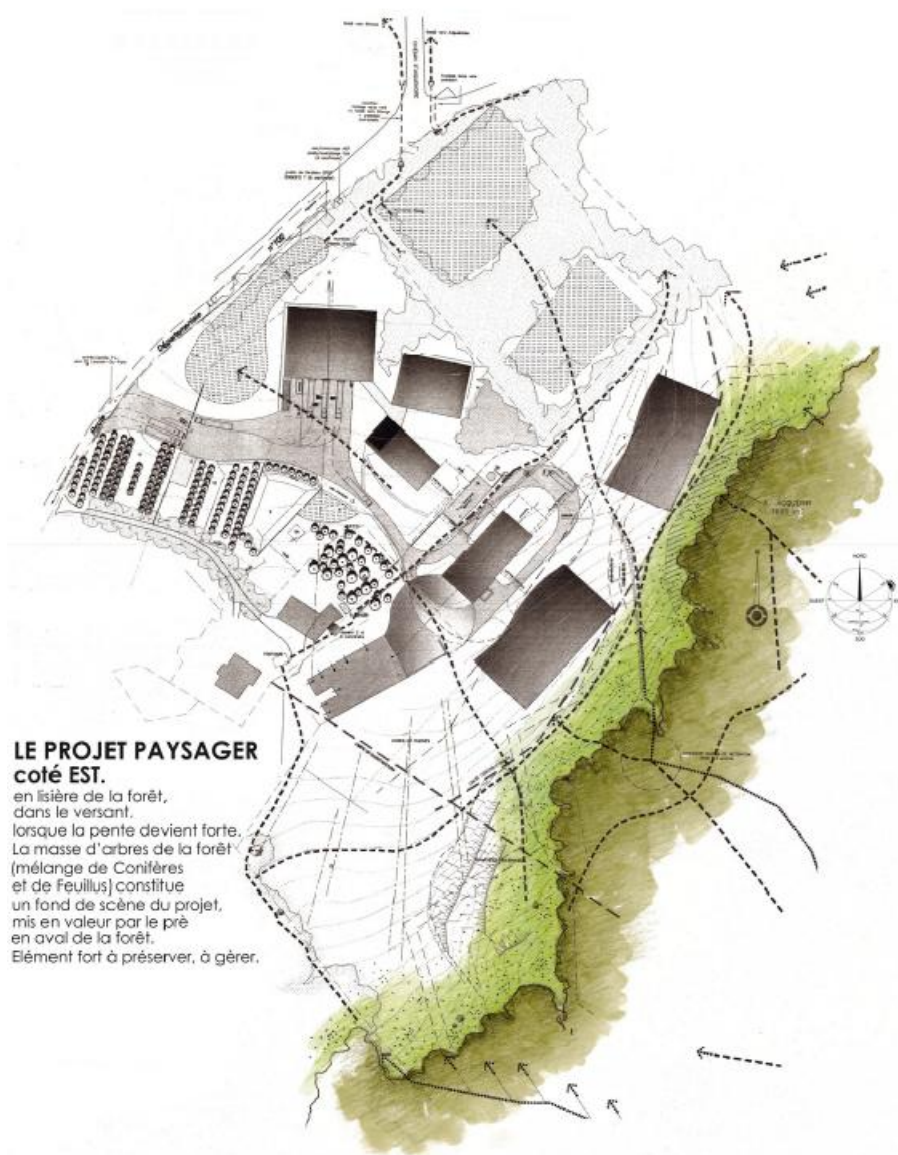
Principes généraux :

Le traitement paysager de ce site et de ses abords est essentiel, grâce à sa situation et son caractère aujourd'hui rural.

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans son contexte, notamment au regard de la lisière forestière au droit du secteur d'implantation de la cave n°2.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au maximum.

Principes d'insertion et aspects (extrait de la Déclaration de Projet de 2015) :



Mobilier et clôture :

En limite séparative de fond de parcelle au contact des zones agricoles ou naturelles : seuls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admis.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP et conformes aux dispositions de la zone UE.

D8 – ENTRE-DEUX-GUIERS – POLE DE VIE
32000 m² environ

Zone UE DISTILLERIE CHARTREUSE
THEMATIQUE : ECONOMIE



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement



Accès au secteur par la voirie interne existante

Vocation et composition urbaine



Secteur d'implantation pour la Cave n°2



Principe d'intégration dans le terrain naturel, selon les mêmes modalités que la Cave n°1 actuelle

Composition paysagère



Prairie maintenue en corridor écologique



Transition avec la lisière boisée à intégrer au projet

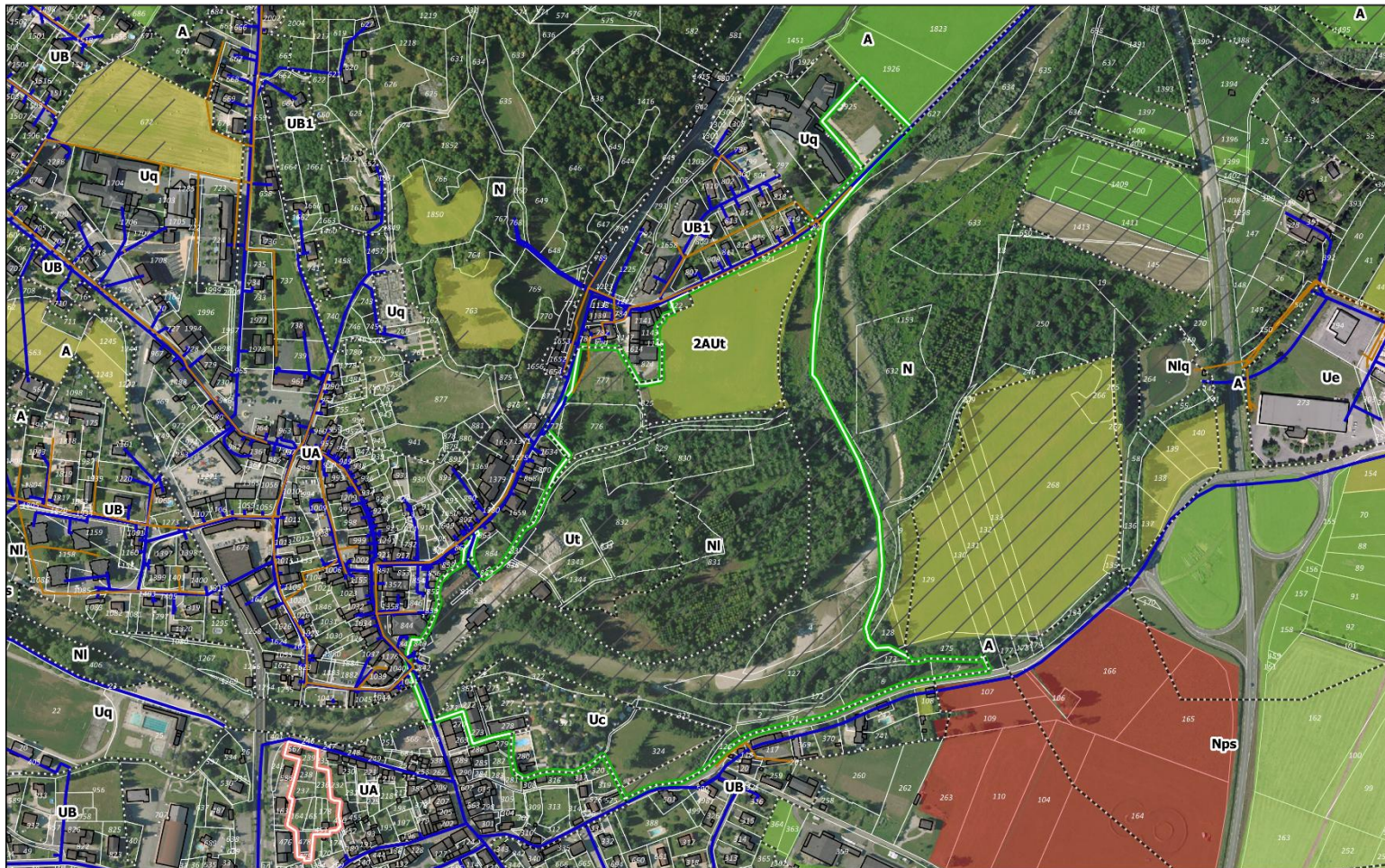
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE

OAP UTN N° 1- SECTEUR G4 PROJET TOURISTIQUE RIVE DE GUIERS– 17.8 HECTARES

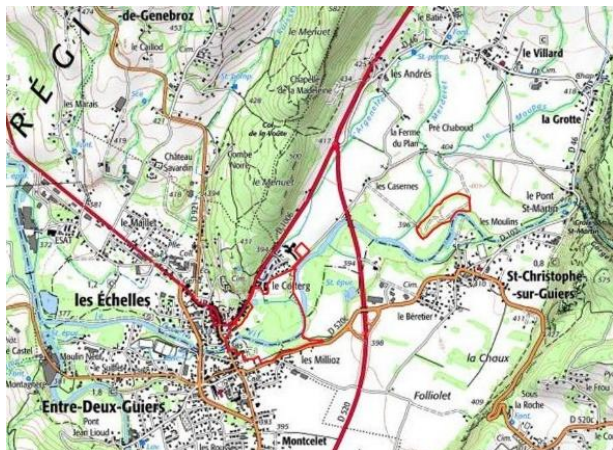
Le site



G4 - LES ECHELLES ENTRE DEUX GUIERS- 112131m²



Le site de projet est à cheval entre les communes des Echelles et d'Entre-deux-Guiers. Ce site est occupé en partie par un camping existant d'une capacité d'environ 60 places et de la base de loisirs Rivier'Alp des Echelles. A proximité immédiate d'Entre Deux Guiers les Echelles, au croisement de la future vélo route reliant St Etienne de Crossey à Entre Deux Guiers et Les Echelles à St Christophe la Grotte, le long du Guiers, à quelques kilomètres des Grottes de St Christophe, des gorges du Guiers Vifs et de la Voie Sarde, ce site a vocation à renforcer la vocation touristique de la plaine du Cœur de Chartreuse.



Localisation du site dans les communes



Vue de la partie nord du secteur
depuis la route des Grottes

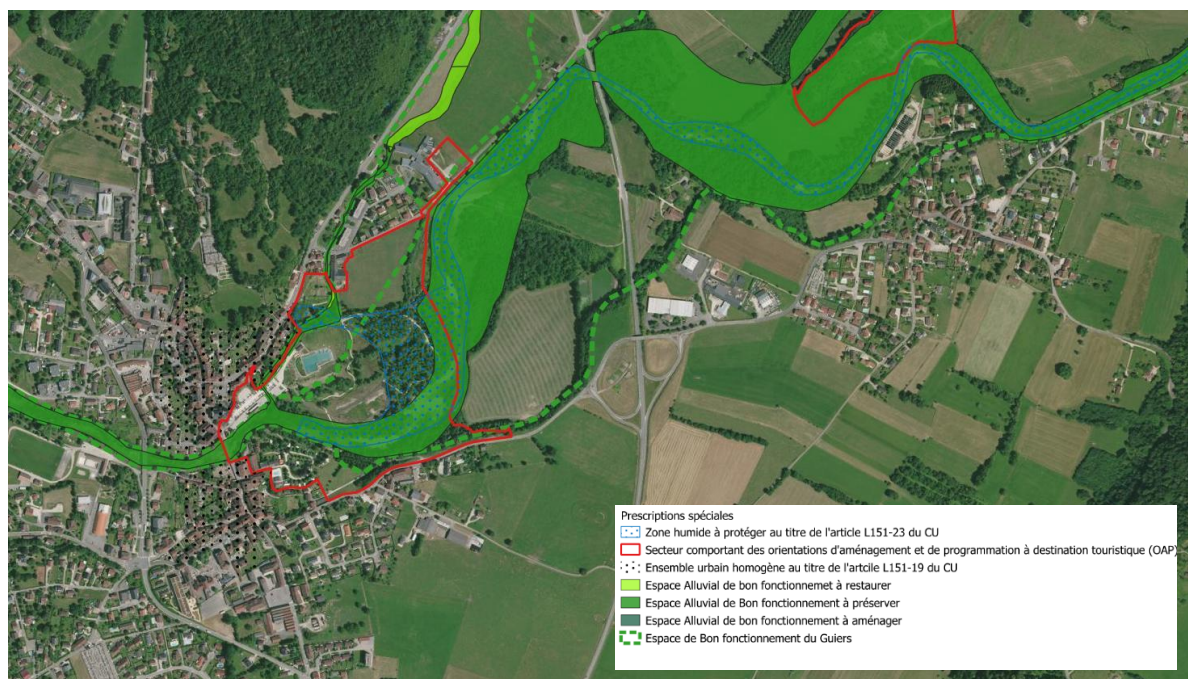
D'une superficie de 17.8 ha, le secteur d'OAP est localisé en bordure du Guiers, et intègre les équipements touristiques existants et structurants pour le développement touristique du secteur plaine : camping, base de loisirs, office de tourisme, restaurant, halle couverte.

Il est connecté aux centres historiques et commerçants des communes d'Entre Deux Guiers et les Echelles et intègre le pont du 8 Mai 45.

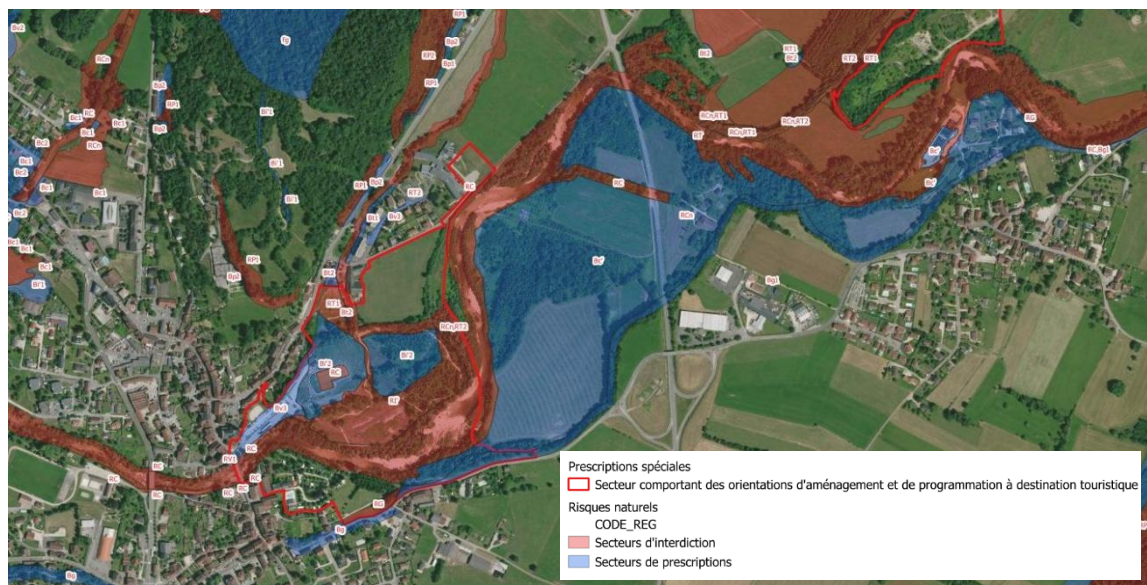
Il est situé dans le périmètre de protection des abords de monuments historiques (Commanderie et maison à arcades des Echelles) et de part et d'autre de l'ancienne frontière entre le Dauphiné et la Savoie.

La rive nord de l'OAP est traversée par une piste cyclable qui relie le centre-ville des Echelles au site des Grottes de Saint Christophe la Grotte. Un projet de piste cyclable reliant le centre historique d'Entre Deux Guiers à Saint Joseph de Rivière devrait arriver au droit de l'OAP.

Il est situé de part et d'autre du Guiers, qui en occupe le cœur et marque profondément le site. De ce fait, le site présente une sensibilité environnementale importante : Un corridor écologique souple est présent au sud-est en limite du camping existant d'Entre Deux Guiers. Les abords du Guiers sont inscrits en zone humide et dans l'espace de bon fonctionnement du Guiers à préserver. La Mare du Cotterg également identifiée en zone humide, est également présente dans cet espace, ainsi qu'un canal la reliant au Guiers.



- Le lit du Guiers qui traverse la présente OAP est identifié dans le contrat de Rivière géré par le SIAGA comme un **Espace Alluvial de Bon Fonctionnement à préserver**
- Une partie de l'OAP est située dans l'**Espace de Bon Fonctionnement du Guiers**.
- Le tènement situé entre la piste cyclable et le lit du Guiers correspond à l'ancien lit du Guiers vif, remblayé lors des travaux de contournement du seuil de la Corderie, que le cours d'eau pourrait chercher à reconquérir. Ce secteur n'est cependant pas concerné par un risque d'inondation.



Le site est contraint du point de vue des risques :

- Zone de risque inondation en pied de versant moyen pour la partie centrale base de loisirs et ses abords
- Zone de risque inondation en pied de versant fort en bordure de Guiers
- Zone de ruissellement/ravinement moyen sur le parking de la base de loisirs
- Une partie du camping existant d'Entre Deux Guiers, situé à l'arrière d'une digue est affecté par une bande de recul inconstructible liée à la présence de cet ouvrage.

Le projet vise à :

- Conforter et développer la capacité d'hébergement et le rayonnement touristique du secteur de la plaine, en complémentarité des infrastructures d'hébergement existantes sur le secteur montagne
- Permettre les aménagements nécessaires à l'évolution et au développement des activités touristiques présentes sur le site (pêche, baignade, randonnée...)
- Mettre en lien et en valeur les équipements touristiques présents de part et d'autre du Guiers en cohérence avec les projets communaux (Base de loisirs des Echelles/ Camping d'Entre deux Guiers/ Aménagement des Halles d'Entre Deux Guiers/ Connexion de la vélo route St Joseph/ Entre Deux Guiers/ Les Echelles/ St Christophe la Grotte).

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est le renforcement des capacités d'hôtellerie de plein air, en lien avec le camping existant. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante :

- « Avoir l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour (doublement du nombre de lits marchands) » notamment :
 - Consolider l'attractivité « séjour » par la création de 3 000 lits touristiques
 - Développer l'hébergement touristique de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés tout en étant en adéquation avec la forte évolution de la demande touristique

Objectifs et Programmation

Le projet vise à renforcer les capacités d'hébergement touristique de plein air sur le secteur de la Plaine et à favoriser le développement et la mise en valeur de l'offre en activités de loisirs et sportives sur le site.

Le projet a pour objectifs de :

- garantir la cohérence des aménagements de part et d'autre du Guiers, afin d'accroître l'attractivité touristique de ce secteur
- diversifier l'offre en hébergements touristiques du Cœur de Chartreuse
- créer un maillage entre les sites touristiques du secteur de la Plaine
- renforcer l'attractivité touristique de la Plaine

Pour cela, le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et sur les parties destinées à augmenter la capacité d'hébergement touristique, par une Unité Touristique Nouvelle.

A retenir :

Objet de l'OAP	Renforcer l'attractivité et la capacité d'hébergements du secteur Plaine
Caractéristiques de l'Unité Touristique Nouvelle	• Localisation : Les Echelles, Parcelles 826, 821, 825, 1979 et 1980; Entre Deux Guiers, parcelles 699,700,280,321,324,322, 273,274,275,276,277 • Typologie : Hébergements touristiques du type Habitation Légères de Loisirs ou autres hébergements touristiques de Pleine Nature, Parc résidentiel de loisirs, Village de Pleine Nature • Capacité d'accueil : 640 lits maximum, dont environ 450 lits à créer, à répartir entre le Camping existant (Entre Deux Guiers) et le secteur du Cotterg (Les Echelles) • Surfaces de plancher maximum créée : 4500 m² de surface de plancher, à répartir entre le Camping existant (Entre Deux Guiers) et le secteur du Cotterg (Les Echelles) • Emprise foncière aménageable : 3.9 ha environ, dont 2.5 pour le secteur du Cotterg aux Echelles et 1.4 ha pour le secteur du Camping d'Entre Deux Guiers (emprise intégrant la surface existante. Extension sur environ 5000 m²). La présente UTN entre dans le champ d'application de l'OAP thématique tourisme, définissant la typologie des hébergements recherchés sur le

	Cœur de Chartreuse : hébergement insolites, inattendus, permettant la promotion d'un tourisme doux, fonctionnant sur les 4 saisons
Ouverture à l'urbanisation	La présente OAP pourra faire l'objet de 3 opérations d'aménagements d'ensemble distinctes, qui devront chacune être compatible avec les dispositions de la présente OAP. - Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur 2AU destinée aux hébergements touristiques au Cotterg (les Echelles) : Modification du document d'urbanisme avant ouverture à l'urbanisation. En effet, les réseaux présents au droit du terrain n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour accueillir une unité touristique nouvelle de 400 à 450 lits. - Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur Uc destinée aux hébergements légers de loisirs (camping existant sur Entre Deux Guiers et extension) - Opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la base de loisirs, classée en zone UT dédiée aux équipements touristiques existants : plaine de jeux, base de loisirs aquatique, restaurants, parking, office du tourisme, en zone NI correspondant aux espaces naturels et boisés aménagés (cheminements piétons, voie verte, piste cyclable, parcours d'observation de la mare du Cotterg) L'aménagement de la zone Uq correspondant au parking de la maison de retraite Béatrice à mutualiser pour le départ de la vélo route et le délestage du parking de la base de loisirs en période de forte affluence, pourra se faire en compatibilité avec les principes de la présente OAP mais en dehors de ces trois opérations d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la réalisation des aménagements.
Points d'attention	- La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis des CNDPS Savoie et Isère en avril 2019 - La présente OAP est située de part et d'autre du Guiers, et comprend des espaces naturels à haute valeur environnementale (zone humide, ripisylve, espace alluvial de bon fonctionnement du Guiers). En fonction des aménagements prévus, un dossier au titre de la Loi sur l'eau pourra être nécessaire, et il conviendra d'associer l'autorité compétente en matière de Contrat de Rivière - La présente OAP est concerné par différents risques naturels, notamment d'inondation. Il conviendra d'associer l'autorité compétente en matière de GEMAPI à la conception du projet. - La présente OAP comprend un camping existant, d'environ 60 emplacements, et 240 lits. - Le développement de la capacité d'hébergement pourra se faire sur le camping existant et zone attenante, classés en zone Uc ainsi que de l'autre côté du Guiers, sur les terrains classés en zone 2AU

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement doit permettre le renforcement de l'attractivité touristique d'Entre Deux Guiers et les Echelles, autour des équipements, infrastructures et aménagements existants, tout en valorisant le cadre naturel du site, situé en bord de Rivière.

Ce projet a pour objectif de renforcer la capacité d'hébergements touristiques d'Entre Deux Guiers et les Echelles, en cohérence avec la stratégie définie dans l'OAP thématique tourisme, avec des hébergements du type « Habitation légères loisirs », « Parc Résidentiel de Loisirs » ou autres types d'hébergements touristiques. Il s'appuiera pour cela sur deux sites, de part et d'autre du Guiers, avec d'une part le développement du camping existant d'Entre Deux Guiers, et d'autre part la création d'une nouvelle capacité d'hébergement sur le site du Cotterg, aux Echelles. Ce projet pourra prendre la forme d'un Village de Pleine Nature, et exploitera les lieux de sorte à proposer une offre d'hébergement inattendue et insolite. Le projet pourra intégrer un espace accueil/restauration/salle événementielle, ainsi que des aménagements liés aux loisirs de plein air et aux stationnements.

La surface de plancher maximum dédiée à l'hébergement ou aux équipements est de 4500 m² de surface de plancher à créer, à répartir sur 3.9 hectares, entre la zone 2 AUt (Terrain du Cotterg aux Les Echelles) et la zone Uc (Entre Deux Guiers).

Il n'y a pas de surface de plancher maximum fixée pour la zone Ut comprenant les équipements touristiques existants. Cette zone, qui accueille déjà de nombreux équipements à vocation à accueillir en plus une Plaine de Jeux découverte ainsi qu'un mur d'escalade.

Un espace pédagogique d'observation est prévu aux abords de la Mare du Cotterg, afin de compléter l'offre de sentiers existante sur le site.

Un espace de stationnement est prévu au nord du Site, afin de permettre de parking de point de départ de la vélo route, et de délestage de la Base de Loisirs en période de forte affluence.

Composition urbaine

Les hébergements seront aménagés de manière à privilégier le lien avec les équipements touristiques existants, les cheminements doux et les centres bourgs.

Le cas échéant, les hébergements installés entre la piste cyclable et le Guiers seront du type Habitation Légère de Loisirs, hébergements de pleine nature. Leur implantation sera choisie pour garantir une insertion optimale au regard de l'environnement et du paysage, après consultation de l'autorité compétente en matière de GEMAPI.

Insertion paysagère du projet

Le projet s'appuiera sur l'environnement dans son ensemble et notamment la structure végétale et les perspectives paysagères existantes. Il capitalisera sur les points forts du site (Panorama sur la montagne de Chartreuse, ambiances végétales, canaux historiques, etc..).

Sur le secteur du Cotterg, la ripisylve existante, située le long du Canal sera préservée et valorisée. La haie existante à l'Est de ce secteur pourra être valorisée et constituer un espace d'implantation des Hébergements touristiques.

Les espaces d'implantation des Hébergements pourront être arborés. Une végétalisation multi-strates sera privilégiée.

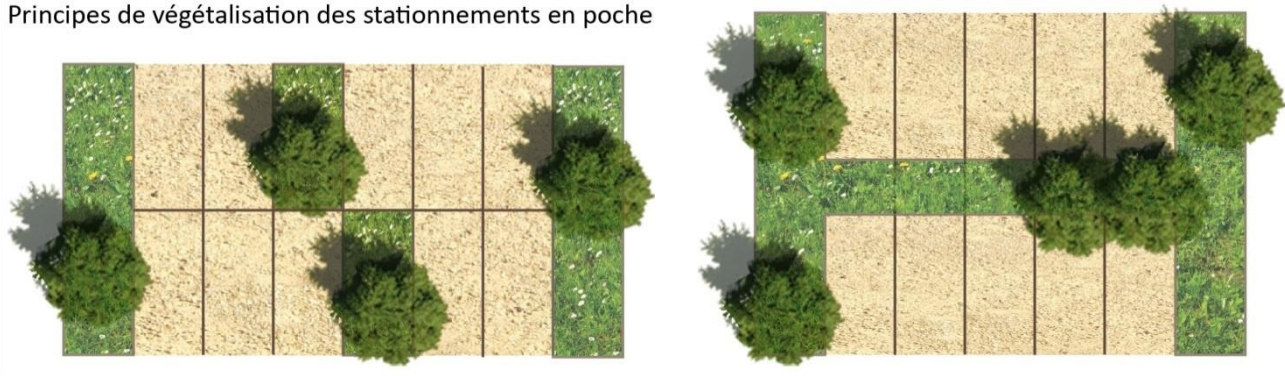
En frange de ripisylve, une bande végétalisée ou arborée de 5m sera maintenue libre de toute construction pour assurer une transition progressive avec cet espace naturel. Cet espace tampon pourrait accueillir une bande végétalisée, un cheminement doux, un espace de convivialité végétalisé par exemple.

Desserte et stationnement

Accès : Le site est accessible depuis la Route des Grottes à la D 1006 qui permet de rallier Chambéry ou Pont de Beauvoisin. Il est également connecté à la D520/D520 C qui dessert St Laurent du Pont, les agglomérations voironnaises et grenobloises ainsi que le secteur des Entremont au sud. L'accès au secteur sera réalisé par les voies existantes et/ ou à venir (Véloroute).

Stationnements : Le stationnement existant est conservé, des stationnements supplémentaires pourront être réalisés. Il sera privilégié un traitement végétalisé et un revêtement perméable pour les stationnements nouveaux.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



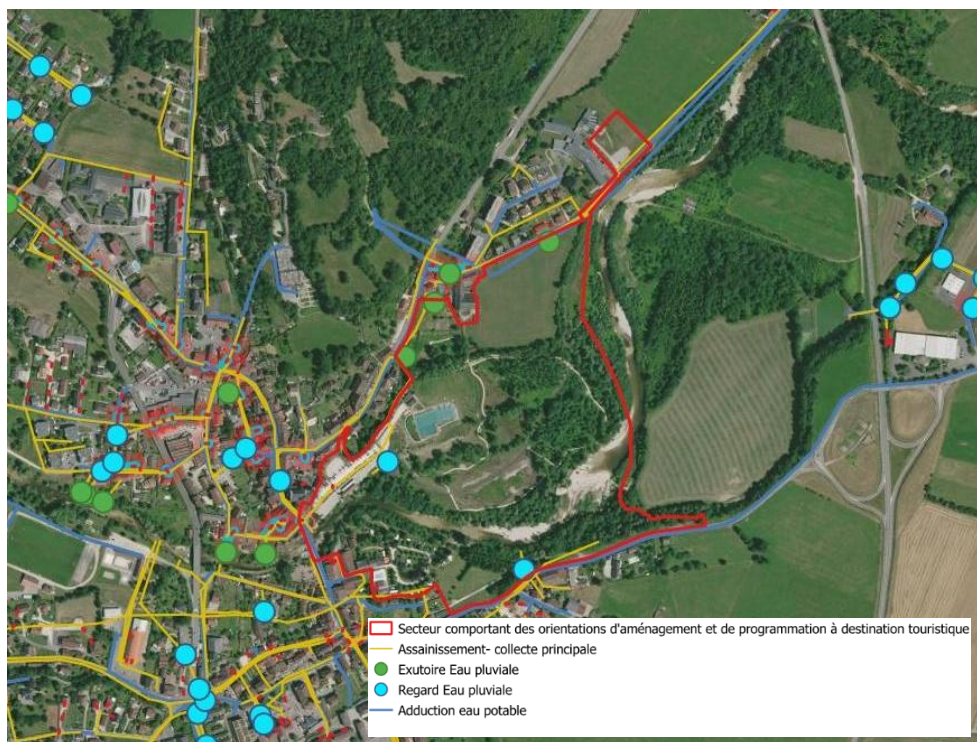
Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un maillage de cheminements doux sera réalisé entre les différents équipements. Il s'appuiera sur la trame douce existante. Un ouvrage pourrait être aménagé en traversée du Guiers de type pont piéton ultra intégré pour permettre une liaison douce directe entre les sites, et relier le camping existant d'Entre Deux Guiers à la Base de Loisirs. Cet ouvrage devra être implanté en dehors de la zone humide, en concertation avec l'organisme en charge du Contrat de Rivière et l'organisme compétent en matière de GEMAPI, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.

Les cheminements piétons pourront prendre une forme diverse : cheminement piéton, sentier, piste multifonctionnelle, etc. Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Réseaux et gestion des eaux pluviales



Les constructions pourront être raccordées aux réseaux secs et humides existants (AEU et EU).

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site. Cf dispositions du règlement prévues sur ce sujet.

Gestion environnementale et prise en compte des risques

Le secteur a une sensibilité environnementale qui devra être prise en compte dans les projets. Les zones humides existantes seront préservées.

Les implantations des constructions et aménagements de loisirs prendront en compte les risques naturels présents sur le site et son environnement.

Une étude géotechnique sera nécessaire, ainsi qu'une consultation avec l'autorité compétente en matière de GEMAPI et de Contrat de rivière lors de la concrétisation de ce projet

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

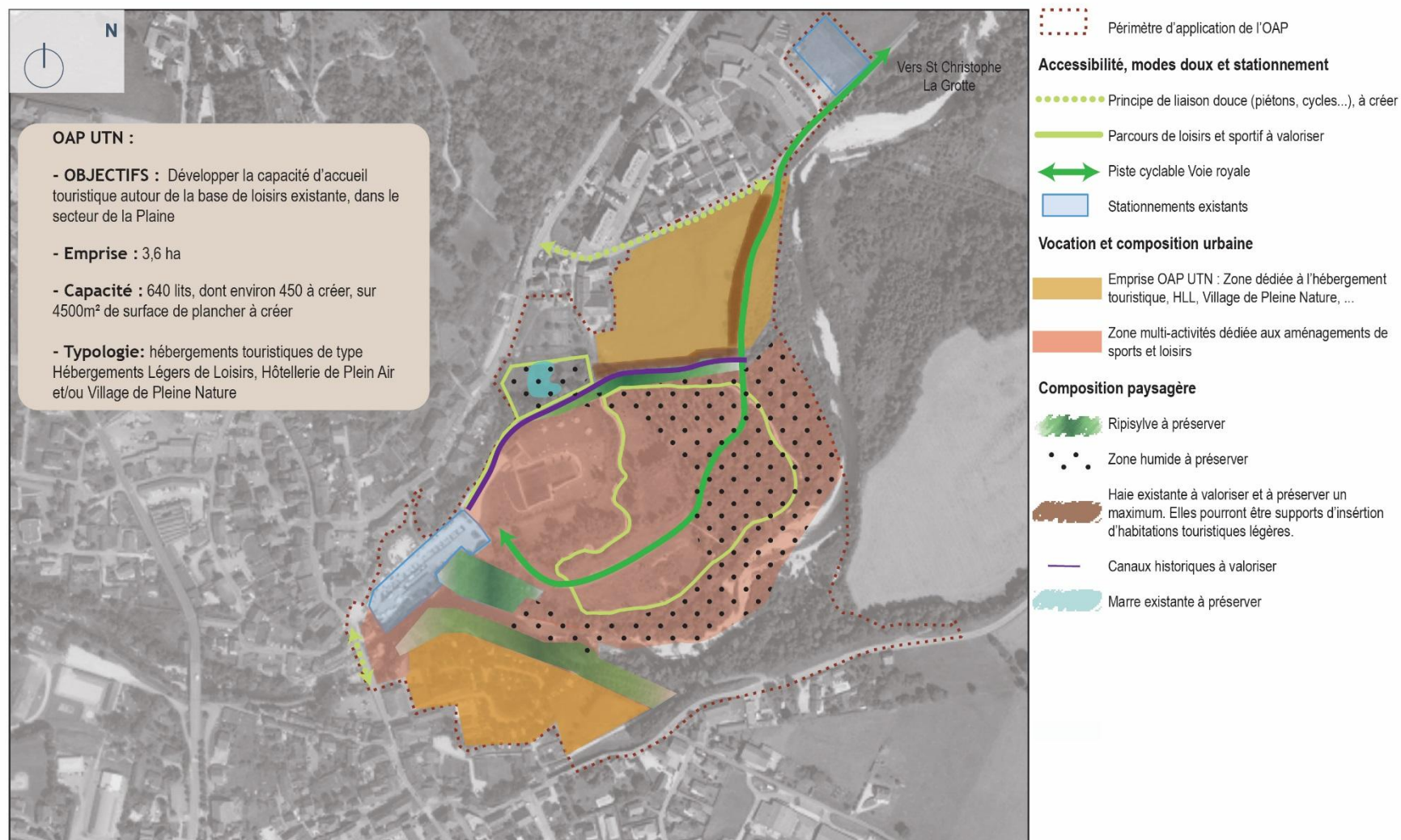
Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP UTN, conformes avec les dispositions des zones 2 AUt, Uc, UT, NI, N et Uq. Elles pourront être accordées selon les modalités suivantes pour les différents sous-secteurs :

1. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur 2AUt destinée aux hébergements touristiques au Cotterg (Entre Deux Guiers).** Sur ce secteur, une modification du document d'urbanisme sera nécessaire avant l'ouverture à l'urbanisation. En effet, les réseaux secs et humides présents au droit du terrain n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour accueillir une unité touristique nouvelle de 400 à 450 lits.
2. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur Uc** destinée aux hébergements légers de loisirs (camping existant sur Entre Deux Guiers et extension)
3. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la base de loisirs, classée en zone UT, NI et N** dédiée aux équipements touristiques existants : plaine de jeux, base de loisirs aquatique, restaurants, parking, office du tourisme, cheminements piétons, voie verte, piste cyclable, parcours d'observation de la mare du Cotterg...
4. **L'aménagement de la zone Uq** correspondant au parking de la maison de retraite Béatrice à mutualiser pour le départ de la vélo route et le délestage du parking de la base de loisirs en période de forte affluence, pourra se faire en compatibilité avec les principes de la présente OAP mais en dehors de ces trois opérations d'aménagement d'ensemble, **au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la réalisation des aménagements.**

Communes de **LES ECHELLES/ENTRE-DEUX-GUIERS****OAP n°1 (2 AUT) - SECTEUR G4 Parc de Loisirs/Cotterg - Vocation Tourisme**

SURFACE : 17,8 ha

Emprise OAP UTN : 3,6 ha





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL ENTREMONT-LE-VIEUX



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
OAP N 1- SECTEUR V1 PLAN MARTIN – 1 HECTARE.....	5
OAP N 3- SECTEUR V4 PLAN MARTIN DENSIFICATION – 1 HECTARE	12
OAP N 2- SECTEUR V2 CENTRE-BOURG– 0.6 HECTARES	20
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TOURISME	29
OAP N° 1- SECTEUR V3 LE GRANIER – 2.7 HECTARES	30

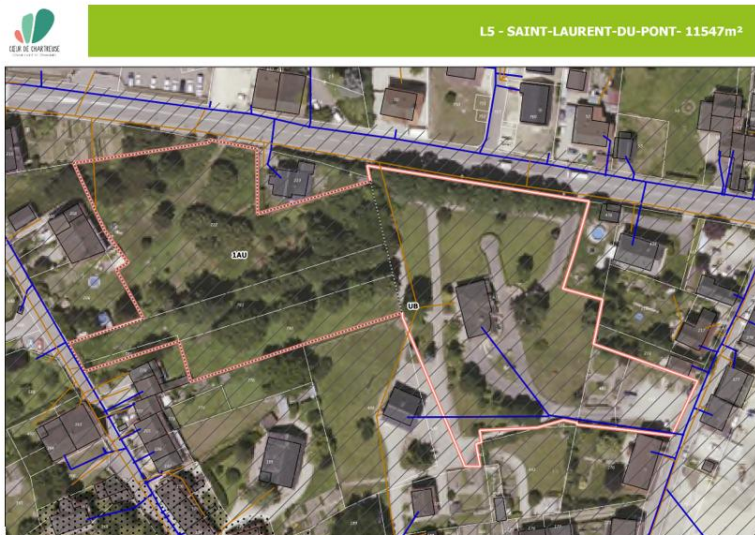
GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- / Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N 1- SECTEUR V1 PLAN MARTIN – 1 HECTARE

Le site



V1 - ENTREMONT-LE-VIEUX- 8231m²



Le secteur d’Orientation et de Programmation est localisé en accroche du hameau de Plan Martin, en continuité de l’urbanisation existante. Le site se localise à proximité du centre-bourg. Le tissu environnant est de l’habitat individuel dont le gabarit peut être important. Le site est localisé en frange de la zone agricole sur ses parties sud et ouest.

Le tènement est aujourd’hui une parcelle de fauche agricole, plane.



Vue du site depuis la voie d’accès existante au sud

Aucun aléa naturel n’a été repéré sur ce secteur, par ailleurs desservi par l’eau et l’assainissement à sa périphérie.

A retenir :

Situation/Armature	Hameau d’Entremont-le-Vieux -pôle d’accompagnement et centralité de rang 3
Densité	11 logements à l’hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés
Ouverture à l’urbanisation	Zone 1AU, ouverture à l’urbanisation soumise à une opération d’ensemble
Point d’attention	Frange agricole en parties sud et ouest Entrée de hameau

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le hameau et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.

Les principaux objectifs qui doivent guider l’aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité du centre-bourg
- d’intégrer les constructions dans l’environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 9 logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuel, groupé.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat. La forme d'habitat est mixte : la forme groupée est organisée sur l'ouest en accroche du tissu existant ; le reste de l'opération sera en habitat individuel afin de créer un rythme.

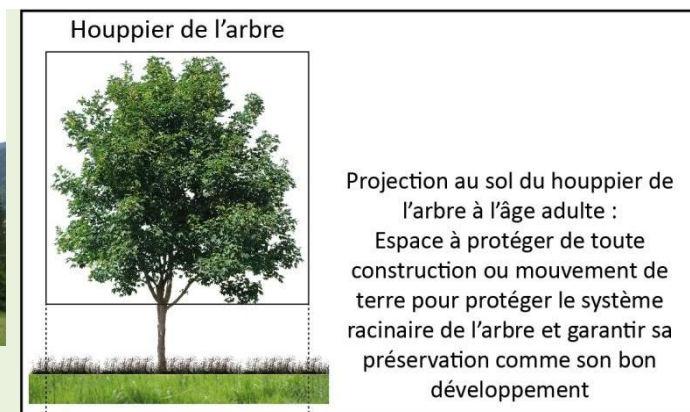
Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de Rez-de-Chaussée+1étage+combles afin de s'intégrer avec le contexte urbain. Les constructions seront implantées en discontinuité afin de créer un rythme au sein de l'opération. L'ordonnancement privilégié est indiqué sur le plan. A l'image de la structure urbaine traditionnelle du hameau, le bâti cherchera à s'implanter au plus proche de la rue, de façon parallèle ou perpendiculaire.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée existante (arbres isolés au sein des parcelles, haie champêtre au sud) participe à la qualité paysagère du secteur, elle sera préservée ou reconstituée. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Haie champêtre au sud du secteur



Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Pied de façade végétalisé



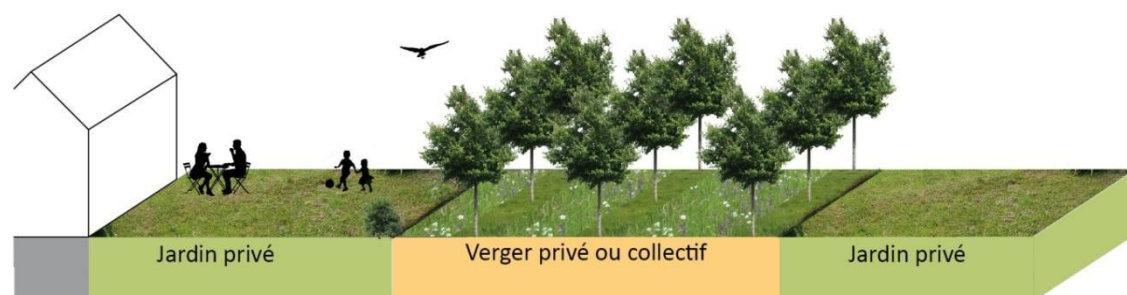
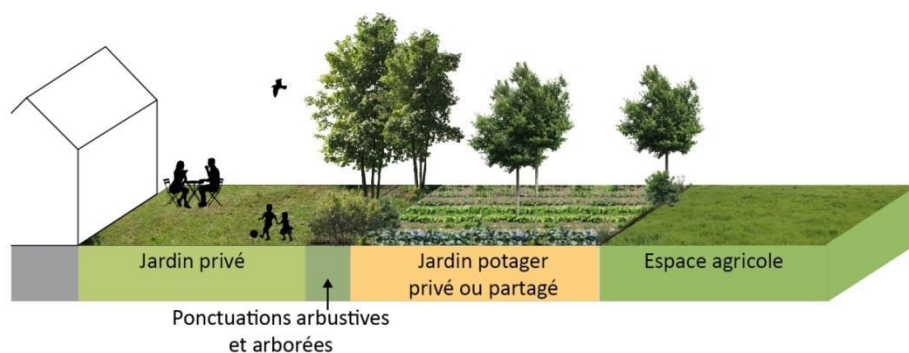
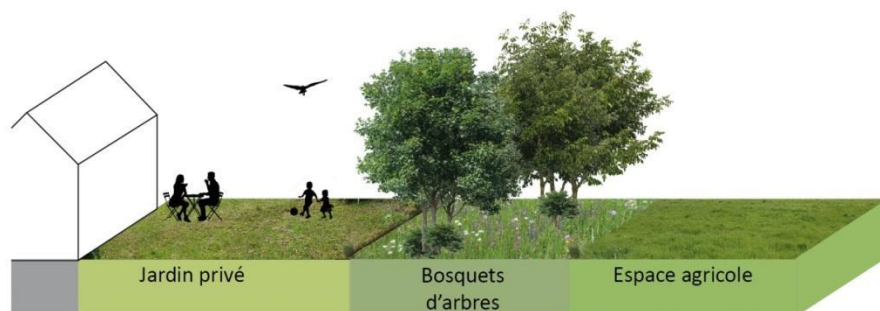
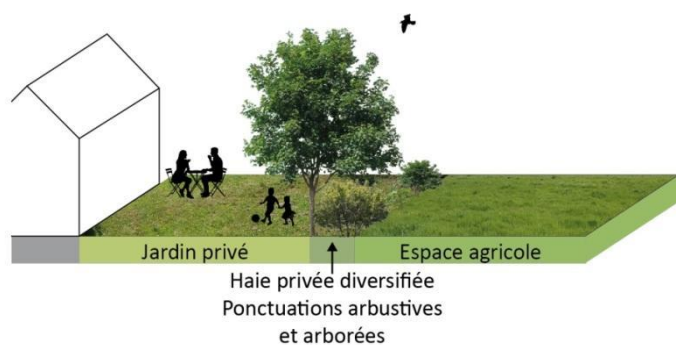
Jardin d'agrément, à dominante naturelle : forte présence de l'herbe (jusqu'au pied des bâtiments), clôture transparente ou absence de clôture, ponctuation d'arbres



Un espace de pleine terre à l'est du site sera végétalisé (jardin) et assurera une transition, un espace tampon, avec les constructions existantes. Cet espace prend appui sur des arbres existants.

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'ouest et au sud du site. Une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera des plantations aléatoires et discontinues sous forme de bosquets. Les espaces de jardins (jardins d'agrément, potagers ou vergers par exemple) s'orienteront préférentiellement au contact de l'espace agricole afin d'assurer une transition progressive. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « naturelle »



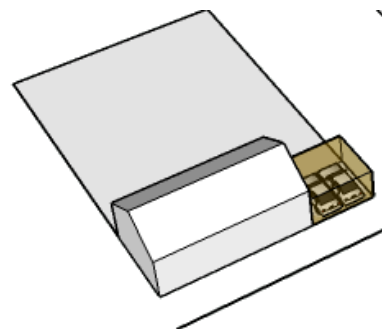
Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : la structure viaire du secteur s'appuiera sur les amorces de voies existantes au nord et sud. La voie de desserte nord-sud nouvelle sera de type voie partagée. L'accès mutualisé aux parcelles est encouragé pour les formes d'habitat groupé. A noter : la commune a aménagé et élargi le carrefour entre la Route des Girouds et la RD 912, afin d'en améliorer la sécurité.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés à la parcelle. Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement sera privilégiée. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel sera diminué.



Mobilité douce : Une continuité piétonne sera présente du fait de la voie de desserte partagée.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Images de référence



Noue



Fossé

Commune de **ENTREMONT-LE-VIEUX**

OAP n°1 -SECTEUR V1 Plan Martin- Vocation Habitat

SURFACE : 0,8 ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel
 - Habitat groupé
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
 - R+1+C Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
 - Espace de pleine terre végétalisée
 - Arbre existant à conserver
 - △ Perspective visuelle à préserver
 - ▲ Haie ou ripisylve à conserver

OBJECTIFS : Finaliser l'urbanisation du hameau, à proximité du centre-village

Nombre de logements : 9 logements environ
Densité brute : 11 log/ha

Modalité d'ouverture : 1 opération d'ensemble
Priorité d'intervention : Elevée

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Plan Martin (V4) est inscrit dans le hameau de Plan Martin, à proximité du centre-bourg. Le tissu environnant est de l'habitat individuel dont le gabarit peut être important.

Le tènement est aujourd'hui en partie urbanisé, il s'agit d'un secteur de densification.

Il est possible de distinguer deux sous-secteurs. Le secteur Nord est desservi par la voie communale des Girouuds. Le secteur Sud dispose de deux accès existants, l'un sur la voie communale des Girouuds et l'autre sur la route Départementale 912. Les deux sites sont connectés par deux chemins ruraux qui se croisent au cœur de la présente OAP.



Le site est bordé à l'Est par un torrent, et présente un risque torrentiel Fort. Une frange de ce secteur est inconstructible en lien avec la présence de ce cours d'eau.

Les constructions d'habitation existantes sur ces parcelles sont raccordées au réseau d'eau potable et d'assainissement.



Vue d'une partie du site (secteur Nord) déjà urbanisé depuis la voie communale



Vue d'une partie du site (secteur sud) déjà urbanisé depuis RD 912



Vue sur le grenier à réhabiliter

A retenir :

Situation/Armature	Hameau d'Entremont-le-Vieux -pôle d'accompagnement et centralité de rang 3
Densité	10 logements/ha (dont 1 logement dans construction existante)
Destination	Habitat – Logements individuels
Ouverture à l'urbanisation	Zone UB1 destinée aux centralités secondaires des communes pôles touristiques ou pôle d'accompagnement
Point d'attention	Densification du hameau Accès à la Route Départementale pour la partie Sud

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier l'entrée ouest du hameau de Plan Martin.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- d'optimiser l'occupation du sol
- s'inspirer du tissu urbain existant

Garantir la bonne insertion paysagère du projet

Programmation des constructions

Vocations : Habitat et/ou logements touristiques associés (gîtes greniers)

L'aménagement proposera la réalisation d'environ **9 logements minimum** avec la répartition suivante :

- minimum 2 logements sur la parcelle G 1339
- minimum 2 logements sur la parcelle G 1338 (+ chalet)
- minimum 2 logements sur la parcelle G 1051
- certains pourront être réalisés dans le bâti existant (anciens greniers), **avec minimum 2 logements en requalification du bâti existant**

Les nouvelles constructions pourront reprendre le cahier des charges des greniers cartusiens.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines de type habitat individuel en densification de l'existant. En entrée ouest, un projet d'habitat traditionnel est prévu de type grenier cartusien. Les constructions traditionnelles existantes pourront être réhabilitées en logements et / ou logements touristiques associés.

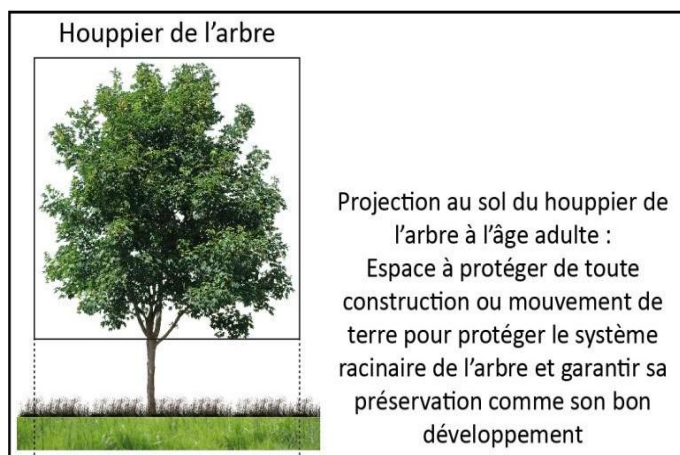
La hauteur des nouvelles constructions sera au minimum de Rez-de-Chaussée + 1 étage+ combles et viendra s'insérer dans la pente naturelle du terrain afin de créer un épannelage cohérent.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne. A l'image des implantations bâties traditionnelles du hameau, le bâti cherchera à s'implanter au plus proche de la rue, de façon parallèle ou perpendiculaire.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée existante en limite nord du secteur d'OAP (ripisylve du ruisseau affluent du Cozon) participe à la qualité paysagère du secteur, et sera préservée par une mise à distance des bâtiments au moins égale à la largeur du houppier des arbres à l'âge adulte. Cette bande de recul permettra une mise à distance vis à vis de la zone d'interdiction de construction liée au risque d'inondation, elle sera végétalisée de façon très naturelle (espace en herbe).

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et naturel du secteur. Pour toute plantation ou traitement des abords, l'utilisation de motifs paysagers en présence sera privilégiée pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant.



Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



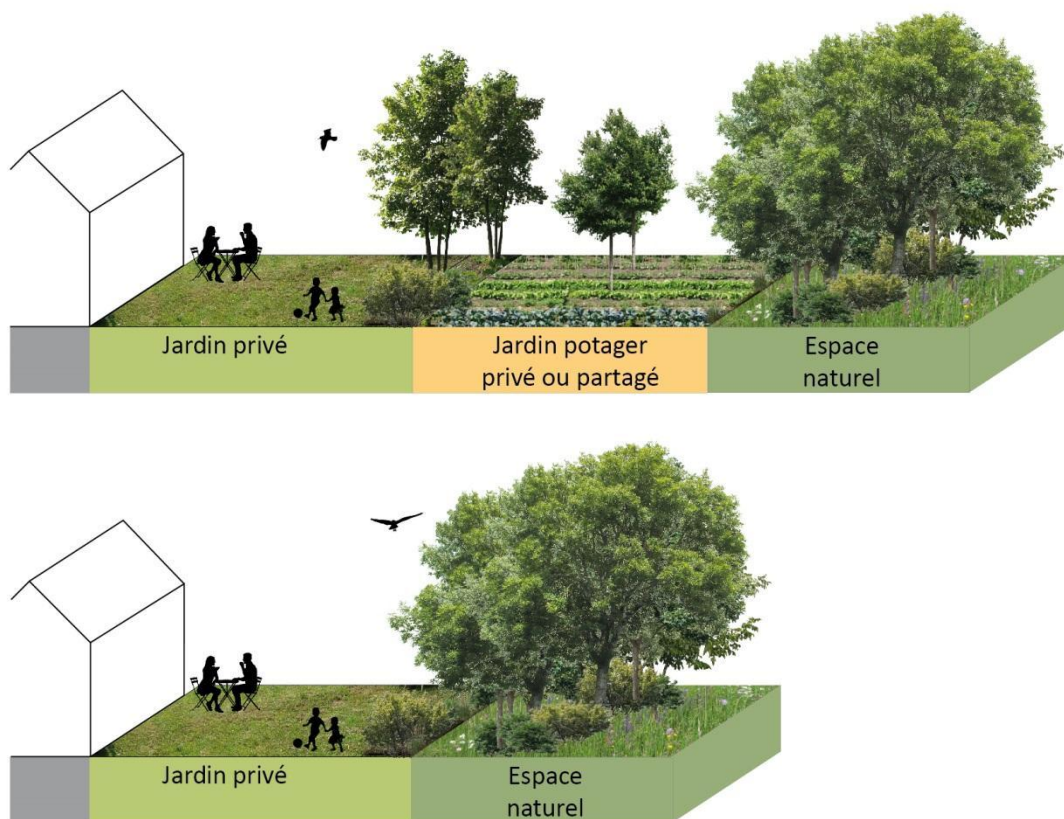
Pied de façade végétalisé



Jardin d'agrément, à dominante naturelle : forte présence de l'herbe (jusqu'au pied des bâtiments), clôture transparente ou absence de clôture, ponctuation d'arbres



Si des clôtures sont nécessaires en limite avec l'espace naturel du cours d'eau et de sa ripisylve au nord, et de la haie à l'est, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange naturelle**Confort thermique des constructions (recommandations)**

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : L'accès au secteur Ouest se fera par la route communale des Girouds. Pour l'opération de densification de logement, une mutualisation de l'accès existant à la route communale sera privilégiée, **ainsi qu'une mutualisation de l'accès entre les parcelles G1339 et G1338**. L'accès au secteur Est se fera soit par l'accès existant sur la route des Girouds, soit par l'accès existant sur la route départementale 912. Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD912. Une consultation de l'autorité compétente sera nécessaire pour la sécurisation du carrefour existant et à mutualiser d'accès à la RD 912.

A noter : la commune a aménagé et élargi le carrefour entre la Route des Girouds et la RD 912, afin d'en améliorer la sécurité.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. La mutualisation est encouragée. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante.

Modes doux : les cheminements piétons existants en bordure des tenements seront préservés.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

Images de référence



Noue



Fossé

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements., **sans ordre de priorité dans l'ouverture à l'urbanisation des tènements.**

Commune de **ENTREMONT-LE-VIEUX**

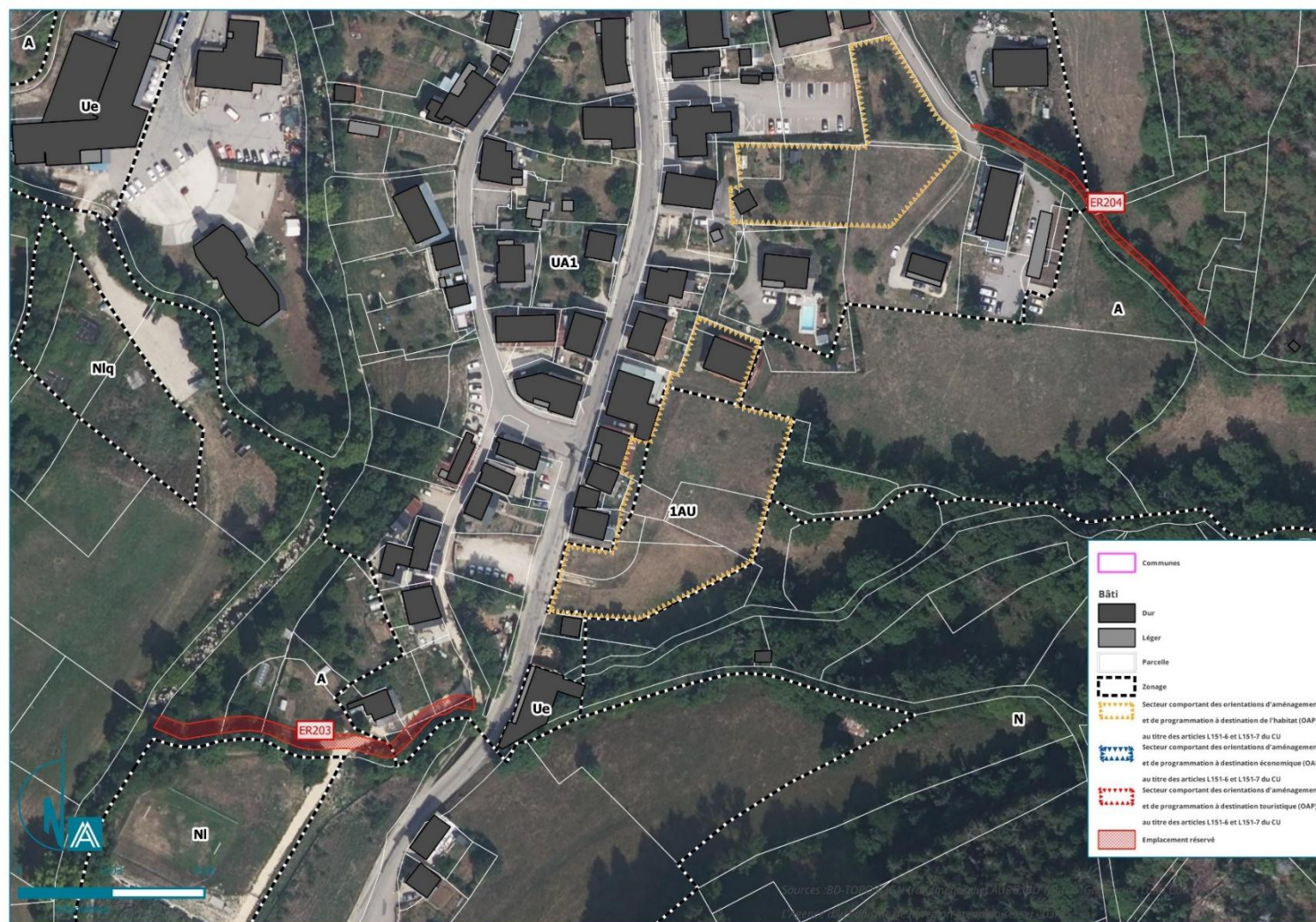
OAP n°3 -SECTEUR V4 Plan Martin densification- Vocation Habitat

SURFACE : 1 ha dont 0,5 aménageable



OAP N 2- SECTEUR V2 CENTRE-BOURG– 2451 M² & 3931 M²

Le site

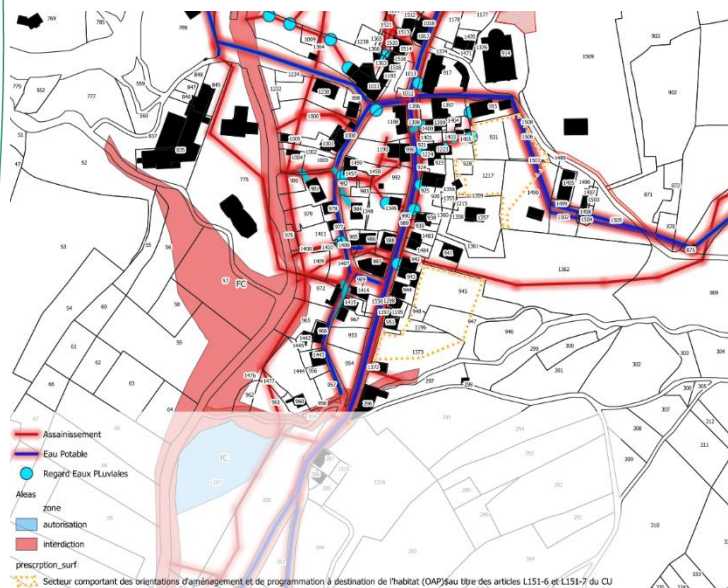


Le site OAP est localisé en continuité immédiate du centre-bourg. Ce site d'OAP comporte deux secteurs : le tènement nord-est en arrière immédiat de la mairie, le tènement sud-est situé en entrée de ville sud. Il s'agit d'un projet de densification de parcelles habitées. Les secteurs sont occupés par de la prairie ou du jardin. Le tissu environnant est un tissu diversifié : pavillonnaire, maison de village, collectif, équipements publics...

Le secteur Nord est desservi par la rue de l'Eglise

Le secteur Sud est accessible depuis la Route Départementale 912.

La topographie du site est très marquée sur la partie Nord, et plus douce sur le sud.



Le site est bordé au sud par le Ruisseau de la Glière.

La frange de ce secteur est concernée par un aléa torrentiel fort, qui la rend inconstructible.



Vue du site nord depuis la voie existante



Vue du site sud depuis la voie existante

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu d'Entremont-le-Vieux -pôle d'accompagnement et centralité de rang 1
Densité	13 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, intermédiaires
Ouverture à l'urbanisation	Compatibilité avec les principes de l'OAP Site Nord- Zone UA1 - Opération d'aménagement d'ensemble Site sud- Zone 1AU- Opération d'aménagement d'ensemble Site Sud- Zone UA1, déjà bâtie- Changement de destination possible, à condition de pouvoir utiliser l'accès existant, ou la desserte interne prévue dans la zone UA1
Point d'attention	Densification centre-bourg Traitement des accès à la RD 39 Traitement des vis-à-vis sur la partie sud

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de créer une nouvelle offre de logement diversifié à proximité immédiate du centre bourg.

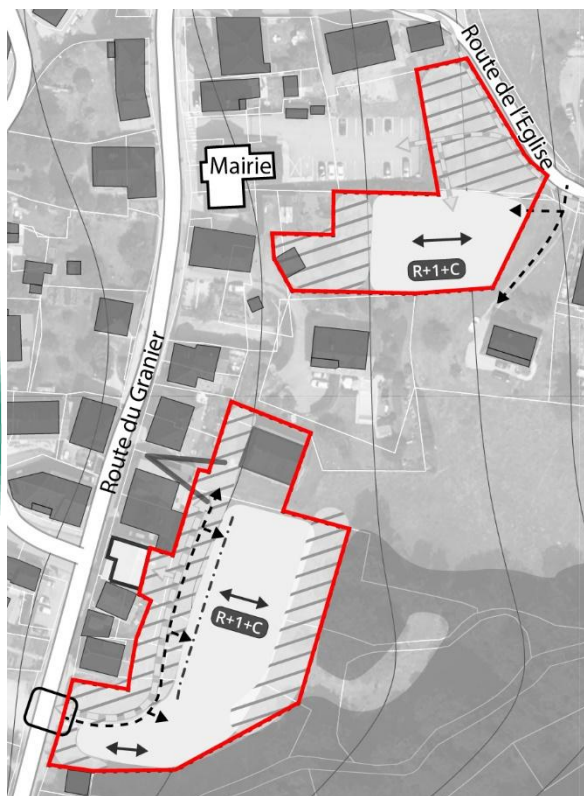
Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés
- s'inspirer du tissu urbain dense existant et assurer les nouvelles constructions dans le tissu urbain

Programmation des constructions

Vocations : Habitat

Au total, l'opération proposera au minimum 9 logements à répartir entre les deux opérations d'aménagement d'ensemble (environ 4 logements sur la partie nord et 5 logements sur la partie sud qui comprendra également le logement réhabilité), dont la forme urbaine sera diversifiée : intermédiaire, individuel.



Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d’insérer l’opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d’obtenir une densité progressive. La forme la plus dense (habitat intermédiaire) sera implantée au nord dans une dent creuse. La hauteur minimale sera Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles.

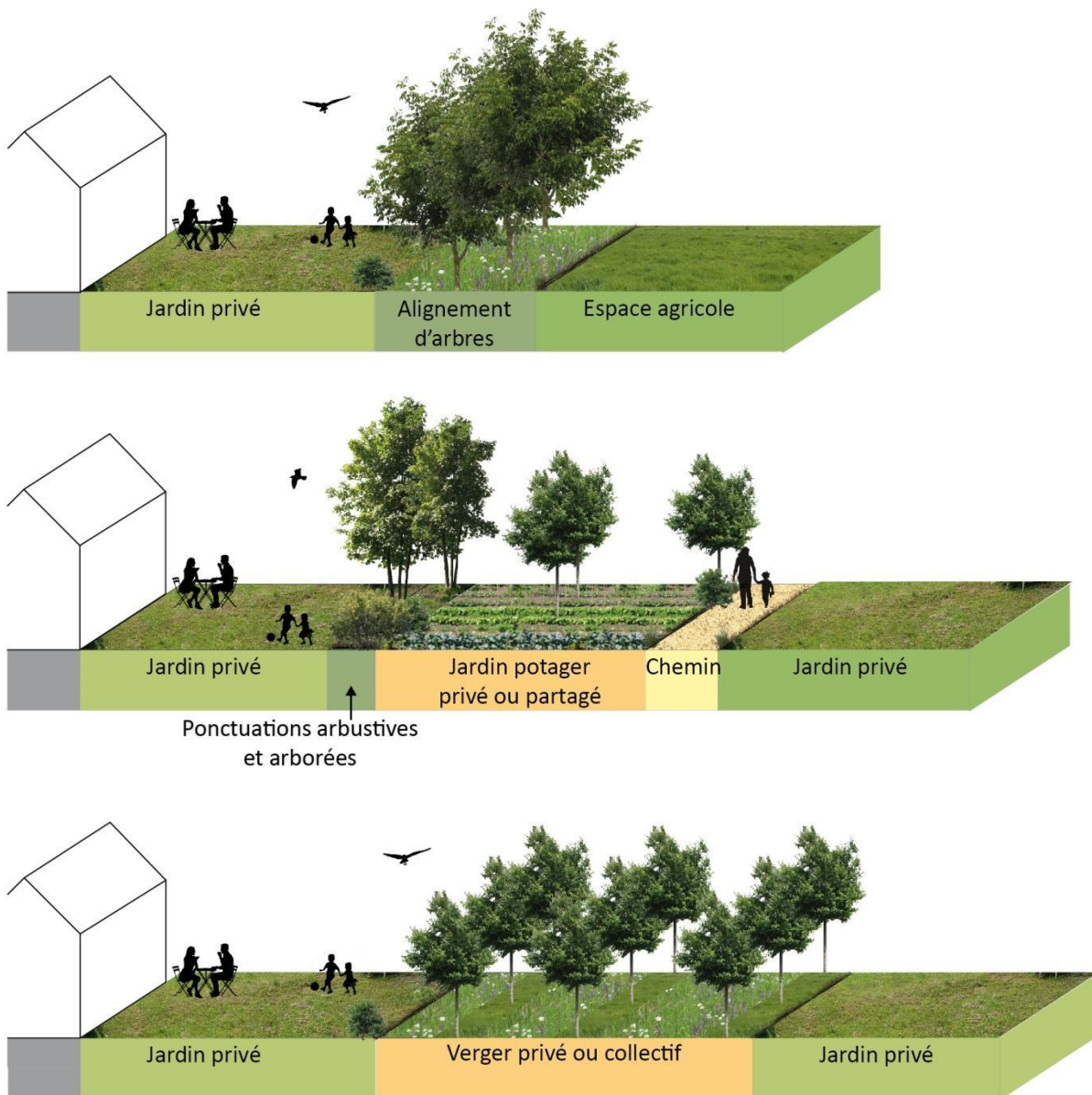
La forme la moins dense sera localisée au sud. Sur ce secteur, la hauteur minimale sera Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles afin de créer un épannelage cohérent avec les constructions existantes autour du secteur. L’implantation des constructions sur ce secteur sera discontinu afin de préserver des vues sur le grand paysage pour les maisons existantes.

La partie nord de l’OAP proposera la réalisation d’environ 4 logements tandis que la partie sud observera également la création d’environ 5 logements (hors changement de destination de la grange).

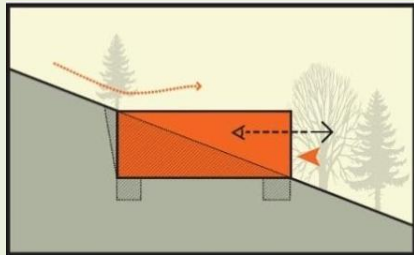
Les volumes seront simples, proches de l’architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s’apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Insertion paysagère du projet

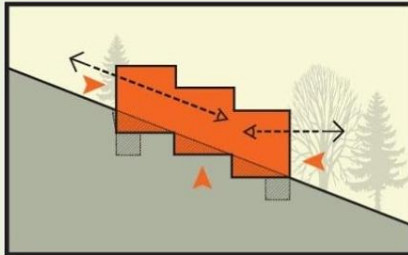
Un espace végétalisé accompagnera l’aménagement de la voirie au nord. Dans le but de limiter les conflits quant à la proximité des constructions résidentielles à l’ouest du tènement sud, un espace tampon sera aménagé en pleine terre.

Principes d'aménagement des espaces de pleine terre végétalisés

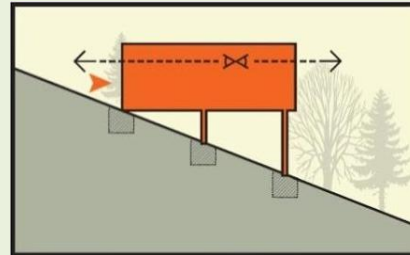
L'implantation et l'architecture des constructions seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et impacts visuels. La construction pourra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau selon le contexte paysager et urbain (implantation des constructions voisines, accès, pente, vue...). En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur.

Principes d'insertion des constructions dans la pente**S'ENCASTRER**

s'enterrer, remblai et déblai

**ACCOMPAGNER LA PENTE**

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

**SE SURELEVER DU SOL**

En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter ici – PNR de Chartreuse et du Vercors – Fiche pratique « construire dans la pente »

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal

Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierre accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

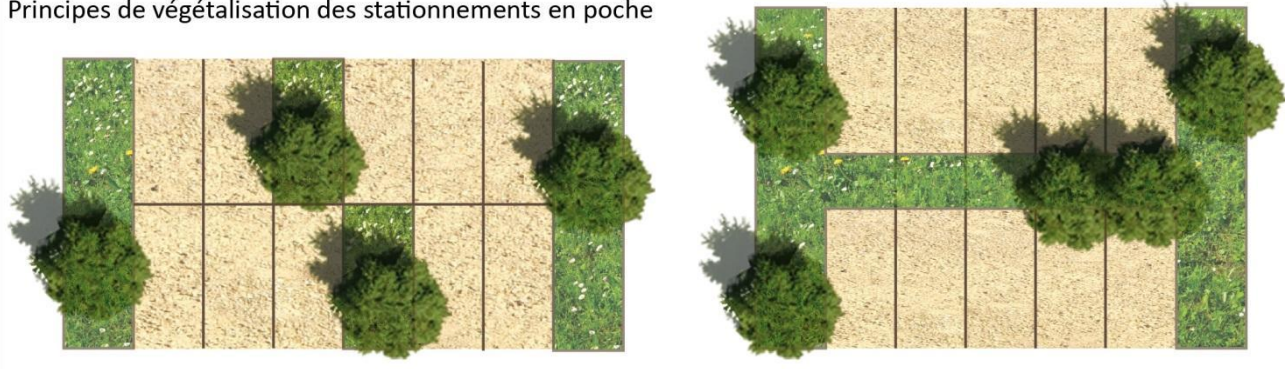
Desserte et stationnementAccès :

Pour la partie nord, une voie de desserte sera créée depuis la rue de l'église existante. Cette voie prendra la forme d'une voie partagée en **double sens**. Elle présentera un gabarit de 5m minimum pour une circulation confortable.

Pour la partie sud, une voie desserte sera aménagée pour desservir les constructions nouvelles et la grange existante depuis la D912. Cette voie prendra la forme d'une **voie partagée en double sens**. Elle présentera un gabarit de 5 m minimum pour une circulation confortable. La voie de desserte présentera une pente maximale de 2% sur les derniers mètres au droit du raccordement avec la RD 912. L'aménageur devra prévoir l'aménagement du carrefour entre la future voie d'accès à l'opération et la RD912, en associant l'autorité compétente en amont du projet.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. La mutualisation des stationnements pour l'habitat intermédiaire sous forme de poche est encouragée. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes). De manière générale, les stationnements seront réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche

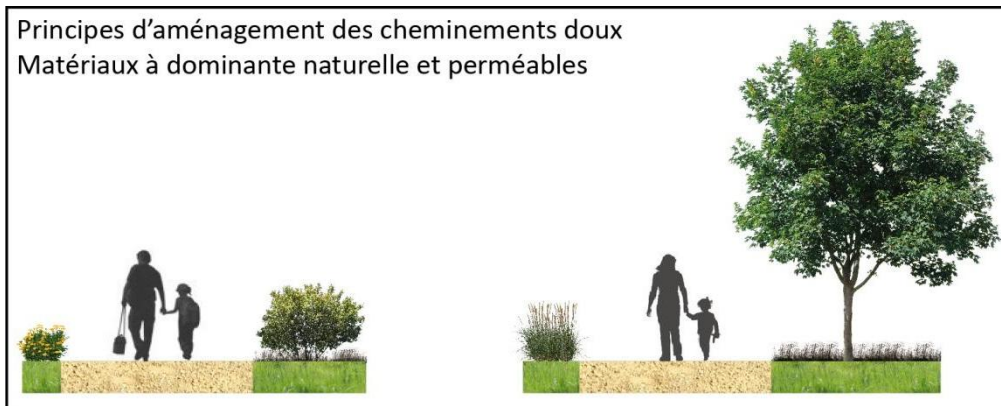


Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Modes doux : une continuité piétonne sera aménagée au nord pour se connecter au centre-bourg.

Principes d'aménagement des cheminements doux
Matériaux à dominante naturelle et perméables



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, si l'infiltration *in situ* est privilégiée, elle sera intégrée à la trame paysagère du site. Il est également possible sous conditions (cf règlement) de rejeter les eaux pluviales dans le ruisseau. La voie de desserte de la partie sud devra permettre d'éviter tout écoulement d'eau ou matériaux sur la route départementale.

Images de référence



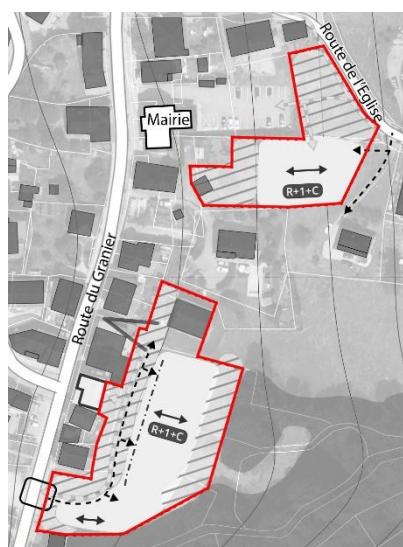
Noue



Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble tel qu'indiqué sur le schéma ci-dessous. Les travaux de réhabilitation de la grange pourront se faire hors de l'opération d'ensemble.



PLUI-h valant SCOT _ CCCC _ ENTREMONT-LE-VIEUX

OAP n°2 - V2 _ CENTRE BOURG



Légende

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Principe de voie de desserte et d'accès au logement à créer

--- Principe de liaison douce à prévoir

□ Carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

■ Espace d'implantation du bâti

--- Principe d'implantation des façades en discontinuité

R+1+C Hauteur des constructions

--- Implantation en cohérence avec la topographie

■ Grange à réhabiliter

Composition paysagère

--- Courbe de niveau _ équidistance de 5m

--- Espace de pleine terre

■ Boisement existant

--- Maintien des vues sur le grand paysage

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TOURISME



OAP N° 1- SECTEUR V3 LE GRANIER – 2.7 HECTARES

Le site



V3 - ENTREMONT-LE-VIEUX- 26885m²





Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte

Le site du Granier fait partie des stations de ski du territoire. Compte-tenu des changements climatiques, l'activité principale de ski a été arrêtée récemment. L'enjeu est la diversification des activités pour maintenir et dynamiser ce site. Le Granier a la particularité d'être également un hameau habité. Cette dualité des usages est à prendre en compte dans les aménagements.



Vue du site vers les constructions existantes



Vue du site vers le grand paysage

D'une superficie de 2.7 ha, le site de projet est constitué du hameau du Granier. Le site comporte des habitations, des hébergements touristiques. En tant que station de ski, la partie Est du site est inscrite dans le domaine skiable. Le site est directement accessible depuis la D912.

Le projet vise à diversifier les activités touristiques sur le site du Granier vers une offre 4 saisons afin de développer une offre touristique plus élargie pour prendre en compte les difficultés d'enneigement dont fait face le site pour la pratique du ski.

Le site n'est pas inscrit dans une zone environnementale sensible. Une ZNIEFF de type 1 est localisée à plus de 150 m à l'Ouest. Le site n'est pas impacté par un risque ou un aléa.

Le site est desservi par les réseaux secs et humides.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :
 - En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- « Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer ces capacités d'adaptation » notamment :
 - Accompagner la transition vers une **économie touristique plus diversifiée sur les 4 saisons**
 - Renforcer la multifonctionnalité des équipements et aménagements notamment par la mutualisation des aires de stationnement dédiées aux sites touristiques.
- Mettre en place les conditions d'une fréquentation touristique durable sur les sites naturels et paysagers remarquables à forte fréquentation touristique notamment :
 - Encadrer le développement ou la requalification des équipements et des aménagements liés à l'économie hivernale (alpin et nordique)

Objectifs et Programmation

Le projet vise à l'aménagement du hameau du Granier pour développer l'activité touristique 4 saisons en prenant en compte l'intégration paysagère.

Le projet a pour objectifs de :

- de finaliser la constructibilité du hameau
- d'organiser la multifonctionnalité du site

A retenir :

Nature	Aménagement du hameau, création d'hébergements touristiques
Capacité d'accueil	15 lits maximum
Surface de plancher créée	300 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Ut pour la partie urbanisée – zone dédiée aux hébergements touristiques Zone NI pour le secteur ouest et l'espace de loisirs Sud. Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à la desserte des constructions programmées.
Point d'attention	Station de ski en reconversion touristique La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Savoie en avril 2019

Programmation des constructionsVocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la réalisation d'aménagements dédiés aux équipements touristiques multifonctions et multi-saisons, d'équipements d'accueil touristique, d'environ 15 hébergements de tourisme.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'hébergement touristique sera implanté au cœur du hameau, dans la continuité du bâti existant. Pour une cohérence d'ensemble, l'ordonnancement et l'orientation de la façade principale seront tel qu'indiqué sur le plan de façon à recréer un front de rue. Ce bâti pourra prendre la forme urbaine de type intermédiaire afin de conforter le cœur de hameau avec un gabarit intégré au contexte urbain. La hauteur des constructions sera limitée au R+1+C.

Le projet prévoit la réalisation d'un équipement public à vocation touristique. Cet équipement pourrait être de l'accueil d'information, des locaux d'activités entres autres. La hauteur du bâti sera limitée au R+1 afin de permettre des transparences visuelles sur le relief.

Afin de créer du lien au cœur du hameau, un équipement public sous forme d'espace public de type place, espace de détente par exemple, sera aménagé au cœur du hameau.

Pour les hébergements touristiques, les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir des formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Insertion paysagère du projet

Pour une bonne intégration paysagère de l'équipement public touristique, le projet prévoit que le niveau 1 soit prolongé jusqu'au niveau du talus pour créer une continuité vers les pentes.

En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible. Cette structure existante en périphérie du site sera préservée afin de permettre une intégration paysagère du volume des constructions.

L'utilisation des motifs paysagers en présence sera privilégiée pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant pour l'aménagement des stationnements et du talus.

Desserte et stationnement

Accès : le site du Granier dispose de deux accès. L'entrée/sortie principale sera réalisée depuis l'accès nord. Celui-ci fera l'objet d'une requalification afin d'intégrer l'arrêt de bus et de sécuriser le carrefour avec la D912. L'accès secondaire sud pourra être requalifié ou supprimé. Cet accès pourra servir d'accès livraison, secours par exemple. Le site sera accessible depuis la D912 par une voie unique existante à requalifier. Elle aura un profil en double sens. La desserte du cœur de hameau sera réalisée par la voie existante. La circulation au sein du hameau sera apaisée. La voie aura un profil de voie partagée favorisant le partage de la voirie et la vitesse sera limitée (20 km/h par exemple). Les constructions existantes au Nord-Est seront desservies par une voie en impasse existante.

Stationnements : Les stationnements seront implantés le long de la voie de desserte en entrée de hameau. Une cinquantaine de places sera aménagée. En cas d'évènement majeur, une extension temporaire des parkings pourrait être envisagée sur les espaces dédiés aux activités touristiques. Les stationnements liés aux hébergements et l'habitat seront mutualisés autant que possible avec les stationnements publics afin de limiter les stationnements en cœur de hameau. Les stationnements le long de la voie principale seront paysagers. De manière générale, les stationnements seront traités en matériaux perméables.

Mobilité douce : Un maillage de cheminements doux sera réalisé au sein du hameau permettant de rejoindre les différentes zones de loisirs, hébergements et équipements. Ces cheminements seront dimensionnés suivant leur usage à venir : sentier, mail piéton, venelle, etc. Ils seront traités autant que possible en matériaux perméables. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc) et ou à l'utilisation du mobilier urbain.



Exemples de typologie de cheminement et de traitement paysager

Réseaux et gestion des eaux pluviales

Les constructions seront raccordées aux réseaux secs et humides existants.

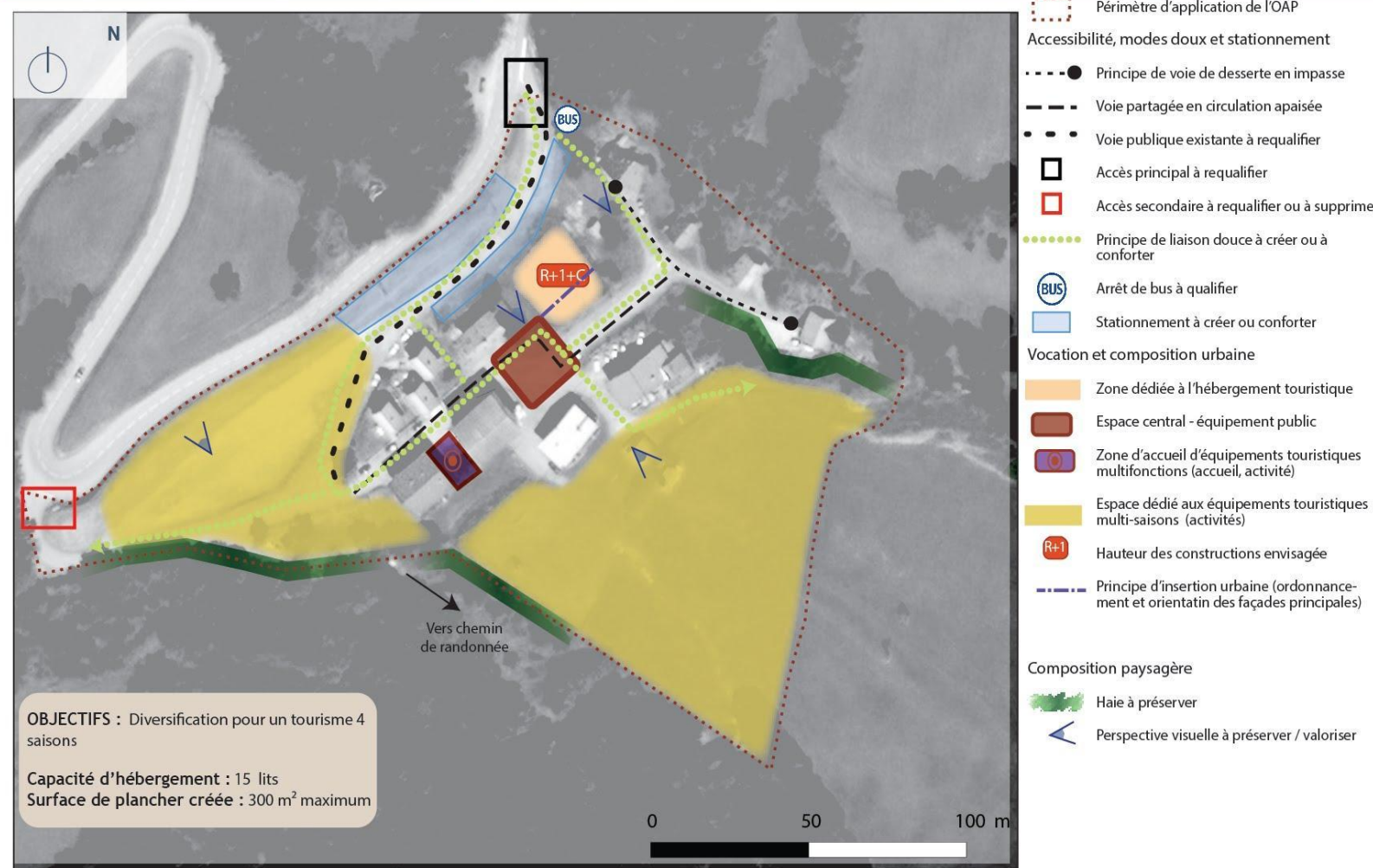
L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanismes devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone Nlt. Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

Commune de **ENTREMONT-LE-VIEUX**
OAP n°1 -SECTEUR V3 Le Granier- Vocation Tourisme

SURFACE : 2.7 ha





PLUI-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL LES ECHELLES



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



SOMMAIRE

<u>GUIDE DE LECTURE.....</u>	<u>3</u>
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT</u>	<u>4</u>
OAP N° 1- SECTEUR E2 LE MAILLET – 2 HECTARES	5
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE</u>	<u>12</u>
OAP UTN N° 1- SECTEUR G4 PROJET TOURISTIQUE RIVE DE GUIERS– 17.8 HECTARES	13

GUIDE DE LECTURE

Introduction - Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site

L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 11547m²

Une carte figurant le périmètre du site et les différentes contraintes à prendre en compte dans l'aménagement figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse un état des éléments à prendre en compte : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment...

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR E2 LE MAILLET – 2 HECTARES

Le site



E2 - LES ECHELLES- 20823m²



Le secteur OAP est localisé à l'ouest de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Le site est entouré d'habitat individuel, de quelques bâtiments collectifs et de locaux d'activités.

Le site est bordé par des voiries dont la D1006, voie structurante du territoire.

Le secteur est en partie impacté par un aléa de crue de rivière de niveau faible (occurrence centennale). Le règlement relatif à ce risque sera appliqué pour les futures constructions.



Vue du site depuis la route de Guibaud



Vue du site depuis le chemin du Maillet

A retenir :

Situation/Armature	Quartier des Echelles -pôle principal de vie et centralité de rang 3
Densité	17 logements à l'hectare minimum
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés et collectifs
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'ensemble
Point d'attention	Présence de l'aléa C1 crue de rivière faible

Objectif et programmation :

- Le projet a pour objectif de densifier les zones à proximité du centre-bourg et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.
- Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :
 - de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
 - d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation de 30 à 40 logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuel, groupé, intermédiaire.

Composition urbaine

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat. La forme d'habitat est mixte : la forme urbaine moyennement dense (habitat intermédiaire) sera implantée sur la partie ouest ; la partie centrale regroupe diverses formes (habitat individuel et groupé) afin de créer un rythme.

La partie est sera occupée par de l'habitat groupé permettant de créer un front bâti permettant de constituer un tissu de type rue. Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale est différenciée suivant le secteur au sein de l'opération pour obtenir une gradation de l'épannelage. La hauteur maximale des constructions sur la partie ouest sera de Rez-de-chaussée + 2 étages tandis que sur la partie est, les hauteurs seront de Rez de Chaussée + 1 étage + comble ou Rez-de-chaussée + 1 étage.



Les constructions seront implantées en discontinuité afin de créer un rythme au sein de l'opération.

L'ordonnancement privilégié est indiqué sur le schéma ci-après : un recul de 6 m par rapport à l'emprise publique est privilégié, pour les constructions dont l'accès est au nord le recul pourra être dans une bande de 0 à 3 m.

Les constructions devront s'insérer dans la pente naturelle du terrain.

Insertion paysagère du projet

Les arbres et trame de haie existantes seront préservés ou reconstitués dans le cadre du projet. La trame paysagère du projet sera structurée par une végétalisation de la voie de desserte mais aussi par les plantations des jardins et en limite parcellaire. La part du végétal du secteur est :

- Les parcelles en interface avec la rue du Savardin seront plantées sur une bande large permettant la pénétration de la végétation dans le quartier. Il est demandé aux constructions donnant sur cette voie de planter un arbre de haute tige en façade.
- Si des clôtures sont nécessaires en limite parcellaires, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune. La végétation plantée sur rue aura une hauteur privilégiée de 1 m maximum. Les clôtures seront constituées des haies vives aux essences variées.
- Sur la voie de desserte, la végétation sera basse de type arbuste entre les stationnements.

Pour une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions en interface avec la rue du Guiboud, une zone tampon végétalisée sera aménagée. Elle sera constituée d'une végétation multi-strates arborée et arbustive.

Schéma paysager d'ensemble / Etude Lieux-Dits



Perspective d'ambiance du projet / Etude Lieux-Dits



Perspective d'ambiance le long de la rue du Savardin/ Etude Lieux-Dits

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

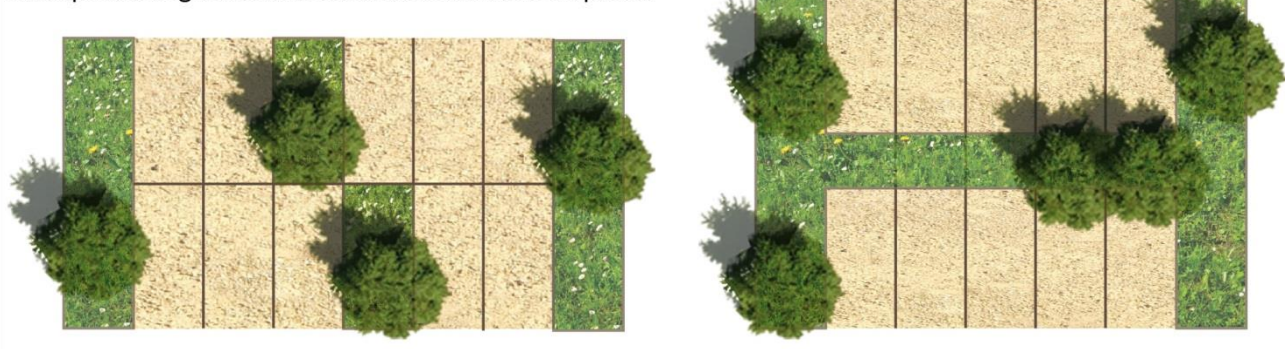
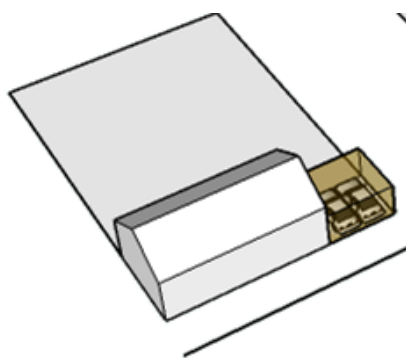
Accès : la structure viaire principale de l'opération s'appuiera sur les amorces de voies existantes à l'Ouest (Carrefour rue du Guibaud/ Chemin du Maillet) et à l'Est (Route de Savardin). La nouvelle voie structurante de l'opération aura une orientation Ouest/ Est. Le double sens sera privilégié. Quelques points d'accès secondaires pourront être aménagés pour desservir les nouvelles habitations sur la Route de Savardin et le Chemin du Maillet. Ces voies seront accompagnées de noues destinées à assurer la gestion des eaux de pluies et /ou celles liées à l'inondabilité en crue centennale (voir ci-après). L'accès aux habitations sera réalisé depuis la voie nouvelle, et les voiries existantes, rue du Maillet au sud et rue du Savardin pour la partie Est.

Une réflexion sera portée sur les voiries et sur l'intersection de ces voiries avec la RD 1006 lorsque le projet final sera dessiné et ce afin d'y garantir un accès sécurisé. Seront notamment à étudier :

- L'aménagement du carrefour RD 1006 (Route de Lyon) / Route de Savardin. Il devra permettre la sécurisation des traversées et permettre de limiter la vitesse d'entrée dans l'agglomération.
- La requalification de la partie nord de la route de Savardin, afin de pouvoir accueillir le trafic supplémentaire engendré par la création des nouveaux logements.

Stationnements :

Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés pour l'habitat collectif sous forme de poche. Les stationnements visiteurs seront réalisés sur la voie de desserte centrale sur un côté. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche*Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables*

Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un abri ouvert ou garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Mobilité douce : La voie de desserte sera aménagée de trottoirs pour une continuité douce correspondant à un gabarit de l'ordre de 1.50 m minimum hors aménagement paysager. Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Gestion des eaux de surface (eaux pluviales et inondabilité)

L'opération devra être vertueuse au regard de la gestion des eaux de surface par rapport à la situation avant aménagement. Le site étant en partie en risque faible de crue de rivière (C1, crue d'occurrence centennale, hauteurs d'eau estimées entre 1 et 10 cm) il sera nécessaire de prévoir des ouvrages permettant la circulation et l'infiltration de l'eau suffisamment dimensionnés et d'appliquer le règlement associé (cf chapitre risque du règlement).

Un principe de compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mis en œuvre par :

- Une gestion des eaux de surface à l'échelle du site par l'aménagement de noues/fossés qui seront intégrés en bordure des voies (nouvelle et existantes), de bassins de rétention paysagers selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site. Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

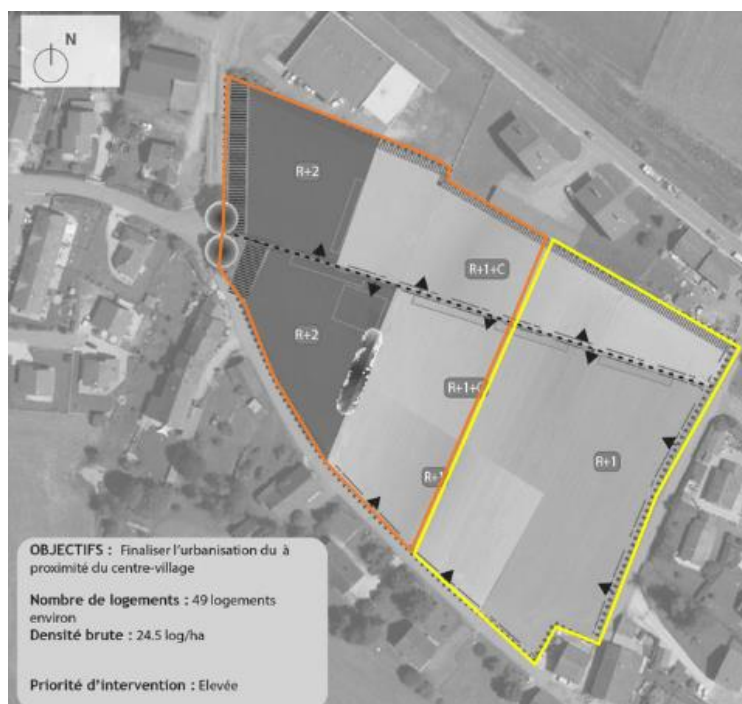
Images de référence



Noue

Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

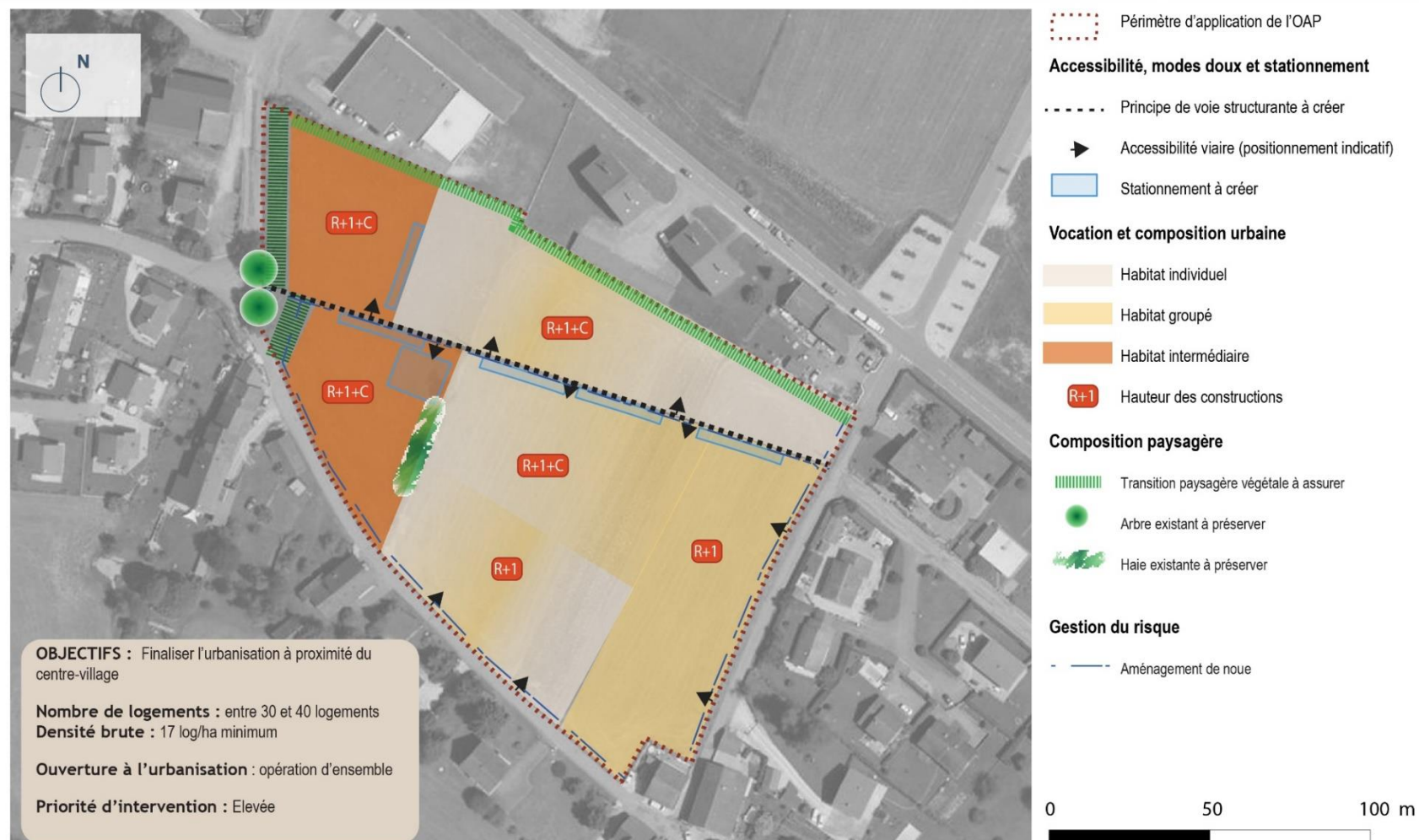


L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence. Deux tranches pourront être réalisées le cas échéant.

Commune des ECHELLES

OAP n°1 - SECTEUR E2 Le Maillet - Vocation Habitat

SURFACE : 2 ha



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE

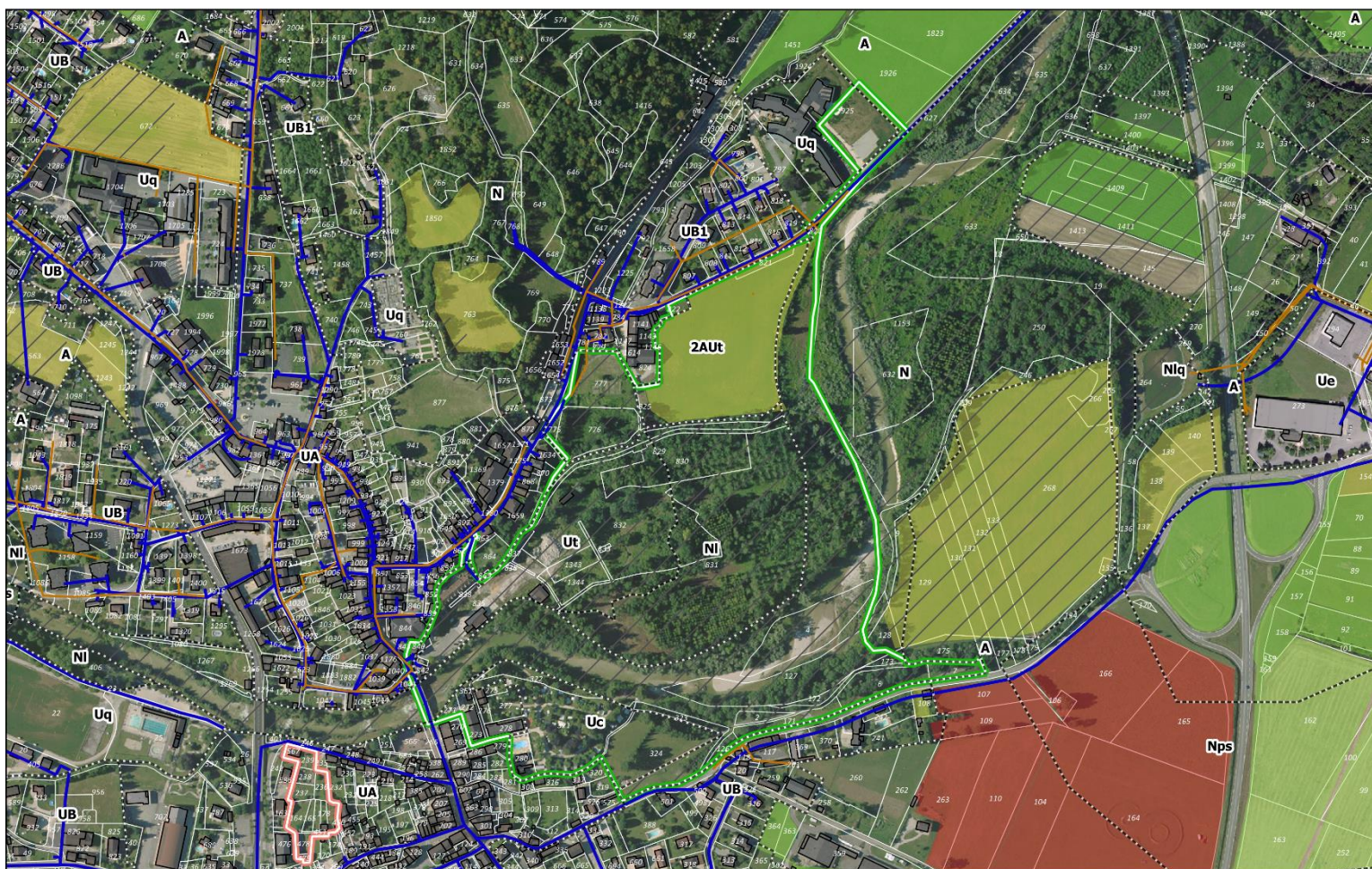


OAP UTN N° 1- SECTEUR G4 PROJET TOURISTIQUE RIVE DE GUIERS– 17.8 HECTARES

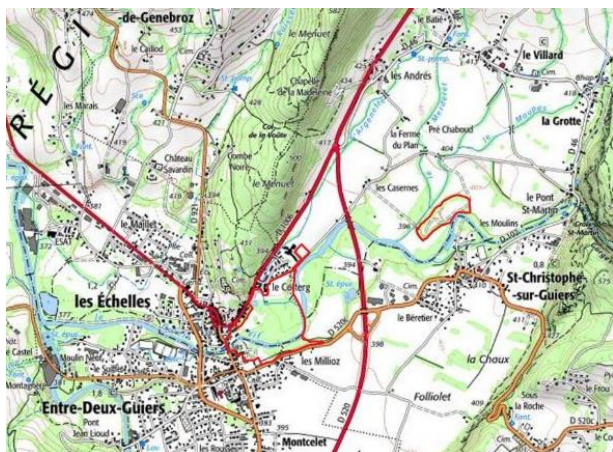
Le site



G4 - LES ECHELLES ENTRE DEUX GUIERS- 112131m²



Le site de projet est à cheval entre les communes des Echelles et d'Entre-deux-Guiers. Ce site est occupé en partie par un camping existant d'une capacité d'environ 60 places et de la base de loisirs Rivier'Alp des Echelles. A proximité immédiate d'Entre Deux Guiers les Echelles, au croisement de la future vélo route reliant St Etienne de Crossey à Entre Deux Guiers et Les Echelles à St Christophe la Grotte, le long du Guiers, à quelques kilomètres des Grottes de St Christophe, des gorges du Guiers Vifs et de la Voie Sarde, ce site a vocation à renforcer la vocation touristique de la plaine du Cœur de Chartreuse.



Localisation du site dans les communes



Vue de la partie nord du secteur
depuis la route des Grottes

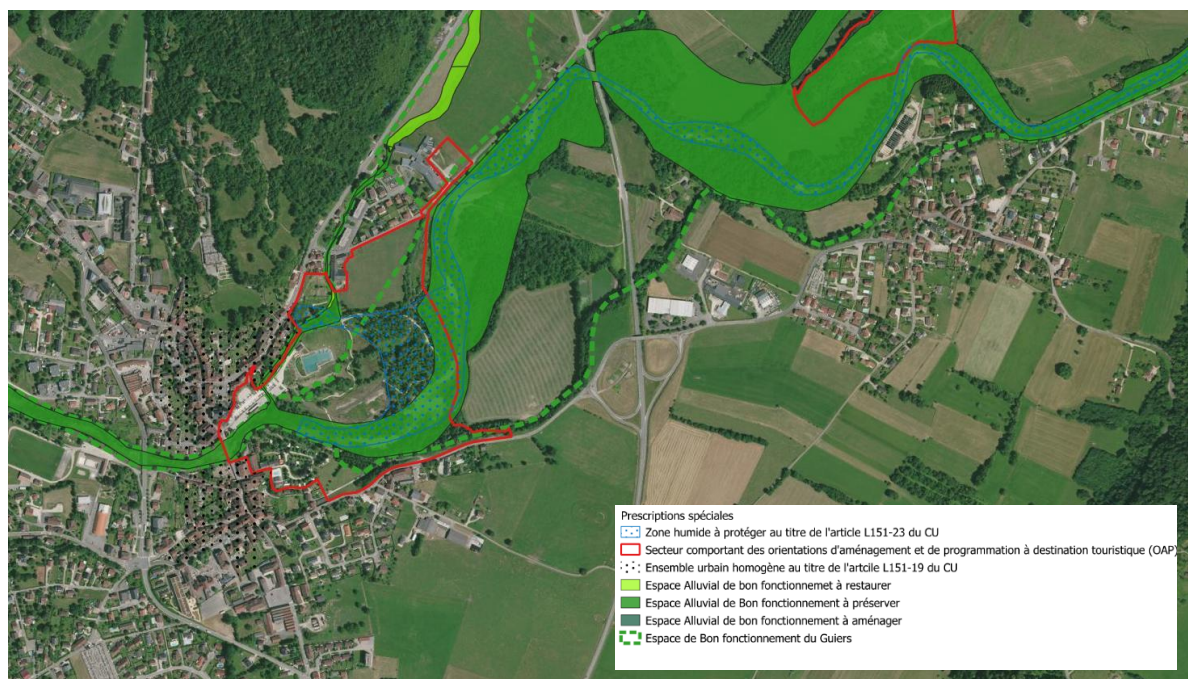
D'une superficie de 17.8 ha, le secteur d'OAP est localisé en bordure du Guiers, et intègre les équipements touristiques existants et structurants pour le développement touristique du secteur plaine : camping, base de loisirs, office de tourisme, restaurant, halle couverte.

Il est connecté aux centres historiques et commerçants des communes d'Entre Deux Guiers et les Echelles et intègre le pont du 8 Mai 45.

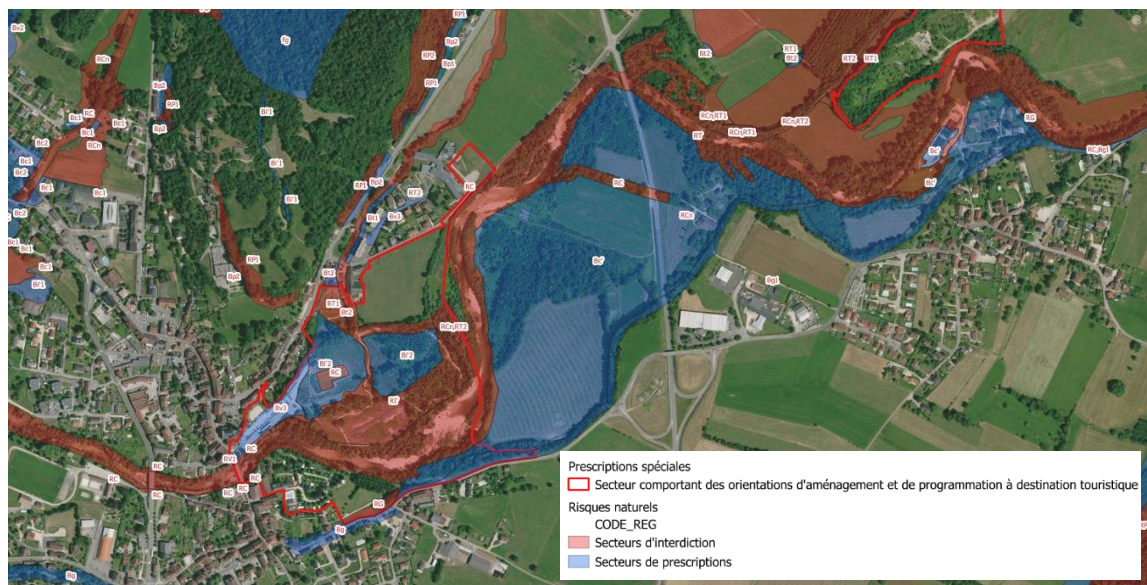
Il est situé dans le périmètre de protection des abords de monuments historiques (Commanderie et maison à arcades des Echelles) et de part et d'autre de l'ancienne frontière entre le Dauphiné et la Savoie.

La rive nord de l'OAP est traversée par une piste cyclable qui relie le centre-ville des Echelles au site des Grottes de Saint Christophe la Grotte. Un projet de piste cyclable reliant le centre historique d'Entre Deux Guiers à Saint Joseph de Rivière devrait arriver au droit de l'OAP.

Il est situé de part et d'autre du Guiers, qui en occupe le cœur et marque profondément le site. De ce fait, le site présente une sensibilité environnementale importante : Un corridor écologique souple est présent au sud-est en limite du camping existant d'Entre Deux Guiers. Les abords du Guiers sont inscrits en zone humide et dans l'espace de bon fonctionnement du Guiers à préserver. La Mare du Cotterg également identifiée en zone humide, est également présente dans cet espace, ainsi qu'un canal la reliant au Guiers.



- Le lit du Guiers qui traverse la présente OAP est identifié dans le contrat de Rivière géré par le SIAGA comme un **Espace Alluvial de Bon Fonctionnement à préserver**
- Une partie de l'OAP est située dans l'**Espace de Bon Fonctionnement du Guiers**.
- Le tènement situé entre la piste cyclable et le lit du Guiers correspond à l'ancien lit du Guiers vif, remblayé lors des travaux de contournement du seuil de la Corderie, que le cours d'eau pourrait chercher à reconquérir. Ce secteur n'est cependant pas concerné par un risque d'inondation.



Le site est contraint du point de vue des risques :

- Zone de risque inondation en pied de versant moyen pour la partie centrale base de loisirs et ses abords
- Zone de risque inondation en pied de versant fort en bordure de Guiers
- Zone de ruissellement/ravinement moyen sur le parking de la base de loisirs
- Une partie du camping existant d'Entre Deux Guiers, situé à l'arrière d'une digue est affecté par une bande de recul inconstructible liée à la présence de cet ouvrage.

Le projet vise à :

- Conforter et développer la capacité d'hébergement et le rayonnement touristique du secteur de la plaine, en complémentarité des infrastructures d'hébergement existantes sur le secteur montagne
- Permettre les aménagements nécessaires à l'évolution et au développement des activités touristiques présentes sur le site (pêche, baignade, randonnée...)
- Mettre en lien et en valeur les équipements touristiques présents de part et d'autre du Guiers en cohérence avec les projets communaux (Base de loisirs des Echelles/ Camping d'Entre deux Guiers/ Aménagement des Halles d'Entre Deux Guiers/ Connexion de la vélo route St Joseph/ Entre Deux Guiers/ Les Echelles/ St Christophe la Grotte).

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est le renforcement des capacités d'hôtellerie de plein air, en lien avec le camping existant. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante :

- « Avoir l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour (doublement du nombre de lits marchands) » notamment :
 - Consolider l'attractivité « séjour » par la création de 3 000 lits touristiques
 - Développer l'hébergement touristique de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés tout en étant en adéquation avec la forte évolution de la demande touristique

Objectifs et Programmation

Le projet vise à renforcer les capacités d'hébergement touristique de plein air sur le secteur de la Plaine et à favoriser le développement et la mise en valeur de l'offre en activités de loisirs et sportives sur le site.

Le projet a pour objectifs de :

- garantir la cohérence des aménagements de part et d'autre du Guiers, afin d'accroître l'attractivité touristique de ce secteur
- diversifier l'offre en hébergements touristiques du Cœur de Chartreuse
- créer un maillage entre les sites touristiques du secteur de la Plaine
- renforcer l'attractivité touristique de la Plaine

Pour cela, le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et sur les parties destinées à augmenter la capacité d'hébergement touristique, par une Unité Touristique Nouvelle.

A retenir :

Objet de l'OAP	Renforcer l'attractivité et la capacité d'hébergements du secteur Plaine
Caractéristiques de l'Unité Touristique Nouvelle	• Localisation : Les Echelles, Parcelles 826, 821, 825, 1979 et 1980; Entre Deux Guiers, parcelles 699,700,280,321,324,322, 273,274,275,276,277 • Typologie : Hébergements touristiques du type Habitation Légères de Loisirs ou autres hébergements touristiques de Pleine Nature, Parc résidentiel de loisirs, Village de Pleine Nature • Capacité d'accueil : 640 lits maximum, dont environ 450 lits à créer, à répartir entre le Camping existant (Entre Deux Guiers) et le secteur du Cotterg (Les Echelles) • Surfaces de plancher maximum créée : 4500 m² de surface de plancher, à répartir entre le Camping existant (Entre Deux Guiers) et le secteur du Cotterg (Les Echelles) • Emprise foncière aménageable : 3.9 ha environ, dont 2.5 pour le secteur du Cotterg aux Echelles et 1.4 ha pour le secteur du Camping d'Entre Deux Guiers (emprise intégrant la surface existante. Extension sur environ 5000 m²). La présente UTN entre dans le champ d'application de l'OAP thématique tourisme, définissant la typologie des hébergements recherchés sur le

	Cœur de Chartreuse : hébergement insolites, inattendus, permettant la promotion d'un tourisme doux, fonctionnant sur les 4 saisons
Ouverture à l'urbanisation	La présente OAP pourra faire l'objet de 3 opérations d'aménagements d'ensemble distinctes, qui devront chacune être compatible avec les dispositions de la présente OAP. 1. Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur 2AUt destinée aux hébergements touristiques au Cotterg (les Echelles) : Modification du document d'urbanisme avant ouverture à l'urbanisation. En effet, les réseaux présents au droit du terrain n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour accueillir une unité touristique nouvelle de 400 à 450 lits. 2. Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur Uc destinée aux hébergements légers de loisirs (camping existant sur Entre Deux Guiers et extension) 3. Opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la base de loisirs, classée en zone UT dédiée aux équipements touristiques existants : plaine de jeux, base de loisirs aquatique, restaurants, parking, office du tourisme, en zone NI correspondant aux espaces naturels et boisés aménagés (cheminements piétons, voie verte, piste cyclable, parcours d'observation de la mare du Cotterg) L'aménagement de la zone Uq correspondant au parking de la maison de retraite Béatrice à mutualiser pour le départ de la vélo route et le délestage du parking de la base de loisirs en période de forte affluence, pourra se faire en compatibilité avec les principes de la présente OAP mais en dehors de ces trois opérations d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la réalisation des aménagements.
Points d'attention	• La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis des CNDPS Savoie et Isère en avril 2019 • La présente OAP est située de part et d'autre du Guiers, et comprend des espaces naturels à haute valeur environnementale (zone humide, ripisylve, espace alluvial de bon fonctionnement du Guiers). En fonction des aménagements prévus, un dossier au titre de la Loi sur l'eau pourra être nécessaire, et il conviendra d'associer l'autorité compétente en matière de Contrat de Rivière • La présente OAP est concerné par différents risques naturels, notamment d'inondation. Il conviendra d'associer l'autorité compétent en matière de GEMAPI à la conception du projet. • La présente OAP comprend un camping existant, d'environ 60 emplacements, et 240 lits. • Le développement de la capacité d'hébergement pourra se faire sur le camping existant et zone attenante, classés en zone Uc ainsi que de l'autre côté du Guiers, sur les terrains classés en zone 2AUt

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement doit permettre le renforcement de l'attractivité touristique d'Entre Deux Guiers et les Echelles, autour des équipements, infrastructures et aménagements existants, tout en valorisant le cadre naturel du site, situé en bord de Rivière.

Ce projet a pour objectif de renforcer la capacité d'hébergements touristiques d'Entre Deux Guiers et les Echelles, en cohérence avec la stratégie définie dans l'OAP thématique tourisme, avec des hébergements du type « Habitation légères loisirs », « Parc Résidentiel de Loisirs » ou autres types d'hébergements touristiques. Il s'appuiera pour cela sur deux sites, de part et d'autre du Guiers, avec d'une part le développement du camping existant d'Entre Deux Guiers, et d'autre part la création d'une nouvelle capacité d'hébergement sur le site du Cotterg, aux Echelles. Ce projet pourra prendre la forme d'un Village de Pleine Nature, et exploitera les lieux de sorte à proposer une offre d'hébergement inattendue et insolite. Le projet pourra intégrer un espace accueil/restauration/salle événementielle, ainsi que des aménagements liés aux loisirs de plein air et aux stationnements.

La surface de plancher maximum dédiée à l'hébergement ou aux équipements est de 4500 m² de surface de plancher à créer, à répartir sur 3.9 hectares, entre la zone 2 AUt (Terrain du Cotterg aux Les Echelles) et la zone Uc (Entre Deux Guiers).

Il n'y a pas de surface de plancher maximum fixée pour la zone Ut comprenant les équipements touristiques existants. Cette zone, qui accueille déjà de nombreux équipements à vocation à accueillir en plus une Plaine de Jeux découverte ainsi qu'un mur d'escalade.

Un espace pédagogique d'observation est prévu aux abords de la Mare du Cotterg, afin de compléter l'offre de sentiers existante sur le site.

Un espace de stationnement est prévu au nord du Site, afin de permettre de parking de point de départ de la vélo route, et de délestage de la Base de Loisirs en période de forte affluence.

Composition urbaine

Les hébergements seront aménagés de manière à privilégier le lien avec les équipements touristiques existants, les cheminements doux et les centres bourgs.

Le cas échéant, les hébergements installés entre la piste cyclable et le Guiers seront du type Habitation Légère de Loisirs, hébergements de pleine nature. Leur implantation sera choisie pour garantir une insertion optimale au regard de l'environnement et du paysage, après consultation de l'autorité compétente en matière de GEMAPI.

Insertion paysagère du projet

Le projet s'appuiera sur l'environnement dans son ensemble et notamment la structure végétale et les perspectives paysagères existantes. Il capitalisera sur les points forts du site (Panorama sur la montagne de Chartreuse, ambiances végétales, canaux historiques, etc..).

Sur le secteur du Cotterg, la ripisylve existante, située le long du Canal sera préservée et valorisée. La haie existante à l'Est de ce secteur pourra être valorisée et constituer un espace d'implantation des Hébergements touristiques.

Les espaces d'implantation des Hébergements pourront être arborés. Une végétalisation multi-strates sera privilégiée.

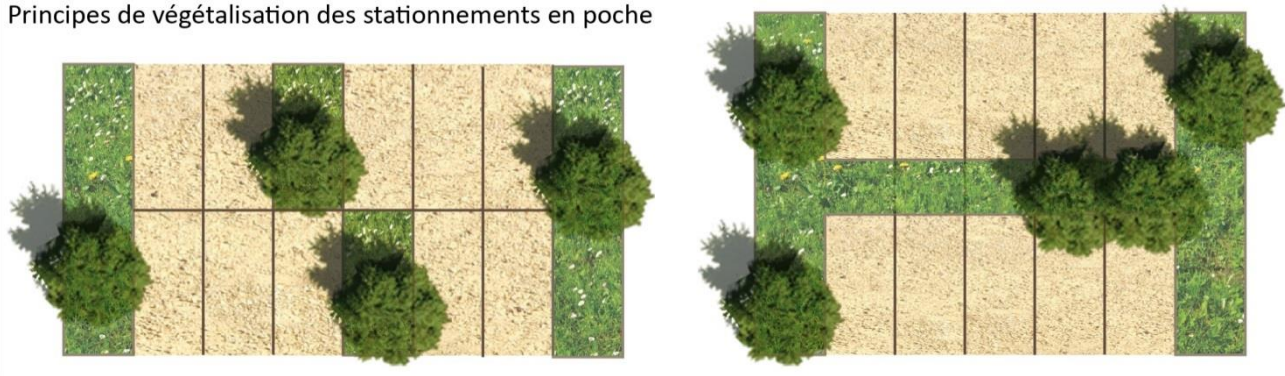
En frange de ripisylve, une bande végétalisée ou arborée de 5m sera maintenue libre de toute construction pour assurer une transition progressive avec cet espace naturel. Cet espace tampon pourrait accueillir une bande végétalisée, un cheminement doux, un espace de convivialité végétalisé par exemple.

Desserte et stationnement

Accès : Le site est accessible depuis la Route des Grottes à la D 1006 qui permet de rallier Chambéry ou Pont de Beauvoisin. Il est également connecté à la D520/D520 C qui dessert St Laurent du Pont, les agglomérations voironnaises et grenobloises ainsi que le secteur des Entremont au sud. L'accès au secteur sera réalisé par les voies existantes et/ ou à venir (Véloroute).

Stationnements : Le stationnement existant est conservé, des stationnements supplémentaires pourront être réalisés. Il sera privilégié un traitement végétalisé et un revêtement perméable pour les stationnements nouveaux.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



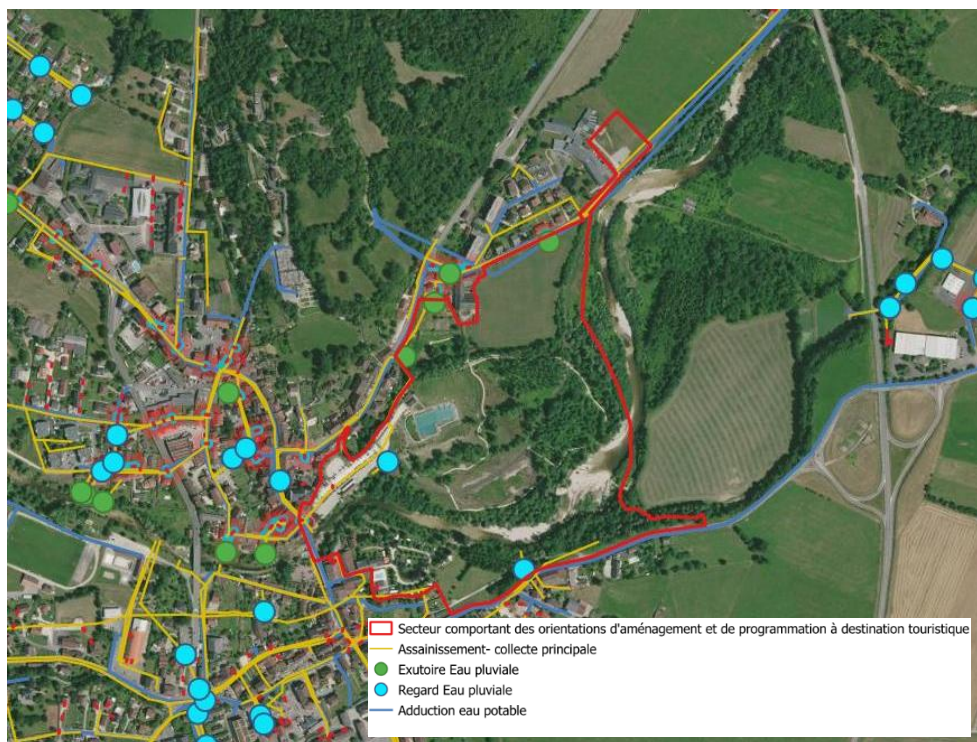
Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un maillage de cheminements doux sera réalisé entre les différents équipements. Il s'appuiera sur la trame douce existante. Un ouvrage pourrait être aménagé en traversée du Guiers de type pont piéton ultra intégré pour permettre une liaison douce directe entre les sites, et relier le camping existant d'Entre Deux Guiers à la Base de Loisirs. Cet ouvrage devra être implanté en dehors de la zone humide, en concertation avec l'organisme en charge du Contrat de Rivière et l'organisme compétent en matière de GEMAPI, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.

Les cheminements piétons pourront prendre une forme diverse : cheminement piéton, sentier, piste multifonctionnelle, etc. Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Réseaux et gestion des eaux pluviales



Les constructions pourront être raccordées aux réseaux secs et humides existants (AEU et EU).

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site. Cf dispositions du règlement prévues sur ce sujet.

Gestion environnementale et prise en compte des risques

Le secteur a une sensibilité environnementale qui devra être prise en compte dans les projets. Les zones humides existantes seront préservées.

Les implantations des constructions et aménagements de loisirs prendront en compte les risques naturels présents sur le site et son environnement.

Une étude géotechnique sera nécessaire, ainsi qu'une consultation avec l'autorité compétente en matière de GEMAPI et de Contrat de rivière lors de la concrétisation de ce projet

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

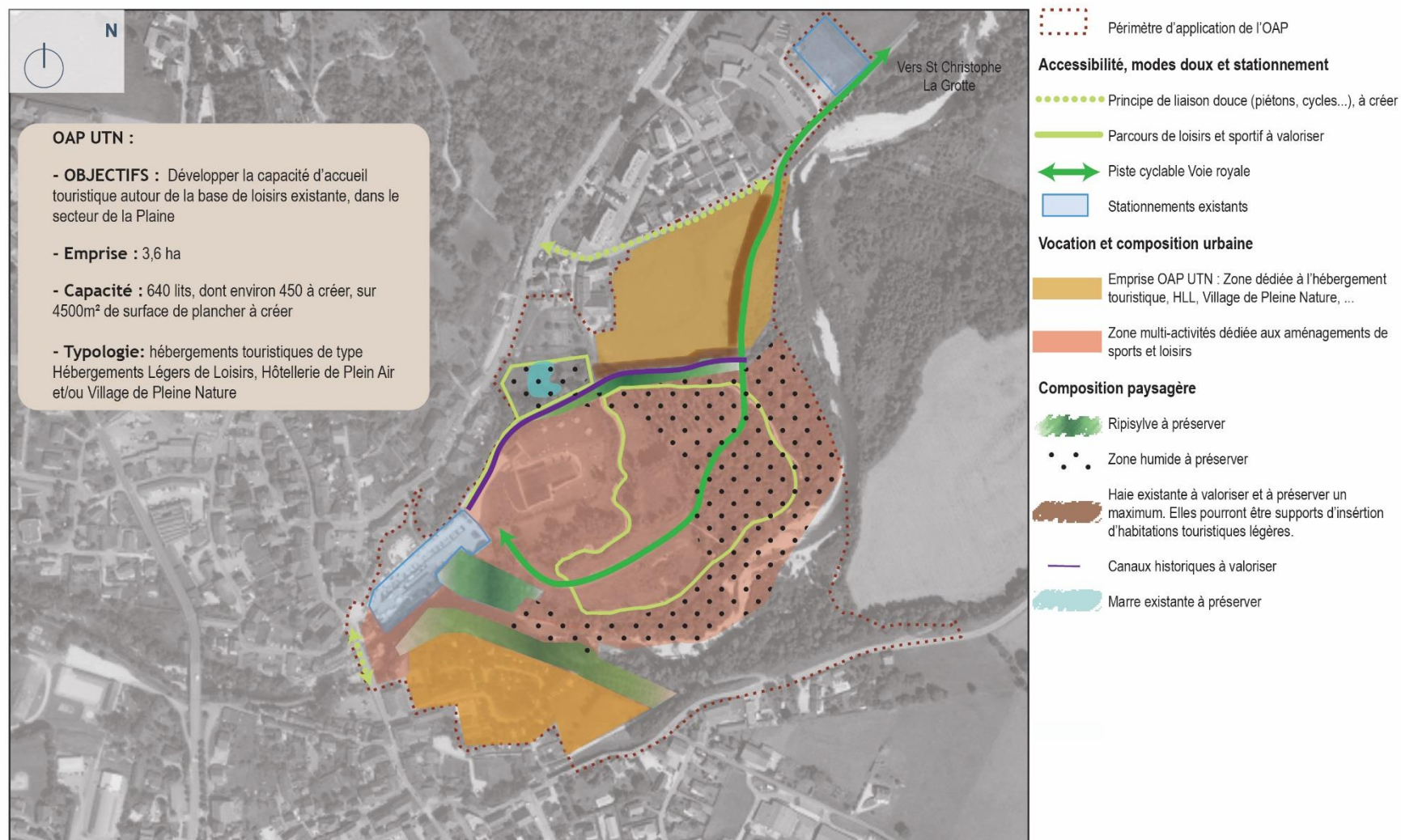
Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP UTN, conformes avec les dispositions des zones 2 AUt, Uc, UT, NI, N et Uq. Elles pourront être accordées selon les modalités suivantes pour les différents sous-secteurs :

1. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur 2AUt destinée aux hébergements touristiques au Cotterg (Entre Deux Guiers).** Sur ce secteur, une modification du document d'urbanisme sera nécessaire avant l'ouverture à l'urbanisation. En effet, les réseaux secs et humides présents au droit du terrain n'ont actuellement pas une capacité suffisante pour accueillir une unité touristique nouvelle de 400 à 450 lits.
2. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur Uc** destinée aux hébergements légers de loisirs (camping existant sur Entre Deux Guiers et extension)
3. **Opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la base de loisirs, classée en zone UT, NI et N** dédiée aux équipements touristiques existants : plaine de jeux, base de loisirs aquatique, restaurants, parking, office du tourisme, cheminements piétons, voie verte, piste cyclable, parcours d'observation de la mare du Cotterg...
4. **L'aménagement de la zone Uq** correspondant au parking de la maison de retraite Béatrice à mutualiser pour le départ de la vélo route et le délestage du parking de la base de loisirs en période de forte affluence, pourra se faire en compatibilité avec les principes de la présente OAP mais en dehors de ces trois opérations d'aménagement d'ensemble, **au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la réalisation des aménagements.**

Communes de **LES ECHELLES/ENTRE-DEUX-GUIERS****OAP n°1 (2 AUT) - SECTEUR G4 Parc de Loisirs/Cotterg - Vocation Tourisme**

SURFACE : 17,8 ha

Emprise OAP UTN : 3,6 ha





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL MIRIBEL-LES-ECHELLES



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLIQUE FRANÇAISE, LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
---------------------------------------	----------

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
--	----------

OAP N° 1- SECTEUR M1 CENTRE-BOURG – 36743 M²	5
--	----------

OAP N° 2- SECTEUR M4 LE FROU - 1 HECTARE	16
---	-----------

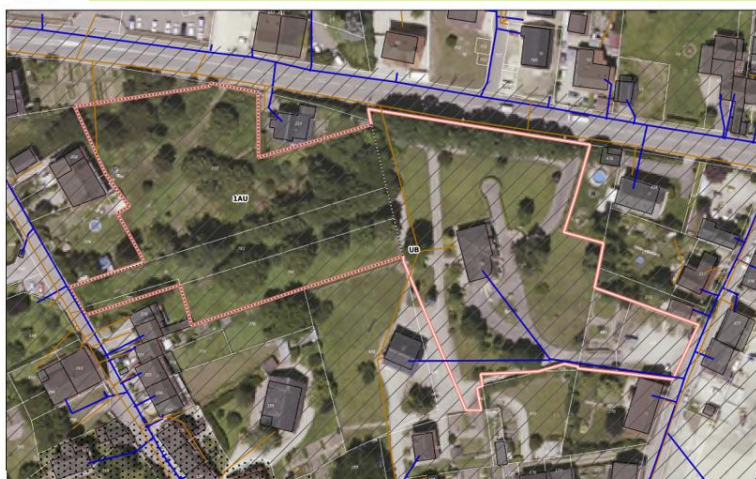
GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- / Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site.

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



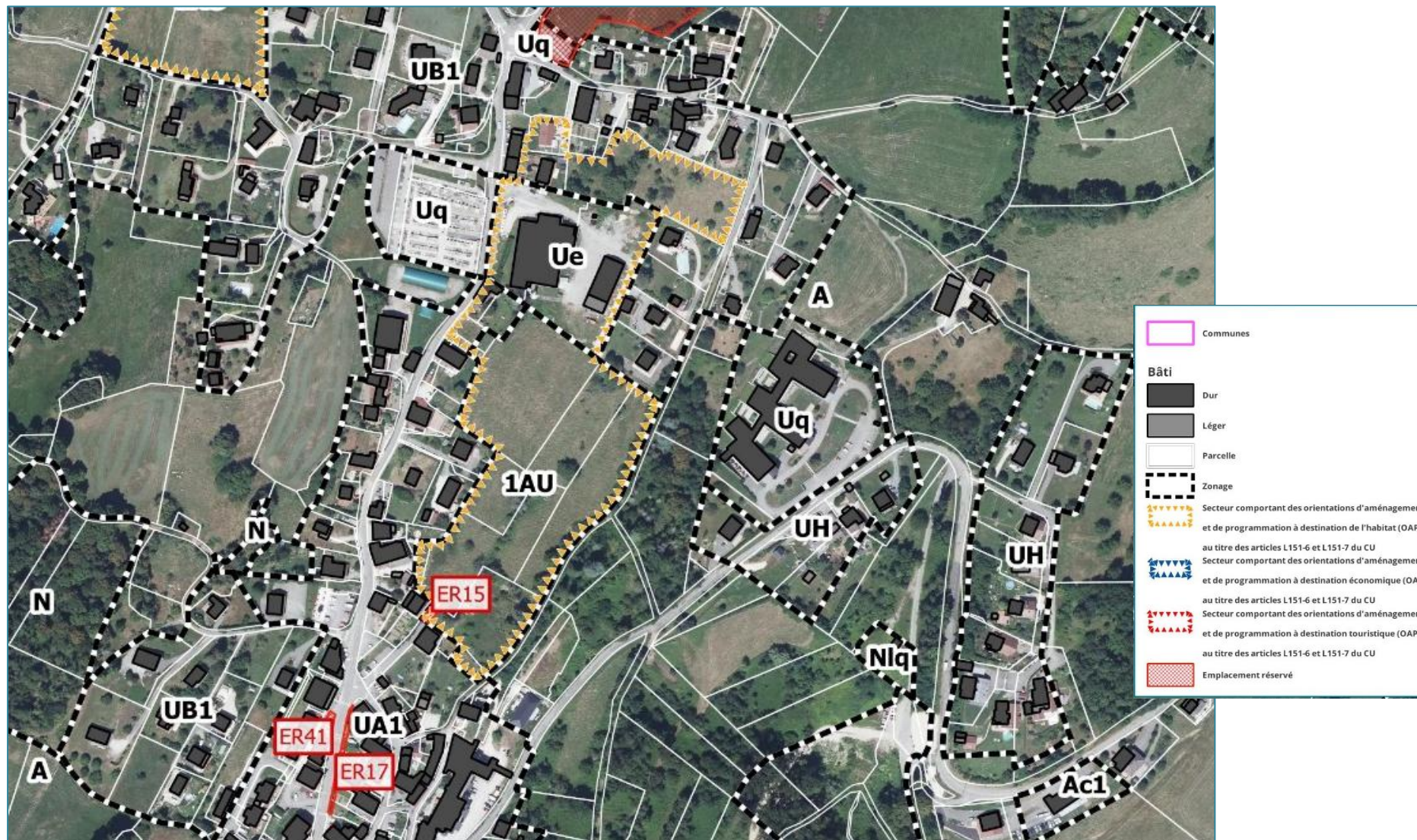
Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR M1 CENTRE-BOURG – 36743 M²

Le site



Le secteur d’Orientations, d’Aménagement et de Programmation est localisé au cœur du centre-bourg de Miribel les Échelles, à proximité des équipements, commerces et services. Le tissu environnant est à dominante d’habitat individuel et est organisé essentiellement en bordure de la voie principale (D28, Route du Bourg). La partie Est du site est localisée en frange de la zone naturelle. Le tènement est directement connecté à la D28 sur la partie nord.

Le tènement est aujourd’hui une parcelle de fauche agricole, avec une pente hétérogène et animée de quelques arbres isolés (tilleuls, noyers), en bouquet ou alignés (fruitiers).

Les vues s’orientent vers l’est sur les montagnes de Chartreuse et vers le sud sur l’église.



Vue du site vers la frange urbaine ouest



Vue du site vers les reliefs de Chartreuse à l'est

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Miribel les Echelles – pôle d’accompagnement des pôles de vie
Densité	20 à 23 logements à l’hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés, intermédiaires
Ouverture à l’urbanisation	Zone 1AU, ouverture à l’urbanisation soumise à une opération d’ensemble Zone Ue, zonage dédié aux activités économiques de type artisanales et industrielles. Ouverture à l’urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions. Zone UB1, zonage mixte habitat/ activité/ service dédié aux centralités principales ou secondaires des communes et pôles villageois, soumise à opération d’aménagement d’ensemble

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement intégrée à la trame résidentielle périphérique.

Les principaux objectifs qui doivent guider l’aménagement du site sont :

- créer une nouvelle offre de logement diversifié à proximité immédiate du centre bourg
- compléter le maillage viaire et des liaisons douces permettant de relier les différents quartiers
- réaliser une opération qualitative (espace public, trame paysagère)

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera 22% de logements en accession ou location sociale

Mixité fonctionnelle : le projet prévoit la création d'un espace dédié à l'activité économique

L'aménagement proposera au total la réalisation de 40 à 45 logements répartis comme suit :

- Secteur Sud du secteur, zone 1 AU : entre 30 et 35 logements à la forme urbaine mixte (habitat individuel et groupé, intermédiaire)-, dont environ 28 % de logements en location ou en accession sociale à la propriété.
- Secteur au nord de la zone d'activité, zone UB1 : 10 logements individuels ou individuels groupés environ

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les habitations voisines, la présence de la zone d'activités supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive. Le parti pris général est la création d'un quartier en continuité du centre-bourg dont la structure s'organise autour de la rue nouvelle. Les formes urbaines denses seront localisées au nord afin d'avoir une cohérence de gabarit avec la zone d'activités adjacente.

Un plot d'habitat intermédiaire sera également implanté à l'extrémité sud, à proximité immédiate des commerces et services du village. Le reste des constructions sera à dominance de l'habitat groupé. La structure urbaine recherchée étant celle d'une rue, l'orientation des façades principales sera privilégiée parallèle à la rue. Cette organisation permettant aussi une intégration des constructions dans la pente et une préservation des vues. La vue vers l'église sera mise en scène par la voie et cadrée par les façades.



Vue vers l'église (depuis le nord-est vers le sud-ouest)

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+2+C pour les formes intermédiaires en interface avec la zone d'activités. Pour le reste des constructions, la hauteur maximale sera en R+1+combles afin de préserver les vues sur le grand paysage et limiter les vis-à-vis.

Un espace public sera implanté en cœur de quartier, en interface avec la coulée verte. Il a vocation à créer du lien social pour les habitants. Il pourra prendre la forme d'un espace de détente, une placette par exemple. Il sera végétalisé et l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Dans la continuité de la zone d'activités, un espace sera destiné à accueillir une activité à destination artisanale. Le bâti sera en R+1 maximum.

Insertion paysagère du projet

Le projet prévoit l'aménagement d'une coulée verte intégrant un cheminement doux dont l'objet est d'offrir une perméabilité paysagère du secteur depuis la D28 et préserver les perspectives paysagères sur le grand paysage.

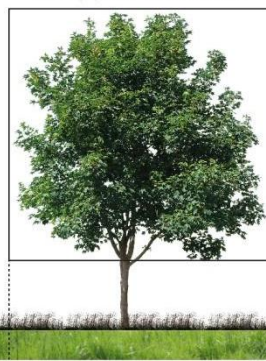
Principes d'aménagement de la coulée verte



Les arbres existants du secteur participent à la qualité paysagère du site. Les arbres repérés sur la carte seront conservés ou reconstitués afin d'intégrer les bâtiments dans leur contexte. Les arbres non repérés sur la carte seront préservés autant que possible.

Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Houppier de l'arbre



Projection au sol du houppier de l'arbre à l'âge adulte :
Espace à protéger de toute construction ou mouvement de terre pour protéger le système racinaire de l'arbre et garantir sa préservation comme son bon développement

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Limite et transition végétales

Clôture simple transparente accompagnée de végétation

Jardin potager

Alignement de fruitiers - Verger



Accompagnement végétal des abords et pieds de bâtiment

Forte présence d'herbe jusqu'au pied des bâtiments

Succession de petits murs de soutènement et terrasses pour insertion dans la pente

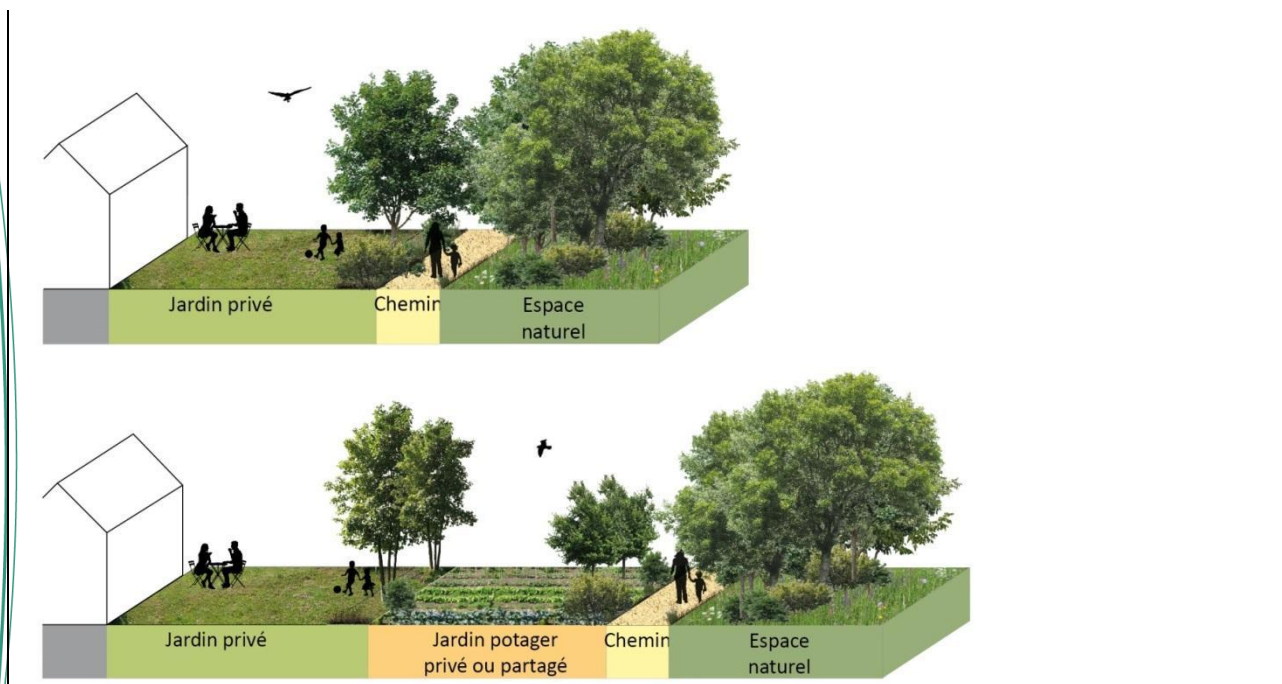
Utilisation de matériaux naturels

Clôture transparente

Le projet veillera à la qualité des transitions avec le bois à l'est du site et le bâti existant à l'ouest et au nord.

En frange naturelle, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction (ex : jardin d'agrément, potager, verger) et assurera une transition progressive avec l'espace naturel. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone naturelle, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange naturelle



Dans le but de limiter les conflits quant à la proximité des constructions au nord et à l'ouest du tènement, un espace tampon sera aménagé sous la forme d'un espace végétalisé. Cet espace pourra accueillir une végétation diversifiée, tant en termes d'essences que de formes végétales, afin de ne pas constituer un linéaire strict.

La coupe ci-dessous montre l'implantation des bâtis en fonction de la pente. L'OAP tiendra compte de la topographie en proposant des hauteurs de bâtiments réduites sur la partie est de l'OAP afin que les habitations situées à l'ouest du secteur puissent profiter du cône de vue remarquable situé à l'est du secteur.

COUPE BB'

1/500



Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été.

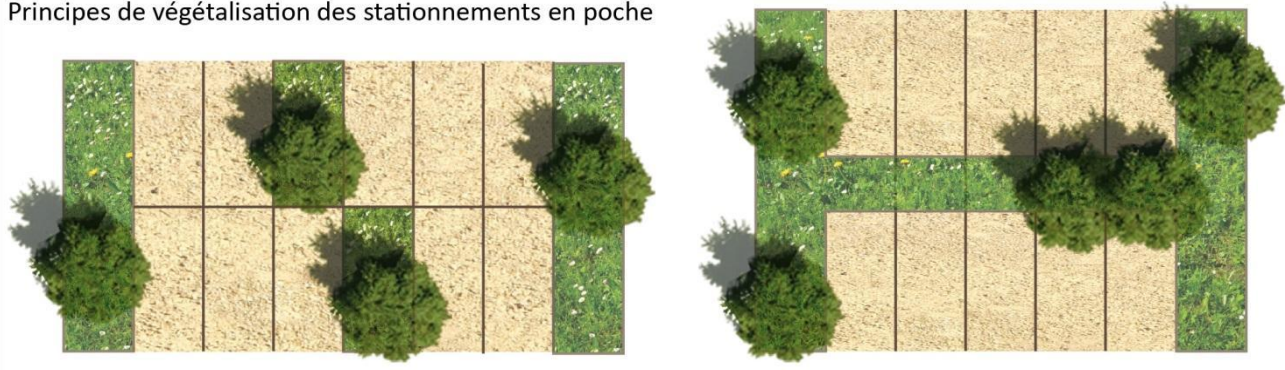
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : La desserte des habitations sera réalisée par une voie en double sens avec une entrée/sortie nord. Elle sera raccordée à la D28 par un accès existant à requalifier. Une aire de retournement suffisamment dimensionnée sera aménagée pour permettre le retournement aisé des véhicules au sud. Un bouclage en voie en sens unique au sud-est prévu permettant un accès direct au centre-bourg. Le secteur d'habitat situé au nord de l'opération sera également desservi par une voie de desserte en double sens avec une entrée/sortie sud-ouest ; une sortie à l'est étant impossible au vu de la topographie du site.

Stationnements : Les stationnements seront mutualisés au sein du secteur, ils seront organisés le long de la voie en quinconce et en poches. Ils auront un traitement paysager (plantation d'arbres et d'arbuste) et réalisé en matériaux perméables. Des stationnements publics seront organisés au nord au sein de la zone d'activités.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



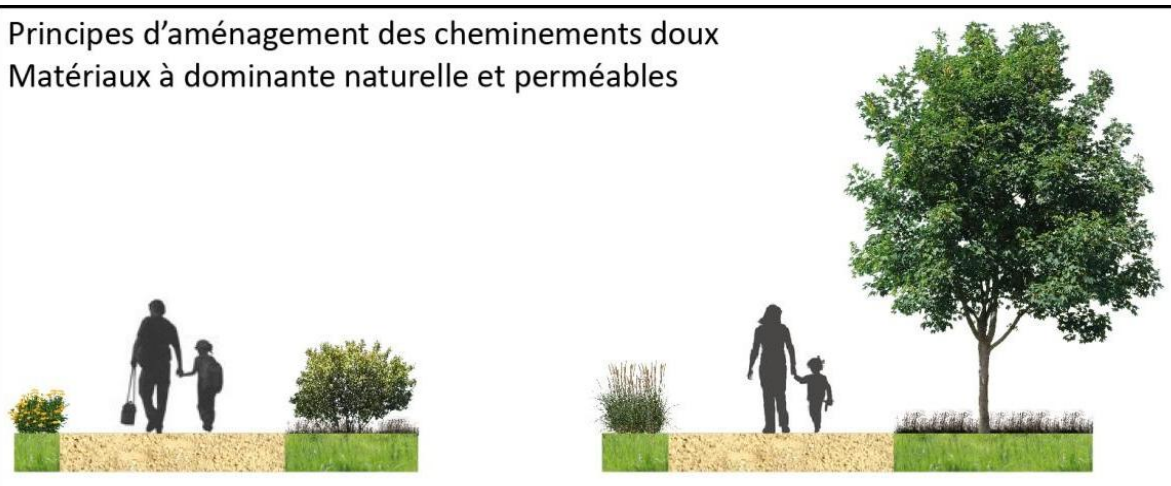
Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : la voie de desserte comportera un cheminement piéton de type trottoir dont le gabarit sera de l'ordre de 1.50 m min hors aménagement paysager. Pour compléter le maillage mode doux communal, un cheminement doux accompagnera la coulée verte est-ouest. La continuité douce sera connectée au cheminement piéton existant ouest reliant l'EHPAD au centre-bourg. Le cheminement piéton le long de la D28 sera réaménagé afin de permettre une circulation douce plus confortable.

Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Principes d'aménagement des cheminements doux Matériaux à dominante naturelle et perméables



Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Images de référence



Noue

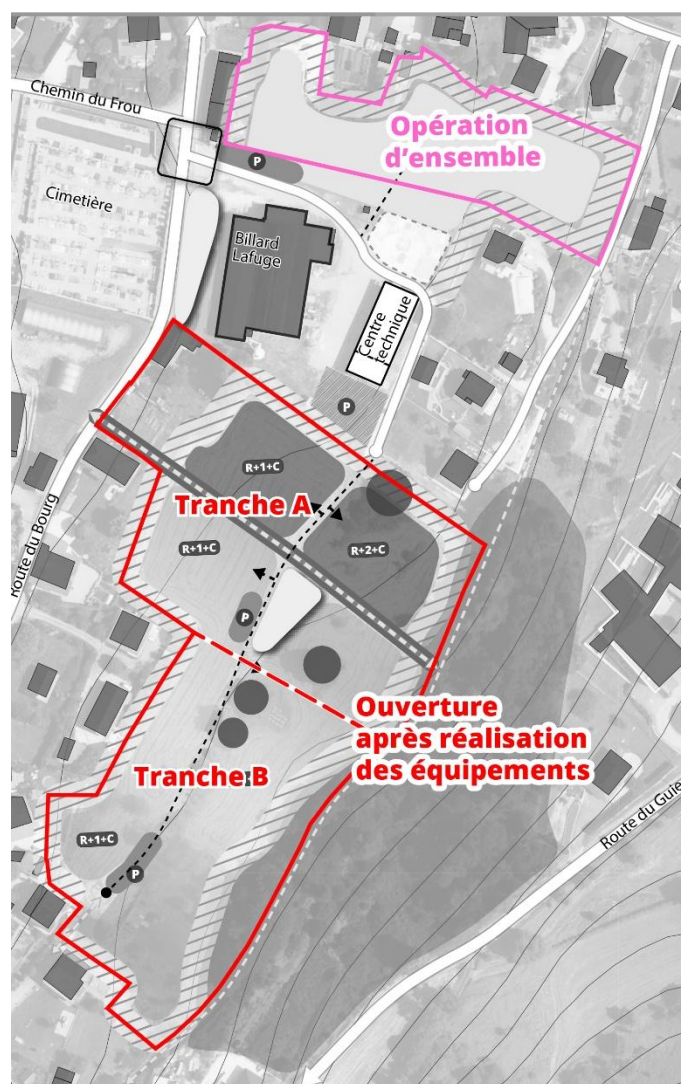


Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est différenciée pour les 2 parties du site :

- Le secteur au nord doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (desserte cohérente à intégrer pour l'ensemble du site)
- Le secteur central et sud (tranches A et B) pourra ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : réalisation de la voirie en tranche A qui conditionne l'ouverture de la tranche B.



Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Zone 1AU Miribel les Échelles – Secteur Centre-bourg

Équipement à réaliser	Échéance
Voirie de desserte	Fin 2028

PLUI-h valant SCOT _ CCCC_ MIRIBEL-LES-ECHELLES OAP n°1 - M1 _ CENTRE BOURG



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accès dans le site à aménager
- Espace collectif d'entrée végétalisée accueillant des stationnements plantés
- Stationnement le long de la voie à créer
- Principe des continuités piétonnes

Vocation et composition urbaine

- Habitat intermédiaire
- Habitat groupé
- Habitat individuel
- Hauteur des constructions
- Secteur à vocation d'activités

Composition paysagère

- Courbes de niveau - Equidistance 5m
- Espace boisé
- Transition paysagère de pleine terre à créer
- Arbre existant à conserver
- Coulée verte à aménager
- Espace public végétalisé à créer

CŒUR DE CHARTREUSE

[illegible]

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est à proximité du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il se situe à 700 m environ du centre-village, par le Chemin du Frou. Il se trouve en contrebas du chemin de la Forêt. Le tissu environnant est à dominante d'habitat individuel. En périphérie du site, les constructions ont des volumes diversifiés. Le site est bordé à l'ouest par le chemin de la Forêt et au sud par le chemin du Frou.

Le tènement est aujourd'hui une parcelle de fauche agricole, avec une pente hétérogène.

Le site est marqué par un aléa V1 correspondant à un risque de ruissellement faible. La réglementation associée sera appliquée dans le cadre de l'OAP.



Vue depuis le chemin de Forêt



Vue du site depuis la voie d'accès existante au nord

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Miribel les Echelles – pôle d'accompagnement des pôles de vie
Densité	13 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels et groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'ensemble
Point d'attention	Secteur en partie en aléa V1 ruissellement

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le secteur à proximité du centre-village et de proposer une offre de logement intégrée à la trame résidentielle périphérique.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Créer une nouvelle offre de logement diversifié à proximité immédiate du centre bourg
- Intégrer des aménagements pour créer une vie de quartier

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 13 logements à la forme urbaine mixte (habitat individuel et groupé, intermédiaire).

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat. Il est proposé des formes urbaines diversifiées : individuel sur la partie Est, groupé sur la partie nord et intermédiaire sur la partie ouest.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1 pour les logements individuels et groupés. Elle sera en R+1+C pour les logements intermédiaires.

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principales telles que défini dans le plan permettant ainsi une intégration des constructions dans la pente, une organisation séquencée des constructions pour créer un quartier diversifié.

Un espace collectif sera aménagé sur la partie sud du secteur. Il pourra prendre la forme d'une aire de jeux pour enfant, terrain de pétanque, aire de détente, placette. Cet espace ouvert a pour objet de créer du lien social au sein du quartier.

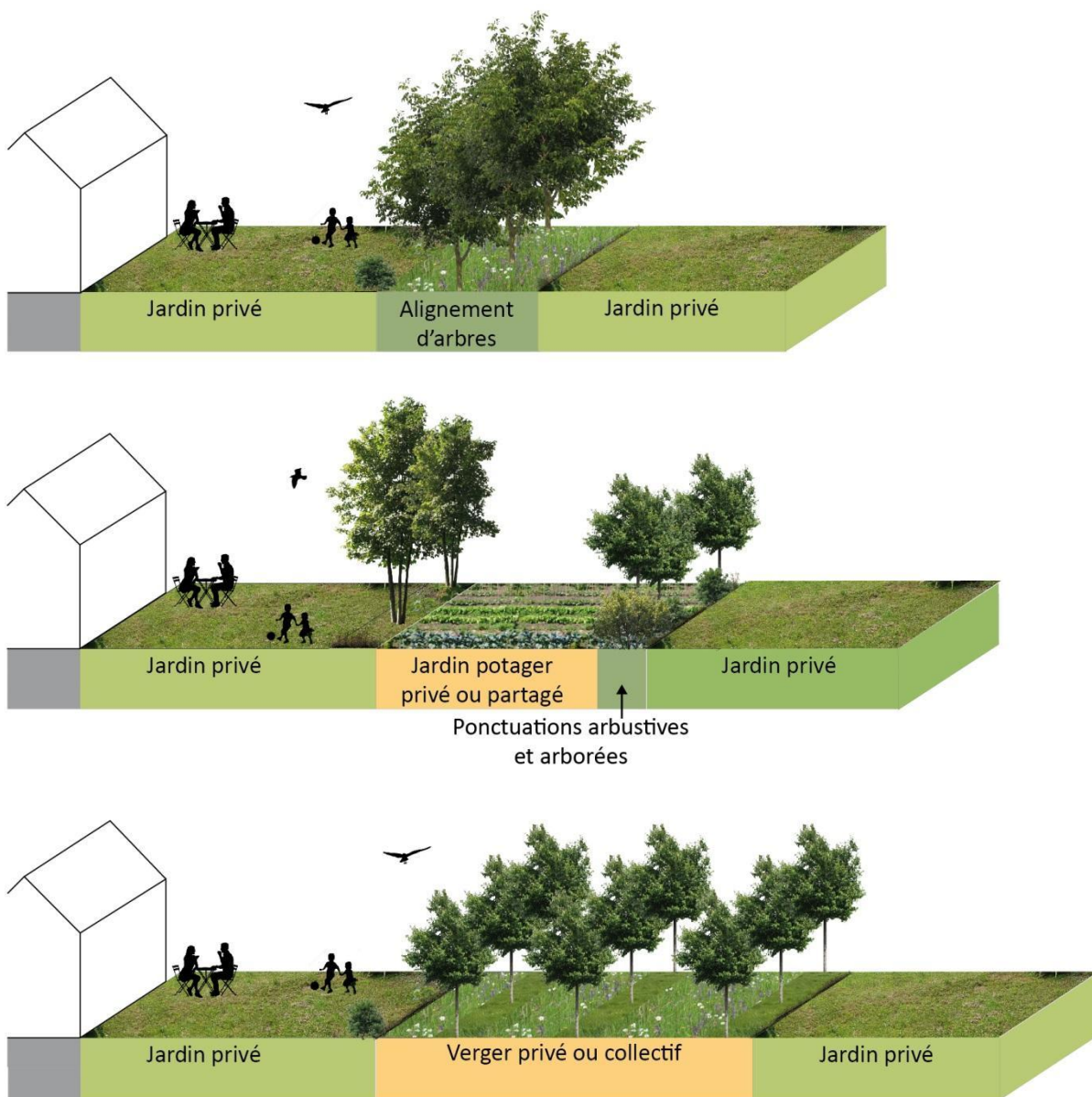
Image de référence espace collectif



Insertion paysagère du projet

Dans le but de limiter les conflits quant à la proximité des constructions au sud-ouest du tènement, un espace tampon sera aménagé sous la forme d'un espace de pleine terre. Cet espace pourrait éventuellement devenir les jardins des bâtis existants.

Principes d'aménagement des espaces de pleine terre végétalisés

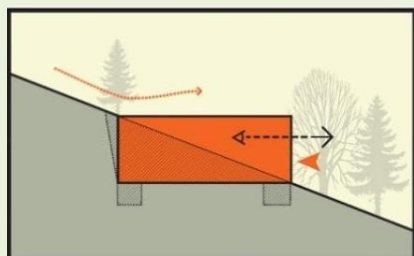


La topographie est particulièrement marquée sur la partie est du secteur. Les constructions individuelles s'implanteront de manière privilégiée en haut de pente permettant l'aménagement des jardins sur la partie basse à l'est. Les garages semi-enterrés peuvent être envisagés compte-tenu de la topographie. La prise en compte de la topographie participe à la qualité paysagère du secteur et à son insertion.

L'implantation et l'architecture des constructions seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et impacts visuels. La construction pourra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau selon le contexte paysager et urbain (implantation des constructions voisines, accès, pente, vue...).

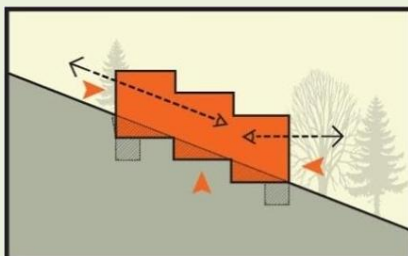
En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur.

Principes d'insertion des constructions dans la pente



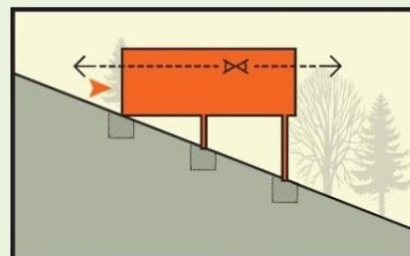
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



SE SURELEVER DU SOL

En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter ici – PNR de Chartreuse et du Vercors – Fiche pratique « construire dans la pente »

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal



Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierres accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée

Confort thermique des constructions (recommandations)

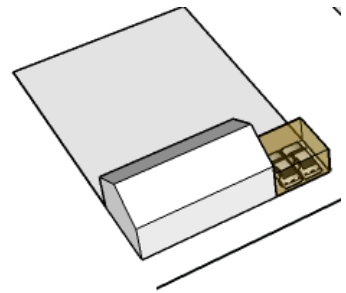
L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation est-ouest ou sud pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

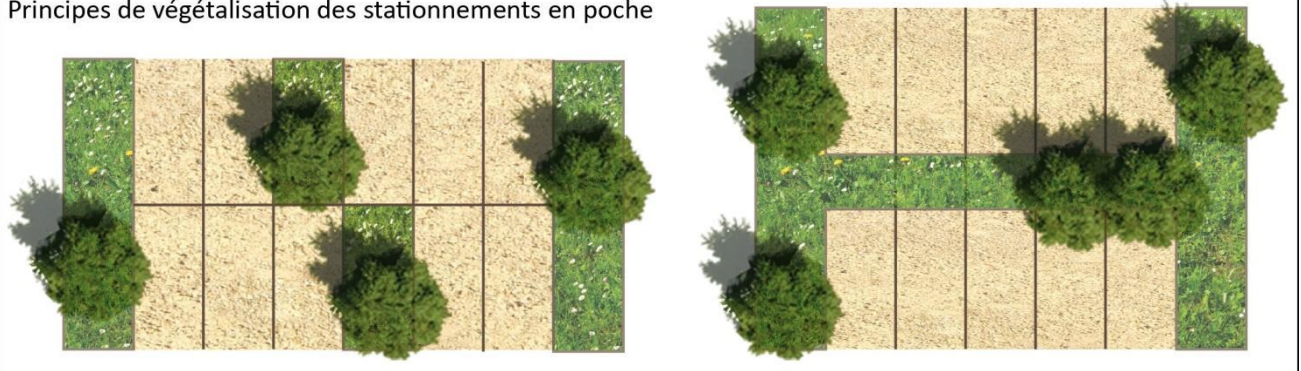
Accès : La desserte des habitations sera réalisée par une voie en impasse. Le profil de voie partagée est privilégié. Elle aura un gabarit de 7 m min (chaussée et accotements, hors gestion des eaux pluviales) pour permettre une circulation apaisée. Une aire de retournement suffisamment dimensionnée sera aménagée pour permettre le retournement aisé des véhicules. Elle sera raccordée au chemin de la Forêt par une voie

existante. Aucune entrée/sortie n'est envisageable sur le chemin de Frou compte-tenu du gabarit réduit de la voie. Les accès aux habitations seront effectués depuis la voie de desserte interne à l'opération. Les entrées/sorties sur le chemin de la Forêt ou chemin de Frou ne sont pas envisageables.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés à la parcelle pour les habitats individuels ou groupés. Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué. Pour l'habitat intermédiaire, les stationnements seront mutualisés au sein d'une poche en entrée de zone. Des stationnements visiteurs seront également intégrés dans cette poche afin d'éviter l'encombrement de la voie de desserte. Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste). Les stationnements seront de manière générale réalisés en matériaux perméables.



Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un cheminement piéton sera aménagé sur la partie sud afin de permettre une liaison sur le chemin de Frou. Cette voie aura un dimensionnement de 1.50 m min. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piéton afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le projet se conformera aux dispositions prévues pour cette zone dans le règlement du PLUi (zone 1 AU). Cette opération est identifiée dans le zonage d'assainissement et d'eau pluvial du Cœur de Chartreuse, comme un secteur où l'infiltration des eaux pluviales est possible. Néanmoins, compte tenu de la présence sur le site d'un risque faible de ruissellement sur versant, les eaux pluviales devront être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence. La solution technique repose sur un stockage / restitution à débit régulé.

Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé) et à défaut le réseau de collecte communal des eaux pluviales. Dans ce cas les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Dans ce cas, le volume de stockage avant infiltration sera calculé selon la méthode des pluies, avec un débit de fuite régulé équivalent au débit spécifique Q10 après aménagement détaillé dans le tableau détaillé pour chaque zone 1AU dans le règlement du PLUi. Le projet d'aménagement devra donc prévoir une étude poussée sur la gestion des eaux pluviales, qui permettra de vérifier l'adéquation des solutions identifiées à la situation.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de chaque parcelle

La gestion des eaux pluviales sera prévue conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement sauf impossibilité technique. En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.

Commune de **MIRIBEL-LES-ECHELLES**
OAP n°2 -SECTEUR LE FROU M4 - Vocation Habitat

SURFACE : 1 ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer avec noue
 - Aire de retournement à créer
 - Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitats individuels
 - Habitats groupés
 - Habitats intermédiaires
 - Espace public paysager à créer
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
 - Stationnement mutualisé
 - Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
 - Espace de pleine terre végétalisée



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT-CHRISTOPHE-LA-GROTTE



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLICAINE
LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
OAP N° 1- SECTEUR G3 LE BATIE-0.9 HECTARES	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE.....	7
OAP N° 1- SECTEUR G2 LE PERCHE– 3.8 HECTARES.....	8

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



La légende est la même pour chaque carte de diagnostic des contraintes d'urbanisme

OAP N° 1- SECTEUR G3 LE BATIE-0.9 HECTARES

Le site



G3 - SAINT-CHRISTOPHE- 6259m²



Le secteur d’Orientation d’Aménagement et de programmation est localisé dans le hameau du Batié en continuité de l’urbanisation existante. Il se situe à moins de 1km du centre-village. Le tissu environnant est à dominante d’habitat individuel et est organisé essentiellement en bordure de la Montée du Batié (D46E), mais également le long de deux voies en impasse au Nord (Impasse de l’Argenette) et au Sud du site de projet (Voie privée). La partie Est du site est bordée par des constructions traditionnelles en front urbain continu. Le site est localisé en frange de la zone agricole sur sa partie Ouest. Un verger est présent en limite de l’OAP

Le tènement est aujourd’hui une parcelle de fauche agricole, avec une pente douce. Il est connecté à la RD 46 E (Montée du Batié) par un chemin privé cadastré (A1849)



légende- vue du site depuis la voie d’accès existante au Sud



légende- vue depuis site vers l’habitat traditionnel à l’Est

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Saint-Christophe-la-Grotte – pôle villageois et centralité de rang 2
Densité	8 logements minimum à l’hectare
Destination	Habitat – Logements individuels et groupés
Ouverture à l’urbanisation	Zone 1AU ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements
Point d’attention	Secteur en partie en frange agricole

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le hameau du Batié et de proposer une offre de logement intégrée à la trame résidentielle périphérique.

Les principaux objectifs qui doivent guider l’aménagement du site sont :

- une intégration des constructions dans le contexte urbain et environnemental

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 8 logements minimum à la forme urbaine mixte (habitat individuel et groupé).

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat. La forme d'habitat sera mixte : individuel et groupé. L'habitat groupé ou accolé sera positionné en entrée de site et sur la partie Ouest du secteur.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir des formes rectangulaires, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1 afin de préserver les vues sur le grand paysage et limiter les vis-à-vis.

Les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principales tels que définis dans le plan, permettant ainsi une intégration des constructions dans la pente et une préservation des vues.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée et arbustive existante au nord participe à la qualité paysagère du site et sera conservée ou reconstituée. Elle constituera un espace tampon avec les habitations existantes au nord. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié et perceptible depuis la rue par l'absence de clôture ou par leur transparence.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Jardin au caractère naturel



Accompagnement végétal (vivaces, grimpantes) des clôtures



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



*Façade végétalisée (grimpante)
Recul végétalisé : herbe + arbre isolé*



Pied de façade végétalisé

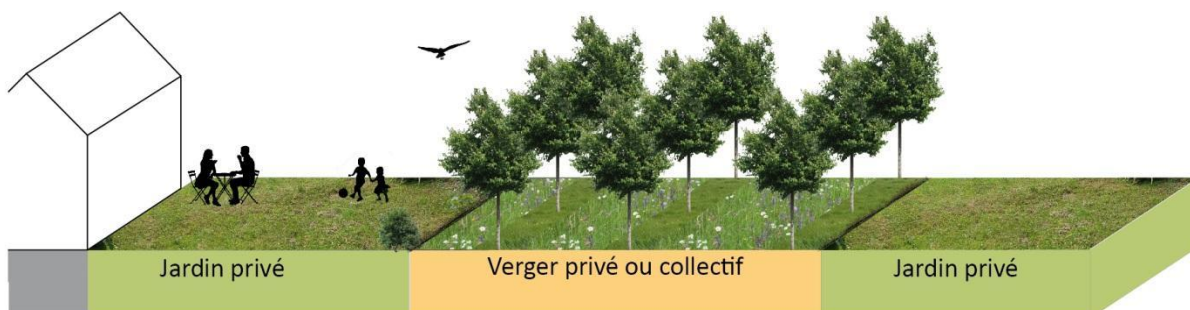
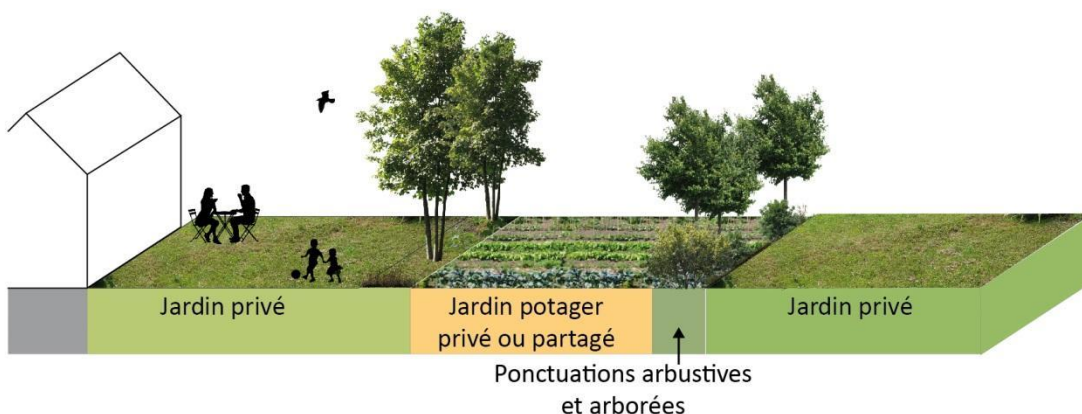
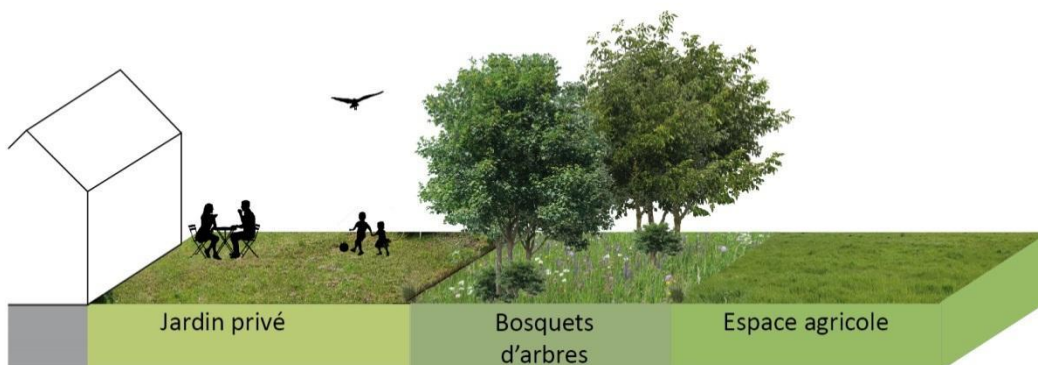


*Mur accompagné de végétal :
pied de mur enherbé ou avec vivace, végétation grimpante ou débordante depuis l'espace privé*

Pour assurer une transition avec les constructions existantes à l'est du tènement, un espace tampon sera aménagé sous la forme d'un espace de pleine terre. Cet espace pourrait éventuellement devenir les jardins des bâtis existants.

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'ouest du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange agricole et des espaces de pleine terre végétalisés



Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation Sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : La desserte des habitations sera réalisée par une voie en impasse. Une aire de retournement suffisamment dimensionnée sera aménagée pour permettre le retournement aisé des véhicules. Elle sera raccordée à la D46E par un accès existant à requalifier (parcelle A1849, voie privée).

Stationnements : Les stationnements seront intégrés à la parcelle. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Elle se conformera pour cela aux dispositions concernant cette opération (n°14) et prévues dans le règlement de la zone 1AU. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra également être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...) ;
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est une Opération d'aménagement d'Ensemble. Il pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et notamment de la réalisation de la voirie.

Commune de **SAINT CHRISTOPHE LA GROTTE****OAP n°1 -SECTEUR G3 - Le Batié - Vocation Habitat**

SURFACE : 0.9 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- requalification voie existante
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de continuité piétonne à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel
- Habitat groupé
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Arbres à conserver

OBJECTIFS : Densifier un hameau existant**Nombre de logements** : 8 logements environ**Densité brute** : 8 log/ha**Modalité d'ouverture** : au fur et à mesure de la réalisation des équipements**Priorité d'intervention** : Moyen

0 50 100 m

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE



OAP N° 1- SECTEUR G2 LE PERCHE– 3.8 HECTARES

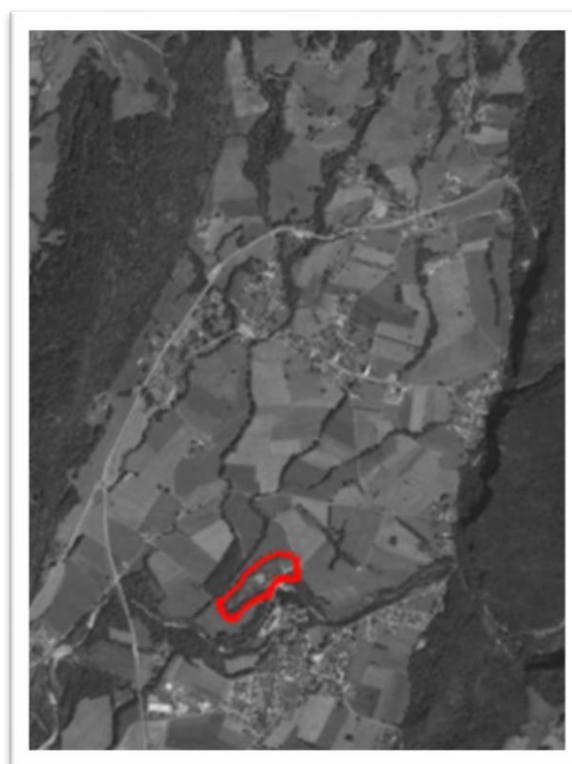
Le site



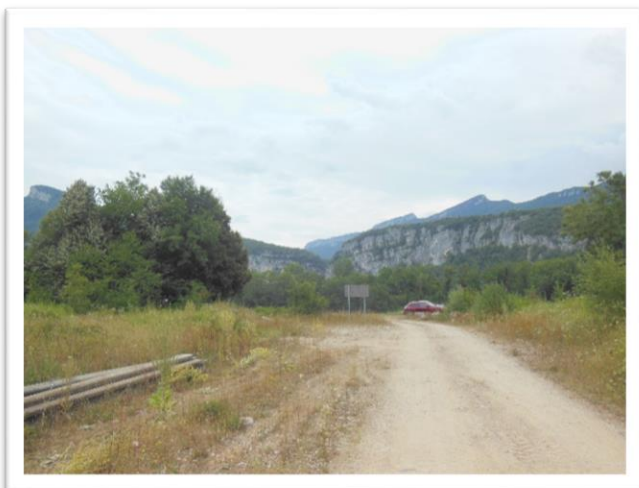
Le site est localisé au sud de Saint-Christophe-la-Grotte en rive droite du Guiers. Il est situé à environ 2km de la base de loisirs des Echelles et à 3.5 km des grottes de Saint-Christophe-la-Grotte.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans son contexte élargi



Vue depuis le site vers l'entrée du site



Vue du site, ancienne gravière

Le site d'une superficie de 3.8 ha environ est localisé en bordure du Guiers. Le site est occupé par une ancienne gravière utilisée pour la construction de la RD 1006 (Chambéry/ Grenoble). Le site est aujourd'hui une friche. Il est bordé par l'ancienne route royale, parcours touristique reliant les Echelles à Saint-Christophe-la-Grotte.

L'ensemble du site est inscrit dans l'espace alluvial de bon fonctionnement à préserver du Guiers. Le site est également marqué par la présence d'un corridor écologique souple à protéger (L151.23 du CU) en limite nord. Ce secteur a un rôle fonctionnel du Guiers vif, le maintien de la divagation est nécessaire. C'est pourquoi le projet vise à l'aménagement de loisirs en lien avec le Guiers et sa zone de divagation pour prendre en compte l'ensemble des sensibilités environnementales.

Le site est pour partie situé dans le périmètre éloigné du captage de Cote la Vigne (également Zone de Sauvegarde Stratégique pour la ressource en eau).

Il est concerné dans sa frange Ouest et Sud par un risque Fort de Crue rapide de Rivière, de ce fait inconstructible.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est l'aménagement de l'ancienne gravière pour des loisirs tournés vers l'environnement. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :

- En compatibilité avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- Faciliter la mise en valeur et la mise en lien de l'offre d'activité d'un tourisme doux, « slow tourisme » nature : identification des sites touristiques générateurs de flux, maillage mode doux, dispositions de préservation du paysage, ...

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition de prévoir des dispositions d'aménagement qui faciliteront l'adaptation de l'offre touristique aux défis du changement climatique et de la préservation de l'environnement. Dans ce cadre, le projet s'inscrit pleinement dans cette ambition. Il répond à l'orientation suivante du PADD : « valoriser et préserver les éléments remarquables du paysage, facteurs d'attractivité » en particulier :

- Innover sur le plan des équipements et des aménagements de valorisation paysagère
- Accompagner la réalisation d'aires d'activités de pleine nature sous le prisme de la valorisation paysagère des sites
- Sur les secteurs de plaine et du coteau, veiller au maintien des cordons boisés structurants lors des aménagements en bordure de cours d'eau

Objectifs et Programmation

Le projet vise à réaliser des aménagements de loisirs tournés vers l'environnement en lien avec le Guiers et sa zone de divagation.

Ce projet a pour objectif de mettre en valeur ce site et la biodiversité en place en créant un Parc de la biodiversité.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'aménagements de loisirs
Capacité d'accueil	-
Surface de plancher créée	50 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone NI dédiée aux loisirs

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la création d'aménagements de loisirs sur le site.

Composition du projet

La volonté du projet est de maintenir un équilibre entre les différents milieux : milieu aquatique, milieu boisé, friche et milieu artificiel.

Le site pourra accueillir plusieurs espaces dédiés aux loisirs et à la biodiversité : poste d'observation, espace pédagogique, roselière, théâtre de verdure, jardin botanique par exemple. Une remise en eau de tout ou partie de la gravière pourrait être réalisée permettant l'installation d'espèces ou aire de migration. Il sera possible d'allier loisirs, bien-être et environnement par l'installation de mobiliers de détente. Un espace dédié à l'accueil et l'information sur le site pourra être créé dans la limite de 50 m² environ de surface de plancher. Il sera localisé en entrée du site, à proximité de l'aire de stationnement.

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible depuis le chemin de l'ancienne Route Royale La voie sera recalibrée pour permettre une circulation à double sens, il n'est pas prévu de circulation véhiculée sauf pour les besoins de l'entretien et la gestion.

Stationnements : Les stationnements seront mutualisés en entrée de site. Il est prévu de créer 25 places environ. Ils seront traités en matériaux perméables et végétalisés

Mobilité douce : Des cheminements seront créés au sein du site pour relier les différentes zones entres elles. Le site sera entièrement piéton. Ils seront traités en matériaux perméables. Des sentiers pourront être aménagés pour la découverte de la faune/flore locale. Le dimensionnement des cheminements sera adapté à la fréquentation.

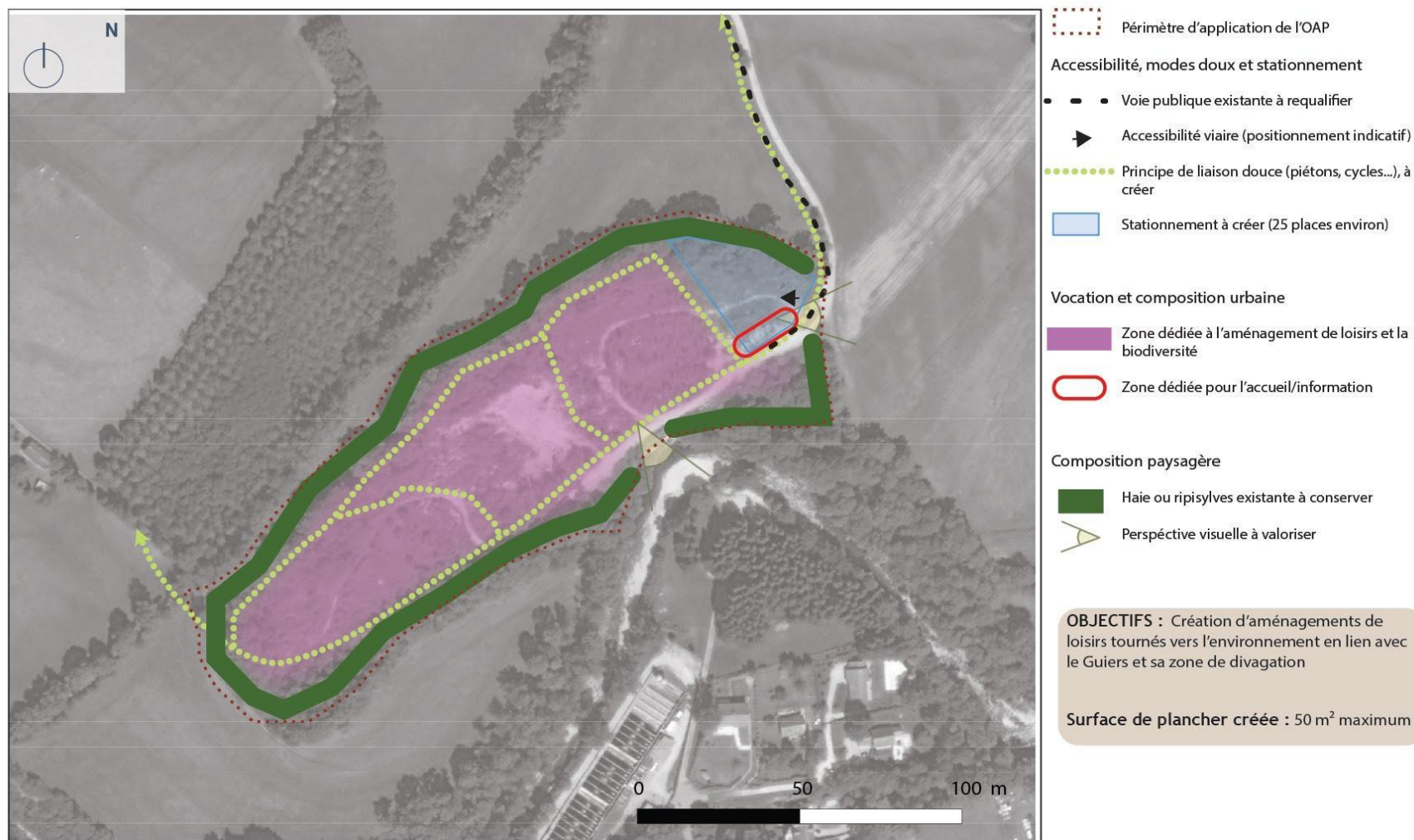
Gestion environnementale et prise en compte des risques

Le site étant situé dans l'espace Alluvial de Bon Fonctionnement du Guiers et la zone stratégique de sauvegarde de Cote la Vigne, il d'associer l'autorité compétente en matière de GEMAPI et de contrat de Rivière, le SIAGA, à la conception du projet.

Il sera par ailleurs nécessaire de vérifier la compatibilité des futurs aménagements avec les anciens usages du tènement (carrière, dépôts de matériaux sauvages...)

Commune de **SAINT-CHRISTOPHE-LA-GROTTE****OAP n°1 -SECTEUR G2 Le Perché - Vocation Tourisme**

SURFACE : 3.9 ha





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT CHRISTOPHE-SUR-GUIERS



Une opération réalisée avec le soutien financier de



SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
OAP N° 1- SECTEUR CG1 CENTRE-BOURG – 1.8 HECTARES.....	5
OAP N° 2- SECTEUR CG3 LE BERLAND – 0.5 HECTARES	16
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE	22
OAP UTN N° 1- SECTEUR CG2 LES RIONDETTES- REFUGE– 1 HECTARE	23

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

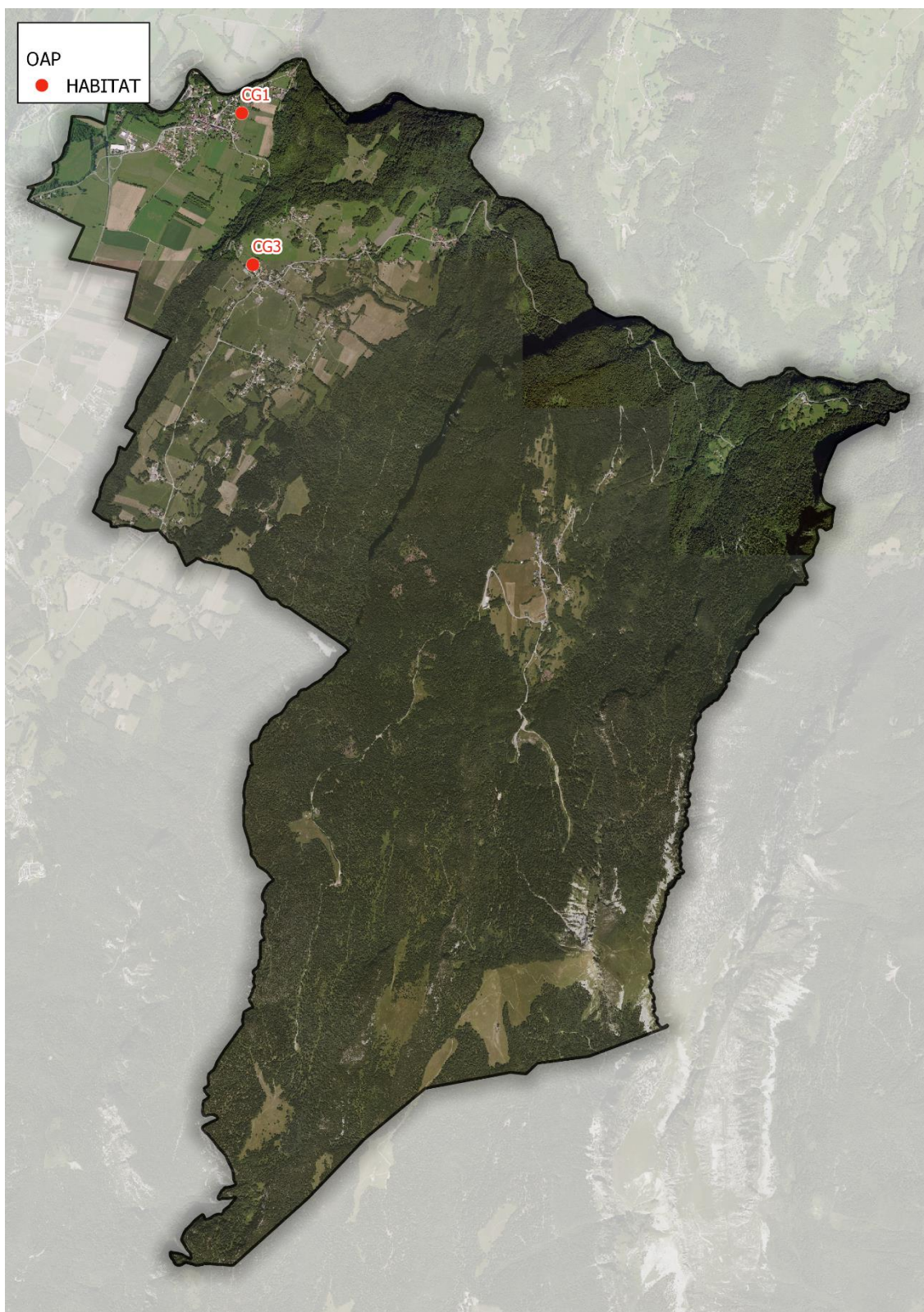
Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR CG1 CENTRE-BOURG – 1.8 HECTARES

Le site



CG1 - SAINT-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS- 18338m²



Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village de Saint Christophe sur Guiers à l'est, en continuité de l'urbanisation existante. Le tissu environnant est mixte : habitat individuel, petit collectif. Les parties nord-est et ouest du site sont bordées par des constructions de type pavillon. Le site est localisé en frange de la zone agricole sur sa partie est.

Le tènement est aujourd'hui une parcelle de fauche agricole, plane, à proximité de la D102 et D520C.

Il est situé dans le périmètre éloigné du captage du Folliolet.



Vue du site depuis la voie d'accès existante au sud



Vue du site depuis la voie existante au nord



Vue du site depuis la voie existante au nord

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Christophe-sur-Guiers -pôle d'accompagnement et centralité de rang 1
Densité	18 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés et collectifs
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, ouverture soumise à une opération d'ensemble Zone UA1, zonage dédiée aux centralités principales des communes pôles touristiques et ou pôle d'accompagnement- Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions. Zone UB1, zonage dédié aux centralités secondaires des communes- pôle de vie, pôle touristique et d'accompagnement. Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.
Point d'attention	Frange agricole en partie est. Les voies d'accès nord et sud (Chemin Bovet) sont privées

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera au minimum 20 % de logements en accession ou location sociale

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 27 logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuel, groupé, collectif.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La structuration urbaine intégrera des coupures paysagères pour rythmer les séquences bâties tel que figurées sur le plan. Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat. La forme d'habitat est mixte : les formes les plus denses (habitat groupé et collectif) sont organisées sur la partie sud en accroche du tissu existant ; la partie centrale regroupe des formes diverses afin de créer un rythme (habitat groupé et individuel) ; la partie nord est occupée par des formes de type individuel en lien avec l'environnement immédiat.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1 afin de s'intégrer avec le contexte urbain.

Les constructions seront implantées en discontinuité afin de créer un rythme au sein de l'opération, tout en privilégiant des implantations parallèles à la rue et au plus proche de la rue. L'ordonnancement privilégié est indiqué sur le plan. Un espace collectif sera à prévoir au sein de l'opération afin de favoriser la vie de quartier. Cet espace pourrait prendre la forme d'une aire de jeux, d'un espace de détente, d'une placette. L'espace collectif sera implanté en partie sud du secteur. Il a vocation à créer du lien entre l'habitat collectif et les habitats moins denses (groupé et individuel).

Images de référence : espace collectif



Insertion paysagère du projet

Le projet constituera une trame arborée en appui sur les arbres existants ou en continuité de la trame arborée existante à proximité. Les haies champêtres complémentaires permettront d'inscrire le projet dans son contexte paysager élargi et de créer des coupures paysagères au sein du secteur d'OAP afin de casser la linéarité.

Ces haies seront diversifiées (multi-espèces, multi-strates) et devront présenter un caractère champêtre non rigide et non taillé (le port naturel des végétaux sera privilégié). Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique de la Chartreuse et permettront leur bonne insertion dans le paysage. Le secteur participera ainsi à la trame verte communale en poursuivant la coulée verte existante.



Vue du secteur d'OAP depuis la RD520c

Trame arborée existante à préserver et conforter



Haie champêtre existante en limite est du secteur d'OAP



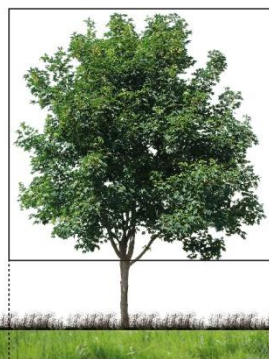
Arbres existants en limite ouest



Bosquet existant à préserver

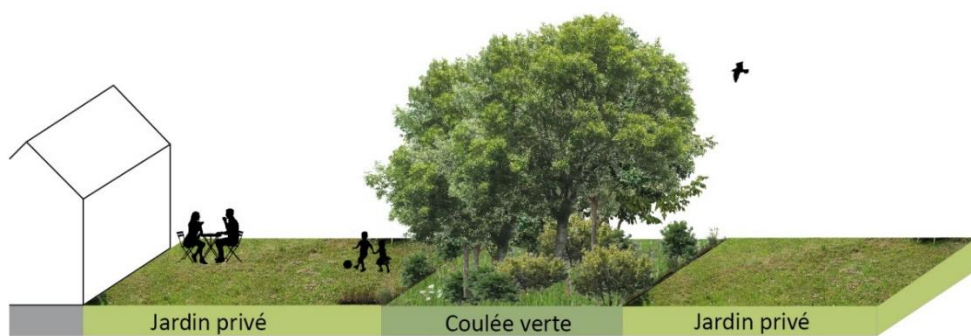
Les arbres existants, en limite ou au sein du secteur d'OAP, seront préservés par une mise à distance des bâtiments (au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte). De la même façon, les bâtiments d'implanteront à distance des plantations de haies.

Houppier de l'arbre



Projetion au sol du houppier de l'arbre à l'âge adulte :
Espace à protéger de toute construction ou mouvement de terre pour protéger le système racinaire de l'arbre et garantir sa préservation comme son bon développement

Principes d'aménagement des coulées vertes



Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Jardin au caractère naturel



Alignement champêtre



*Façade végétalisée (grimpante)
Recul végétalisé : herbe + arbre isolé*



Pied de façade végétalisée



Simplicité des clôtures, transparence et accompagnement végétal



Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'est du site et maintenir les perspectives ouvertes. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et pourra accueillir des jardins d'agrément, jardins potagers ou vergers, privés ou constitutifs d'un espace commun au secteur). Ces motifs assureront une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Limites avec l'espace agricole



Clôture transparente accompagnée de végétation diversifiée et ponctuée d'arbres

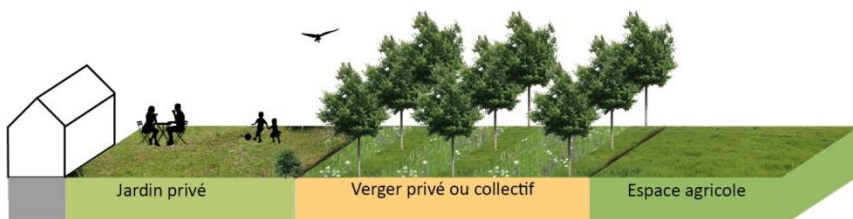
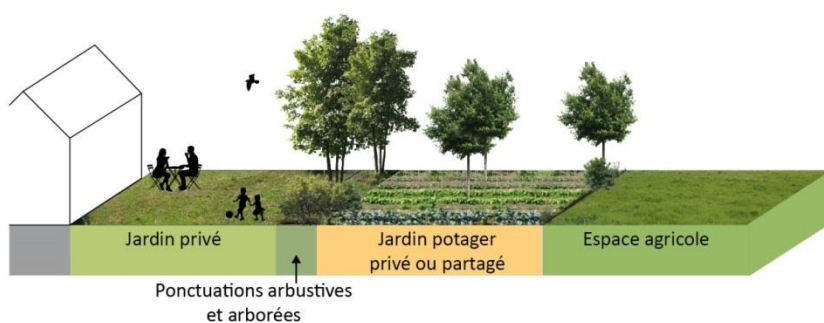
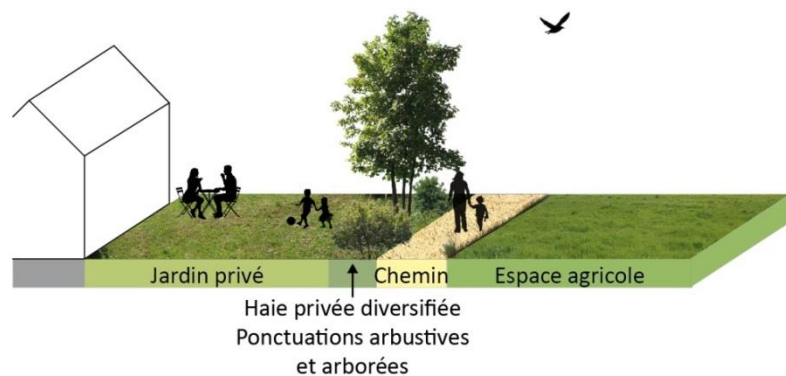
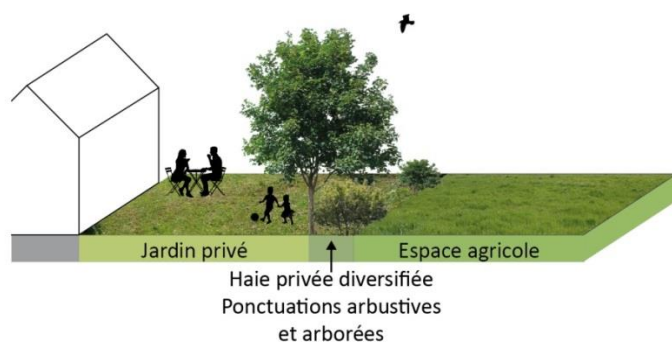


Jardin au caractère naturel (herbe, vivaces, absence de clôture)



Jardin en herbe, verger ou haie champêtre en transition avec l'espace agricole

Principes d'aménagement de la frange agricole et des espaces de pleine terre végétalisés



Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : la structure viaire du secteur s'appuiera sur les amorce de voies existantes au nord et sud (Chemin du Bovet). Une nouvelle voie de desserte nord-sud sera connectée aux voies primaires de la commune (D102 – Route du Pont St Martin et D520C, Route de Berland). Le double sens sera privilégié. Deux voies en impasses seront réalisées pour desservir une partie de l'opération.



Vue carrefour RD520c (Route de Berland) / Chemin du Bovet Vue carrefour RD102 (Route du Pont St Martin) / Chemin privé accès Nord

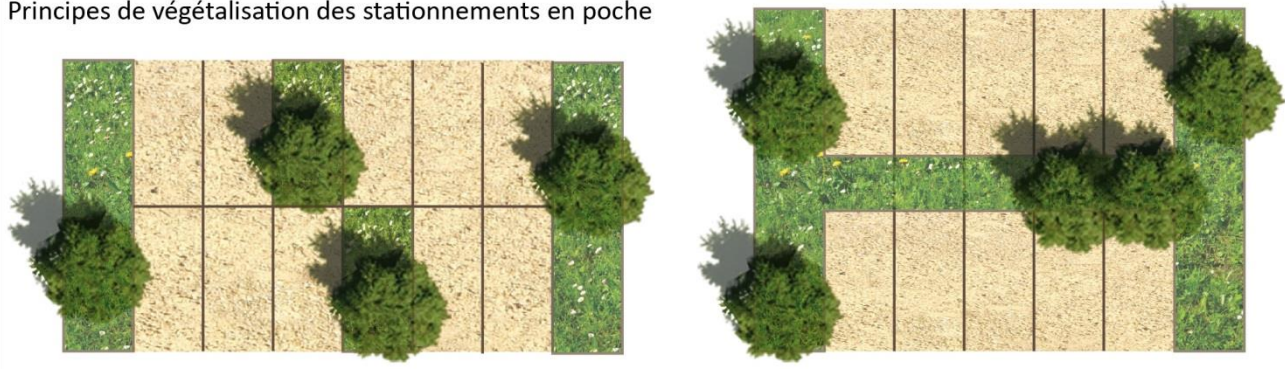
L'aménageur prévoira l'aménagement des carrefours sur les RD 102 (Route du Pont St Martin- Accès Nord) et 520c (Route de Berland- Accès Sud), en collaboration avec le gestionnaire de ces voies. Une attention particulière sera portée à l'aménagement de l'accès sud, Chemin du Bovet depuis la Route de Berland (RD520c) qui s'effectue dans le virage.

Images de référence : voie de desserte arborée avec chemin piéton



Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés pour l'habitat collectif sous forme de poche. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche

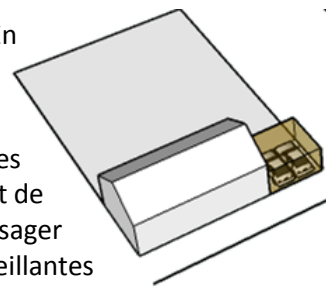


Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Mobilité douce : La voie de desserte sera bordée de trottoirs pour permettre les cheminements piétons sécurisés. L'emprise de ces trottoirs correspondra à un gabarit de l'ordre de 1.50 m minimum hors aménagement paysager. Un accompagnement paysager sera privilégié le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. **Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation (cf ci-dessous).**



Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Le site étant situé dans le périmètre éloigné du captage de Folliolet, ces dispositifs devront se conformer aux prescriptions énoncées dans l'arrêté de protection du captage et faire l'objet d'une étude démontrant l'absence d'influence péjorative sur la nappe. Ils seront aménagés de sorte à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines.

Images de référence



Noue



Fossé

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation



Pour la partie de l'OAP en zone 1AU (couleurs jaune et rouge), l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains pour garantir la cohérence. Le cas échéant, 2 tranches pourront être réalisées.

La partie nord de l'OAP ayant fait l'objet d'une autorisation de division et d'aménagement en vue de construire, les nouvelles constructions pourront être autorisées, si elles sont compatibles avec les principes de présente OAP, et conformes avec les dispositions de la zone UA1.

Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

Commune de **SAINT CHRISTOPHE SUR GUIERS****OAP n°1 -SECTEUR CG1 - Centre bourg - Vocation Habitat**

SURFACE : 1,8 ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
 - Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel
 - Habitat groupé
 - Habitat collectif
 - Espace collectif à créer
 - Hauteur des constructions
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnancement)
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée
 - Coulée verte à ménager
 - Arbre existant à conserver
 - Haie à créer
 - Haie à conserver
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser
 -

OAP N° 2- SECTEUR CG3 LE BERLAND – 0.5 HECTARES



CG3 - SAINT-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS- 4723m²



Le site

Le secteur OAP est localisé en entrée ouest du hameau le Berland. Le hameau se situe à proximité du centre-village, au sud-ouest. Ce secteur est occupé par une aire de stationnement, deux équipements sportifs (terrains de basket et football), 3 habitations réparties sur les franges. Une bascule publique est également présente, elle constitue un patrimoine local à préserver. Le tissu environnant est essentiellement pavillonnaire mais les volumes sont importants. Le site est en situation de frange agricole sur ses parties ouest et nord. Le site est bordé par la D520 C au sud, il est directement accessible.



Vue du site depuis la D520C

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Saint-Christophe-sur-Guiers -pôle d'accompagnement et centralité de rang 2
Densité	18 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés et collectifs
Ouverture à l'urbanisation	à Zone UB1, zonage dédié aux centralités secondaires des communes pôle de vie, pôle touristique et d'accompagnement- Réalisation au fur et à mesure des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.
Point d'attention	Entrée de hameau

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif d'aménager des équipements publics et de densifier le hameau.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- d'implanter des équipements publics
- de créer une offre de logements diversifiés
- réorganiser les stationnements

Programmation des constructions

Vocations : Equipements publics sportifs et habitat.

Mixité fonctionnelle : Le projet prévoit la réalisation de logements et d'équipements publics sportifs.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 5 logements dont la forme urbaine sera diversifiée : groupé, individuel.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines et la proximité du secteur aux équipements, supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive. La forme la plus dense (habitat groupé) sera implantée au nord en continuité des constructions existantes dans une dent creuse. La hauteur maximale sera R+1+C. La forme peu dense (habitat individuel) sera localisée en interface avec les équipements publics. La hauteur maximale sera R+1 afin de créer un épannelage cohérent.

Les volumes seront simples, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Un espace public sera à prévoir en interface avec l'aire de stationnement, les équipements sportifs et l'habitat individuel. Cet espace pourrait prendre la forme d'une aire de jeux, un espace de détente, une placette.

Insertion paysagère du projet

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural du secteur. Il devra veiller à la qualité des transitions avec l'espace agricole. En frange agricole nord, la haie arborée existante sera préservée et constituera une limite naturelle avec l'espace agricole. Une bande végétalisée sera maintenue libre de construction (ex : herbe, jardin d'agrément, potager) et assurera la préservation des arbres existants.

En frange ouest, l'équipement public sportif pourra être bordé par un aménagement paysager multi-strates afin de réaliser une transition avec l'espace agricole.

Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Limites avec l'espace agricole



Haie arborée à préserver ou reconstituer au nord du site en transition avec l'espace agricole



Exemple de traitement des franges agricoles : jardin et ponctuations arbustives et/ou arborées

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : le secteur est directement accessible par la D520C. Une voie desserte sera aménagée pour desservir les constructions nouvelles et existantes afin d'éviter la multiplication des voies. Cette voie prendra la forme d'une voie partagée en double sens. Elle présentera un gabarit de 5 m min pour une circulation confortable.

Stationnements : Une aire de stationnement publique sera aménagée en interface avec la D520C. L'aménagement devra mettre en valeur la bascule publique existante et participera à la qualification de l'entrée du hameau avec mise en valeur des vues vers l'église notamment.



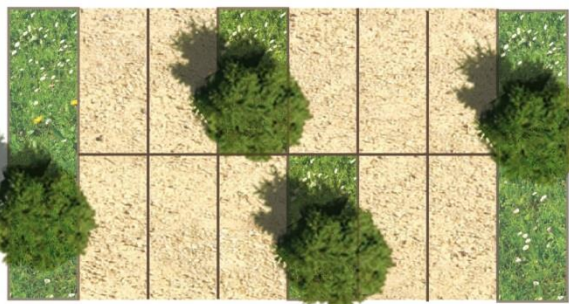
Bascule à mettre en valeur dans l'aménagement de l'aire de stationnement



Vue vers l'église et le grand paysage à mettre en scène via l'aménagement de l'aire de stationnement

Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés pour l'habitat groupé sous forme de poche. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements publics et mutualisés seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables**Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence*Noue**Fossé***Modalités d'ouverture à l'urbanisation**

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone UB1. Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

Commune de SAINT CHRISTOPHE SUR GUIERS

OAP n°2 -SECTEUR CG3 - Berland - Vocation Habitat

Surface : 0,5 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

Habitat individuel

Habitat groupé

Hauteur des constructions

Espace public à créer

Espace de loisirs sportifs

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisée

Élément patrimonial à conserver

Perspective visuelle à préserver / valoriser

Entrée à qualifier

Transition paysagère végétale à assurer

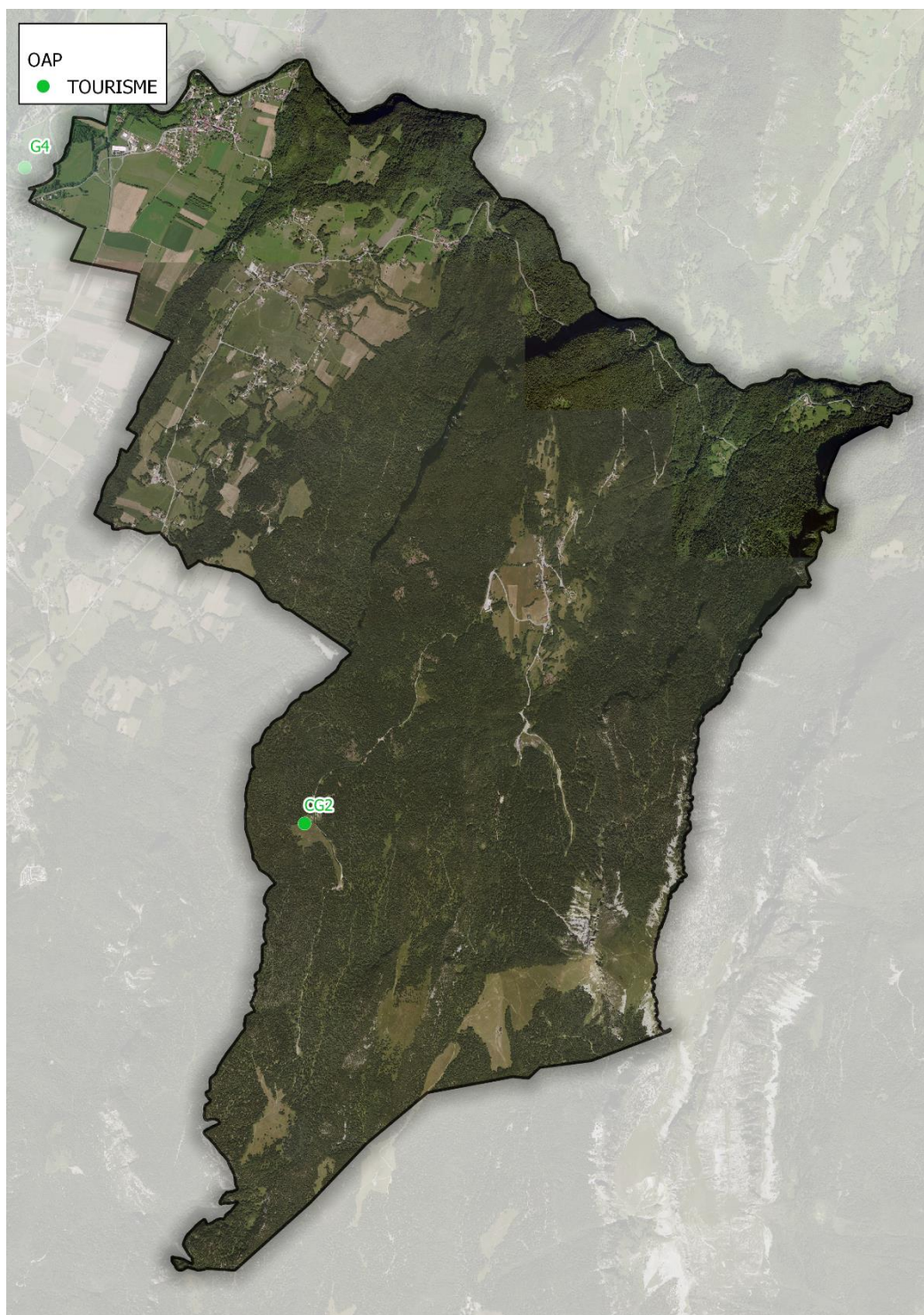
OBJECTIFS : Densifier un hameau et aménager un espace sportif

Nombre de logements : 5 logements environ

Densité brute : 10 log / ha

Priorité d'intervention : Moyen

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

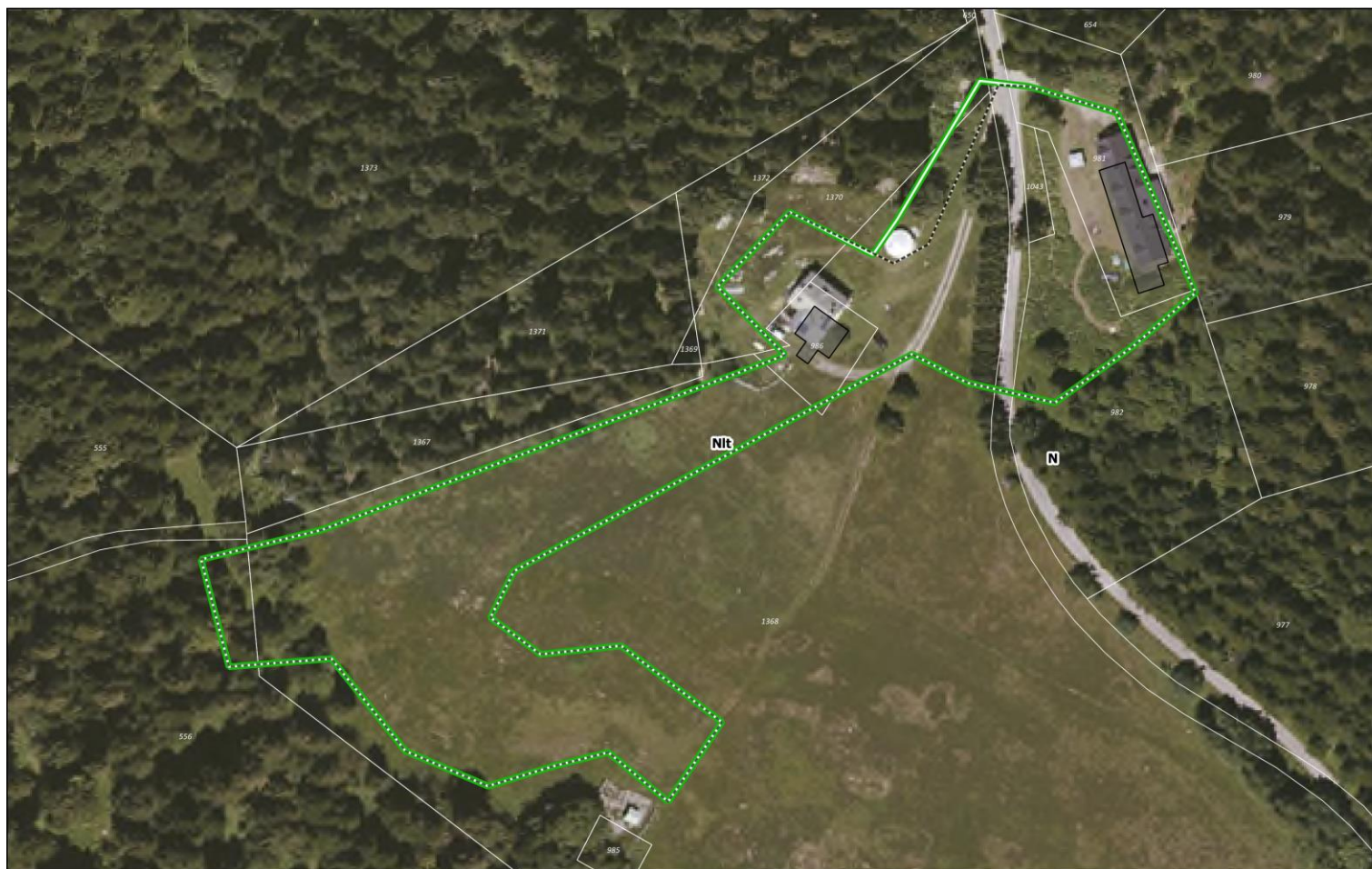


OAP UTN N° 1- SECTEUR CG2 LES RIONDETTES- REFUGE- 1 HECTARE

Le site

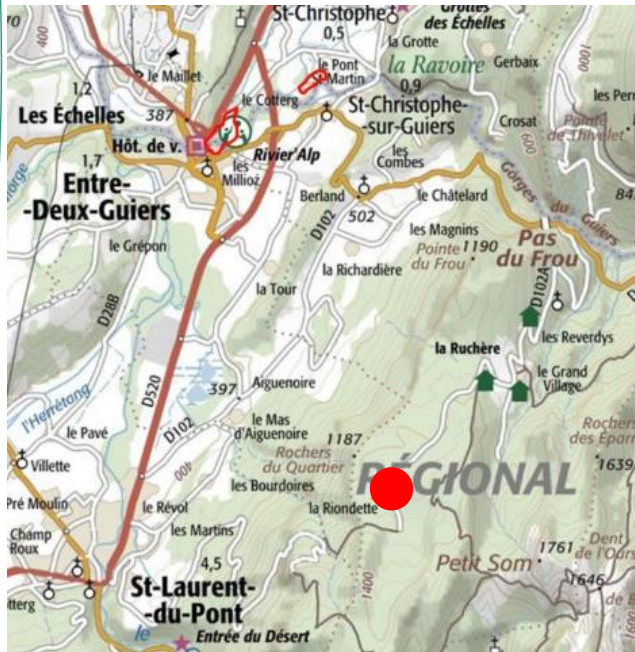


CG2 - SAINT-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS- 11004m²

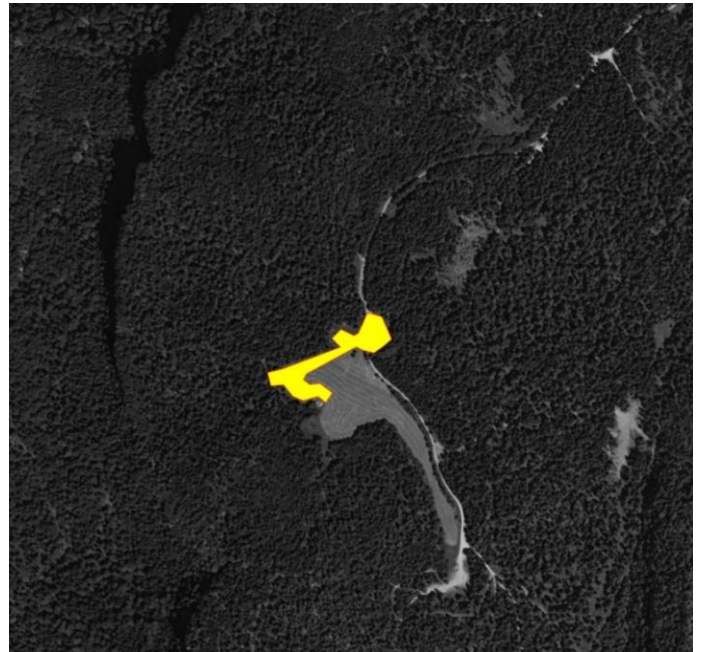


Le site est localisé au sud de Saint-Christophe-sur-Guiers, au lieu-dit les Riondettes. Ce site est au cœur du domaine de ski nordique de la Ruchère, à 1230 m d'altitude. Ce secteur a déjà une vocation touristique affirmée.

Le site d'une superficie de 1 ha environ est isolé de l'urbanisation et doit faire ce titre l'objet d'une attention particulière. Il est localisé à plus de 2 Km du hameau de la Ruchère, sur le domaine skiable nordique. Il est déjà occupé par un ancien centre de vacances et une habitation. Le site est accessible par la route des Riondettes uniquement hors période d'enneigement, puisque la route constitue alors la piste de ski de fond. Le site est inscrit en tant que site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est au départ de randonnées vers le Petit Som.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans son contexte élargi

Le site n'est pas desservi par les réseaux publics, mais il dispose d'un point d'eau de qualité potable et un système d'assainissement non collectif dont le pétitionnaire devra démontrer la conformité au regard du projet.

La zone de projet n'est pas inscrite dans un site environnemental sensible. Deux périmètres de ZNIEFF présents mais éloignés (50 m l'ouest et 400 m au sud-est) et une zone humide est localisée à plus de 400 m au sud-est.

Le site n'est pas impacté par un risque naturel identifié. Néanmoins, concernant le risque incendie, des obligations existent afin de prévenir le risque incendie et en matière de défense d'incendie.

La création d'un refuge sur ce secteur est donc possible puisque le site dispose d'une ressource en eau et d'une réserve incendie. Le porteur de projet devra en démontrer le caractère suffisant en terme qualitatif et quantitatif, et assurer les contrôles réguliers nécessaires.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'un refuge à vocation d'accueil touristique sous la forme d'habitations légères de loisirs avec une partie ouverte toute l'année au public. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :

- En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- Encourager la mutation d'une économie touristique centrée sur l'excursion **vers une économie touristique de séjour**

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour » **notamment en doublant le nombre de lits marchands par la création de 3 000 nouveaux lits par :**

- Le développement l'hôtellerie de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés
- L'incitation aux porteurs de projets à développer **des hébergements typiques ou insolites** favorisant l'attractivité, adaptés aux activités de randonnée, en lien avec l'offre d'itinérance.

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la transformation d'un ancien centre de vacance en refuge associés à des hébergements insolites, de type Habitat Légers de Loisirs

Ce projet a pour objectif de diversifier l'offre en hébergement touristique sur le territoire au cœur d'un site touristique fonctionnant sur les 4 Saisons.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'un refuge et d'hébergements insolites
Capacité d'accueil	18 lits
Surface de plancher créée	100 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt dédiée aux loisirs et aux hébergements touristiques Opération d'aménagement d'ensemble La délivrance des autorisations est conditionnée à l'obtention des autorisations concernant la qualité et la qualité de l'eau, ainsi que la desserte électrique
Point d'attention	La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle ; elle a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Isère en avril 2019 Création d'un refuge, en site isolé : le site devra permettre la fonction de refuge. L'accès au site ne peut en aucun cas être déneigé en Hiver Le projet doit disposer d'une alimentation électrique autonome. Le projet sera concerné par la législation sur les Etablissements Recevant du Public (accès secours, défense incendie)

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera :

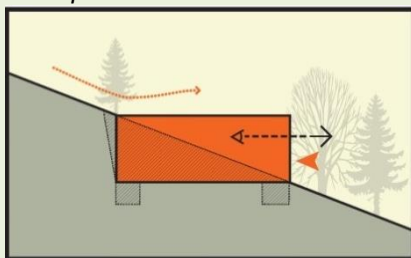
1. La réhabilitation des deux bâtiments de l'ancien centre de vacance existant, de sanitaires, d'une salle de séminaire et un espace de restauration collective pour répondre aux besoins du projet.
2. La création d'hébergements touristiques insolites (environ 6 unités pour 18 lits, sur 100 m² de surface de plancher maximum) en habitations légères de loisirs implantés en lisière de boisement.
3. La création d'une construction pour la gestion de l'autonomie énergétique du site.
4. La création d'un espace refuge.

Composition urbaine et insertion paysagère

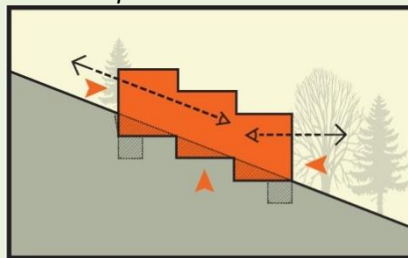
Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte la topographie existante de manière à **limiter les mouvements de terre**. La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 5 m. **Les habitations légères de loisirs seront positionnées en lisière de forêt en cohérence avec les implantations figurant sur le Schéma de la présente OAP**, et le local technique dans le prolongement des constructions existantes.

Les volumes doivent être simples afin de se fondre dans le paysage environnant, tant par leur couleur que par leurs formes et afin **de préserver au maximum l'aspect naturel du site**. **L'utilisation de matériaux naturels et locaux est à privilégier (pierres locales, bois...)**. Le nombre de matériaux et de couleurs sera limité et leurs tons seront accordés. **Les matériaux les plus visibles s'harmoniseront avec le paysage environnant.**

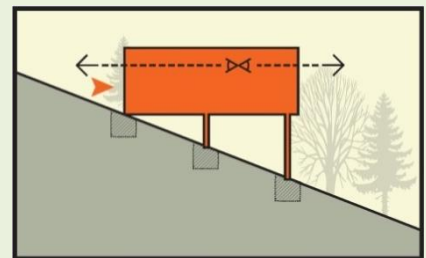
Principes d'insertion des constructions dans la pente



S'ENCASTER
constructions semies enterrées



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



SE SURELEVER DU SOL
En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter en montagne – PNR de Chartreuse et du Vercors – CAUE Isère-Savoie-Drôme - Fiche pratique « construire dans la pente »

Insertion paysagère

Les bois participant à la structure paysagère globale du site, et reportés sur le schéma de la présente OAP, seront préservés et pourront utilement servir d'appui visuel aux nouvelles constructions (implantation des constructions proche de la lisière). Ces structures arborées conserveront ainsi leur rôle de repère et d'animation du paysage du site. Le végétal (arbres résineux et feuillus, herbe) est une dominante majeure du site, au caractère naturel et boisé de montagne. Dans ce contexte, les abords des constructions seront traités simplement en prairie.

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible depuis la route des Riondettes hors périodes d'enneigement. Le site n'est pas accessible en saison d'enneigement par des véhicules, cette voie étant la piste de ski de fond. Le site sera pour cela labellisé en REFUGE. Le porteur de projet, du fait du caractère de refuge, ne saurait exiger aucune obligation de déneigement auprès de la commune. Il devra travailler avec les services compétents dans le cadre du dossier ERP pour garantir l'accès des secours.

Stationnements : Les stationnements créés seront mutualisés en entrée de site et s'inséreront dans le contexte naturel de montagne par leur composition, leur végétalisation et leurs matériaux.

Mobilité douce : Des cheminements seront créés au sein du site pour relier les différents espaces d'accueil entre eux. Ils seront traités en matériaux perméables.

Réseaux

Le projet consistant en la création d'un refuge en site isolé, aucun raccordement aux réseaux secs et humides publics ne pourra être exigé des autorités compétentes.

Le raccordement aux réseaux publics secs n'est pas envisageable étant donné l'éloignement et l'isolement, le site devra donc être auto-suffisant en matière d'énergie.

Le site dispose d'un point d'eau privé de qualité potable, il revient donc au pétitionnaire de démontrer que les dispositifs mis en œuvre sont bien de nature à assurer l'alimentation du projet tant en qualité qu'en quantité puisque le site n'est pas raccordable au réseau d'eau potable de la commune.

Concernant l'assainissement, le projet devra être géré en assainissement individuel et obtenir une attestation de conformité du SPANC.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration sera intégrée à la trame paysagère du site.

Conditions spéciales d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone Nlt et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet de refuge des Riondettes visant à la création d'hébergements touristiques destinés à recevoir du public en site isolé, il est impératif de respecter les conditions spéciales suivantes d'ouverture à l'urbanisation :

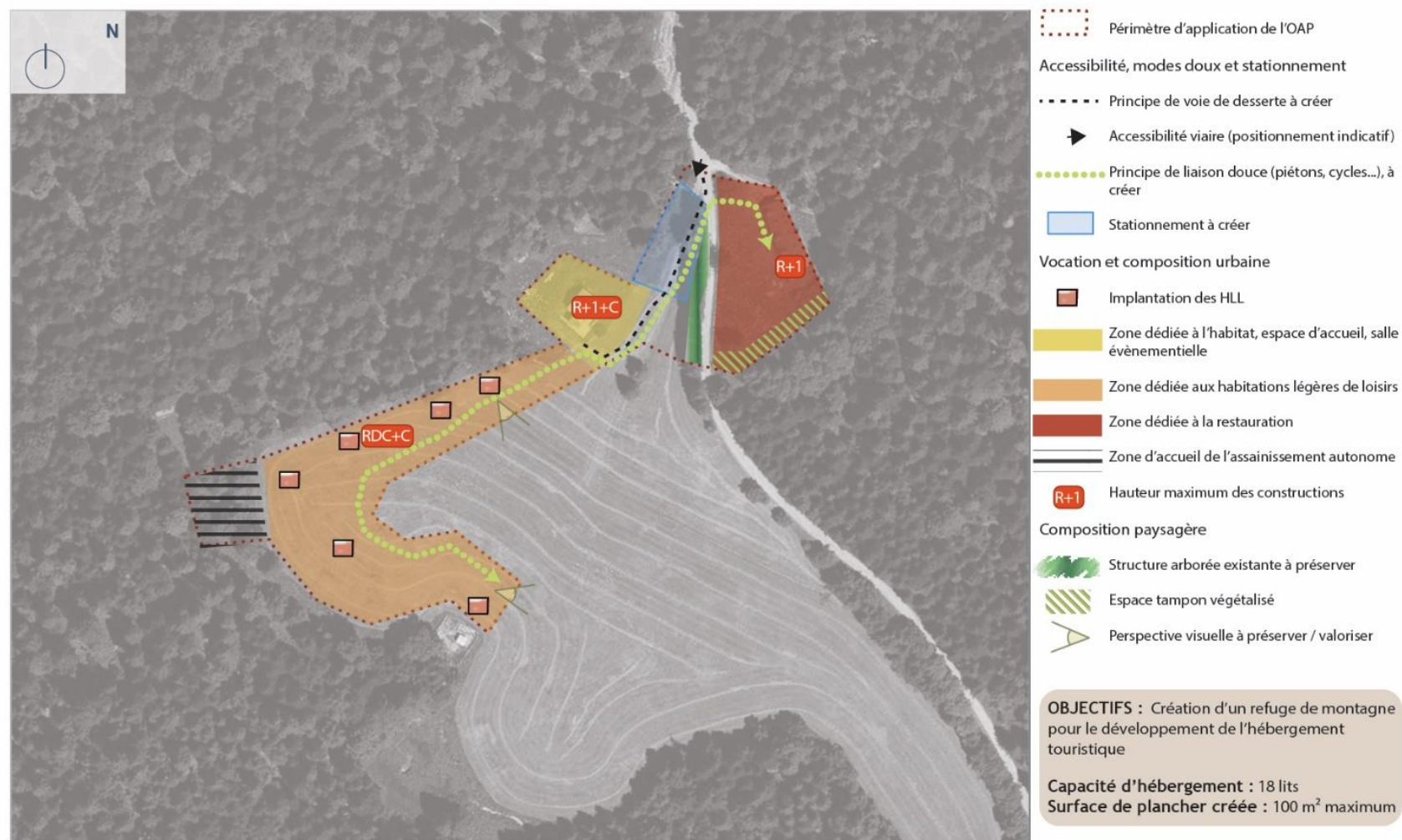
Ainsi, la délivrance des Autorisations d'urbanisme sur ce secteur est conditionnée à :

- La possibilité de fourniture par le pétitionnaire, à ses frais, d'une ressource en eau de qualité potable et en quantité pour répondre aux besoins de 20 personnes
- La possibilité de réaliser par le pétitionnaire à ses frais une installation d'assainissement autonome conforme
- La possibilité de fourniture par le pétitionnaire, à ses frais d'une puissance électrique suffisante, produite en autonomie sur le site
- La possibilité de garantir par le pétitionnaire, à ses frais l'accès des secours

Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS

OAP n°1 -SECTEUR CG2 Les Riondettes - Vocation Habitat/Tourisme

SURFACE : 1 ha





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT FRANC



Une opération réalisée avec le soutien financier de



SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE.....	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
OAP N° 1- SECTEUR F3 LES THÉVENONS – 0.8 HECTARES.....	5
OAPN°3- LE TROUILLET- 0.13 HA	20
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLES.....	26
OAP N° 1- SECTEUR F6 LE TRÉPU– 0.07 HECTARES	27
OAP N° 2- SECTEUR F3CHAMPROND– 0.24 HECTARES	32
OAP N° 3- SECTEUR F7 LA BERTHE – 1.4 HECTARES	38

GUIDE DE LECTURE

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

HABITAT

ECONOMIE

TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

Bâtiment agricole

Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Emplacement réservé

Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

Réseau assainissement

Réseau AEP

Agriculture

Enjeu faible

Enjeu moyen

Enjeu fort

Risque complet

Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR F3 LES THÉVENONS – 0.8 HECTARES

Le site



F3 - SAINT-FRANC- 7188m²



Le secteur OAP est localisé au hameau des Thévenons. Il intègre d'une part les dents creuses existante au nord et la partie sud est en accroche des équipements publics (mairie et hangar technique). Le tissu environnant est mixte : habitat individuel au nord et petit collectif au sud (mairie). Le site est localisé en frange de la zone agricole sur sa partie sud.

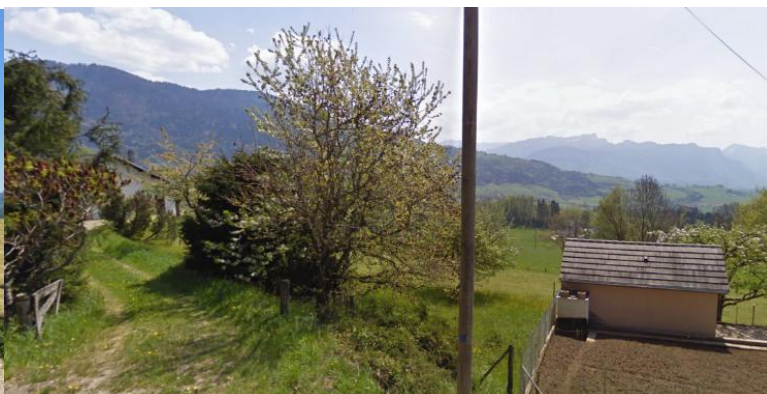
Le secteur est directement connecté à la D39 sur la partie nord et est accessible par une voie d'accès sur la partie sud.

Le site est en partie impacté par un aléa G1 correspondant à un aléa glissement de terrain faible. Le règlement relatif à cet aléa sera appliqué dans le cadre de l'OAP.

Le tènement est aujourd'hui une parcelle de fauche agricole, avec une topographie légère.



Vue d'une dent creuse depuis la D39



Vue du site depuis la voie d'accès sud

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Franc – commune village et centralité de rang 1
Densité	18 logements à l'hectare – environ 8 logements
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés et collectifs
Ouverture à l'urbanisation	Zone UB1 pour la partie densification correspondant à l'urbanisation des centralités principales des communes pôles villageois Zone 1AU, ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'ensemble
Point d'attention	Aléa en G1 à prendre en compte dans les procédés constructifs

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : le projet prévoit une opération à visée intergénérationnelle. Le projet proposera soit 6 logements en locatif ou 6 logements en locatif social et/ou accession sociale.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 8 logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuel, petit collectif, intermédiaire.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant, entre hameau et grand paysage agricole.

Sur la partie nord, les opérations de densification seront en habitat individuel. L'implantation des constructions, sur le secteur nord, devra s'intégrer dans la topographie existante. L'implantation sur la partie haute du tènement est privilégiée. Les façades principales auront une orientation privilégiée telle que cela figure sur le plan afin d'avoir une cohérence d'ensemble au sein du hameau. La hauteur maximale des constructions sera de R+1.

Au sud, la partie en extension accueillera une opération sous la forme d'un petit collectif. Il est envisagé d'accueillir de l'habitat intergénérationnel. L'orientation de la façade principale sera privilégiée tel qu'indiqué sur le plan afin d'avoir une harmonisation d'ensemble. La hauteur maximale pour la construction sera R+1+C.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Insertion paysagère du projet

Les vues sur le grand paysage depuis le site sont à préserver et à valoriser.



Ouverture visuelle dominante remarquable à mettre en scène via l'aménagement du secteur

Houppier de l'arbre



Projection au sol du houppier de l'arbre à l'âge adulte :
Espace à protéger de toute construction ou mouvement de terre pour protéger le système racinaire de l'arbre et garantir sa préservation comme son bon développement

La trame végétale dense du secteur (haies champêtres, bosquets, alignements arborés et arbustifs), repérée sur la carte, participe à la qualité paysagère du site et sera conservée ou reconstituée. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Perception du secteur d'OAP depuis l'entrée sud – Trame arborée à préserver

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié et perceptible depuis la rue par l'absence de clôture ou par leur transparence.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Accompagnement végétal (vivaces) des voies d'accès

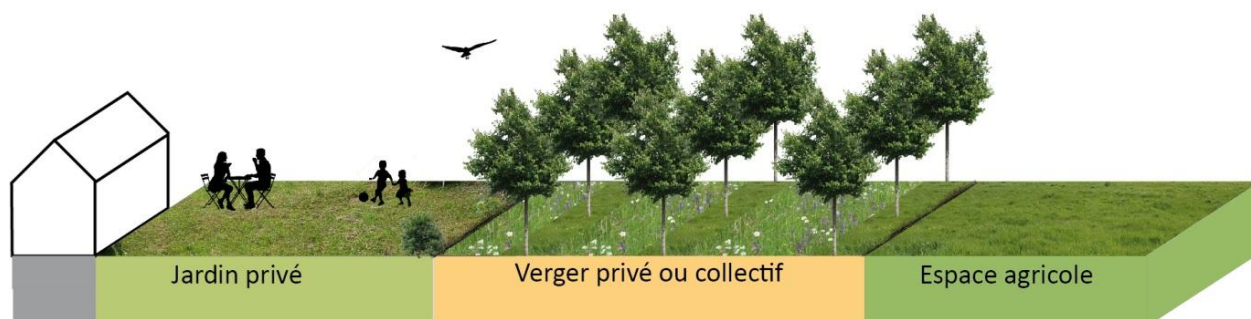
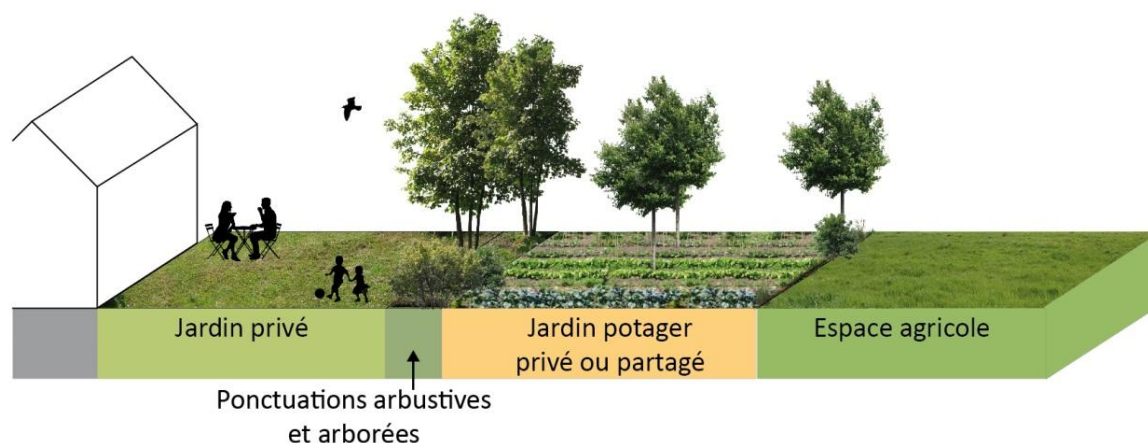
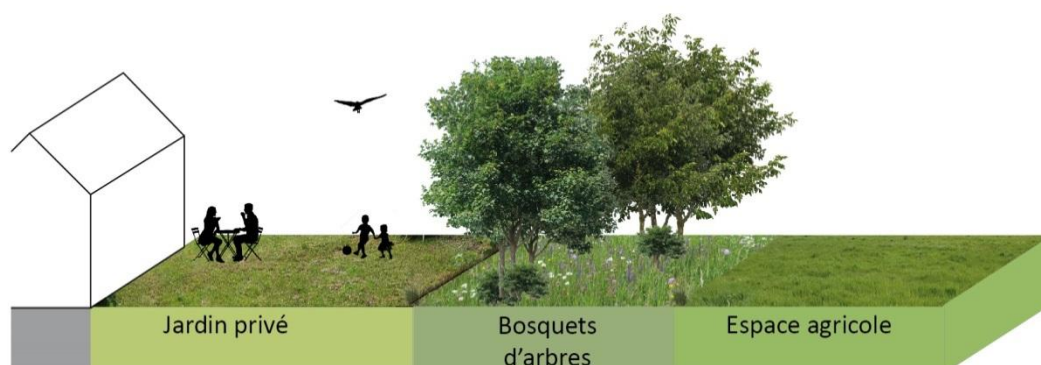


Jardin d'agrément, à dominante naturelle : forte présence de l'herbe (jusqu'au pied des bâtiments), clôture transparente ou absence de clôture, ponctuation d'arbres



Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Afin de conserver un paysage ouvert sur l'espace agricole, si des clôtures sont nécessaires, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange agricole et des espaces de pleine terre végétalisés





Perception du secteur d'OAP depuis l'est, depuis le hameau de Trouillet

Les espaces en limite de l'espace boisé au sud-ouest seront maintenus libres de construction afin de créer une continuité végétale. Cet espace de pleine terre pourra accueillir un jardin partagé ou un verger collectif en appui au petit collectif qui accueillera de l'habitat intergénérationnel.

Images de référence



Verger collectif



Verger collectif écologique



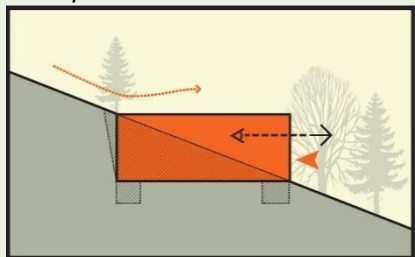
Jardins partagés

Compte tenu de la pente et de la grande visibilité du secteur une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans la pente.

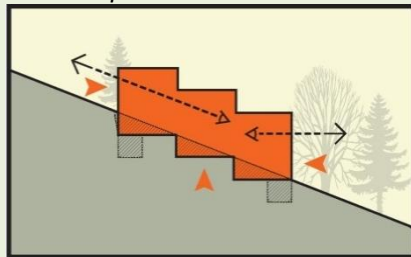
L'implantation et l'architecture des constructions seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et impacts visuels. La construction pourra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau selon le contexte paysager et urbain (implantation des constructions voisines, accès, pente, vue...).

En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur.

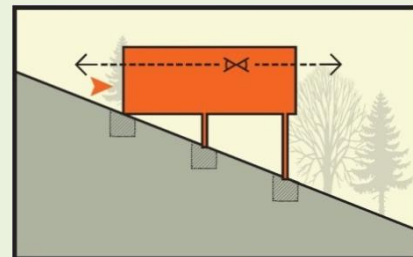
Principes d'insertion des constructions dans la pente



S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



SE SURELEVER DU SOL
En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter ici – PNR de Chartreuse et du Vercors – Fiche pratique « construire dans la pente »

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal

Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierres accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

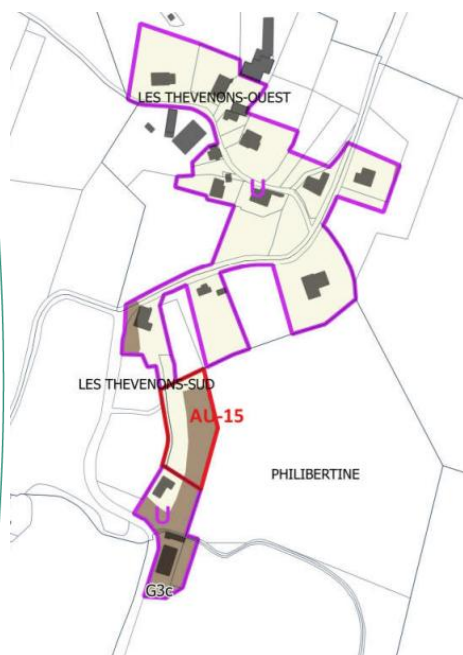
Desserte et stationnement

Accès :

- la partie nord est accessible directement depuis la D39 au nord. Les accès aux futures habitations seront préférentiellement mutualisés avec les constructions existantes du fait de la topographie et la configuration existante.
- Pour la partie sud, l'accès sera réalisé depuis la voie existante. L'accès aux parcelles agricoles sera préservé, en préservant, dans la continuité du le chemin rural existant et traversant les parcelles 333 et 620, un espace libre de construction, en pleine terre végétalisée.

Stationnements : Les stationnements seront gérés à la parcelle pour la partie nord. Pour la partie sud, une poche de stationnement sera réalisée pour mutualiser les stationnements. Les stationnements seront végétalisés et utiliseront préférentiellement des matériaux perméables.

Prise en compte des risques naturels, gestion des eaux pluviales et des eaux usées



Aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales n'existe à proximité du site à la date d'approbation du PLUi.

Le site étant partiellement situé en risque faible de glissement de terrain (secteur grisé ci-contre), l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier sur le reste de la zone sous réserve de la place suffisante et d'une étude d'aptitude des sols à l'infiltration.

La solution d'assainissement non collectif devra elle aussi être adaptée au regard de ce risque de glissement de terrain, en évitant l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

De manière générale l'imperméabilisation des terres sera limitée.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur de logements collectifs classé en zone 1 AU

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements pour les logements à créer en densification en zone UB1

Commune de **SAINT-FRANC****OAP n°1 -SECTEUR F3 - Les Thevenons - Vocation Habitat**

SURFACE : 0.8 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Accès mutualisé avec les habitations existantes
- à privilégier
- Stationnement à créer ou conforter
- Accès agricole à préserver

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Hauteur des constructions
- Principe d'insertion urbaine (orientation des façades principales)

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Arbre existant à préserver

OBJECTIFS : Densifier le hameau principal

Nombre de logements : 8 logements environ
dont 6 logements en extension

Densité brute en extension : 28 log/ha

Priorité d'intervention : Elevée

OAP N°2- F4- LE GAZON- 0.065 ha

Le site



F4 - SAINT-FRANC- 3365m²



Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 650 m², est situé au lieu-dit « Gazon ». Ce secteur est localisé au nord-est de la commune et est directement accessible depuis la D39.



Vue sur la parcelle depuis la voie



Limite ouest du périmètre de projet

Le secteur a une vocation mixte : habitat et agricole. Il compte aujourd'hui 3 constructions à usage d'habitation et une annexe. Ce site correspondant à un groupe de moins de 5 constructions d'habitation distantes entre elles de moins de 40 mètres a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Savoie en novembre 2018 (cf avis annexé au rapport de présentation).

La topographie du site est peu pentue. Le terrain est déjà desservi par les réseaux secs et humides, qui sont installés le long et sous la route départementale n°39. L'assainissement est géré en individuel à la parcelle. Un arrêt de bus est présent en entrée sud du groupe de construction.

Le site est visible depuis la D39. L'environnement paysager du site est marqué par la présence d'une forêt de conifères sur la partie sud de la voie. La commune est marquée par un habitat de coteaux, l'urbanisation de ce secteur est cohérente avec la structure urbaine communale et l'identité de Chartreuse.



Concernant les sensibilités environnementales, la parcelle du projet correspond à une prairie permanente fleurie (à tendance mésophile, nombreux Pissenlit, Compagnons blancs, Achillée millefeuille, etc.) pâturée et fauchée sur le regain. Cette parcelle comporte également une haie arborée (côté Ouest) de jeunes individus de Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) et de Noyer commun (*Juglans regia*) accompagné par une strate arbustive dominée par du Sureau noir (*Sambucus nigra*). Elle est située à plus de 50 mètres de zones humides présentes dans les prairies permanentes situées à l'Est et à l'Ouest du secteur du Gazon, et donc dans un espace où la faune circule (Corridor écologique).

Comme une grande partie du territoire du PLUi- H Cœur de Chartreuse, le secteur de Gazon est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles, aléa pouvant être aisément pris en compte dans l'aménagement, si toutefois cela s'avère nécessaire. Aucun autre risque naturel n'est au jour de l'élaboration du PLUi H Cœur de Chartreuse repéré sur ce tènement dans la carte d'aléa de la commune.

A retenir :

Situation/Armature	Lieux Dit le Gazon- Groupe de moins de 5 constructions d'habitation
Densité	15 logements / ha- 1 logement
Destination	Habitat
Ouverture à l'urbanisation	Zone UHd Zone A Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Proximité d'un corridor écologique Accès à la RD 39 Le site a fait l'objet d'une dérogation au principe de discontinuité au regard de la loi Montagne et à ce titre d'un avis de la CDNPS Savoie (cf rapport de présentation).

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de :

Conforter les fonctions résidentielles, dans un petit groupe de construction, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en respectant la trame urbaine existante.

Programmation des constructions et insertion paysagère

Vocation de la zone : la vocation de cette zone sera à dominante d'habitat.

Elle est destinée à accueillir un logement individuel.

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.3.

Le secteur le plus proche de la route départementale RD39 est inconstructible. Il a vocation à rester espace de pleine terre végétalisée. Il est pour cette raison classé en zone A.

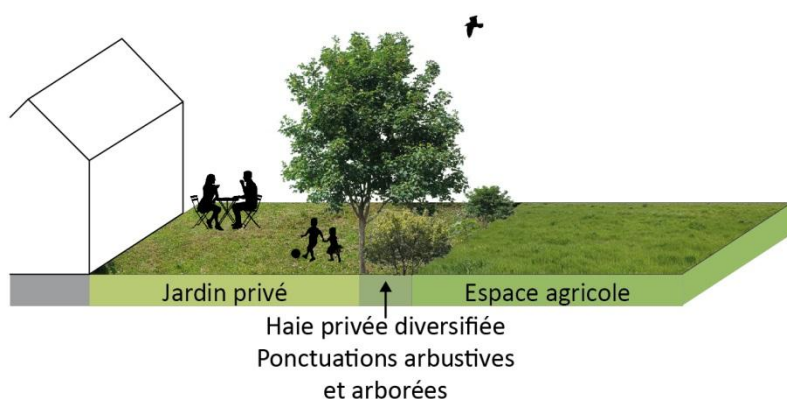
Insertion paysagère des constructions

La hauteur de la future habitation et ses annexes éventuelles devront rester de plein pied (niveau RDC), avec éventuellement des combles aménageables, et ce afin de garantir l'insertion paysagère de la construction. En effet, les 3 logements existants sont implantés en contrebas ce qui crée une harmonisation d'ensemble.

La construction principale sera implantée au plus proche des constructions existantes pour constituer un hameau nouveau. La façade principale sera orientée telle que définie dans le plan ci-dessous (ouest-est) afin de poursuivre la structure urbaine actuelle. Le positionnement de la construction tient compte des vis-à-vis des constructions existantes, l'implantation par rapport aux limites parcellaires sera réglementée par le règlement du PLUi-H.

Le recours aux matériaux naturels et locaux est fortement conseillé : pierre de taille, bois...

La haie arborée (côté Ouest), composée de jeunes individus de Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) et de Noyer commun (*Juglans regia*) et d'une strate arbustive dominée par du Sureau noir (*Sambucus nigra*) sera préservée.



Accès à la future Habitation

L'accès à la future construction se fera directement depuis la RD39. Il sera réalisé en limite de la parcelle 560 à l'est afin de limiter la multiplication des accès, après accord de l'autorité compétente en matière de voirie. Le stationnement sera aménagé sur la parcelle.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle selon les dispositions prévues dans le règlement. Le dispositif devra permettre d'éviter toute pollution.

Prise en compte des sensibilités environnementales du site

Le secteur le plus proche de la route départementale RD39 est inconstructible.

Il a vocation à rester espace de pleine terre végétalisée. Il est pour cette raison classé en zone A.

Des précautions devront être prises lors de la réalisation des travaux d'aménagement afin notamment d'éviter de faire obstacle à la circulation de la faune et de porter atteinte aux zones humides situées dans le voisinage.

Le cas échéant, les clôtures ne seront pas occultantes et ne pas faire obstacle à la petite faune.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Commune de **SAINT FRANC****OAP n°2 -SECTEUR LE GAZON - Vocation Habitat - Hameau nouveau**

Surface : 0.065 ha



- Périmètre du hameau nouveau
- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire
- Construction à créer à vocation d'habitat
- Hauteur maximale autorisée
- Orientation de la façade principale
- Espace naturel

OAPN°3- LE TROUILLET- 0.13 HA

Le site



F5 - SAINT-FRANC- 6587m²



Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 1300 m², est situé au lieu-dit « Trouillet ». Ce secteur est localisé à proximité du hameau des Thévenons, hameau principal de la commune. Le site est accessible depuis la D39.

Le site de projet



Vue sur le hameau depuis les Thévenons



Site du projet



Accès existant au projet

Le site compte 3 constructions à usage d'habitation et une grange. Ce site correspondant à un groupe de moins de 5 constructions d'habitation distantes entre elles de moins de 40 mètres a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Savoie en novembre 2018 (cf avis annexé au rapport de présentation).

Le site est visible depuis la D39 et depuis le hameau des Thévenons. La parcelle du projet est localisée dans la continuité de bâtis existants, sa mise en constructibilité n'aura pas d'impact sur le paysage du groupe de constructions existantes. Le secteur n'est pas répertorié comme d'intérêt paysager communautaire dans la charte du Parc. La commune est marquée par un habitat de coteaux, l'urbanisation de ce secteur est cohérente avec la structure urbaine communale et l'identité de Chartreuse.

Le site de projet n'est pas localisé dans la pente.

La partie non bâtie de l'OAP correspond à une prairie permanente pâturée par des chevaux et qui comporte quelques arbres (verger), essentiellement du Noyer commun (*Juglans regia*), mais aussi du Mûrier platane (*Morus australis*).

Le terrain est déjà desservi par les réseaux secs et humides situés à proximité immédiate : le réseau d'eau traverse à 20 m du terrain et l'électricité en limite. L'assainissement est géré en individuel à la parcelle.

Le secteur du Trouillet n'est concerné par aucun type de risque. Néanmoins le secteur directement au Nord et au Sud-Est du périmètre est quant à lui concerné par un risque moyen de glissement de terrain (G2c) tandis que la frange Ouest, au-delà de la voirie, est concernée par un risque faible de glissement de terrain (G1). Tout comme une grande partie du territoire du PLUi-H Cœur de Chartreuse, le secteur du Trouillet est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles, aléa pouvant être aisément pris en compte dans l'aménagement, si toutefois cela s'avère nécessaire.

A retenir :

Situation/Armature	Lieux Dit le Gazon- Groupe de moins de 5 constructions d'habitation
Densité	15 à 23 logements / ha- 3 logements environ, dont 1 en construction neuve et 1 ou deux par changement de destination de la grange existante sur la parcelle 626
Destination	Habitat
Ouverture à l'urbanisation	Zone UHd Zone A Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Accès à la RD 39 Conservation des caractéristiques patrimoniales de la grange Le site a fait l'objet d'une dérogation au principe de discontinuité au regard de la loi Montagne et à ce titre d'un avis de la CDNPS Savoie (cf rapport de présentation).

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de :

Conforter les fonctions résidentielles, dans un petit groupe de construction, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en respectant la trame urbaine existante.

Programmation des constructions

La vocation de cette zone sera exclusivement de l'habitat, destiné à accueillir 2 ou 3 logements, dont 1 en construction neuve sur les parcelles 628 et 532 et 1 ou deux dans le volume de la grange existante et située sur la parcelle 626

Insertion paysagère des constructions

Dispositions concernant la nouvelle construction

La nouvelle construction sera implantée :

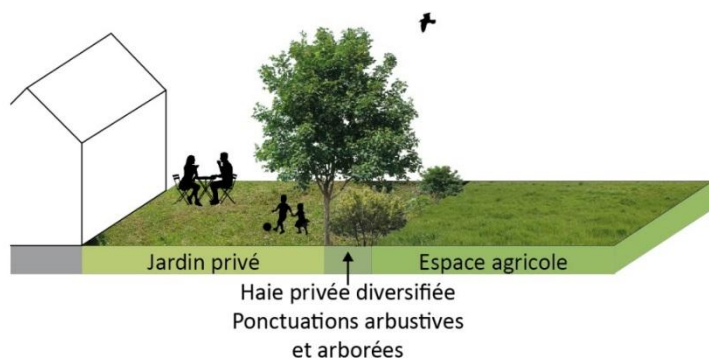
- En retrait de la limite parcellaire dans l'alignement de la grange existante.
- En quinconce par rapport à la construction existante au nord afin de limiter le vis-à-vis et de conserver la structure urbaine existante.

La hauteur de la construction nouvelle sera de Rez de Chaussée + étage + Combles

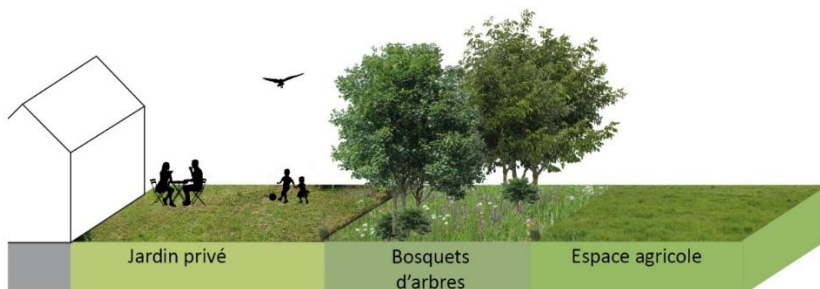
Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,3.

Le recours aux matériaux naturels et locaux est fortement conseillé pour la construction : pierre de taille, bois...

Un espace paysager de pleine terre est projeté sur la partie Est permettant de traiter la frange agricole. Les cépées existantes seront conservées autant que possible. Les limites seront traitées de manière paysagère en prenant appui sur la structure végétale en place.



Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « agricole »



Dispositions concernant la grange

Afin de permettre la création de jardins pour les logements à créer dans la grange, une partie de la parcelle 628 sera conservée. La rénovation du bâti se fera en conformément aux dispositions prévues dans le règlement.

Le recours aux matériaux naturels et locaux est fortement conseillé pour la construction : pierre de taille, bois...

Accès et stationnement

L'accès à la future construction sera réalisé par la voie privée existante.

Les stationnements nécessaires aux logements créés seront à réaliser sur le tènement du projet.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales l'échelle de la parcelle selon les dispositions prévues dans le règlement. Le dispositif devra permettre d'éviter toute pollution.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Commune de **SAINT FRANC****OAP n°3 -SECTEUR LE TROUILET - Vocation Habitat - Hameau nouveau**

Surface : 0.13 ha



- Périmètre du hameau nouveau
- Accessibilité viaire
- Construction à créer à vocation d'habitat
- Hauteur maximum autorisée
- Espace naturel
- Grange à réhabiliter pouvant faire l'objet d'un changement de destination

0 50 100 m

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLES



OAP N° 1- SECTEUR F6 LE TRÉPU– 0.07 HECTARES

Le site



F6 - SAINT-FRANC- 500m²



Le site est localisé au sud de Saint-Franc, à proximité du lieu-dit le Trépu. Il est accessible depuis la D39.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte élargi



Vue du site depuis la D39



Vue du site depuis l'habitation existante

Le site d'une superficie de 0.07 ha environ est localisé à l'Ouest de la D39, à environ 100 m de l'habitation. Il est bordé par un cordon boisé dense. Le site est visible depuis la D39. Il bénéficie d'une vue panoramique sur les reliefs de Chartreuse. Le site est une prairie permanente occupé par du pâturage à usage privé. Le site n'est pas inscrit dans une zone agricole à enjeu.

D'un point de vue environnemental, une zone humide à enjeu fort est localisée à environ 50 m au sud-ouest du site.

Le site est localisé en limite d'une zone d'aléa glissement de terrain fort.

Le réseau AEP est localisé à proximité du site. L'assainissement est géré à la parcelle dans cette zone.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :

- En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- Encourager la mutation d'une économie touristique centrée sur l'excursion **vers une économie touristique de séjour**

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour » **notamment en doublant le nombre de lits marchands par la création de 3 000 nouveaux lits par :**

- Le développement de l'hôtellerie de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés
- L'incitation aux porteurs de projets à développer **des hébergements typiques ou insolites** favorisant l'attractivité, adaptés aux activités de randonnée, en lien avec l'offre d'itinérance.

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'habitats légers de loisir à destination des courts séjours.

Ce projet a pour objectif de diversifier l'offre en hébergement touristique sur la commune pour répondre au manque de produits de ce type.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements insolites type habitat léger de loisirs
Capacité d'accueil	8 lits
Surface de plancher créée	40 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 2 habitats légers de loisirs.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les volumes doivent être simples afin de s'intégrer dans le paysage environnant, les volumes seront restreints. L'utilisation de matériaux locaux est à privilégier.

Insertion paysagère du projet

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, le cordon boisé Ouest sera maintenu. Le boisement sud regroupant des conifères pourra être aménagé pour accueillir de l'habitat léger de loisirs. Les constructions seront implantées en lisière afin de limiter les impacts paysagers. Les matériaux utilisés auront une tonalité adaptée au contexte de coteaux

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible depuis la D39. L'accès sera effectué par le chemin privé existant.

Stationnements : Les stationnements dédiés aux habitats légers de loisirs sera mutualisée avec les stationnements privatifs liés à l'habitation existante.

Mobilité douce : Un cheminement piéton sera aménagé depuis l'aire de stationnement. Il sera perméable et pourra être sous la forme de sentier.

Réseaux

Le site sera raccordé au réseau eau potable depuis le réseau existant de l'habitation. Le projet sera raccordé à l'assainissement autonome. Les habitats légers de loisirs pourront également être raccordés à l'électricité depuis le réseau existant desservant l'habitation à proximité.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration sera intégrée à la trame paysagère du site.

Gestion des risques

Le site étant inscrit en limite d'aléa fort glissement de terrain, les constructions devront s'implanter avec un recul suffisant de ce périmètre. Pour éviter les mouvements de sols, la végétation en place dans cette zone sera maintenue.

Commune de SAINT-FRANC

OAP n°1 -SECTEUR PE2 Trépu- Vocation Tourisme

SURFACE : 700 m²

- Périmètre d'application de l'OAP
 Accessibilité, modes doux et stationnement
 Voie d'accès existante
 Accès au site touristique
 Stationnements existants mutualisés
 Cheminement piéton perméable à créer
 Vocation et composition urbaine
 Zone dédiée à la construction d'habitat léger de loisirs
 Composition paysagère
 Espace paysager à maintenir et préserver - zone d'aléa glissement de terrain fort

OBJECTIFS : Compléter l'offre en habitat léger de loisirs sur le territoire

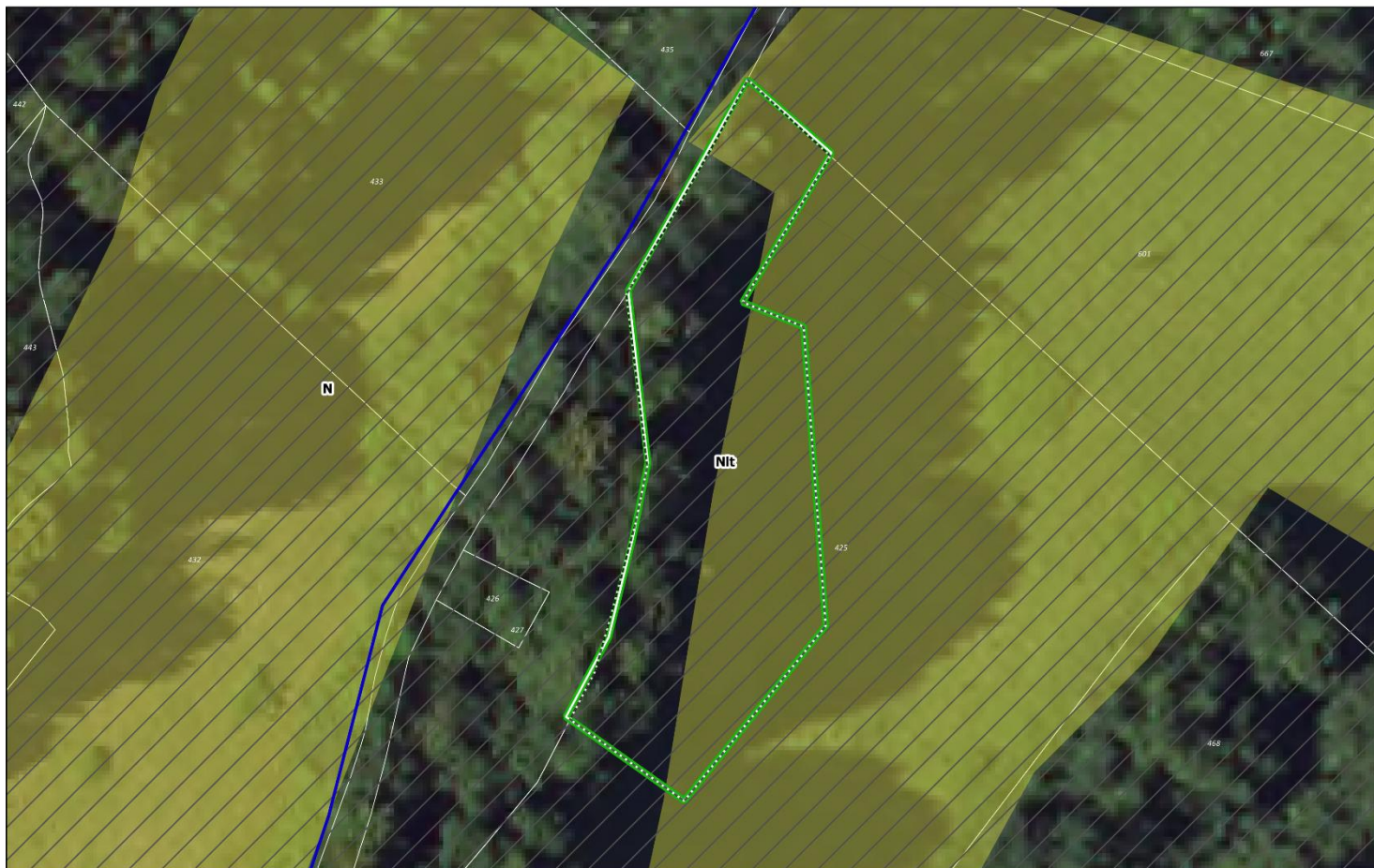
Capacité d'hébergement : 8 lits
 Surface de plancher créée : 40 m² maximum

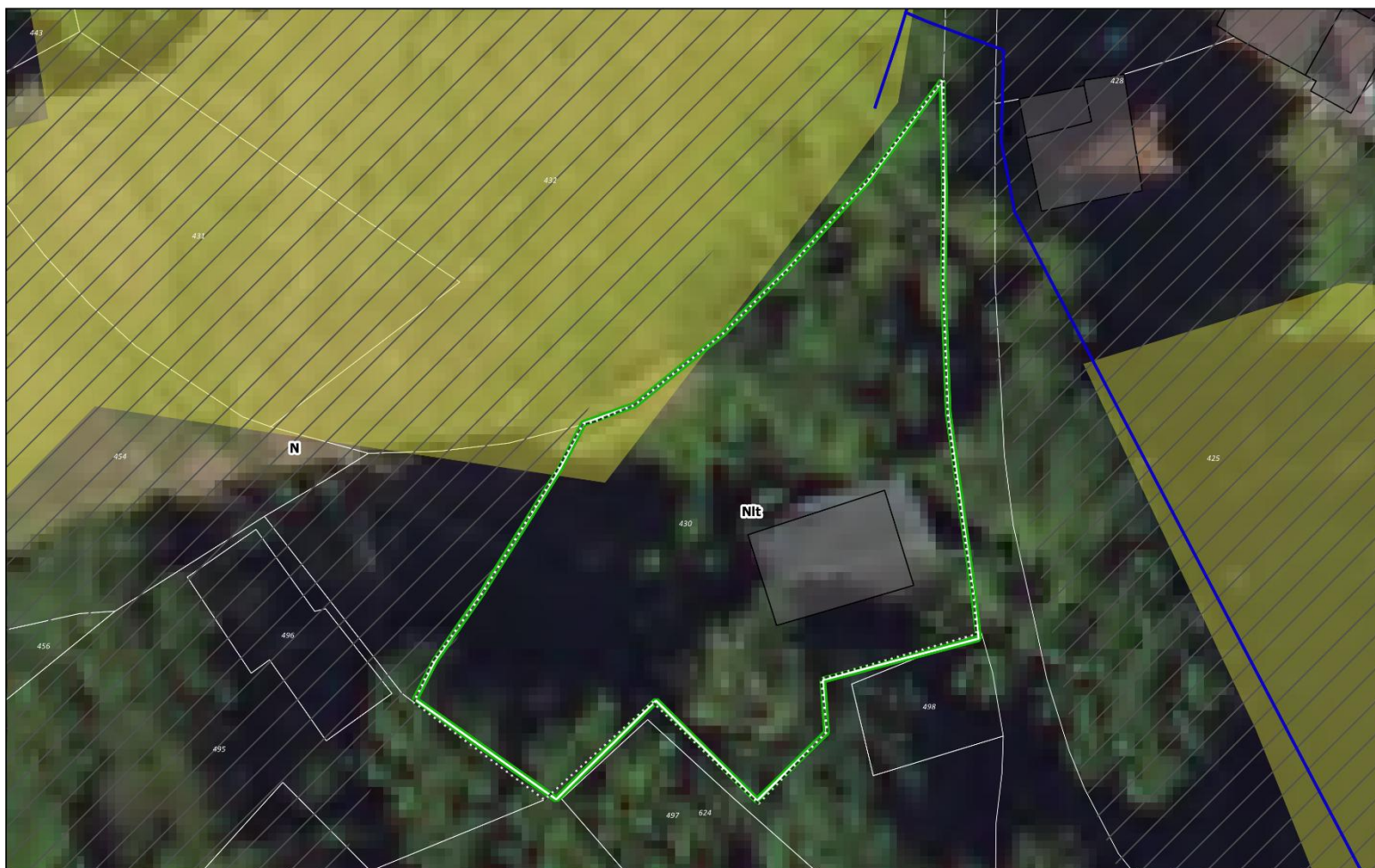
OAP N° 2- SECTEUR F3CHAMPROND– 0.24 HECTARES

Le site partie - nord



F3b - SAINT-FRANC- 1563m²

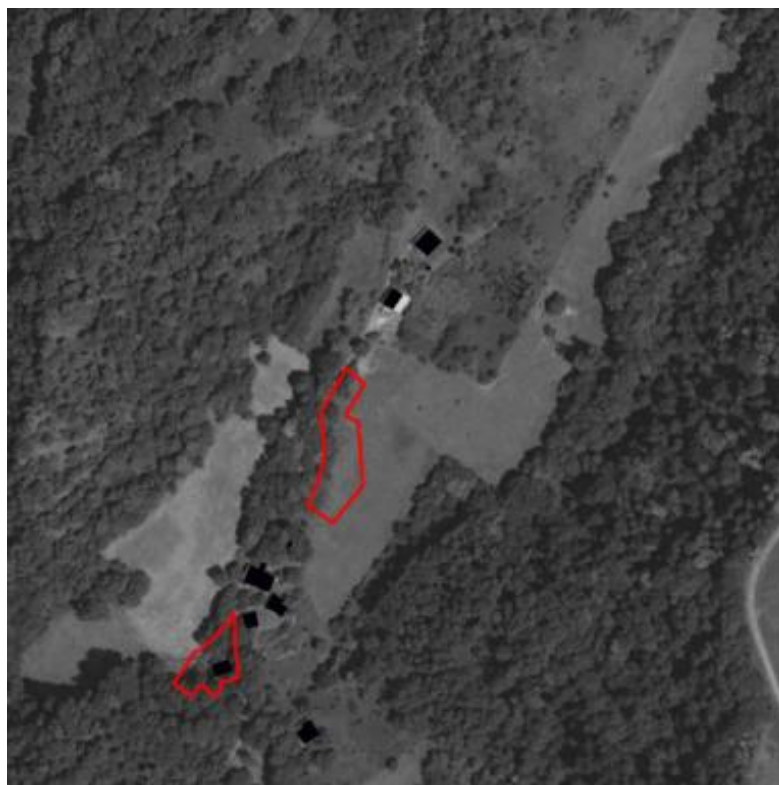




Le site est localisé au sud de Saint-Franc, à proximité du lieu-dit le Champrond. Il est accessible depuis une voie communale.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte élargi

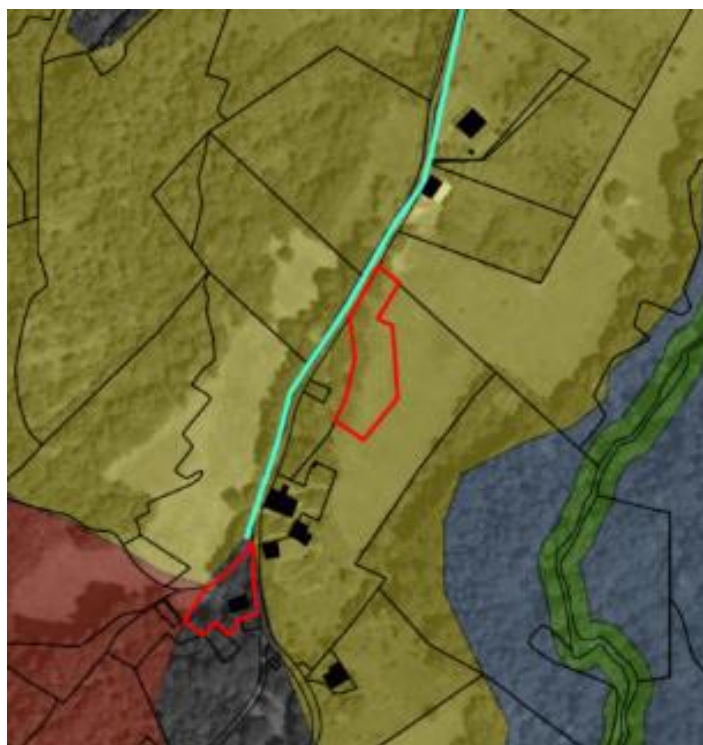


Vue aérienne du site

Les sites de projet ont une superficie totale de 2400 m² environ. Le secteur est déjà urbanisé par une habitation comprenant un gîte touristique. Un second gîte est en cours de construction également. Ce site a déjà une vocation touristique affirmée (17 lits). Le secteur de projet comporte deux sites : à l'entrée ouest de la propriété et au nord-est dans la continuité des constructions. Les sites sont occupés par de la prairie permanente. Une partie des terrains est identifiée à enjeu agricole faible. L'impact sur l'espace agricole reste à la marge.

Le site n'est pas compris dans un périmètre environnemental sensible.

Le secteur nord est impacté par un aléa glissement de terrain faible. Le site est desservi en réseau AEP et électricité. L'assainissement est géré à la parcelle dans cette zone.



Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :

- En compatibilité avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- Encourager la mutation d'une économie touristique centrée sur l'excursion **vers une économie touristique de séjour**

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour » **notamment en doublant le nombre de lits marchands par la création de 3 000 nouveaux lits par :**

- Le développement l'hôtellerie de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés
- L'incitation aux porteurs de projets à développer **des hébergements typiques ou insolites** favorisant l'attractivité, adaptés aux activités de randonnée, en lien avec l'offre d'itinérance.

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'habitats légers de loisir à destination des courts séjours.

Ce projet a pour objectif de diversifier l'offre en hébergement touristique sur la commune pour répondre au manque de produits de ce type.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements insolites type habitat léger de loisirs
Capacité d'accueil	14lits
Surface de plancher créée	70 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme. L'aménagement proposera la réalisation d'environ 3 habitats légers de loisirs.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les volumes doivent être simples afin de s'intégrer dans le paysage environnant. L'utilisation de matériaux locaux est à privilégier.

Insertion paysagère du projet

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, les constructions seront implantées en lisière afin de limiter les impacts paysagers. Les matériaux utilisés auront une tonalité adaptée au contexte de coteaux

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible par une voie communale depuis la D1006. Les accès aux sites seront réalisés depuis la voie existante. Il n'est pas prévu de créer des accès spécifiques.

Stationnements : Les stationnements dédiés aux habitats légers de loisirs seront mutualisés. Ils seront répartis sur les deux sites. Dans les deux cas, ils seront implantés en entrée du site en bordure du chemin existant.

Mobilité douce : Deux cheminements piétons seront aménagés depuis les aires de stationnements. Ils seront perméables et pourront être sous la forme de sentier. Les cheminements seront autant que possible PMR.

Réseaux et gestion des risques

Les deux sites de projet seront raccordés au réseau eau potable. Les habitats légers de loisirs pourront également être raccordés à l'électricité. Les sanitaires seront gérés en autonome. Un raccordement au réseau d'assainissement de l'habitation pourra être envisagé suivant les contraintes techniques. L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les constructions implantées en aléa glissement de terrain faible devront respecter les règles associées.

Commune de **SAINT-FRANC****OAP n°2 -SECTEUR F3 Champrond - Vocation Tourisme**SURFACE : 2400 m²

OAP N° 3- SECTEUR F7 LA BERTHE – 1.4 HECTARES

Le site



F7 - SAINT-FRANC- 14329m²



Le site est localisé à l'est de Saint-Franc, à proximité du lieu-dit la Berthe. Il est accessible depuis une voie communale.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte élargi



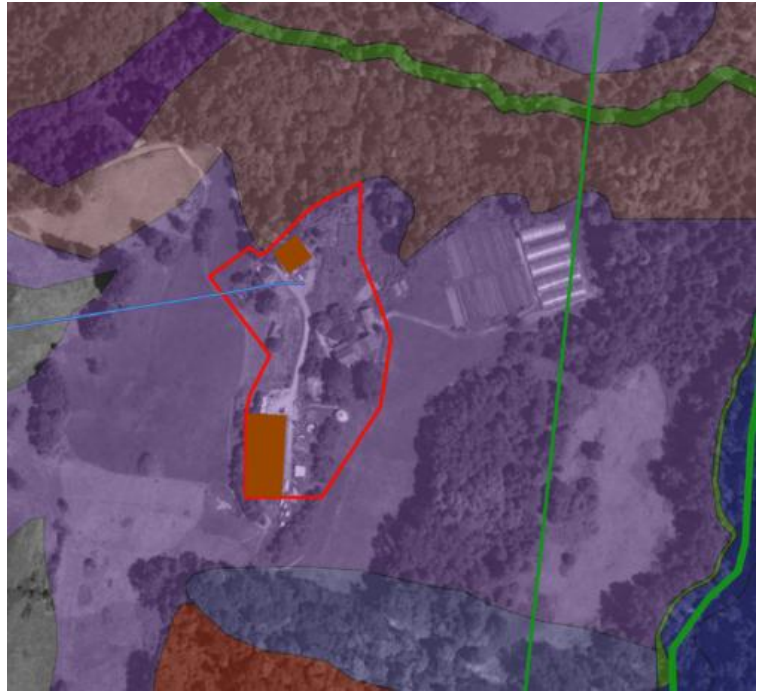
Vue du site vers l'habitat au nord-ouest et le hangar



Vue du site vers la bergerie au nord-est

Le secteur de la Berthe, a une vocation agricole ancienne qui perdure aujourd'hui à travers un projet associatif. En effet, il s'agit d'un réinvestissement d'un site non occupé depuis plusieurs années. Le projet porte sur un hameau agricole habité.

Le site est occupé par une ferme pluriactivités et de l'habitat. Ce projet économique a permis la création de 10 emplois (hors emplois saisonniers). L'objectif est de tendre vers une « micro ferme écologique intensive ». Le projet vise à poursuivre le développement de ce site en ajoutant l'accueil touristique comme activité complémentaire. L'accueil du public est un pilier central du projet global, le flux de visiteurs sur le site peut atteindre 20 personnes hors événement. Dans ce contexte, la création d'espaces dédiés pour l'accueil est prioritaire. Une condition essentielle du développement de l'accueil touristique et pédagogique reste la capacité à habiter durablement le hameau en réhabilitant les constructions existantes en logement.



Les abords des constructions sont occupés par de la prairie permanente. Ces terrains n'ont pas d'enjeux agricoles, ils ne sont pas utilisés pour l'agriculture. D'un point de vue environnemental, un corridor souple est présent à l'est du site à une distance de plus de 100 m. Le projet n'aura pas d'impact sur celui-ci.

Le site est impacté par un aléa glissement de terrain moyen. Le projet devra se conformer au règlement associé.

Le site est desservi par le réseau AEP. L'assainissement est géré à la parcelle dans cette zone.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « permettre un maintien de la dynamique de village et préserver les trames urbaines traditionnelles »

- Inscrire l'urbanisation dans son cadre paysager et environnemental et préserver les vues sur les grands paysages
- Conforter l'usage agricole par le maintien et la création de sièges d'exploitation intégrés à leur environnement
- Favoriser le développement de l'hébergement touristique dans le diffus

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour » **notamment en doublant le nombre de lits marchands par la création de 3 000 nouveaux lits par :**

- Le développement l'hôtellerie de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés
- L'incitation aux porteurs de projets à développer **des hébergements typiques ou insolites** favorisant l'attractivité, adaptés aux activités de randonnée, en lien avec l'offre d'itinérance.

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'habitats légers de loisir sur un site en lien avec le développement de l'activité agricole, de permettre la réhabilitation des constructions agricoles pour de l'habitat.

Ce projet a pour objectifs de diversifier l'économie touristique du territoire et participer au développement économique agricole porté sur le développement durable.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements insolites type habitat léger de loisirs et équipements liés
Capacité d'accueil	20 lits
Surface de plancher créée	180 m ² maximum pour les hébergements touristiques insolites
Ouverture à l'urbanisation	Zone UH, zone dédiée aux centralités principales ou secondaires des communes de « pôle villageois » et groupes de constructions traditionnelles, hameaux sans fonction de centralité. Zone Nlt, Secteurs de Taille et de Capacité Limitées dédiés aux loisirs et aux hébergements touristiques insolites Zone A pour la partie sud du secteur, dédiée aux zones agricoles.

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 4 hébergements touristiques insolites et d'équipements sanitaires.

Composition urbaine

Les 4 hébergements touristiques insolites seront localisés à l'Est du hameau, à proximité des constructions existantes tout en portant attention à limiter le vis-à-vis. L'organisation des emplacements et des espaces communs s'intègre dans le contexte urbain en évitant toute implantation diffuse.

Les volumes des habitats légers de loisirs doivent être simples afin de s'intégrer dans le paysage environnant. L'utilisation de matériaux locaux est privilégiée.

Insertion paysagère du projet

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, les habitats légers de loisirs et les équipements sanitaires seront implantés à proximité des constructions existantes. Les matériaux utilisés auront une tonalité adaptée au contexte environnant. La végétation en place sera maintenue autant que possible pour préserver le caractère naturel et agricole du site.

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible une voie communale qui permettra de desservir l'ensemble des habitats légers de loisirs. Les accès aux habitats légers de loisirs seront réalisés par des sentiers piétonniers organisés depuis les stationnements.

Stationnements : Les stationnements dédiés aux habitats légers de loisirs seront implantés dans des poches à proximité de la voie de desserte du hameau existante. Une mutualisation avec les stationnements privés liés aux habitations existantes est encouragée.

Mode doux : des cheminements piétons seront aménagés pour accéder aux habitats légers de loisirs et aux équipements sanitaires éventuels depuis les aires de stationnement. Ces cheminements auront des emprises limitées sous forme de sentier. Ils seront traités en matériaux perméables.

Réseaux

Les nouvelles constructions (habitat léger de loisir et équipement sanitaire) seront si nécessaire raccordées à l'assainissement autonome existant. L'installation autonome devra être suffisamment dimensionnée pour recevoir le traitement. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux AEP et électricité existants.

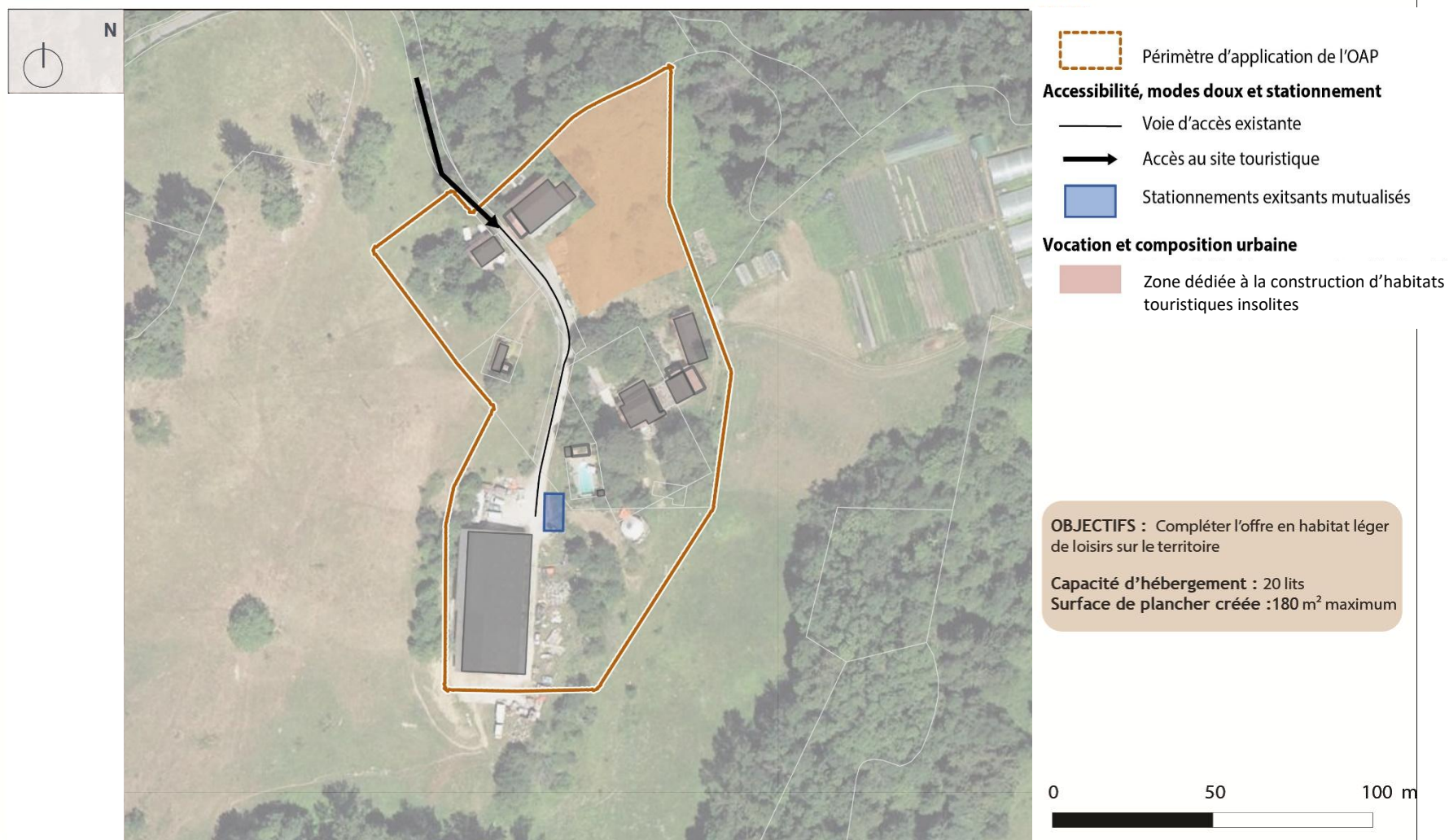
L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration sera intégrée à la trame paysagère du site.

Gestion des risques

Le site étant en partie inscrit dans une zone d'aléa moyen glissement de terrain, les constructions seront soumises aux règles associées.

Commune de **SAINT-FRANC****OAP n°3 -SECTEUR F4 La Berthe- Vocation Tourisme**

SURFACE : 1.4 ha





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT JEAN-DE-COUZ



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLIQUE FRANÇAISE



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE	3
-------------------------------	----------

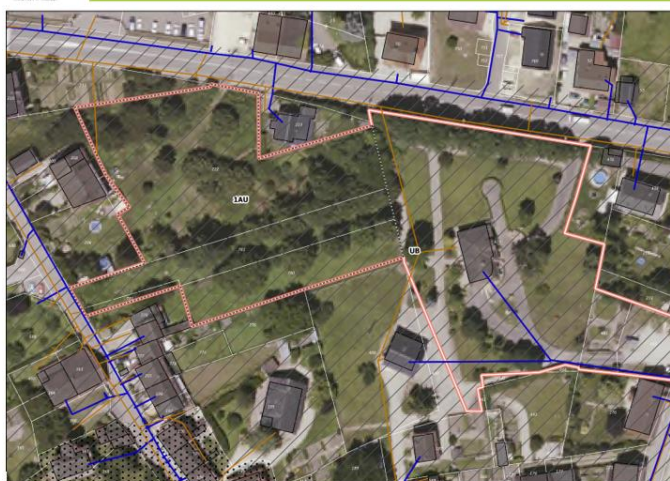
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
--	----------

GUIDE DE LECTURE

Introduction - Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



Une carte figurant le périmètre du site et les différentes contraintes à prendre en compte dans l'aménagement figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse un état des éléments à prendre en compte : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment...

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

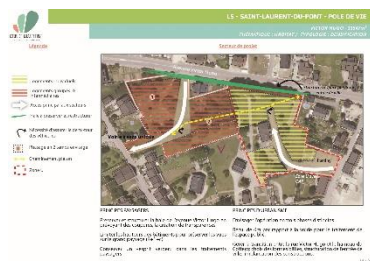
Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



J2-LE REPLAT-CHEF-LIEU- 0.2 HECTARES

Le site



J2 - SAINT-JEAN-DE-COUZ- 2460m²



La zone de projet se situe au cœur du Chef-Lieu, au lieu-dit Le Replat et se présente sous la forme d'un terrain plat triangulaire au parcellaire morcelé. Elle est ceinturée par des voiries : à l'est le CD45, à l'ouest la voie communale de Côte Barrier à St Jean et au sud une rue et une placette qui donnent accès la Mairie et à l'école.

Elle accueille sur ses bordures sud et ouest 5 constructions traditionnelles, dont 3 habitations, une grange, et une ancienne tournerie. Les autres parcelles, qui forment le cœur et les bordures nord et est du site, sont laissées en espaces verts.

Le secteur connaît des problèmes de fonctionnement :

- Les débouchés des voiries qui ceinturent la zone de projet sur le CD45 sont problématiques en raison d'une mauvaise visibilité.

Le stationnement pour les usagers de la Mairie et de l'école est très réduit et conduit à occuper la voirie et des espaces privatifs extérieurs, créant une gêne au niveau de la circulation, une nuisance et des conflits avec les riverains.



Vue sur l'OAP depuis la partie sud du secteur

À retenir :

Situation/Armature	Saint-Jean de Couz-chef-lieu et pôle villageois Centralité de rang 1
Destination	Espaces et Équipements d'intérêt collectif Habitat
Ouverture à l'urbanisation	Compatibilité avec les principes de l'OAP Zone UB1 soumise à un aménagement d'ensemble

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de constituer un espace structurant au cœur du chef-lieu et d'améliorer les circulations et le stationnement sur la polarité administrative tout en densifiant une dent creuse significative du village.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Requalifier les espaces de déplacements au sein du village
- Finaliser l'urbanisation du village

Programmation

Vocation principale : Espaces et équipements d'intérêt collectif et habitat

Réorganisation des espaces d'équipements d'intérêt collectif

- Création d'un nouvel accès en sens unique facilitant la circulation des bus scolaires
- Création d'un abri bus
- Création de stationnements publics
- Création d'un espace public central
- Sécurisation de la RD45
- Session de lots constructibles pour l'habitat

Pour les constructions neuves, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions reprendront le volume des constructions existantes et s'inspireront de leurs volumétries et couleurs. Des volumes de toitures de même type (plan rectangulaire simple, sans décrochés accessoires..., avec une implantation dans la même logique que l'implantation existante [implantation sur la parcelle, en limite de voirie pour créer la rue...] s'inséreront naturellement au bâti ancien.

Implantation du bâti

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti limitant les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage

Le bâti devra respecter un alignement par rapport à la voirie, conservant l'effet de rue et la morphologie bâtie traditionnelle du chef-lieu, avec un recul de 5 mètres maximum toléré.

Desserte et stationnement

Accès : une voirie interne traversant le secteur d'est en ouest sera créé, afin de desservir les constructions existantes et réalisera un bouclage du chef-lieu. Celle-ci sera dimensionnée pour les bus, permettant éventuellement de déplacer l'arrêt de bus du village sur la zone du projet.

Stationnements : Les stationnements prévus seront implantés en bande et le long de la voirie, il en va de même pour les stationnements pour la Mairie et l'école [une dizaine de places de stationnement]. Des places de stationnement seront créées pour les besoins des usagers de la Mairie et de l'école. L'arrêt de bus pourrait être déplacé sur le site.

Mobilité douce : un cheminement piéton permettra la connexion piétonne avec la Mairie et l'école facilitant l'accès. Le cheminement se prolonge le long du ruisseau, sécurisant l'accès aux stationnements.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible [stabilisé, gravillons...].

- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis notamment, sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant.

Le cœur vert prévu dans le projet permettra la création d'espace de loisirs rendus publics et pouvant accueillir des petits aménagements de type aires de jeu.

Les vues sur le grand paysage seront maintenues.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique. Ils seront de préférence traités avec des matériaux perméables.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone Ub1 et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.

Légende

-  Logements individuels et implantation préférentielle
-  Accès principal au secteur en sens unique
-  Stationnement mutualisés
-  Cheminement doux
-  Espace public
-  Espace tampon/ de respiration
-  Arrêt de bus

J2 - SAINT-JEAN-DE-COUZ - POLE VILLAGEOIS

LE REPLAT - 2460m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION

Secteur de projet



PAYSAGE

Traitement qualitatif et paysager du futur espace public

Conserver les qualités patrimoniales paysagères et architecturales

Insertion paysagère du projet et connexion mode doux dans l'esprit village existant

PRINCIPES D'URBANISME

Création d'un maillage routier et piétonnier facilitant l'accès à la Mairie et l'école

Implantation des constructions nouvelles avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement pour poursuivre et créer la rue

Création d'une aire de stationnement public le long de la voirie

id : 11



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT JOSEPH-DE-RIVIÈRE



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLIQUE FRANÇAISE LE DÉPARTEMENT



CLUB-PLUi
pour une planification durable



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

<u>GUIDE DE LECTURE DE L'OAP</u>	<u>3</u>
--	----------

<u>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT</u>	<u>4</u>
--	----------

R1-CENTRE BOURG – 18 500 M²	5
---	----------

GUIDE DE LECTURE DE L'OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 11547m²



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

 Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- / Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



R1-CENTRE BOURG – 18 500 M²

Le site



Enjeux

Paysager

Maintien et prise en compte des vues remarquables dans les choix d'urbanisation.

Formes urbaines

Transition entre les différentes ambiances (cœur de bourg et quartier pavillonnaire)

Financier

Enjeux en matière de finances locales
(un urbanisme diffus et étalé génère plus de dépenses pour la collectivité : réseaux et voirie divers, gestion des déchets...)

Déplacements

Penser un urbanisme plus compact qui favorise les déplacements à pieds et en vélo



Le hameau du Fond de Rivière est le premier des trois « espaces » qui a constitué le centre-village.

Ce site est localisé en continuité immédiate du centre ancien entre le chemin de Rivière aux Satres et la route départementale D520.

Trois ambiances encadrent le site : une ambiance de village dense à l'ouest, une ambiance de quartier pavillonnaire plus lâche à l'est et une large ouverture au nord-est du site qui offre une échappée visuelle sur la plaine agricole. Par ailleurs le site est bordé par la RD520 qui constitue l'axe principal du centre-bourg.

Il s'articule sur la rue du même nom, dépourvue d'espaces publics (trottoirs, bandes cyclables, stationnements) du fait d'une implantation à l'alignement immédiat de la voirie.

Bien que moins hautes, les constructions sont continues ou semi-continues et prolongent le caractère urbain et centrale du Bourg.

Au-delà de la rue du Fond de Rivière, le tissu urbain devient plus lâche, les pavillons se détachent en bordure des espaces agricoles.



Analyse urbaine

Les vues internes à l'espace urbanisé sont interdépendantes avec les espaces publics. En effet, elles sont d'abord conditionnées par l'orientation et la largeur des rues et par le gabarit des bâtiments. Mais les espaces publics sont le lieu d'observation de ces vues. Des espaces de qualité les mettront en valeur et réciproquement, des vues intéressantes animeront l'espace public.

Les ensembles homogènes

Les secteurs anciens du Bourg et de certains hameaux constituent des ensembles bâtis homogènes qui confèrent au lieu une identité propre. A ce titre les centres historiques et structurants du Bourg, de la Bourderie, des Demay et des Grollets sont identifiés dans leur ensemble afin de conserver cette homogénéité dans le bâti et dans la structuration du tissu urbain.

La présence de trois ambiances est un support à la diversification de l'offre de logements : habitat dense en transition avec le Bourg ancien, logements collectifs adossés à la RD520, bâti individuel pour une transition douce avec les pavillons et la plaine agricole.

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint Joseph de rivière-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	Dans la tranche A, la densité moyenne sera de 10 log/ha minimum soit 8 à 10 logements minimum en comptant les deux logements existants Dans la tranche B, la densité moyenne sera de d'environ 20 log/ha minimum soit 9 à 12 logements en comptant les logements existants
Type d'habitat	Logements individuels, groupés et intermédiaires
Mixité sociale	Minimum 25 % de logements en location ou accession sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zone UA1 : création de logements en division parcellaire sous condition de réalisation des travaux de création de voirie et aménagement de carrefour cf. condition dans le paragraphe « modalité d'ouverture à l'urbanisation et phasage » Zone 1AU : ouverture à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectif et programmation :

L'objectif du projet de renforcer le centre bourg de Saint Joseph de Rivière en densifiant la trame urbaine et en structurant le front urbain résidentiel situé à l'ouest du chef-lieu.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

Assurer la transition entre le bourg ancien, l'habitat pavillonnaire et les espaces ouverts de la plaine agricole, à travers un épannelage progressif.

Assurer le lien entre le futur quartier et le reste du village et notamment les équipements publics

Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée

Optimiser l'occupation du sol par des formes urbaines denses

Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage

S'inspirer du tissu urbain dense existant et faire de ce quartier, un quartier miroir de celui de l'Eglise

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera 25% de logements en accession ou location sociale

L'aménagement proposera au total la réalisation de 17 à 22 logements répartis comme suit :

- Secteur nord, en zone UA1 : construction d'environ 8 à 10 logements de type habitat individuel et/ou groupé
- Secteur sud, zone UA1 et 1AU : construction d'environ 9 à 12 logements individuels, groupés, intermédiaire

Composition urbaine

Cette opération a pour objectif de diversifier l'offre en logement sur le centre bourg, afin de répondre aux besoins, tout en respectant les formes urbaines environnantes et les typologies de l'habitat existant sur le secteur, bâti intermédiaire, groupés et individuels.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1+C pour l'ensemble des typologies d'habitat.

Sur la partie nord, les nouvelles constructions s'inscriront dans le cadre de divisions parcellaires. Une mutualisation des accès sera recherchée pour minimiser l'impact sur les nouvelles parcelles créées. Quant aux nouvelles constructions, afin d'optimiser les espaces extérieurs, elles seront au plus proche des limites parcellaires. Dans cette même recherche d'optimisation, les espaces de stationnements extérieurs privatifs entre deux parcelles pourront être accolés.

Sur la partie Sud, une gradation de la densité du bâti se fera entre la RD520 et la zone agricole : soit les constructions les plus denses au plus proche de la RD (de type habitat groupé et/ou intermédiaire) et les moins denses au plus proche de la zone agricole (de type habitat individuel et/ou habitat groupé).

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

NB : Une consultation du département de l'Isère, gestionnaire de la Route Départementale, sera nécessaire pour la conception de l'accès à la RD.

Accès : Bordée par la RD520 le site est bien desservi, ainsi la desserte de chaque tranche sera réalisée depuis cette route départementale par des voies en impasses aménagées pour permettre le retournement aisé des véhicules. Les accès de chacune des tranches pourront être reliés afin de créer une voirie interne.

Ces voies seront gérées en voies partagées tous modes confondus. Elles auront un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée, tout en assurant la sécurisation des cheminements des piétons.

Stationnements : Chaque logement des différentes tranches disposera d'un garage couvert.

En dehors des stationnements gérés sous forme de garages couverts, les places de stationnement complémentaires (2^{ème} place de stationnement par logement + place visiteurs à raison d'une place pour 4 logements), seront gérées sous forme de poches végétalisées et paysagées qui pourront être accolées entre deux parcelles.

Qualité paysagère

La relation à la plaine agricole et aux coteaux est importante sur ce site. En effet de larges échappées visuelles offrent une vue remarquable sur les espaces agricoles et les coteaux boisés. Le maintien de ces vues est pris en considération dans le projet par :

- Des coupures dans l'urbanisation
- Discontinuité et orientation du bâti
- Une réflexion sur l'épannelage des bâtiments
- Espaces d'ouverture créés par des percées grâce aux aménagements tels que la voirie/espaces publics

Tous les espaces plantés au sein du projet (parc, jardins, franges arborées) constitueront une armature végétale qui assure la continuité avec le paysage environnant. Ainsi la limite avec la zone agricole, tout comme les limites avec les espaces bâtis sera traité par un espace intermédiaire entièrement végétalisé. Une diversité des strates végétales et des espèces sera privilégiée.

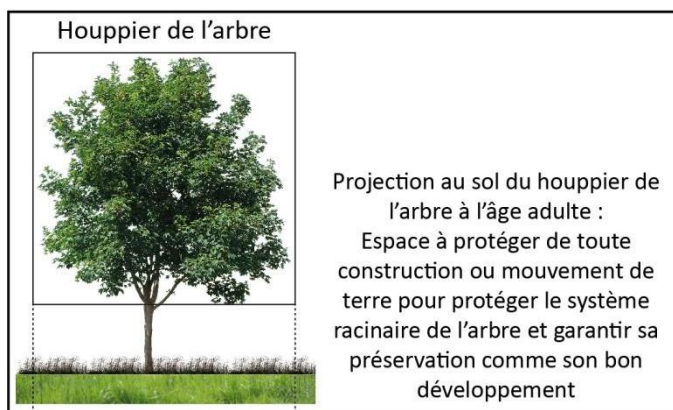
Les arbres existants du secteur participent à la qualité paysagère du site. Les arbres repérés sur la carte seront conservés ou reconstitués afin d'intégrer les bâtiments dans leur contexte. Les arbres non repérés sur la carte seront préservés autant que possible.

Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié. La zone N sera traitée par un espace paysager.

Tous les lots prévus dans le projet présenteront un coefficient de végétalisation d'au moins 0,30.

Cette dilatation de l'espace naturel alentour au sein du projet participe à une meilleure acceptation de la proximité du voisinage.



Prise en compte des risques

Sur le périmètre du secteur de projet est identifié un aléa de crues à caractère torrentiel, consécutif aux débordements du Chorolant en amont du bourg.

Une petite partie du périmètre du projet se situe ainsi en secteur tramé T2.III, soit un aléa fort T3 (carte d'aléas de 2018), ce qui le rend inconstructible (zone de risque RT2). Pour cette raison, afin de permettre l'écoulement d'une crue centennale du Chorolant, cette partie de l'OAP est inconstructible et devra être préservée espace paysager accueillant des dispositifs de gestions de la crue de type noue. L'objectif étant de se prémunir de l'aléa identifié, sécurisant par ailleurs, le bourg de Saint Joseph et les constructions en périphérie immédiate de la zone naturelle.

Une étude de caractérisation des aménagements est à prévoir, en lien avec l'autorité compétente en matière de GEMAPI, le SIAGA. Ce secteur est classé en zone Naturelle de Loisirs. Il pourra accueillir des aménagements publics type banc, cheminements...

Pour ce qui est de la majeure partie du périmètre de projet, elle se situe en secteur tramé T2.II, soit un aléa moyen T2 et en secteur tramé T1.I, soit un aléa faible T1 (carte d'aléas de 2018), secteurs qui sont constructibles en zone urbanisée, sous réserve de respecter certaines prescriptions et procédures dans l'aménagement de ce secteur (zones de risques Bt1 et Bt2) décrites dans le chapitre risque du règlement. À ce titre, outre un bâti et une architecture adaptée aux risques d'inondation, les aménagements devront aussi prendre en compte des parcours à moindres dommages des débordements du torrent et intégrer par exemple des noues inondables, etc.

Gestion des eaux pluviales

Le site du fond de rivière, proche d'une zone d'aquifère, est un secteur d'aléa inondation. Il s'agit à travers l'aménagement du quartier de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales afin d'éviter la fragmentation du milieu et des surcoûts de réseaux.

Gérer les eaux pluviales, c'est aujourd'hui privilégier les techniques alternatives dans les opérations urbaines. Il s'agit d'éviter la saturation des réseaux en anticipant l'effet de l'urbanisation et de l'imperméabilisation sur l'augmentation du volume d'eau de ruissellement. En favorisant les surfaces perméables, on raccourcit le chemin de l'eau au plus près de son cycle naturel.

Dans la conception d'un quartier, les milieux humides peuvent tamponner les flux d'eaux pluviales grâce à leur rôle d'éponge. Cela pourra être le cas grâce à l'espace vert commun au centre de l'opération. Le choix de matériaux naturels pour les équipements favorise l'intégration paysagère des milieux humides dans le paysage urbain.

La gestion en surface des écoulements met en valeur le parcours de l'eau. Le rendre visible à travers la création de noues végétalisées peut avoir une valeur de sensibilisation du fonctionnement écologique du territoire auprès de ses habitants.



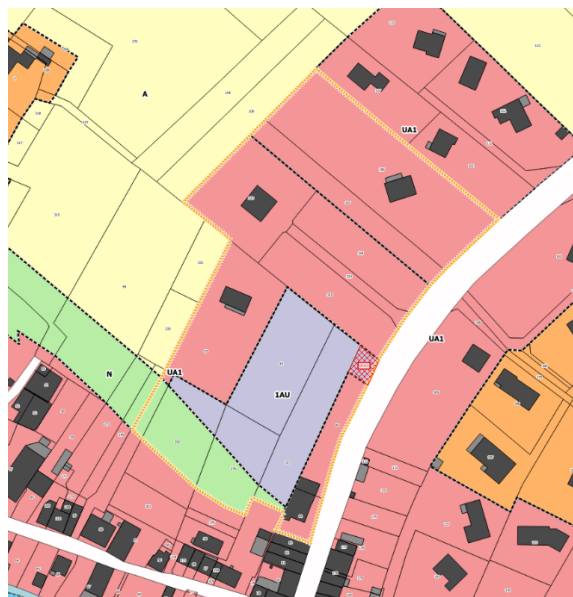
Aires de stationnement filtrants (dalles alvéolées, enrobé drainant, pavés poreux, nid d'abeille)



Modalités d'ouverture à l'urbanisation et Phasage

L'OAP pourra se faire en 2 tranches distinctes, mais selon un aménagement d'ensemble respectant les principes de la présente OAP :

- **A- Zone UA1** : opération de création de logements en division parcellaire. Cette opération pourra se faire à condition que le carrefour d'accès unique à la Route Départementale ainsi que la voie d'accès à l'opération de logements intermédiaire soient prévus et intégrés à la conception de cette tranche. Une mutualisation des stationnements sera recherchée avec les autres opérations.
- **B- Zone 1 AU + autre zone UA1a** : Cette opération pourra se faire à condition que la voie de desserte et le carrefour d'accès à la RD soient réalisés.



PLUI-h valant SCOT _ CCCC_SAINTE-JOSEPH-DE-RIVIERE (38)

OAP R1 _ CENTRE-BOURG


Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de connexion viaire à envisager
- Accès dans le site à aménager depuis la RD

Vocation et composition urbaine

- Espace d'implantation d'habitat individuel, suite à des divisions parcellaires avec mutualisation des accès
- Diversité d'habitat du plus dense, à l'est, (Habitat intermédiaire), au plus lâche, à l'ouest, (Habitat individuel), accompagné d'espace commun d'agrément et de stationnement.
- Principe d'orientation des façades principales
- Hauteur des constructions

Composition paysagère

- Courbes de niveau - Equidistance 5m
- Zone N à intégrer dans l'aménagement d'ensemble
- Transition paysagère
- Arbre existant à conserver
- Maintien des vues sur le grand paysage



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT-LAURENT-DU-PONT



Une opération réalisée avec le soutien financier de



SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE	5
L6-AVENUE DE LA GARE 0,5 HA	11
L7-ROUTE DE VILLETTE – 0,65 HA	16
LES OAP DE MOLLIET SABET ET CHARLES BERTY	21
L10-CITE MARGARON — 0,5 HA	29
L12-LES BOURDOIRES – 0,7 HA	34
L13-LE COLLEGE	39
EX-ROSSIGNOL – 2,5 HECTARES	45
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIE	49
L1-GRANGE VENIN-4,8 HECTARES	50
L14-GRANGE VENIN SUD-2,8 HA	58
L2-LE GAS-4,2 HECTARES	64

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

HABITAT

ECONOMIE

TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

Bâtiment agricole

Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Emplacement réservé

Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

Réseau assainissement

Réseau AEP

Agriculture

Enjeu faible

Enjeu moyen

Enjeu fort

Risque complet

Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

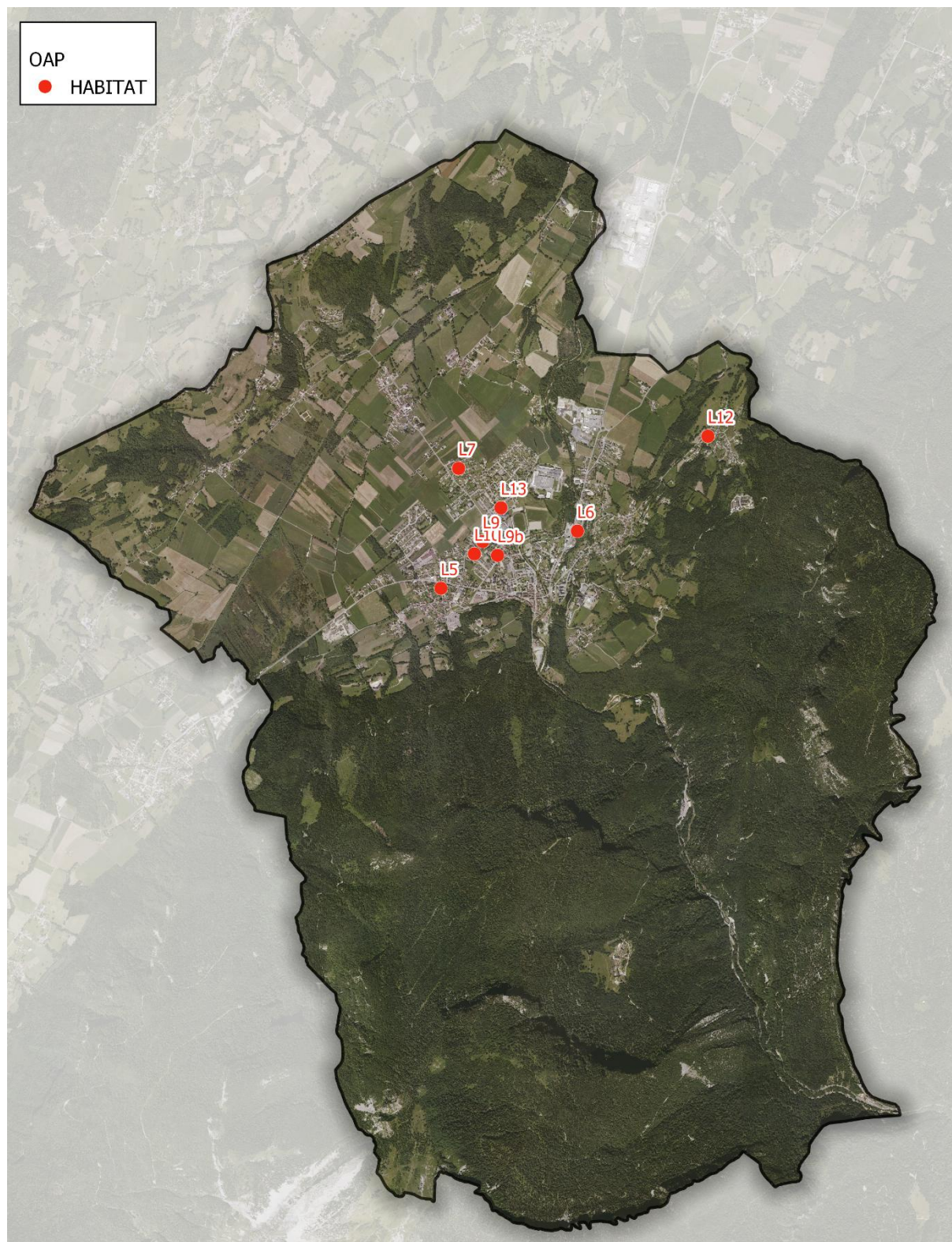
Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 11547m²



Le secteur « Cotterg/Victor Hugo » est localisé à l'ouest du centre-ville de la commune. L'OAP couvre un secteur d'environ 1,2 hectare, localisé entre l'avenue Victor Hugo, la rue de La Vieille Tour, la rue des Anciens Combattants ainsi que la rue du Cotterg.

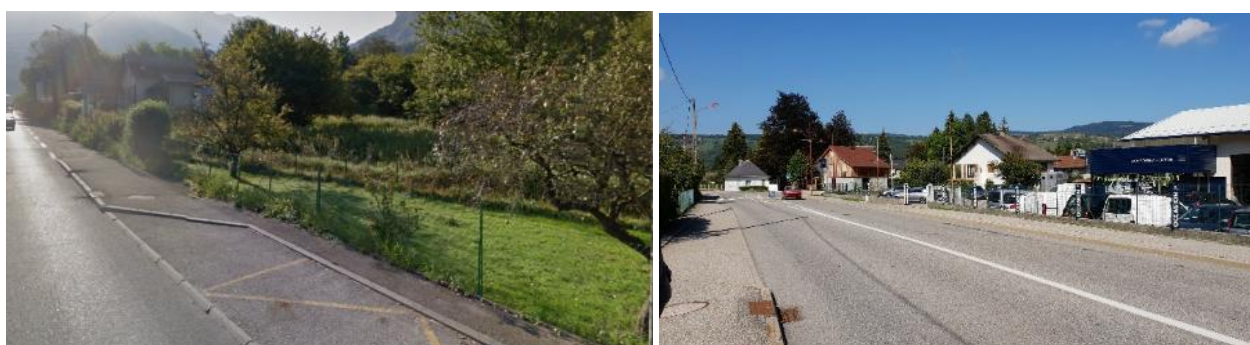
Le secteur OAP, considéré comme un espace en « dent creuse » longe l'avenue Victor Hugo, axe vitrine, du Cœur de Chartreuse. Les services et commerces sont relativement proches et facilement accessibles.

Le tènement est aujourd'hui occupé à l'Ouest par un verger et des broussailles, à l'est par une construction et son espace d'agrément.

La trame bâtie est rurale et intimiste, en lien avec la végétation omniprésente.



Le secteur OAP vu depuis la rue Victor Hugo



À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	Partie ouest (secteur 1 et 2) : 33 logements par hectare Partie est (secteur 3) : 15 logements par hectare
Destination	Habitat — Logements groupés et individuels
Ouverture à l'urbanisation	Deux opérations d'aménagements d'ensemble déclinées comme suit : Tènement Est (secteur 3) : Zone UB avec OAP : organisation des divisions parcellaires potentielles- Tènement ouest (secteurs 1 et 2) : Zone 1 AU

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le secteur résidentiel de Saint-Laurent-du-Pont et de gérer la transition entre le hameau du Cotterg et l'avenue Victor Hugo.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Organiser les divisions parcellaires afin d'éviter les conflits de voisinage
- Créer une nouvelle offre de logement diversifiée à proximité immédiate du centre-bourg
- Conserver l'esprit « verger » du site, dans les futurs aménagements paysagers

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

La densité moyenne sera de :

- sur la partie est (secteur 3) 15 logements par hectare, soit environ 4 logements.
- sur la partie ouest (secteur 1 et 2) 33 logements par hectare, soit une quinzaine de logements

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 25 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

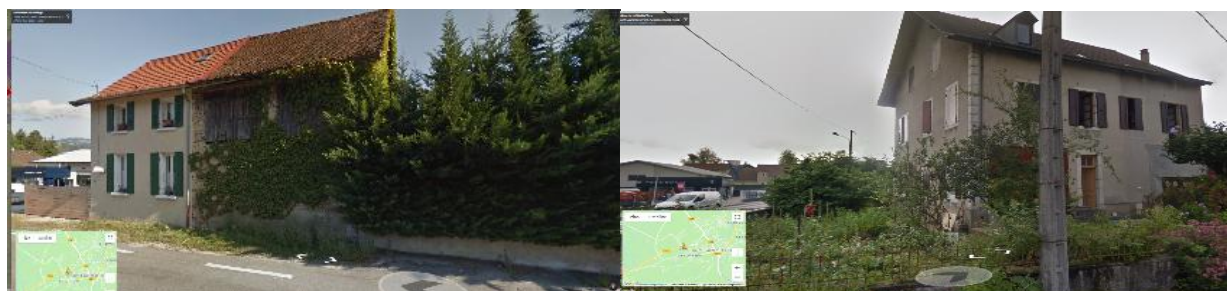
Insertion paysagère au sein des espaces résidentiels

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire, préférentiel pour le développement de l'habitat. Au sortir d'un espace résidentiel peu dense et au nord du hameau du Cotterg à la morphologie bien structurée, il s'agit d'organiser et de gérer la transition entre ces espaces aux formes bien distinctes, tout en renforçant l'offre de logement existante.

Conforter l'offre de logement à proximité du centre-bourg

L'implantation du bâti doit suivre un alignement relatif dans l'esprit du front de rue repéré rue du Cotterg, en évitant la dispersion des volumes sur le tènement. Elle doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'OAP est destinée à accueillir de l'habitat et se fera en trois phases distinctes (cf. schéma de principe). La forme d'habitat dominante sera la construction groupée à l'ouest et individuelle à l'Est en division de la grande propriété existante. La forme des bâtis devra s'inspirer des constructions repérées alentour :



Habitat du type R + 1 + comble « Jumelé » — Habitat de type intermédiaire (maison à protéger au titre du patrimoine)



Maison individuelle (maison à protéger au titre du patrimoine)

La localisation du site sur un axe de communication vitrine et à l'entrée du bourg ancien nécessite une attention particulière quant à l'intégration paysagère du projet.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir, de préférence des formes rectangulaires s'apparentant à la maison cartusienne déjà présente dans le quartier du Cotterg. L'implantation des bâtis permettra le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1+c afin de préserver les vues sur le grand paysage depuis le hameau du Cotterg.

L'urbanisation s'implantera en recul de 6 m minimum de la départementale et structurera un front bâti en lien avec les aménagements publics qui seront organisés en bordure de la départementale.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : à l'image du phasage de l'opération, les accès seront au nombre de trois, sous forme de voirie en impasse avec des aires de retournement.

Pour les secteurs 1 et 2, il est souhaité qu'à terme les accès soient mutualisés et permettent un bouclage en sens unique. À ce titre, les aménagements seront prévus en conséquence et la largeur des voies n'excèdera pas 4,00 m en raison de la configuration du tènement et de l'apaisement envisagé du secteur.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Mobilité douce : Les aménagements par phase seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétons. À terme celui-ci reliera la rue de la vieille Tour à la RD520 à l'extrémité est de l'OAP.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites avec le bâti existant et surtout la RD520 (avenue Victor Hugo). La haie le long de l'avenue devra être conservée, mais pourra être « éclaircie » ou, en proposant une alternance de vues ouvertes et fermées.

La trame paysagère comprise dans le site devra être conservée autant que possible ou remplacée si l'état sanitaire des végétaux ou les contraintes techniques l'exigent. En tout état de cause, elle devra préserver l'esprit « verger » du secteur, avec des plantations d'arbres parsemés, dont une partie sera composée de fruitiers. Les espaces collectifs et les abords du cheminement piétons seront paysagers et plantés d'arbres fruitiers. Le cheminement piéton sera traité avec des matériaux perméables.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein des secteurs intégreront un principe d'insertion paysagère. Ils seront traités avec des matériaux perméables et plantés d'arbres et arbustes.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones 1 AU et UB et consister en deux opérations d'aménagements d'ensemble :

Tènement Est (secteur 3) : Zone UB avec OAP : organisation des divisions parcellaires potentielles-

Tènement ouest (secteurs 1 et 2) : Zone 1 AU

Légende

-  Logements individuels
-  Logements groupés & intermédiaires
-  Accès principal aux secteurs
-  Haie à préserver et restructurer
-  Nécessité d'assurer le demi-tour des véhicules
-  Phasage en 2 temps envisagé
-  Cheminement piéton
-  Zone U

L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

VICTOR HUGO - 11547m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGERS

Préserver et structurer la haie de l'avenue Victor Hugo en prévoyant des coupures, la création de transparences

Limiter les hauteurs des bâtiments pour préserver les vues sur le grand paysage (R+1+c)

Conserver un «esprit verger» dans les traitements paysagers

PRINCIPES D'URBANISME

Envisager l'opération en trois phases distinctes

Recul de 6m par rapport à la voirie pour le traitement de l'espace public.

Gérer la transition entre la rue Victor Hugo et le hameau du Cotterg: choix des formes bâties, structuration de l'entrée de ville, implantation des constructions.

id : 27

L6-AVENUE DE LA GARE 0,5 HA

Le site



L6 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 5038m²



Le secteur « Avenue de la gare » est localisé au nord du centre-bourg de la commune. L'OAP couvre un secteur d'environ 0,5 hectare, localisé le long de la RD 520, face au centre d'exploitation routier du Conseil général de l'Isère et du camping.

Le site est actuellement un espace libre de construction suite à la démolition des bâtiments existants en cours d'enfrichement.

L'est du site, aujourd'hui boisé, est soumis au risque glissement de terrain.

Le secteur OAP est situé en entrée de ville depuis Chambéry. Les enjeux en matière de traitement paysager sont prégnants : espace vitrine, grand paysage...



Le secteur OAP vu depuis l'avenue de la gare

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	51 logements à l'hectare
Destination	Habitat — Logements collectifs Services recevant une clientèle
Mixité sociale	20 % maximum de logements en location sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU-Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Prise en compte des risques de glissement de terrain

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de développer une nouvelle offre de logements en entrée de ville. Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Valorisation de l'entrée de ville de Saint-Laurent-du-Pont
- Apaisement des circulations routières et aménagement pour les modes doux
- Maintien de la zone boisée

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat. Des locaux de services à la population pourront être aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments

Mixité fonctionnelle : L'opération devra permettre la réalisation d'une vingtaine de logements, lesquels pourront être accompagnés en rez-de-chaussée de locaux pour les activités de services recevant une clientèle ou clientèle, exception faite des commerces.

Mixité sociale : Le projet proposera 20 % maximum de logements en location sociale

Qualification de l'entrée de ville

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici de restructurer l'entrée de ville par un traitement environnemental et paysager qualitatif, tout en développant l'habitat collectif.

L'objectif est également de marquer l'entrée de ville, d'apaiser un secteur aujourd'hui dominé par les transports motorisés et de reconnecter ce site au centre-bourg via l'apaisement et la sécurisation des circulations (création d'une voirie supplémentaire) et la création de modes doux.

Proposer une offre de logements denses

L'opération devra opter pour une typologie bâtie faisant la transition entre le bâti du centre-bourg et l'opération de logements collectifs jouxtant le secteur OAP. Les logements de types collectifs seront privilégiés avec une hauteur maximale de R+3+C ou attique.

L'implantation du bâti se fera en retrait de la RD 520, en maintenant une bande paysagère de 10 m minimum par rapport au bord de la chaussée. Les logements nouveaux suivront les principes d'alignement matérialisés sur le schéma de principe, permettant de structurer le nouveau front bâti en entrée de ville. L'espace de transition sera paysager et proposera un cheminement piéton tout le long du tènement.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest.

L'usage des énergies renouvelables sera favorisé sauf incapacité technique démontrée. La mise en œuvre d'une chaudière collective devra être étudiée.

Desserte et stationnement

Accès : L'accès aux constructions se fera par l'avenue de la gare, au centre de l'opération. La création d'une voirie perpendiculaire à cette avenue et la sécurisation de ce nouveau carrefour contribuera à rompre le linéaire important de l'entrée de ville et à apaiser le secteur.

Stationnements : Les stationnements seront pour partie intégrés aux constructions et pour le reste, implanté en arrière des constructions, le long de la bande boisée du versant.

L'implantation en arrière des constructions vise un double objectif : masquer les stationnements et préserver une marge de recul par rapport au versant soumis aux risques de glissement.

Mobilité douce : Des liaisons douces nouvelles sont envisagées au cœur du secteur OAP, contribuant à desservir la totalité de l'aménagement. Un cheminement mode doux sera créé en bordure de la route départementale, ménageant ainsi un espace tampon paysager.

Un cheminement piéton connectera le sud du tènement, au pôle du camping par un aménagement de la route.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial, par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de stockage temporaires imperméables. Les eaux de surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront collectées et rejetées au réseau collectif.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux sont essentiels à la qualité paysagère du site.

Il s'agit ici de créer

- une voirie unique structurée par le végétal et le bâti (alignement d'arbres et implantation des pignons en alignement)
- des espaces paysagers entre les futures constructions et la RD 520, en limite parcellaire avec les constructions voisines (espaces de transition).

Il s'agit également de séparer l'opération en deux îlots pour maintenir des vues depuis la RD 520 sur le coteau boisé (éviter un front urbain trop continu).

Le coteau boisé à l'arrière du secteur sera conservé pour une meilleure prise en compte du relief et favorisant l'intégration paysagère du projet, en lien avec l'implantation des bâtis existants.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique. Les traitements du sol seront perméables, sauf impossibilité technique démontrée.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende

-  Logements collectifs avec possibilité de RDC dédiés aux services accueillant de la clientèle.
-  Principe d'alignement du bâti
-  Accès principal au secteur en double sens
-  Stationnements privatifs sur voirie ou en nappe
-  Cheminement modes doux trame piétonne
-  Traitement paysager de l'opération
-  Boisement à conserver

L6 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

AVENUE DE LA GARE - 5038m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION DE PLUS DE 5000m²

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGER

Gérer la transition avec l'avenue de la Gare, par exemple avec une haie arborée et arbustive champêtre

Conserver le boisement en talus à l'arrière de la parcelle

PRINCIPES D'URBANISME

Création d'un accès central à l'opération sécurisant le futur carrefour

Implantation des bâtis en retrait de la RD 520 et respect de l'alignement par rapport à la voirie de desserte interne

Opter pour une typologie bâtie faisant la transition entre le bâti du centre-bourg et les collectifs en entrée de ville, recomposant ainsi le front urbain

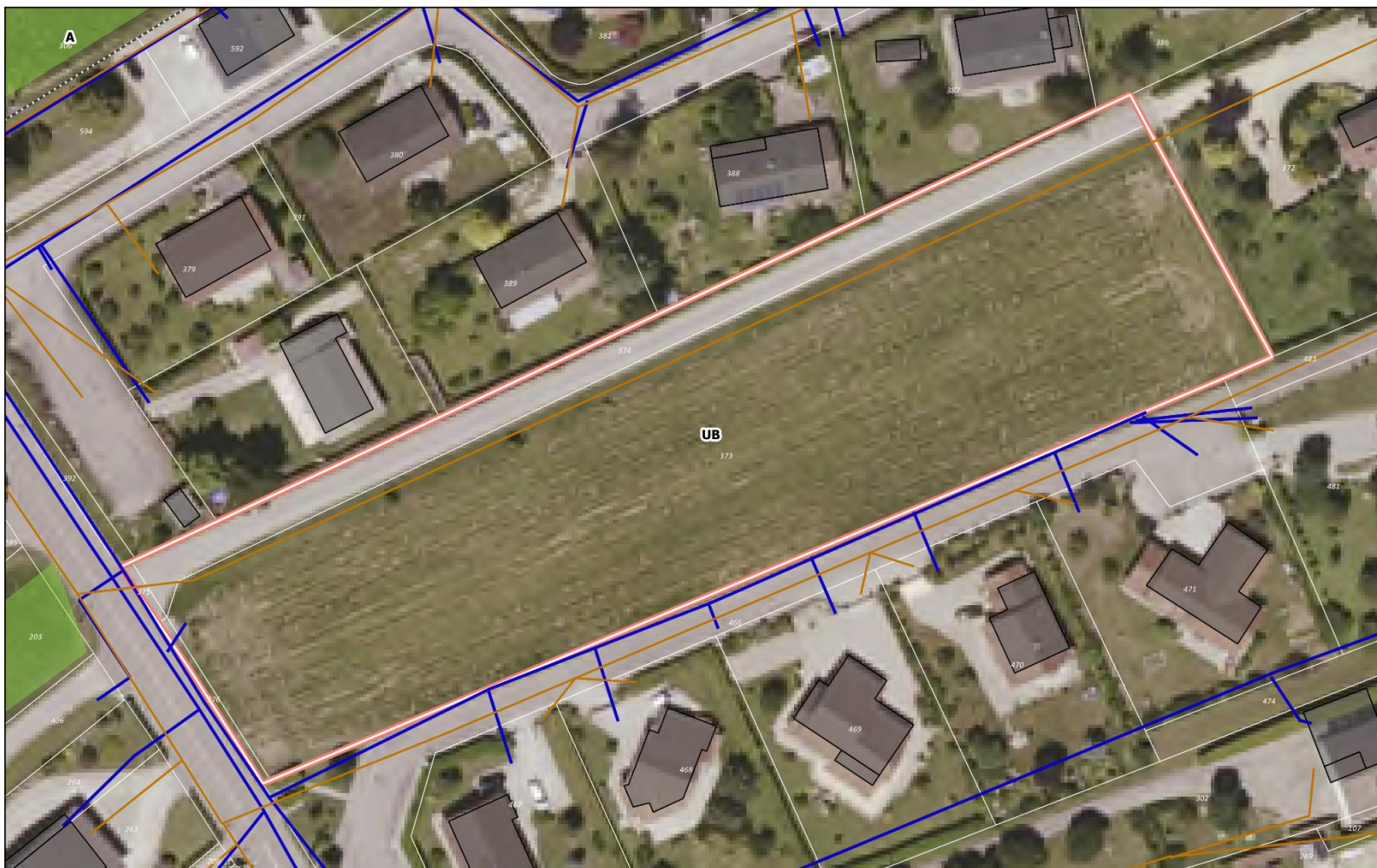
id : 29

L7-ROUTE DE VILLETTE – 0,65 HA

Le site



L7 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 6560m²



Le secteur « Route de Villette/Grande Rey » est localisé au nord-ouest du centre-ville de la commune.

L'OAP couvre un secteur d'environ 0,6 hectare, localisé le long de la RD 28, entre les lotissements « Plaine Fleurie » et « Grande Pièce ».

Le projet se situe entre deux lotissements, sur un terrain plat, donc non contraint, mais répondant d'un enjeu de densification et de préservation du cadre rural environnant, tout en composant un front urbain intégré au bâti existant.



Espace en dent creuse au cœur de la trame résidentielle.

Vues sur le grand paysage et ambiance intimiste à préserver

Vue depuis la RD 28



Vue depuis l'extrémité nord est du tènement

Objectif et programmation

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	16 logements à l'hectare
Destination	Habitat — Logements groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone UB – Opération d'aménagement d'ensemble

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier cet espace résidentiel. Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- gestion des vis-à-vis
- densification de la trame urbaine

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 10 logements groupés.

Insertion paysagère au sein des espaces résidentiels

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici de densifier une dent creuse au cœur d'un espace aujourd'hui résidentiel et optimisant la consommation foncière.

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis notamment, sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant, notamment la création de pénétrantes végétales, en lien avec le contexte rural environnant.

Préserver le caractère rural

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur. Les volumes doivent être simples. Ils doivent s'intégrer aux lotissements périphériques.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les constructions respecteront un recul de 6 m minimum par rapport à la RD28.

Les bâtis s'implanteront perpendiculairement à la voirie, en lien avec le contexte bâti environnant. Le bâti sera de type groupé d'une hauteur maximale de R+1+C.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : l'accès à l'opération se fait par la RD28. La voirie sera en impasse avec aire de retournement à son extrémité.

Bien que les voies d'accès de part et d'autre du site soient privées, un bouclage pourrait être envisagé.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements mutualisés seront regroupés en 1 ou 2 ensembles, et seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Les stationnements visiteurs et les stationnements mutualisés seront implantés le long de la voirie, et intégrés dans une trame paysagère (1 place visiteur pour 4 logements).

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone UB et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.



Légende

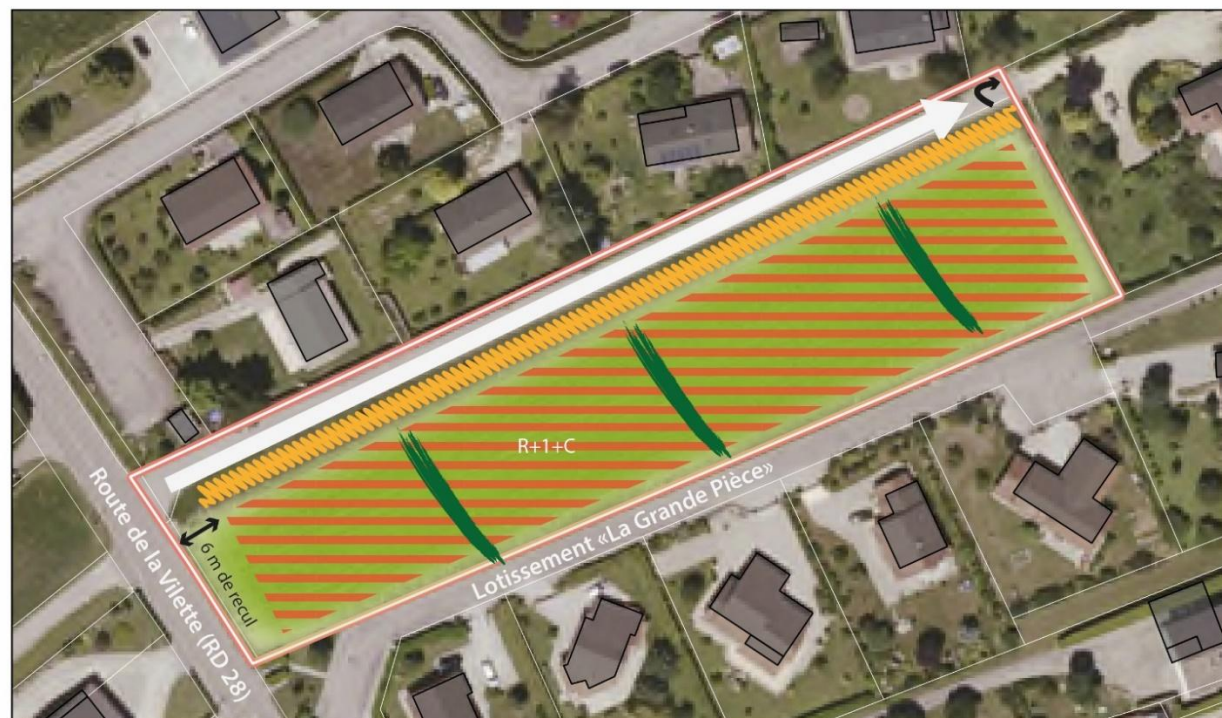
-  Logements groupés- R+1+c
-  Accès principal au secteur avec aire de retournement des véhicules
-  Stationnements mutualisés à implanter le long de la voirie
-  Espaces de transitions végétalisés et jardins privés
-  Espaces végétal tampon

L7 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

ROUTE DE VILLETTE - 6560m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION DE PLUS DE 5000m²

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGER

Maintenir et créer des espaces végétaux tampons préservant le caractère intimiste du secteur et valoriser les espaces verts interstitiels entre les constructions

PRINCIPES D'URBANISME

Accès par une voirie en impasse

Création d'un parc de stationnement mutualisé, directement accessible depuis la route de Vilette

Optimiser la consommation foncière en composant des volumes bâtis de gabarit que les constructions voisines. Implantation en bande et intégré au tissu urbain existant.

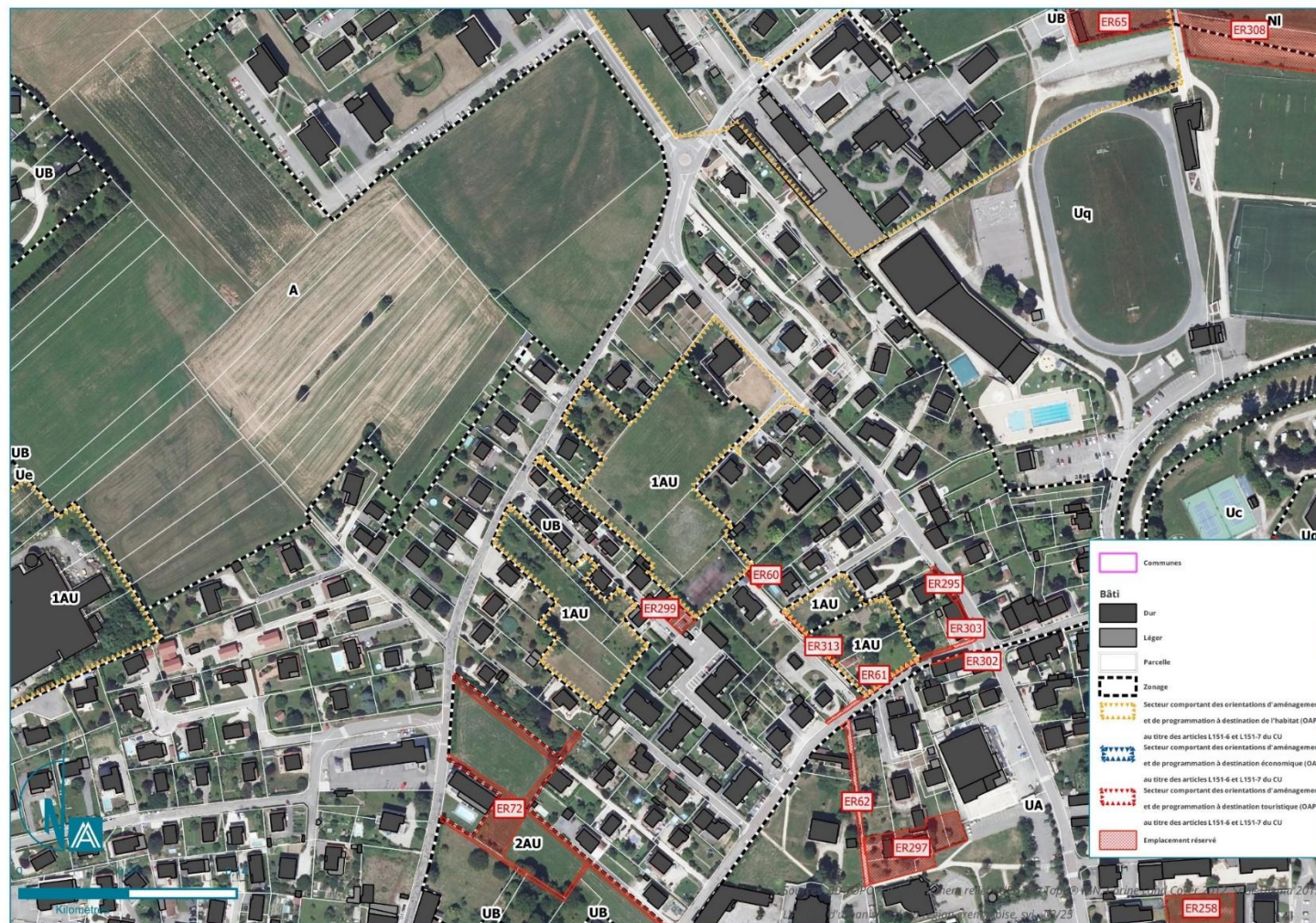
id : 12

LES OAP DE MOLLIET SABET ET CHARLES BERTY

1-Le site de Molliet Sabet – L9 13 654 m²

Le secteur « Petit plan » est localisé au nord-est du centre-bourg de la commune, entre l'avenue Victor Hugo, les rues Guy Trouilloud et Charles Berty.

Le secteur est divisé en deux opérations d'aménagements d'ensemble, couverts par une seule OAP, afin de garantir la cohérence d'ensemble : secteur nord Molliet Sabet (9), qu'il est possible d'aménager en deux tranches distinctes et secteur sud Charles Berty (9b), divisé en deux opérations (9b1 et 9b2).



SECTEUR MOLLINET SABET — SECTEUR 9 – 13 654 m²

Le secteur s'inscrit en densification de la trame urbaine du quartier de Petit Plan. Il s'agit d'un vaste tènement de 1,4 ha au sein d'un espace résidentiel hétéroclite. La commune est en cours d'acquisition des tènements fonciers. Des aménagements de voirie ont déjà été initiés sur la Rue Jules Ferry.

Le périmètre OAP intègre la zone 1 AU Molliet Sabet et les 2 parcelles en bordure de la rue Jules Ferry, classée en zone urbaine au PLU. Ce choix de classement doit permettre la réalisation des projets en 2 temps : structurer un front urbain sur la rue Jules Ferry et permettre la réalisation d'une opération de logements en arrière. L'OAP vise à la cohérence des projets.



Vue sur le Secteur Molliet Sabet-Charles Berty

**À retenir :**

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	25 logements à l'hectare 1AU Zone UB : Molliet Sabet 35 log/ha
Destination	Habitat — Logements intermédiaires, groupés et individuels
Mixité sociale	20 % maximum de logements en location sociale en zone 1AU
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU : Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes Zone UB en bordure de la rue Jules Ferry
Point d'attention	Le secteur de la Rue Charles Berty doit être connecté au secteur Molliet Sabet par un cheminement piéton.

2-Charles Berty L9b 0.4 ha



L9b - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 3426m²



SECTEUR CHARLES BERTY — SECTEUR 9B (opérations 9B1 et 9B2) – 0,4 HA

Le secteur Charles Berty au sud-est est actuellement occupé par un espace de pâture et des jardins. Le tènement s'inscrit au sein de constructions individuelles, anciennes et récentes. En hyper proximité du centre-bourg, une opération collective a été réalisée en face du présent tènement



(1)

(2)

Vue depuis la rue Charles Berty : (1) Tènement du projet secteur 9B— (2) Opération collective de l'autre côté de la rue.

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	25 logements à l'hectare
Destination	Habitat — Logements intermédiaires et groupés
Ouverture à l'urbanisation	2 zones 1 AU : 2 opérations d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	La commune inscrit un emplacement réservé pour permettre l'élargissement de la rue Charles Berty et sécuriser les déplacements. Le secteur de la Rue Charles Berty doit être connecté au secteur Molliet Sabet par un cheminement piéton.

Objectif et programmation L9 et L9b :

Le projet a pour objectif de restructurer et densifier ce secteur résidentiel à proximité des équipements et du centre de Saint-Laurent-du-Pont pour en faire une extension du centre-bourg et affirmer la centralité principale dans son rôle de pôle de vie.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Recomposer et densifier le tissu urbain,
- Créer un maillage viaire et des liaisons douces permettant de relier les différents quartiers
- Souligner les aménagements par une trame paysagère de qualité.

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

La densité moyenne sera de 25 logements par hectare sur chacune des opérations (excepté pour la portion d'OAP en zone UB où la densité est de 35 logements par hectare). Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre.

- **Secteur 9** : l'opération devra permettre la réalisation d'environ 40 logements groupés et intermédiaires, dont une partie pourra se faire dans le bâti existant.
- **Secteur 9 b** : les deux opérations devront permettre la réalisation d'une dizaine de logements répartis comme suit :

- **Opération 9b1** : 2 logements au minimum
- **Opération 9b2** : 8 logements environ

Mixité sociale : Le projet proposera 20 % maximum de logements locatifs sociaux sur le tènement secteur 9.

Souligner les aménagements par une trame paysagère de qualité

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici d'intégrer cette future opération d'aménagement comme une extension du centre-ville, une greffe urbaine, dans le tissu et le fonctionnement urbains existants.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur. Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis. Dans le but de limiter les conflits quant à la proximité des constructions résidentielles au sud-ouest des tènements, un espace tampon sera aménagé.

Les alignements arborés et arbustifs existants participants à la qualité paysagère du site seront conservés ou reconstitués.



L'aménagement de la zone devra structurer les deux secteurs autour d'un axe vert permettant de relier les différents espaces du quartier. Cet axe est le support d'un espace paysager plurifonctionnel qui articule maillage piéton et modes actifs, espaces verts communs et dispositifs de gestion des eaux de pluie (noues, bassins de rétention paysagers, etc.). Ainsi un espace commun végétalisé sera créé en cœur d'îlot et connecté aux cheminements piétons.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique, et devront être perméables.

- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- La liaison piétonne créée sera traitée dans un esprit naturel et rural (matériaux perméables et traitement paysager)

Le bâtiment de la grange en bordure de la rue Jules Ferry devra être conservé et réhabilité, sauf démonstration d'une impossibilité technique. Dans le cas contraire, le long de la rue Jules Ferry sera constitué un alignement, en recul de la rue, avec des constructions en R+2 dans le style « maison bourgeoise » existant le long de cette rue. Les grands arbres remarquables à l'arrière de cette grange devront être conservés.

Recomposer et densifier le tissu urbain

Dans cette partie de la ville, compte-tenu des difficultés de circulation sur les rues Charles Berty et Guy Trouilloud, un des enjeux concerne l'accès aux tènements. L'apaisement des circulations repose sur la création d'accès évitant les axes de circulations les plus empruntés et la création de modes doux connectant les secteurs résidentiels entre eux. Ainsi ce projet permet de recomposer la trame urbaine résidentielle en première couronne du chef-lieu et favorise les déplacements piétons.

Le programme de l'opération comportera une diversité de formes bâties. Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. À l'échelle des sites, les volumes s'inspireront de ceux de la cité Magaron.

- **Secteur 9** : Les hauteurs des constructions s'échelonneront de R+2 en bordure nord-est (bordure de la rue Jules Ferry) à R+1+C en cohérence avec les constructions périphériques.
- **Secteur 9 b** : les opérations viendront structurer un front bâti répondant à l'opération collective de l'autre côté de la rue Charles Berty. En arrière de cet alignement, la hauteur des constructions sera

dégressive pour s'intégrer à la trame plus résidentielle des constructions. La hauteur maximale est fixée à R+1 dans l'opération 9b1 et sera échelonnée dans l'opération 9b2 de R+2+C en bord de voirie à R+1+C à R+1 en fond de tènement.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

- **Secteur 9** : les constructions viendront structurer un alignement en recul de 6 m, en limite Nord — Est du tènement dans l'esprit « Bourgeois » des constructions traditionnelles de ce quartier de Saint Laurent du Pont (secteur hors zone 1AU)
- **Secteur 9 b** :
 - Opération 9b1 : la ou les constructions s'inséreront parallèlement à la voie de desserte située au nord
 - Opération 9b2 : les constructions viendront structurer l'alignement en recul de la voie Charles Berty, qui devra être élargie, pour assurer une desserte optimale du quartier.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest pour renforcer le confort d'été.

L'usage des énergies renouvelables sera favorisé sauf incapacité technique démontrée. La mise en œuvre d'une chaudière collective devra être étudiée. A minima, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement



Mobilité douce : Le projet permettra la réalisation de cheminements doux. Ils irrigueront le secteur OAP du Nord au Sud et d'est en ouest, maillant le secteur résidentiel entre les rues Guy Trouilloud, Charles Berty et Jules Ferry, tout en desservant l'espace public central de l'opération.

Les cheminements piétons seront déconnectés des voiries principales dans la mesure du possible.

• **Secteur 9** :

Accès : l'accès principal en double sens se fera depuis la rue Jules Ferry, accès déjà aménagé par la commune. Cet accès irriguera l'ensemble du tènement et des voies de desserte pourront s'y connecter.

Un second accès sera aménagé depuis la rue Guy Trouilloud, celui-ci sera en sens unique et relié à l'accès principal.

L'aménagement du site devra intégrer l'aménagement d'accès privés, en arrière des constructions sur la rue Jules Ferry.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

• **Secteur 9 b** :

Accès :

- Opération 9b1 : l'accès se fera depuis la voie de desserte privée située au nord de l'opération

- Opération 9b2 : l'accès se fera depuis la rue Charles Berty.

Stationnement : Ils seront de préférence intégrés aux constructions ou le cas contraire intégrés au sein d'un espace paysager.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

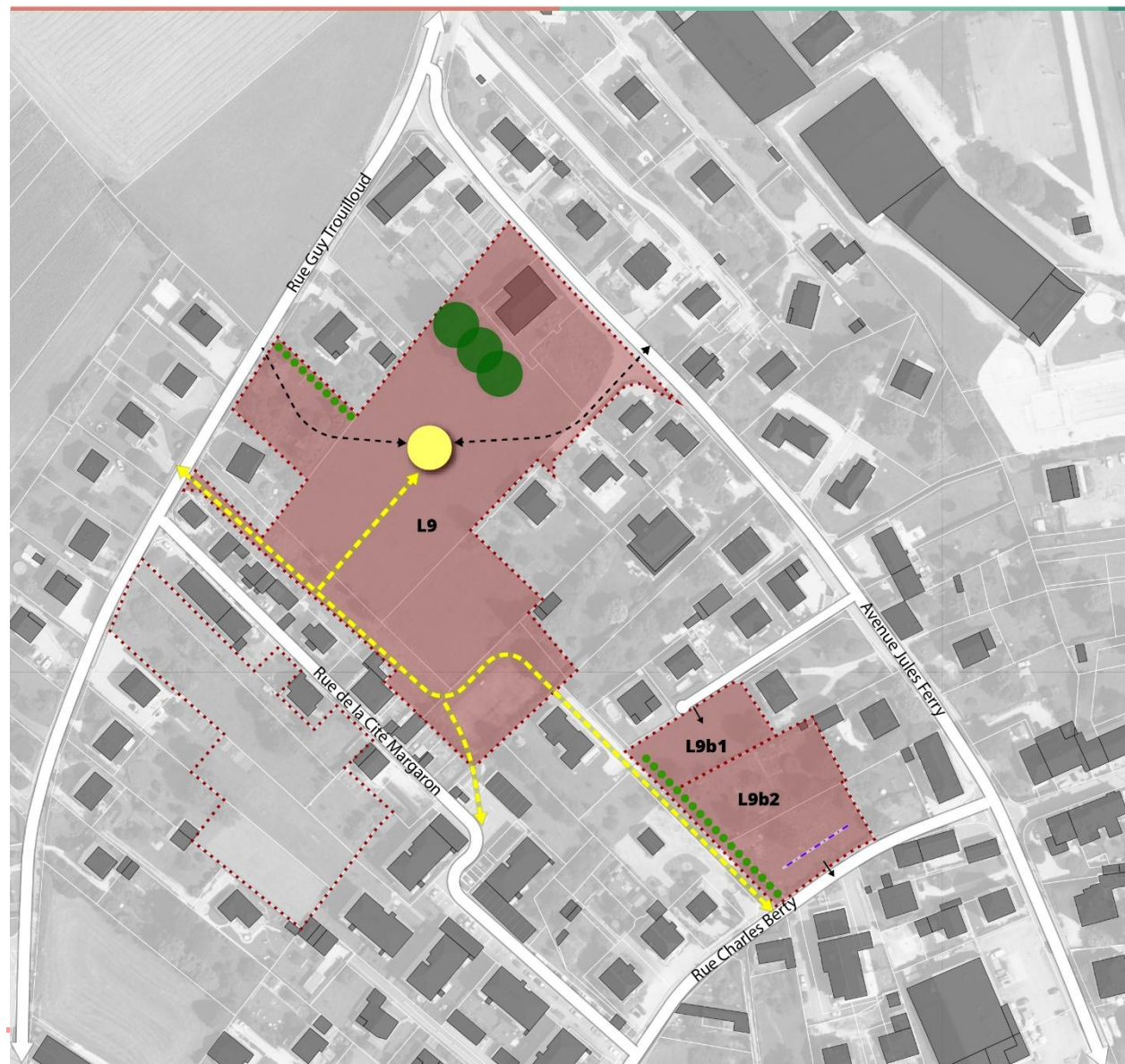
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones 1AU et UB et constituer trois opérations d'aménagements d'ensemble selon les dispositions suivantes :

- **Secteur 9- Mollier Sabet** : une urbanisation pouvant se réaliser en deux tranches distinctes, avec une opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la zone 1 AU et une opération immédiatement réalisable en zone ~~UB1~~ UB
- **Secteur 9 b** : 2 opérations d'aménagement d'ensemble, sur chaque zone 1AU

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ SAINT-LAURENT-DU-PONT

OAP L9 _ MOLLIET SABET & OAP L9b _ CHARLES BERTY



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès principal au secteur

Principe d'interconnexion entre les voiries

Cheminement modes doux / trame piétonne

Vocation et composition urbaine

Logement groupés et intermédiaire

Front bâti et alignement

Composition paysagère

Haies à préserver (au moins en partie)

Arbre existant à conserver

L10-CITE MARGARON — 0,5 HA

Le site



L10 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 5328m²



Le secteur « Cité Margaron » est localisé au nord-est du centre-ville de la commune. L'OAP est localisée entre la rue Guy Trouilloud, la cité Margaron et la nouvelle opération communale « les allées de la Chartreuse ».

Le secteur est au cœur d'un espace résidentiel mité qu'il s'agit de recomposer. Il s'agit d'un espace aujourd'hui délaissé en cours d'enrichissement.

Le tènement se compose de deux parcelles libres et de parcelles pouvant faire l'objet de division parcellaire.

La vue sur les sommets remarquables du Cœur de Chartreuse est à préserver, que ce soit depuis la rue de la Cité Margaron ou depuis la rue Guy Trouilloud.



Vue depuis la rue Guy Trouilloud



Vue depuis la rue Margaron

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	31 logements à l'hectare
Destination	Habitat — Logements intermédiaires, groupés et individuels
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU-Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	L'accès au site doit se faire depuis la rue Margaron. L'accès au site nécessitant des échanges fonciers, le principe d'accès identifié pourra être décalé.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de restructurer et densifier ce secteur résidentiel en première couronne et affirmer la centralité principale dans son rôle de pôle de vie.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Recomposer et densifier le tissu urbain et Proposer des logements diversifiés

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

La densité moyenne sera 31 logements par hectare. Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre. L'opération devra permettre la réalisation d'environ 15 logements.

Recomposer et densifier le tissu urbain

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici d'intégrer cette future opération d'aménagement comme une extension du centre-ville, dans le tissu et le fonctionnement urbains existants. Le projet contribuera à solutionner les problématiques d'accès (entrées/sorties de la zone), dans une partie de la ville avec des difficultés de circulation.

L'apaisement des circulations repose sur la création d'accès shuntant les axes de circulations les plus empruntés et la création de modes doux connectant les secteurs résidentiels entre eux. Ainsi ce projet permet de recomposer la trame urbaine résidentielle en première couronne du chef-lieu.



L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Dans l'alignement des constructions existantes en bordure de la voie Guy Trouilloud, le projet devra prévoir la réalisation d'un bâtiment intermédiaire reprenant le volume de la construction juste au Nord.

Sur le reste du secteur, des constructions groupées et individuelles viendront densifier ce tènement en limitant les vis-à-vis avec les constructions existantes à la périphérie.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Un accès unique sera aménagé depuis la rue Margaron. L'accès au site nécessitant des échanges fonciers, le principe d'accès identifié pourra être décalé à l'est.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste) et réalisés en matériaux perméables.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant. Les arbres remarquables seront préservés.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone 1AU et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.



Légende

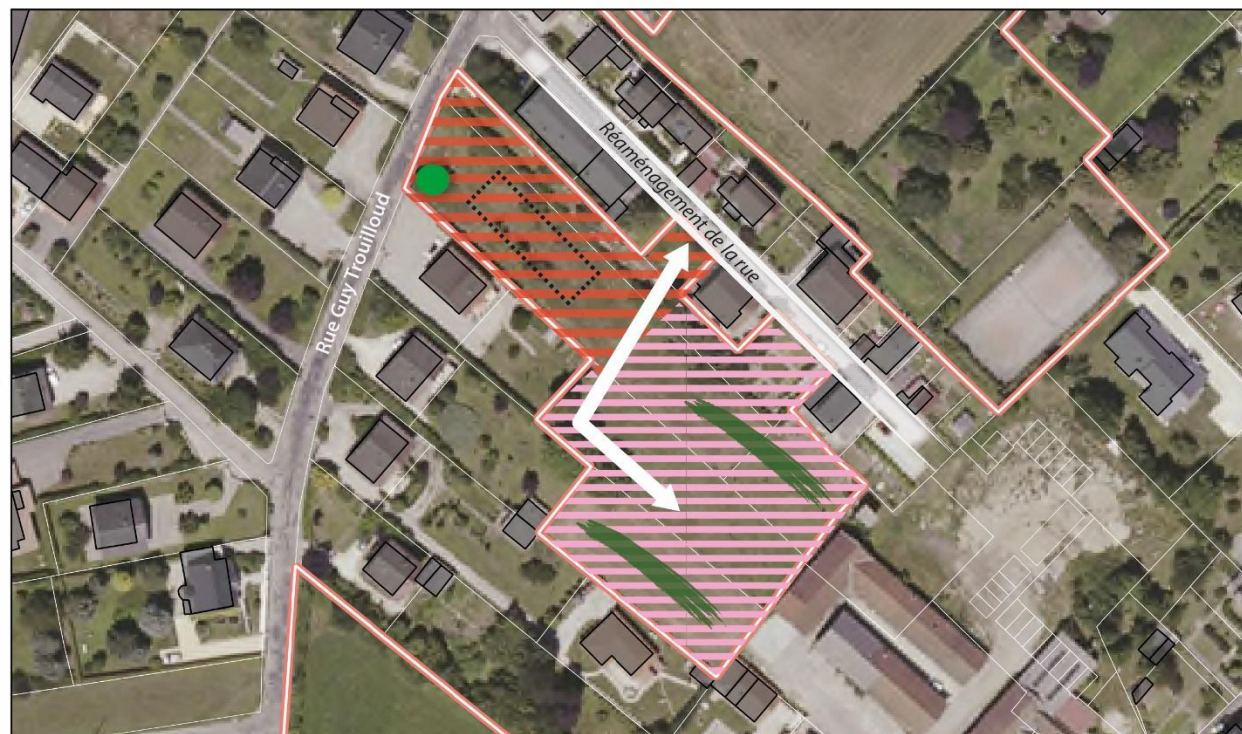
- Logements intermédiaires
- Logements individuels groupés
- Principe d'implantation et de volumétrie
- Accès principal au secteur
- Pénétrantes végétales
- Arbre remarquable

L10 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

CITÉ MARGARON - 5328m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION DE PLUS DE 5000

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGERS

Arbres remarquables à conserver (notamment celui devant la rue Guy Trouilloud)

PRINCIPES D'URBANISME

Création d'un accès unique au secteur et réaménagement de la rue de la Cité Margaron

Recomposer et densifier le tissu urbain:
implantation des constructions dans l'esprit cité Margaron
cohérence des volumétries

Mutualisation possible des accès entre les différentes constructions

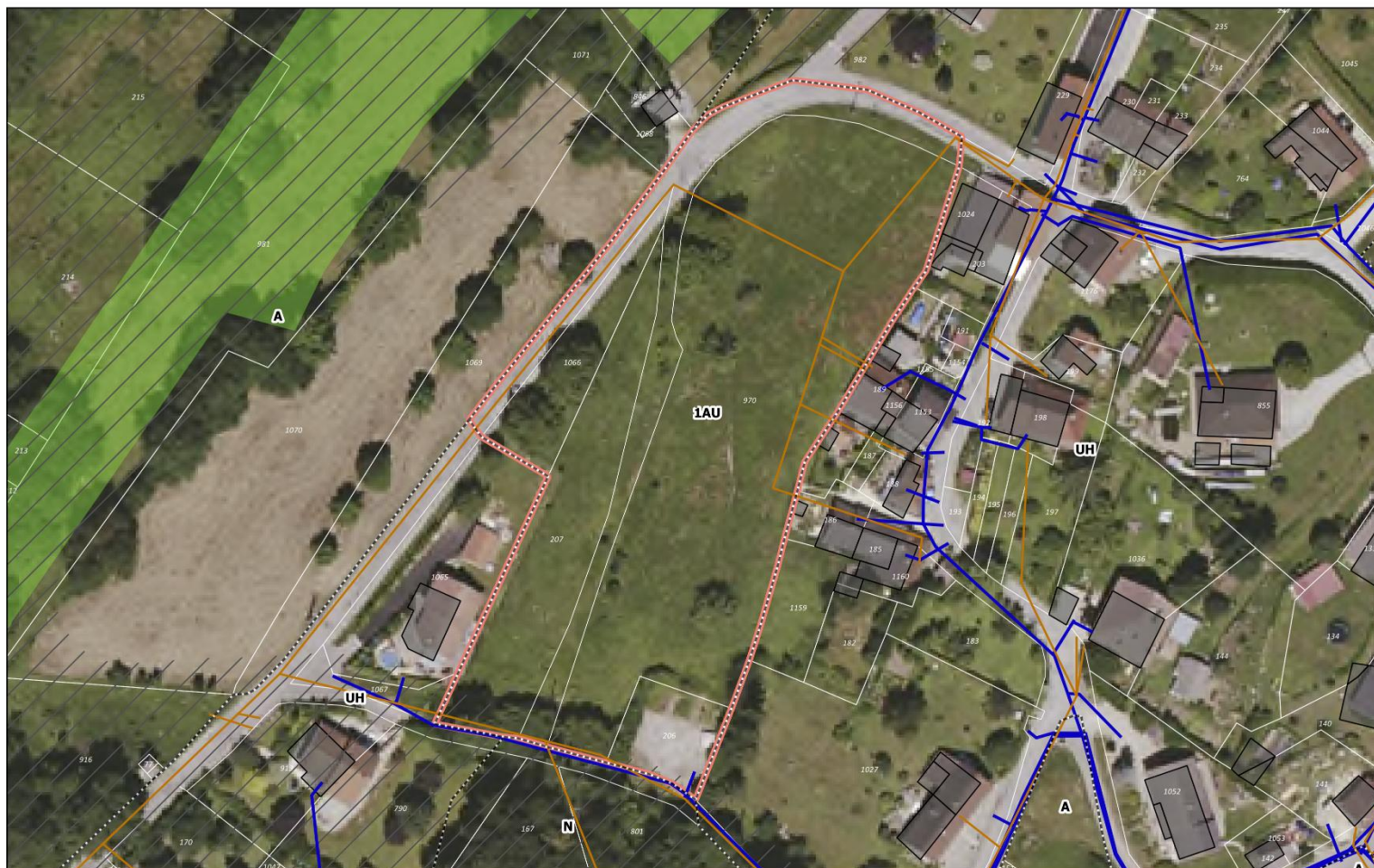
id : 10

L12-LES BOURDOIRES – 0,7 HA

Le site



L12 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 7342m²



Le secteur « Bourdoires » est localisé au sud du hameau du même nom. L'OAP couvre un secteur d'environ 0,7 hectare de pâture.

La pente du tènement est orientée vers l'ouest procurant un très bon ensoleillement au site.

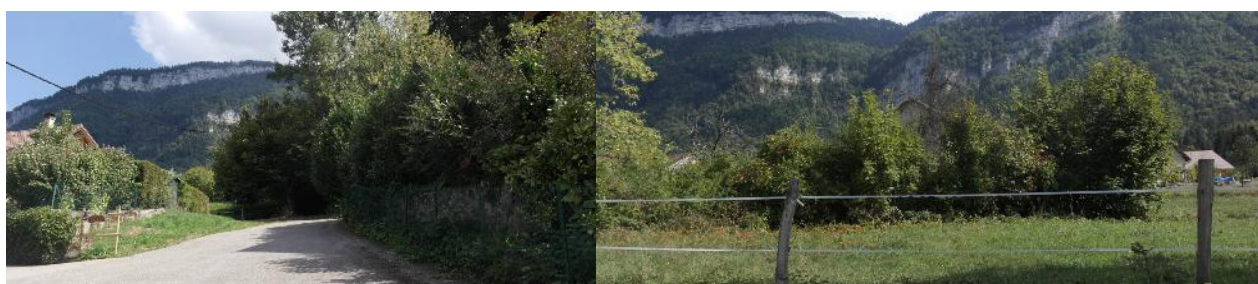
Le site est bordé par le chemin des Bourdoires dans le virage d'accès au hameau. Au sud un chemin permet de relier le chemin des Bourdoires et le chemin du désert.

Le secteur est soumis aux risques faibles de glissement de terrain. L'aménagement devra tenir compte de cette contrainte.

Le tènement est ouvert sur les grands paysages ce qui présente un enjeu d'aménagement pour le site de projet



Vue depuis l'amont du site



Vue depuis l'aval du site

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-Les Bourdoires en centralité de rang 3
Densité	16 logements à l'hectare
Destination	Habitat — Logements individuels et groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU-Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Préserver les perspectives visuelles des constructions existantes Prise en compte réglementaire de l'aléa faible de glissement de terrain, ravinement et ruissellement sur versant et effondrement – suffosion pour partie.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de finaliser l'urbanisation du hameau des Bourdoires et de revaloriser l'entrée du hameau

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Créer une nouvelle offre de logement consolidant le hameau
- Conserver l'esprit rural du hameau

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

La densité moyenne sera de 16 logements par hectare

Développement des Bourdoires et prise en compte réglementaire de l'aléa faible de glissement de terrain, ravinement et ruissellement sur versant et effondrement – suffosion pour partie).

Le projet devra permettre la réalisation d'environ 11 logements.

Conserver l'esprit rural du hameau

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Le bâti sera de type individuel et groupé. Celui-ci s'insèrera de manière harmonieuse dans la pente et prendra en compte l'implantation du bâti sur la partie nord, la hauteur des constructions est limitée à R+C pour ne pas créer de masque aux constructions existantes à l'amont. Sur la partie sud, la hauteur est portée à R+1+C.

Un espace vert central sera organisé, il sera aménagé avec des éléments végétaux bas évitant de créer des masques solaires et visuels. Associés à des espaces végétalisés tampon, ils devront rompre la monotonie de l'aménagement et maintenir les perspectives visuelles des constructions à l'amont.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Aménagement de chemin existant au sud du tènement, qui servira d'accès pour l'ensemble des constructions

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbuste) et réalisés en matériaux perméables.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial, par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de stockage temporaires imperméables. Les eaux de surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront collectées et rejetées au réseau collectif.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, et à la préservation du caractère rural du hameau.

L'opération comprendra la création de pénétrantes végétales, confortant le caractère intimiste des lieux, ainsi qu'un espace cœur de transition végétale.

Il s'agira de prendre en compte la pente et de préserver les vues sur le grand paysage.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique. Ils seront de préférence traités avec des matériaux perméables.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone 1AU et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.

Légende

-  Logements individuels groupés
-  Accès principal au secteur en double sens
-  Stationnements mutualisés à implanter le long de la voirie
-  Espaces de transitions végétalisés
-  Espaces végétal tampon, écran visuel, traitement paysager

L12 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

LES BOURDOIRES - 7342m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGER

Maintenir et valoriser la vue sur le grand paysage

Créer un espace centrale tampon

Les hauteurs des constructions ne doivent pas créer de masque visuel, ni obstruer la vue sur le paysage

PRINCIPES D'URBANISME

Elargissement d'une voirie de desserte interne depuis le chemin des Bourdoires

Implantation des constructions en cohérence avec le contexte environnant: respect des volumétries et du sens des faitages, insertion dans la pente

Organiser un front bâti en entrée de hameau

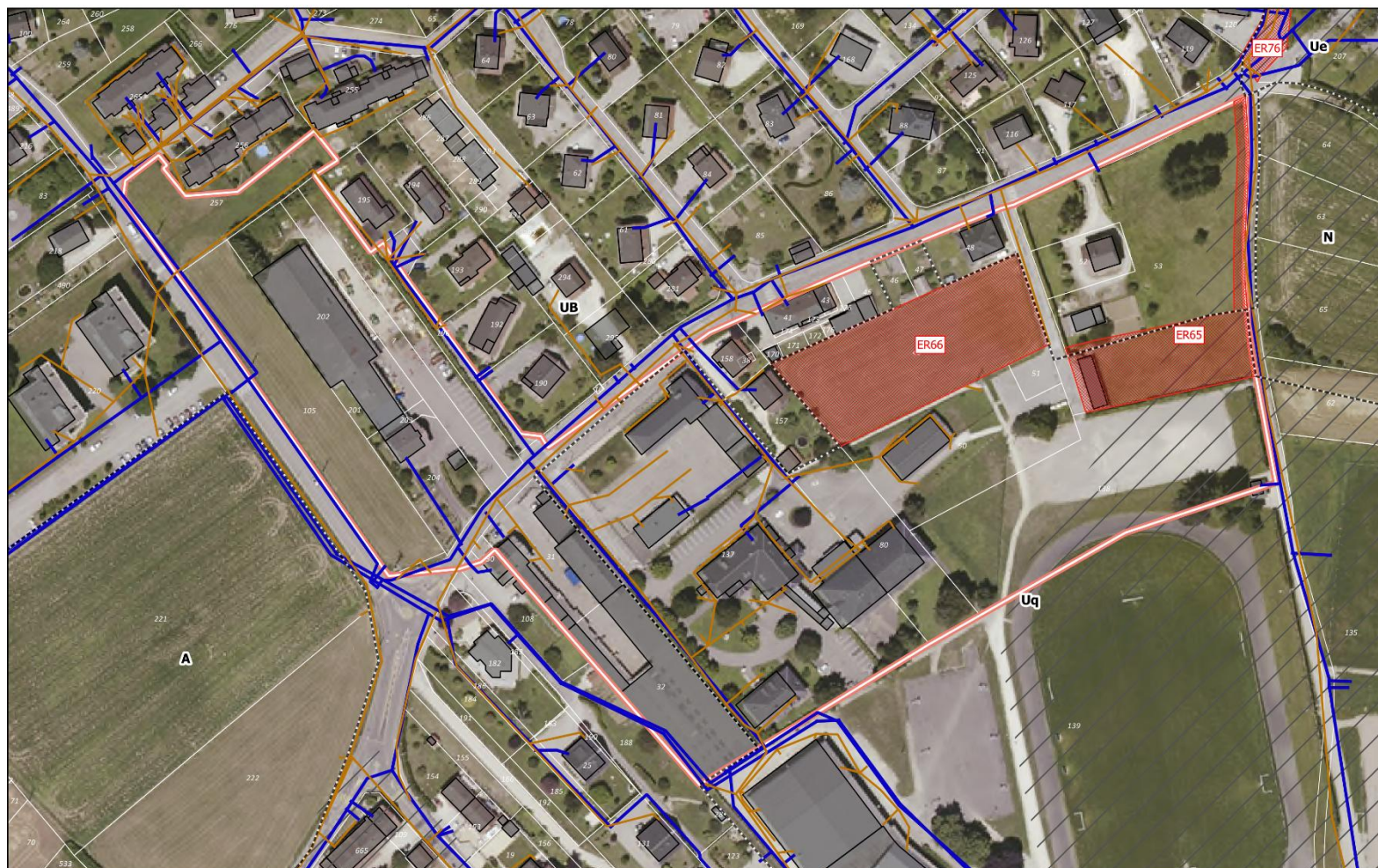
id : 35

L13-LE COLLEGE

Le site



L13 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 48951m²



En périphérie du centre-bourg, le secteur du collège présente une urbanisation très hétéroclite : collège et équipements collectifs, logements individuels et collectifs, bâtiments industriels.

Le projet vise à réorganiser ce secteur compte tenu :

- Des besoins d'extension du collège
- De la volonté de requalification de la friche industrielle au nord de l'emprise OAP
- Du souhait exprimé par l'entreprise Botta de délocaliser son activité
- De la nécessité de sécuriser les circulations locales
- De gérer les flux économiques

Précisons que le site est soumis à des risques faibles, qui devront être intégrés à l'aménagement



(1) Vues sur les sommets emblématiques du Cœur de Chartreuse depuis l'avenue du Commandant Lherminier — (2) Vue sur le secteur d'extension des équipements publics depuis la rue du Stade



Vue sur les parcelles communales et la friche industrielle à requalifier depuis la route de Vilette

À retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	Secteur nord : 25 logements/ha Secteur ouest : 15 logements/ha
Destination	Habitat — Secteur nord : logements intermédiaires et groupés/Secteur sud : logements individuels Équipements d'intérêt collectif
Mixité sociale	Secteur Nord : 20 % maximum de logements en location sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zone Ub et Uq Compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation. Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à la desserte des constructions programmées.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de structurer le quartier du collège par la création de nouveaux espaces pour les équipements et la requalification des friches industrielles en logements.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Redéfinir les espaces et leur destination
- Renforcer la végétalisation dans les espaces publics et dans le bâti
- Réorganiser les circulations

Programmation

Vocation principale : Habitat et équipements d'intérêt collectif

La densité moyenne pour l'habitat sera de :

- sur la partie au nord de l'avenue du commandant Lherminier : 25 logements par hectare de type intermédiaire et groupé soit environ 20 logements
- sur la partie sud de l'avenue du commandant Lherminier : 15 logements par hectare de type groupé et individuel soit environ 8 logements. Seront également proposées des surfaces de stationnements collectifs.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 28 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

Mixité sociale : Le projet proposera 20 % maximum de logements en location sociale sur le secteur nord.

Réorganisation des espaces d'équipements d'intérêt collectif

- Définition de nouvelles zones d'équipement d'intérêt collectif
- Création d'un nouvel accès depuis la route du commandant Lherminier
- Requalification du parking et des accès bus
- Création de nouveaux stationnements

Proposer une nouvelle offre de logement diversifiée

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.



Exemple de traitement — Mutualisation des accès avec l'impasse du Granier

Sur la partie au nord de l'avenue du commandant Lherminier :

- Reconstruction sur le site industriel de logements intermédiaires constituant un alignement parallèle à la route de Villette. Cet alignement vient en recul de la voie. La hauteur des constructions sera de maximum R+2+C. Un épannelage pourra être proposé.
- Dans l'espace de recul sera aménagé : un cheminement piéton déconnecté de la route. Cet espace sera traité avec une alternance d'arbres, d'arbustes et d'espaces ouverts.
 - les espaces privatifs des logements exposés sud-ouest. La rupture entre l'espace privé et l'espace public sera uniforme sur l'ensemble de la longueur de l'opération.
- Les stationnements et les accès aux constructions se feront par l'arrière du tènement. L'accès pourra être mutualisé avec l'impasse du Mont Granier parallèle au site. La circulation se fera en sens unique entre la rue du commandant Lherminier et la rue Stendhal.

Sur la partie au sud de l'avenue du commandant Lherminier :

- Sur la partie est, des constructions individuelles seront proposées, en accompagnement de la nouvelle voie bus.
- Sur le site Botta, en requalification du bâtiment existant, il sera proposé des logements et des stationnements ;

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou ouest pour renforcer le confort d'été.

L'usage des énergies renouvelables sera favorisé sauf incapacité technique démontrée. La mise en œuvre d'une chaudière collective sera être étudiée. A minima, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant. Les arbres remarquables existants devront être conservés.

Le traitement des façades des bâtiments devra être soigné, notamment vis-à-vis de leur taille importante.

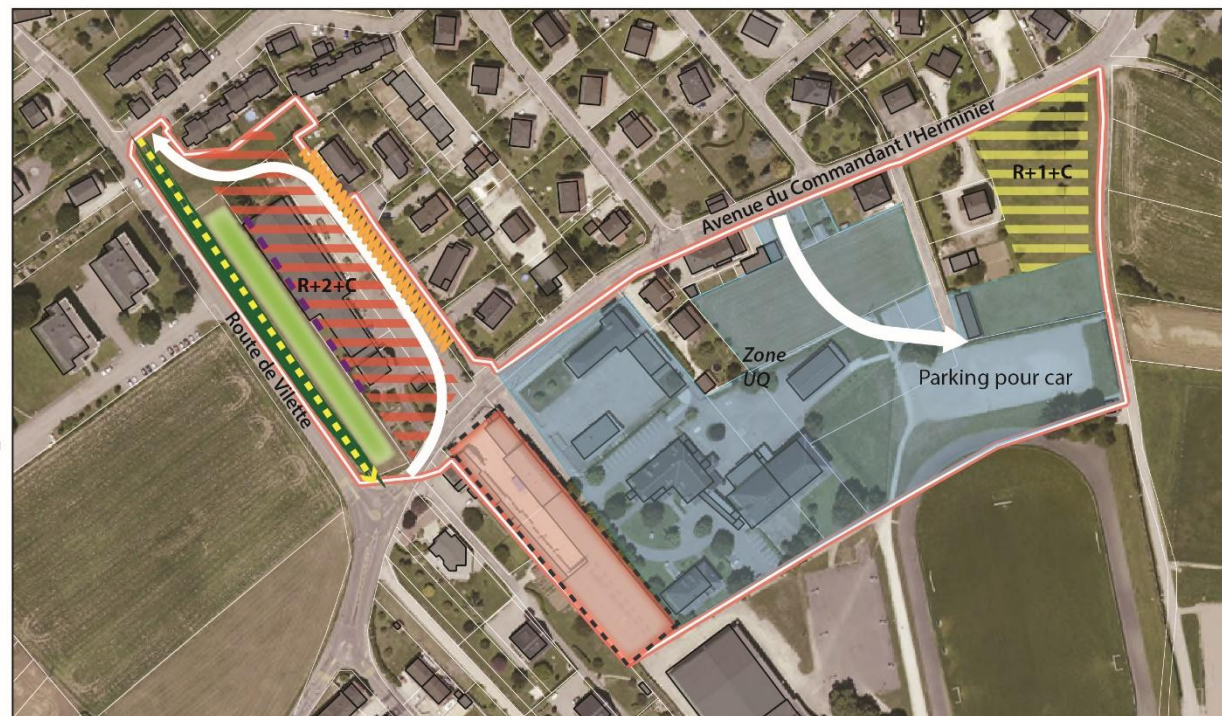
Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique. Ils seront de préférence traités avec des matériaux perméables.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones Ub et Uq. Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

-  Accès principal
-  Logements groupés et intermédiaires
-  Logements individuels
-  Mixité équipements et logements
-  Espaces paysagers tampons (jardin privatif et circulations douces)
-  Mode doux
-  Stationnement le long de la voirie
-  Alignement des façades



PRINCIPES PAYSAGERS

Traitement paysager des abords du site

Masquer les stationnements, les rendre non visibles depuis la voirie

PRINCIPES D'URBANISME

Création d'accès et voirie de desserte interne en direction du parking car notamment

Création de stationnements à proximité du collège

Reconversion de la friche Botta en logements: densification de la polarité communal par la création de logements intermédiaires groupés

id : 36

L3 - EX-ROSSIGNOL – 2,5 HECTARES

Le site



Situé au nord de l'Avenue Victor Hugo (axe principal de circulation), le secteur est actuellement occupé par les friches Botta, le long du chemin de Bagatelle, complété par un espace agricole cultivé en bande. Le site de l'OAP constitue une enclave peu qualitative au cœur d'un tissu urbain mixte, située entre deux secteurs urbanisés, à vocation pavillonnaire au sud et artisanale au nord.

Historiquement, le site était une usine de fabrication de chaussures de ski. À l'intérieur, étaient présents par le passé : une cuve à gaz aérienne, un atelier d'injection de plastique, des quais d'expédition, une zone d'entreposage des produits, un hangar de stockage des fournitures, une cuve à fioul de 30 000 L, une réserve incendie et un transformateur électrique.

Plusieurs zones de stockages divers sont recensées en extérieur. Ces stockages sont variés : pneus, bois, plastiques, métaux, carcasse automobiles.... Une partie du site est dédiée au stationnement des véhicules PL. Un transformateur électrique est présent à l'est du bâtiment. »

La dernière occupation du site consiste principalement pour l'entreposage de matériaux de construction et de matériel du BTP pour l'entreprise Botta.



Accès au site par le chemin de Bagatelle-Friche Botta-Rossignol jouxtant un espace résidentiel



(1) Vue sur les sommets remarquables à conserver pour créer un effet de perspective et donner de la profondeur au site. (2) Abord du site, bâti peu qualitatif côté nord-ouest

À Retenir

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité de rang 1
Densité	22 logements à l'hectare
Destination	Habitat - Logements intermédiaires et petits collectifs
Mixité sociale	20% maximum de logements en location ou accession sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU – Opération d'aménagement d'ensemble

Objectif et programmation :

L'objectif du projet est de reconverter et de densifier un site anciennement industriel, permettant également de densifier la trame urbaine et de structurer le front urbain résidentiel situé à l'ouest du chef-lieu.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Requalification du site pour la création de logements
- Intégration paysagère des aménagements et constructions

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 55 logements intermédiaires et petits collectifs.

Mixité sociale : L'opération comportera 20% maximum de logements en location ou accession sociale

Insertion paysagère au sein des espaces résidentiels

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici de densifier une enclave urbaine majoritairement occupée par un bâti industriel et tertiaire peu qualitatif en continuité d'un espace aujourd'hui résidentiel, en optimisant la consommation foncière par la requalification d'une friche industrielle.

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment les espaces verts tampons à créer sur le pourtour de l'opération, ainsi que le maintien de la trame arborée séparant l'actuelle friche de l'espace agricole voisin.

Requalifier et densifier le tissu urbain

La requalification d'une friche industrielle permettra de recomposer l'aménagement du secteur en soignant la qualité architecturale des nouvelles constructions et en réintroduisant des espaces paysagers dans cet espace aujourd'hui très minéralisé.

Le réaménagement du site et son réinvestissement devra prendre en compte les conclusions de l'étude de sols menée en juillet 2025, le changement d'usage nécessitant :

- Une conception des constructions d'habitations localisées dans l'emprise du tènement de l'ancienne friche industrielle, empêchant la remontée d'éventuels gaz de sols à l'intérieur des habitations (dalle étanche),
- Si le projet le requiert, l'excavation et l'évacuation des terres situées dans l'ancien atelier d'injection de plastique (à prendre en charge en filière ISDI + ou ISDND),
- L'interdiction de toute utilisation de la nappe d'eau souterraine (sauf connaissance complémentaire de sa qualité physicochimique concluant à une absence de risque), soit l'intégration au projet d'une interdiction de création de puits ou système de pompage de la nappe.

Le programme de l'opération comportera une diversité de formes bâties. Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant en permettant de ménager des points de vue sur le grand paysage depuis les constructions et entre celles-ci.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud-Est ou Sud-Ouest ou pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Un accès unique sera aménagé depuis le chemin de Bagatelle.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Cet objectif est rendu possible par l'absence de pollution majeure des sols, confirmée par l'étude de sols de juillet 2025. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant. Les arbres remarquables seront préservés.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone 1AU et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.



Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

Programmation :

Typologie : Petit collectif et logements intermédiaires

Densité : 22

Nombre de logement moyen : 55

Mixité sociale : 20% LLS ou accession maximum

Durée foncière :

Priorité pour la réalisation du projet communal :

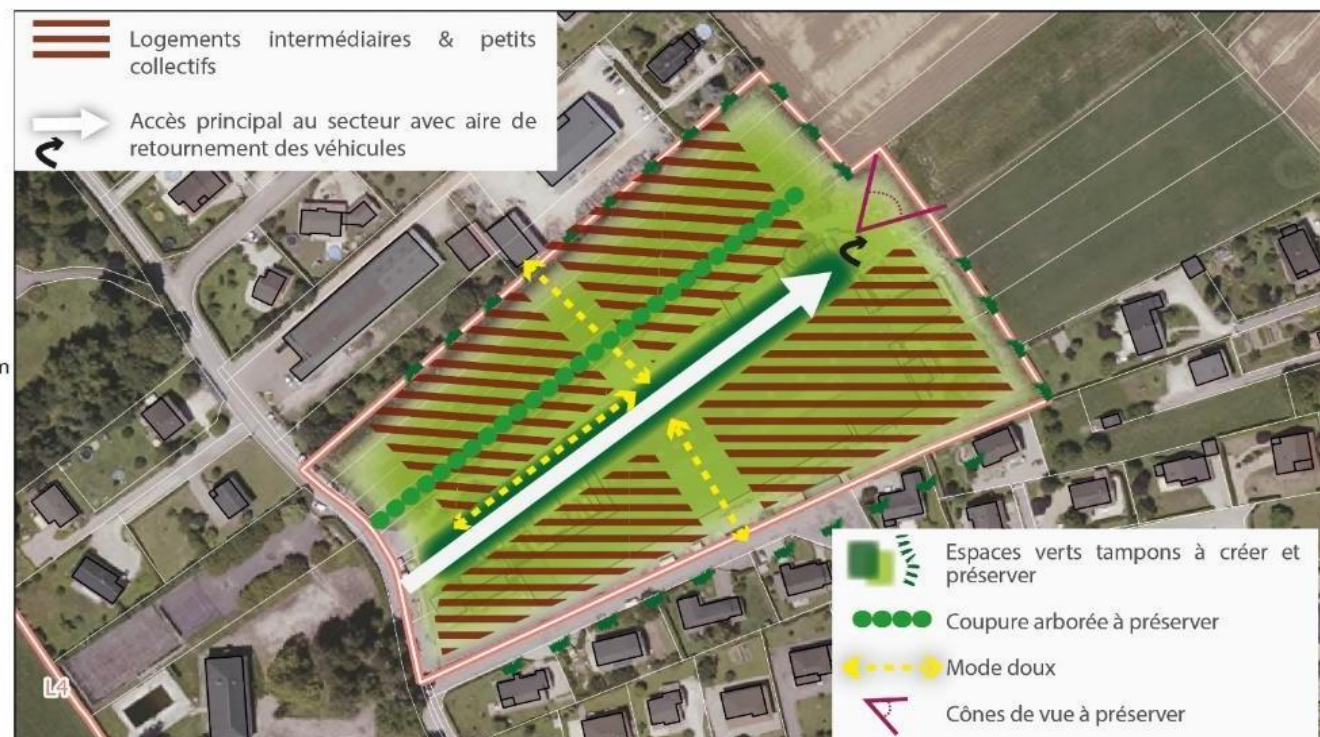
1AU – Opération d'aménagement d'ensemble

L3 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

EX ROSSIGNOL - 25214m²

THÉMATIQUE : HABITAT / TYPOLOGIE : DENSIFICATION+ RU

Secteur de projet



PRINCIPES PAYSAGERS

Traitement paysager de la voirie avec effet de perspective par le maintien du cône de vue sur la plaine agricole

Préservation des intimités par la création d'espaces verts intermittents sur le pourtour du secteur et d'espace de respiration/tampon entre les logements

PRINCIPES D'URBANISME

Reconversion d'un site industriel en espace à vocation d'habitat

Densification du secteur Botta

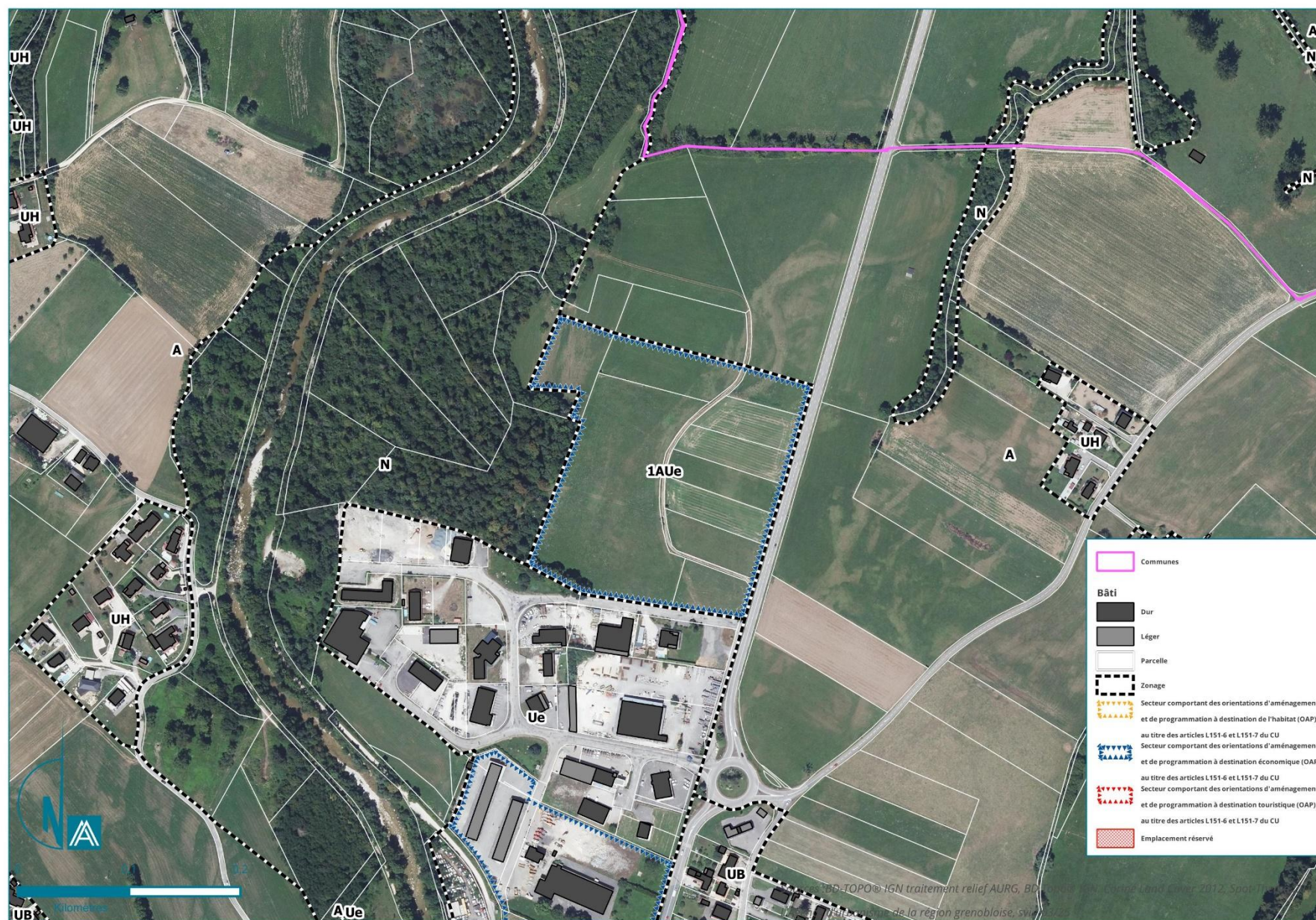
Création d'un voirie centrale dont l'extrémité pourra être prolonger.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIE



L1-GRANGE VENIN-4,8 HECTARES

Le site



Le secteur de Grange Venin se localise en extension de la zone d'activité existante à l'entrée nord de Saint-Laurent-du-Pont. Les accès existants se font via la D520, axe structurant. La position de la zone d'activité en entrée de ville fait de ce site un espace particulièrement stratégique en matière d'aménagement. Les tènements sont sur des espaces plats, facilitant l'aménagement du site.



Secteur OAP-accès existant et site en entrée de ville nécessitant une vigilance particulière quant à l'intégration paysagère des futurs aménagements



Voirie existante avec une signalétique peu qualitative-contre allée prédisposée à être prolongée en maillage mode doux

À retenir :

Situation/Armature	Saint-Laurent-du-Pont — Pôle de vie
Destination	Artisanat et autres activités secondaires et tertiaires
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AUe soumise à Opération d'aménagement d'ensemble Prescriptions d'ordre technique : interdiction ou limitation de stockage d'hydrocarbures sur la plateforme, réalisation d'aires étanches pour garer les engins, traitement des eaux pluviales du site.
Points d'attention	L'accès direct à la zone est interdit depuis la Route départementale. Il se fera impérativement depuis les voies de desserte de la zone d'activité existante. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des constructions, ainsi qu'à la compatibilité des aménagements prévus avec les activités agricoles situées à proximité

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques du territoire, en proposant des lots adaptés. Il s'agit également d'améliorer la qualité globale de la zone sans pour autant pénaliser les structures existantes ou futures. L'OAP vise à optimiser la mixité des fonctions entre artisanats, fonctions résidentielles et agricoles situées à proximité du site.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Proposer de nouveaux tènements économiques pour les activités artisanales industrielles ou logistiques sur le secteur de plaine
- Proposer des aménagements qualitatifs et respectueux de l'environnement, compatibles avec les activités agricoles proches

La zone d'activité est située en entrée de ville de Saint-Laurent-du-Pont (pôle de vie et centralité principale) et compose le premier front urbain perceptible depuis la route. Aujourd'hui peu qualitatif, il s'agit de revaloriser ce front urbain, tout en créant un effet vitrine sur la zone d'activité. Le projet a pour objectif d'agrandir et de diversifier la zone d'activité, tout en affirmant l'identité chartreuse.

La zone d'activité jouxte également un tissu urbain à vocation d'habitat. L'un des objectifs est donc de diversifier les activités au sein de la zone, créant un tissu urbain mixte, en entrée de ville et compatible avec les secteurs résidentiels. La requalification de l'entrée de ville nord de Saint-Laurent-du-Pont passe également par sa connexion douce avec la trame résidentielle, assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Desserte principale : La desserte du tènement se fera par le rond-point de la RD520. L'axe principal permettra la desserte de l'ensemble du projet. Elle sera issue du prolongement de l'axe de communication existant et devra opter pour un « esprit champêtre », en lien avec la proximité de la forêt et la recherche d'effet vitrine.

Desserte interne : Les axes de la zone d'activité seront élargis afin de prendre en compte les nouveaux flux transport poids lourds (livraisons...) induits par l'extension de la ZAE et potentiellement le pont de contournement du centre-bourg. La desserte devra être calibrée en conséquence.

Stationnement : dans un souci de modération de la consommation foncière et d'intégration paysagère, une partie des stationnements sera mutualisée.



Exemple de parking avec traitement paysager et perméabilité des matériaux — Photographies à valeur illustrative

Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

Il s'agit de développer les liaisons douces et paysagères entre la zone d'activité et les quartiers avoisinants :

- Création de liaison douce, au niveau de la contre-allée parallèle à la D520, connectant la zone d'activité au quartier résidentiel
- Sécuriser les entrées et sorties des parcelles : marquage au sol, teintes et matériaux...

Implantation des constructions

L'un des principes essentiels à la réussite de l'opération s'appuie sur la préservation des vues sur le grand paysage et la recherche de cohérence architecturale (aspect, volumétries...) avec l'identité chartreuse et l'ensemble du territoire de Chartreuse.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Volume et hauteur des constructions cf. dispositions réglementaires de la zone 1AUe

- Pour toute construction, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction :
 - Le développement devra viser un volume et une hauteur en harmonie avec l'existant.
 - Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain, tout en créant une cohérence avec le tissu urbain environnant.
 - Les toits des constructions nouvelles devront être en deux pans.
 - La recherche d'une qualité d'opération (flexibilité, lisibilité, entretien facile plutôt que des prestations luxueuses).
- Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
 - Le traitement de l'aspect extérieur des constructions nouvelles devra respecter les dispositions du règlement de la zone 1 AUe
 - Assurer la cohérence et la qualité architecturale des bâtiments : accorder un soin particulier au traitement des façades : coloris s'inscrivant dans ceux suggérés pour le secteur d'ambiance plaine.
 - Privilégier les matériaux non réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site. Cf dispositions du règlement prévues sur ce sujet.

Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 25 %.

Insertion et traitements paysagers (cf. règles de la zone 1AUe)

Le traitement paysager et fonctionnel des abords est essentiel sur ce site en raison de sa position stratégique au cœur de la plaine chartrousine. Celle-ci est effectivement très perceptible depuis les sommets emblématiques, cerclant la plaine.

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs assurant la qualité paysagère, et l'intégration du projet dans le site environnemental, participant au maintien des continuités écologiques. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile. Cet aménagement devra être cohérent avec la végétation naturelle alentour, et présenter un intérêt écologique (source de nourriture, habitat...)

Ainsi le projet devra :

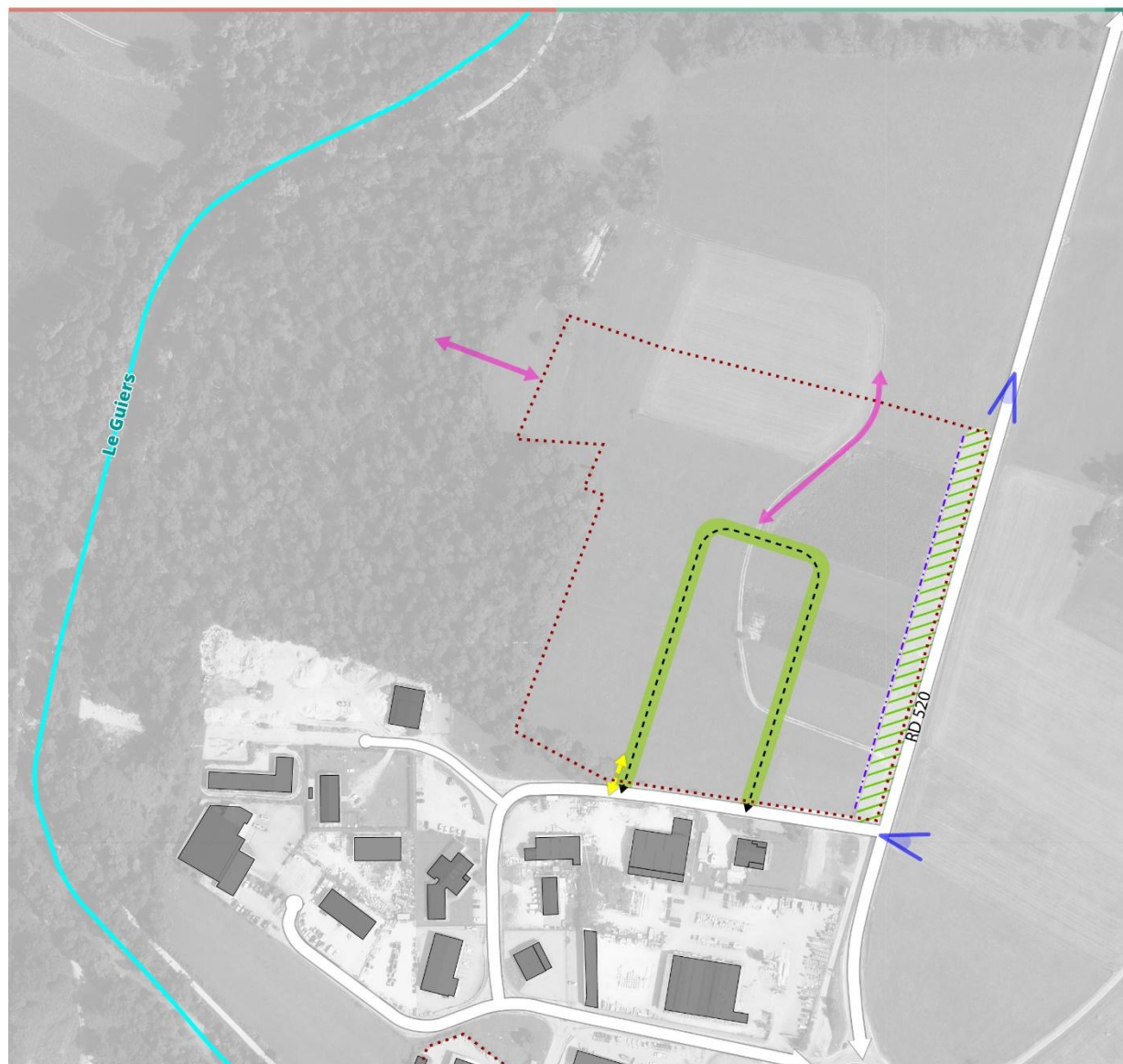
- Traiter qualitativement la façade côté RD 520, avec des bâtiments structurants, à l'architecture qualitative, et en intégrant une trame paysagère.
- Les constructions visibles depuis l'espace public proposeront un aspect bois, sur au minimum 40 % de la surface des façades concernées
- Requalifier les abords des bâtiments existants et de la zone d'activité en général. Développer les plantations le long des axes et requalifier leurs espaces publics dans un souci de qualité paysagère et urbaine et de sécurité
- Masquer ou accompagner les aires de stockage, de manœuvre et de stationnement via une végétation enveloppante ou des écrans bâtis en continuité des constructions
- Imposer qu'une partie des stationnements créés, le soient en mutualisation le long des voies.
- Maintenir l'activité apicole sur la parcelle en extrémité nord-ouest
- Assurer une signalétique cohérente et hiérarchisée (taille, implantation par rapport aux voies, supports)
- L'affichage publicitaire est interdit
- Les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages à claire-voie doublés d'éléments arborés ou arbustifs.
- Traiter qualitativement les toitures, dans le respect des dispositions du règlement concernant la zone 1 AUe

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone 1AUe et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.

PLUI-h valant SCOT _ CCCC_SAINTE-LAURENT-DU-PONT

OAP L1_ GRANGE VENIN



Légende

 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voirie existante

Principe de voie de desserte à créer :
voirie paysagée avec stationnement

→ Principe de liaison douce à prévoir

↔ Principe de maintien des accès agricoles existant
depuis le Guiers et depuis l'opération

Vocation et composition urbaine

Recul obligatoire de 10m / bord RD

Composition paysagère

/// Espace paysagé ou verts accompagnant la liaison
modes doux et assurant le maintien du
cône de vue depuis la RD

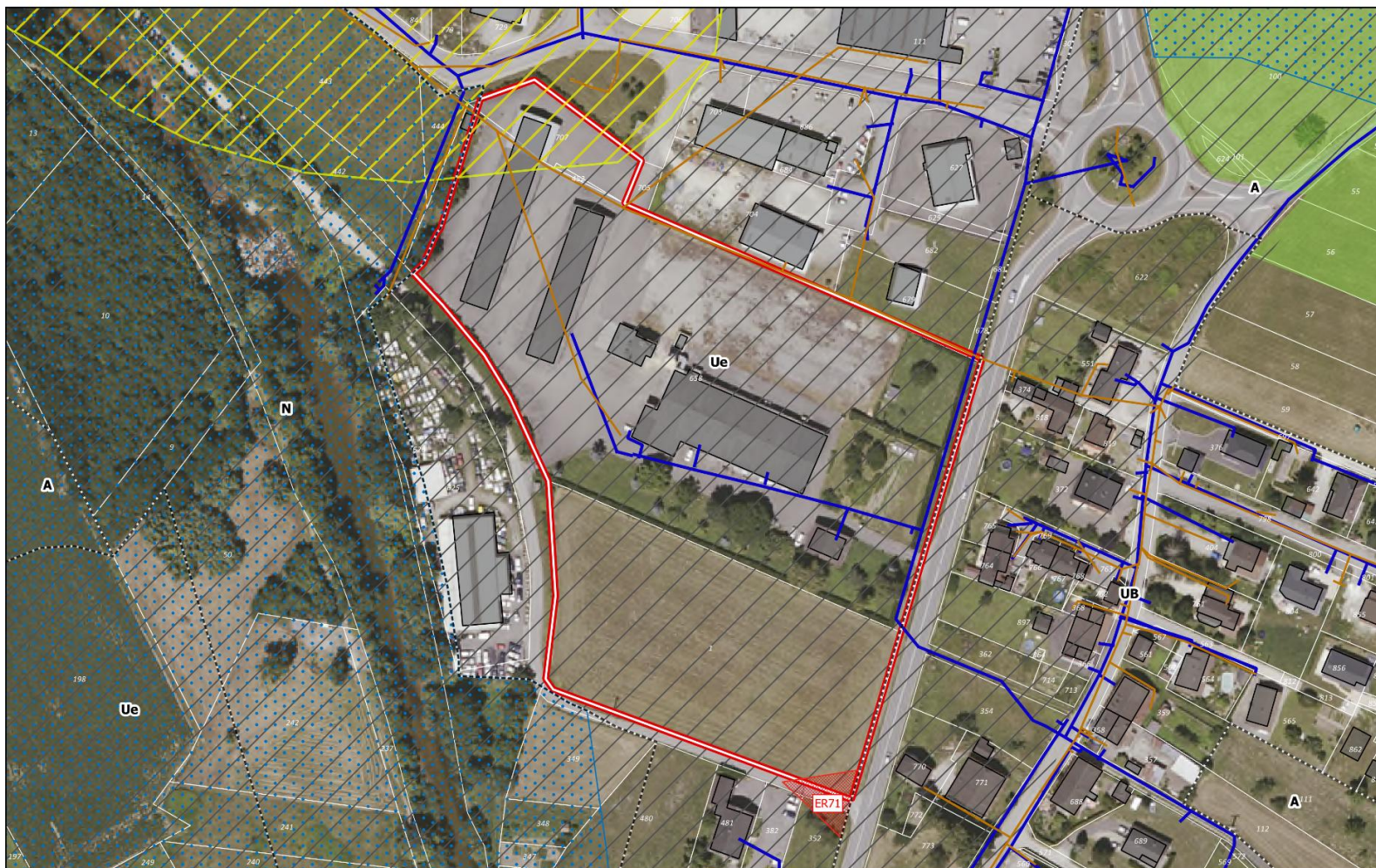
↘ Préservation d'un cône de vue

L14-GRANGE VENIN SUD-2,8 HA

Le site



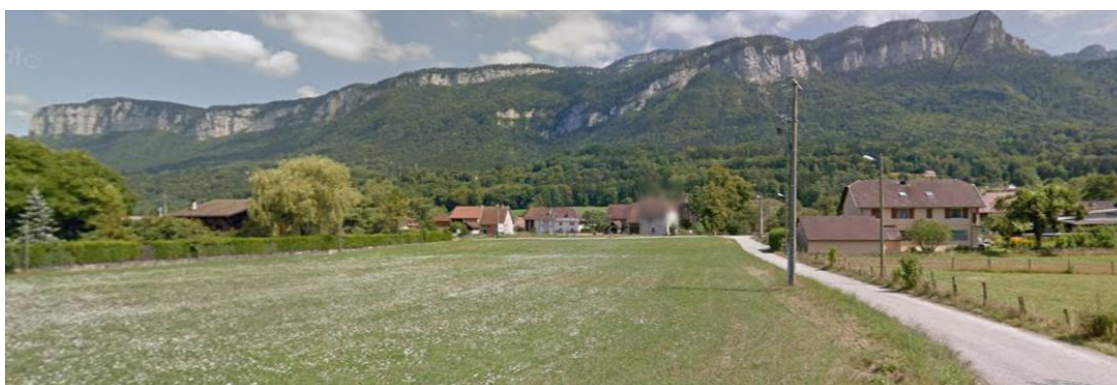
L14 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 28662m²



Le secteur de Grange Venin-Sud dit « Cottavoz » se localise dans le prolongement de la zone d'activité existante à l'entrée nord de Saint Laurent du Pont à l'interface entre un espace mixte résidentiel et un espace économique. La position de la zone d'activité en entrée de ville fait de ce site un espace particulièrement stratégique en matière d'aménagement. Les tènements sont sur des espaces plats, facilitant l'aménagement du site.



Secteur OAP-accès existant et site en entrée de ville nécessitant une vigilance particulière quant à l'intégration paysagère des futurs aménagements



Voirie existante dépourvue de signalétique peu qualitative-contre allée prédisposée à être prolongée en maillage mode doux — Vue remarquable sur les sommets chartrousis

À retenir :

Situation/Armature	Saint-Laurent-du-Pont — Pôle de vie
Destination	Artisanat et autres activités secondaires et tertiaires
Ouverture à l'urbanisation	Zone UE Prescriptions d'ordre technique : interdiction ou limitation de stockage d'hydrocarbures sur la plateforme, réalisation d'aires étanches pour garer les engins, traitement des eaux pluviales du site.
Points d'attention	La création de tout accès ou stationnement donnant sur la voie communale située au sud ou sur la Route Départementale située à l'Est du tènement est interdite. La desserte se fera obligatoirement par une voie rejoignant la voie de desserte existante de Grange Venin. Une attention particulière sera apportée à l'insertion paysagère et à l'orientation des bâtiments, et ce afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage avec le voisinage.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises artisanales, industrielles ou logistique en proposant des lots adaptés. Il s'agit également d'améliorer la qualité globale de la zone sans pour autant pénaliser les structures existantes ou futures. Il s'agit également d'optimiser la mixité des fonctions entre artisanats, les fonctions résidentielles et agricoles situées à proximité du site.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Proposer de nouveaux tènements économiques sur le secteur de plaine
- Proposer des aménagements qualitatifs et respectueux de l'environnement
- Garantir la bonne insertion de ces constructions économiques dans le voisinage

Voir description du site L14-Grange Venin.

Caractéristiques du site :

Le secteur sud de la zone d'activités artisanales de Grange Venin, est situé dans un espace économique aujourd'hui à dominante artisanale et industrielle.

Accessibilité et stationnements :

Le secteur est en continuité d'une zone d'activité existante qui bénéficie déjà d'un accès aménagé par un rond-point desservant une voirie publique bidirectionnelle, dimensionnée pour un trafic de zone d'activité.

La desserte de ce nouveau secteur est donc à créer, en se connectant à la voie de desserte principale de la zone d'activité de Grange Venin, voirie existante suffisamment dimensionnée. Tout nouvel accès, ou stationnement donnant sur la voie communale située au sud du tènement est interdite, et ce afin d'éviter d'amener du flux sur le carrefour entre cette voie communale et la Route départementale, à ce jour non aménagés pour supporter un flux supplémentaire conséquent.

Les stationnements seront mutualisés entre les nouveaux bâtiments et une mutualisation sera recherchée avec l'existant, le long de l'accès prolongé par exemple.

Vocations :

Le projet offrira environ 2000 m² de Surface d'Emprise au sol à destination d'activités économiques, sans pouvoir exclure les activités de commerce de gros ni de logistique. Les activités de commerce de détail et de services sont interdites, conformément aux dispositions de l'OAP commerce.

Composition urbaine et paysagère :

Le secteur de projet est situé en entrée de ville et mérite à ce titre un traitement urbain soigné. Le bâti sera composé de deux bâtiments, implantés sur un même axe perpendiculaire à la RD 520. Le plus proche de la route sera un bâtiment vitrine, implanté de manière à structurer l'entrée nord de Saint-Laurent-du-Pont.

Un point d'attention sera apporté à la localisation des ouvertures donnant sur les espaces de production ou de manutention, au regard de la proximité des zones habitées.

Insertion architecturale des constructions

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs assurant la qualité paysagère, et l'intégration du projet dans le site tissu urbain existant.

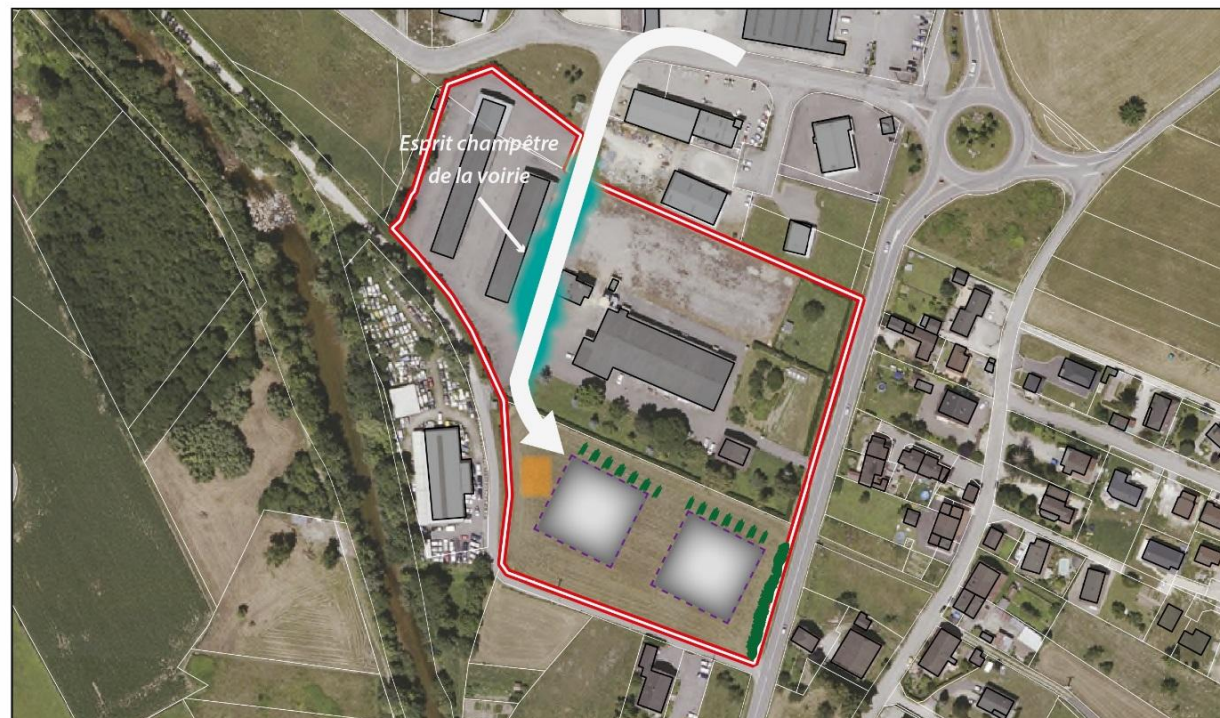
Ainsi le projet devra :

- Etudier la hauteur du bâti afin d'assurer une transition avec le secteur résidentiel voisin, favorisant la mixité fonctionnelle du tissu urbain.
- Optimiser le foncier actuellement naturel et agricole, en recherchant une compacité des espaces de stocks non bâtis et du bâti
- Par ailleurs, les espaces non bâtis seront compatibles avec l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols (réversibilité des aménagements).
- Traiter qualitativement les façades des bâtiments : les constructions visibles depuis l'espace public proposeront un aspect bois, sur au minimum 40 % de leur surface
- Assurer une signalétique cohérente et hiérarchisée (taille, implantation par rapport aux voies, supports)
- Ne pas prévoir d'affichage publicitaire

Les espaces verts pourront être intégrés dans le domaine public pour garantir leur gestion durable. Ils seront toutefois de dimension modérée afin de privilégier la densification du secteur.

Secteur de projet

-  Accès principal au secteur
-  Traitement qualitatif de la façade et des futurs bâtis
-  Stationnement mutualisé (emprise à titre indicatif)
-  Emprise indicative des futures bâtis
-  Traitement paysager



QUALITE PAYSAGERE

Traitement des franges urbaines et des façades côté rue
Esprit «champêtre» de la voirie principale et traitement paysager des stationnements.

La création de tout accès ou stationnement donnant sur la voie communale située au sud ou sur la Route départementale située à l'Est du tènement est interdite

PRINCIPES D'URBANISME

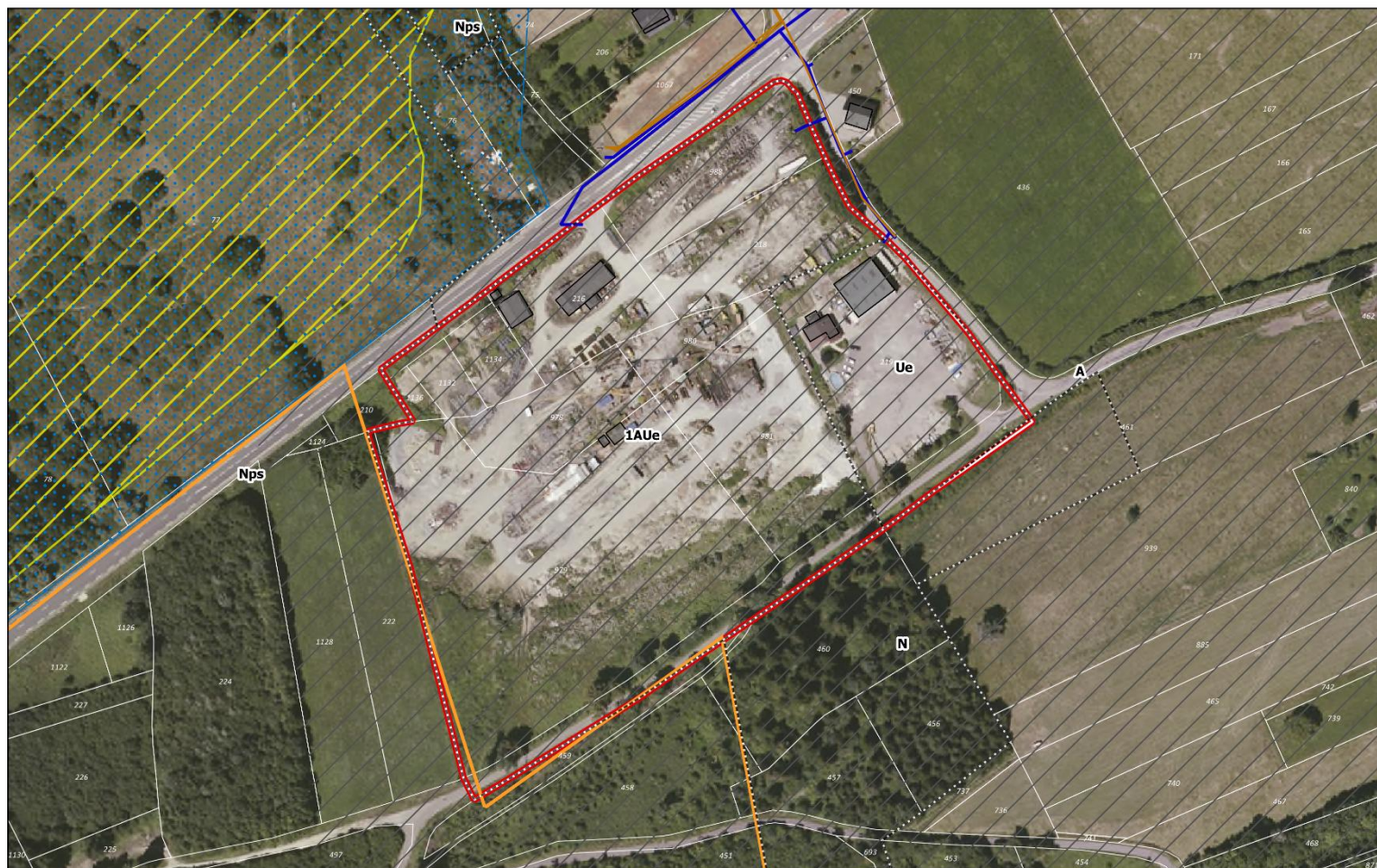
Réutiliser les accès existants pour la desserte principale
Traitement qualitatif des façades des futures constructions
Densifier Grange Venin Sud et opérer une transition avec la couronne résidentielle

L2-LE GAS-4,2 HECTARES

Le site



L2 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 41522m²



Le secteur du Gas est localisé le long de la RD 520 « Avenue Victor Hugo et est bordé par les chemins des Charbonnières et des Raviers ». Il est localisé en « entrée de ville » en provenance de Saint-Joseph-de-Rivière.

Le site est actuellement occupé par des espaces de stockage et des bâtiments de l'entreprise Botta. Ce site devrait à terme accueillir l'ensemble de l'activité de l'entreprise Botta suite au délaissement des entrepôts et bureaux implantés au centre-bourg.

Il est situé dans le périmètre éloigné de protection du captage de la Guillotière. L'aménagement intégrera donc les prescriptions de protection de ce captage, annexées au présent PLUI.



(1) Le site actuel / (2) Front bâti peu qualitatif entre l'avenue Victor Hugo et le Chemin des Charbonnières : non intégré dans le paysage. La grue crée un point noir paysager - Les perceptions depuis la D502 sont peu valorisantes.



(1) Friches du Gas en entrée de ville - Accès existants et espaces déjà artificialisés / (2) Vis-à-vis peu qualitatifs avec un espace résidentiel



Accès existants et espaces déjà artificialisés

À retenir :

Situation/Armature	Saint-Laurent-du-Pont — Pôle de vie
Destination	Artisanat et autres activités secondaires et tertiaires
Ouverture à l'urbanisation	Compatibilité avec les principes de la présente OAP Zone 1 AUe – soumise à opération d'aménagement d'ensemble Zone Ue- Autorisations au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions L'urbanisation est conditionnée à la prise en compte du périmètre éloigné du captage et de la zone de Sauvegarde Stratégique de la Guillotière
Points d'attention	L'aménagement de l'accès à la voie communale chemin des Charbonnières située au Nord du Tènement, passant au-dessus du ruisseau, et les déclarations réglementaires nécessaires auprès de l'autorité environnementale seront à la charge de l'aménageur du tènement. Ils ne pourront en aucun cas être mis à la charge de la collectivité. Le projet est concerné sur sa partie Nord par un risque torrentiel. Il devra respecter les dispositions du chapitre risque et de la carte de traduction réglementaire du risque du PLUI. Le site est situé dans le périmètre de captage éloigné du captage et de la zone stratégique de sauvegarde actuelle de la Guillotière : ressource majeure telle que définie au SDAGE RMC. Le projet devra prendre compte les prescriptions de ce captage Le site est situé dans le périmètre d'observation de l'espace Naturel Sensible de l'Herretang. Le projet devra donc veiller à la compatibilité des aménagements avec la circulation de la faune. Le projet devra veiller à la bonne insertion paysagère des constructions.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de renouveler et de requalifier la zone d'activité du Gas. Cela induit l'affirmation de l'entrée de ville sud de la commune de Saint-Laurent du Pont via des aménagements qualitatifs et une intégration paysagère des constructions existantes et futures.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Restructurer ce site de dépôt et de stockage
- Proposer des aménagements qualitatifs et respectueux de l'environnement

Améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville de Saint-Laurent-du-Pont :

Traitement visuel et paysager de la zone d'activité, optimisation de l'implantation de bâtiments nouveaux. Il s'agit également diversifier les activités au sein de la zone et de maintenir celles existantes. L'optimisation du foncier passe par le rassemblement tous les sites d'entreprise au même endroit. L'idée est de fournir un espace de stationnement pour les engins de chantier, un espace de stockage, et un espace dédié à la future centrale à béton.

Vocation de la zone

La zone a vocation à accueillir des activités liées au BTP, avec des espaces bâtis (bureaux, stocks), des équipements d'infrastructure couverts, des stationnements de Véhicules Légers et Poids Lourds, et des espaces de stockage extérieurs.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)Accès principal à créer sur le Chemin des Charbonnières

L'accès existant donnant sur la route Départementale ne pourra être utilisé pour la desserte du projet.

L'aménagement du nouvel accès sur la voie communale « chemin des Charbonnières » située au Nord du Tènement, passant au-dessus du ruisseau, et les déclarations réglementaires nécessaires auprès de l'autorité environnementale seront à la charge de l'aménageur du tènement. Ils ne pourront en aucun cas être mis à la charge de la collectivité.

Aménagement du site et intégration paysagère :

Outre les bâtiments structurant la façade sur la RD520, le site pourra accueillir les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité : centrale à béton... (cf. dispositions réglementaires de la zone 1AUe).

Le projet traitera de manière qualitative l'ensemble des façades et des perspectives (vues sur le site depuis l'espace public : RD, voie communale, chemins de randonnées...) :

- Le boisement déjà présent sur la zone sera maintenu et prolongé vers le sud afin de créer une coupure boisée (trame et coupure verte dense) ;
- Les aires de stockage, de manœuvre et de stationnement seront accompagnées voire masquées via une végétation enveloppante.
- Les stationnements seront plantés
- Les espaces de stockages seront organisés
- Les espaces libres seront à minima enherbés, voire plantés
- Les clôtures seront constituées par des grilles ou grillages à claire-voie doublés d'éléments arborés ou arbustifs laissant passer la petite faune.

Amélioration de l'insertion paysagère et environnementale du site économique existant

Optimisation du site : Les sites d'activités économiques ont vocation à être dans leur ensemble densifiés et optimisés, et ce afin de permettre au territoire d'atteindre ses objectifs de création d'emploi. Les aménagements et constructions envisagés doivent donc concourir à optimiser l'espace.

Implantation des bâtiments

L'implantation des constructions (bureaux et entrepôts de stockage ou garage hors ouvrages d'infrastructures) devra prioritairement accompagner la Route Départementale. Cette implantation a pour objectif de limiter les impacts visuels des ouvrages d'infrastructures et des aires de manœuvre et de stockages nécessaires à l'activité, qui sont à situer en retrait de cet axe.

Les constructions seront implantées en recul de 10 m par rapport au bord de l'emprise publique de la RD 520, mais de manière discontinue. Il s'agit de créer un front bâti discontinu, permettant une lecture claire du site en conservant des transparences visuelles sur le contexte environnant, et le grand paysage.

La bande libre de toute construction de 10m de largeur située en bordure de la RD 520, actuellement aménagée en merlon devra être enherbée, ou aménagée de noues et ou plantée. Les bâtiments ayant pour objet de former un écran bâti entre l'espace public de la RD 520 et les espaces de stockage et d'infrastructure, le merlon pourra être supprimé.

Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront accorder un soin particulier au traitement des façades :

- Les coloris seront de teinte sombre, afin de se fondre sur le fonds du paysage, plutôt boisé des coteaux.
- Les constructions visibles depuis l'espace public proposeront un aspect bois, sur au minimum 40 % de la surface des façades concernées
- Les matériaux non réfléchissants, tant en façade qu'en toiture seront privilégiés

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Qualité environnementale du site

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.

Les eaux de ruissellement, de toiture seront récupérées et nettoyées avant tout rejet dans le milieu.

Les aires de stockages de déchets inertes et les aires de lavage seront étanches. Concernant les aires de lavage, les eaux ne pourront en aucun cas être rejetées au milieu. Elles devront faire l'objet d'un traitement adapté après avis du gestionnaire compétent.

Prise en compte de la zone de Sauvegarde Stratégie de la Guillotière et du captage situé sur ce périmètre.

Les prescriptions visant à protéger le périmètre éloigné du captage de la Guillotière figurant en annexe du PLUi et la zone de Sauvegarde stratégique de la Guillotière repérée dans le SDAGE Rhône Méditerranée Corse seront prises en compte. Il sera nécessaire de consulter l'autorité compétente en matière de contrat de rivière dès la phase de conception du projet.

Prise en compte de la proximité de l'Espace Naturel Sensible de l'Herretang

- Les clôtures seront composées de Grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comprenant des passages ajourés pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, blaireau, lapin...).

Traitement des abords des bâtiments de façade

L'aménagement des aires de stockage et de manœuvre devra garantir la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental, en participant au maintien des continuités écologiques, et en limitant au maximum les impacts de l'activité sur le milieu. Ces espaces devront obligatoirement être organisés et utilisés, ne pas constituer des délaissés ou être en friches.

À ce titre, le projet devra en particulier :

- Requalifier la façade en entrée de ville, de façon simple (bandes enherbées et ou plantées, espèces invasives à détruire...)

- Maintenir et renforcer les haies existantes en limite sud et est du site.
- Masquer ou accompagner les aires de stockage, de manœuvre et de stationnement en les disposant à l'arrière des bâtiments et en les organisant (pas de délaissés) ; revêtement, organisation et gestion des stocks, espaces dédiés au garage des véhicules et engins de chantiers... ne pas positionner d'aires de stockage ou dépôt en bordure de voirie
- Limiter les surfaces imperméabilisées

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones 1AUe et Ue et pourront être ouvertes à l'urbanisation suivant les dispositions suivantes :

- Zone 1 AUe – soumise à opération d'aménagement d'ensemble
- Zone Ue - Autorisations au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions

L'urbanisation est conditionnée à la prise en compte du périmètre éloigné du captage et de la zone de Sauvegarde Stratégique de la Guillotière



Légende

-  Accès principal au secteur
-  Espace d'implantation des bâtiments, des bureaux et locaux de stockage sur une bande de 20 m
-  Haie existante à conserver
-  Trame paysagère à structurer pour masquer le site et rendre plus qualitative l'entrée de ville

L2 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

LE GAS -47050m²

THÉMATIQUE : ECONOMIE / TYPOLOGIE : DENSIFICATION REQUALIFICATION

Secteur de projet



QUALITE PAYSAGERE

Paysagement des délaissés: Requalifier la façade en entrée de ville (talus à revégétaliser, espèces invasives à détruire...)

Création d'ouverture paysagère dans les haies existantes

PRINCIPES D'URBANISME

Structurer l'entrée de ville en aménageant un front urbain qualitatif

Création d'une desserte interne réutilisant la voirie existante

Privilégier une architecture traditionnelle en cas de construction (toits à deux pans...)



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT PIERRE-DE-CHARTREUSE



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP.....	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT – EQUIPEMENT ET REQUALIFICATION URBAINE.....	4
OAP N°2 – SECTEUR PC2 – LE PLAN DE VILLE – 142918 M ²	5
OAP N° 4 – SECTEUR PC4 – SAINT-HUGUES – 5 HECTARES	12
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECONOMIE	24
OAP N° 1- SECTEUR PC1 – RAIDLIGHT/OREADE - 1,3 HECTARES	25
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE	32
OAP N°3 – SECTEUR PC 3 – LA DIAT _ 139959 M ²	33
OAP UTN – SECTEUR PC6 – LES ESSARTS – 114260 M ²	42
LE SITE.....	42
.....	42
OAP UTN N° 1- SECTEUR PE5 COL DE CUCHERON– 1.5 HECTARES	51
OAP UTN N° 2- SECTEUR PC7 COL DE LA CHARMETTE – 0.3 HECTARES	58

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

HABITAT

ECONOMIE

TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

Bâtiment agricole

Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Emplacement réservé

Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU

Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

Réseau assainissement

Réseau AEP

Agriculture

Enjeu faible

Enjeu moyen

Enjeu fort

Risque complet

Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



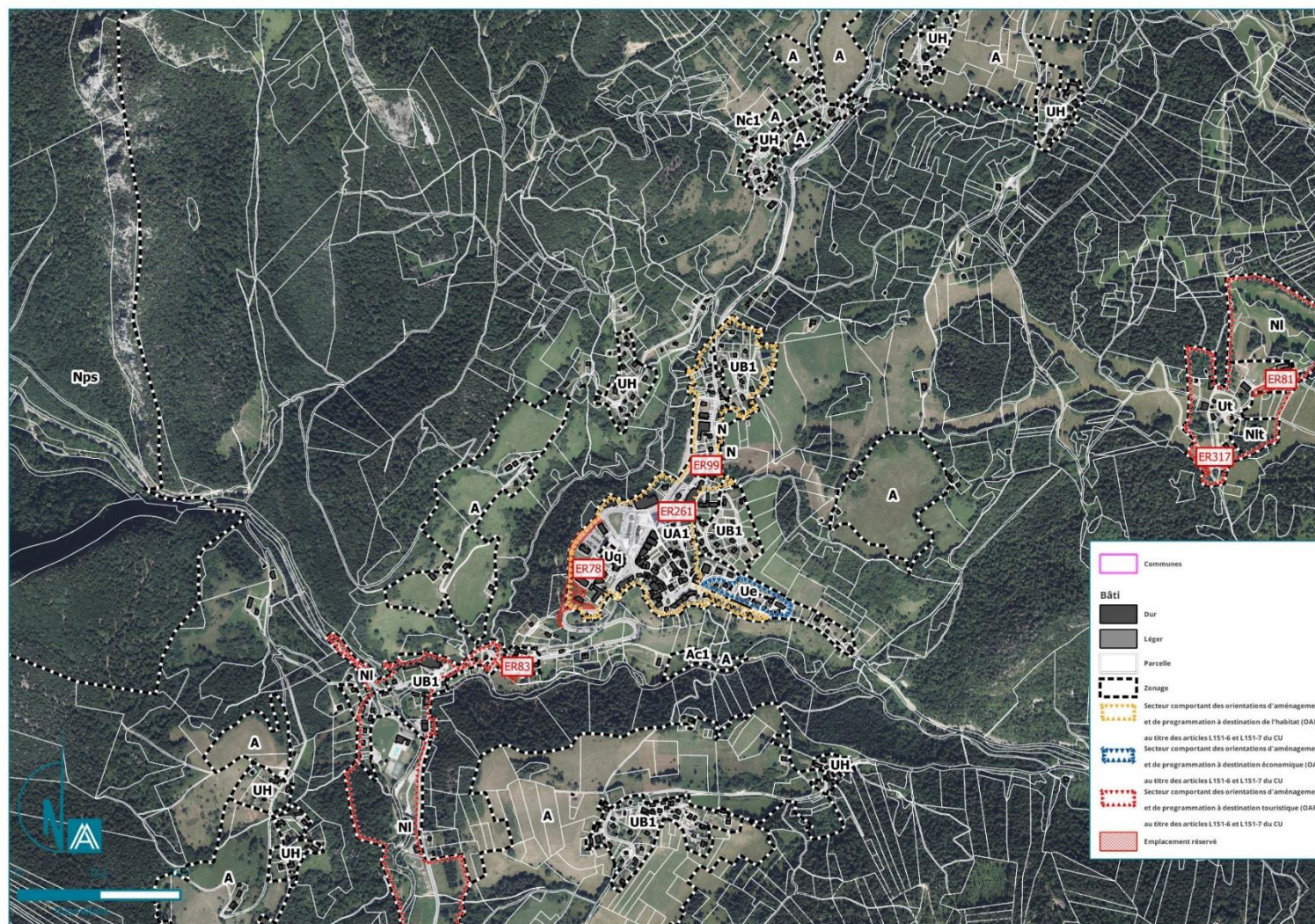
Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT – EQUIPEMENT ET REQUALIFICATION URBAINE



OAP N°2 – SECTEUR PC2 – LE PLAN DE VILLE – 142918 M²

Le site



On est ici au cœur du village station de St-Pierre-de-Chartreuse, organisé en 3 principales polarités :

- Le Plan de Ville et la Place de l'Eglise,
- La Place historique de la Mairie,
- La télécabine des Essarts, point de départ du domaine skiable alpin.

Ces 3 polarités concentrent les équipements structurants, les commerces, les services et les équipements de proximité.

L'amélioration du fonctionnement du centre-bourg (plan de circulation, stationnement, emplacement du marché, sécurisation des parcours piétons, qualité et attractivité des espaces publics...) est au cœur des préoccupations de la commune.

Le Plan de Ville reste avant tout un espace fonctionnel lors des festivals, mais trop fortement investi par la voiture, peu convivial et peu propice à la détente. Les espaces publics demeurent assez peu qualitatifs devant les commerces et peu attractifs.

La vitesse dans le centre-bourg reste élevée et peu favorable à des déplacements sécurisés pour les piétons et les cycles.

Le stationnement manque devant les commerces.

Les copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville ne participent pas suffisamment au dynamisme résidentiel et/ou résidentiel touristique du centre-village.

La commune souhaite également soutenir et accompagner l'installation de la Maison du Parc de Chartreuse et de l'office de tourisme intercommunal dans de nouveaux locaux à Saint-Pierre au Plan de Ville.



Vue du Plan de Ville et de ses grandes surfaces en enrobé peu qualitatives



Vue du Plan de Ville avec l'église en point d'appel



Vue du front bâti commercial du Plan de Ville



Vue des copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville



Vue des espaces verts autour des copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville



Vue des copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville



Vue du tènement significatif en centre-bourg (parcelles AE 164 à 166) à l'arrière du front bâti sur le Plan de Ville

A retenir :

Situation/Armature	St-Pierre-de-Chartreuse - Pôle touristique et Centralité de rang 1
Destination	Espace préférentiel de développement des fonctions de centralités
Ouverture à l'urbanisation	En zone urbaine « UA1 » des centralités principales des communes des pôles touristiques ou pôle d'accompagnement ; Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des constructions programmées.
Point d'attention	Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé, à respecter

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif :

Passer de la « station parking » au « village station » :

- Réaménager le plan de ville pour améliorer la sécurité et rendre l'espace public plus agréable aux piétons (touristes et résidents)
- Sécuriser les pôles de vie, les routes et rues du centre-village
- Aménager des cheminements piétons, vélos, apaisés
- Permettre un parcours « piétons » dans le centre-bourg, sécurisé et agréable

Dynamiser le cœur du village et de la station / affirmer le rôle de St-Pierre-de-Chartreuse en tant que pôle touristique du territoire « Cœur de Chartreuse » :

- Etendre le rayonnement du cœur de village : valoriser et développer les 3 polarités du cœur de village (Plan de Ville / Place de la Mairie / Télécabine des Essarts) - Les relier entre elles.
- Accueillir des équipements publics structurants et des fonctions de centre-bourg (soutenir et accompagner l'installation de la Maison du Parc de Chartreuse et de l'Office de Tourisme intercommunal à St- Pierre-de-Chartreuse)
- Dynamiser le commerce, le marché dominical - renforcer l'attractivité commerciale du centre
- Réfléchir au devenir des copropriétés touristiques du Plan de Ville

Programmation des constructions

Vocation principale :

L'OAP identifie les polarités à conforter prioritairement pour le bon fonctionnement et l'équilibre du centre-bourg : elles seront les espaces prioritaires d'accueil des nouveaux équipements publics, des commerces et des activités de services. Le Plan de Ville accueillera un équipement structurant : la Maison du Parc et l'Office de tourisme intercommunal.

Le secteur des copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville est défini comme un secteur à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique.

Un tènement foncier significatif dans le centre-bourg sur les parcelles AE 164 à 166 est identifié dans l'OAP : il participera aux fonctions urbaines centrales ou touristiques du bourg (commerces, équipements, hébergements touristiques) ainsi qu'au maintien d'espaces de respiration.

Composition urbaine

L'équipement public à créer (O.T. intercommunal et Maison du Parc) ne dépassera pas le R+1+Combles afin de s'inscrire dans les formes bâties du front de rue commercial du Plan de Ville.

L'OAP identifie les espaces publics à requalifier, nombreux dans le centre-village afin d'améliorer l'image et l'attractivité du village-station de Saint-Pierre de Chartreuse, à savoir : l'entrée de ville Nord sur la RD512, l'entrée sud avec la place de l'église et la Cure, l'ensemble du Plan de Ville, la descente vers le Plan de Ville depuis la RD512, le parking de la télécabine des Essarts, les espaces de la télécabine.

Ces espaces requalifiés pourront accueillir différentes fonctions, installations et constructions nécessaires à la vie, à l'animation et au fonctionnement du village, notamment au Plan de Ville.

L'OAP marque la présence d'un espace vert à aménager au Plan de Ville, dont l'emprise reste indicative. Il permettra de réduire les surfaces en enrobé tout en permettant l'accueil de fonctions festives, d'aires de jeux et de détente.

De nombreux linéaires de préservation de la diversité commerciale avec interdiction de changement de destination des RDC commerciaux, sont identifiés dans le centre-village le long des rues qui accueillent des activités commerciales, afin de maintenir l'attractivité commerciale du centre.

Desserte et stationnement

Voies :

L'OAP identifie le réseau viaire structurant support des principaux flux de circulation dans le centre de Saint-Pierre, dont une nouvelle section viaire à créer en double sens au centre du Plan de Ville. La D512, voirie existante qui structure le bourg, garde pour objectif la desserte du massif. Les aménagements de la départementale tiendront compte des impératifs techniques liés au déneigement.

Cette nouvelle section de voie permettra de réorganiser les circulations du Plan de Ville en éloignant les flux voitures devant les commerces qui pourront alors installer des terrasses confortables pour les piétons et les visiteurs.

L'ensemble du centre village sera apaisé au niveau des flux voitures par l'instauration de zones 30 couvrant l'ensemble du centre-village.

Sens de circulation

L'OAP précise les sens de circulation admis dans le centre-village, sans modification notoire par rapport aux sens de circulation existants.

La section de voie nouvelle à créer au centre du Plan de Ville admettra une circulation en double sens.

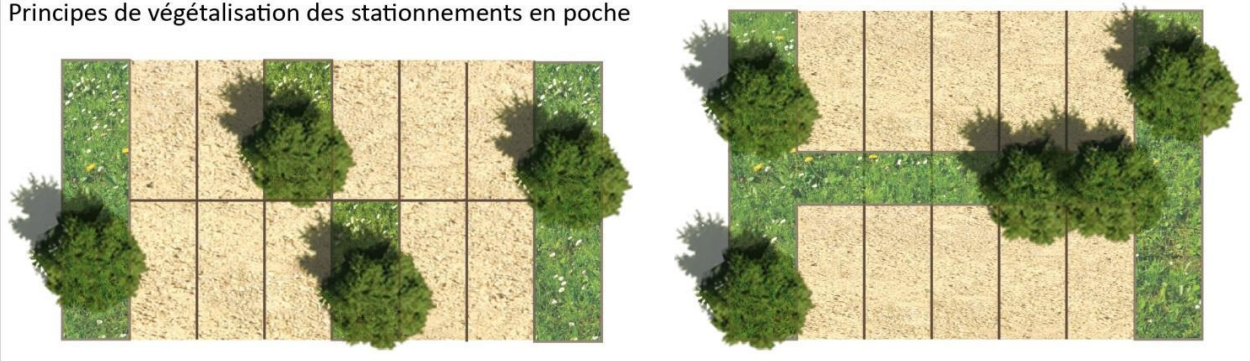
Stationnements :

Les stationnements du Plan de Ville seront eux-aussi réorganisés afin de limiter les espaces dédiés à la voiture. Les stationnements seront pour leur part concentrés essentiellement en partie ouest du Plan de Ville. Ils seront aménagés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les espaces entre la voie nouvelle et le front bâti commercial accueilleront pour leur part de nouveaux espaces publics et la possibilité de nouvelles fonctions dynamisantes pour les commerces, les touristes et les habitants.

En dehors des aires de stationnement du Plan de Ville qui seront réorganisées, les autres aires de stationnement seront confortées. Le parking en contrebas de la télécabine sera requalifié afin de réduire les grandes surfaces en enrobé très peu qualitatives pour l'image du village-station.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce :

L'OAP inscrit un réseau complet de continuités « piétons –cycles » à conforter ou à créer à l'échelle du centre-village, reliant les 3 polarités du centre ainsi que les sentiers de randonnées en périphérie du centre.

Insertion paysagère du projet

Le cadre montagnard exceptionnel attire les regards de toutes parts. Au sein du village des ouvertures dans le tissu urbain ou des situations topographiques particulières mettent en scène des vues remarquables sur le grand paysage. L'église constitue un point d'appel visuel majeur et un point repère

dans le village. Des perspectives visuelles vers l'église (vues axiales dans l'axe des rues) ou vers le grand paysage (échappée visuelle latérale depuis la rue) participent à la qualité des perceptions du village.

Le projet veillera à la préservation des ouvertures visuelles et des perspectives visuelles portées sur le plan et à leur mise en valeur (permettre la vue dans son ensemble, ne pas créer d'obstacle visuel continu, composer le projet de façon à orienter la vue, mettre en valeur la vue à travers l'aménagement d'un espace [plantations, revêtements de sol, mobilier de contemplation...] ou de la rue et ses abords, ...).

Deux arbres marquent l'entrée sud du village. Compte tenu de la faible présence de structures arborées dans ce secteur du village, ils constituent un signal dans le paysage. Ils seront préservés.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'artificialisation éventuelle des espaces naturels, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du zonage pluvial. L'infiltration *in situ* sera privilégiée lorsqu'autorisée par le Plan de Prévention des Risques Naturels et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Des noues et fossés végétalisés pourront composer, structurer et qualifier les espaces de stationnement.

Images de référence



Noue



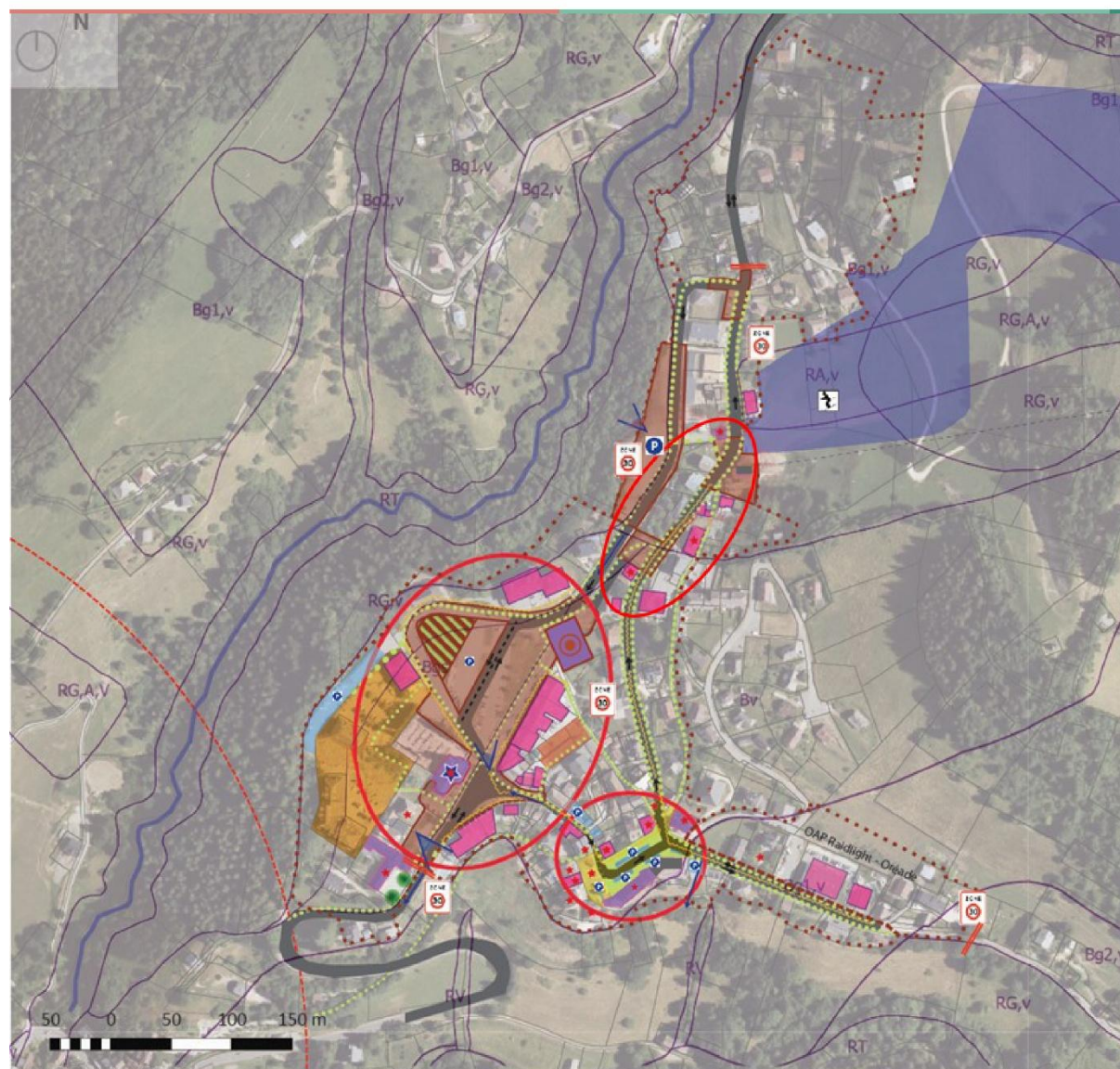
Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°2 _ PC2 _ PLAN DE VILLE



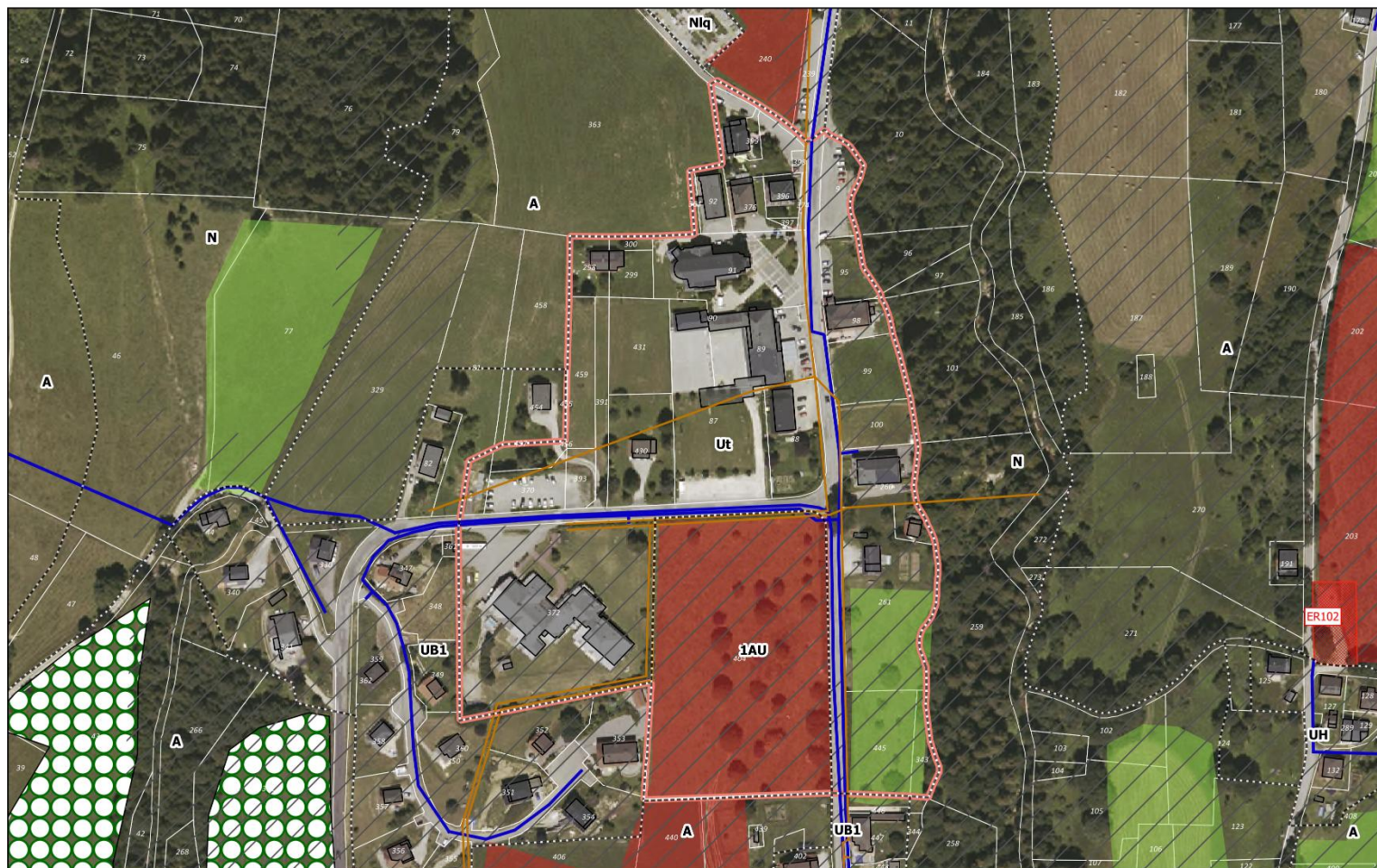
- Existant**
- Périmètre d'application de l'OAP
- Equipements publics centraux**
- Commerces, activités de services, hébergements hôteliers ou touristiques
 - Domaine skiable
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Sections de routes à apaiser sur le plan de la circulation routière (entrées de ville) - Instauration de Zones 30
 - Réseau viaire structurant du centre bourg, dont section viaire à créer
 - Sens de circulation des véhicules motorisés
 - Principes de continuités piétons cycles à conforter ou à créer
 - Aires de stationnements à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Polarités à conforter pour le bon fonctionnement et équilibre du Bourg (espaces prioritaires d'implantation d'équipements publics, de commerces et activités de services, d'équipements publics, d'hébergements touristiques)
 - Copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique
- Tènement foncier significatif en centre bourg devant participer au renforcement des fonctions urbaines centrales ou touristiques du bourg (commerces, équipements, hébergements touristiques) ainsi qu'au maintien d'espaces de respiration**
- Equipements publics à créer (installation de l'O.T. et Maison du Parc - R+1+C maximum)
 - Espaces publics à requalifier (entrées de ville, aires de stationnement, espaces publics autour de l'Eglise et de la Cure, espaces publics devant les commerces et marché). Ils pourront accueillir différentes fonctions, installations et constructions nécessaires à la vie, à l'animation, et au fonctionnement du bourg et du village station
 - Espace vert à aménager (emprise indicative)
 - Linéaire de préservation de la diversité commerciale
 - Patrimoine bâti ou petit patrimoine à préserver
- Composition paysagère**
- Point d'appel visuel remarquable
 - Ouverture visuelle à préserver / valoriser
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser
 - Arbre existant à conserver

OAP N° 4 – SECTEUR PC4 – SAINT-HUGUES – 5 HECTARES

Le site



PC4 - SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE- 50121m²



Le secteur est situé dans le hameau de St-Hugues sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Ce hameau historique constitue l'un des sites les plus touristiques de St-Pierre-de-Chartreuse. Il accueille le Musée départemental d'Art Sacré Arcabas (dans l'Eglise de St Hugues), le Centre de vacances de la Ville de Sète, le départ des pistes de ski nordique, une piste de luge, une aire d'arrivée des parapentes, ainsi que deux bars restaurants qui drainent une clientèle importante été comme hiver. Non loin de St-Hugues, la petite station de ski alpin des Egaux.

Le secteur d'OAP est accessible par la D57b et le Chemin de Gérentière.

Le site d'OAP englobe le hameau ancien de St-Hugues, ainsi qu'un secteur d'extension au sud-ouest du carrefour de la D57b et du Chemin de Gérentière.

La topographie des lieux est relativement plane à 880 mètres d'altitude environ. A l'Est du secteur d'OAP, le torrent de l'Herbetan s'écoule dans une combe encaissée. Le secteur comprend à la fois des secteurs bâtis et des terrains non bâtis, en dents creuses et en extension. Il est affecté par des risques naturels au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPNR) approuvé de la commune.



Vue du hameau de St-Hugues (D57b)



Vue de la zone d'urbanisation future au sud du hameau en bordure de la D57b et du Chemin de Gérentière

A Retenir :

Situation/Armature	Saint-Hugues -Pôle touristique - Centralité de rang 2 dans la commune de St-Pierre-de-Chartreuse
Densité	22 logements environ à l'hectare
Destination	Habitat – Equipement / Extension significative
Ouverture à l'urbanisation	Ouverture de la zone 1AU avec opération d'ensemble
Point d'attention	Bande inconstructible de 10 mètres en bordure de la terrasse de l'Herbetan (en zone « Bgs » du PPR approuvé de la commune de St-Pierre-de-Chartreuse)

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectifs de :

- Renforcer le rayonnement touristique de St-Hugues en améliorant la qualité des espaces publics du hameau
- Renforcer les fonctions d'équipement du hameau à proximité des équipements existants
- Renforcer les fonctions résidentielles du hameau qui accueille l'école communale
- Apaiser les circulations dans la traversée du hameau par la D 57b (ligne droite / carrefour en angle droit avec le Chemin de Gérentière)
- Insérer sur le plan urbain, architectural et paysager les nouvelles constructions (en zones Ut et 1AU) : respect des gabarits des grosses maisons du hameau (20 x 10/12 m) et des implantations vis-à-vis des voies

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat et équipement

Habitat :

- En densification de la zone urbaine « Ut », avec la construction de 5 à 10 logements sous la forme de grosses maisons à l'image des maisons traditionnelles du hameau, typiques de l'architecture cartusienne.
- En zone « 1AU », sous la forme de petits collectifs (6 à 7 logements) et de maisons jumelées de 2 logements regroupées sous un même toit à l'image des maisons traditionnelles du hameau typiques de l'architecture cartusienne. 25 à 35 logements

Équipement : L'OAP prévoit dans le pôle d'équipements du hameau, un secteur qui pourra accueillir de nouveaux équipements en lien avec l'école communale et le Musée (salles sportives, petit gymnase, salles d'exposition permanentes pour le Musée, ...).

Commerce ou services : L'OAP pourra recevoir un local commercial ou multi-services au rez-de-chaussée d'un des bâtiments de logements collectifs

Mixité sociale : minimum de 34 % de logements locatifs sociaux sur la zone 1 AU

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Aussi, les gabarits des constructions respecteront le gabarit des constructions traditionnelles du hameau (grosses maisons en R+1 sur plan carré ou rectangulaire).

Les nouvelles constructions à usage d'habitation auront au moins un étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans dépasser une hauteur maximale de 11 mètres au faitage.

Les pentes de toit seront supérieures à 80% sauf pour les annexes de moins de 20 m² pour lesquelles les pentes seront de 60% au minimum.

Les volumes des constructions seront de formes simples et massives à l'image de l'architecture traditionnelle en Chartreuse. Ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées, et permettront le maintien des perspectives paysagères.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site et une insertion dans le grand paysage. L'ordonnancement du bâti envisagé est indiqué sur le plan. Les alignements des constructions à respecter,

ainsi que les bandes d'accroche des façades « rue » ou « pignon » et les sens de faîtage indiqués sur le schéma opposable de l'OAP, doivent être respectés, afin de prolonger les formes bâties du hameau.

L'opération en zone 1AU comprendra un espace collectif d'agrément et de détente qui a pour objet de créer du lien social à l'échelle du nouveau quartier d'habitat et pourra accueillir de multiples usages collectifs.

Images de référence : espace collectif

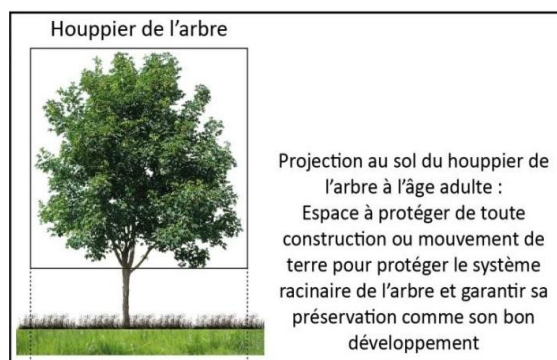


Au Nord de la zone 1AU, l'OAP préserve un espace vert public d'une superficie importante, à arborer. Il ménagera une transition paysagère entre le hameau ancien et le nouveau quartier. Il pourra accueillir de multiples usages publics (pique-nique, jeux, manifestations festives...).

Insertion paysagère du projet

Un arbre intéressant marque le croisement entre la R57b et du Chemin de Gérentière. Il constitue un signal dans le paysage et sera préservé et mis en valeur à travers le projet.

Pour la préservation des arbres, les constructions, le cas échéant, observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Jardin au caractère naturel



*Accompagnement végétal
(vivaces, grimpantes) des clôtures*



Jardin en front de rue

*Transparence de clôture / vue sur
le jardin*



*Recul végétalisé, absence de
clôture*



*Jardin « de devant », de
présentation du bâti, perceptible
depuis la rue*



Pied de façade végétalisé



Pied de façade et mur végétalisé



*Présence d'herbe jusqu'au pied du
bâti*



Haie diversifiée, port libre



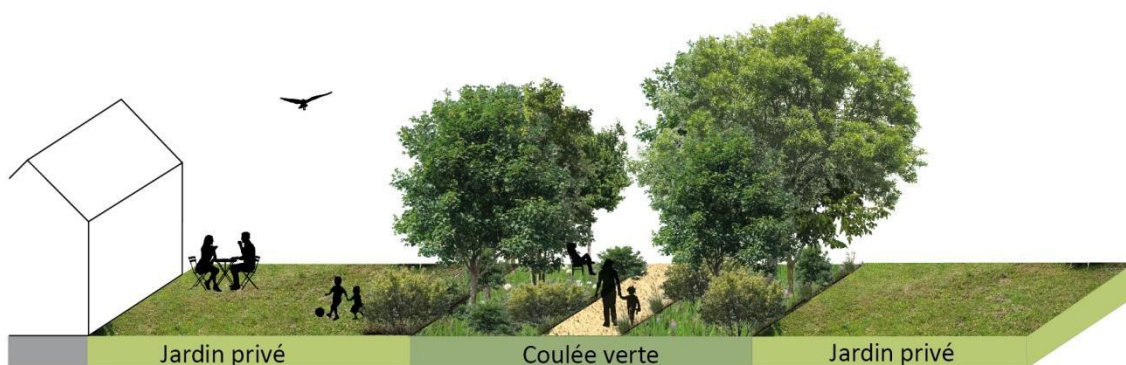
*Transparence des clôtures et
accompagnement végétal*

*Haie diversifiée, ponctuée de
transparences*

Le projet veillera à la préservation des vues remarquables, sur le grand paysage ou vers l'église (point repère du paysage et point d'appel du regard), portées sur le plan et à leur mise en valeur (permettre la vue dans son ensemble, ne pas créer d'obstacle visuel continu, composer le projet de façon à orienter la vue vers le grand paysage ou vers un point d'appel visuel remarquable, mettre en valeur la vue à travers l'aménagement d'un espace [plantations, revêtements de sol, mobilier de contemplation...] ou de la rue et ses abords, ...).

Le projet prévoit l'aménagement d'une coulée verte intégrant un cheminement doux dont l'objet est d'assurer une transition avec les espaces déjà construits, d'offrir une continuité paysagère Sud-Nord jusqu'à l'église et de préserver les perspectives paysagères sur le grand paysage. La coulée verte sud-nord, sera liée (via des cheminements doux) à un espace paysager au bord du ruisseau (accès physique et visuel, mise en valeur et mise en scène du ruisseau).

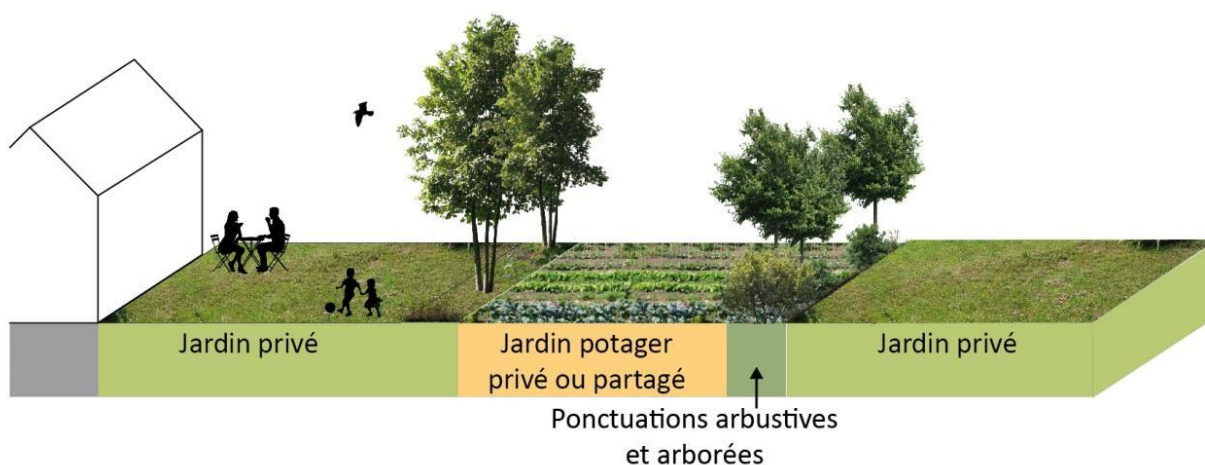
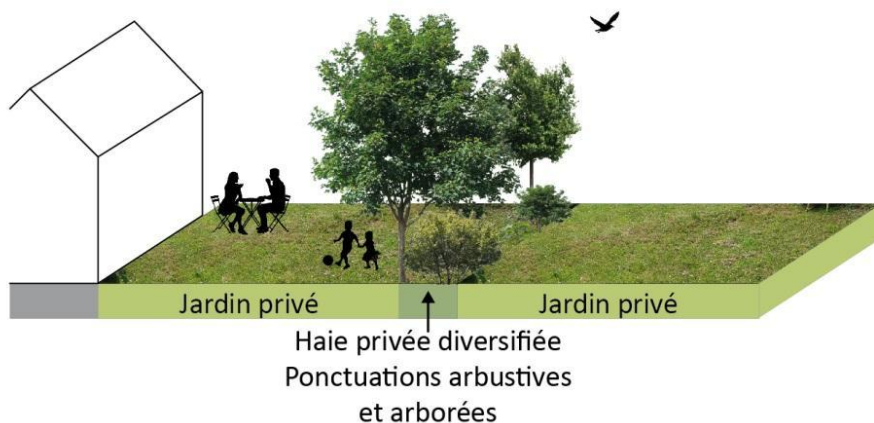
Principes d'aménagement de la coulée verte



Images de référence : espace vert, espace de détente, caractère naturel



Une transition végétale sous forme de haie diversifiée, jardins, alignement d'arbres fruitiers... pourra jouer un rôle d'espace tampon entre les nouvelles constructions et constructions existantes ou l'espace public.

Principes d'aménagement de « transition végétale »

Le projet prévoit la mise en valeur de la traversée du hameau et des abords de l'église. L'aménagement respectera l'échelle du site, réduira au maximum la bande roulante (voirie) afin de donner de la place aux piétons et circulations douces. L'aménagement restera simple et sera composé de façon à mettre en valeur l'église. Les matériaux utilisés s'inscriront dans la continuité des motifs existants (pierre naturelle calcaire, bois, grave...). La végétation constituera un élément fort de composition du projet : structuration par des alignements d'arbres, marquage de l'entrée par un arbre isolé ou un bouquet d'arbres, accotement enherbé, accompagnement végétal d'un chemin...

Images de référence : aménagement de la rue et mise en valeur de l'église



Images de référence : traversée sécurisée



Desserte et stationnement

Accès :

En zone 1AU, il s'effectuera depuis le Chemin de Gérentière. Le carrefour d'entrée-sortie dans le quartier depuis le Chemin de Gérentière sera sécurisé.

En zone Ut, les accès aux tènements constructibles se feront par la D57b.

Les mouvements de terres seront réduits autant que possible.

Voie de desserte :

En zone 1AU, la voie de desserte de l'opération aura un gabarit de 4,90m : 3,50 m de voirie circulaire + 1,40 m de cheminements modes doux traités avec des matériaux perméables et des aménagements paysagers.

Se terminant en impasse, des placettes de retournement seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Images de référence : exemple de voies avec cheminements piétonniers (matériaux perméables, accompagnement végétal)

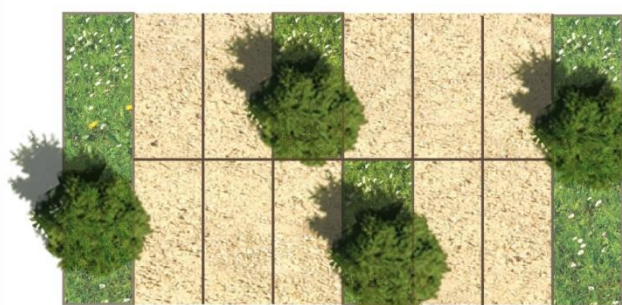


Stationnements : La norme de stationnement est de 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de logement et d'une 1 place visiteurs par tranche entamée de 4 logements.

Les stationnements autres que les garages intégrés aux constructions, seront mutualisés sous forme de petites poches paysagées aménagées en bordure de chaussée. Les stationnements mutualisés seront paysagés (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés avec des matériaux perméables.

Les espaces de stationnement existants en entrée nord du hameau et le long de la R57b au nord de la zone 1AU seront requalifiés et végétalisés.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



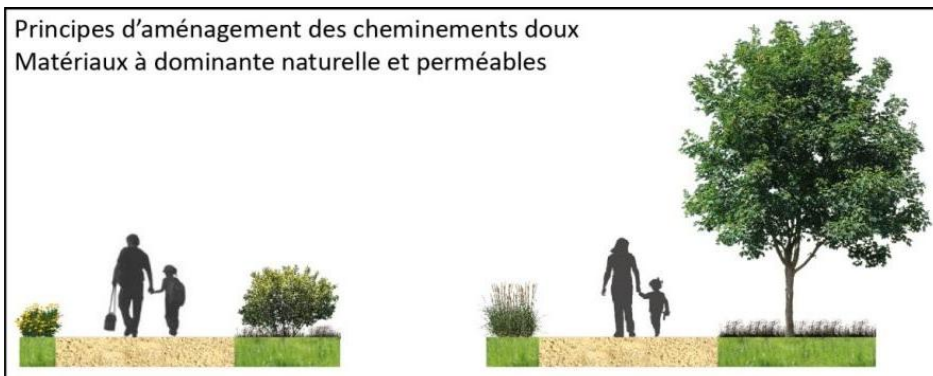
Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce :

L'opération en zone 1AU devra prévoir des cheminements piétonniers connectés tels que figurant sur le schéma de l'OAP pour permettre aux habitants, aux écoliers et aux visiteurs de se déplacer dans le hameau en toute sécurité.

Au sein de l'opération en zone 1AU, les chemins piétonniers aménagés en bordure de la voie de desserte de l'opération ou de l'espace paysager menant aux équipements publics auront une emprise minimum de 1,50 m à laquelle s'ajoutera une bande paysagère qui participera à créer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

**Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)**

L'OAP prévoit de relier par modes doux jusqu'à l'école, le lotissement situé à l'ouest de la zone 1AU.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial. Elle respectera les dispositions du zonage pluvial. L'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site.



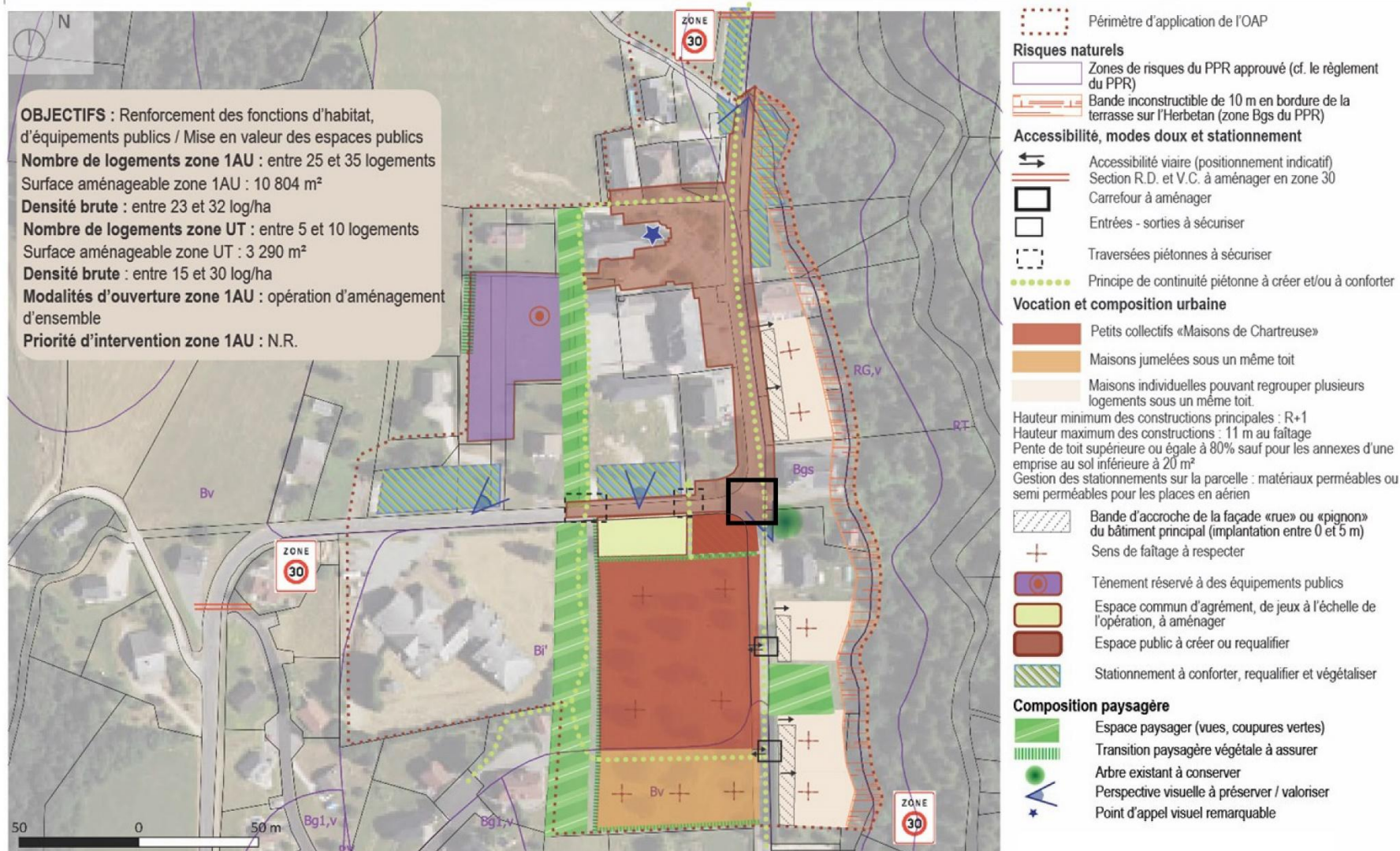
Noue



Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global est inscrit sur le secteur suite aux conclusions de l'enquête publique sur la Modification n°3 du PLUI-h en 2026, pour une durée maximale de 5 ans. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Commune de **SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE****OAP n°4 - SECTEUR PC4 - ST-HUGUES - HABITAT ET EQUIPEMENT**SURFACE OAP : 50 096 m²

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECONOMIE



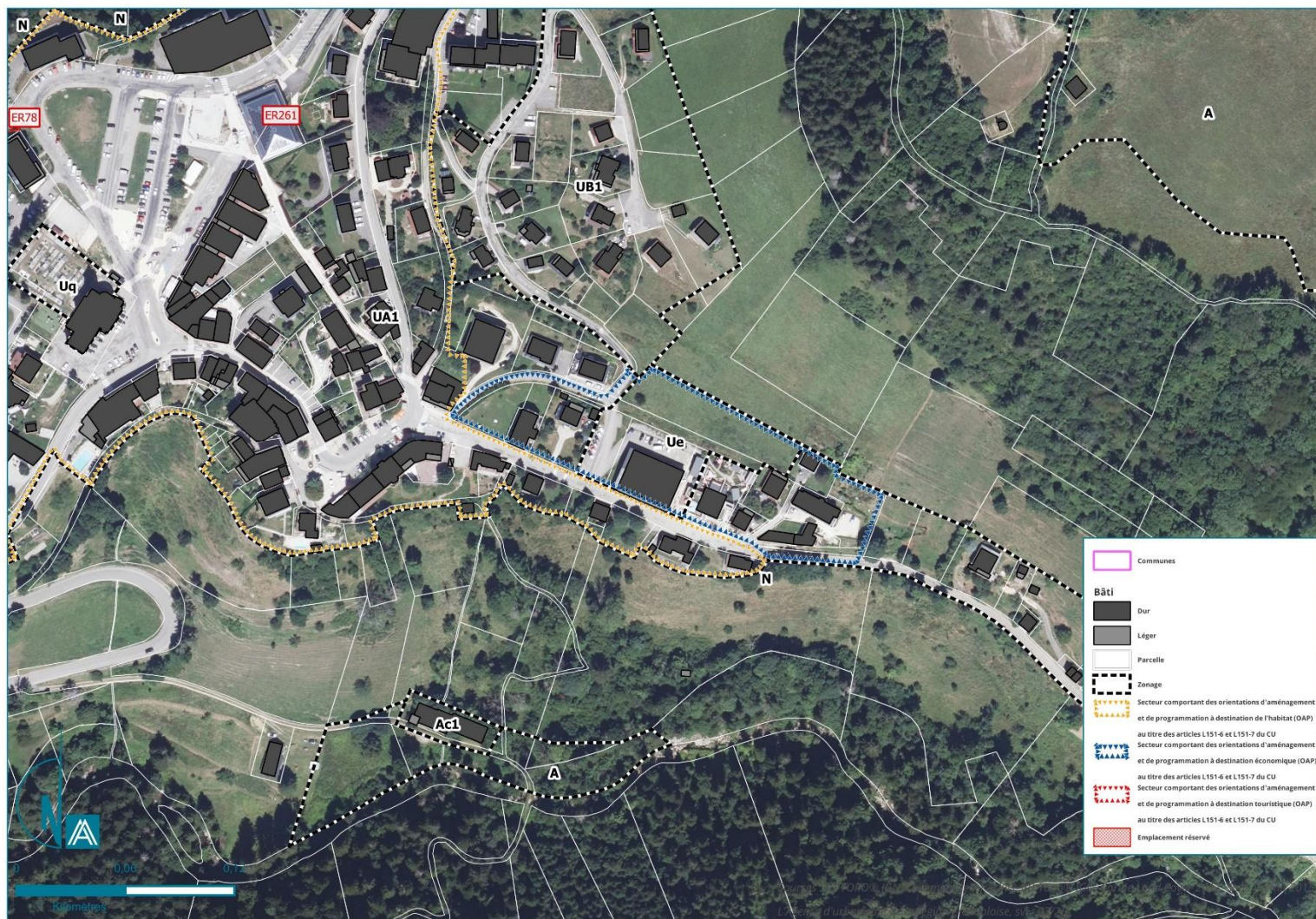
OAP N° 1- SECTEUR PC1 – RAIDLIGHT/OREADE - 1,3 HECTARES

Le site



PC1 - SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE- 13176m²





Le site est bordé par la Route de Perquelin au sud, la route du Lotissement Pré de Montagnat à l'Ouest, des prairies au Nord, ainsi que des habitations à l'Est.

En pente, le site s'étage de 890 environ au niveau de la Route de Perquelin jusqu'à 900 m d'altitude en partie Nord.

Il est situé en secteur de risques naturels « Bg1v » secteur constructible de glissement de terrain et de ruissellement sur versant.



Vue de l'Ets Raidlight



Vue de l'Ets Oréade



Vue du terrain en limite nord de l'OAP concerné par l'extension et l'implantation de nouvelles activités



A retenir :

Situation/Armature	Site Raidlight + Oréade inclus dans le Pôle touristique et la Centralité de rang 1 de la commune de St-Pierre-de-Chartreuse
Destination	Économie et stationnement
Ouverture à l'urbanisation	Zone Ue Ouverture avec une opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Secteur situé en zone Bg1,v du PPRN approuvé de la commune (secteur constructible de glissement de terrain et de ruissellement sur versant)

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectifs :

- Encadrer l'extension des activités économiques existantes en développement, sans exclure l'implantation de nouvelles activités économiques sources de rayonnement pour St-Pierre-de-Chartreuse.
- Cadrer la nature des activités autorisées.
- Gérer l'implantation des constructions dans la pente, leur hauteur maximale autorisée, l'accès aux constructions ainsi que les stationnements.

Programmation des constructions

Vocation : Activités économiques (de conception et de production de biens et services en lien avec les sports et les loisirs). Commerce de détail interdit.

Composition urbaine

De manière générale, l'implantation du bâti prendra en compte la topographie naturelle : les constructions s'adapteront à la pente en respectant une hauteur maximale des constructions de 8,50 m hors tout mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux (voir le schéma de mesure de la hauteur sur le schéma opposable de l'OAP).

L'architecture sera qualitative.

Les volumes devront être simples et maintenir les perspectives paysagères.

Les toitures-terrasses sont autorisées : la 5^e façade sera traitée qualitativement.

Les stockages seront gérés au sein des bâtiments. Pas de stockages autorisés à l'extérieur des bâtiments.

Insertion paysagère du projet

Le projet veillera à la qualité de la transition avec l'espace agricole en partie Nord.

Une bande végétalisée, de largeur variable, sera maintenue libre de construction et pourra accueillir des plantations aléatoires et discontinues sous forme de bosquets d'arbres et/ou d'arbustes.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Le secteur dédié à l'accueil d'activités économiques sera desservi depuis la Route de Perquelin par l'accès desservant l'entreprise Raidlight.

Un seul accès est autorisé pour desservir l'ensemble du tènement Nord dédié à l'accueil d'activités économiques.

Stationnements : Les stationnements seront mutualisés entre les établissements. Ils pourront utilement être réalisés en ouvrages en utilisant la pente du terrain afin de réduire leur impact dans le paysage.

Si les stationnements ne sont pas gérés en ouvrages, ils seront paysagés et intégrés qualitativement dans le site (plantations, végétalisation, ...), réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Gestion des eaux pluviales

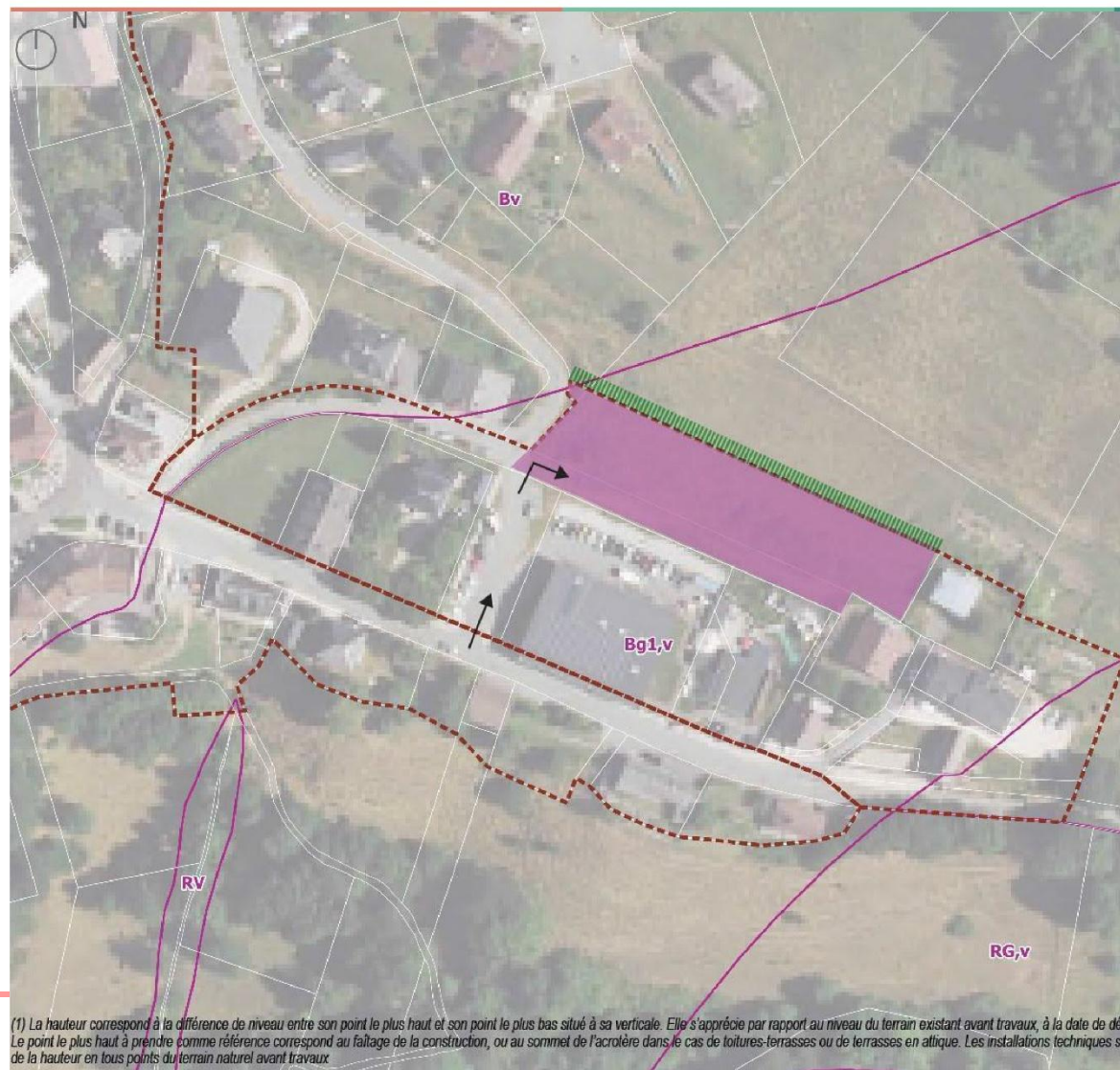
L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement (en proposant une réversibilité des aménagements). Elle respectera les dispositions du zonage pluvial.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur sera ouvert sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PLUI-h valant SCOT _ CCCC _ SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°1 _ PC1 _ RAIDLIGHT & OREADE



 Périmètre d'application de l'OAP

Risques naturels

 En zone de risque de glissement de terrain et de ruissellement sur versant (Bg1v) - respecter le règlement du Plan de prévention des risques (PPR) approuvé

Accessibilité, modes doux et stationnement

→ Utilisation de l'accès viaire existant à mutualiser avec les Ets à implanter dans la zone
Mutualisation des stationnements entre les Ets réalisés éventuellement en ouvrage (utilisation de la pente)

Vocation

 Zone à vocation d'activités économiques dédiée à la conception et à la production de biens et services. Commerce de détail strictement interdit.

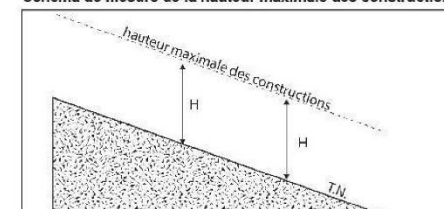
Composition urbaine et paysagère

Architecture qualitative et intégrée à la pente du terrain.
Hauteur maximale des constructions (1) mesurée selon le schéma ci-après par rapport au T.N. avant travaux : 8,50 m
Toitures terrasses autorisées / traitement qualitatif de la 5ème façade.
Gestion des stockages dans les bâtiments.

 Transition paysagère avec l'espace agricole au nord à assurer sous la forme d'une bande enherbée sans plantations (pas de haie)

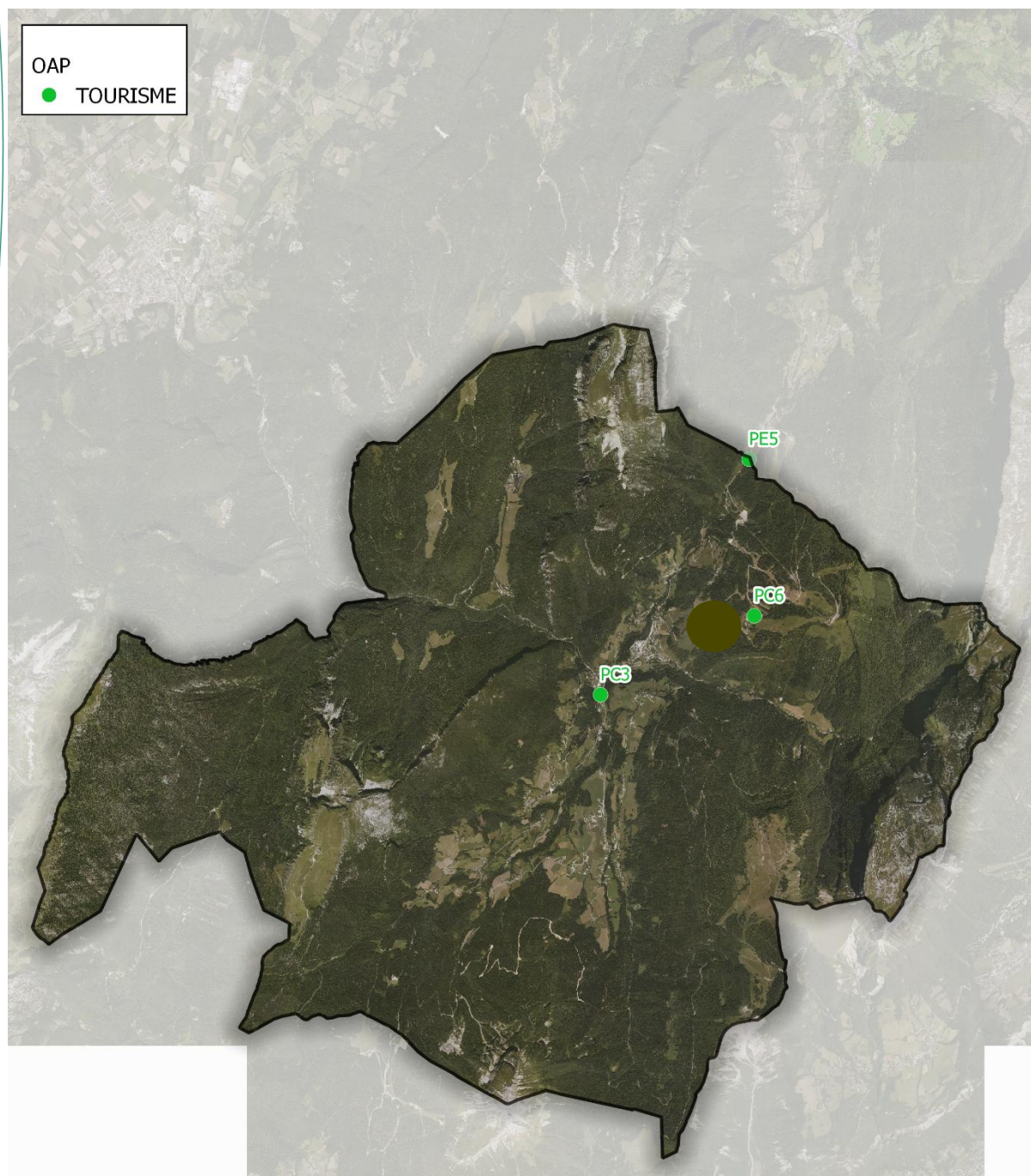
Gestion des eaux pluviales

Les espaces non bâtis seront compatibles avec l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols (réversibilité des aménagements)

Schéma de mesure de la hauteur maximale des constructions

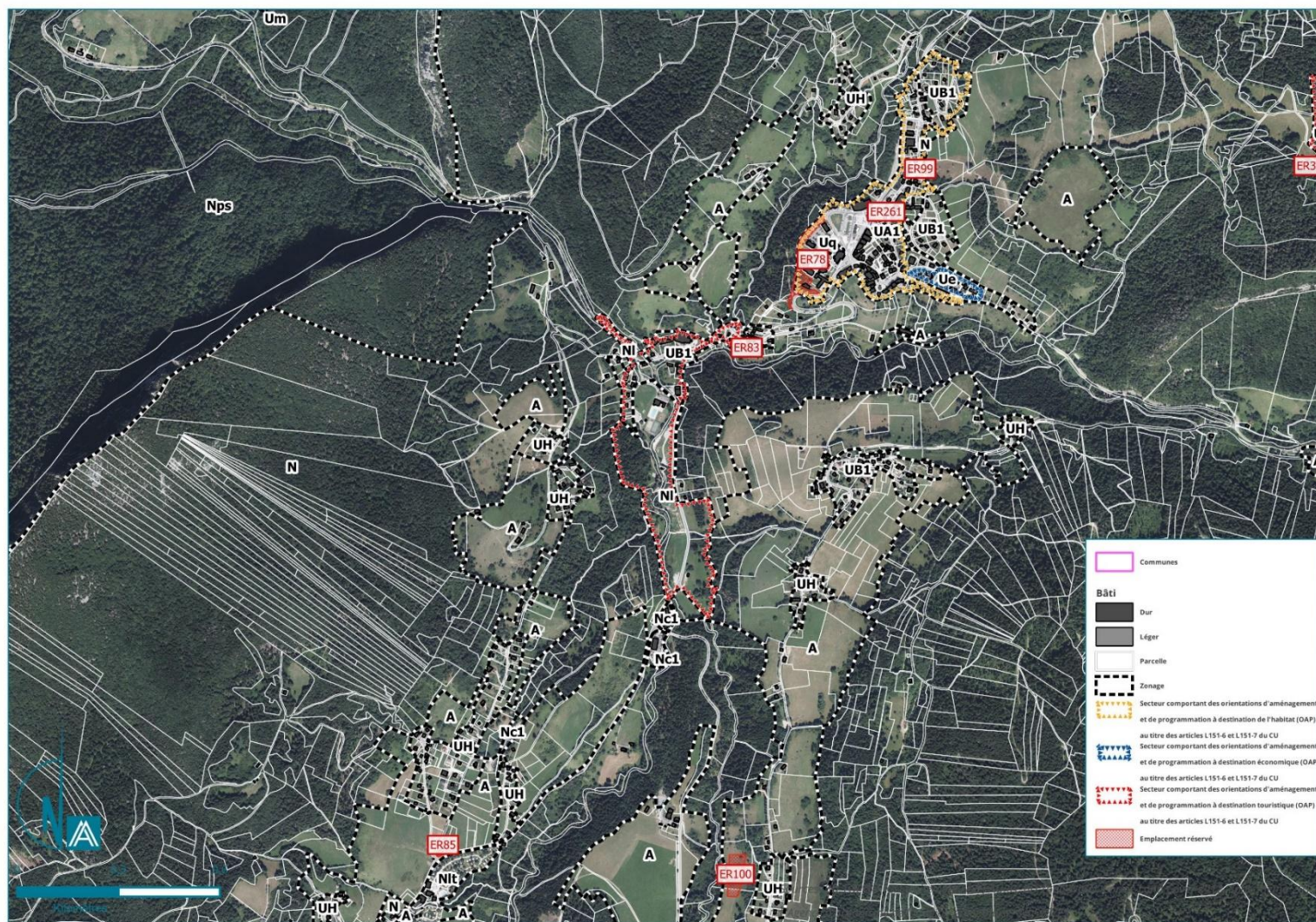
(1) La hauteur correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur en tous points du terrain naturel avant travaux

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION- UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE



OAP N°3 – SECTEUR PC 3 – LA DIAT _ 139959 M²

Le site



Le secteur d'OAP de la Diat d'une surface de 14 hectares, est un site « porte d'entrée dans la station village de St-Pierre-de-Chartreuse ». Localisé au carrefour des D 520b et 512 et à la confluence des Torrents du Guiers-Mort et de l'Herbetan, il s'étend de 840 m d'altitude au Pont de la Dame au Nord, à 800 m environ au Pont des Bargettes au Sud.

Cœur touristique de la station au début du 20^e avec l'Hôtel de renom Le Grand Som et le Syndicat d'initiative, il accueille aujourd'hui la zone de loisirs multi activités de St-Pierre-de-Chartreuse (la piscine communale, les tennis, des aires de jeux, mini-golf, skate park, le Chartreuse Bike-Park...).

Ce site jouit d'un très fort potentiel de nature insuffisamment valorisé en bordure de deux torrents labellisés « rivière sauvage ».

Il abrite des équipements vieillissants et mal reliés entre eux. Les entrées dans la zone de loisirs, demeurent peu visibles malgré la localisation de la zone de la Diat au carrefour de deux routes départementales.

En bordure de deux torrents, le secteur d'OAP est affecté par de très nombreux risques d'inondations, de niveau très fort, fort, moyen à faible. Il est aussi affecté par d'autres risques naturels du Plan de Prévention des Risques approuvé de St-Pierre-de-Chartreuse : des risques torrentiels, de glissement de terrain et de ruissellement sur versant.

Il est aussi inclus dans les périmètres de protection au titre des Monuments historiques du Pont de la Dame, et pour la petite partie nord-est, par celui du Pont du Grand Logis et la Maison du Guet près du pont.



Vue de la piscine



Vue des terrains de tennis



Vue de l'aire de jeux à l'ouest de la piscine



Vue du parc de loisirs de la Diat



Vue du parking en bordure de l'Herbetan et de la RD512



Vue de de la passerelle sur l'Herbetan



Vue de l'ancien Hôtel du Grand Som
propriété du Centre familial de
vacances de la CAF du Val de Marne



Vue du carrefour des RD520b et 512

A retenir :

Situation/Armature	La Diat - Zone d'accueil touristique du village station de St-Pierre-de-Chartreuse – Pôle touristique et Centralité de rang 1
Destination	Sports & loisirs - Tourisme – Equipements d'intérêt collectif et des services publics – Habitat en mixité des destinations ci-avant
Ouverture à l'urbanisation	Zone urbaine « UB1 » pour les parties urbanisées Zone naturelle NI dédiée aux loisirs avec aménagements légers Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à la desserte des constructions programmées
Point d'attention	Risques naturels (PPR) et risques d'inondations du Guiers Périmètres de protection au titre des monuments historiques

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif :

- Redynamiser et requalifier sur le plan touristique et des loisirs, le site de la Diat, un des maillons forts de la politique de développement touristique « Chartreuse destination » et du village-station de St-Pierre-de-Chartreuse.
- Redonner vie au patrimoine (notamment à la propriété de l'ancien Hôtel du Grand Som) tout en encadrant les destinations autorisées à inscrire dans la politique de développement touristique du territoire.
- Diversifier les activités 4 saisons en fonction de la stratégie touristique et des publics ciblés.

Programmation des constructions

Vocation principale :

- Les espaces bâtis (en rose sur le schéma de l'OAP) pourront admettre de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et des services publics en lien avec la santé, l'action sociale, l'enseignement, le bien-être, sans exclure l'habitat en mixité avec une ou plusieurs des destinations visées ci-avant.
- Le site de la piscine et du terrain multisports pourra admettre des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs.
- Les espaces naturels pourront admettre des aménagements légers à vocation sportive, de loisirs, de détente et d'accueil du public.
- L'OAP distingue un secteur dédié à des aires de pique-nique et de détente au bord de l'eau. Si les espaces naturels en bordure de l'Herbetan doivent être valorisés, une petite section du torrent pourrait être aménagée pour accueillir des activités « les pieds dans l'eau ».

Desserte et stationnement

Accès :

L'OAP vise à clarifier l'accès à la zone de loisirs de la Diat. Elle sera accessible à partir de deux portes d'entrée à qualifier depuis les routes départementales : une en entrée Nord depuis la RD520b, une autre en entrée Sud depuis la RD512.

Les accès aux propriétés bâties restent pour leur part, inchangés à partir des routes départementales.

Voies :

Les sections de routes départementales comprises dans le périmètre de l'OAP seront aménagées en zone 30 afin d'apaiser la circulation routière aux abords de la zone de loisirs drainant du public.

Le carrefour des RD 520b et 512 marquant l'entrée dans le village Station de St-Pierre-de-Chartreuse, sera requalifié en « place d'entrée » afin de marquer l'entrée dans le village station de St-Pierre-de-Chartreuse et d'atténuer son caractère extrêmement routier.

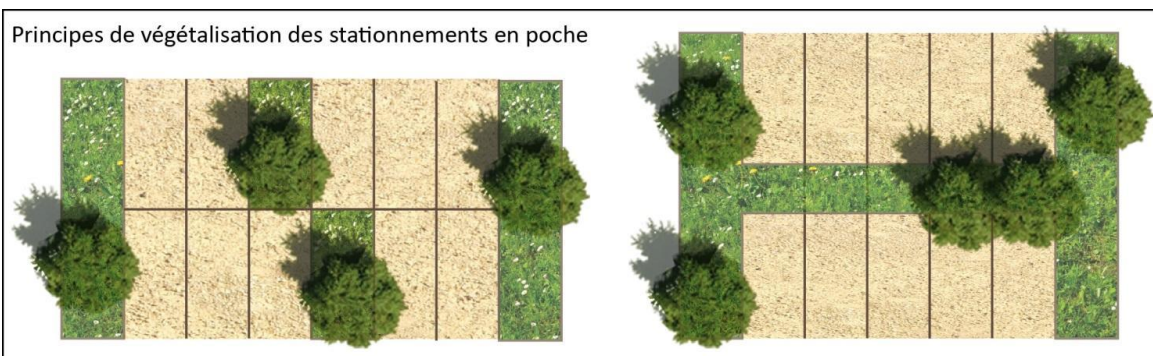
Stationnements :

Les aires de stationnement de la zone de loisirs seront concentrées en entrées Nord et Sud permettant aux usagers de laisser leurs véhicules motorisés en entrées de zone.

Elles seront aménagées avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les petites aires de stationnement le long de la RD 520b seront confortées dans leurs fonctions et requalifiées afin d'améliorer le paysage aux abords de la zone de loisirs.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables**Mobilité douce :**

L'ensemble des différents sites sportifs et de loisirs devra être relié, du nord au sud, par mobilités douces depuis les aires de stationnement situées en entrées de zone.

Ce réseau de continuités piétonnières reliera également les sentiers de randonnées existants situés en périphérie de la zone de loisirs.

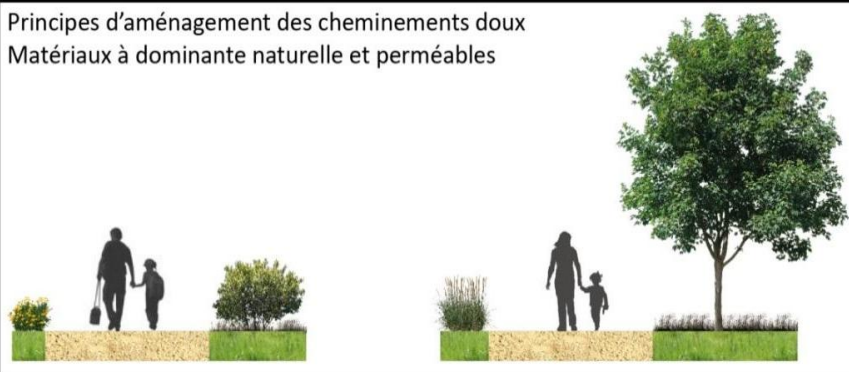
De nouvelles passerelles sur l'Herbetan à créer et à aménager, permettront de passer d'une rive à l'autre. Elles compléteront le réseau des passerelles existantes.

Images de référence : traversée sécurisée, passerelle

L'OAP prévoit une continuité piétonnière à créer à l'intérieur de la propriété de l'ancien hôtel du Grand Som en direction de la zone de loisirs et des sentiers de randonnées. Elle permettra de cheminer en toute sécurité hors de l'emprise de la départementale.

Les traversées piétonnières de la D 520b devront être sécurisées et apaisées.

Principes d'aménagement des cheminements doux
Matériaux à dominante naturelle et perméables

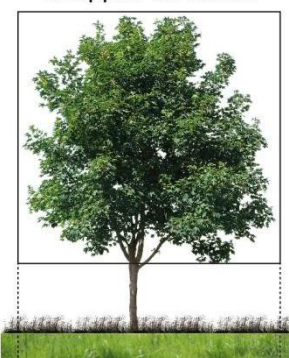


Images de référence : chemin piéton (matériaux perméables, accompagnement végétal)**Insertion paysagère du projet**

Valorisation des espaces naturels le long des torrents

Les arbres existants du secteur participent à la qualité paysagère du site. Les arbres et alignements repérés sur la carte seront conservés ou reconstitués.

Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Houppier de l'arbre

Projection au sol du houppier de l'arbre à l'âge adulte :
Espace à protéger de toute construction ou mouvement de terre pour protéger le système racinaire de l'arbre et garantir sa préservation comme son bon développement

Le projet veillera à la préservation des vues remarquables, sur le grand paysage, les torrents ou vers les bâtiments « repères » (point d'appel du regard), portées sur le plan et à leur mise en valeur (permettre la vue dans son ensemble, ne pas créer d'obstacle visuel continu, composer le projet de façon à orienter la vue vers le grand paysage ou vers un point d'appel visuel remarquable, mettre en valeur la vue à travers l'aménagement d'un espace [plantations, revêtements de sol, mobilier de contemplation...] ou de la rue et ses abords, ...).

Le long des torrents, la ripisylve ou végétation rivulaire des ruisseaux sera préservée. Des espaces en herbe ou espaces de pleine terre végétalisés, assureront une transition entre le torrent et les secteurs « aménagés », et participeront à la mise en valeur des ruisseaux dans le paysage.

Les aménagements de valorisation des espaces naturels le long des torrents respecteront avant tout le caractère naturel et l'identité paysagère des lieux. Les aménagements seront sobres, développeront des formes simples et souples, et emploieront des matériaux naturels.

Images de référence : aire de pique-nique, détente au bord de l'eau



Confort thermique des constructions (recommandations)

La réhabilitation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

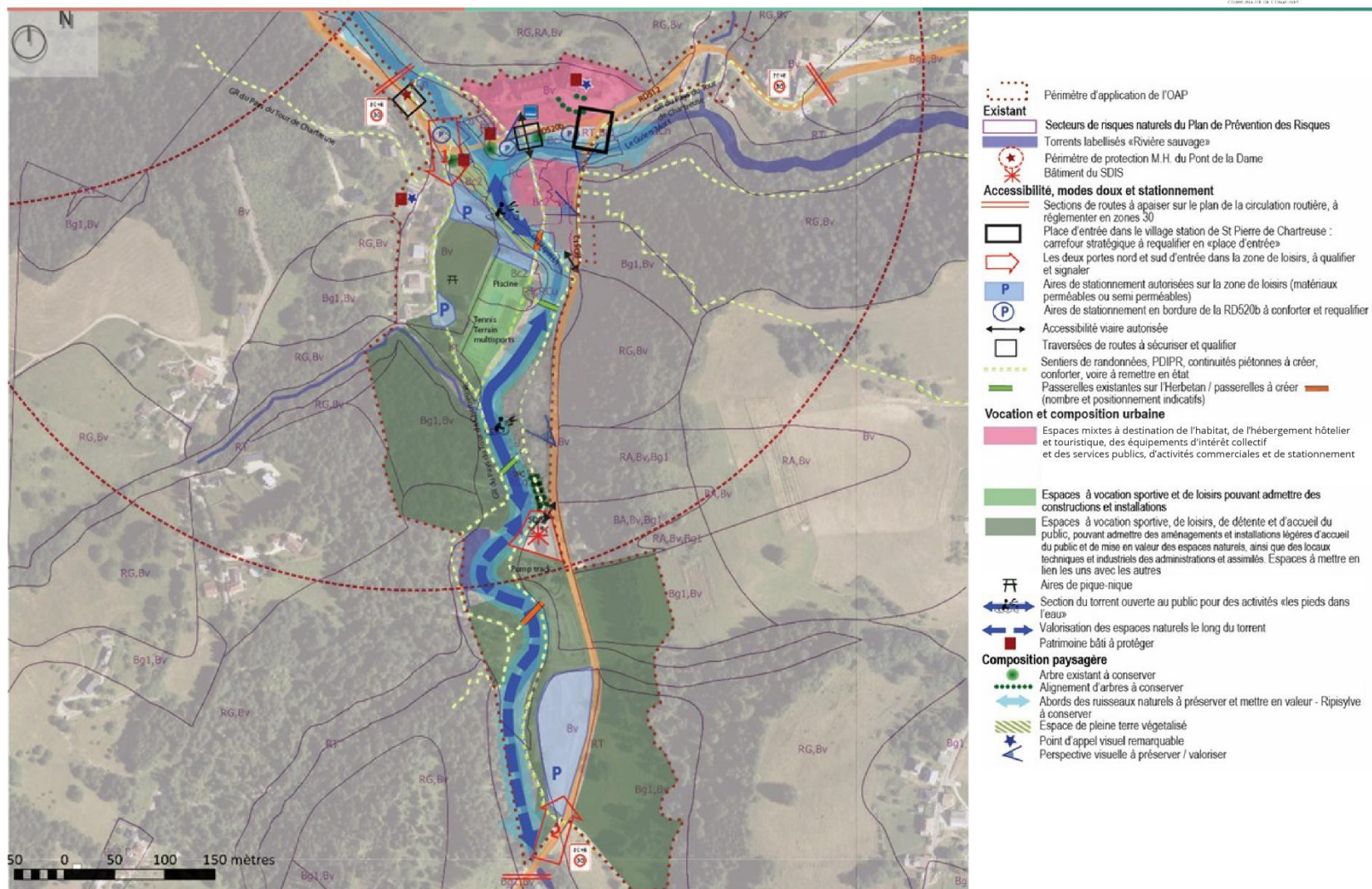
L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'artificialisation éventuelle des espaces naturels, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales. L'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

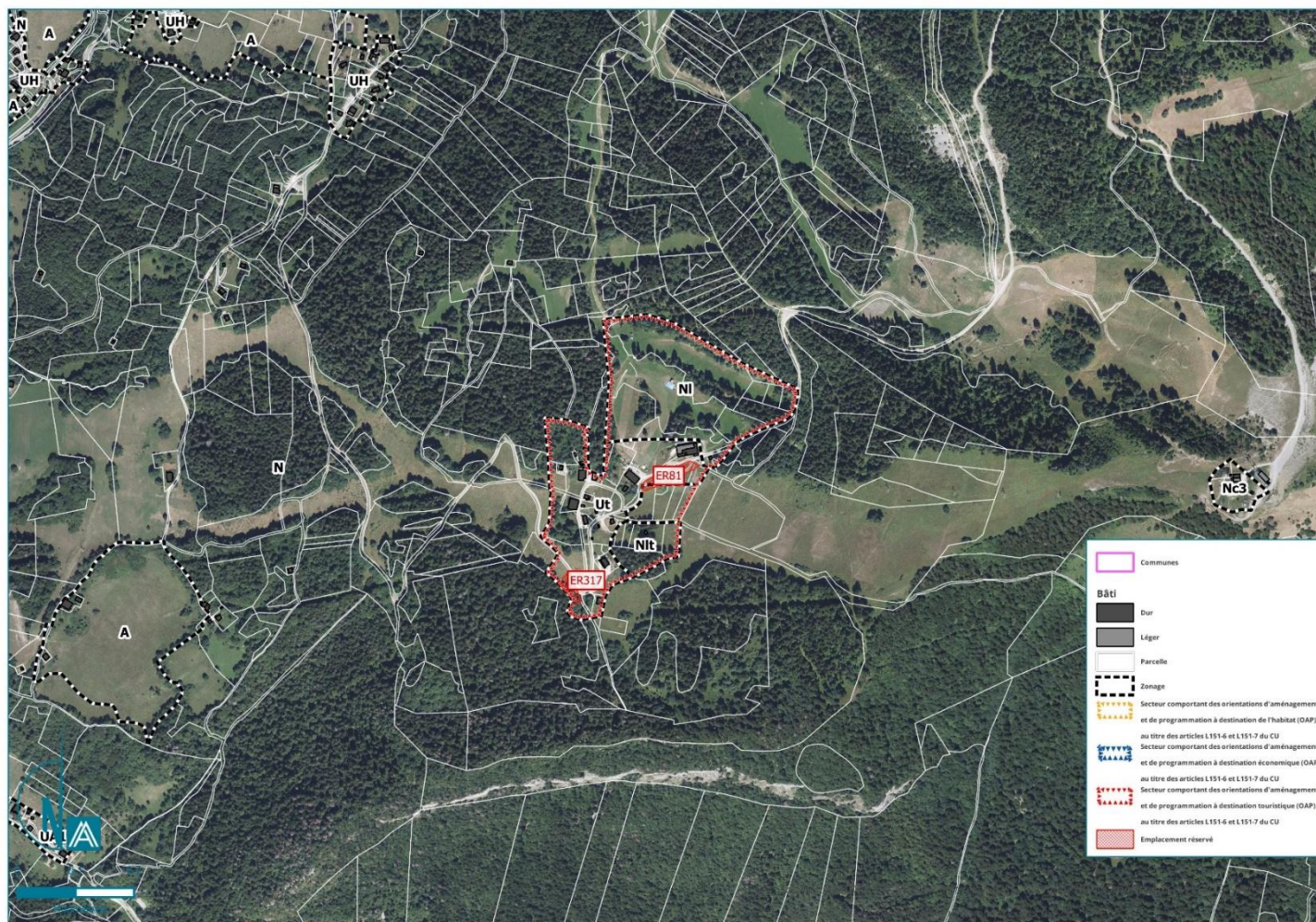
PLUI-h valant SCOT _CCCC_ SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°3 _PC3_ LA DIAT

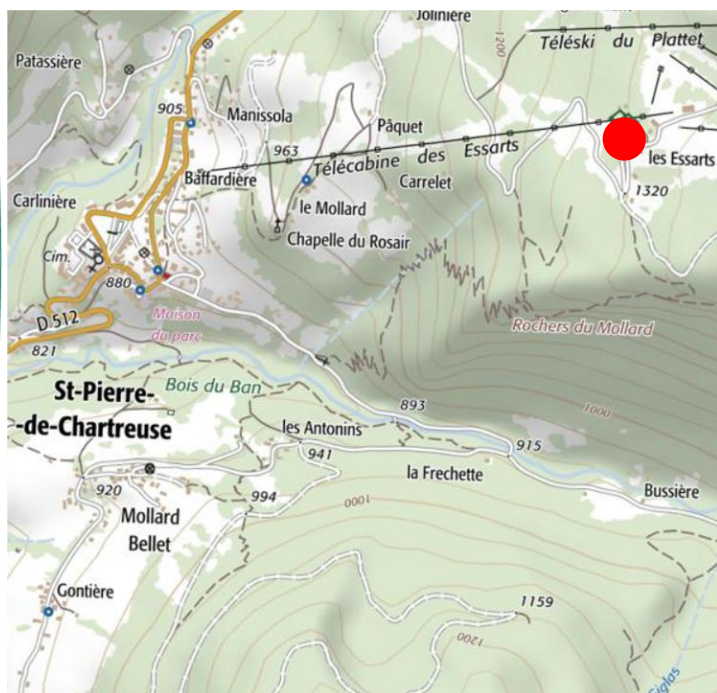


OAP UTN – SECTEUR PC6 – LES ESSARTS – 114260 M²

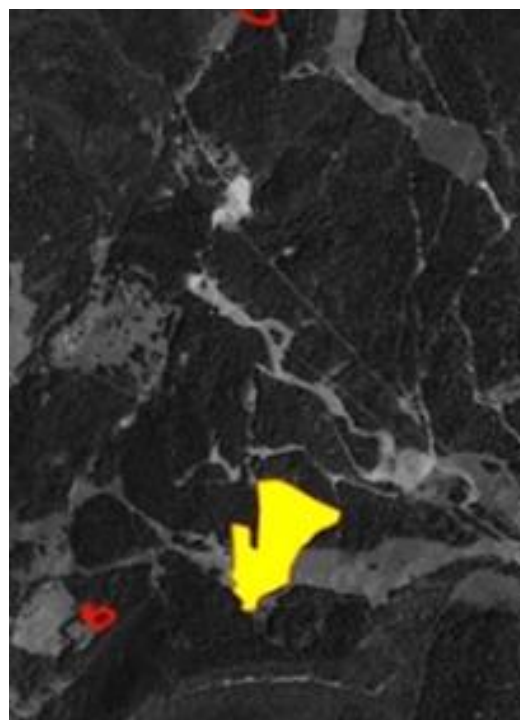
LE SITE



Le hameau touristique des Essarts constitue une entité touristique affirmée au sein du territoire Cœur de Chartreuse. Ce secteur est composé d'hébergements touristiques diversifiés et d'équipements liés au ski (télécabine, pistes, etc.). Ce site est relié à la station de ski du Planolet.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans l'environnement élargi



Vue de l'ouest du site depuis la voie



Vue du nord du site depuis la voie



Le site d'une superficie de 11.7 ha environ est en partie urbanisé. 11 constructions à usage d'hébergement, d'équipement touristique, de restauration sont présentes, dont trois centres de vacances et un hôtel restaurant aujourd'hui fermés.

Le site est inscrit dans le domaine skiable de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Le hameau des Essarts constitue aujourd'hui le front de neige de ce domaine. Le changement climatique appelle une réflexion sur le devenir de ce secteur stratégique, et une réflexion sur les aménagements à même d'optimiser son fonctionnement sur les 4 saisons, et de permettre une requalification du bâti existant.

Le site est accessible par la route des Essarts hors période d'enneigement. En période d'enneigement, la route est inaccessible. Le site est alors accessible à pied ou à ski par la télécabine qui part du centre du village de St Pierre de Chartreuse. Un accès est également possible à pied, depuis le parking du Battour.

Le site est desservi par les réseaux. Cependant, les capacités en eau potable sont insuffisantes. La zone de projet n'est pas inscrite dans un site sensible. Un périmètre de ZNIEFF est distant d'environ 250m au sud. L'objectif est d'accompagner le repositionnement du site vers un fonctionnement sur les 4 saisons en le réorganisant et en créant des hébergements complémentaires dont de l'habitat léger de loisirs, ainsi que des infrastructures permettant d'offrir d'autres services et activités sur le site.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :
 - En compatibilité avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- « Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer ces capacités d'adaptation » notamment :
 - Accompagner la transition vers une **économie touristique plus diversifiée sur les 4 saisons**
 - Renforcer la multifonctionnalité des équipements et aménagements notamment par la mutualisation des aires de stationnement dédiées aux sites touristiques.
- Mettre en place les conditions d'une fréquentation touristique durable sur les sites naturels et paysagers remarquables à forte fréquentation touristique notamment :
 - Encadrer le développement ou la requalification des équipements et des aménagements liés à l'économie hivernale (alpin et nordique)

Objectifs et Programmation

Le projet vise à permettre la diversification touristique des Essarts et l'accompagnement d'un fonctionnement du front de neige de St Pierre de Chartreuse, vers un développement sur 4 saisons

A retenir :

Nature de l'UTN	Diversification 4 saisons du site des Essarts
Capacité d'accueil	110 lits environ
Surface de plancher créée	2000 m ² maximum dont 100 m ² pour la vocation restauration/ Salles de séminaires
Ouverture à l'urbanisation	Compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation. Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à la desserte des constructions programmées. Zone Ut correspondant aux zones d'hébergements touristiques Zone Nlt dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites Zone NI dédiée aux infrastructures liées à la gestion et la mise en valeur du domaine skiable Zone N dédiée aux espaces naturels et espaces boisés
Points d'attention	La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle et a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Isère en avril 2019. La présente OAP est située sur le domaine skiable. Une concertation avec le gestionnaire, et en cas d'ERP, du SDIS 38 est nécessaire avant le dépôt de toute demande d'autorisation. Une partie des constructions existante est située sous les remontées mécaniques. Une concertation avec le gestionnaire est nécessaire avant le dépôt de toute demande d'autorisation afin de prendre en compte les contraintes techniques et de sécurité lié à cet ouvrage.

Programmation de l'OAP UTN

Vocation principale : Tourisme

Le programme comprend :

- La réhabilitation de l'existant
 - Requalification des bâtis existants pour le développement de l'hébergement touristique et des services associés à cette activité
 - Création d'une salle hors sac dans le bâti existant
- Capacité d'accueil d'environ 110 lits touristiques par réhabilitation du bâti existant, construction d'hébergements ou création d'Habitations légères de Loisirs)
- Mise en lien de l'espace hébergement avec les infrastructures existantes (télécabines, départ des pistes de ski)
- Mise en valeur des activités possibles depuis le site : Escalade, randonnée, ski, raquette, etc...

Composition urbaine

Les secteurs Ouest et Sud sont dédiés à l'accueil d'hébergements touristiques. Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une réhabilitation et d'une extension mesurée. Des constructions nouvelles pourront être créées dans la continuité de l'existant permettant de constituer une forme urbaine de hameau. A l'est, une zone est dédiée à l'accueil d'habitations légères de loisirs (de type cabane dans les arbres, construction semi-enterrée) permettant de compléter l'offre déjà présente. Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte la topographie existante de manière à limiter les mouvements de terre.

Au cœur de ce secteur, un espace à vocation d'accueil, d'évènementiel pourra être implanté. Deux constructions existantes sont à préserver, elles sont identifiées par un figuré sur le plan. Elles pourront faire l'objet d'une réhabilitation si nécessaire. Le bâtiment dit « Le Caroline » pourra faire l'objet d'une réhabilitation afin de pouvoir accueillir un espace de restauration.

Les constructions, nouvelles comme existantes, situées sur la zone de survol de la télécabine seront soumises à des contraintes constructives et de hauteur à respecter.

Les secteurs Nord et Est sont dédiés aux activités sportives et de loisirs. Un pôle multifonctions sera créé à proximité de la télécabine. Il pourra accueillir un espace d'accueil pour les activités, une salle hors-sac, des commerces en lien avec les activités, de l'hébergement touristique par exemple. Ce pôle sera accompagné d'un aménagement de type espace public permettant de créer une véritable centralité. Cet espace pourra à la fois être support d'activités (espace ski juniors par exemple) et d'espace de convivialité (espace de détente, aire de jeux par exemple). La télécabine pourra faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du projet.

Image de référence : plaine de jeux



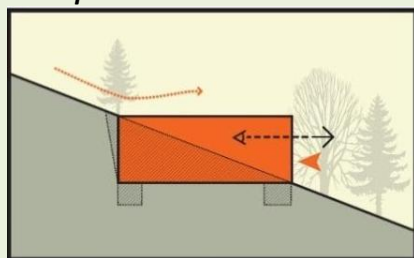
Plaine de jeux - Station de l'Alpe du Grand Serre (38)

Les volumes des constructions devront s'intégrer dans le paysage environnant et conforter le caractère naturel de montagne du secteur. L'utilisation de matériaux naturels et locaux est à privilégier (pierres locales, bois...).

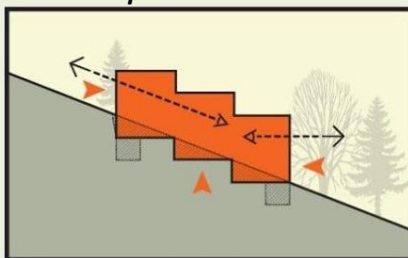
Le nombre de matériaux et de couleurs sera limité et leurs tons seront accordés. Les matériaux les plus visibles s'harmoniseront autant que possible avec le paysage environnant. Les habitations légères de loisirs auront une hauteur maximum de 4.5 m ; la hauteur des hébergements touristiques autres sera limitée au R+1.

Les volumes des constructions seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, en cascade avec une succession de niveaux ou de demi-niveaux, encastrés dans le terrain, ou perchés sur pilotis, selon les schémas ci-après. Les enrochements de hauteur importante et utilisant de gros blocs de pierre seront évités en raison de leur fort impact visuel. Si le dénivelé est trop important, la construction d'un mur ou muret sera préférée.

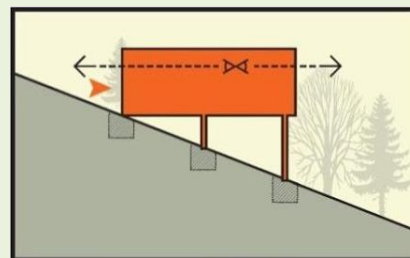
Principes d'insertion des constructions dans la pente



S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



SE SURELEVER DU SOL
En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter en montagne – PNR de Chartreuse et du Vercors – CAUE Isère-Savoie-Drôme - Fiche pratique « construire dans la pente »

Insertion paysagère du projet

Les boisements participant à la structure paysagère globale du site, et reportés sur la carte, seront préservés et pourront utilement servir d'appui visuel aux nouvelles constructions (implantation des constructions proche de la lisière). Ces structures arborées conserveront ainsi leur rôle de repère et d'animation du paysage du site.

Le végétal (arbres résineux et feuillus, herbe) est une dominante majeure du site, au caractère naturel et boisé de montagne. Dans ce contexte, les abords des constructions seront traités simplement avec une dominante végétale (en herbe). Des arbres isolés ou en bouquet (essences présentes sur le site), viendront accompagner les constructions et qualifier les ambiances. En cas de déboisement, les lisières boisées seront reconstituées afin de les insérer dans le contexte naturel : limites souples suivant la topographie et non rectilignes, raccordement aux structures naturelles existantes, composition d'une lisière multi strates (strate arborée, arbustives et herbacées, essences locales).

« Les modelés de terrain issus des travaux de terrassements privilégieront des raccords doux au terrain naturel en bannissant le plus possible les talus. Ce principe d'aménagement permettra à terme de faciliter l'enherbement des surfaces remodelées et leur gestion ultérieure (fauchage, broyage, pâturage...) ». Il permettra également une meilleure insertion au site et au paysage, où les prairies dominent et soulignent les courbes de la topographie.

Deux cônes de vue ont été identifiés. Ces perspectives visuelles participent à la qualité paysagère du site. Les espaces inscrits dans ces cônes de vue seront libres de construction.

Accès : le site est accessible par la route des Essarts hors période d'enneigement. En période d'enneigement, la voie existante n'est pas utilisable, le site est accessible par la télécabine ou à pied depuis le parking du Battour. Au sein du hameau, la voie existante sera requalifiée et élargie (suivant les contraintes techniques) pour permettre une circulation en double sens, elle se terminera en impasse.

Une aire de retournement sera suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement aisé des véhicules. Le carrefour entre la route des Essarts et la voie de desserte du cœur de hameau fera l'objet d'une sécurisation pour garantir la bonne visibilité. Les modifications de voirie seront réalisées en limitant leur emprise au strict nécessaire (pas de surdimensionnement) afin de ne pas banaliser et artificialiser les espaces. Ces aménagements s'inséreront dans le contexte naturel de montagne, les accotements seront enherbés, tout mobilier à connotation routière sera évité.

Stationnements : les stationnements seront regroupés dans une aire de stationnement en entrée de site. Une poche de stationnements sera également aménagée à l'est pour desservir les habitations légères de loisirs et les secteurs d'activités. Aucun stationnement ne sera organisé au cœur du hameau.

Les stationnements s'inséreront dans le contexte naturel de montagne par leur composition, leur végétalisation et leurs matériaux. Ils s'organiseront de façon à s'insérer dans la pente (minimisation des terrassements, raccordements doux et enherbés au terrain naturel, organisation de plusieurs plateformes si nécessaire) et à s'appuyer sur les structures arborées présentes (notamment au Sud du stationnement en entrée de site, préservation de quelques arbres).

La végétalisation des stationnements (strates herbacées, arbustive et arborées) participera à composer une ambiance qualitative (toutes saisons), à structurer les espaces (afin d'éviter de grands espaces minéralisés [même perméables] et à donner une échelle humaine [échelle du piéton]. Les arbres apporteront un ombrage sur les emplacements en été. Les matériaux perméables et naturels seront privilégiés pour réaliser les stationnements, en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue : type enherbé [mélange terre-pierres pour les emplacements], type concassé.

Image de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Stationnement végétalisé, revêtement en concassé, marquage et bordure bois [Lans en Vercors-38]



Stationnement végétalisé, revêtement en concassé [Susville-38]



Emplacements en terre-pierre [Laffrey-38], voie en concassé



Stationnement perméable et végétalisé à la station de l'Alpe du Grand Serre [38]





Stationnement perméable [stabilisé, bois] et végétalisé aux Vouillants [Seyssinet-38]

Mobilité douce : Un maillage mode doux sera réalisé au sein du site. Des cheminements seront créés pour relier la partie hébergement et à la partie activités. Ils pourront prendre la forme d'un sentier, fil de neige par exemple suivant la saison. Un cheminement piéton sera aménagé depuis l'aire de stationnement et connecté aux futurs hébergements. Les cheminements pourront être poursuivis jusqu'au village de Saint-Pierre-de-Chartreuse notamment. Les cheminements seront réalisés, de façon privilégiée, en matériaux perméables et naturels et s'accompagneront de végétation.

Image de référence : cheminements



Réseaux et gestion des eaux pluviales

Le site est desservi par les réseaux AEU et EU. L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration ou la conduite et collecte sera intégrée à la trame paysagère du site. La gestion des eaux sera traitée autant que possible de manière végétalisée [fossé, rigole] intégrée dans la topographie.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones Nlt, NI, et UT. Elles pourront être accordées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

PLUI-h valant SCOT _ CCCC_SAINTE-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°2_PC6 _ LES ESSARTS



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie existante structurante

Voie publique existante à requalifier en impasse double sens (livraison, accès ponctuel) & circulation à double sens

Apporter de la lisibilité au carrefour (signalétique, sécurisation)

Liaison douce (piéton, fil de neige, sentier, ...)

Création d'une aire de stationnement

Vocation et composition urbaine

Zone dédiée à l'hébergement touristique et aux gîtes

Zone dédiée aux habitations légères de loisirs

Zone multi-fonctions comprenant l'accueil d'activités touristiques, salle hors sac, commerces liés à l'activité sportive et de loisirs 4 saisons, hébergement touristique

Télécabine à réhabiliter

Espace de convivialité, centralité, activités de loisirs

Zone dédiée aux activités sportives et de loisirs 4 saisons

Zone de survol de la télécabine, contraintes constructives et de hauteur à respecter

Construction à l'architecture traditionnelle à conserver

Composition paysagère

Courbes de niveau - Equidistance 5m

Vue remarquable à préserver et à valoriser

Boisement à préserver

Lisière boisée à composer

OAP UTN N° 1- SECTEUR PE5 COL DE CUCHERON– 1.5 HECTARES

Le site



PE5 - SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT 38- 15841m²
SAINT PIERRE DE CHARTREUSE



Le Col du Cucheron est à cheval entre les communes de Saint-Pierre-d'Entremont Isère et Saint-Pierre-de-Chartreuse. Ce col est très fréquenté et a une renommée importante. Il offre un panorama sur les massifs emblématiques de Chartreuse. Le col de Cucheron est localisé au sud de la station de ski du Planolet.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte élargi



Vue du col vers l'espace belvédère



Vue du site est

D'une superficie de 1.5 ha, le site de projet est constitué de la partie sommitale du col du Cucheron et de ses abords. Le site comporte une maison d'hôtes en en développement à l'ouest et un espace boisé à l'est. Une partie du site est inscrit dans le domaine skiable, il est d'ailleurs bordé à l'est par une piste de ski alpin. Le site est directement accessible depuis la D512. Le site est desservi par les réseaux secs et humides.

Le projet vise à développer les hébergements touristiques à proximité de la station du Planolet et à créer un pôle d'hébergement au Col.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :
 - En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- « Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer ces capacités d'adaptation » notamment :
 - Accompagner la transition vers une **économie touristique plus diversifiée sur les 4 saisons**
 - Renforcer la multifonctionnalité des équipements et aménagements notamment par la mutualisation des aires de stationnement dédiées aux sites touristiques.
- Mettre en place les conditions d'une fréquentation touristique durable sur les sites naturels et paysagers remarquables à forte fréquentation touristique notamment :
 - Encadrer le développement ou la requalification des équipements et des aménagements liés à l'économie hivernale (alpin et nordique)

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'un pôle d'hébergements touristiques au col du Cucheron à proximité de la station du Planolet.

Le projet a pour objectifs de :

- de diversifier l'offre en hébergements touristiques
- de s'appuyer sur la maison d'hôtes existante
- d'aménager le col

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'habitats légers de loisirs, aménagements du col
Capacité d'accueil	36 lits
Surface de plancher créée	600 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt destinée aux loisirs et hébergements insolites
Point d'attention	Site à proximité de la station de ski du Planolet

La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis de la CNDPS de l'Isère en avril 2019

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la création de 9 hébergements touristiques insolites et la sécurisation du col.

Les hébergements seront répartis en deux secteurs d'implantation :

- 3 hébergements à l'Ouest de la RD 512
- 6 hébergements à l'Est de la RD 512

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'hébergement touristique prendra la forme d'habitat léger de loisirs. Ils seront implantés sur deux secteurs : en continuité de la maison d'hôtes à l'ouest et dans l'espace boisé à l'est. Les habitations légères de loisirs seront implantées de telle sorte à limiter le vis-à-vis et à s'intégrer dans la topographie existante.

Insertion paysagère du projet

En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible. Cette structure existante en périphérie du site sera préservée afin de permettre une intégration paysagère du volume des constructions. L'alignement de sapins en bordure de voie pourra être supprimé en cas de nécessité pour l'aménagement sécurisé de la D512.

L'utilisation des motifs paysagers en présence sera privilégiée pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant pour l'aménagement des stationnements et du talus.

Desserte et stationnement

Accès : les deux sites de projet sont accessibles depuis la D512. Le site est desservi depuis la poche de stationnements du belvédère et le site ouest sera accessible depuis la poche de stationnement en bordure de voie. Il n'est pas prévu de créer des autres accès véhiculés aux sites.

Afin de sécuriser l'accès au col pour tous les modes de déplacements, une requalification de la D512 sur le tronçon de l'OAP sera nécessaire. Il s'agira de réaliser des aménagements pour inciter à réduire la vitesse au point sommital du col afin de permettre une traversée sécurisée des usagers.

Stationnements : Les stationnements seront implantés dans deux poches en bordure de voie, de part et d'autre de celle-ci. Le traitement des stationnements sera perméable. Ils seront paysagers autant que possible, le paysagement sera compatible avec les contraintes de déneigement.

Mobilité douce : Un maillage de cheminements doux sera réalisé, ils seront traités en matériaux perméables. L'emprise des cheminements sera de 1,4m minimum et resteront dans un gabarit de sentier. Une traversée piétonne sécurisée devra être aménagée en traversée de la D512, elle devra être suffisamment marquée pour alerter les véhicules en amont. Elle sera aménagée au point sommital du col et prendra en compte la problématique de visibilité induite par la topographie. La mise en place d'une bande dédiée aux cycles pourra être envisagée au moins dans le sens montant.

Réseaux et gestion des eaux pluviales

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux secs et humides existants.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de

fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site.

Gestion environnementale

Les travaux de débroussaillage et d'abattage pour la création des habitats légers de loisirs seront réalisés entre août et octobre afin d'éviter la destruction d'individus d'espèces protégées communes (oiseaux, chauves-souris, reptiles).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP et conformes avec les dispositions de la zone Nlt.

Commune de **SAINT PIERRE D'ENTREMONT ISERE ET SAINT PIERRE DE CHARTREUSE**

OAP n°4 -SECTEUR PE2 Col de Cucheron - **Vocation Tourisme**

SURFACE : 1.6 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement



Sécurisation de la traversée piétonne, réorganisation des stationnements



Accessibilité viaire (positionnement indicatif)



Principe de liaison douce à créer

Vocation et composition urbaine



Zone dédiée à la construction d'habitat léger de loisirs

Composition paysagère



Espace boisé existant à préserver



Préservation d'un corridor entre la zone dédiée à l'habitat léger de loisirs et la forêt



Préservation d'un cône de vue

OBJECTIFS : Compléter l'offre en habitat léger de loisirs sur le territoire et aménager le col

Capacité d'hébergement : 36 lits

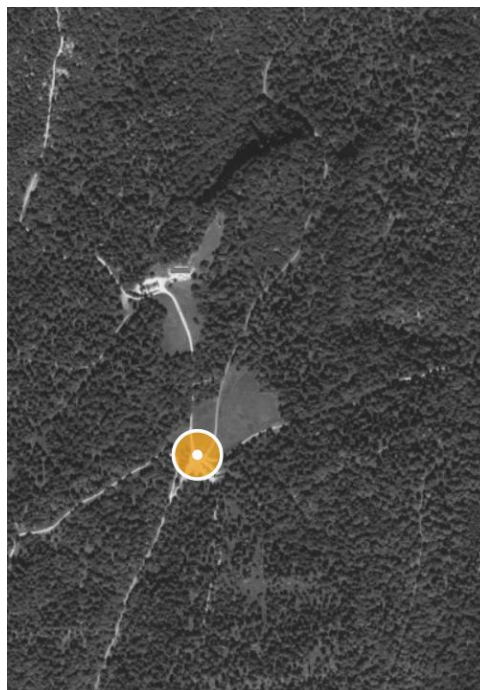
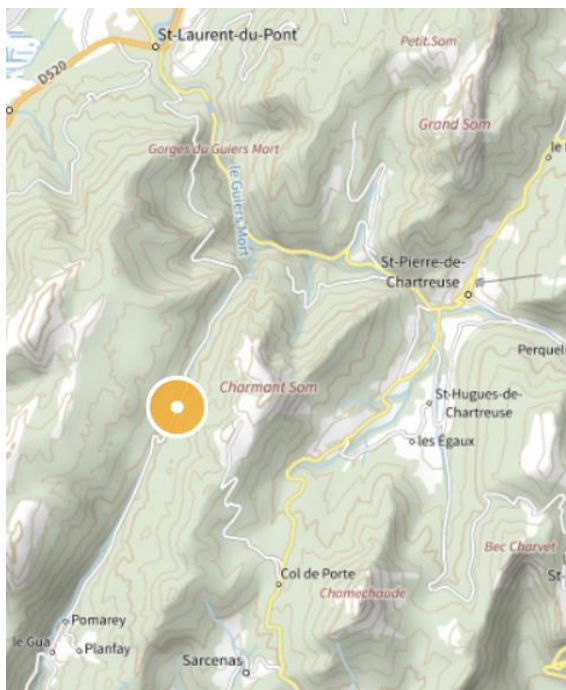
Surface de plancher créée : 600 m² maximum

OAP UTN N° 2- SECTEUR PC7 COL DE LA CHARMETTE – 0.3 HECTARES

Le site



Le Col de la Charmette est situé dans le secteur Sud-Ouest du massif de la Chartreuse, sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse en forêt domaniale de Grande Chartreuse, à 1280 m d'altitude. Le site accueille le Chalet de la Charmette, qui fait l'objet du présent projet (réhabilitation du Chalet) : chalet forestier implanté depuis 1870, transformé en structure d'accueil touristique, avec gîte et buvette-restaurant, puis à vocation de logement. Le bâtiment est en site isolé. La route d'accès fait l'objet d'une fermeture saisonnière (novembre-mai) avec ouverture réalisée par les services de la Métropole de Grenoble. Le site étant attenant à un parking pour départ de randonnées : sentiers balisés vers les sommets du Charmant Som, de la Grande Sure et de la Pinéa.



Localisation du site dans la commune

Vue aérienne du chalet



Chalet de la Charmette

Localisation du site dans le contexte élargi

Vue depuis la parking attenant – automne 2023



Localisation : extraits de la Notice de mise en compatibilité du PLUI-h SCoT avec la Déclaration de Projet n°3

Vue depuis le chemin d'accès – automne 2023



D'une superficie de 0,3 ha (3380m²), le site de projet est constitué des parcelles liées au chalet, du parking d'accès randonnée et de l'accès au site. Le site est directement accessible depuis Saint-Égrève, par la D105 en passant par Proveysieux le long du Tenaïson. Il bénéficie par ailleurs de plusieurs accès pédestres :

- Depuis le monastère de Currière (Saint Laurent du Pont), par la route forestière de la Charmette
- En sentier balisé :
- Depuis l'oratoire d'Orgeval ou les chalets du Charmant Som (Saint-Pierre-de-Chartreuse)
- Depuis Pomarey (Proveyzieux)
- Depuis Planfay (Proveyzieux)
- Depuis la D105, cote 1130 (Proveyzieux)



<https://www.chartreuse-tourisme.com/>

Le projet est de passer d'une habitation existante (réhabilitation du Chalet de la Charmette) à **une exploitation de type hébergement collectif et restauration**, qui ambitionne une offre touristique respectueuse de l'environnement naturel, en créant des liens étroits avec les acteurs locaux, en encourageant des pratiques douces et décarbonées.

Le projet est conscrit uniquement à la construction existante localisée sur la parcelle F126 pour une surface totale de 13,77 ares pour la parcelle et 2,46 ares pour le bâtiment. Mais le périmètre d'OAP est plus important, couvrant l'ensemble du site en incluant le stationnement attenant et les accès.

Les services offerts sont :

- Nuitée en demi-pension, de type refuge (dîner à heure fixe, service au plat, grandes tables)
- Pique-nique à emporter pour le déjeuner
- Petite restauration à midi
- Buvette en journée (débit de boisson licence III)

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements touristiques (24 lits) par réhabilitation du Chalet de la Charmette, sous la forme d'un hébergement de montagne gardé (refuge). Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. Il s'inscrit ainsi dans les orientations du PADD suivantes :

- **Axes STRATEGIE et DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE**
 - « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :
 - En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
 - Encourager la mutation d'une économie touristique centrée sur l'excursion **vers une économie de séjour**
- « Consolider l'attractivité du territoire pour devenir une destination touristique de séjour », notamment :
 - Consolider l'attractivité « séjour » par **la création et/ou la requalification de lits touristiques**
 - Développement **d'hébergements adaptés aux activités de randonnée (...)**
 - Développer un réseau d'hébergements marchands **en lien avec l'offre d'itinérance**
 - Accompagner les projets touristiques par **la définition d'Unités Touristique Nouvelles locales.**
- « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique, aux attentes de la clientèle et de la préservation des ressources »
- « Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer les capacités d'adaptation »
- « Valoriser et préserver les éléments remarquables du paysage, facteurs d'attractivité »
- « Avoir l'ambition d'atteindre la masse critique qualitative pour devenir une destination touristique de séjour et consolider l'attractivité actuelle »
- **Axe VALORISER L'IDENTITÉ NATURELLE ET CULTURELLE CHARTROUSINE**
 - « Maintenir l'identité de Chartreuse et ses spécificités en composant un projet qui prend en compte les différentes échelles et la diversité des paysages »
 - « Valoriser et protéger les éléments paysagers locaux ou de nature ordinaire structurants pour les paysages »
 - « Valoriser et préserver les patrimoines bâtis et culturels identitaires »

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création la création d'hébergements touristiques dans le Chalet de la Charmette, sous la forme d'un hébergement de montagne gardé

Le projet a pour objectifs de :

- valoriser et préserver un patrimoine bâti identitaire
- réhabiliter le Chalet existant pour créer des lits en hébergements collectif (refuge gardé)
- diversifier l'offre en hébergements touristiques
- appuyer l'activité randonnée et itinérance, et compléter l'offre en lien avec les activités de pleine nature (hébergements et petite restauration à proximité du parking départ de randonnées)

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements touristiques sous la forme d'un hébergement de montagne gardé (refuge) comportant un espace buvette-restauration.
Localisation	Lieu-dit le Col de la Charmette à St Pierre de Chartreuse, en forêt domaniale de Grande Chartreuse
Capacité d'accueil	24 lits
Surface de plancher créée	246m ² <u>par réhabilitation</u> de l'existant (espace commun buvette-restauration inclus)
Ouverture à l'urbanisation	Sous-secteur spécifique « Nps1 » de la zone Nps, caractérisant l'espace dédié à la réouverture d'un refuge au Chalet de la Charmette sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse
Point d'attention	Site à proximité des départs de randonnée et sentiers balisés vers le Charmant Som, La Grande Sure et la Pinéa.

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la création de **24 lits** en hébergements collectif de type refuge par la réhabilitation de surfaces existantes. Et la création d'un espace commun buvette-restauration.

Par rapport au fonctionnement antérieur (jusqu'en 2010), ces capacités sont comparables pour la buvette et petite restauration ; elles passent de 14 à 24 couchages pour l'hébergement.

Les chambres pour le public (8) sont de tailles variables, totalisant 24 couchages :

Capacité	2	3	4	7
Nombre	5	1	1	1

Le niveau visé de mise en conformité avec les normes ERP permet d'accueillir des mineurs en dehors du cadre familial.

Bien que non imposés par la réglementation, les aménagements nécessaires à l'accessibilité aux handicapés est prévue (1 chambre de 2 personnes, un escalier/élévateur).

Fréquentation attendue

La fréquentation du site est extrêmement variable selon les saisons, et selon la météorologie.

En hiver, une fois la route d'accès fermée, une activité très réduite est attendue.

En été, plus de 150 véhicules ont pu être décomptés en jour de pointe sur les parkings du col de la Charmette et celui attenant au chalet. Ils sont distants de 300m.

La cible de l'établissement pour l'hébergement (24 lits en demi-pension) est principalement les randonneurs empruntant le GR9 ou le GRP 'Tour de Chartreuse', qui ne disposent pas actuellement d'étape entre le col de Porte et l'agglomération de Saint-Pierre-de-Chartreuse.

Les chiffres suivants sont issus du prévisionnel d'activité pour 2027, année qui se situe au-delà de la phase de lancement, en nombre de nuitées par mois :

Nuitées 2027	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Estimation basse	55	72	101	60	216	197	331	310	206	110	5	30
Estimation haute	55	120	227	135	378	344	469	439	361	221	9	45

La fréquentation du chalet envisagée pour les 6 mois d'hiver (novembre – avril) représente plus ou moins 20% de la fréquentation totale attendue ; 80% de la fréquentation est prévue durant les périodes d'été lors de la forte affluence du site du Col de la Charmette.

La cible de l'établissement pour la buvette et la petite restauration est principalement les excursionnistes à la journée se rendant vers le plateau d'Hurtières et la Grande Sure, le Charmant Som ou la Pinéa.

La petite restauration cesse en fin d'après-midi (horaire selon ensoleillement), il n'y a pas de service le soir. Selon la saison et la météo un maximum de 50 sièges seront répartis entre l'intérieur (capacité 40 places assises) ou l'extérieur (capacité 36 places assises).

Il n'est pas attendu que l'activité génère un tourisme de destination : la clientèle attendue est celle déjà présente pour son activité de nature. L'idée est de lui offrir de rester un peu plus longtemps sur place – il n'est pas visé qu'elle vienne pour ça.

Insertion paysagère du projet

Le Plan de Parc identifie le Col de la Charmette comme un « site paysager remarquable (ponctuel) à préserver et valoriser ».

Le projet de réhabilitation ne doit engendrer aucune imperméabilisation nouvelle ni changement de l'agencement paysager de la parcelle. Le projet doit prévoir la conservation à l'identique de la signature architecturale de la façade sud.

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible depuis la D105 en passant par Proveysieux le long du Tenaion, permettant l'accès à la poche de stationnement attenante au Chalet de la Charmette et à la parcelle. Il bénéficie par ailleurs de plusieurs accès pédestres. Le projet doit prévoir la création d'un passage stabilisé non imperméabilisant de 90cm de large le long du pignon ouest pour les livraisons et sortie des déchets.

L'accès PMR sera garanti par la mise en place d'un escalier élévateur à l'intérieur du bâtiment.

Stationnements Le parking ONF jouxtant le Chalet fera l'objet d'aménagements perméables légers du parking, traitement identique des espaces existants devant le Chalet (concassé, pas d'extension de l'aire de stationnement). Création d'une place PMR.

Réseaux et gestion des eaux pluviales

La construction sera raccordée à un dispositif d'assainissement individuel en capacité d'absorber 31 équivalents habitants.

Le raccordement en eau potable est assuré par un réseau privé : une source provenant du captage de l'Oursière et potabilisée sur place.

La consommation électrique est assurée par une installation photovoltaïque rendant autonome la construction sur le plan énergétique.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP et conformes avec les dispositions de la zone Nps1.

PC7 - SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE– 0.3 HECTARES

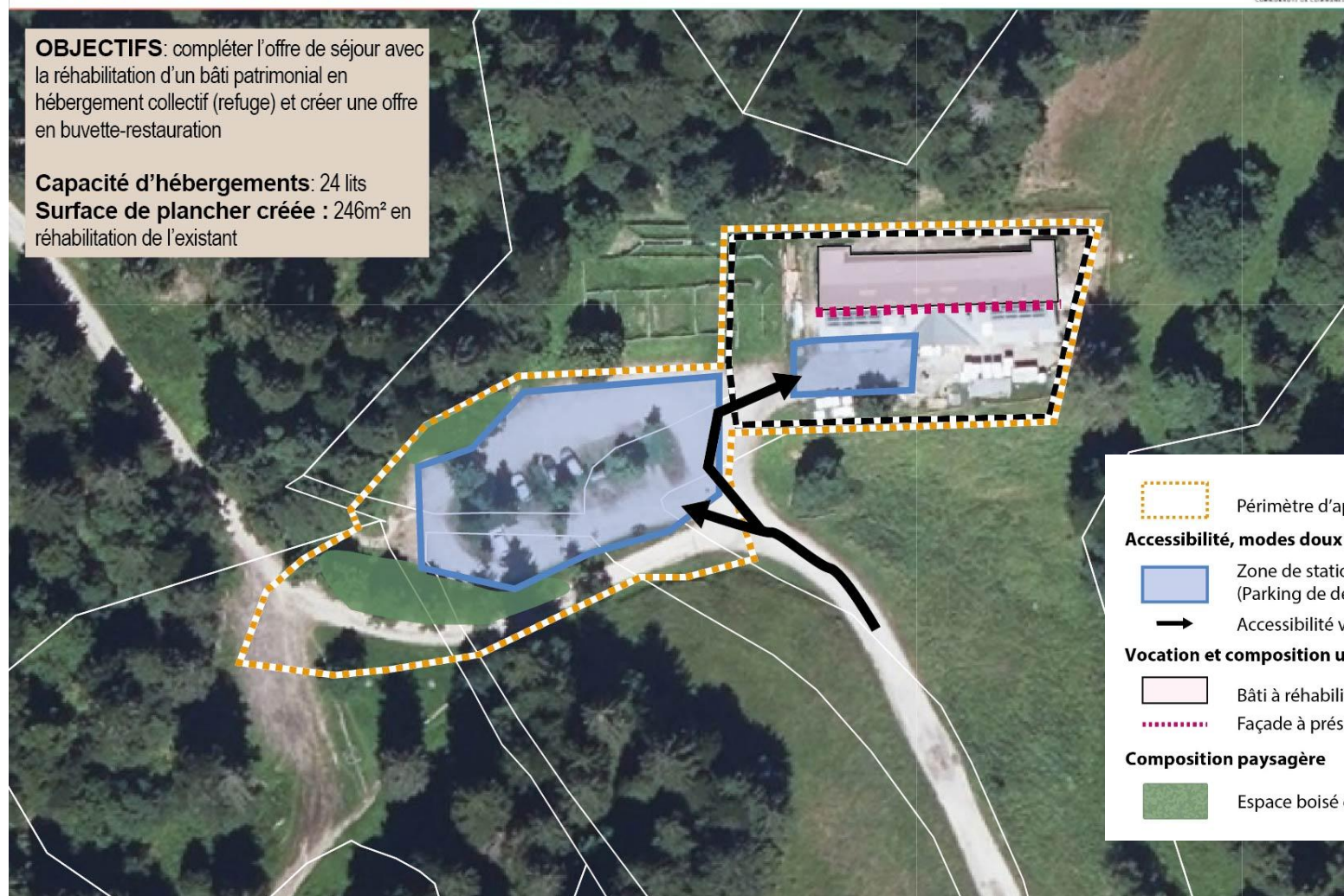
OAP UTNL - SECTEUR PC7 - Col de Charmette – Vocation Tourisme

SURFACE : 0.3 ha



OBJECTIFS : compléter l'offre de séjour avec la réhabilitation d'un bâti patrimonial en hébergement collectif (refuge) et créer une offre en buvette-restauration

Capacité d'hébergements : 24 lits
Surface de plancher créée : 246m² en réhabilitation de l'existant



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Zone de stationnement existante à requalifier (Parking de départ randonnées)
 -  Accessibilité viaire (D105)
- Vocation et composition urbaine**
 -  Bâti à réhabiliter en refuge
 -  Façade à préserver
- Composition paysagère**
 -  Espace boisé existant à préserver



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT PIERRE D'ENTREMONT (38)



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

<u>GUIDE DE LECTURE DES OAP</u>	<u>3</u>
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT</u>	<u>4</u>
OAP N° 1- SECTEUR PE6 LE CENTRE-BOURG – 0.9 HECTARE	5
OAP N° 2- SECTEUR PE2 SAINT PHILIBERT– 0.6 HECTARES.....	14
OAP N° 3- SECTEUR PE3 LE CHENEVEY– 0.8 HECTARES	25
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECONOMIE</u>	<u>37</u>
PE1-PETIT CHENEVEY-1,3 HECTARES.....	38
<u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE</u>	<u>44</u>
OAP UTN N° 1- SECTEUR PE4- LES REYS– 0.02 HECTARES	45
OAP UTN N° 1- SECTEUR PE5 COL DE CUCHERON– 1.5 HECTARES	51

GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



L5 - SAINT-LAURENT-DU-PONT- 11547m²



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME

Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

Risque complet

- Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



Communes

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation à destination de l'habitat (OAP) au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation à destination économique (DAE) au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation à destination touristique (OAT) au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU

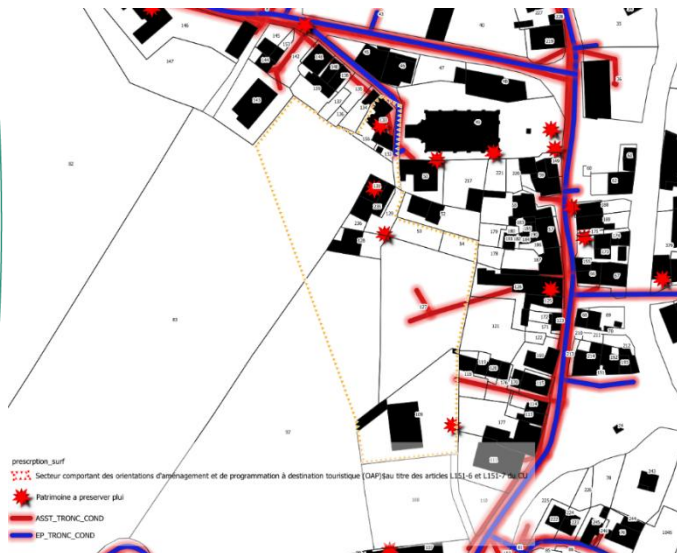
Bâti

- Dur
- Léger
- Parcelle

Zonage

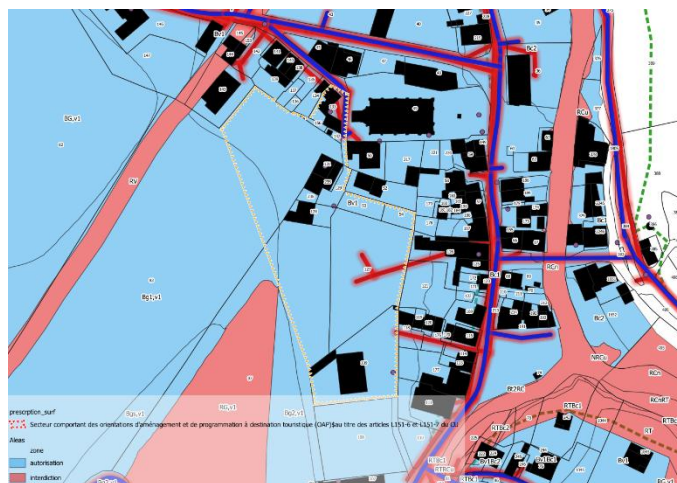
- Emplacement réservé

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est localisé en accroche du centre-village à l'ouest, en continuité de l'urbanisation existante. Le tissu environnant est principalement de l'habitat individuel ou groupé. Le site est directement connecté avec le centre-bourg, il s'agit de l'extension de celui-ci. Il est accessible par deux voies en impasse, le Chemin du Rocher au Nord et le Chemin du Rosaire au Sud.



Le site est en partie déjà bâti et certains éléments bâtis sont remarquables du point de vue du patrimoine

- Parcelle 129 : Une fontaine, associée à l'ancien prieuré est présente sur cette parcelle. L'aménagement devra assurer la préservation de cet élément de patrimoine. L'élément pourra si cela s'avère être nécessaire être déplacé, mais pas démoli.
- Parcelle 109 : Cette parcelle accueille l'ancienne école catholique du Rosaire, qui pourra être réhabilitée en logements.
- Parcelle 128 : Grange actuellement en cours de mutation pour un usage artisanal et commercial



Le site est inscrit en aléa faible de glissement de terrain (Bg1) sur la partie ouest en pied de coteaux et en aléa faible de ruissellement sur versant sur le reste du périmètre (Bv1).

Le tènement est aujourd'hui une parcelle de prairie en pied de coteau.



Vue du site depuis la partie sud



Vue vers le centre-village depuis le sud

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Pierre-d'Entremont Isère -pôle touristique et centralité de rang 1
Densité	20 logements par hectare sur l'ensemble du tènement Environ 12 logements sur le tènement Sud (dont 4 logements environ à créer dans le bâti existant).
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés et intermédiaires
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Site inscrit en zone de risque ruissellement sur versant faible et glissement de terrain faible

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement diversifiée intégrée à la trame résidentielle.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera 4 logements en accession ou location sociale.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 12 logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuelle, groupé, intermédiaire. Une part de ces logements (4) pourra être réalisée dans le bâti existant (Rosaire).

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant... Le parti pris général est la création d'un quartier en continuité du centre-bourg dont la structure s'organisera autour de la rue nouvelle. Les formes urbaines denses (groupés et intermédiaires) seront localisées le long de cette nouvelle voie. Les nouvelles constructions seront implantées selon une composition compacte qui s'inspire de l'implantation des constructions le long de la route du Dauphiné, soit perpendiculaire à la voie, avec le bâti au nord, avec des espaces extérieurs au sud. La forme urbaine individuelle pourra être implantée sur la partie sud, là où les terrain seront les plus petits.

A l'image du village ancien, le bâti cherchera à s'implanter au plus proche de la rue. Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur minimale sera de Rez de Chaussée +1 étage + Combles afin de conserver la silhouette urbaine du Bourg.

L'ancienne école Catholique du Rosaire pourra être réhabilitée en logements, un espace végétal extérieur sera préservé pour les futurs habitants de cette bâtisse. Comme une partie du terrain pourrait être impacté par la desserte des parcelles situées plus au Nord, une solution pourra être recherchée sur le nord du tènement.

Insertion paysagère du projet

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Jardin au caractère naturel



Jardin « de devant », de présentation du bâti, perceptible depuis la rue



Continuité de jardins



Pied de façade végétalisé



Verger en transition avec l'espace agricole



Accompagnement végétal (vivaces, grimpantes) des clôtures



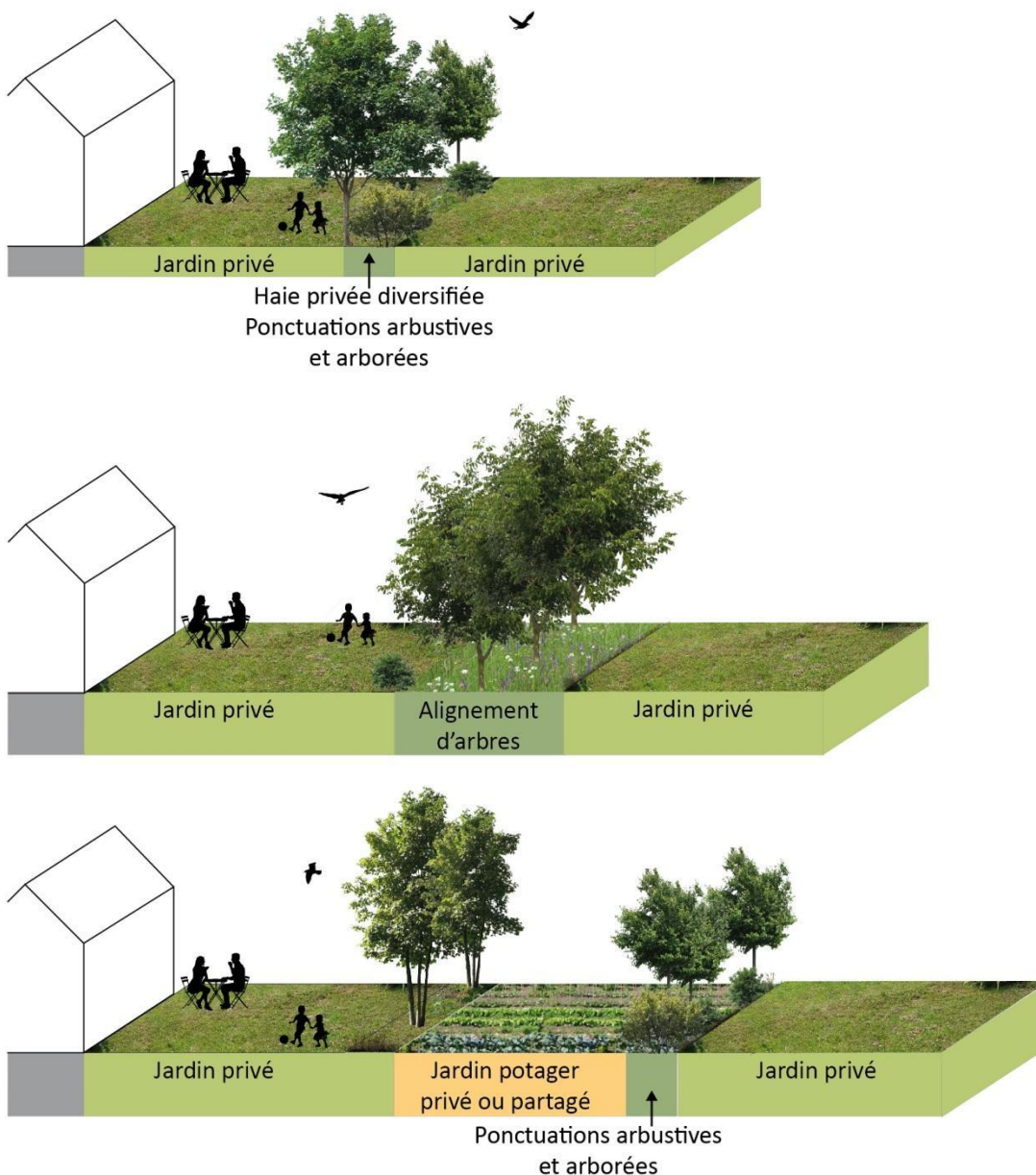
Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences

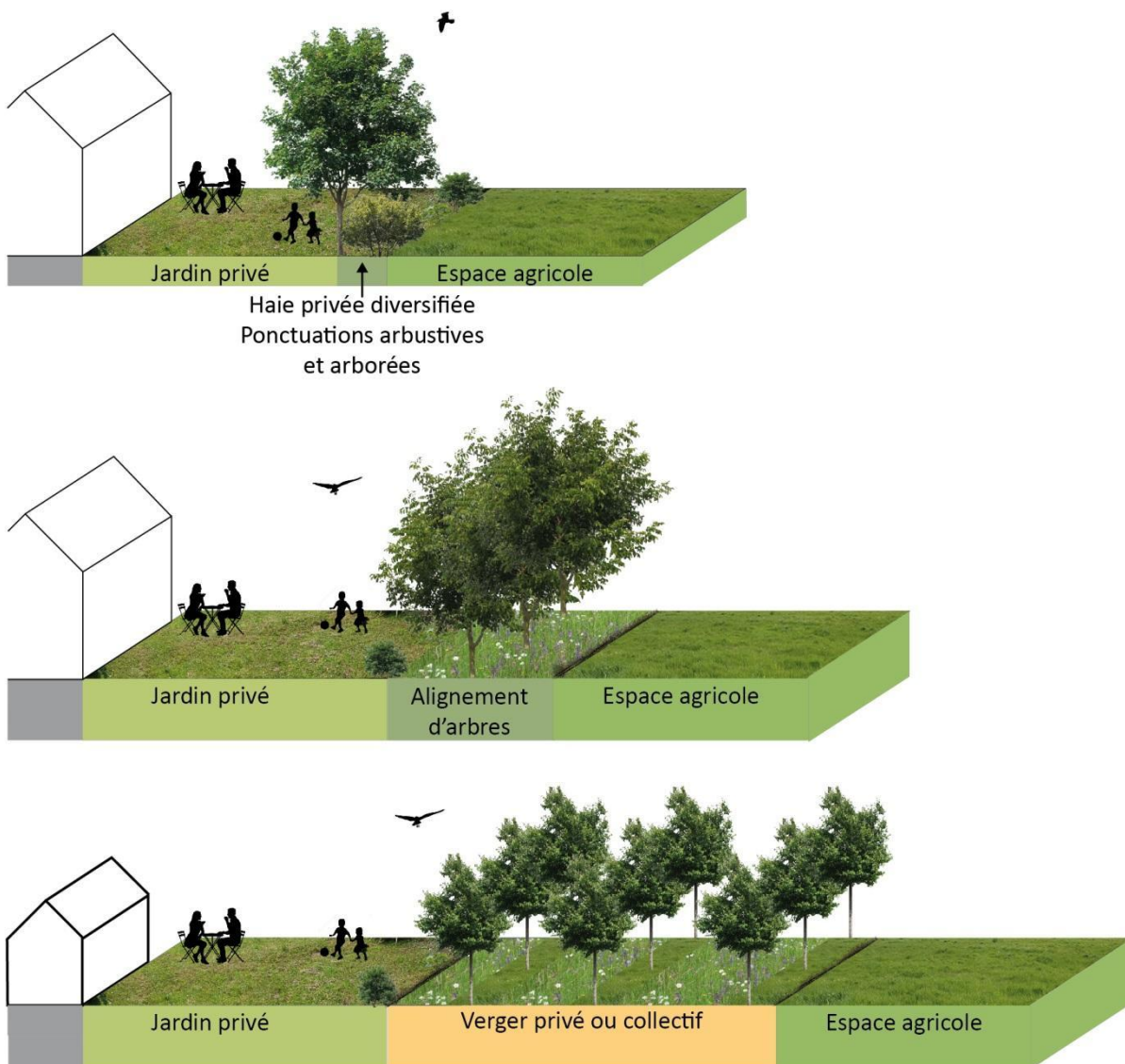
Une transition végétale sous forme de haie diversifiée, jardins, alignement d'arbres fruitiers... pourra jouer un rôle d'espace tampon entre les nouvelles constructions et constructions existantes. Un espace

végétalisé destiné à offrir un extérieur aux habitants de l'ancienne maison du rosaire pourra être aménagé en limite nord (parcelles 109/127).

Principes d'aménagement de « transition végétale »

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'ouest du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Principes d'aménagement de la frange agricole



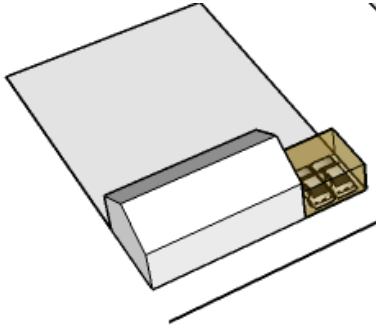
Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : la structure viaire du secteur s'appuiera sur les amorces de voies existantes au et sud (rue du Rosaire). La nouvelle voie fonctionnera en impasse pour les véhicules mais une continuité piétonne sera aménagée pour rejoindre la rue du Rocher. Cette nouvelle voie aura un profil de voie partagée. Pour conserver l'effet rue de village, une réflexion sur le choix de matériaux locaux adapté à la structure urbaine existante sera encouragée.



Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Ils pourront être mutualisés sous forme de poche et s'intégrer dans l'espace bâti pour 2 constructions afin de minimiser l'impact visuel. Une poche de stationnements publics sera aménagée en interface avec l'activité artisanale et commerciale. L'emplacement du futur parking est déjà sur un foncier public.

Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Pour la création de logements dans le bâti existant, les stationnements devront être réalisés sur le tènement du projet.

Mobilité douce : La voie de desserte aura une fonction de voie partagée.

Gestion des eaux pluviales et risques

Compte tenu de la présence sur le site d'un risque faible de ruissellement sur versant, les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales rue du Rocher, ou au carrefour rue du Rocher/ Route Départementale 1006, en prenant en compte les dispositions prévues sur les secteurs en défaut d'infiltration au règlement (bassin tampon permettant de garantir un débit de fuite maximum au collecteur de 15 litres par secondes et par hectare).

L'opération devra être extrêmement vertueuse au regard des eaux de ruissellement, en évitant au maximum les surfaces susceptibles d'augmenter les vitesses et les débits de ruissellement : matériaux lisses et imperméables, ...

Le règlement associé aux risques identifiés sur le secteur sera appliqué dans le cadre du projet.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble pour garantir la cohérence. Les deux constructions traditionnelles pourront faire l'objet de travaux hors opération d'ensemble.

PLUi-h valant SCot _ CCCC_SAINTE-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP n°1 - PE6 _ LE CENTRE-BOURG



Légende

 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe d'accès aux futures constructions

 Principe de desserte interne avec retournement

 Principe de liaison douce à prévoir

Vocation et composition urbaine

 Espace d'implantation du bâti préférentiel avec une hauteur des constructions R+1+C

 Principe d'orientation des façades principales

Composition paysagère

 Courbes de niveau - Equidistance 5m

 Transition paysagère végétale à assurer

 Jardin au sud des constructions

 Maintien des vues sur le grand paysage pour les constructions existantes

 Construction à caractère patrimonial à conserver

 Construction traditionnelle à conserver et réhabiliter

OAP N° 2- SECTEUR PE2 SAINT PHILIBERT – 6488 M²

Le site



Le secteur OAP est localisé au sud du hameau de Saint Philibert. Le hameau se situe à proximité du centre-village, au sud-est. Le tissu environnant est composé de constructions individuelles, aux gabarits imposants, qui composent le hameau ancien. Le site est bordé par un front bâti discontinu sur la partie ouest. Le site est en situation de frange agricole sur ses parties sud et est.

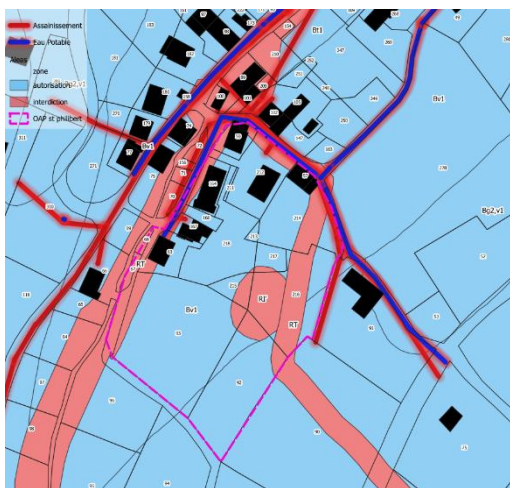
Le site est en limite du périmètre de covisibilité de protection des coteaux (article L151.23 du CU) : il présente en effet une certaine sensibilité paysagère. A l'entrée site du village de St Philibert, et situé en fond de vallon, il est visible depuis la RD 512 et de la route communale de la Fontaine.



Vue depuis le site sur les constructions existantes en frange ouest

Vue du site depuis la D512

Le site est concerné par :



Sur la totalité du périmètre, un risque faible de ruissellement sur versant (Bv1)

Un risque fort d'inondation de pied de versant localisé sur la parcelle 216

Un risque Torrentiel Fort à l'Ouest et à l'Est du site.

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Saint-Pierre-d'Entremont Isère -pôle touristique et centralité de rang 2
Densité	21 logements à l'hectare- Environ 13 logements
Destination	Habitat – Logements individuels, logements groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble
Point d'attention	Covisibilité depuis la D512 – site inscrit en risques glissement de terrain et ruissellement sur versant faibles

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le hameau.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés en continuité du hameau existant
- intégrer les constructions dans son environnement
- proposer un espace public en lien avec les équipements sportifs existants

Programmation des constructions

Vocations : Habitat.

Le projet a vocation à accueillir de l'habitat sous la forme d'habitat individuel, groupé, avec environ 13 logements.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité diversifiée. La forme urbaine utilisée est l'habitat individuel au sud de l'opération, et de l'habitat groupé au nord, avec une hauteur minimale de Rez-de-Chaussée +1 étage + Combles pour une cohérence d'ensemble avec le reste du hameau.

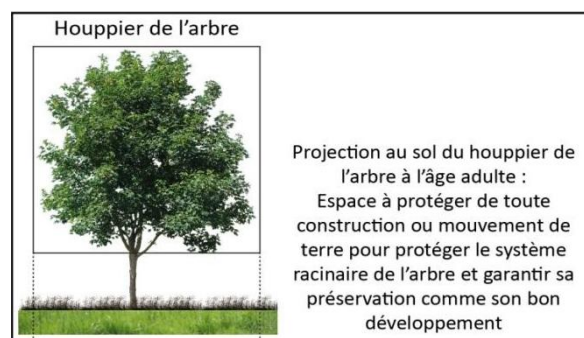
Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

L'ordonnancement du bâti sera privilégié le long de la nouvelle voie de desserte, par groupe de 2 habitations au nord du site. Afin de reproduire l'agencement des constructions présentes sur le village, l'orientation des constructions ne devra pas être trop régulière dans sa partie sud : elle pourra tantôt se faire avec la façade principale perpendiculaire à la voie, tantôt de manière parallèle.

En entrée nord de l'opération, une aire de stationnement publics d'environ 8 places sera aménagée afin de répondre aux besoins de l'opération (parking visiteurs) et du quartier.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée et arbustive existante au nord participe à la qualité paysagère du site et sera conservée ou reconstituée. Elle constituera un espace tampon avec les habitations existantes au nord. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Trame arborée présente sur le site

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié et perceptible depuis la rue par l'absence de clôture ou par leur transparence.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Jardin au caractère naturel



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



Façade végétalisée (grimpante)

Recul végétalisé : herbe + arbre isolé



Pied de façade végétalisé



Végétalisation du pied de bâtiment

Absence de clôture

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'ouest du site.

En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole.

Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Motifs paysagers pour composer la frange agricole



Bosquet



Verger en transition avec l'espace agricole



Alignement de fruitiers



Haie champêtre arborée

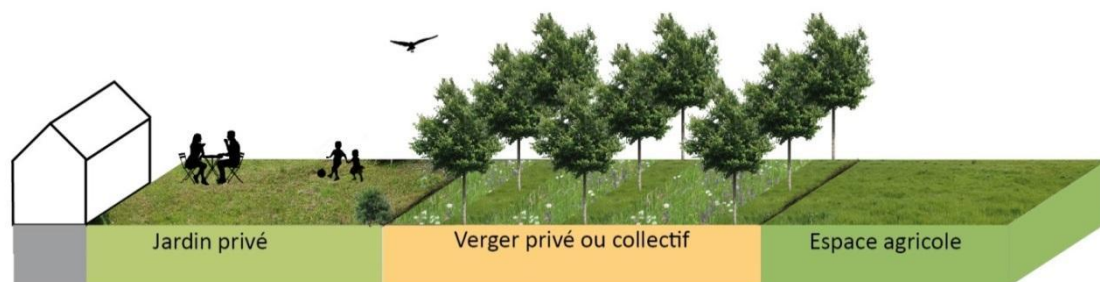
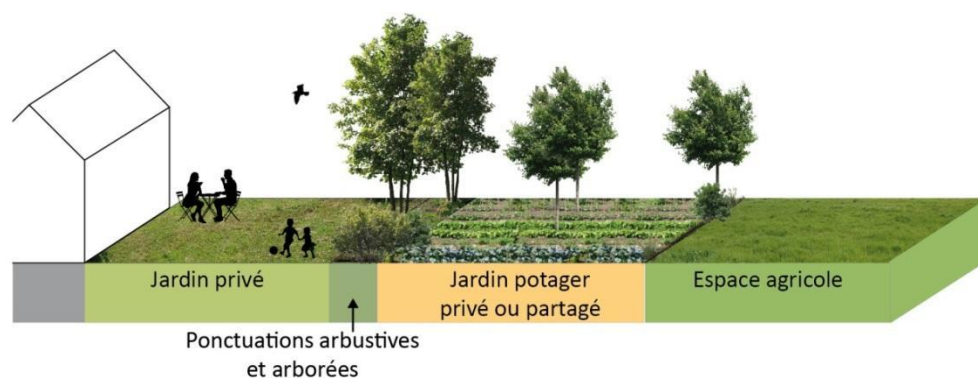
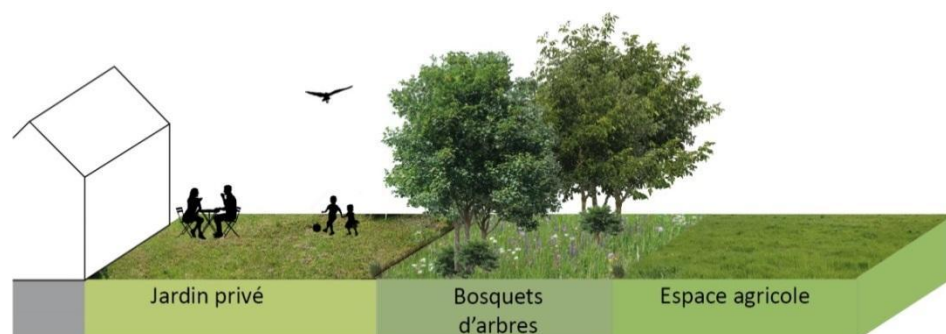
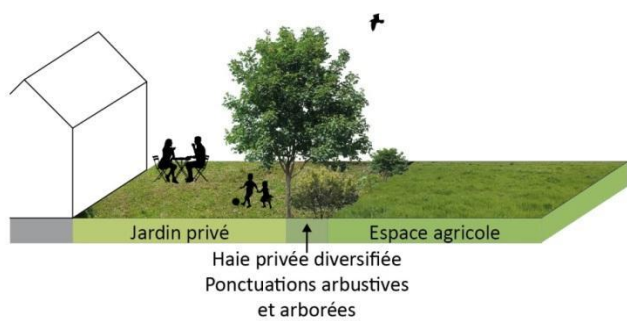


Alignement d'arbres



Arbre isolé

Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « naturelle »



Confort thermique des constructions (recommandations)

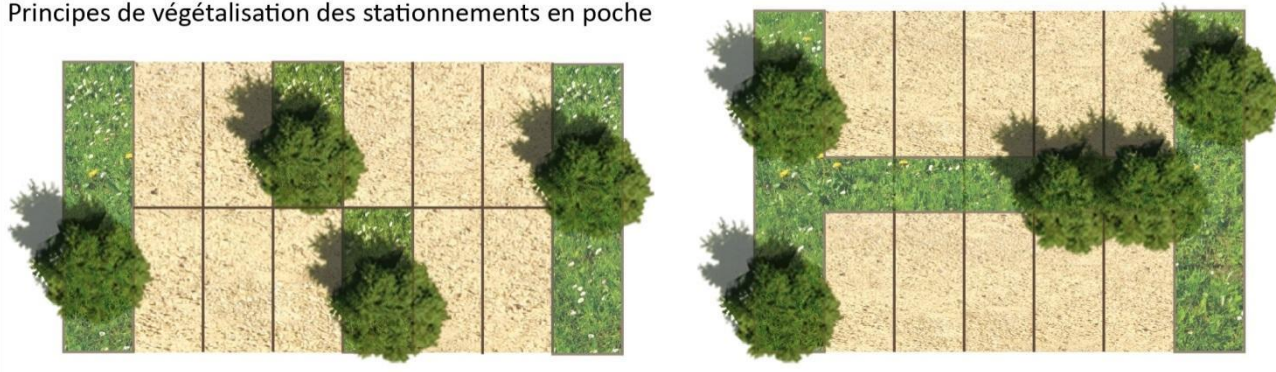
L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Une voie desserte sera aménagée pour desservir les constructions nouvelles. Elle se connectera sur la voie existante. Elle présentera un gabarit de 5 m minimum pour une circulation confortable. Le chemin rural existant sera élargi et requalifié pour permettre une circulation confortable en bouclage.

Stationnements : Une aire de stationnement public sera aménagée en entrée de secteur au nord. Cet espace de parking est situé sur un foncier déjà public. Les stationnements résidentiels seront intégrés aux constructions. La mutualisation est encouragée pour les formes groupées. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements publics et mutualisés seront végétalisés (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Gestion des eaux pluviales et risques

Le site est concerné, très localement par un Risque Fort d'inondation de Pied de Versant. Ce tènement ne pourra être aménagé par un espace de type jardin.

Il est concerné sur son pourtour nord-est par un risque torrentiel Fort. La bande de terrain concernée sera inconstructible, et devra permettre le libre écoulement des eaux en évitant les obstacles tels que les clôtures.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Cette opération est identifiée dans le zonage d'assainissement et d'eau pluvial du Cœur de Chartreuse, comme un secteur où l'infiltration des eaux pluviales est possible. Néanmoins, compte tenu de la présence sur le Site d'un risque faible de ruissellement sur versant, les eaux pluviales devront

être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence. La solution technique repose sur un stockage / restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé) et à défaut le réseau de collecte communal des eaux pluviales. Dans ce cas les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté.

Dans ce cas, le volume de stockage avant infiltration sera calculé selon la méthode des pluies, avec n débit de fuite régulé équivalent au débit spécifique Q10 après aménagement détaillé dans le tableau détaillé pour chaque zona 1AU dans le règlement du PLUI. Le projet d'aménagement devra donc prévoir une étude poussée sur la gestion des eaux pluviales, qui permettra de vérifier l'adéquation des solutions identifiées à la situation.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de chaque parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Le règlement associé aux risques identifiés sur le secteur sera appliqué dans le cadre du projet.

Images de référence



Noue



Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence. Ces terrains sont en partie maîtrisés par la commune. Pour autant trois tranches (A, B et C) pourront être réalisées au sein de l'opération d'ensemble sans ordre préférentiel d'ouverture.



Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Zone 1AU St Pierre d'Entremont Isère – Secteur St Philibert

Équipement à réaliser	Échéance
Voirie de desserte	Fin 2028

PLUi-h valant SCoT _ CCCC_SAINTE-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP n°2 - PE2 _ SAINT PHILIBERT



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Espace d'implantation du stationnement

Vocation et composition urbaine

Espace d'implantation préférentiel pour des maisons individuelles

Espace d'implantation préférentiel pour des maisons jumelées

Principe d'orientation des façades principales

Hauteur des constructions

Composition paysagère

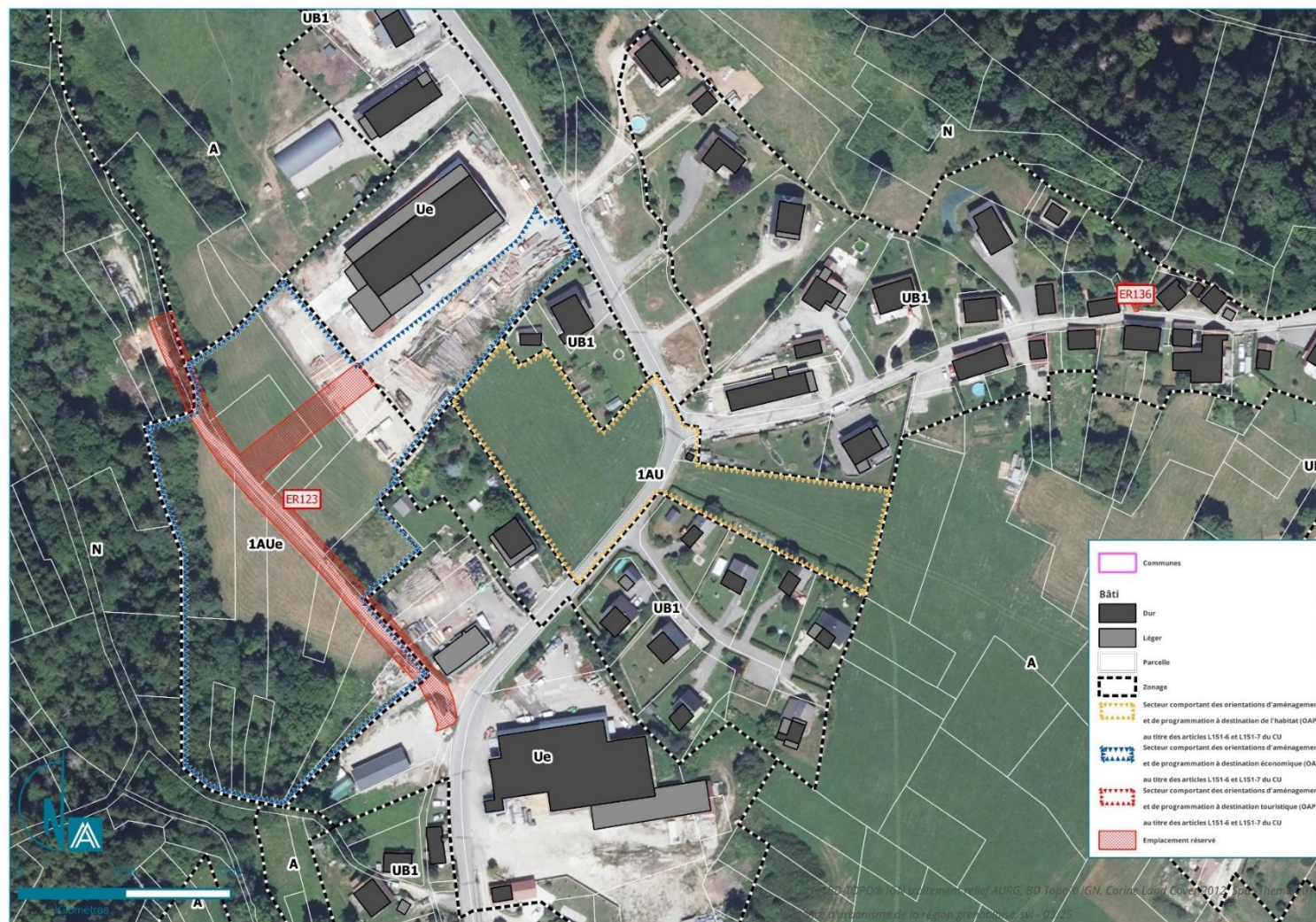
Courbes de niveau - Equidistance 5m

Transition paysagère végétale à assurer

Espace paysager de préservation de la continuité écologique et de prise en compte des risques

OAP N° 3- SECTEUR PE3 LE CHENEVEY – 6525M²

Le site



Le secteur OAP est localisé au cœur du hameau des Chenevey. Le hameau se situe à proximité du centre-village, au sud-est. Le tissu environnant est mixte pavillonnaire/ activités artisanales. Le site est en situation de frange agricole sur sa partie est.

Il est traversé par la Route Départementale 512 (Route de Mollard Grivet). La partie Est est raccordable à la voie communale du Petit Chenevey. Le site est au Carrefour de ces deux voies, qui assurent la liaison entre les hameaux historiques du Grand et du Petit Chenevey.

Le site présente une certaine sensibilité paysagère. Il est inscrit dans le périmètre de covisibilité de protection des coteaux (article L151.23 du CU)

Le site est concerné par un risque faible de ruissellement sur versant.



Vue du site ouest depuis la D512



Vue du site est depuis la D512

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Saint-Pierre-d'Entremont Isère -pôle touristique et centralité de rang 2
Densité	13,7 logements à l'hectare- Environ 10 logements
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble
Point d'attention	Périmètre de covisibilité de protection des coteaux relatif à l'article L151.23 Site inscrit en zone de risque ruissellement sur versant faible Site traversé par la Route Départementale 512 Proximité de la zone artisanale sur le secteur Nord

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le hameau.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés en continuité du hameau existant
- intégrer les constructions dans son environnement

Programmation des constructions

Vocations : Habitat.

Le projet vise la création d'environ 10 logements, dont les formes urbaines sont diversifiées : habitat individuel, habitat groupé.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. La forme urbaine majoritaire est l'habitat individuel. Elle sera organisée sur la partie est et plein ouest du secteur. La partie ouest, le long de la route du Cucheron sera essentiellement bâtie en habitat groupé. L'ensemble du secteur aura une hauteur qui sera au minimum de Rez-de-chaussée +1 étage+ Combes pour une cohérence d'ensemble avec le reste du hameau.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. L'ordonnancement du bâti sera privilégié parallèle à la voie sans création de front bâti.

Insertion paysagère du projet

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié et perceptible depuis la rue par l'absence de clôture ou par leur transparence.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Jardin en front de rue

Transparence de clôture / vue sur le jardin



Présence d'herbe jusqu'au pied du bâti



Clôture champêtre, transparente, perméable à la petite faune

Caractère naturel des jardins



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences



Façade végétalisée (grimpante)

Recul végétalisé : herbe + arbre isolé



Pied de façade végétalisé



Végétalisation du pied de bâtiment

Absence de clôture

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole à l'ouest du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Un espace de pleine terre sera aménagé en limite nord-ouest du secteur ouest. Sous la forme d'une large bande paysagère, cet aménagement a pour objet de créer un écran végétal avec la zone d'activités existante. L'aménagement paysager sera multi-strates.

Motifs paysagers pour composer la frange agricole



Verger en transition avec l'espace agricole



Alignement de fruitiers



Jardins au caractère naturel et ponctuations arborées en transition entre bâti et espace agricole



Haie champêtre arborée



Alignement d'arbres

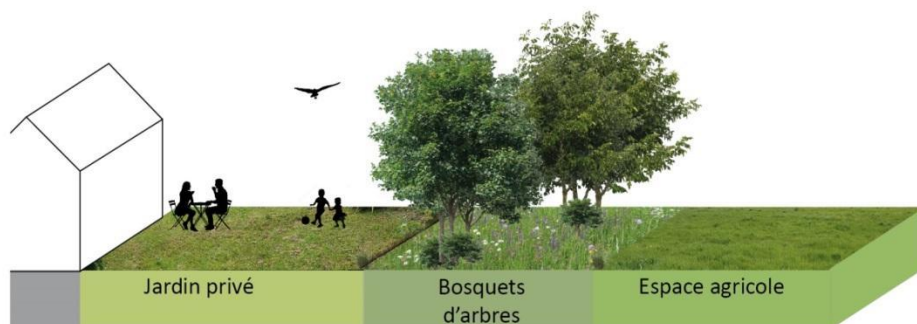
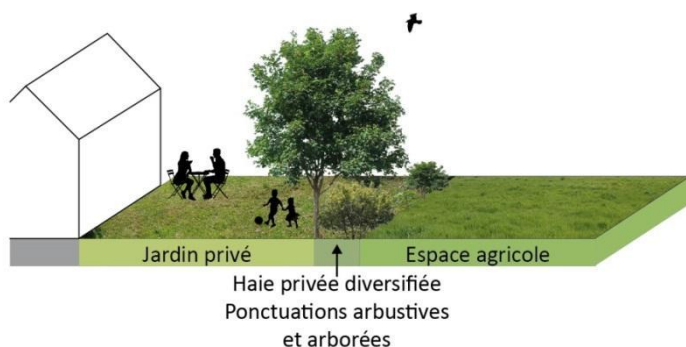


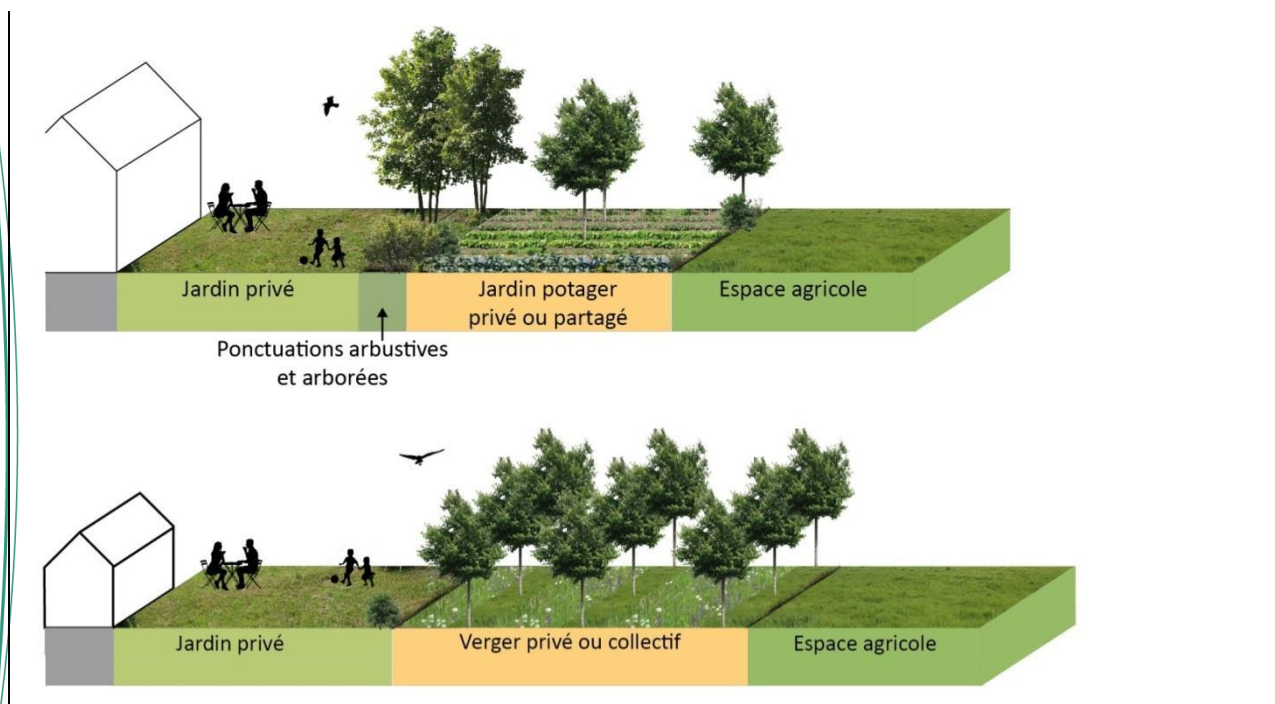
Jardin en transition avec l'espace agricole



Arbre isolé

Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « naturelle »





Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès :

- Pour la partie Est : l'accès se fera en sortie du virage, ainsi le plus grand soin devra être apporté à la conception de cet aménagement, en lien avec les autorités compétentes. Une voie de desserte interne sera créée. D'un gabarit minimum de 5m de large, elle prendra la forme d'une voie partagée en double sens et en impasse avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement aisé des véhicules. Les accès aux habitations seront réalisés depuis cette voie nouvelle. Pour la partie Ouest : l'accès se fera au même niveau que la rue du grand Pré, ainsi un carrefour commun permettra d'accéder de part et d'autre de la route départementale 512, entre les maisons existantes à l'est et les nouvelles constructions à l'ouest.
- Une voie de desserte interne sera créée. D'un gabarit minimum de 5m de large, elle prendra la forme d'une voie partagée en double sens et en impasse avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement aisé des véhicules. L'accès aux habitations se fera depuis cette voie nouvelle.

Stationnements : Les stationnements résidentiels seront intégrés aux constructions. La mutualisation est encouragée pour les formes groupées. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante.



Accès perméable



Cour en matériaux perméables



Chemin piéton en matériaux perméables

Gestion des eaux pluviales et risques

Les deux opérations d'aménagement devront être vertueuses au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Ce secteur est identifié dans le zonage d'assainissement et d'eau pluvial du Cœur de Chartreuse, comme un secteur où l'infiltration des eaux pluviales est possible.

Néanmoins, compte tenu de la présence sur le Site d'un risque faible de ruissellement sur versant, les eaux pluviales devront être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence. La solution technique repose sur un stockage / restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé) et à défaut le réseau de collecte communal des eaux pluviales. Dans ce cas les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté.

Dans ce cas, le volume de stockage avant infiltration sera calculé selon la méthode des pluies, avec n débit de fuite régulé équivalent au débit spécifique Q10 après aménagement détaillé dans le tableau détaillé pour chaque zona 1AU dans le règlement du PLUI. Le projet d'aménagement devra donc prévoir une étude poussée sur la gestion des eaux pluviales, qui permettra de vérifier l'adéquation des solutions identifiées à la situation.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de chaque parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le règlement associé aux risques identifiés sur le secteur sera appliqué dans le cadre du projet.

Images de référence

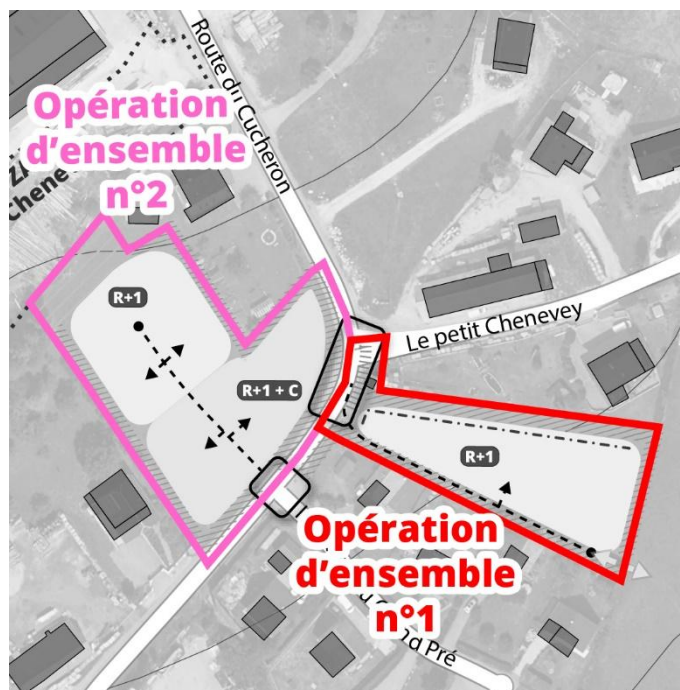


Noue

Fossé

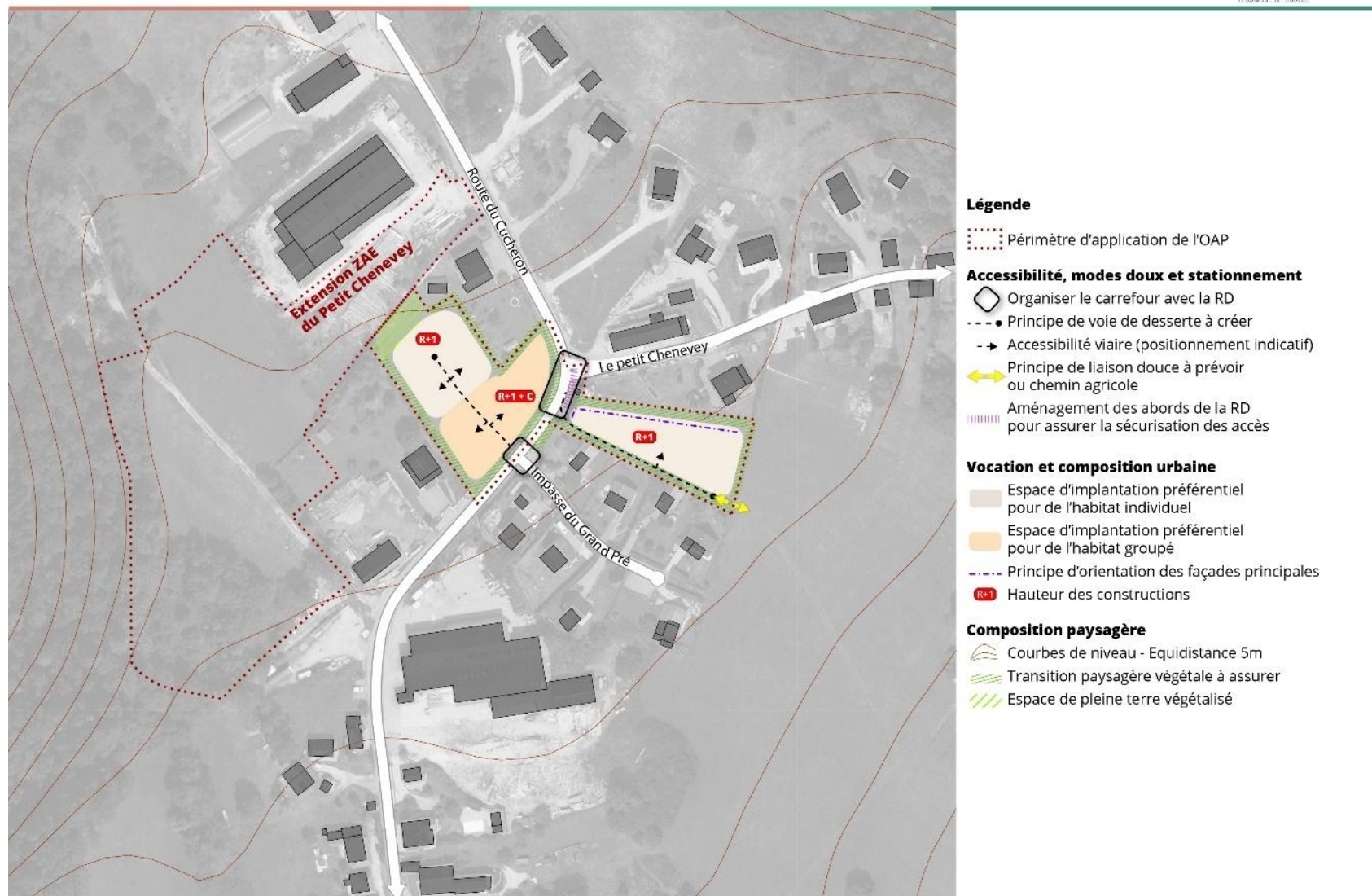
Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble, sans ordre préférentiel d'ouverture, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour chaque périmètre pour garantir la cohérence.



PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP n°7 - D7 _ LE CHENEVEY

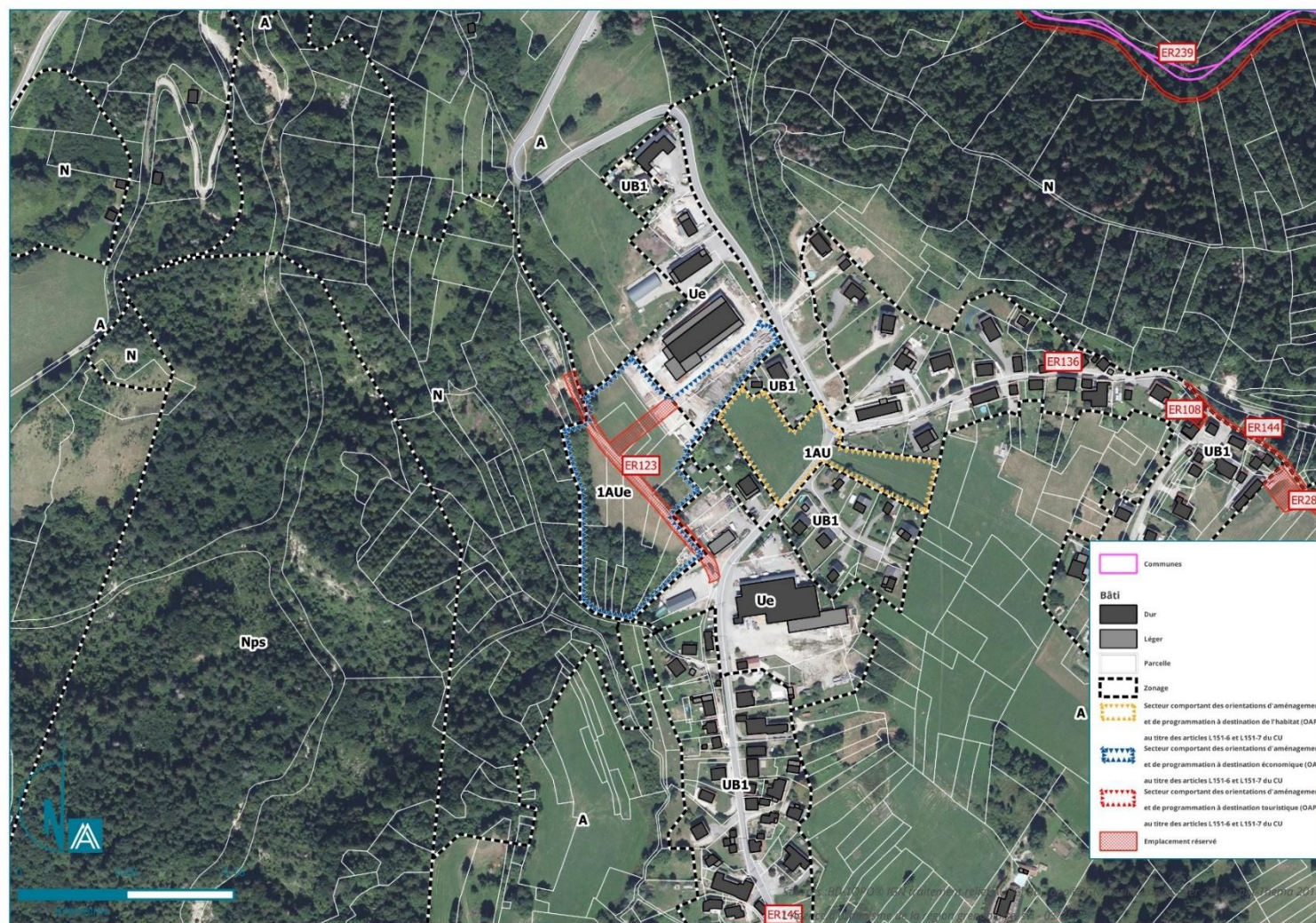


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECONOMIE



PE1-PETIT CHENEVEY- 16479 M²

Le site



La zone d'activité du Petit Chenevey se situe sur la commune de Saint Pierre d'Entremont Isère, le long de la D512 en entrée de hameau. Sa position est donc stratégique en termes de perception et d'intégration paysagère.

Espace ouvert en continuité des implantations économiques existantes, il dispose de vues sur le grand paysage, notamment sur Roche Veyrant, sommet emblématique surplombant la commune.

Le tènement identifié comprend une pente moyenne de 12%.

Les risques naturels devront être pris en compte.

Le tènement porte sur des terres agricoles identifiées comme stratégiques. En outre, le site jouxte des espaces à vocation d'habitat.



Vue sur les tènements identifiés-Entrée de village et plateforme de stockage bois existante



Paysage : site offrant un paysage et des ambiances qualitatives, vue remarquable sur le grand paysage et notamment le sommet de Roche Veyrant. Topographie : pente importante à prendre en compte, notamment en matière d'intégration paysagère- Chemin rural existant matérialisant la future voirie du site



Scierie jouxtant les espaces faisant l'objet de la zone 1AU



Entrée du site à élargir--Effet de porte, grâce au végétal, intéressante à préserver

A retenir :

Situation/Armature	Saint Pierre d'Entremont-Polarité secondaire
Destination	Economie
Ouverture à l'urbanisation	Zones 1AU et Ue- Opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Intégration des contraintes de risques

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de répondre à la demande de petit artisanat du secteur montagne (des Entremonts et de Saint Pierre de Chartreuse).

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- La création d'une nouvelle voirie
- Intégration paysagère des aménagements

Objectif de l'OAP : Structurer l'extension de la zone d'activité, nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises artisanales du secteur montagne

Le site du Petit Chenevey, à l'entrée du village accueille déjà des entreprises (scierie, charpentier, entreprise de BTP, menuisiers). L'objectif, en renforçant la vocation économique de ce secteur est de répondre à une demande de petites entreprises artisanales des communes du secteur montagne, et de favoriser le maintien et le développement des activités artisanales en place.

Les habitations étant très proches, il est nécessaire de veiller à ce que les effets induits par ces implantations économiques (bruit, circulation, etc..) restent compatibles avec l'autre fonction du secteur, qui est quant à elle, plus résidentielle.

L'objectif est de permettre l'implantation supplémentaire de maximum 7 à 8 entreprises, sur des lots d'une surface allant entre 850m² et 1600m². Ces surfaces seront adaptables selon les demandes.

Desserte et accès

La desserte du tènement se fera par la RD 512, dimensionnée pour accueillir les engins à gros tonnage (grumiers).

La voirie interne de la zone, devra donc elle aussi supporter le passage de grumiers et engins de fort tonnage.

L'entrée se fera le long de la scierie existante, au sud du secteur OAP.

Une entrée au nord sera préservée pour l'entreprise implantée au nord. Elle bénéficiera donc de deux entrées, avec la voie interne à la zone.

Des accès secondaires pourront éventuellement être aménagés depuis cette voie de desserte interne pour desservir les petites entreprises.

L'organisation globale du site est régie par l'optimisation de l'accessibilité et du parc de stationnement.

L'entrée au site devra être aménagée et élargie pour permettre le passage des camions de type grumier, et la manœuvre des engins.

L'emprise de la voie sera fixée à 11.00m et se décomposera de la façon suivante :

- Une bande engazonnée d'une largeur de 1.40m. Celle-ci pourra permettre la réalisation de trottoirs dans quelques années si besoin.
- Une chaussée de 6.00m de large délimitée par des bordures de type T2.
- Une bande d'espace vert d'une largeur de 1.00m plantée d'arbres d'alignements, d'arbustes et accueillant une lignée de candélabres.
- Une noue de 1.30 de large
- Une platebande de 1.00 de large.

Ce tracé sera raccordé au terrain naturel à l'aide de talus enherbés de pente 1/1 (à confirmer suivant étude de sol). La chaussée aura un dévers de 2% maximum, la pente en long suivra au mieux le terrain naturel et variera entre 1% et 8.5%.

Intégration du projet dans le site

Le site actuel présente un aspect naturel et rural. La zone 1AU vient s'adosser au coteau boisé au sud-ouest, à un espace résidentiel et économique au Sud et à un espace agricole pâturé au Nord

La topographie actuelle ne permet pas à la voirie projetée d'épouser ses formes. Un travail de déblais/remblais sera nécessaire par endroits afin d'obtenir des pentes régulières sur la voirie. Nous avons travaillé sur un équilibre déblais/remblais afin de réduire au maximum les transports tout en respectant les contraintes du site. Le tracé de la voirie sera raccordé au terrain naturel à l'aide de talus enherbés de pente 1/1.

L'intégration paysagère des voiries se fera par le biais d'alignement d'arbres et d'arbustes faisant office de corridor écologique à proximité de la noue. Les espèces végétales choisies seront variées et de type champêtre, pour rester dans l'esprit du site, ancré dans un espace rural et encore très naturel.

L'effet « porte d'entrée », actuellement présente au sud, devra autant que possible être maintenu, au moyen de haies naturelles arborées et diversifiées. Par ailleurs, pour favoriser le maintien des continuités écologiques, les clôtures sont interdites sauf pour des raisons de sécurité, auquel cas, celles-ci devront permettre le libre passage de la faune. Enfin, la partie ouest, actuellement boisée devra être maintenue dans son caractère boisé, sans construction supplémentaire.

Par ailleurs, les besoins de l'aménagement nécessiteront le défrichement sur une partie sud-ouest de la zone. Il s'agira de veiller à ce que les lisières, avec le parking situé au nord ne soient pas défrichées, et ce afin d'éviter une apparence trop artificielle, et de maintenir des écrans sonores et visuels avec l'environnement résidentiel. Les éventuels défrichements et déboisements de la parcelle (partie nord) devront être progressifs, surtout au niveau des lisières, afin d'éviter une apparence trop artificielle.

Intégration des constructions dans le site

Pour toute construction il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

- Les constructions devront être implantées dans la pente (cf.règles de la zone Ue)
- Le développement devra viser un volume et une hauteur en harmonie avec l'existant (Cf.règles de la zone Ue)
- Les grandes ouvertures des bâtiments devront être disposées de manière à limiter les nuisances sonores pour les habitations présentes en limite nord et sud du site.
- Les toits des constructions nouvelles reprendront les règles de la zone Ue
- La recherche d'une qualité d'opération (flexibilité, lisibilité, entretien facile plutôt que des prestations luxueuses).

Confort thermique des constructions - développement durable

Le développement durable est un aspect non négligeable, et la mise en place de systèmes écologiquement performants, est un atout considérable. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Les eaux pluviales de ruissellement des voiries seront recueillies par un système de noues situées en contrebas de la voirie. La noue et le réseau seront raccordés à un bassin de rétention d'une capacité de 220m³ environ situé à l'aval du projet. Celui-ci sera ensuite raccordé au ruisseau existant de l'autre côté de la RD512.

Le terrain d'assiette de l'aménagement d'ensemble devra présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.

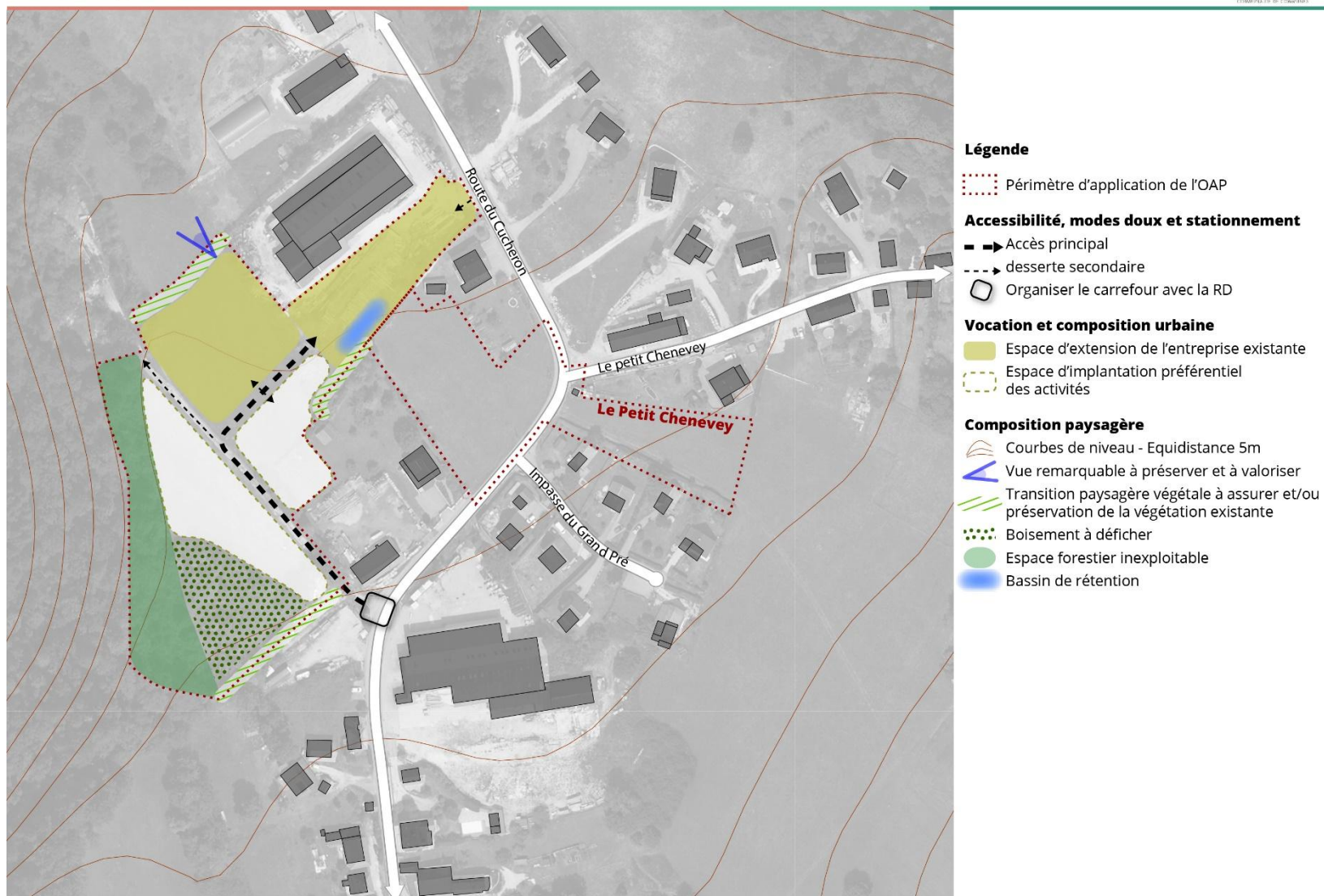
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanismes devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones 1AUe et Ue et comporter une Opération d'Aménagement d'ensemble.

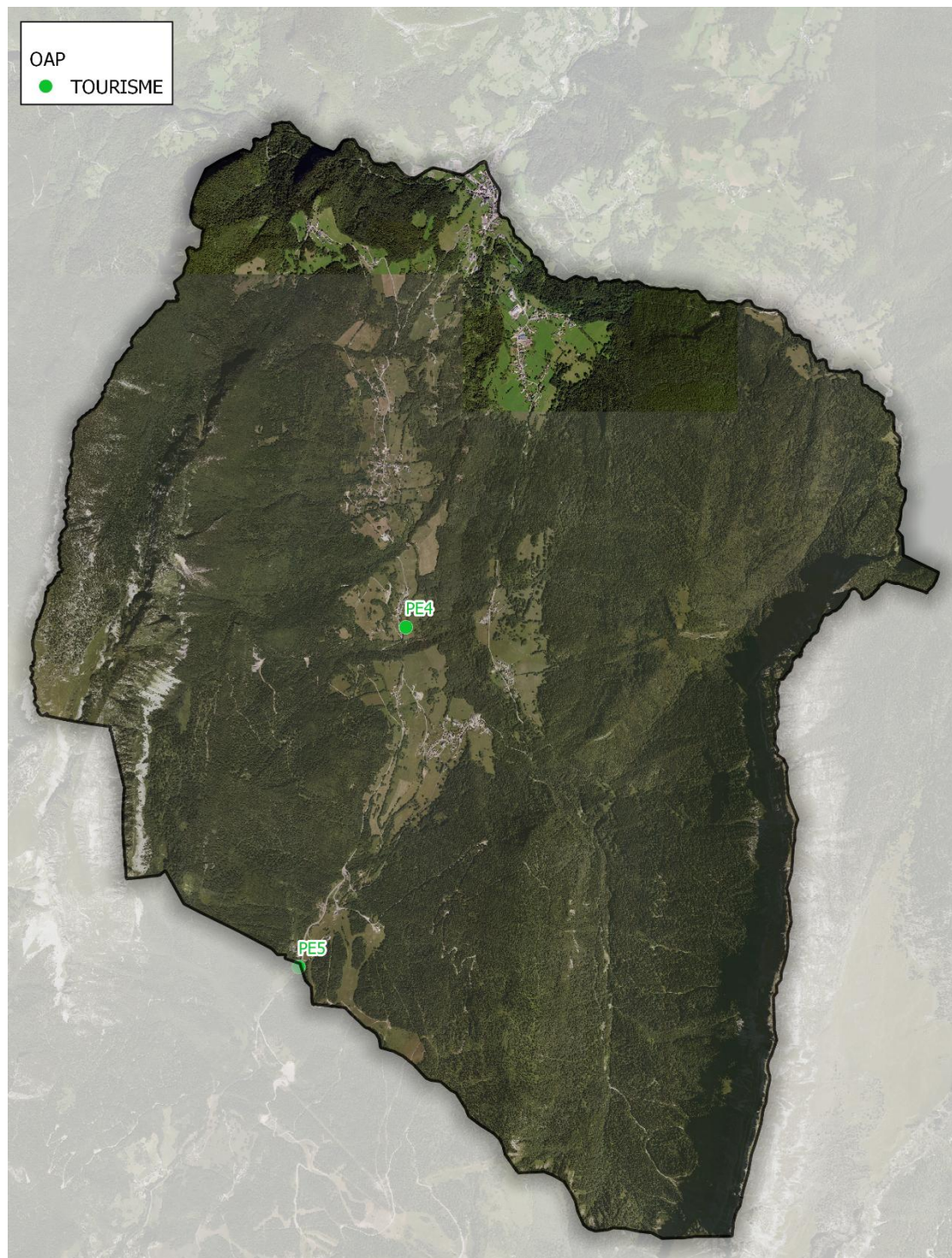
Cette opération devrait être portée par la Communauté de communes Cœur de Chartreuse, compétente en matière de développement économique

PLUi-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP PE1 _ EXTENSION ZAE DU PETIT CHENEVEY



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE



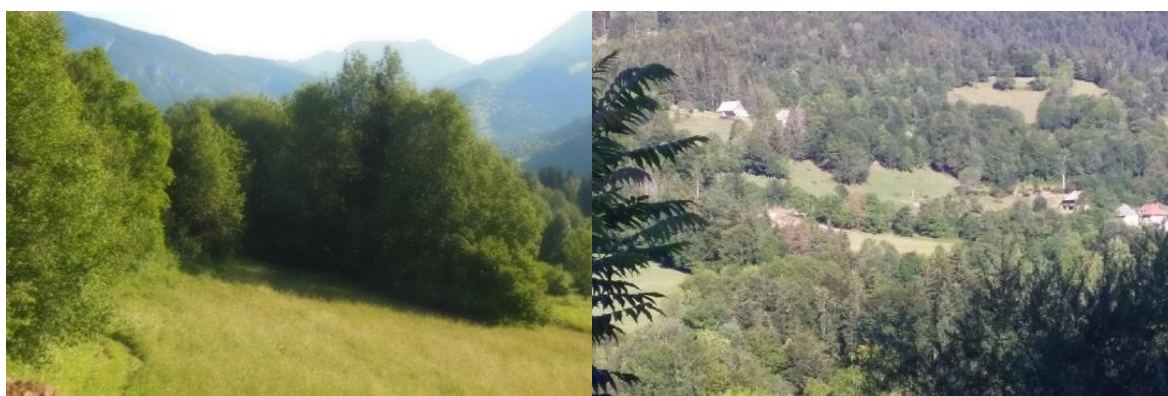
Le site est localisé au sud de Saint-Pierre-d'Entremont Isère, dans le hameau des Reys. Au sein du hameau, le secteur se situe à 200m environ au sud. Il est accessible depuis la D1028.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le hameau



Vue du site depuis le sud



Vue aérienne du site et son environnement

Le site d'une superficie de 0.4 ha environ est localisé en contre-bas de la D1028. Il est bordé par un cordon boisé dense. Le site n'est pas visible depuis la D1028. Il est situé dans le périmètre de covisibilité de protection des coteaux au titre de l'article L151-23 du CU. Il bénéficie d'une vue panoramique sur les reliefs de Chartreuse.

Le site est situé le long d'un chemin communal et à l'interface entre plusieurs chemins de randonnée : itinéraire d'Assises, passage de Mallisard au massif du Grand Som, passage de la vallée des Entremonts à la vallée de Chartreuse.

D'un point de vue environnemental, un corridor écologique strict à protéger est situé à environ 50 m au sud du site.

Le site est impacté par un aléa ruissellement de versant et glissement de terrain faible.

Le tènement est classé en terrain à enjeu agricole « bon ». Le site est une prairie de fauche (coupe annuelle) dont l'exploitation n'est pas aisée du fait des lisières végétalisées denses. Le projet de création d'hébergements touristiques fait partie d'un projet agricole plus vaste (élevage porcin).

Les réseaux AEP et AEU collectifs sont implantés sous la chaussée de la D1028.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitats légers de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante : « mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :

- En compatibilité avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- Encourager la mutation d'une économie touristique centrée sur l'excursion **vers une économie touristique de séjour**

Le territoire affiche dans le PADD l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour : consolider l'attractivité séjour » **notamment en doublant le nombre de lits marchands par la création de 3 000 nouveaux lits par :**

- Le développement l'hôtellerie de plein air permettant d'atteindre rapidement les objectifs visés
- L'incitation aux porteurs de projets à développer **des hébergements typiques ou insolites** favorisant l'attractivité, adaptés aux activités de randonnée, en lien avec l'offre d'itinérance.

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'habitats légers de loisir à destination des randonneurs de passage sur le chemin de randonnée des Assises à proximité.

Ce projet a pour objectif de diversifier l'offre en hébergement touristique sur la commune pour répondre au manque de produits de type halte.

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements insolites « bivouac étape »
Capacité d'accueil	12 lits
Surface de plancher créée	90 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites Opération d'aménagement d'ensemble.
Point d'attention	Prise en compte du périmètre de réciprocité du projet de bâtiment d'élevage à proximité La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis de la CNDPS Isère en avril 2019

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 3 habitats légers de loisirs.

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les volumes doivent être simples afin de s'intégrer dans le paysage environnant. L'utilisation de matériaux locaux est privilégiée.

Insertion paysagère du projet

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, les cordons boisés ouest et nord seront maintenus. Les constructions seront implantées en lisière afin de limiter les impacts paysagers. Les matériaux utilisés auront une tonalité adaptée au contexte montagne

Desserte et stationnement

Accès : le site est accessible depuis la D1028-II n'est pas prévu de créer d'autre accès.

Stationnements : Les stationnements existants en bordure de D1028 seront mutualisés avec le projet touristique.

Mobilité douce : Un cheminement piéton sera aménagé depuis l'aire de stationnement et connecté au chemin communal à l'est.

Réseaux

Le site sera raccordé au réseau eau potable réalisé dans le cadre de la construction du bâtiment d'élevage à proximité.

Si nécessaire au projet, les eaux usées seront récupérées dans une cuve et stockées. L'installation de sanitaires sera possible dans le cas d'installation de sanitaires autonomes (type toilettes sèches).

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site. L'infiltration sera intégrée à la trame paysagère du site.

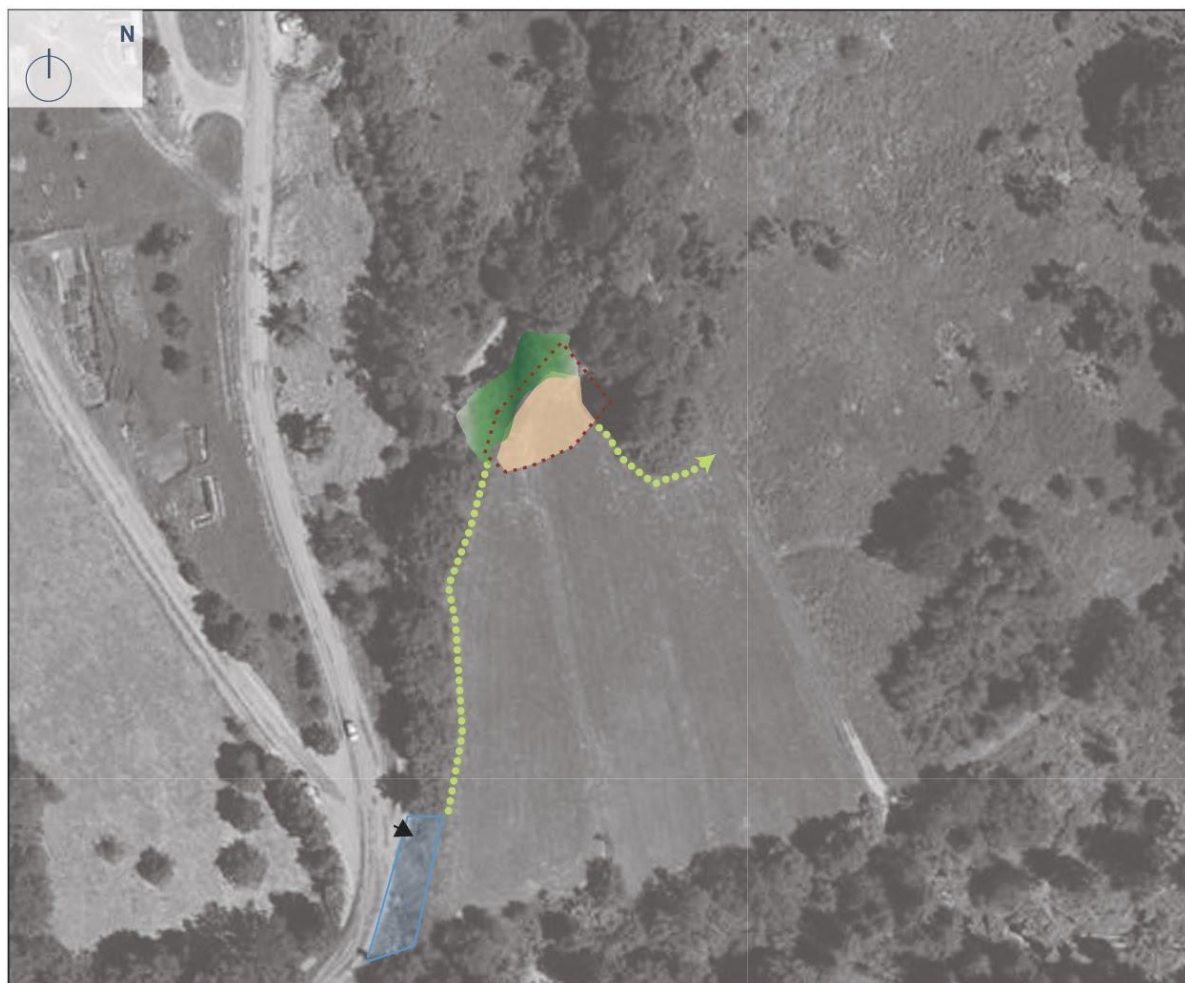
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanismes devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone Nlt et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.

Commune de **SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT ISERE**

OAP n°1 -SECTEUR PE2 Les Reys- Vocation Tourisme

SURFACE : 270 m²



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement
 - Accès au site touristique
 - Stationnements existants mutualisés
 - Cheminement piéton perméable à créer
- Vocation et composition urbaine
 - Zone dédiée à la construction d'habitat léger de loisirs
- Composition paysagère
 - Espace paysager à maintenir et préserver

OBJECTIFS : Compléter l'offre en habitat léger de loisirs pour des séjours étapes

Capacité d'hébergement : 12 lits
Surface de plancher créée : 90 m² maximum

OAP UTN N° 1- SECTEUR PE5 COL DE CUCHERON– 1.5 HECTARES

Le site



PE5 - SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT 38- 15841m²
SAINT PIERRE DE CHARTREUSE



Le Col du Cucheron est à cheval entre les communes de Saint-Pierre-d'Entremont Isère et Saint-Pierre-de-Chartreuse. Ce col est très fréquenté et a une renommée importante. Il offre un panorama sur les massifs emblématiques de Chartreuse. Le col de Cucheron est localisé au sud de la station de ski du Planolet.



Localisation du site dans la commune



Localisation du site dans le contexte élargi



Vue du col vers l'espace belvédère



Vue du site est

D'une superficie de 1.5 ha, le site de projet est constitué de la partie sommitale du col du Cucheron et de ses abords. Le site comporte une maison d'hôtes en en développement à l'ouest et un espace boisé à l'est. Une partie du site est inscrit dans le domaine skiable, il est d'ailleurs bordé à l'est par une piste de ski alpin. Le site est directement accessible depuis la D512. Le site est desservi par les réseaux secs et humides.

Le projet vise à développer les hébergements touristiques à proximité de la station du Planolet et à créer un pôle d'hébergement au Col.

Cohérence du projet avec le projet territorial

Le projet visé est la création d'hébergements insolites sous la forme d'habitat léger de loisirs. Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre du projet territorial sur le volet tourisme. En effet, il s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- « Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique et de la préservation des ressources » notamment :
 - En cohérence avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse, accompagnement de la transition vers une économie touristique hivernale **moins tournée vers la neige**
- « Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer ces capacités d'adaptation » notamment :
 - Accompagner la transition vers une **économie touristique plus diversifiée sur les 4 saisons**
 - Renforcer la multifonctionnalité des équipements et aménagements notamment par la mutualisation des aires de stationnement dédiées aux sites touristiques.
- Mettre en place les conditions d'une fréquentation touristique durable sur les sites naturels et paysagers remarquables à forte fréquentation touristique notamment :
 - Encadrer le développement ou la requalification des équipements et des aménagements liés à l'économie hivernale (alpin et nordique)

Objectifs et Programmation

Le projet vise à la création d'un pôle d'hébergements touristiques au col du Cucheron à proximité de la station du Planolet.

Le projet a pour objectifs de :

- de diversifier l'offre en hébergements touristiques
- de s'appuyer sur la maison d'hôtes existante
- d'aménager le col

A retenir :

Nature de l'UTN	Création d'hébergements insolites touristiques et des services associés, aménagements du col
Capacité d'accueil	36 lits
Surface de plancher créée	600 m ² maximum
Ouverture à l'urbanisation	Zone Nlt destinée aux loisirs et hébergements insolites
Point d'attention	Site à proximité de la station de ski du Planolet La présente OAP a valeur d'Unité Touristique Nouvelle a fait l'objet d'un avis de la CNDPS de l'Isère en avril 2019

Programmation des constructions

Vocation principale : Tourisme

L'aménagement proposera la création de 9 hébergements touristiques insolites, des services associés et aménagement du col.

Les hébergements seront répartis en deux secteurs d'implantation :

- 3 hébergements à l'Ouest de la RD 512
- 6 hébergements à l'Est de la RD 512

Composition urbaine

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

L'hébergement touristique prendra la forme d'habitat léger de loisirs. Ils seront implantés sur deux secteurs : en continuité de la maison d'hôtes à l'ouest et dans l'espace boisé à l'est. Les habitations légères de loisirs seront implantées de telle sorte à limiter le vis-à-vis et à s'intégrer dans la topographie existante.

Insertion paysagère du projet

En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible. Cette structure existante en périphérie du site sera préservée afin de permettre une intégration paysagère du volume des constructions. L'alignement de sapins en bordure de voie pourra être supprimé en cas de nécessité pour l'aménagement sécurisé de la D512.

L'utilisation des motifs paysagers en présence sera privilégiée pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant pour l'aménagement des stationnements et du talus.

Desserte et stationnement

Accès : les deux sites de projet sont accessibles depuis la D512. Le site Est est desservi depuis le belvédère et le site Ouest est accessible directement depuis la voie. Il n'est pas prévu de créer d'autres accès véhiculés aux sites.

Afin de sécuriser l'accès au col pour tous les modes de déplacements, une requalification de la D512 sur le tronçon de l'OAP sera nécessaire. Il s'agira de réaliser des aménagements pour inciter à réduire la vitesse au point sommital du col afin de permettre une traversée sécurisée des usagers.

Stationnements : Les stationnements seront implantés en bordure de voie, de part et d'autre de celle-ci. Le traitement des stationnements privés sera perméable. Ils seront paysagers autant que possible, le paysagement sera compatible avec les contraintes de déneigement.

Mobilité douce : Un maillage de cheminements doux sera réalisé, ils seront traités en matériaux perméables. L'emprise des cheminements sera de 1,4m minimum et resteront dans un gabarit de sentier. Une traversée piétonne sécurisée devra être aménagée en traversée de la D512, elle devra être suffisamment marquée pour alerter les véhicules en amont. Elle sera aménagée au point sommital du col et prendra en compte la problématique de visibilité induite par la topographie. La mise en place d'une bande dédiée aux cycles pourra être envisagée au moins dans le sens montant.

Réseaux et gestion des eaux pluviales

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux secs et humides existants.

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de

fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...). L'installation sera intégrée à la trame paysagère du site.

Gestion environnementale

Les travaux de débroussaillage et d'abattage pour la création des habitats légers de loisirs seront réalisés entre aout et octobre afin d'éviter la destruction d'individus d'espèces protégées communes (oiseaux, chauves-souris, reptiles).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP et conformes avec les dispositions de la zone Nlt.

Commune de **SAINT PIERRE D'ENTREMONT ISERE ET SAINT PIERRE DE CHARTREUSE**

OAP n°4 -SECTEUR PE2 Col de Cucheron - Vocation Tourisme

SURFACE : 1.6 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement



Sécurisation de la traversée piétonne, réorganisation des stationnements



Accessibilité viaire (positionnement indicatif)



Principe de liaison douce à créer

Vocation et composition urbaine



Zone dédiée à la construction d'habitat léger de loisirs

Composition paysagère



Espace boisé existant à préserver



Préservation d'un corridor entre la zone dédiée à l'habitat léger de loisirs et la forêt



Préservation d'un cône de vue

OBJECTIFS : Compléter l'offre en habitat léger de loisirs sur le territoire et aménager le col

Capacité d'hébergement : 36 lits

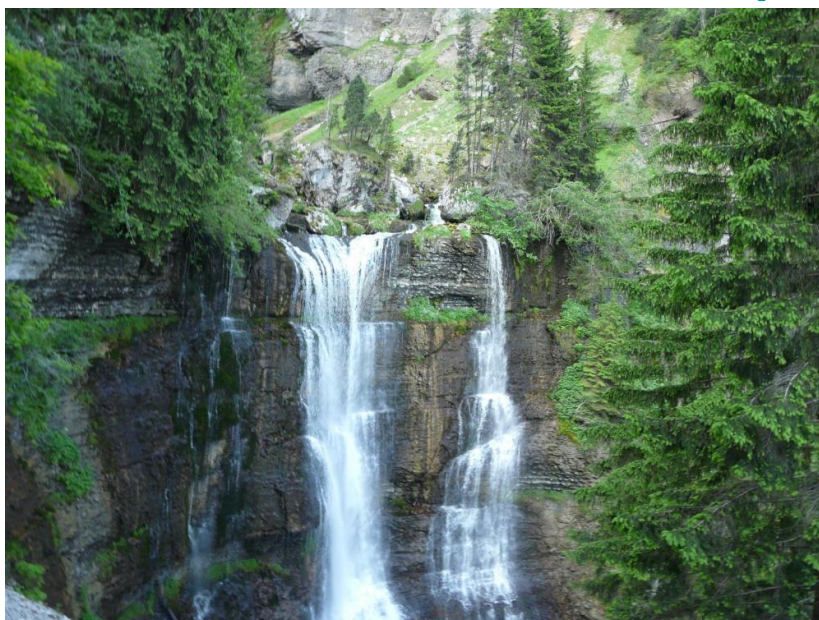
Surface de plancher créée : 600 m² maximum



PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT PIERRE D'ENTREMONT (73)



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, LE DÉPARTEMENT



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DES OAP	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
OAP N° 1- SECTEUR SP1 LE COZON – 4875 M².....	6
OAP N° 2- SECTEUR SP2 LES BANDETS – 7051M²	13
OAP N°3 - SECTEUR SP3 LE PRÉ DU COMTE– 3870 M²	24

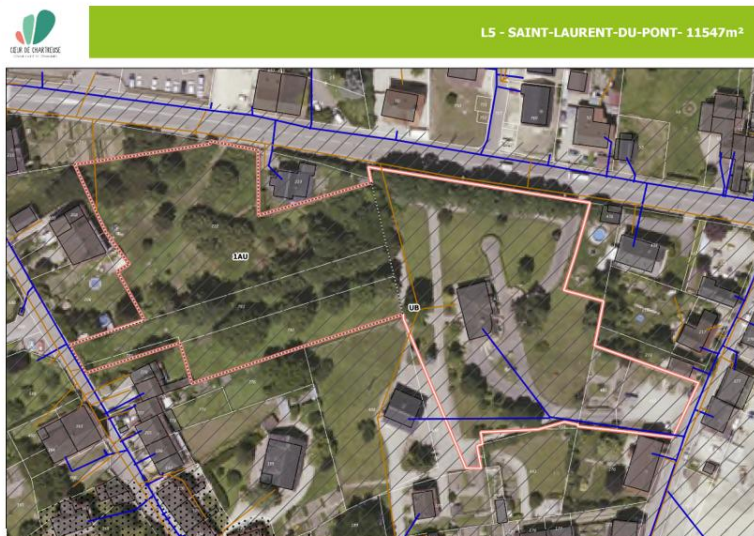
GUIDE DE LECTURE DES OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

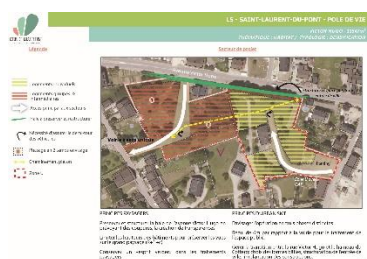
LEGENDE

OAP	Prescription PLUi	Réseau
HABITAT	Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU	Réseau assainissement
ECONOMIE	Bâtiment agricole	Réseau AEP
TOURISME	Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU	Agriculture
Zonage PLUi	Emplacement réservé	Enjeu faible
	Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU	Enjeu moyen
	Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU	Enjeu fort
	Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23	Risque complet
	Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU	Présence de risque
	Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU	
	Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU	

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



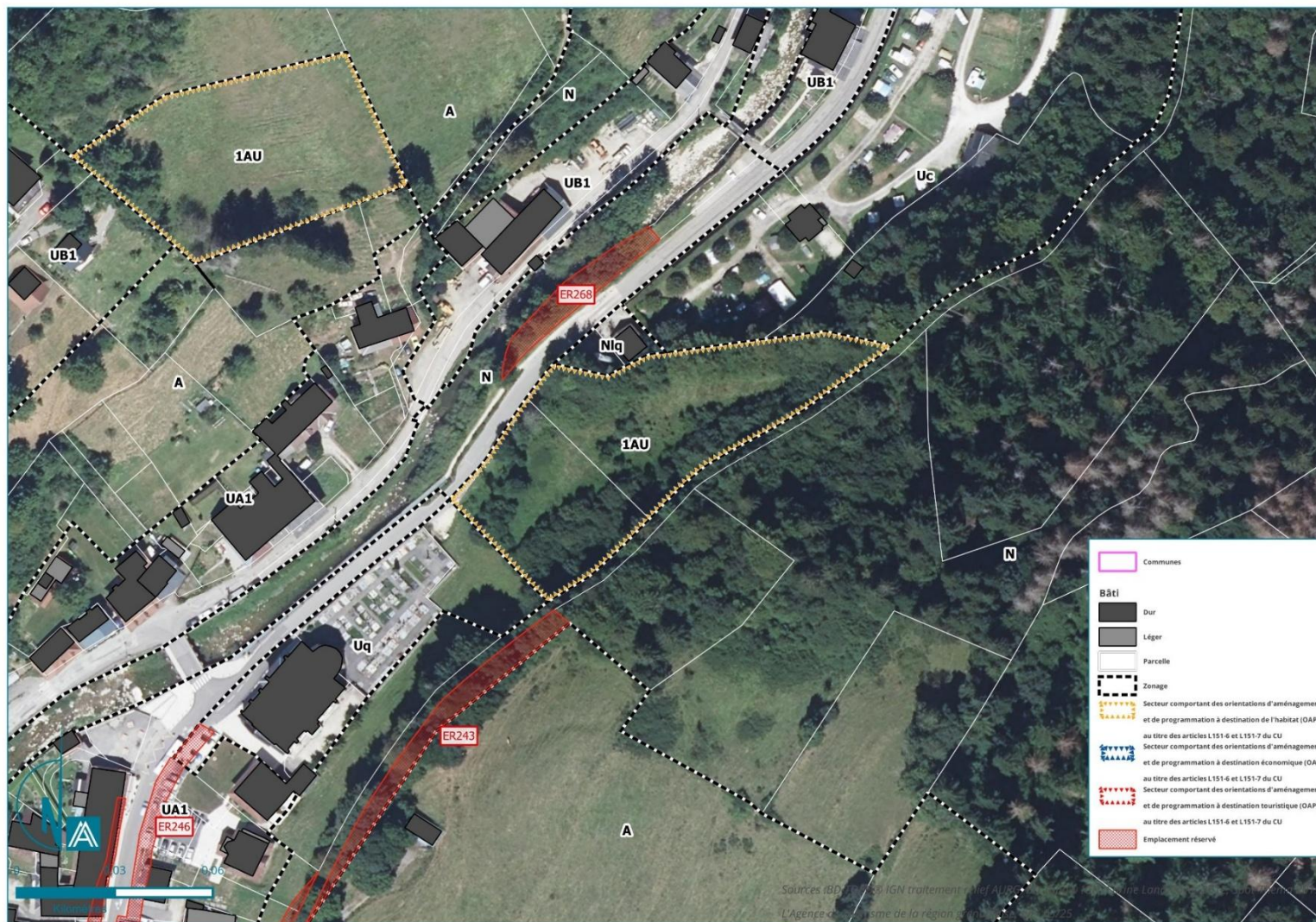
Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT



OAP N° 1- SECTEUR SP1 LE COZON – 4875 M²

Le site

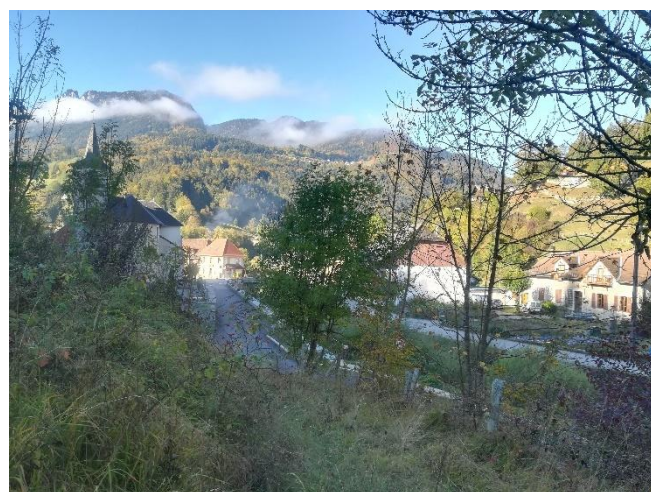


Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village, en situation d'entrée de ville Nord. Il est accessible par la D912, qu'il surplombe. Il est situé entre le cimetière au sud et le camping municipal au nord. Le site a une topographie marquée et hétérogène. Il est en situation de promontoire par rapport au cœur de village et à la D912. Le tènement est aujourd'hui une parcelle en prairie.

Le site est situé dans le périmètre délimité des abords de La Chapelle des 10 000 martyrs, monument classé.



Vue du site depuis la D912



Vue depuis le site vers le centre-bourg

A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Pierre-d'Entremont Savoie -pôle touristique et centralité de rang 1
Densité	Environ 26 logements à l'hectare minimum
Destination	Habitat – Logements intermédiaires à collectifs
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'ensemble
Point d'attention	Site inscrit en périmètre de protection des Monuments Historiques En surplomb de la Route Départementale Entrée Nord du Village

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement pour un public spécifique

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet est à vocation d'habitat pour public spécifique type personnes âgées ou handicapé. Le projet proposera entre 13 et 17 logements, dont 8 locatifs sociaux et/ou abordables. L'aménagement proposera une forme urbaine dense (intermédiaire à collectif).

Composition urbaine

L'opération prévoit la construction d'habitat destiné à accueillir un public spécifique. Les constructions seront de type habitat intermédiaire ou collectif. L'aménagement d'un espace collectif est à envisager comme espace de détente et de rencontre au sein du secteur. Sa localisation sera déterminée dans le cadre du projet.

Images de référence : espace collectif

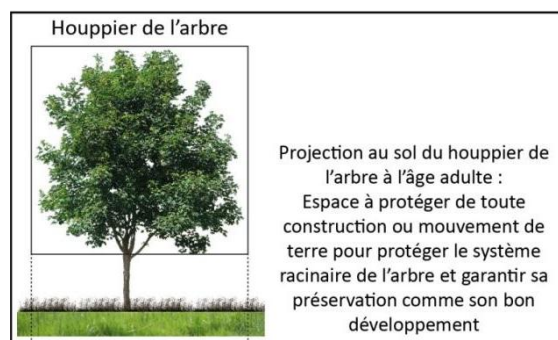


Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de forme rectangulaire ou carrée, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1 afin de s'intégrer avec le contexte urbain. Les constructions devront s'implanter dans la pente afin de limiter les impacts paysagers.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site et une insertion dans le grand paysage. L'ordonnancement du bâti envisagé est indiqué sur le plan.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée dense au nord et au sud du secteur participe à la qualité paysagère du site. Elle sera conservée ou reconstituée afin d'intégrer le bâtiment dans son contexte. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Au sud et à l'ouest du secteur d'OAP des espaces de pleine terre densément végétalisés (Végétation multi-strate) assureront la transition avec le cimetière et avec la D912. Ces espaces, parfois en forte pente, feront l'objet d'un aménagement paysager qualitatif afin notamment d'insérer les terrassements nécessaires à l'aménagement de la voie d'accès au haut de la parcelle, dans une trame végétale arborée. Cet

aménagement devra également permettre de maintenir la qualité des vues vers l'église depuis l'entrée nord du village.

Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Jardin au caractère naturel



Pied de façade végétalisé



Haie diversifiée, avec végétaux au port libre



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences

Images de référence



Verger collectif



Verger collectif écologique



Jardins partagés

Confort thermique des constructions (recommandations)

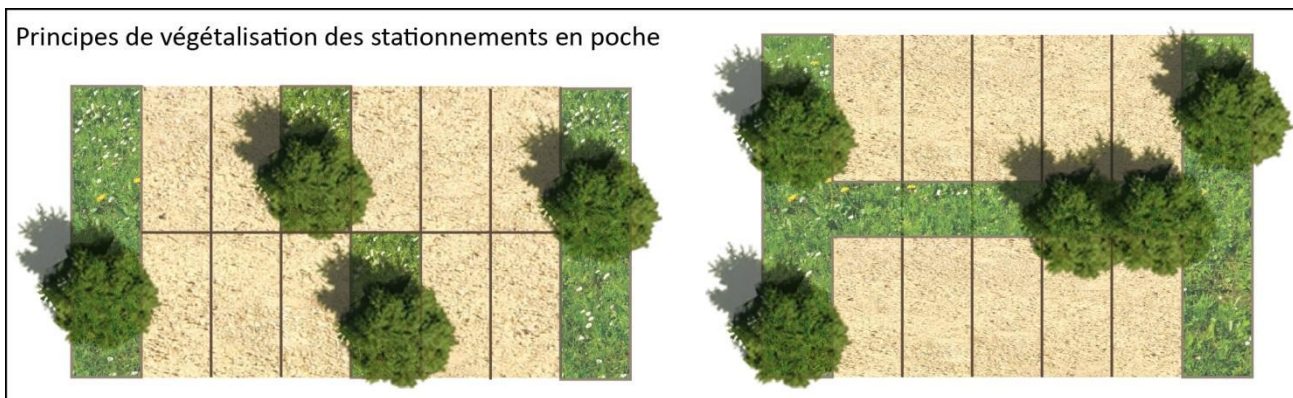
L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : une voie de desserte sera aménagée depuis la RD 912 pour accéder au tènement. Les mouvements de terre seront réduits autant que possible. La voie de desserte devra présenter une pente la plus faible possible sur les 5 derniers mètres au niveau de son raccordement avec la RD 912. Aussi, le raccordement entre la voie de desserte et la RD 912 devra permettre les meilleures conditions de sécurité et notamment de visibilité. Le Conseil Départemental de Savoie devra être associé à la réalisation de ce carrefour. Par ailleurs, la voie de desserte devra éviter tout écoulement d'eaux ou de matériaux sur la route départementale.

Stationnements : Les stationnements seront de préférence mutualisés sous forme d'une poche en interface avec le cimetière. D'autres stationnements pourront être implantés sur le site, le long de la voirie à proximité des logements en cohérence avec la topographie. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. De manière générale, les stationnements seront végétalisés (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Mobilité douce : Un cheminement piéton sera aménagé et connecté à la continuité piétonne existante le long de la D912. Ce cheminement sera PMR, il aura une emprise de l'ordre de 1.5 m hors aménagements paysagers. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piéton afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Un accès vers le cheminement piéton situé en amont du site sera créé pour faciliter également les déplacements en dehors des voies de circulation.

Images de référence : chemin piéton



Chemin piéton en matériaux perméables



Images de référence : cheminement piéton

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Images de référence



Noue



Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.

PLUi-h valant SCoT _ CCCC_ SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (73)

OAP n°1 _ SP1 _ LE COZON



Légende

--- Périimètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

---● Principe de voie de desserte à créer

→ Principe de liaison douce à prévoir

Vocation et composition urbaine

■ Espace d'implantation du bâti préférentiel

↔ Implantation en cohérence avec la topographie

R+1+C Hauteur des constructions

Composition paysagère

--- Courbes de niveau - Equidistance 5m

■ Boisement à préserver

/// Transition paysagère végétale à assurer

→ Maintien des vues sur l'Eglise

Le secteur OAP est localisé dans le hameau des Bandets. Le tissu environnant est essentiellement pavillonnaire mais les volumes sont importants. Le site est en situation de frange agricole sur sa partie sud et jouxte une ripisylve. Il est bordé par la route communale n°1 à l'ouest et la voie communale n°14 au Nord, il est directement accessible.



Vue sur le secteur est depuis le nord



Vue sur le secteur est depuis le sud

A retenir :

Situation/Armature	Hameau de Saint-Pierre d'Entremont Savoie - pôle touristique et centralité de rang 3
Densité	Environ 17 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels, groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone UH
Point d'attention	Entrée sud de hameau

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier le hameau.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés

Programmation des constructions

Vocations : habitat.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 10 à 14 logements dont la forme urbaine est diversifiée : groupé, individuel.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines

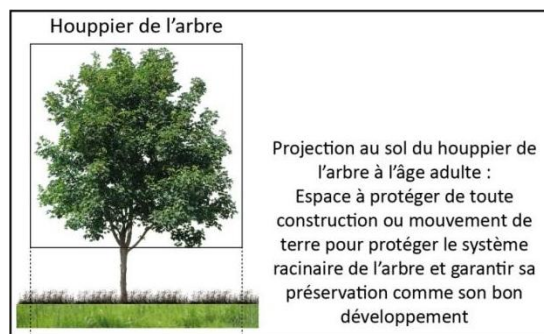
permettant d'obtenir une densité modérée sous la forme d'habitat groupé. La forme individuelle est dédiée à l'extrémité est du secteur en interface avec la ripisylve. La hauteur maximale sera R+1+C.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Pour conserver la structure urbaine existante, l'ordonnancement et l'orientation des façades principales seront parallèles à la voie tel qu'indiqué sur le plan. De manière générale, l'implantation du bâti prendra en compte la topographie naturelle.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée et arbustive existante au nord participe à la qualité paysagère du site et sera conservée ou reconstituée, notamment la ripisylve à l'est et les arbres repérés sur le plan. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des continuités de jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié et perceptible depuis la rue par l'absence de clôture ou par leur transparence.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Jardin au caractère naturel



L'herbe, l'absence de clôture

Transparence des clôtures et accompagnement végétal

Haie diversifiée, ponctuée de transparences

Façade végétalisée (grimpante)
Pied de façade végétalisé
Pied de façade végétalisé
Recul végétalisé : herbe + arbre isolé

Pour assurer une transition avec les constructions existantes à l'est du tènement, un espace tampon sera aménagé sous la forme d'un espace de pleine terre. Cet espace pourrait éventuellement devenir les jardins des bâtis existants.

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole au sud et à l'ouest du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Motifs paysagers pour composer la frange agricole

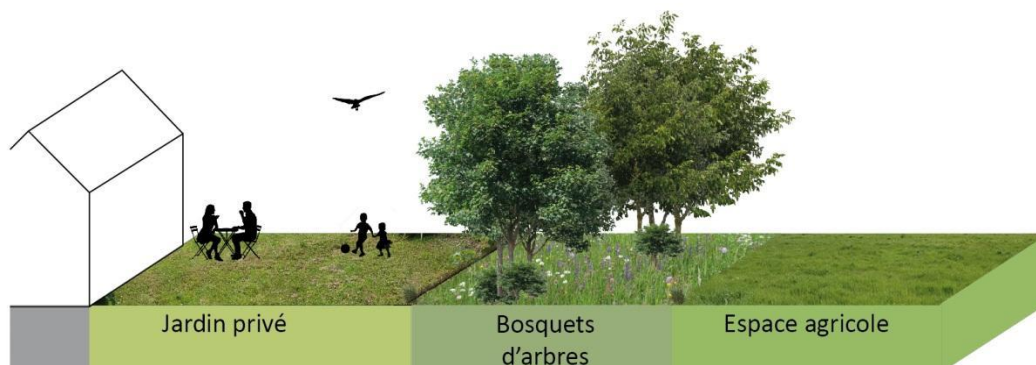
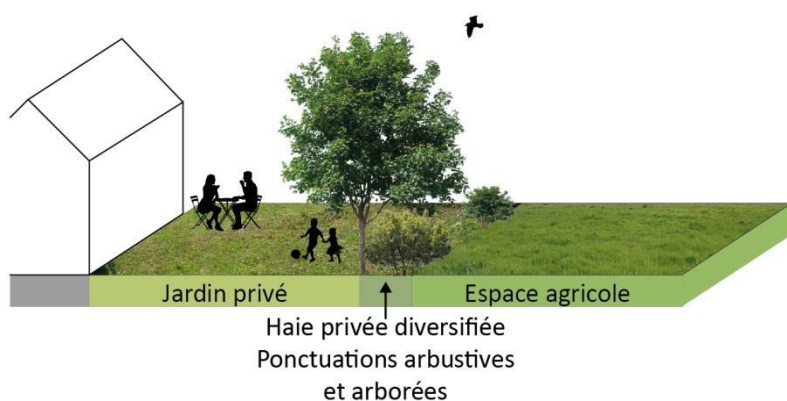
Bosquet
Verger en transition avec l'espace agricole
Alignement de fruitiers

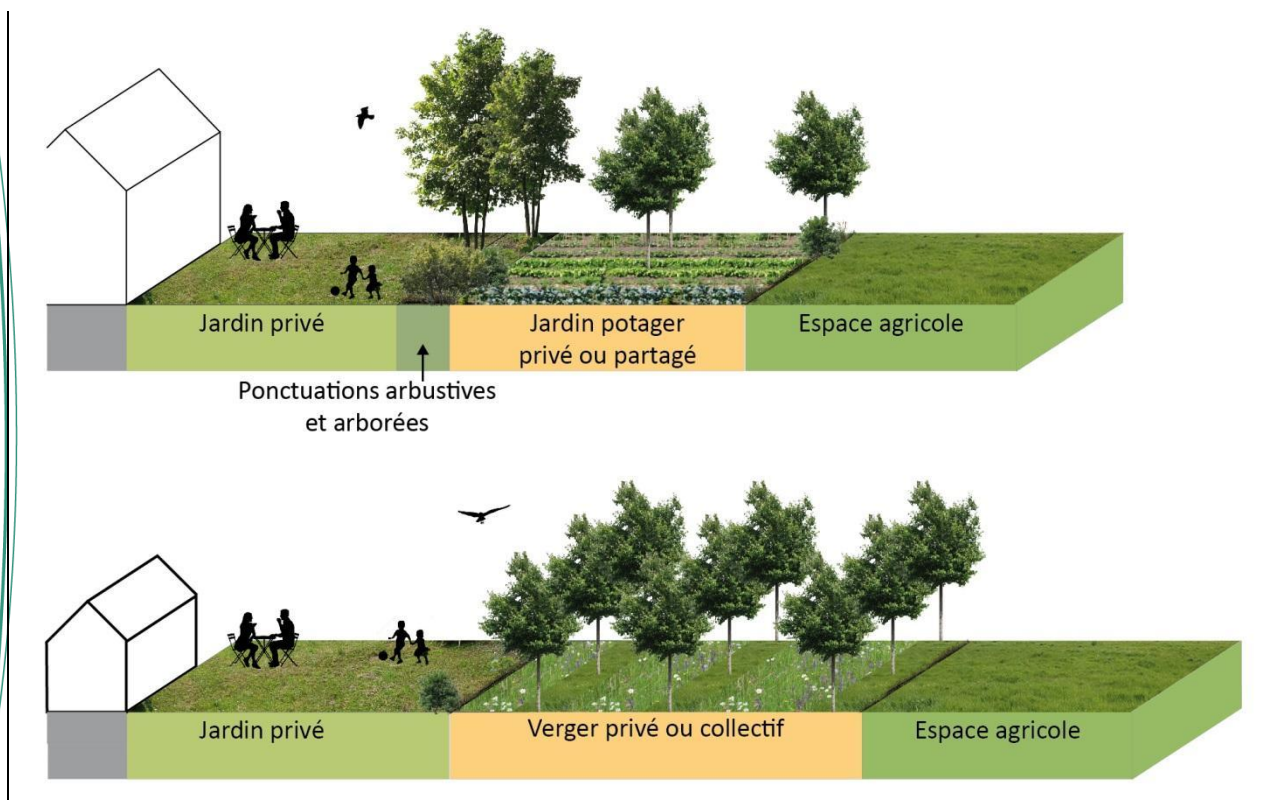

Haie champêtre arborée

Alignement d'arbres

Arbre isolé

Principes d'aménagement en frange agricole pour assurer une transition progressive et « naturelle »



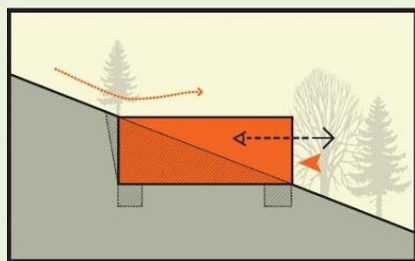


Pour une bonne insertion paysagère et la préservation des cônes de vue, les constructions sur la partie est seront implantées de telle sorte à garantir un cône de vue ouvert depuis les constructions existante au nord.

L'implantation et l'architecture des constructions seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et impacts visuels. La construction pourra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau selon le contexte paysager et urbain (implantation des constructions voisines, accès, pente, vue...).

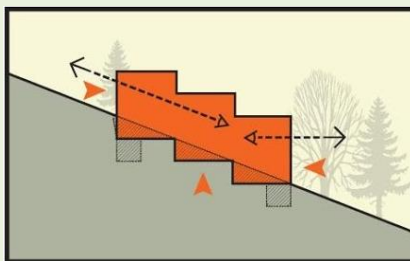
En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur.

Principes d'insertion des constructions dans la pente



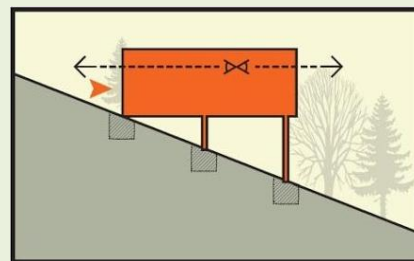
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



SE SURELEVER DU SOL

En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Source : Guide Habiter ici – PNR de Chartreuse et du Vercors – Fiche pratique « construire dans la pente »

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal



Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierres accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été.

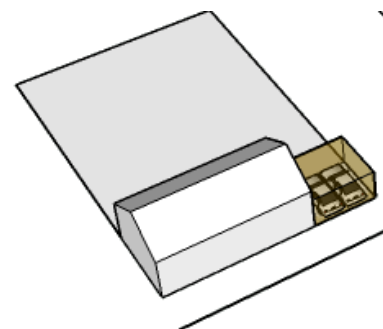
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

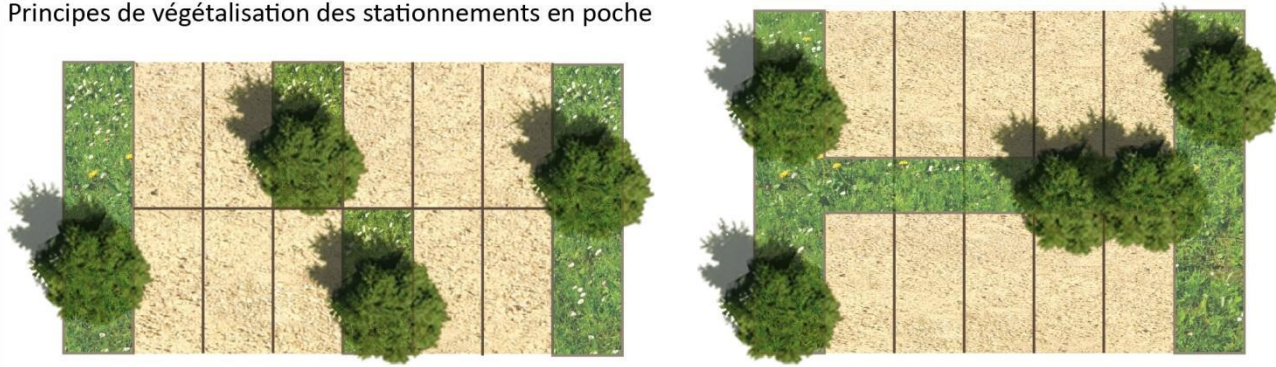
Accès : l'ensemble du secteur est desservi par une route communale. Les accès seront mutualisés autant que possible afin d'éviter de multiplier les entrées/sorties sur la voie. Il sera préférable de prévoir un accès pour deux habitations.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés pour l'habitat groupé sous forme de poche pour la partie nord-ouest. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements à usage résidentiel de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements publics et mutualisés seront végétalisés (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Pour l'habitat groupé, la mitoyenneté par le stationnement est privilégiée. En implantant un stationnement couvert ouvert ou un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Principes de végétalisation des stationnements en poche



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Images de référence



Noüe



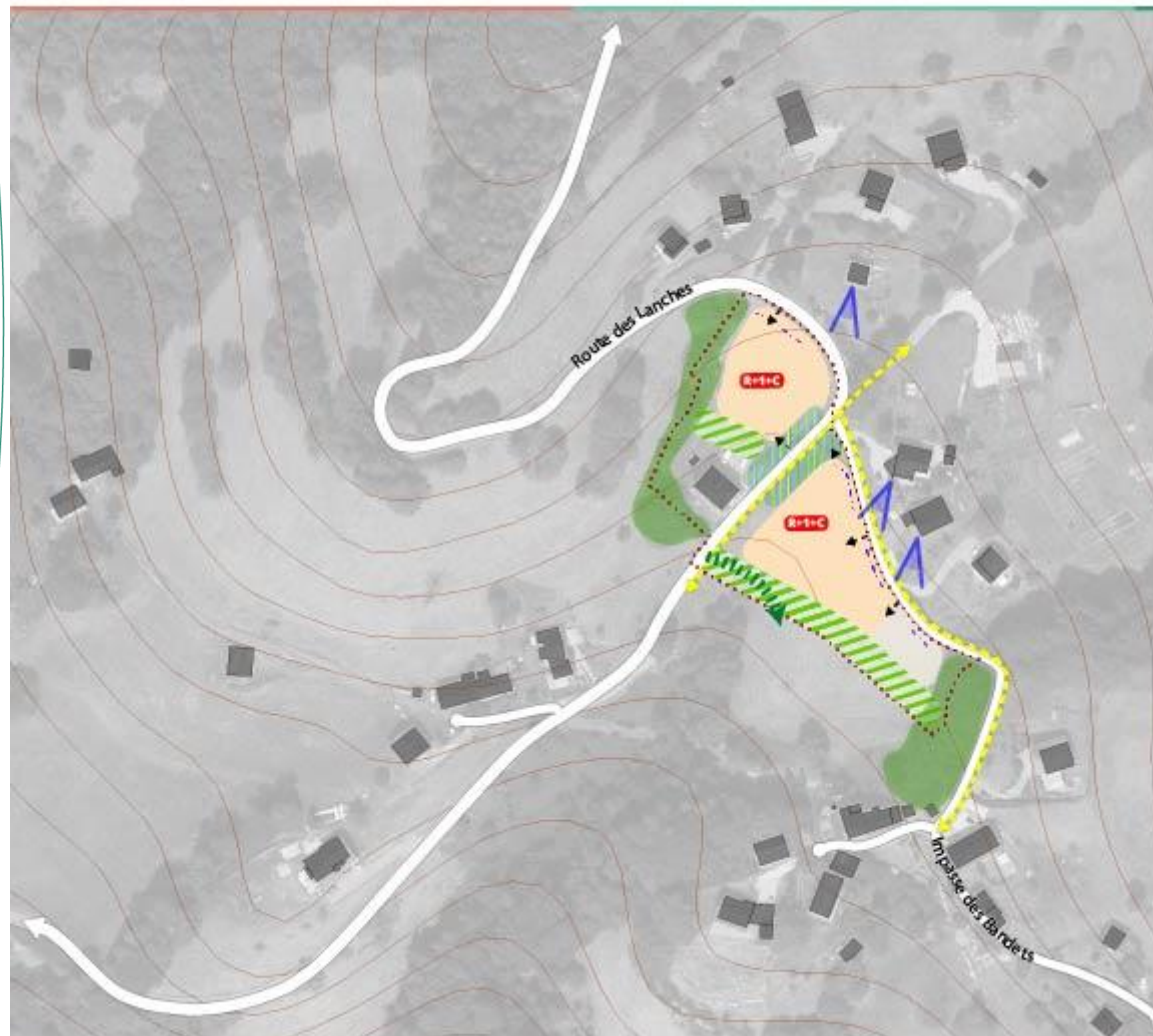
Fossé

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PLUi-h valant SCoT _ CCCC_ SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (73)

OAP SP2 _ LES BANDETS



Légende

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

→ Voie existante

▶ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

↔ Cheminement piéton à préserver

▨ Espace collectif accueillant des stationnements plantés ainsi que des accès véhicules et piétons

▤ Accès aux parcelles agricoles à garantir

Vocation et composition urbaine

■ Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel

■ Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat groupé et/ou intermédiaire

--- Principe d'orientation des façades principales

R+1+C Hauteur des constructions

Composition paysagère

○ Courbes de niveau - Equidistance 5m

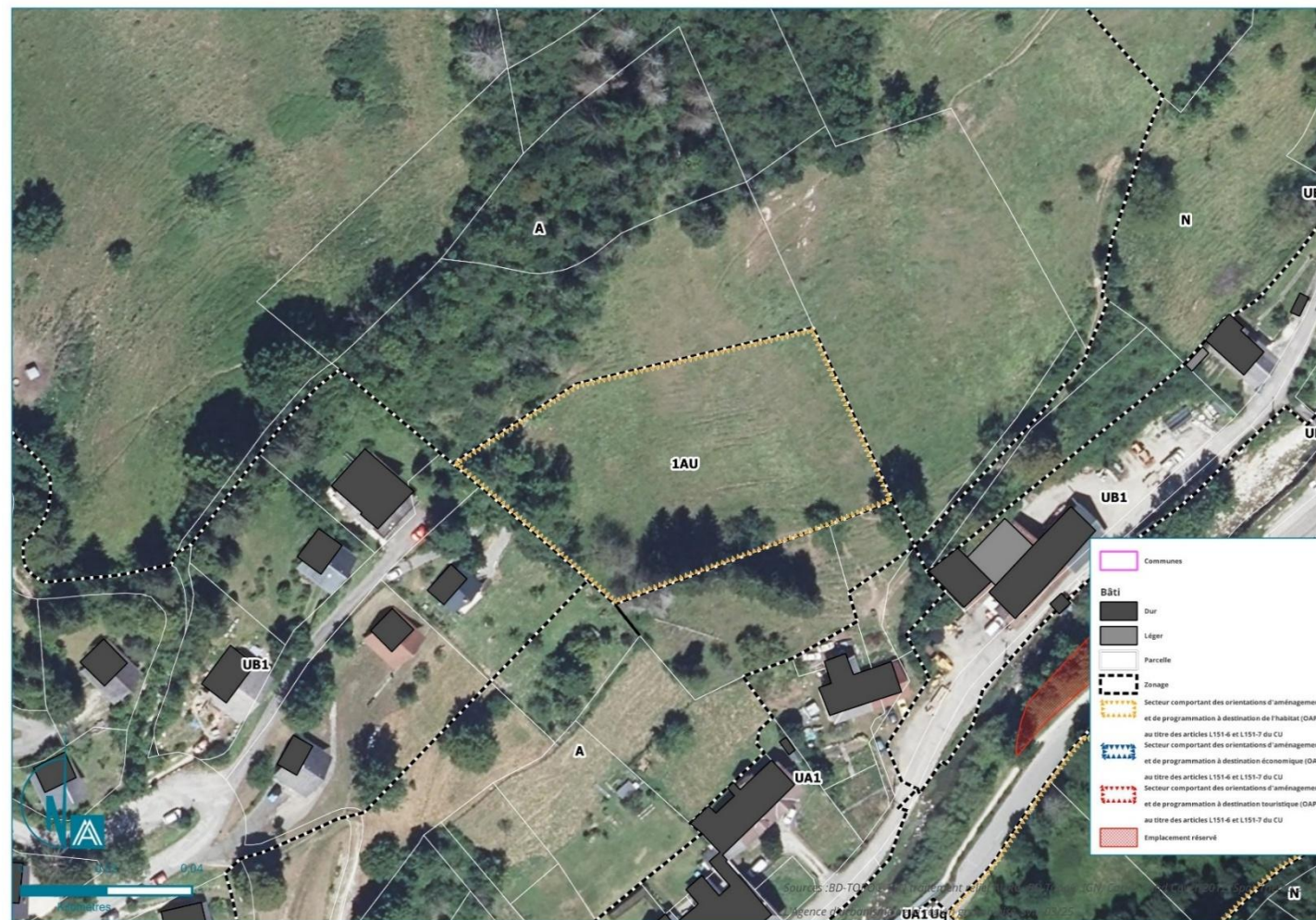
▨ Transition paysagère végétale à assurer

○ Boisement (Ripisylve & ensemble spontané) à préserver

▶ Perspective visuelle à préserver / valoriser

OAP N°3 - SECTEUR SP3 LE PRÉ DU COMTE– 3870 M²

Le site



Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village. Le tissu urbain environnant est de l'habitat individuel. Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante. La topographie est hétérogène et fortement marquée sur certaines parties. Elle s'apparente à de l'étagement.

Le secteur OAP est inscrit dans le périmètre de covisibilité des coteaux à protéger au titre de l'article L151-23 du CU.

Le site est concerné par un risque faible de Glissement de terrain.

Localisation du site



Vue du site depuis le site d'OAP du Cozon



A retenir :

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint-Pierre-d'Entremont Savoie -pôle touristique et centralité de rang 1
Densité	10 logements à l'hectare
Destination	Habitat – Logements individuels
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Site inscrit en périmètre de covisibilité au titre de l'article L151.23 du CU Topographie hétérogène étagée

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de densifier à proximité du centre-bourg.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg
- d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 4 logements environ en habitat individuel.

Composition urbaine

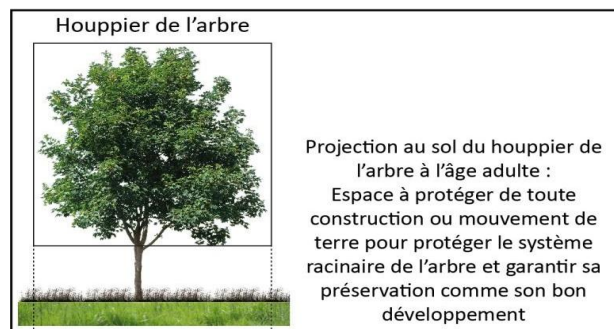
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. La topographie du site suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité peu élevée sous la forme d'habitat individuel. La hauteur maximale sera R+1+combles pour s'inscrire dans des volumes similaires à l'existant et ainsi s'intégrer dans le paysage environnant.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Pour conserver la structure urbaine existante, l'ordonnancement et l'orientation des façades principales seront tels qu'indiqués sur le plan. De manière générale, l'implantation du bâti prendra en compte la topographie naturelle.

Insertion paysagère du projet

La trame arborée et arbustive existante, repérée sur le plan, participe à la qualité paysagère du site et sera conservée ou reconstituée. Cette structure existante contribuera à l'intégration paysagère du volume des constructions. Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale



Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers les jardins, une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié ainsi que leur perception par l'absence de clôture ou par leur transparence. Des espaces de pleine terre végétalisés seront aménagés à la parcelle afin de constituer une frange végétale.

Motifs paysagers à réinterpréter ou renouveler dans le projet



Jardin potager



Verger en transition avec l'espace agricole



Jardin au caractère naturel



L'herbe, l'absence de clôture



Transparence des clôtures et accompagnement végétal



Haie diversifiée, ponctuée de transparences


Abords enherbés

Pied de façade végétalisé

Pied de façade végétalisé

Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole au nord-est du site. En frange agricole, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et accueillera un espace en herbe, un jardin d'agrément, un potager ou un verger par exemple de façon à assurer une transition progressive avec l'espace agricole. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Motifs paysagers pour composer la frange agricole


Bosquet

Verger en transition avec l'espace agricole

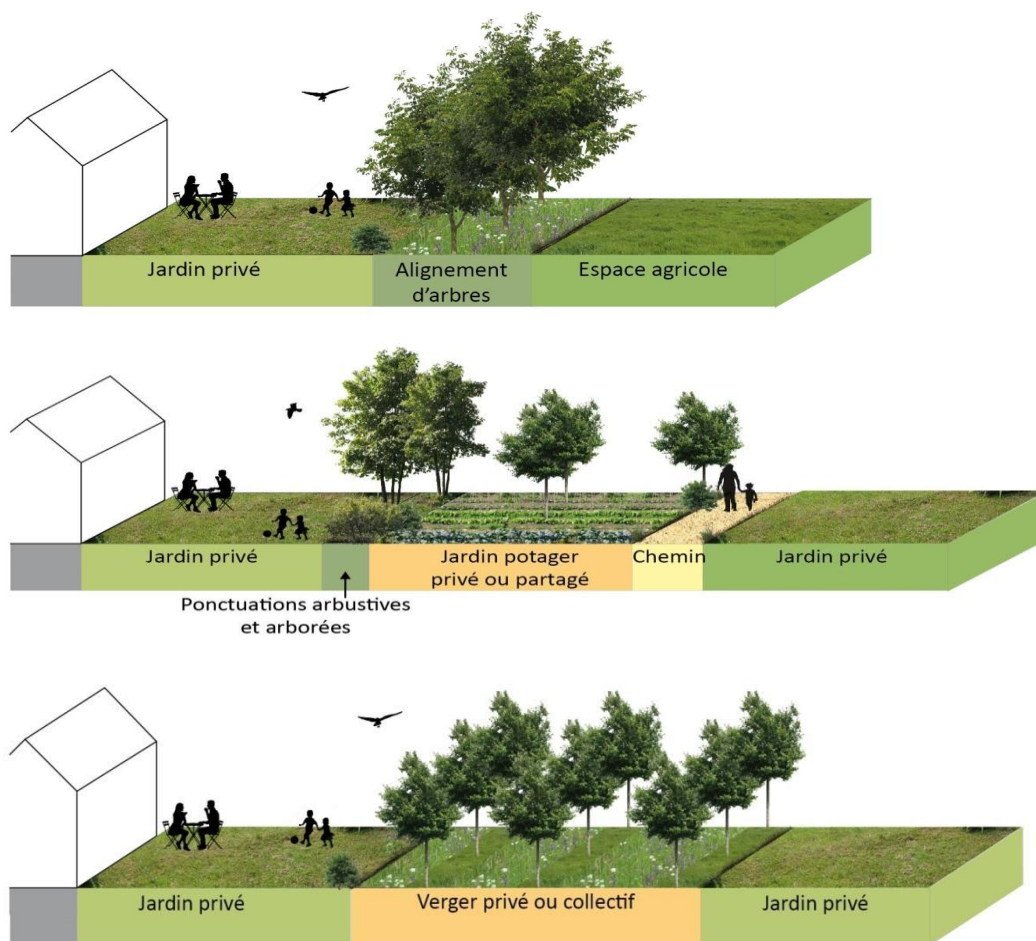
Alignement de fruitiers

Haie champêtre arborée

Alignement d'arbres

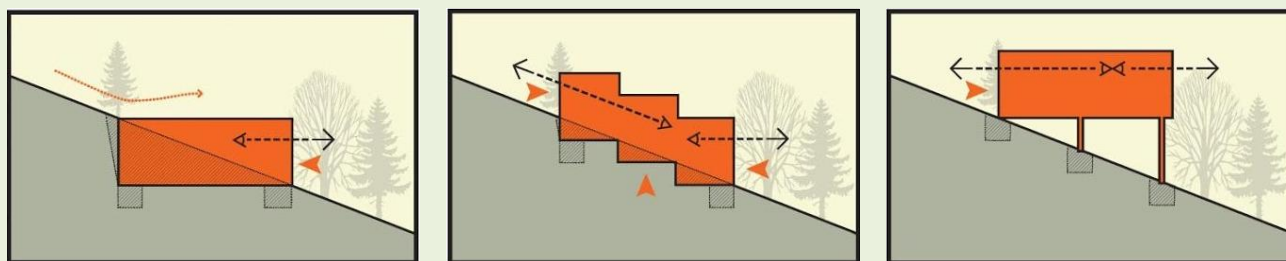
Arbre isolé

Principes d'aménagement de la frange agricole et des espaces de pleine terre végétalisés



L'implantation et l'architecture des constructions seront étudiées en fonction de la pente et adaptées au terrain naturel de façon à limiter au maximum les terrassements et impacts visuels. La construction pourra être perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau selon le contexte paysager et urbain (implantation des constructions voisines, accès, pente, vue...). En cas de soutènement nécessaire, les solutions végétales (talus enherbé) seront privilégiées. En cas de murs, le fractionnement en murets et terrasses sera préféré à la réalisation d'un seul mur de grande hauteur.

Principes d'insertion des constructions dans la pente



S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai

ACCOMPAGNER LA PENTE

SE SURELEVER DU SOL

En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

Source : Guide Habiter ici – PNR de Chartreuse et du Vercors – Fiche pratique « construire dans la pente »

Images de référence : Murs de soutènement, matériaux et accompagnement végétal



Soutènement léger, 1 ligne de blocs de pierres accompagnée de végétal



Muret de soutènement en pierres, pied de mur et terrain enherbé



Mur en pierres avec terrasse jardinée

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Une voie de desserte sera aménagée dans la continuité de l'impasse du Novelay . Les voies seront en impasse double sens. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées pour permettre la giration aisée des véhicules.

Stationnements : Les stationnements seront gérés à la parcelle. La mutualisation est encouragée. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements pourront être intégrés dans la pente.

Mobilité douce : La création d'une liaison piétonne vers le centre-village est encouragée.

Images de référence : principes de traitement paysager des chemins



Béton désactivé

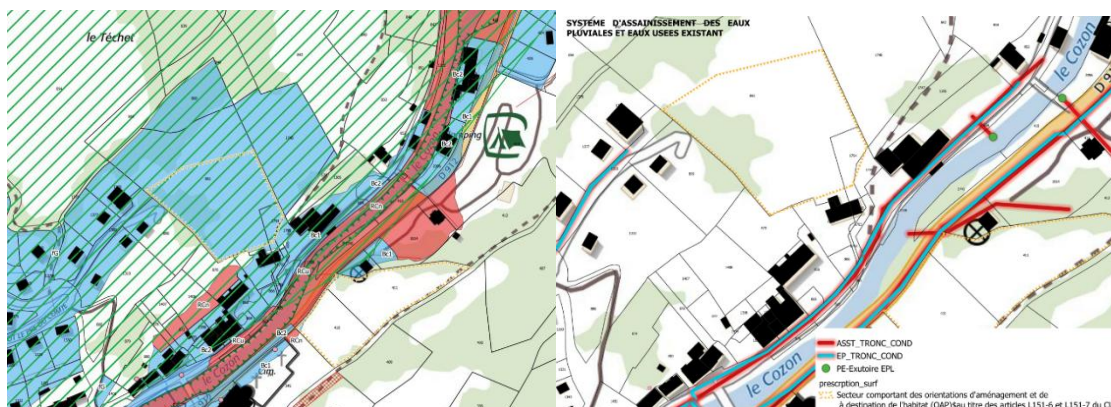


Bois



Stabilisé

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des risques naturels



Risques

Eaux pluviales

Le site est concerné par un risque par un risque de faible de glissement de terrain.

L'aménagement et l'extension du bâti existant ainsi que la réalisation de bâtiments nouveaux sont autorisés, sous réserve que tout projet (entre autres ceux entraînant un changement de destination et /ou une augmentation de la vulnérabilité) prenne en compte des prescriptions spéciales, intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

Toute opération de ré infiltration in situ des eaux pluviales ou usées est proscrite. Des études seront nécessaires pour déterminer les ouvrages à réaliser (capacité, assise géotechnique) afin de stocker puis collecter les eaux pluviales vers le réseau d'eau pluvial existant ou un cours d'eau pérenne (en eau toute l'année). Un ouvrage de stockage de l'eau devra être réalisé sur le tènement du projet en vue de garantir un débit de fuite maximum dans le réseau ou le cours d'eau de 15 litres par secondes et par hectare aménagé. Les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement communal.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.

The map shows a topographic view of the Entremont area. Key features include:

- Roads:** Route du Pré du Comte, Impasse du Novelay, Le Cozon, and Route des Entremonts.
- Buildings:** Eglise (Church), Mairie (Town Hall).
- Geographical Features:** Contour lines indicating elevation, a green shaded area with a yellow border and arrows labeled "R+1+C".
- Administrative Boundaries:** Red dashed lines separating Saint-Pierre d'Entremont (13) from Saint-Pierre d'Entremont - 38.

- Maintien des vues sur le grand paysage

Le site



SP3 - SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT 73- 3584m²



Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 3584 m², est situé au lieu-dit « les Curiés ». Ce secteur est localisé au nord-est de la commune, en contre-bas des hameaux des Vincents et des Clarets (hameaux traditionnellement denses). Le site est accessible par une route communale. **Il a fait l'objet d'un avis de la CDNPS Savoie en novembre 2018 (cf annexes rapport de présentation).**



1 – Vue sur le secteur de projet depuis la voie



2 – Vue nord-est du secteur



3 – Vue depuis l'accès aux parcelles



4 – Vue depuis le terrain d'assiette

Le site de projet dispose d'une topographie légèrement chahutée au cœur de site avec la présence d'une butte plantée. Il s'inscrit dans un contexte à la fois agricole avec une mosaïque de prairies permanentes bocagères et des boisements & massifs forestiers de conifères majoritairement s'implantant sur des collines et leurs versants et vue sur des falaises rocheuses plus éloignées.



Les parcelles du projet correspondent à des prairies de fauche à la végétation dense et haute dominée par des graminées (essentiellement de bonnes fourragères) comportant quelques bosquets de feuillus dominés par du Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) et du Sureau noir (*Sambucus nigra*) en strate arbustive.

Le principal enjeu écologique du secteur ne concerne pas directement le projet de construction des 3 habitations, mais se trouve à proximité immédiate, plus en contrebas et dans le sens de la pente à savoir la présence de prairies humides permanentes pâturées voire fauchées qui présentent un cortège floristique inféodé aux zones humides.

Un aléa « inondation et ruissellement sur versant » est présent en partie nord du terrain, vers l'ancienne grange cadastrée en 1 354. Le projet ne prévoit pas de construction dans cette zone. Cette zone sera règlementée en zone naturelle.

Tout comme une grande partie du territoire du PLUi-H Cœur de Chartreuse, le secteur des Curiés est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles, aléa pouvant être aisément pris en compte dans l'aménagement, si toutefois cela s'avère nécessaire.

Le site est desservi par les réseaux eau potable et électricité.

A retenir :

Situation/Armature	Groupe de construction isolé
Densité	10 logts/ha-3 logements environ
Destination	Habitat – Logements individuels
Ouverture à l'urbanisation	Zone UHd
Point d'attention	Avis de la CDNPS Savoie Novembre 2018- Voir Annexes au Rapport de présentation Secteur concerné par un déficit d'eau en situation actuelle, ouverture à l'urbanisation soumise à condition au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme. Voir Règlement de la zone Uhd.

Objectif et programmation :

Le projet a pour objectif de répondre aux besoins en logements de personnes en situation d'installation agricole, à proximité d'un groupe de construction existant.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- **d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat**

Programmation

La vocation de cette zone sera exclusivement de l'habitat, destiné à accueillir **trois logements** individuels.

Composition urbaine

Le site compte 4 constructions dont 2 sont à usage d'habitation. Au titre de la loi Montagne et de la définition du hameau déterminée dans le PLUi-H, les Curiés ne constitue pas un hameau actuellement bien que les constructions soient en continuité. La construction projetée permet de constituer un groupe de construction de 5 habitations constructions d'habitations distantes entre elles de moins de 40 mètres et de constituer ainsi un hameau nouveau.

Afin de garantir l'insertion des nouvelles constructions dans le groupe de construction existantes, et de préserver le caractère rural du secteur, la hauteur sera limitée R+1 avec coefficient d'emprise au sol maximum de 0,3.

Insertion paysagère

Les volumes des constructions seront simples. Les revêtements naturels seront privilégiés

L'arbre existant, matérialisé sur le schéma d'OAP sera conservé.

Les vues ouvertes actuellement en entrée de site **seront refermées par les futures constructions**. Pour conserver une ouverture lointaine, il sera nécessaire de **préserver une ouverture visuelle** entre les bâtis. Le site est occupé par **une butte plantée qui sera préservée dans le cadre du projet**. La limite nord est marquée par une ripisylve du ruisseau, cet élément paysager et écologique sera préservé en zone naturelle non constructible. **Les habitations seront alignées sur la voirie, afin de conserver le principe d'alignement des constructions existantes.**

Prise en compte des sensibilités environnementales du site

L'opération devra mettre en place un système permettant d'éviter de venir drainer/remblayer ou impacter d'une quelconque façon la zone humide en contrebas. Pour cela l'opération privilégiera un raccordement au réseau public d'assainissement, ou à défaut des solutions d'assainissement permettant d'éviter les rejets dans le Milieu.

Prise en compte du risque inondation

Le site est concerné par un risque faible d'inondation. Il sera nécessaire de se conformer aux dispositions figurant au chapitre risque du règlement du PLUi (surélévations, implantation des bâtiments). L'OAP prévoit par ailleurs un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'axe du Ruisseau situé au Nord des Parcelles est demandé. Cette bande de terre inconstructible sera laissée en espace de pleine terre végétalisée.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle selon les dispositions prévues dans le règlement. Le dispositif devra permettre d'éviter toute pollution.

Desserte et stationnements

L'accès aux futures constructions sera réalisé depuis la voie communale existante. Les constructions seront implantées au plus proche de la voie et des constructions existantes afin de venir étoffer le groupe de constructions existantes et créer ainsi un hameau nouveau.

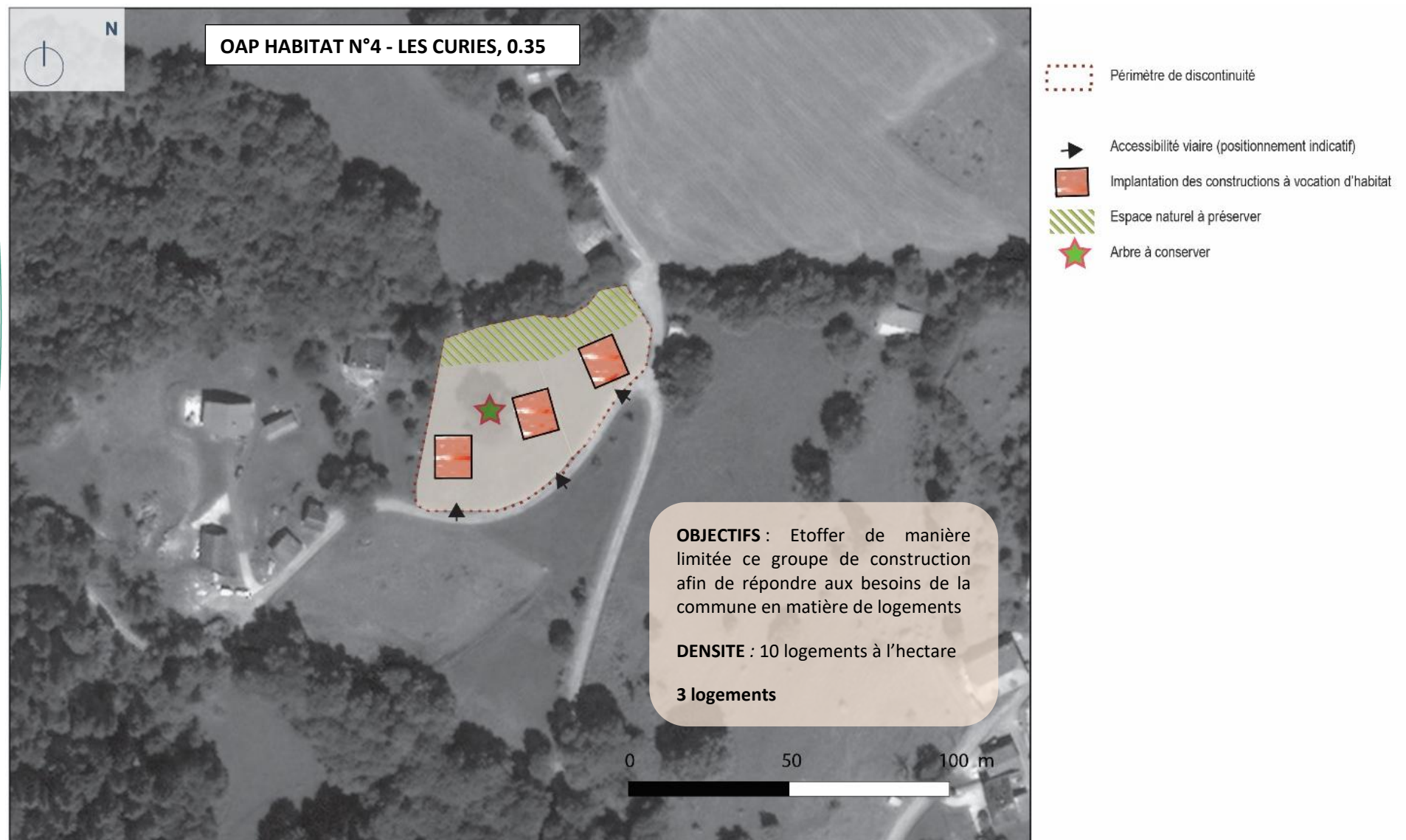
Modalités d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble.

Conditions spéciales d'ouverture à l'urbanisation

Le site est actuellement concerné par un déficit d'eau potable.

Ainsi, la délivrance des Autorisations d'urbanisme sur ce secteur est conditionnée à :

- La réalisation, par l'autorité compétence des travaux de sécurisation du Réseau de distribution d'eau potable Haut Service de St Pierre d'Entremont Savoie, permettant de garantir la fourniture d'un débit minimal de 48 m3 par jour.





PLUi-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LIVRET COMMUNAL SAINT THIBAUD-DE-COUZ



Une opération réalisée avec le soutien financier de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



SAVOIE
REPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT



CLUB
PLUi



isère
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GUIDE DE LECTURE DE L'OAP	3
--	----------

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	4
--	----------

T2-CENTRE-BOURG – 0,7 HA	5
---------------------------------	----------

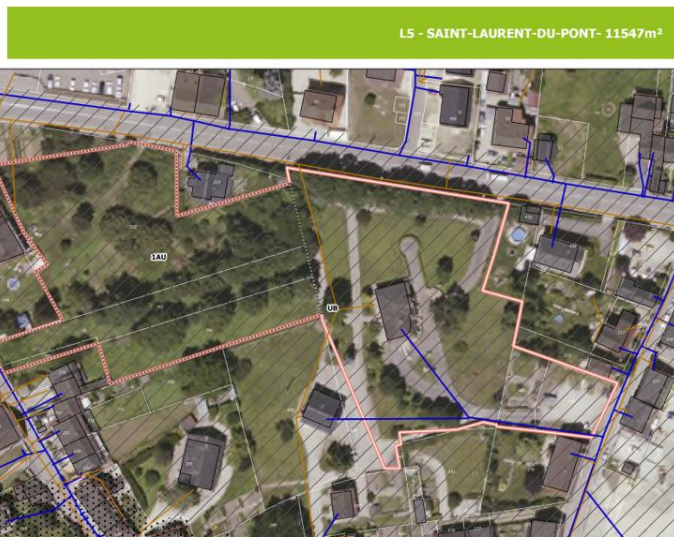
GUIDE DE LECTURE DE L'OAP

Partie diagnostic des contraintes des sites projet

Diagnostic du site

L5-VICTOR HUGO – 1,2 HECTARE

Le site



La carte des contraintes figure en introduction de chaque OAP. Elle dresse l'état des lieux des contraintes inhérentes au site de projet : Environnement, agriculture, réseaux, et risques notamment,

Pour chaque carte de contrainte, il convient de se reporter à cette page où la légende de ces cartes apparaît

Carte des contraintes inhérentes au site

LEGENDE

OAP

- HABITAT
- ECONOMIE
- TOURISME
- Zonage PLUi

Prescription PLUi

- Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
- Bâtiment agricole
- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
- Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
- Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU

Réseau

- Réseau assainissement
- Réseau AEP

Agriculture

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort

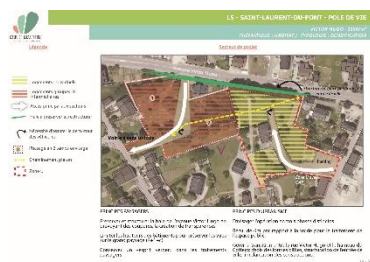
Risque complet

- / Présence de risque

S'en suit la partie « à retenir » sous forme de tableau, listant les points d'attention du site

Partie projet- Objectif et programmation

A la suite du diagnostic de site se trouve la rédaction du projet d'OAP, dans la partie Objectif et programmation.



Toutes les OAP s'achèvent par un schéma illustrant les objectifs et la programmation.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT

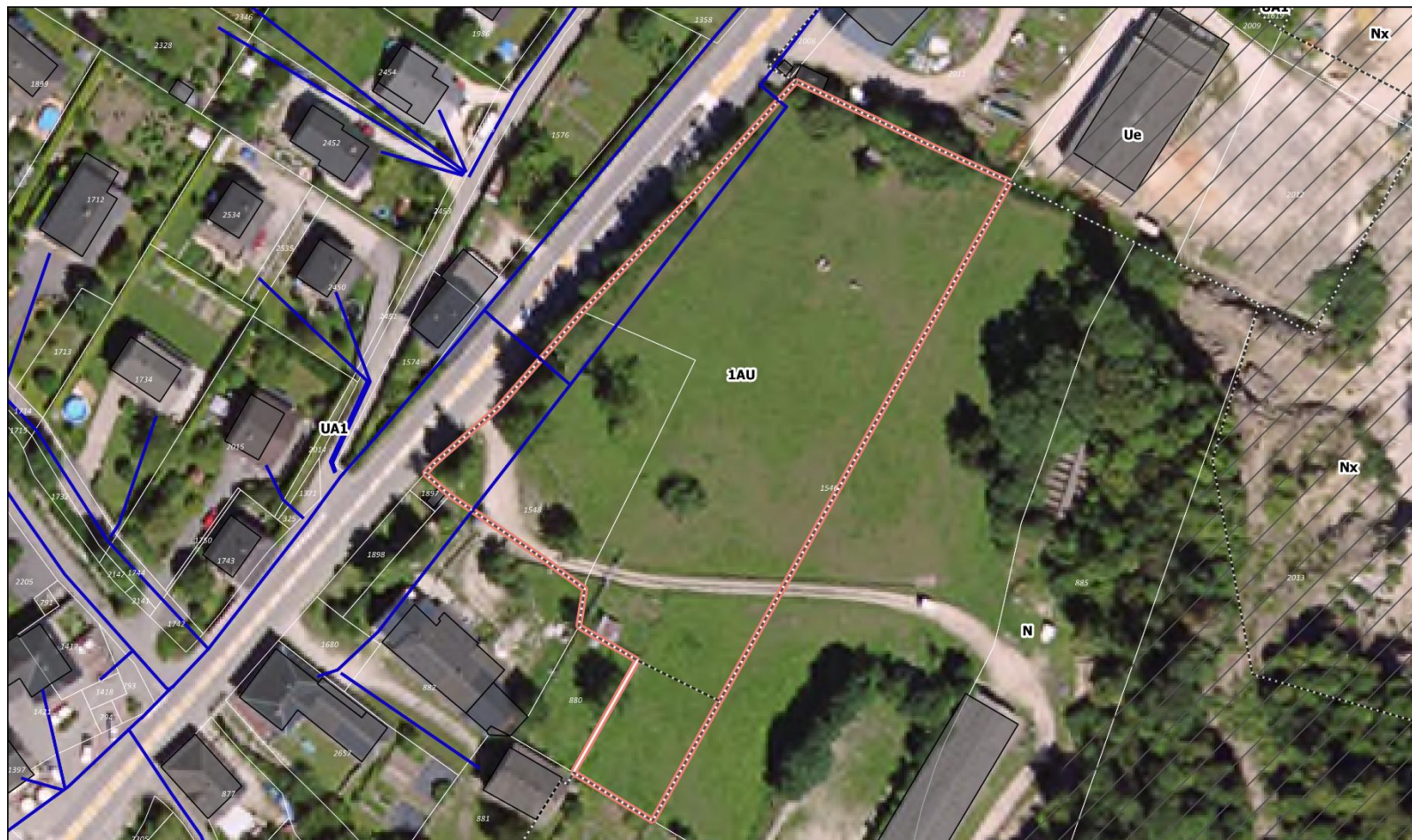


T2-CENTRE-BOURG – 0,7 HA

Le site



T2 - SAINT-THIBAUD-DE-COUZ- 6920 m²



Le secteur se situe au nord du chef-lieu, en pied de coteau et face à la chaîne de l'Épine.

En entrée de chef-lieu, cet espace de pâture faisait partie du tènement de l'activité équestre qui a cessé.

La localisation du site, le long de la RD 1006 et en entrée de bourg, sur un terrain relativement plat, bénéficie de la proximité des services.

Le projet s'implante entre l'espace d'activité au nord, le lotissement communal, au nord-ouest et au sud le bourg traditionnel.

Notons la présence de contrainte à l'urbanisation :

- Présence de risque fort, en bordure est du tènement.
- Problématique de l'assainissement justifiant l'inscription d'un périmètre de restriction de l'urbanisation dans l'attente de la réalisation de travaux de mise en conformité



Vue du tènement depuis le chemin d'accès.

Le secteur est bordé par une haie de résineux, constituant un écran visuel par rapport à la RD. La pente est très modérée et la localisation du site en pied de falaise témoigne d'une volonté de densifier cet espace en entrée de ville.

A retenir :

Situation/Armature	Saint Thibaud de Couz-chef-lieu et pôle d'accompagnement Centralité de rang 1 (bourg-développement prioritaire)
Densité	Densité de 21 log/ha soit environ 15 logements
Destination	Habitat — Logements intermédiaires, groupés et individuels
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux et/ou à accession sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zones 1 AU — Opérations d'aménagement d'ensemble
Point d'attention	Urbanisation contrainte au titre du R151-31 du CU dans l'attente des travaux sur les réseaux d'assainissement

Modalités d'ouverture à l'urbanisation et Phasage

L'OAP pourra se faire en 2 tranches distinctes, mais selon un aménagement d'ensemble respectant les principes de la présente OAP :

Le projet prévoit la réalisation d'environ 15 logements dont environ 4 à 5 logements locatifs sociaux et/ou à accession sociale.

Il s'agit d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser en 2 tranches (voir schéma ci-dessous) :

Tranche 1 : Logements individuels et groupés

Tranche 2 : Logements groupés et intermédiaires



Le projet a pour objectif de structurer l'urbanisation de l'entrée du centre-bourg de Saint Thibaud de Couz par une opération d'habitat diversifiée.

L'objectif est de conserver l'esprit verger, dans les aménagements paysagers du site.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur. La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Il s'agit d'affirmer l'entrée du chef-lieu en densifiant un espace aujourd'hui non bâti au cœur de village en diversifiant les formes d'habitat. Une voirie interne unique sera créée le long d'un axe vitrine très emprunté. Une vigilance particulière sera accordée quant à l'implantation et au volume des constructions, en lien avec la position stratégique de ce secteur.

Desserte et stationnements

Le secteur n'est pas desservi par les transports en commun, à ce titre aucune obligation n'est inscrite dans l'OAP

Desserte principale : Dans un premier temps il s'agit de maintenir l'accès à l'exploitation agricole existante, au sud de l'OAP. L'accès sud se fera par l'aménagement du chemin existant en entrée et sortie.

Un deuxième accès est prévu, et se fera par une voie partagée (voiture/piéton) figurant en pointillé sur le schéma. Cette voirie centrale sera à sens unique, réalisant un bouclage du site. La sortie du site se fera donc par le nord du site.

Cela induit deux insertions aux extrémités nord et sud du site, sur la route départementale. Des travaux d'amélioration de la visibilité sur la RD seront également réalisés, sécurisant les accès.

L'accès à la construction existante et aux parcelles arrière sera maintenu, justifiant le maintien en double sens de l'accès sud (côté centre équestre).

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir l'aménagement des carrefours sur la RD en lien avec l'autorité compétente, le Conseil Départemental de Savoie, afin de garantir des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés en 1 ou plusieurs sites. Estimation du besoin : se référer au règlement du PLUi chapitre « Stationnement »

Mobilités douces : des connexions aux cheminements piétons de la commune seront aménagées.

Intégration du projet dans le site

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant.

Les constructions s'implanteront de part et d'autre de la voie de desserte interne, tout en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la route départementale. Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite est, sans empiéter sur la zone rouge du PPR (hors site de projet).

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie bénéficiant d'un ensoleillement maximum, et offrant un dégagement des vues sur le paysage, sur la chaîne de l'Épine notamment.

Les volumes doivent être simples, afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées de volumes diversifiés allant de la construction individuelle à la construction intermédiaire. La hauteur des constructions sera limitée à R+2+c sans être inférieure à R+1.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou pour renforcer le confort d'été.

L'usage des énergies renouvelables sera favorisé sauf incapacité technique démontrée. La mise en œuvre d'une chaudière collective devra être étudiée. A minima, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Qualité environnementale et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment, sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant et surtout de la RD1006. Les arbres de hautes tiges présents devront être conservés ou remplacés.

Des pénétrantes végétales permettront au secteur de conserver un caractère rural et feront office d'espace de respiration.

Les stationnements collectifs qui seront aménagés au sein des secteurs intégreront un principe d'insertion paysagère. Ils seront de préférence traités avec des matériaux perméables et plantés d'arbres et arbustes.

Les espaces collectifs et les abords du cheminement piéton seront paysagers et plantés d'arbres fruitiers. Le cheminement piéton sera traité avec des matériaux perméables.

Les bassins de rétention des eaux pluviales les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

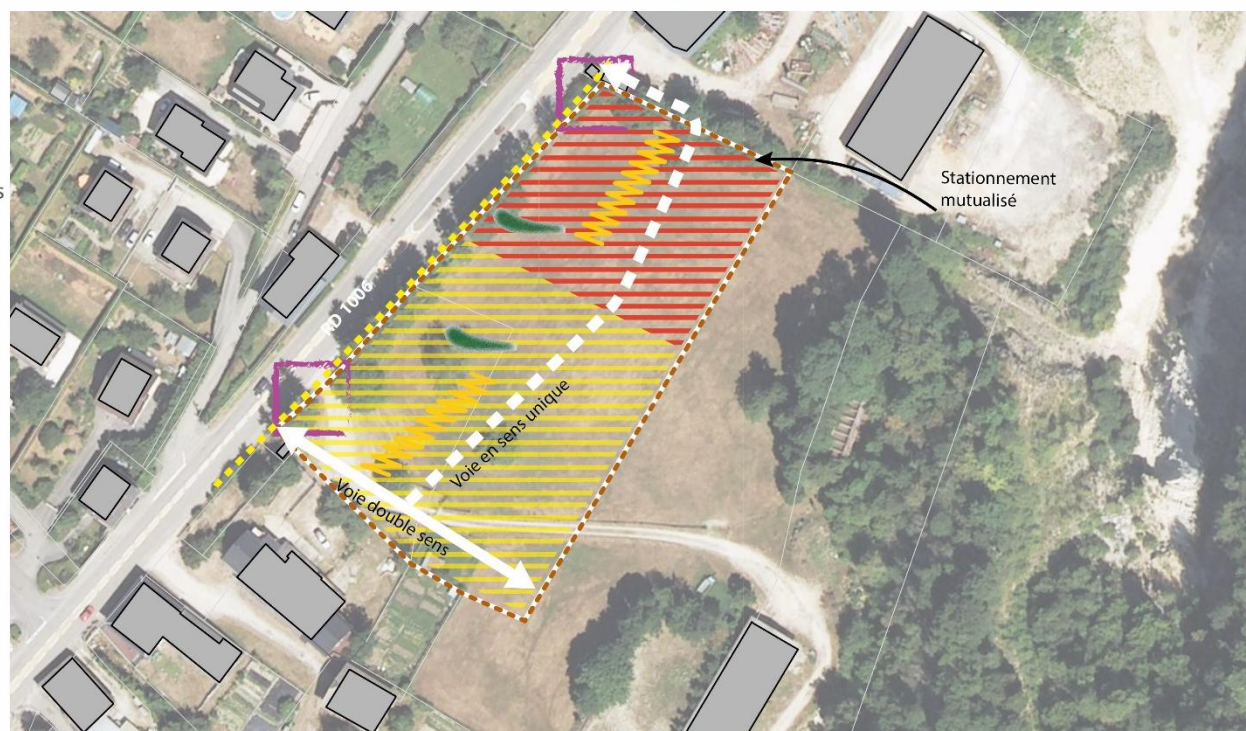
T2 - SAINT-THIBAUD-DE-COUZ - POLE D'ACCOMPAGNEMENT

CENTRE BOURG - 6920 m²

THEMATIQUE HABITAT / TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Secteur de projet

-  Logements individuels et groupés
-  Logements groupés et intermédiaires
-  Accès principal au secteur
-  Voirie de desserte interne
-  Aménagement des carrefours préservant la visibilité et la sécurité
-  Stationnements mutualisés
-  Espace tampon/ de respiration
-  Cheminement doux
-  Phasage en trois temps envisagé (Numérotation à titre indicatif, la réalisation de chaque tranche ne doit pas remettre en cause la réalisation des deux autres)



PRINCIPES PAYSAGERS

Préservation ou replantation des haies arborées existantes notamment en bordure de la départementale

Intégration d'une trame paysagère cohérente.

Les espaces collectifs seront paysagers et plantés dans l'esprit verger.

PRINCIPES D'URBANISME

Maintien de l'accès au centre équestre.

Réaliser une greffe urbaine avec une densité bâtie de coeur de village

Implanter les constructions en lien avec le contexte environnant de part et d'autre d'une nouvelle voie interne.

id : 39