



5.9 ETUDE D'ENTREE DE VILLE AU TITRE DE L'ARTICLE L111.8 DU CODE DE L'URBANISME

PLUI DE BIÈVRE ISÈRE - ZONE 2AUI DE VIRIVILLE

**Etude d'entrée de ville au titre
de l'article L111.8 du Code de
l'Urbanisme**

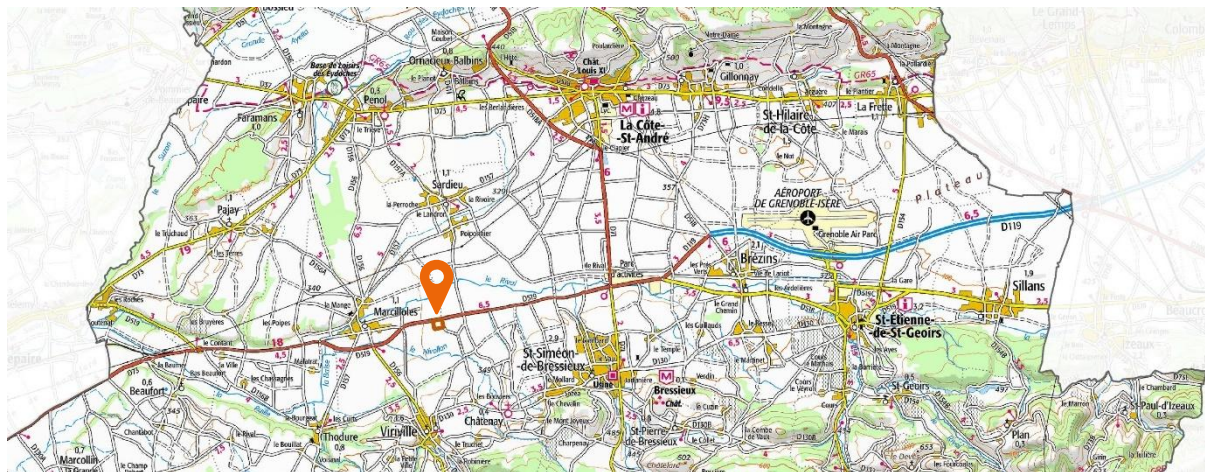


SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. ANALYSE DU SITE.....	4
2.1. LE SITE	4
2.2. L'IMPACT DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE 75 M SUR LE PROJET	6
2.3. ANALYSE DU CONTEXTE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL	8
2.3.1 Risques naturels	9
2.3.2 Nuisances	10
2.4. ANALYSE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	12
2.3.3 Ambiance paysagère.....	12
2.3.4 Ambiance urbaine et architecturale	15
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	17
3.1. PROJET D'AMÉNAGEMENT	17
2.3.5 Les objectifs du projet	17
2.3.6 Dérogation à l'article L111.6.....	17
3.2. COMPATIBILITÉ AVEC LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE	18
3.3. COMPATIBILITÉ AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	19
3.4. COMPATIBILITÉ AVEC LA QUALITÉ PAYSAGÈRE	19
3.5. COMPATIBILITÉ AVEC LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	20
4. TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE	22
4.1. RÈGLEMENT ET ZONAGE DU PLUI.....	22
4.2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUI.....	24

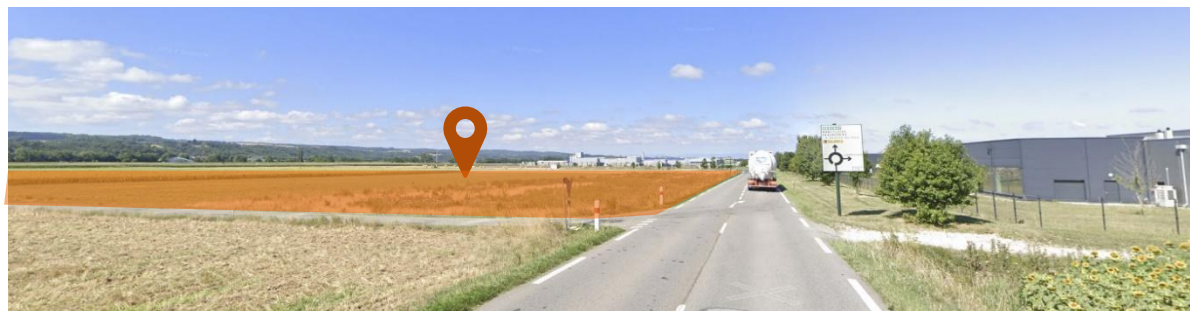
1. PRÉAMBULE

Le site d'étude est une **zone 2AU** du PLUi de Bièvre Isère Communauté (BIC) située sur la commune de Virville **le long de la RD519**, axe principal traversant la plaine de la Bièvre. Il est situé 30 mn de l'A7 direction Lyon et Valence et à 30 mn de l'A48 Direction Grenoble et Lyon.



Localisation de la zone 2AU dans la plaine de la Bièvre sur fond IGN

D'une **superficie de 5 hectares**, elle est située **en continuité de la ZA de la Porte de Chambaran** et fait actuellement l'objet d'une exploitation agricole de type grande culture. Bien que située sur la commune de Virville, cette zone d'activité fait partie de l'entrée de ville du bourg de Marcollins.



Localisation de la zone 2AU le long de la RD519 entrée de ville de Marcollins

La RD519 est une route départementale classée à grande circulation et la zone AU se situe en dehors des espaces urbanisés. En application de l'article L111.6, **les constructions ou installations sont interdites**, sauf exceptions listées à l'article L111.7, **sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie**.

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article L.111-6 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. »

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8 du code de l'urbanisme

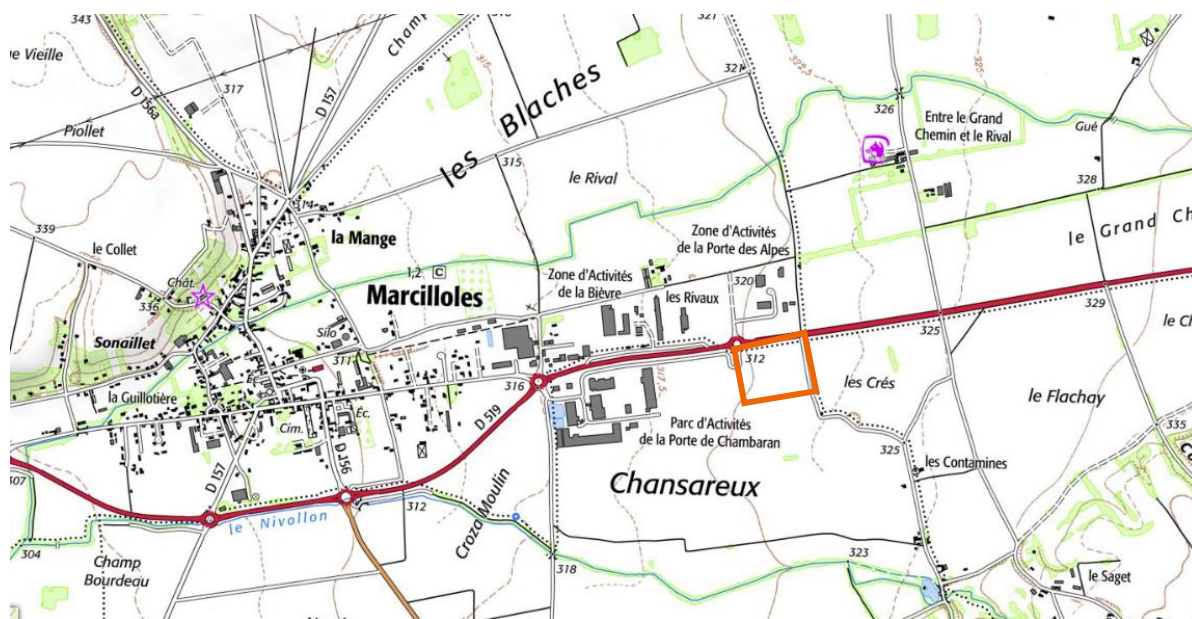
*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte **une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »*

Cette étude a pour objet de définir les modalités d'urbanisation de ce site actuellement soumis à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, et d'en justifier des règles d'implantations différentes de celles prévues à cet article, **au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale, urbaine et paysagère.**

2. ANALYSE DU SITE

2.1. LE SITE

La zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » est située sur la commune de Virville au sud de la D519. Elle forme avec la zone d'activités « Porte des Alpes » située au nord de la D519 sur la commune de Marcilloles, un pôle économique d'envergure intercommunale. Cet ensemble économique constitue l'entrée de ville Est du bourg de Marcilloles.

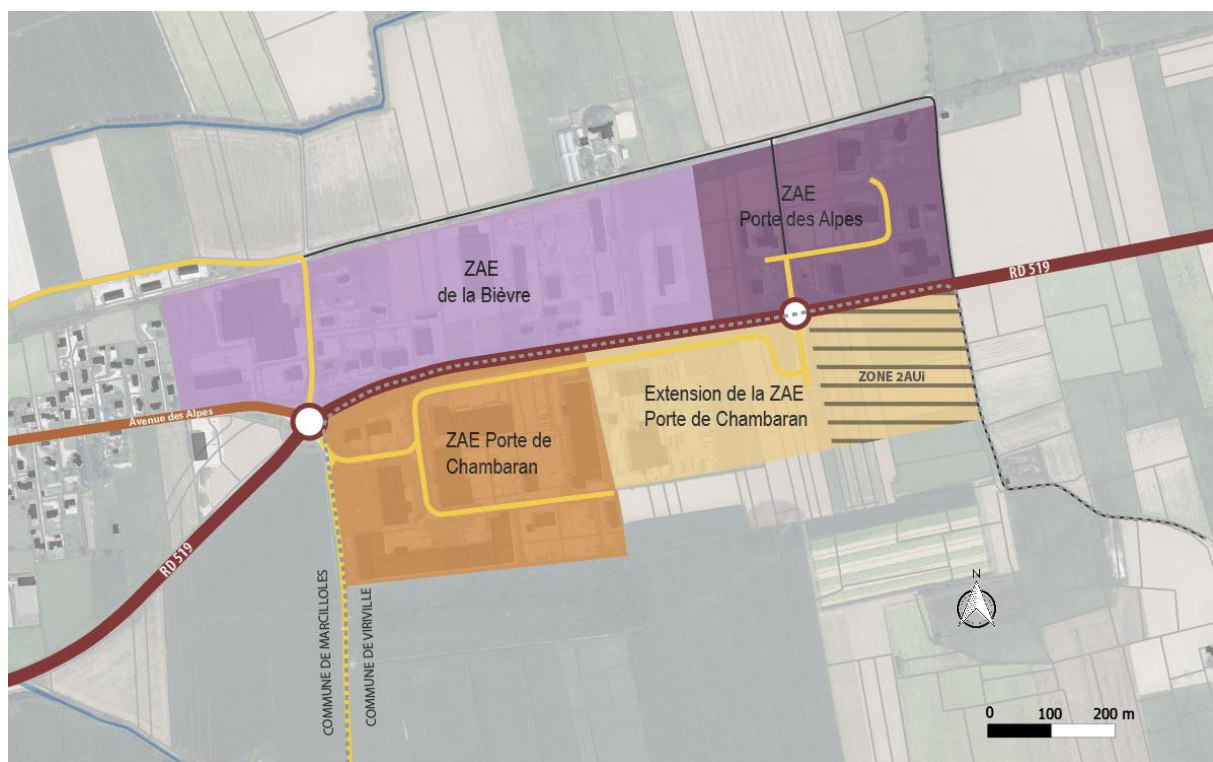


Localisation de la zone 2AUi sur fond cartographique IGN

La zone d'activités communautaire est composée de plusieurs ZAE, d'abord étendues en façade Nord de la RD519, sur la commune de Marcilloles, puis en façade Sud sur la commune de Virville (voir plan ci-après). La ZAC d'extension de la ZAE de Port de Chambaran prévoit un prolongement de cette dernière en symétrie avec la ZAE existante sur Marcilloles.

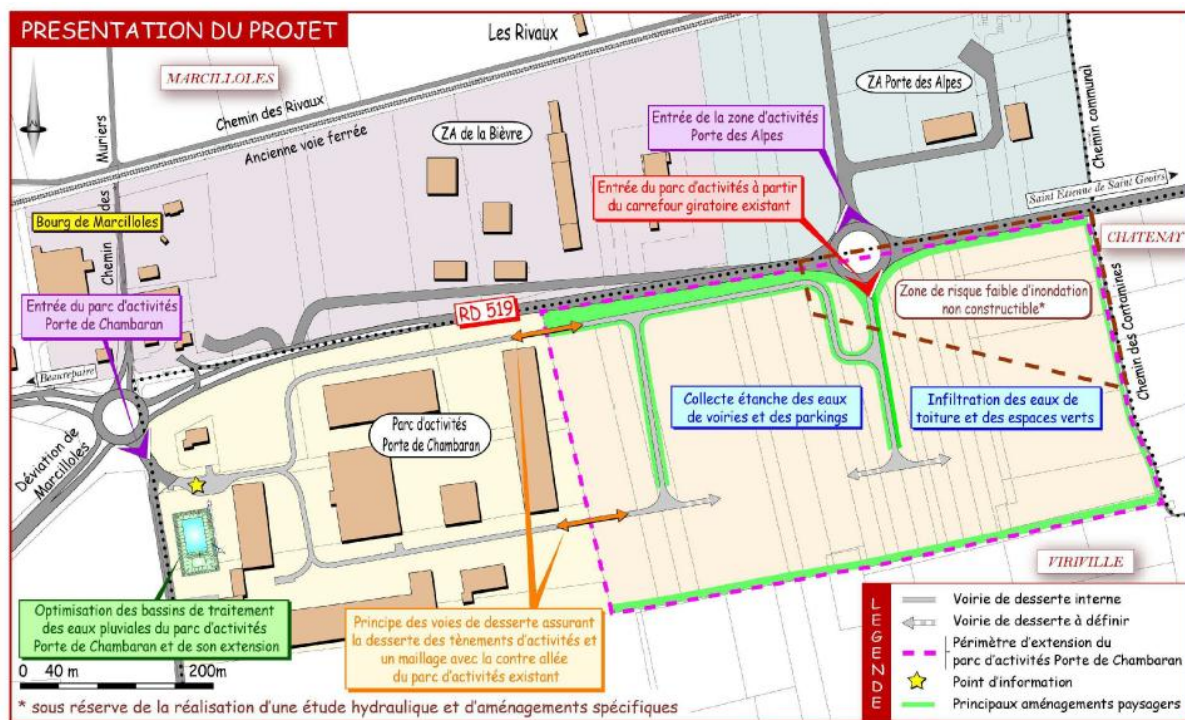


Extrait du PLUi en vigueur



Périmètre des zones d'activités de l'entrée de ville de Marcillolles

L'extension de la ZAE Porte de Chambaran est concerné par un périmètre de ZAC depuis 2011. A noter que par souci d'optimisation de l'espace et de réduction de l'impact sur la zone agricole, la zone d'extension prévue a été réduite sur une bande de 100m de large.



Extrait du dossier de création de la ZAC « Extension de la ZAE Port de Chambran »

A ce jour seule une partie des aménagements envisagés par la ZAC ont été réalisés :

- L'entrée au parc d'activités par le giratoire ;
- La contre-allée à la RD519 ;
- L'implantation de l'entreprise CHAUSSON en continuité de ZAE préexistante, sur un périmètre de 3,3 ha et avec 1,3 ha de réserve foncière.

2.2. L'IMPACT DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE 75 M SUR LE PROJET

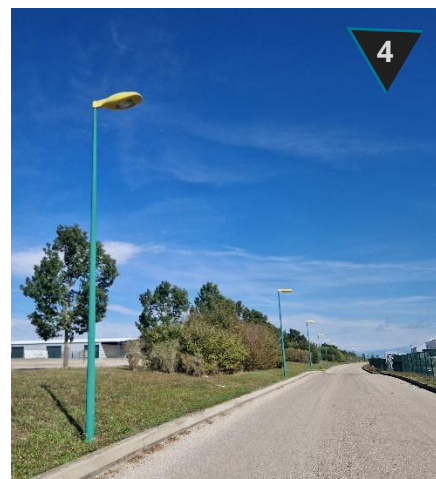
La RD519 est une route départementale classée à grande circulation et la zone 2AU_i se situe en dehors des espaces urbanisés. En application de l'article L111.6, **les constructions ou installations sont interdites**, sauf exceptions listées à l'article L111.7, **sur une bande de 75 mètres par rapport l'axe de la voie (voir carte ci-après).**



Recul applicable au titre de l'article L111.6 du CU

Cette extension est planifiée au PLUi de Bièvre Isère approuvé en 2019. Le site d'études est classé en zone 2AU_i, sous-secteur de la zone 2AU à destination dominante d'activités économiques à long terme. La zone 2AU_i a été créée spécifiquement pour permettre l'extension du parc d'activités Porte de Chambaran.

PHOTOGRAPHIES DU SITE



2.3. ANALYSE DU CONTEXTE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

Le site est aujourd'hui essentiellement occupé par des cultures. Celles-ci sont diversifiées : orge et tournesol, à proximité de cultures de blé, maïs et tabac. Une partie du site est également occupée par des prairies.

La topographie plane de ce secteur de plaine a seulement été remaniée par les aménagements routiers.

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

Le périmètre du projet n'est inclus dans aucun périmètre de protection (Parc National, Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle), site Natura 2000 ou Espace Naturel Sensible. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (site N2000) « Étangs, landes, vallons tourbeux humides et ruisseaux à écrevisses de Chambaran » située à 5,3 km au sud.

Aucun périmètre d'inventaire (ZNIEFF, zone humide...) n'est recensé au droit du site objet de la modification. La ZNIEFF de type II la plus proche se situe à 3 km, il s'agit des « Chambarans ».

Une pelouse sèche se situe à environ 1,1 km au nord-ouest.

Aucune parcelle de mesures compensatoires n'est connue dans le secteur.

Le site n'appartient à aucun périmètre remarquable du milieu naturel.

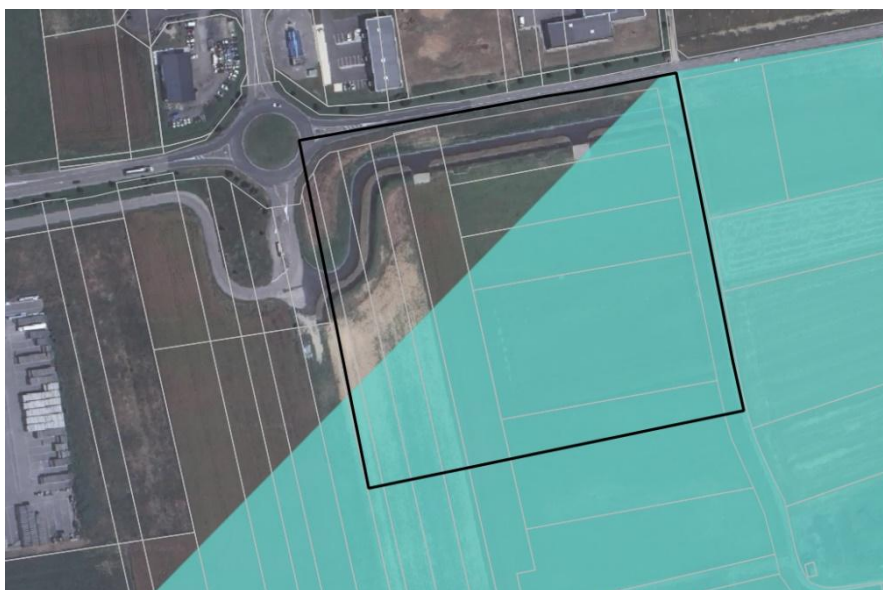
HABITATS NATURELS

Le secteur est constitué majoritairement de cultures de céréales. On note aussi la présence d'une friche prairiale mésophile avec une petite zone de roncier et un saule isolé qui a poussé spontanément. Les routes présentes au nord du site sont bordées d'accotement et de talus végétalisés. **Ces habitats présentent tous un enjeu faible à très faible** au vu de leur caractère anthropique et de la faible diversité spécifique observée lors des relevés.



Cartographie des habitats naturels établie en 2024 par SETIS

La nappe des alluvions fluvio-glaciaires du bassin Bièvre Isère Valloire constitue une ressource majeure pour l'alimentation en eau potable des communes de la vallée. Le SAGE Bièvre-Liers-Valloire a délimité des zones de sauvegarde nécessaires à la protection des besoins actuels et futurs en eau potable. 13 zones de sauvegarde pour l'eau potable ont été identifiées, **le site du projet est concerné par la zone de sauvegarde du captage du Poulet.**



Contour de la zone 2AU et zone de sauvegarde du SAGE Bièvre-Liers-Valloire

Le règlement du SAGE prescrit dans cette zone de sauvegarde :

- L'interdiction des nouveaux prélèvements destinés à un autre usage que l'alimentation en eau potable dans les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable ;
- L'interdiction des projets et activités présentant un fort risque d'atteinte, sur le plan qualitatif, à la ressource en eau dans les zones de sauvegarde.

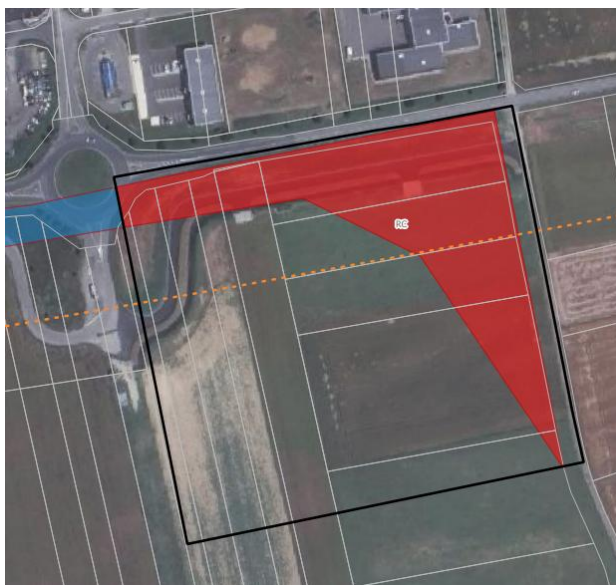
Enjeux relevés :

- Site concerné par une zone de sauvegarde : limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et les risques de pollution (secteur où l'infiltration est possible).

2.3.1 Risques naturels

La commune de Viriville ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) mais une carte des aléas a été réalisée et traduite réglementairement dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 26 novembre 2019. Cette carte des aléas identifie les zones à risques naturels potentiels sur le territoire : crues rapides des rivières, inondations en pied de versant, ruissellement de versants/ ravinements et glissements de terrain.

Le périmètre d'étude est concerné par une zone à risques fort de crues rapides des rivières. Ce risque d'inondation est lié aux ruissellements depuis la commune de Châtenay le long de la RD519.



Périmètre de la zone 2AUi : carte des aléas du PLUi sur image orthophoto google

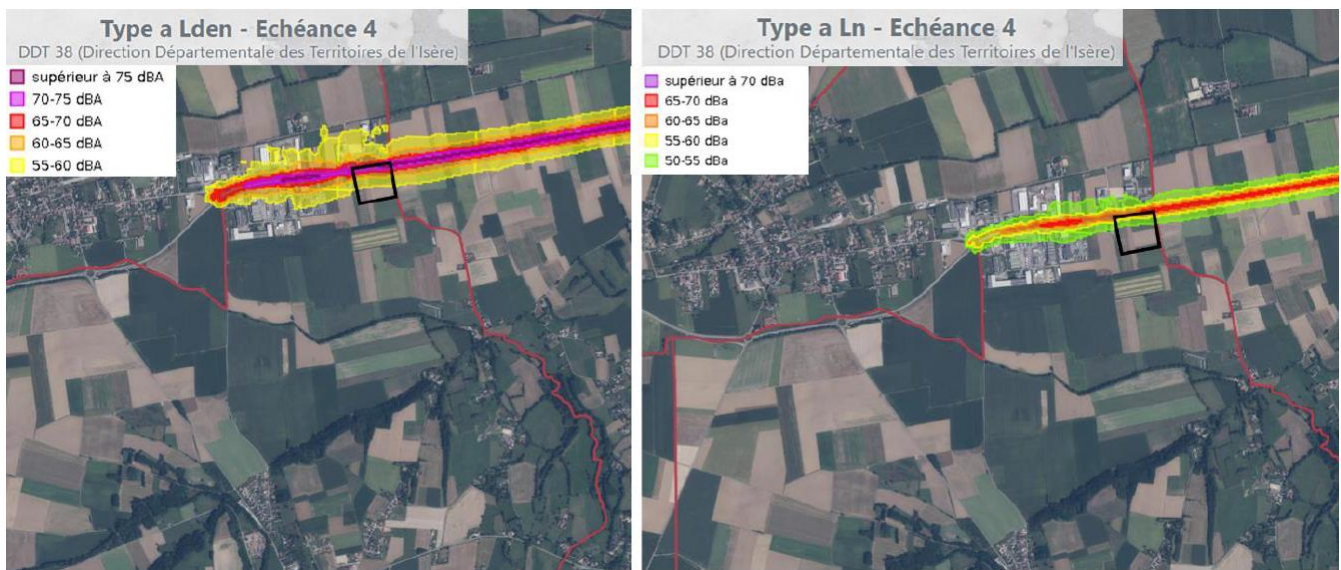
La réglementation applicable sur cette zone de risque précise est très restrictive. Elle ne permet pas les constructions ou installations (dont le stationnement et le stockage) liées aux activités économiques, ni les remblais non liés à la mise en œuvre d'aménagements non autorisés dans la zone.

Enjeu relevé :

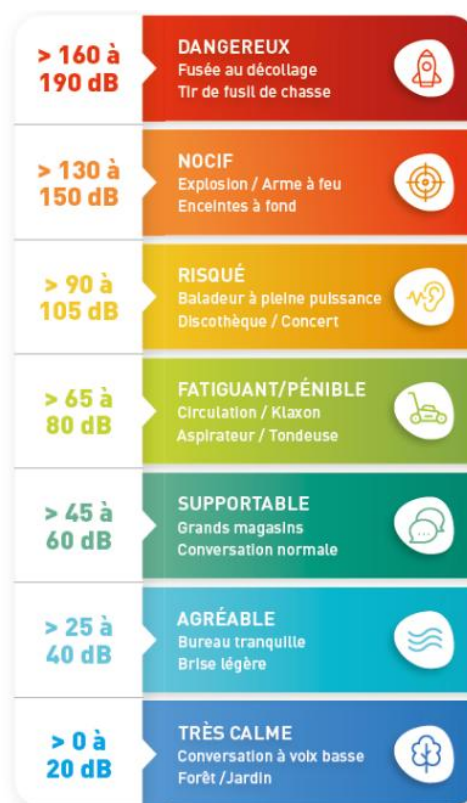
- Environ 1,4 ha zone 2AUi est concernée par une zone de risque fort RC de la carte des aléas du PLUi en vigueur. Sur l'emprise concernée, les constructions, installations ou remblais liés aux activités économiques ne sont pas autorisés.

2.3.2 Nuisances

Les nuisances relevées sur le site du projet concernent uniquement le bruit. En raison de la circulation conséquente sur la D519, il est soumis à une ambiance sonore plus perturbée avec une intensité approchant ponctuellement les 65 dB(A). Ces niveaux sonores sont conséquents mais représentent une gêne classique d'un milieu urbain circulé.



Zones d'exposition au bruit identifiées par la carte de type A Lden et Ln à Viriville – Source : Département de l'Isère



Échelle des décibels (dB) – Source : Audilab

Enjeu relevé :

- La prise en compte de l'exposition des futurs usagers au bruit dans les aménagements réalisés.

2.4. ANALYSE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

2.3.3 Ambiance paysagère

Des vues très ouvertes sur la plaine agricole et le grand paysage

L'absence d'arbres dans les espaces agricoles, permet de laisser le regard se perdre. Celui-ci est limité juste par les coteaux et collines boisées qui encadrent la plaine et marquent le relief (colline du Banchet et coteaux des Chambaran). Les vues ouvertes côté nord s'arrêtent de manière plus lointaine sur les massifs montagneux de la Chartreuse et du Vercors.



Photographie du périmètre d'étude en direction du Sud-Est : au-delà de la plaine agricole, s'élèvent les collines de Chambaran et les massifs de Chartreuse, Belledonne et du Vercors.

L'implantation des bâtiments dans la zone d'activité, en quiconque, permet de valoriser les vues et de garder un échange entre les 2 côtés de la plaine. Les bâtiments ne constituent pas une barrière visuelle.



Photographie du périmètre d'étude en direction du Nord : Le Banchet à travers la ZAE Porte des Alpes

Une faible structure végétale

On note peu de structures végétales dans la plaine, hormis pour souligner certains reliefs légers ou le passage de cours d'eau. Les structures végétales sont essentiellement des haies de moyen à haut développement.

Aux abords de la zone d'activité, des alignements d'arbres sont présents et font pour partie la transition avec les espaces agricoles. Cet alignement d'arbre de hauteur moyenne et légèrement espacé permet de percevoir la zone tout en travaillant sur son intégration visuelle dans le grand paysage.



Photographie de la haie boisée marquant la limite entre la ZAE de Porte des Alpes et la plaine agricole en entrée de ville de Marcillolles

Un alignement le long de la départementale permet également de faire une transition entre l'axe structurant et les parcelles privatives. Cet alignement accompagne les espaces publics ouverts, il constitue une transition entre l'espace de voirie et les espaces privatifs en donnant un volume similaire aux architectures présentes dans la zone d'activité. Les essences sont locales et permettent de maintenir l'identité agricole du lieu.



Photographie de la haie boisée le long de la RD519 en limite avec la ZAE de Porte des Alpes

Des espaces agricoles ouverts

Les couleurs varient fortement au fil des saisons grâce aux diverses cultures présentes. Les champs sont pour l'essentiel larges et ouverts mais ponctuellement bordés par des arbres ou des haies, apportant une diversité de textures et de hauteurs dans le paysage. Le secteur apparaît très rural, naturel et peu artificialisé.

Une structure paysagère facile à lire :

Les motifs paysagers structurants sont de grandes plaines agricoles structurées par les terrasses glaciaires, encadrées de coteaux boisés. L'ensemble paysager se compose de deux structures distinctes : les plaines de Bièvre et du Liers séparées par la colline centrale du Banchet, et la plaine de Beaurepaire, plus diversifiée, aux reliefs marqués, aux ripisylves apparentes et aux cultures mosaïques, maraîchères et arboricoles.

Des noyaux urbains disposés sur les fronts des terrasses alluviales et sur les pieds des coteaux, des fermes isolées installées dans la plaine et des extensions urbaines qui montent sur les coteaux ou s'étendent dans les plaines notamment le long des axes routiers existants.

Des cultures de grande production céréalière et maïsicole produisant des paysages d'openfield dans les plaines, en contraste avec les paysages bocagers de l'est et ceux de la plaine de Beaurepaire. La campagne ouverte est totalement dédiée à l'agriculture, dans lesquelles les horizons boisés sont très lointains. Un seul boisement est à noter : le bois des Burettes

Des grandes zones d'activités émergeant des plaines ouvertes, comme des îles dans une vaste mer agricole, reliées par des infrastructures de transport rectilignes interrompant les continuités écologiques.

Le paysage de l'entrée de zone économique, se compose en premier lieu par le parcellaire agricole très rectangulaire, formant une surface plane, occupée par peu de haies et d'arbres. Les différentes cultures apportent une diversité dans les hauteurs et couleurs de végétation au fil de l'année.

Des protections paysagères inscrites dans le PLUi en vigueur

Le PLUi en vigueur délimite des bandes parallèles aux perpendiculaires à la RD519 au titre des aménagements paysagers dans le but de maintenir ou créer des bandes végétalisées permettant de garantir la qualité paysagère des zones d'activités et plus largement de maintenir des continuités écologiques.



Zone 2AUi et périmètres de protections paysagères et patrimoniales « Aménagements paysagers » inscrites dans le PLUi au titre de l'article L151.23

ENJEUX PAYSAGERS

Assurer l'intégration de la zone d'activité dans un espace agricole ouvert en :

- Travaillant la végétalisation des franges de la future zone d'activités économiques ;
- Garantissant la cohérence et la qualité des espaces verts publics aux abords de la RD519 afin de maintenir une unité de la zone d'activité de part et d'autre de la voirie.

- Des périmètres de protections paysagères et patrimoniales « Aménagements paysagers » inscrites dans le PLUi au titre de l'article L151.23 : *« Pour les protections paysagères et patrimoniales identifiées, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces, ces surfaces devront être conservées sur au moins 80%. »*

2.3.4 Ambiance urbaine et architecturale

La zone d'activité se compose de plusieurs parties, en avant plan le long de la RD, des bâtiments aux volumes rectangulaires et avec une identité plus récente (toit plat, couleurs grises, volume cubique). A l'arrière-plan, des volumes plus en lien avec l'urbanisation locale, avec des toitures à 2 pans de couleurs rouges. Les entrepôts reprennent cette typologie architecturale. Sur la partie de la zone d'activité plus ancienne, on note une présence végétale arborée plus importante, contribuant aussi à l'intégration dans le paysage et à la continuité avec les structures végétales existantes dans la plaine.



Des bâtiments sobres et de hauteur moyenne qui s'intègrent dans le paysage

Sur la route départementale les bâtiments sont implantés en retrait de l'axe et sont mis à distance par une bande enherbée et boisée, avec la présence soit d'un alignement, soit d'une végétation basse. Les bâtiments ont des hauteurs similaires et sont alignés sur la voirie.

Les limites privatives sont constituées de grillage ouvert permettant de donner une continuité visuelle, entre espace public et espace privatif. Sur d'autres parcelles, on note une ouverture et l'absence de barrières.

La végétation est peu présente : des alignements sont présents pour faire la transition entre la départementale ou avec les espaces agricoles. Parfois ce linéaire s'accompagne de végétation basse. Les essences de moyen jet, sont locales et l'implantation espacée permet de percevoir la zone d'activité lors du passage à proximité, tout en intégrant la zone d'activité dans la plaine agricole.

Les couleurs sont peu diversifiées : comme sur beaucoup de zones d'activités, les bâtiments sont larges, peu élevés et disposés sur de grandes parcelles imperméabilisées afin de répondre aux besoins logistiques, d'accueil et de sécurité. La majeure partie des bâtiments arborent un gris sobre (des touches de rouge et de bleu sont présentes par endroits) et les arbres sont peu présents, hormis en bord de route et entre deux entreprises.

ENJEUX URBAINS ET ARCHITECTURAUX

Maintenir l'homogénéité architecturale en portant une attention à :

- L'implantation des bâtiments de sorte à maintenir les continuités visuelles de part et d'autre de la zone d'activité et permettant de percevoir les coteaux des Chambaran et la colline du Banchet ;
- La sobriété et le gabarit des futures constructions.

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1. PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.3.5 Les objectifs du projet

La zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » est actuellement aménagée sur une surface de 17 hectares et accueille une vingtaine d'entreprises et plus de 120 emplois autour d'activités tournées notamment vers le transport, le négoce ou l'industrie.

Bièvre Isère engage l'ouverture de la zone 2AUi de Viriville pour répondre à l'objectif du PLUI de conforter le pôle économique « Marcilloles - Viriville » et saisir l'opportunité de conforter le secteur productif sur le territoire intercommunal. La volonté est de permettre l'accueil d'un ou deux lots d'activité industrielle productive de grande envergure. Cet objectif de confortement du pôle économique « Marcilloles - Viriville » s'inscrit pleinement dans le cadre du dispositif « Territoires d'industrie » dans laquelle s'est engagée Bièvre Isère Communauté en 2019 avec la signature d'un protocole d'accord avec l'Etat, les industriels et la Région Auvergne Rhône-Alpes.

2.3.6 Dérogation à l'article L111.6

L'étude propose de réduire la bande d'inconstructibilité à de 75m à 50m depuis l'axe de la RD519.

Cela correspond à un recul de 15m par rapport à l'emprise publique de la contre-allée, à l'image du recul par rapport aux emprise publique respecté par les autres constructions économiques aux abords de la RD519.



Recul applicable au titre de l'article L111.6 du CU et recul demandé par dérogation

3.2. COMPATIBILITÉ AVEC LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le Département de l'Isère a aménagé en 2023 une contre-allée à la RD519 prenant accroche au rond-point d'accès à l'extension de la ZAE de la Porte de Chambaran. La voirie de desserte créée est accompagnée d'une voie verte à destination des cycles et des piétons.

Cette contre-allée routière et une voie mode actifs permettent une desserte sécurisée de toutes les entreprises qui s'installeront dans la zone et un déplacement sécurisé des cycles et piétons voulant accéder à ces entreprises ou traverser la zone. Tout projet nouveau devra s'y raccorder, aucun raccordement direct à la RD519 ne sera permis.



Une contre-allée à la RD519 et une voie mode actifs aménagés en 2023



Bretelle d'accès à la ZAE aménagée sur le rond-point de la RD519

3.3. COMPATIBILITÉ AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

RAPPEL DES ENJEUX LIES AUX NUISANCES

La prise en compte de l'exposition des futurs usagers au bruit dans les aménagements réalisés.

Pour limiter les nuisances sonores vis-à-vis des usagers de la future zone d'activité, les mesures suivantes seront prises :

- Un recul minimum de 50m par rapport à l'axe de la RD519 sera garanti ce qui permettra d'assurer un recul vis-à-vis des nuisances sonores les plus fortes.
- L'espace en herbe situé entre la RD519 et la contre-allée sera planté d'arbres afin de constituer un écran permettant de limiter la diffusion du bruit.

3.4 COMPATIBILITÉ AVEC LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

RAPPEL DES ENJEUX PAYSAGERS

Assurer l'intégration de la zone d'activité dans un espace agricole ouvert en :

- *Travaillant la végétalisation des franges de la future zone d'activités économiques ;*
- *Garantissant la cohérence et la qualité des espaces verts publics aux abords de la RD519 afin de maintenir une unité de la zone d'activité de part et d'autre de la voirie.*

La réduction du recul par rapport à la RD519 s'accompagnera de mesures pour garantir l'intégration paysagère de la future zone d'activité et sa greffe avec le tissu économique déjà existant :

- Les aménagements paysagers déjà réalisés à proximité de la zone 2AUi aux abords de la RD519 sont de qualité et en cohérence avec l'ambiance paysagère du secteur. Ils seront prolongés entre la contre-allée desservant la future zone d'activité et la RD519.



Aménagements paysagers existants le long de la RD519 à prolonger

- Les franges des parties urbanisées, en interface avec la plaine agricole, seront végétalisées afin de garantir un front urbain de qualité et de limiter l'impact visuel des constructions dans la perception du paysage. Des alignements espacés, d'arbres de moyen jets, de même hauteur que les bâtiments d'activités, permettent de percevoir la zone tout en l'intégrant dans le paysage agricole environnant.

Le front urbain de la zone d'activités Porte des Alpes, de l'autre côté de la RD519, pourra servir de référence (voir photo ci-après).



Aménagements paysagers en limite de la zone d'activité de Porte des Alpes, une référence à prolonger

3.5 COMPATIBILITÉ AVEC LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

RAPPEL DES ENJEUX URBAINS ET ARCHITECTURAUX

Maintenir l'homogénéité architecturale en portant une attention à :

- *L'implantation des bâtiments de sorte à maintenir les continuités visuelles de part et d'autre de la zone d'activité et permettant de percevoir les coteaux des Chambaran et la colline du Banchet ;*
- *La sobriété et le gabarit des futures constructions.*

La réduction du recul par rapport à la RD519 s'accompagnera de mesures pour garantir la qualité urbaine et architecturale de la future zone d'activités :

- Le recul homogène entre les constructions existantes, de part et d'autre de la RD519, permet de garantir une harmonie entre des espaces économiques pourtant réalisés en plusieurs phases et donnent la perception d'un ensemble urbain « ouvert ». Une continuité dans l'alignement des futures constructions par rapport à la route départementale devra être assurée, les bâtiments de l'entreprise Chausson serviront de référence.
- Afin de maintenir l'ouverture sur le grand paysage et l'effet de transition avec la plaine agricole, les constructions ne pourront en aucun cas former un front bâti continu le long de la RD519. De plus, une attention fine sera portée au traitement des limites privatives afin qu'elles soient perméables au regard : pas de clôtures opaques et pas de haie végétale continue.

- Les constructions économiques existantes ont des hauteurs similaires et la majeure partie arborent un gris sobre (des touches de rouge et de bleu sont présentes par endroits). Les futurs projets s'appuieront sur les architectures actuelles pour garder une homogénéité dans la perception de la zone : bâtiment de même gabarit (volume), de mêmes formes géométriques simples, et de couleurs similaires. Les enseignes isolées seront évitées et intégrées sur les volumes bâtis.



Des principes de composition urbaine et architecturale à poursuivre : une cohérence dans les reculs, des bâtiments sobres et des clôtures

4. TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

4.1. RÈGLEMENT ET ZONAGE DU PLUI

Règlement graphique

La zone 2AUI ouverte à l'urbanisation devient la zone **1AUids**.

Zone 2AUI (avant modification du PLUI)



Zone 1AUids (après modification du PLUI)



Règlement écrit

Le chapitre 14 relatif aux « Dispositions applicables à la zone AU activités » est modifié.

Le § 14.II.1.1. qui régit les implantations par rapport aux voies et emprises publiques dispose que « Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques ».

Un § est ajouté afin de tenir compte des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La règle « Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques » est complétée par le § suivant : « **sauf dans le sous-secteur 1AUds où les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 519** ».

Cette modification s'inscrit dans le cadre de la Modification n°4 du PLUI de Bièvre Isère.

4.2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUI

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est accompagnée de la mise en place d'une OAP afin de garantir la cohérence et la qualité des futures opérations d'aménagement. Ci-dessous le schéma d'aménagement de l'OAP nouvellement créée.



Des principes de composition urbaine et architecturale décrit dans cette OAP retranscrivent des principes de la présente étude :

- Le recul que devront respecter les futures constructions ;
- Le traitement de l'espace entre la RD519 et les futurs aménagements ;
- Les principes d'accès tous modes de déplacements et la connexion avec le réseau existant ;
- La prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores ;
- Les principes végétaux d'intégration paysagère de la future zone d'activités.