

Département de l'Isère



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

2.b – PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES Orientations d'aménagement

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.16.110
févr.-18

Orientation d'aménagement

Quartier Genevray – Zone 2

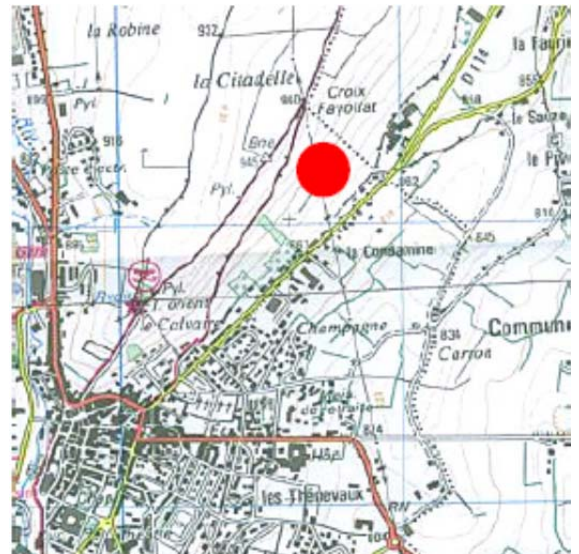
2,9 ha en zone AUd

Objectif

Accompagner l'urbanisation de ce secteur, à vocation habitat, sensible sur le plan paysager, de façon cohérente et intégrée dans l'environnement alentour.

Principes d'aménagement

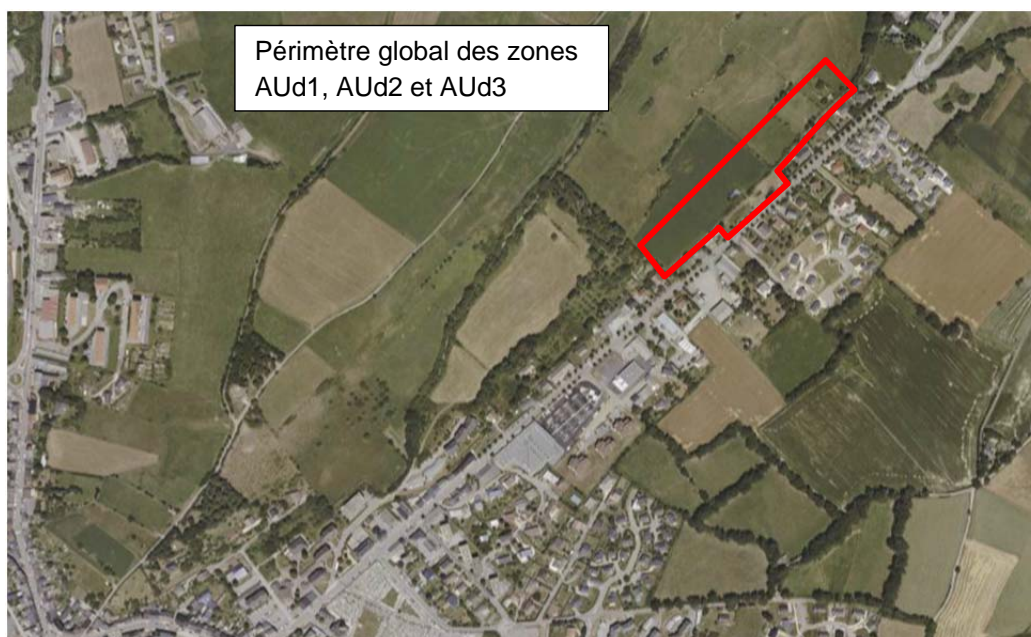
- Prendre en compte le **caractère naturel du site** (topographie, panorama) et gérer le **ruissellement des eaux pluviales**
- Favoriser des formes d'habitat dont la typologie permet le **respect de la topographie, l'intégration paysagère des nouvelles constructions et le maintien, depuis le centre-ville des vues sur les Trois Croix**
- Assurer une **offre résidentielle diversifiée** : développement d'un habitat individuel groupé et/ou intermédiaire et/ou petits collectifs comprenant environ 80 logements.
- **Développer la zone d'urbanisation future à l'occasion de trois opérations d'aménagement d'ensemble (AUd1, AUd2 et AUd3)** indépendantes les unes des autres, sans échéancier prévisionnel imposé.



Accessibilité et déplacements

Le chemin de Sauze, parallèle à la RD114, permettra l'accès aux trois secteurs de manière indépendante. Pour le secteur **AUd2**, une partie du stationnement de surface sera mutualisé. Pour les secteurs **AUd1 et AUd3**, le stationnement « résident » peut être géré à la parcelle.

Des cheminements doux viendront se connecter au chemin de Sauze, permettant de rejoindre le centre-ville de manière sécurisée.



Périmètre global des zones
AUd1, AUd2 et AUd3

Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone située en entrée de ville, est divisée en trois sous-secteurs **AUd1** (0,8ha), **AUd2** (1,1 ha) et **AUd3** (1ha) afin de développer un habitat qui réponde aux attentes de la population et aux objectifs de diversification voulus pour le développement futur de la commune tout en préservant une flexibilité de programme permettant de s'adapter aux contraintes du marché et en tenant compte du contexte urbain et paysager.

> **Secteur AUd1** (0,8 ha) : Habitat en petit collectif et/ou intermédiaire dominant à prévoir, en R+2 au maximum, pour atteindre un total d'environ 35 logements sur le secteur.

L'accès se fait depuis le chemin de Sauze au Sud-Ouest. Un espace collectif est à prévoir dans le secteur : aire de jeux pour enfants, square, placette...

> **Secteur AUd2** (1,1 ha) : Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire à prévoir, en R+1 au maximum, pour atteindre un total d'environ 24 logements sur le secteur.

Une aire de stationnement mutualisée est à prévoir dans la partie Sud-Ouest du secteur. Accès depuis la RD114.

> **Secteur AUd3** (1 ha) : Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire à prévoir, en R+1 au maximum, pour atteindre un total d'environ 21 logements sur le secteur.

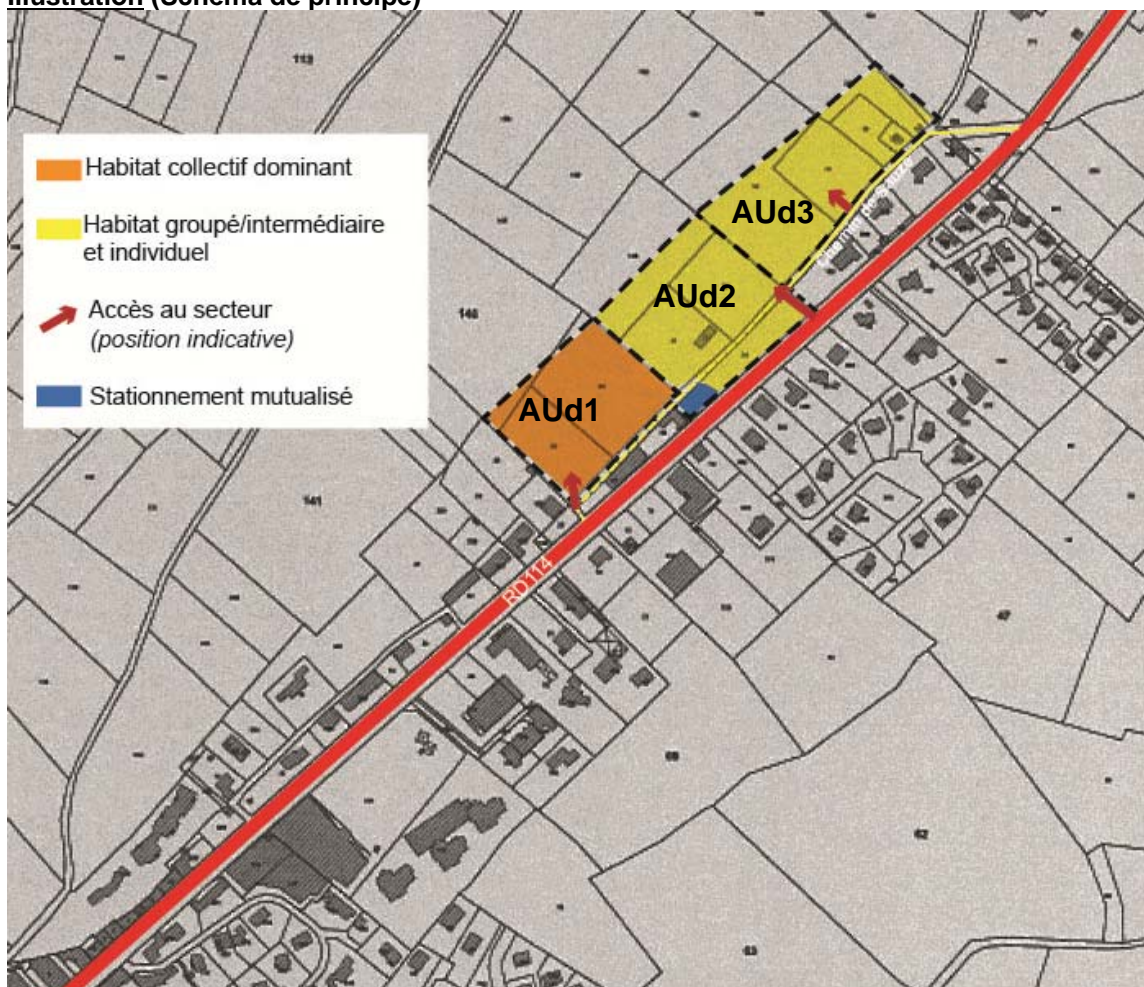
Accès depuis le chemin de Sauze au Sud et la RD114.

Il sera aussi possible de réaliser de l'habitat individuel dans ces 3 secteurs.

Il est demandé :

- de particulièrement soigner l'intégration paysagère et travailler la vue sur la colline en arrière-plan,
- de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales le plus « naturel possible » de type noue paysagère notamment.

Illustration (Schéma de principe)



Orientation d'aménagement

Quartier Pré Sabot

5,3 ha en zones AUc1 et AU

Objectif

Compléter le développement résidentiel de ce secteur de façon cohérente et intégrée dans l'environnement alentour.

Principes d'aménagement

- Prendre en compte le **caractère naturel du site** (topographie, panorama, maintien trame végétale, fossé et ruisseau au Nord du site) et gérer le **ruissellement des eaux pluviales**
- Prendre en compte une petite zone humide à protéger
- **Assurer une offre résidentielle diversifiée** : développement d'un habitat mixte (individuel / intermédiaire et collectif) comprenant environ 150 logements.
- Créer une **trame viaire interne au quartier** tenant compte de la nécessaire accroche aux voiries existantes et des cheminements piétons et dont l'aménagement permet d'identifier clairement le simple rôle de desserte interne des zones
- Favoriser une forme d'habitat dont la typologie permet **l'intégration paysagère des nouvelles constructions**
- **Conserver et pérenniser les trames végétales identifiées**
- Développer la zone d'urbanisation future en commençant par la partie sud, qui dispose de tous les réseaux et qui peut s'urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble (AUc1). La partie Nord, insuffisamment desservie fait l'objet de zones AU fermées qui nécessiteront une modification du PLU pour être urbanisées.



Périmètre global des zones AUc1 et AU



Accessibilité et déplacements

Ce quartier à proximité de centre-ville comporte déjà un accès au Sud-Est, à partir d'un chemin débouchant sur le chemin de Pré-Sabot.

Les accès aux 2 zones AU Nord et Centre restent à aménager. L'accès à la zone AU Nord nécessite l'instauration d'un emplacement réservé de puis la RD114

Traitement paysager

Il est demandé de prévoir un dispositif de collecte et traitement des eaux pluviales le plus naturel possible, de type noue paysagère notamment.

Les opérations devront préserver au maximum les haies existantes (sauf pour permettre le passage d'une voie ou d'un réseau : dans ce cas, l'impact sur la haie sera minimisé autant que possible).

Au moins un espace vert commun sera prévu par secteur.

Une zone humide identifiée est protégée dans la partie Sud de la zone AU centre.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le quartier est découpé en 3 secteurs :

> **Secteur AUc1** (1,5 ha environ) au sud : il dispose de tous les réseaux à proximité et sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur sera réalisé à partir du chemin existant à l'est, aucun accès sur le chemin du Pré de Sabot n'est autorisé.

Un cheminement piéton public (qui fait l'objet de l'emplacement réservé v2) est prévu sur la bordure Ouest du secteur.

Sur ce secteur AUc1, sera prévu de l'habitat individuel pur et groupé ou intermédiaire, en R+1 au maximum, pour un total d'environ 30 logements

> **Zone AU centre** (2,4 ha environ) : La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU. L'accès devra être aménagé à partir du chemin au Sud-Est.

Dans ce secteur AU centre : habitat individuel pur et groupé ou intermédiaire à prévoir pour un total d'environ 48 logements.

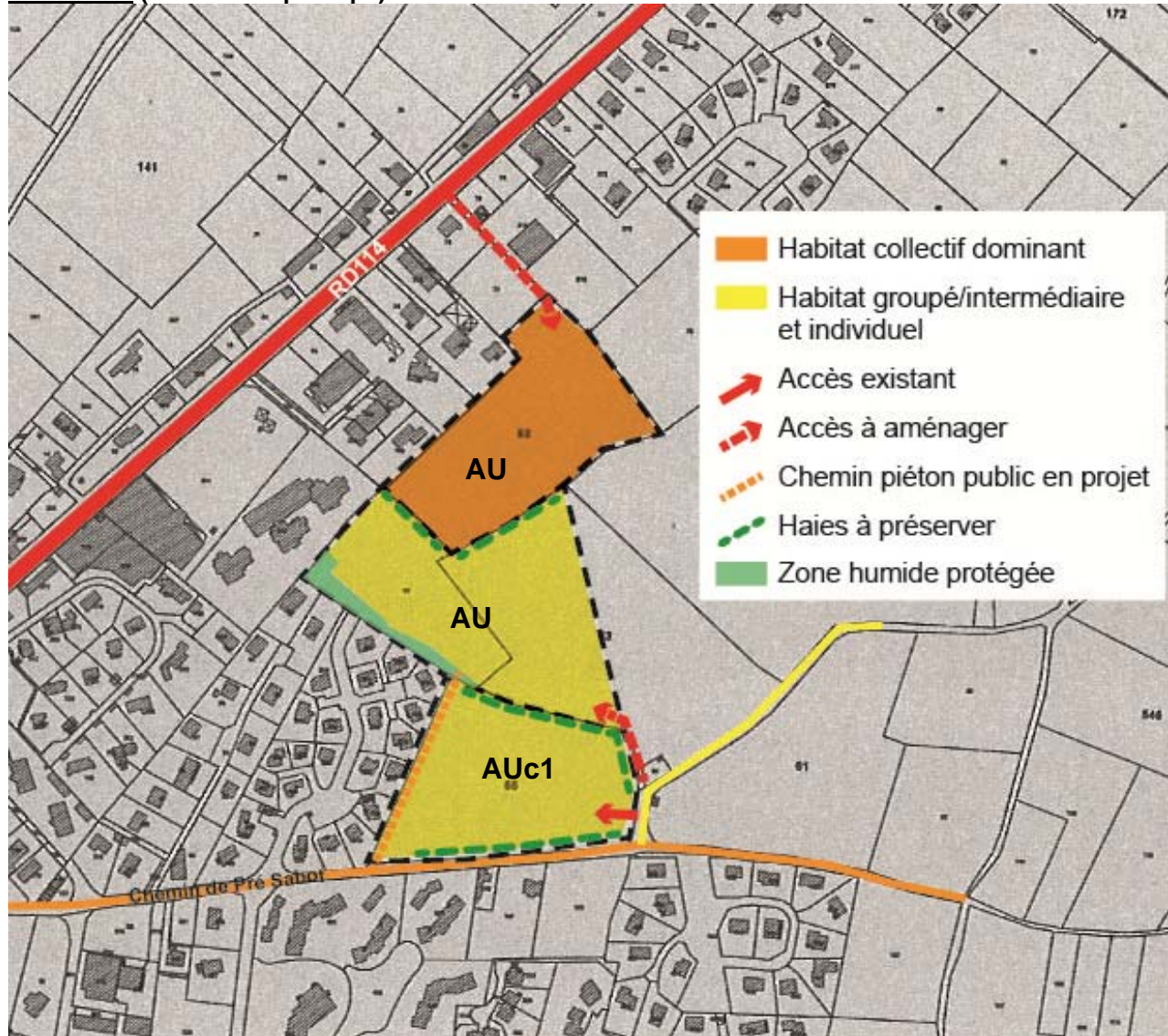
> **Zone AU nord** (1,4 ha environ) : La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU.

L'accès devra être aménagé à partir d'une desserte au Nord qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

Habitat collectif (R+2 max) dominant et individuel à prévoir pour un total d'environ 75 logements.

L'orientation des futures constructions n'est pas imposée mais l'attention est attirée sur l'obligation de proposer une orientation qui préserve le meilleur ensoleillement.

Illustration (Schéma de principe)



Orientation d'aménagement ***Quartier Les Thénevaux***

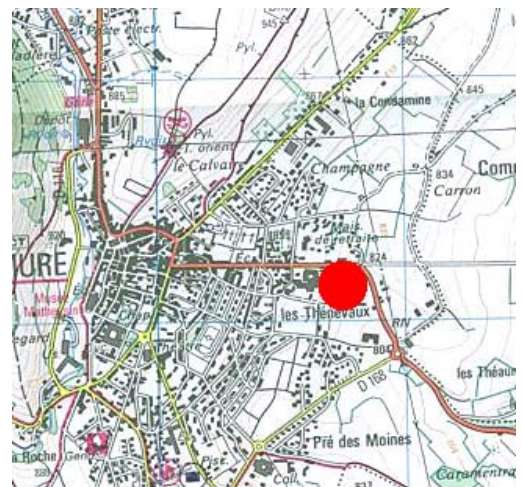
2,2 ha en zone AUc

Objectif

Compléter le développement résidentiel de ce secteur de façon cohérente et intégrée dans l'environnement alentour, et permettre la création d'une zone d'activités

Principes d'aménagement

- Prendre en compte la proximité des équipements publics (hôpital, maison de retraite)
- Assurer une offre résidentielle diversifiée et intergénérationnelle (environ 40 logements) en lien avec les équipements médicaux se trouvant à proximité
- Créer une trame viaire interne à la zone tenant compte de la nécessaire accroche aux voiries existantes et des cheminements piétons et dont l'aménagement permet d'identifier clairement le simple rôle de desserte interne des zones.
- Développer la zone d'urbanisation future à l'occasion de trois opérations d'aménagement d'ensemble (AUc2, AUc3 et AUc4) indépendantes les unes des autres, sans échéancier prévisionnel imposé.



Accessibilité et déplacements

Ce quartier est bordé à l'Est par la RN85, au Sud par le chemin des Araignées. Il vient s'appuyer au Nord en limite des équipements (maison de retraite et l'hôpital), desservis par la rue de l'Abbé Pierre.

La desserte des 3 secteurs à urbaniser sera assurée à partir des voies publiques qui les bordent :

- rue de l'Abbé Pierre au Nord pour le secteur AUc2.
- chemin des Araignées au Sud pour le secteur AUc3
- rue des Alpes à l'Est pour le secteur AUc4.

Une connexion devra être assurée entre les dessertes internes des secteurs AUc3 et AUc4.

Des liaisons douces devront être assurées :

- dans le secteur AUc2, depuis l'impasse des Thénevaux à l'Ouest vers la rue de l'Abbé Pierre et vers le secteur AUc3.
- dans le secteur AUc3, depuis la rue des Araignées vers les secteurs AUc2 et AUc4.
- dans le secteur AUc4, entre le secteur AUc3 et la rue des Alpes.

Orientations d'aménagement et de programmation

Une urbanisation de qualité et diversifiée est attendue sur ce quartier pour répondre aux attentes des différentes composantes de la population (jeunes ménages, seniors, ..) tout en tenant compte du contexte urbain.

> **Secteur AUc2** (0,45 ha environ) : Habitat collectif et/ou intermédiaire (R+2 max) à prévoir, pour un total d'environ 20-25 logements sur le secteur

> **Secteur AUc3** (1,4 ha environ) : Habitat individuel pur et/ou groupé (R+1 max) à prévoir, pour un total d'environ 20-25 logements sur le secteur.

> **Secteur AUc4** (0,35 ha environ) : Habitat individuel pur et/ou groupé (R+2 max) à prévoir, pour un total d'environ 3-6 logements sur le secteur.

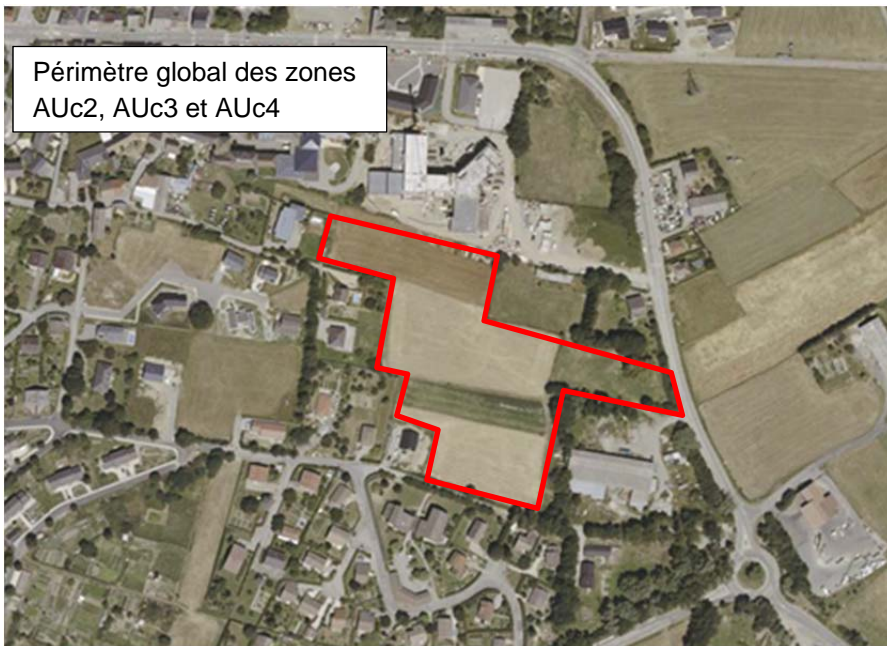


Illustration (Schéma de principe)

