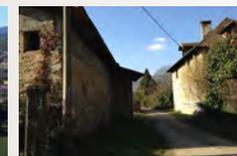


TULLINS FURES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3
Orientations d'Aménagement et de Programmation
(OAP)

*Vu pour être annexé
à la délibération
d'approbation du PLU
en date du*



Généralités

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 Mars 2014, les deux nouvelles ordonnances publiées à la fin de 2015 introduisent et précisent le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est encadré par les articles L.151-6° et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout en respectant les orientations définies par le PADD, elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, l'environnement, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés au titre du L 151-41).

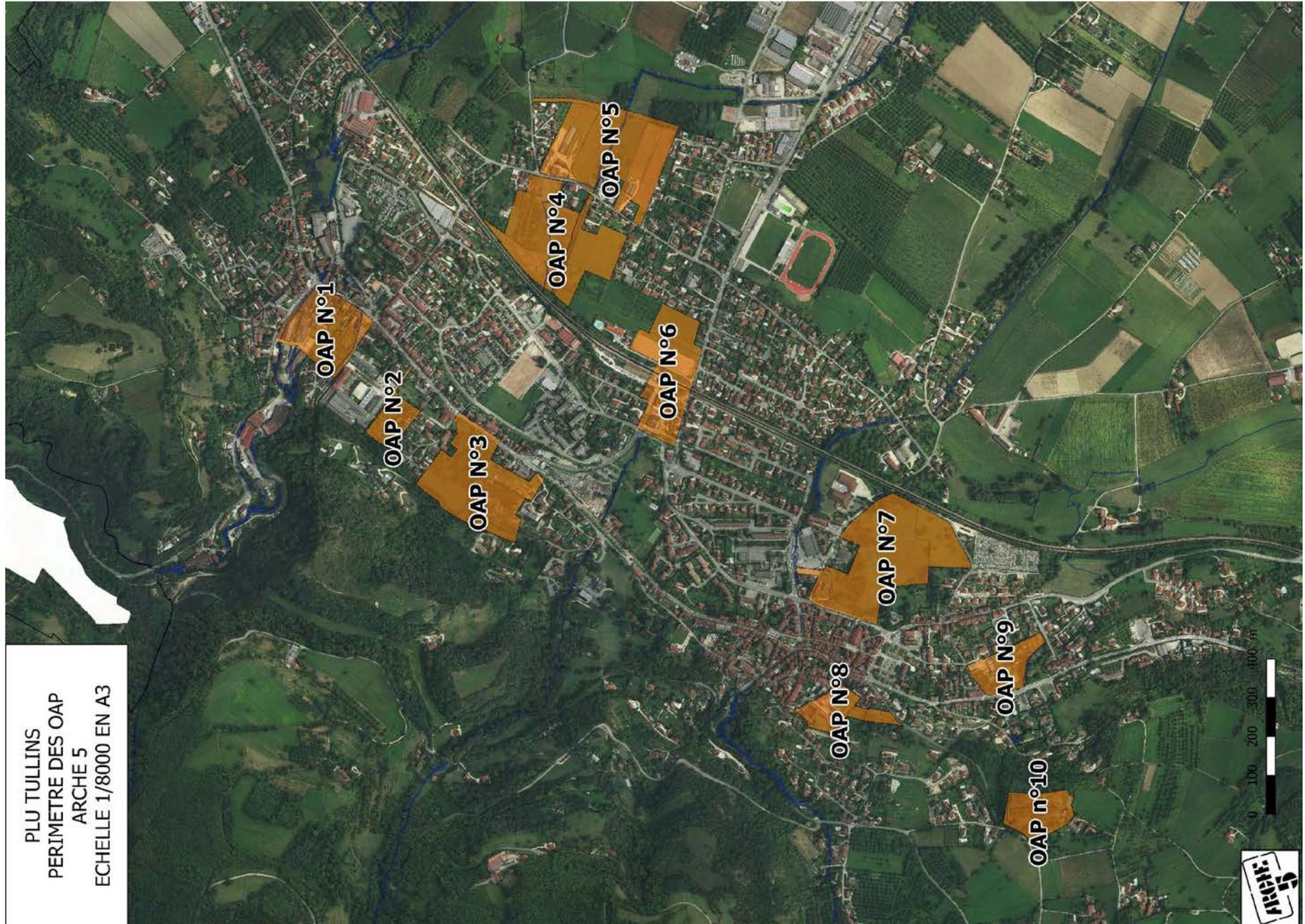
Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets.

Le PLU comprend 10 OAP.



PRESENTATION DES OAP

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : FURES

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : MURETTE

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : BOULUN

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : SALAMOT

Orientation d'aménagement et de programmation n°5 : REVOLAZ

Orientation d'aménagement et de programmation n°6 : GARE

Orientation d'aménagement et de programmation n°7 :

MAISONS NEUVES

Orientation d'aménagement et de programmation n°8 : EX IME

Orientation d'aménagement et de programmation programmatique n°9 :
CHATROUX

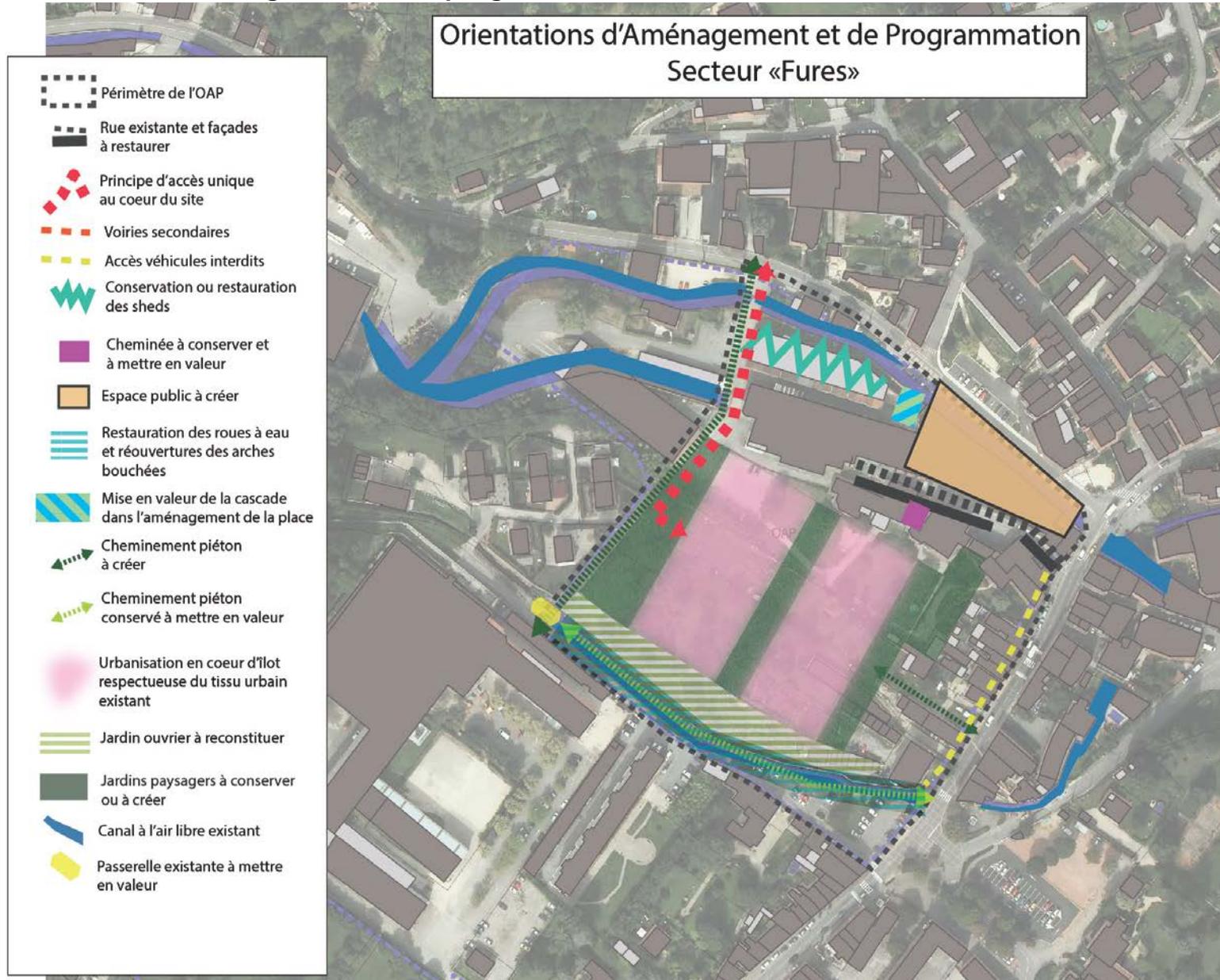
Orientation d'aménagement et de programmation programmatique n°10
: TROUSSATIERE

Chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier.

Chacune d'entre elles est décrite selon les chapitres ci-après :

- Numéro et localisation de l'OAP
- Principes
- Contexte et situation réglementaire
- Orientations
 - o Accès, entrées
 - o Mise en valeur (patrimoniale) et paysagère
 - o Programmation et mixité sociale
- Prescriptions environnementales

Orientation d'aménagement et de programmation n° 1 : FURES



OAP n° 1 : FURES**PRINCIPES :**

Une urbanisation qui doit s'inscrire au sein d'un site patrimonial industriel et naturel

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :**L'OAP de Fures couvre trois zones distinctes du PLU :**

- une zone UI réservée aux activités économiques sur la partie Nord du site,
- une zone UA pour les constructions existantes au bord du boulevard Michel Perret
- une zone « AUa » pour la partie non urbanisée en cœur de site.

La zone « AUa » du PLU répond à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation un cœur d'îlot aujourd'hui constitué de diverses parcelles appartenant à plusieurs propriétaires dont les contraintes en desserte notamment nécessitent de l'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Nous présentons l'orientation d'aménagement en deux parties, d'une part car les deux zones sont indépendantes réglementairement, d'autre part car les temporalités de réalisation sont probablement bien différentes d'un site à l'autre (la requalification du site industriel étant bien plus complexe).

ORIENTATIONS PARTIE NORD DU SITE :

- ▶ Cette partie du site présente des problématiques distinctes de celles de l'urbanisation du cœur d'îlot. Il s'agit en effet aujourd'hui d'un site industriel occupé pour partie et dont certains bâtiments (ceux situés le plus à l'Est) doivent faire l'objet d'une démolition. En lieu et place de ces bâtiments est prévu un espace public qui pourra permettre à terme de remettre en valeur :
 - certaines façades (conservées ou reconstruites) sur la partie Sud de la place vers la rue intérieure existante,

- la cascade existante à l'Ouest de la future place,
- la cheminée repérée comme élément à conserver ou à mettre en valeur (si son état le permet)
- du bâtiment couvert par des sheds (qu'il serait intéressant de restaurer)
- l'aménagement de la place pourrait également être l'occasion de voir s'il est possible de mettre en aérien une partie du canal sur une portion de son linéaire.

ORIENTATIONS ZONE « AUa » :

- ▶ Hormis l'accès qui s'effectue par les usines existantes sur la partie Nord, l'urbanisation de la partie centrale et la mise en valeur de la partie Sud du site peuvent s'effectuer indépendamment de la partie Nord décrite ci-avant.
- ▶ Il s'agit de permettre cette urbanisation en cœur d'îlot tout en conservant et traitant la question des accès et de la perméabilité du site (piétonne notamment).
- ▶ Il s'agit également de prescrire des orientations permettant une urbanisation respectueuse du patrimoine bâti industriel et des formes urbaines spécifiques à ce quartier ancien et typique : implantations en bande le long des voies de maisons ouvrières notamment.

Accès, entrées :

- ▶ Un accès véhicule unique au Nord du tènement par le pont existant (seul moyen de traverser la Fures). En l'état des usines anciennes bordent cette entrée (peu valorisée) mais l'évolution du tissu et la requalification du site industriel permettront à terme de requalifier également cette entrée.
- ▶ Pour des raisons de sécurité, les accès véhicules seront interdits sur le boulevard Michel Perret. En revanche, un accès piéton pourra être créé depuis le site en direction de cet axe.

- ▶ Les perméabilités piétonnes sont importantes pour la mise en valeur de ce site :
 - Un cheminement piéton traversant le site du Nord au Sud devra être réalisé par l'entrée automobile. Il permettra de rejoindre l'aqueduc historique du canal des Moulins qu'il pourra traverser par un pont piéton à l'extrême ouest du site,
 - Un accès piéton pourra être réalisé en direction du boulevard Michel Perret,
 - Le cheminement piéton existant au Sud de l'aqueduc devra être conservé et mise en valeur par la connexion avec le nouveau tracé Nord Sud notamment.

Mise en valeur patrimoniale et paysagère :

Elle s'effectue au travers de plusieurs actions :

- ▶ Une urbanisation qui respecte les tissus existants avec l'implantation de maisons en bande dans un système très organisé et relativement bas afin de ne pas perturber la lecture du site (depuis les vues hautes notamment, l'urbanisation nouvelle viendra se fondre dans le tissu existant) : implantations prédéfinies, hauteurs limitées, restitution de jardins ouvriers sur la partie Sud, (...).
- ▶ Une préservation et une mise en valeur de l'aqueduc sur la partie Sud avec la création de jardins ouvriers en rappel à l'histoire et à l'occupation ancienne et actuelle du lieu. Ces jardins permettront également la mise à distance des constructions et l'ouverture visuelle sur l'aqueduc. Cette mise en valeur pourrait s'accompagner de la restauration des roues à eau et de la réouverture des arches bouchées. Cet axe paysager est d'ailleurs repéré au PADD comme une trame verte à valoriser.



Illustration indicative des principes d'aménagement et des typologies envisageables

Programmation et mixité sociale

Au vu des typologies spécifiques à réaliser sur le site, le nombre de logements théoriques est d'environ 30 logements.

Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

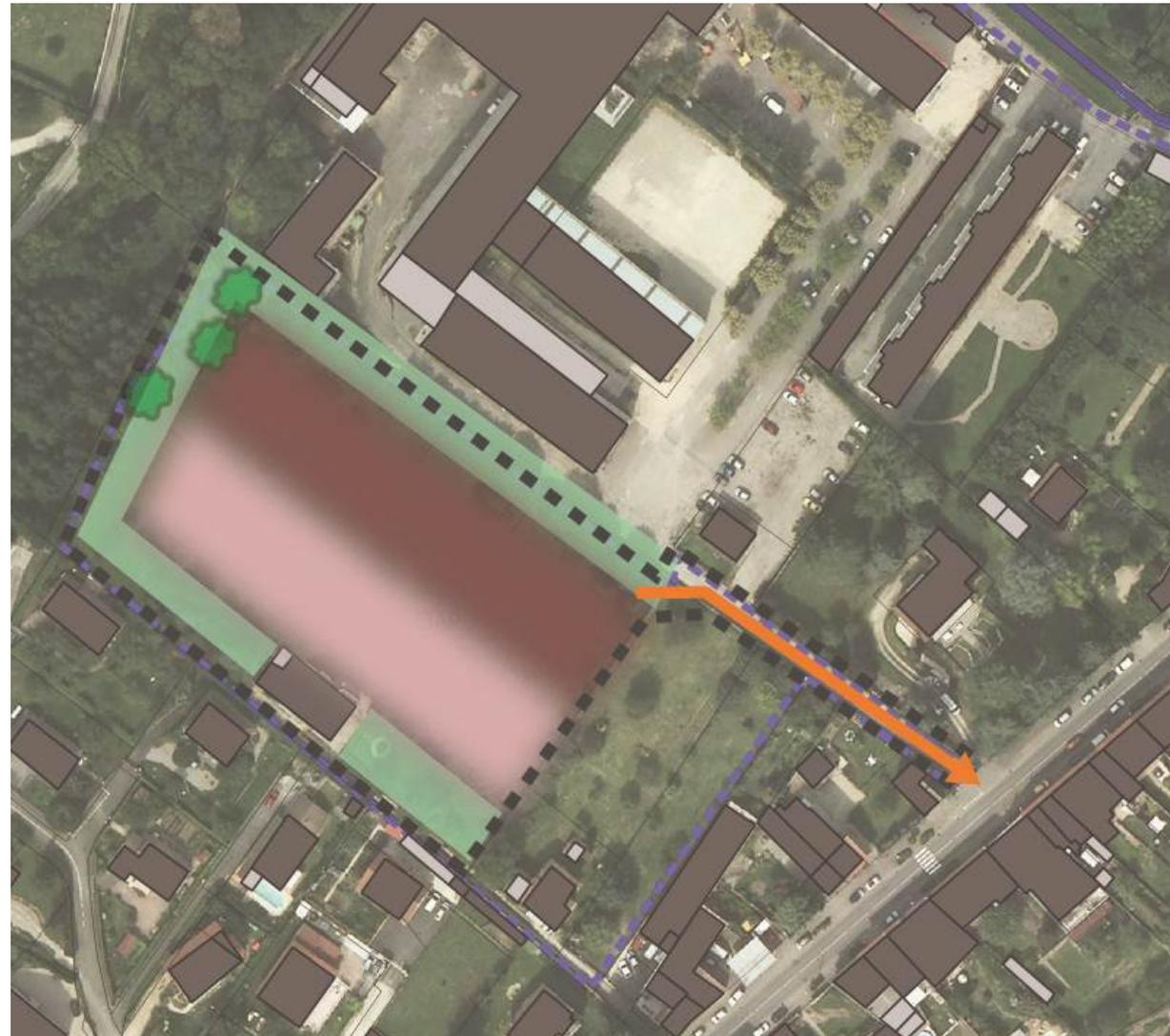
Traitement paysager des espaces publics

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : MURETTE

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur arboré à préserver
-  Transition paysagère avec les existants à créer
-  principe d'accès unique à la zone
-  Lots constructibles avec mixité maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs
-  Espace de transition où des lots libres sont à prioriser



OAP n° 2 : MURETTE**PRINCIPES :**

Une urbanisation à l'interface d'une activité et de pavillonnaires présentant des problèmes d'accès.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

L'OAP de Murette est classée en zone « AUb » car ce secteur est aujourd'hui enclavé et nécessite la mise en œuvre d'un emplacement réservé pour créer une voirie de desserte depuis le Boulevard Michel Perret. Son urbanisation pourra ainsi s'effectuer sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORIENTATIONS GENERALES :

- ▶ Ce secteur est situé à l'interface de tissus très variés :
 - Une usine au Nord,
 - Un habitat plutôt dense à l'Est (dont le tènement limitrophe va s'urbaniser sous forme d'immeubles collectifs),
 - Du pavillonnaire au Sud,
 - La colline et de grands espaces naturels à l'Ouest.
- ▶ Les enjeux de son urbanisation consistent donc essentiellement dans la prise en compte de ces différents éléments avec :
 - des typologies adaptées à l'environnement bâti : plus haut et plus denses sur la partie Nord et Est et plus bas dans la partie Sud en contact avec les pavillonnaires existants,

- une prise en compte des éléments naturels à l'Ouest (et des risques naturels) avec une mise à distance des constructions.
- Un accès unique (étroitesse de la parcelle mais également limitation des accès pour des raisons de sécurité sur le Boulevard Michel Perret) depuis l'Est et le Boulevard Michel Perret.

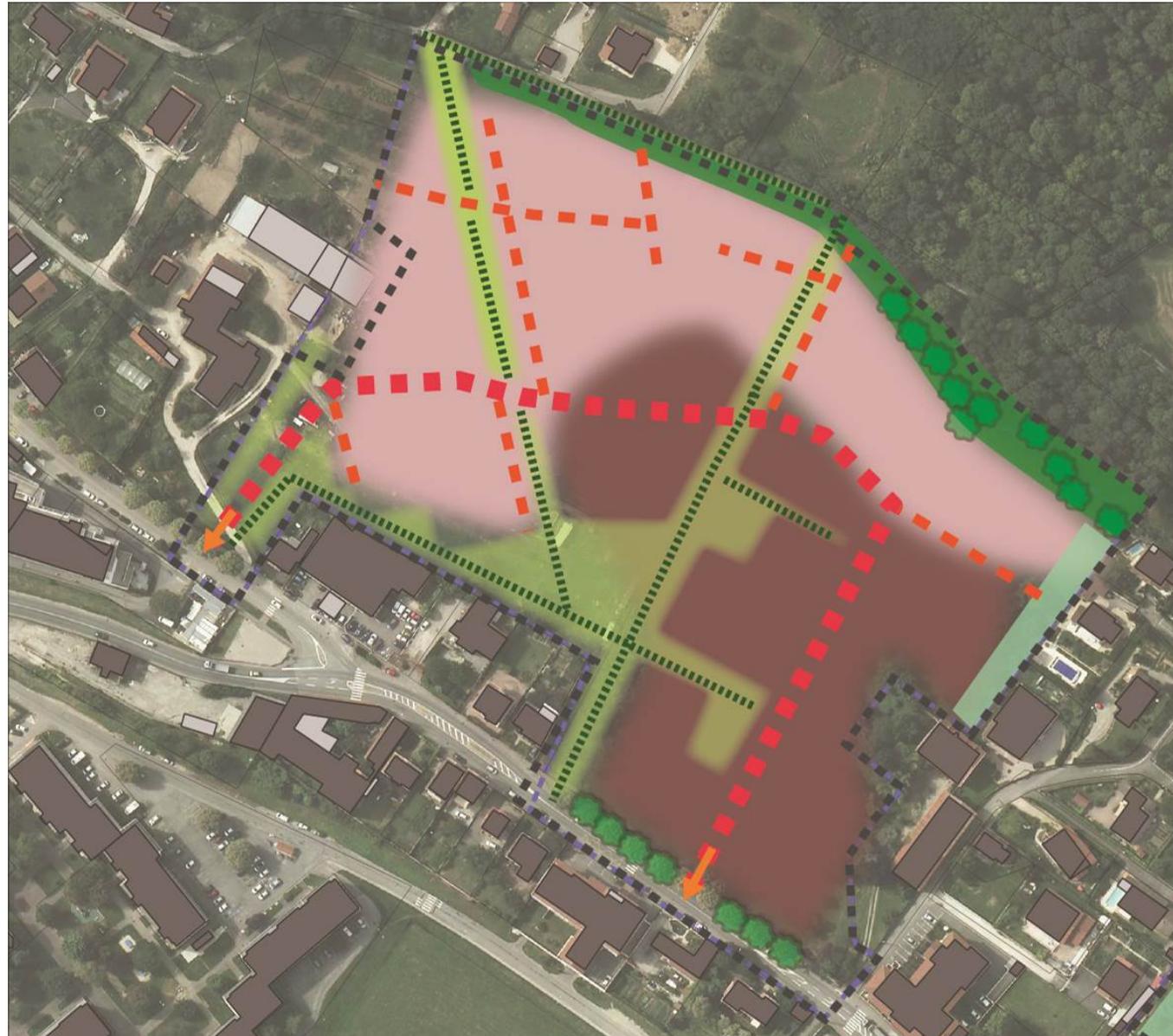
Programmation et mixité sociale

- Ce secteur ne fait pas partie des secteurs dans lesquels le PLU impose une densité minimum à atteindre, néanmoins le site pourrait accueillir au moins une trentaine de logements en mixant les hauteurs et les typologies.
- Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux.

Orientation d'aménagement et de programmation n° 3 : BOULUN

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie structurante reliant le site au système viaire de la commune
-  Voirie secondaire
-  Secteurs arborés à préserver
-  Espaces verts à créer
-  Transition paysagère avec les existants à créer
-  Principe de liaisons douces pour irriguer le site
-  Principe d'accès aux 2 zones constructibles
-  Lots constructibles avec mixité maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs
-  Espace de transition où des lots libres sont à prioriser



OAP n° 3 : BOULUN**PRINCIPES :**

Un site à l'interface entre de grands espaces naturels et une urbanisation assez dense et à développer le long du Boulevard Michel Perret.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le secteur de Boulun est un très grand terrain (de près de 5 hectares) appartenant à 2 propriétaires pour moitié à peu près chacun.

Au vu de ces éléments, le terrain est découpé en deux secteurs « AUc » pour la partie Nord et « AUd » pour la partie Sud. Chacun pourra s'urbaniser indépendamment mais sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs et sous réserve de respecter le règlement et la présente OAP.

Ainsi, afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur tout en laissant la souplesse dans les délais d'urbanisation, l'OAP couvre l'intégralité des deux secteurs et devra être respectée par chacun d'entre eux.

Il est à noter la présence d'une activité agricole au Sud de la zone AUd. Les bâtiments agricoles sont identifiés comme soumis au périmètre de réciprocité ». Tant que cette activité est présente les autorisations d'urbanisme pourront être refusées dans ce périmètre.

ORIENTATIONS :

- ▶ Les principes d'urbanisation du site varient en fonction de la localisation : le terrain présente en effet une pente assez marquée en contact avec les espaces naturels à l'Ouest du terrain alors que la partie Est est plutôt plate.
- ▶ La densité, la mixité des formes, des usages et des typologies urbaines se concentre plutôt sur la partie Nord / Est du site (secteur « AUc »). Celui-ci offre en effet une façade assez importante sur le Boulevard Michel Perret qui, outre le fait d'être un axe important de

la commune, accueille déjà des densités importantes et des occupations du sol variées (commerces, équipements, logements, etc.).

- ▶ Le secteur « AUd » est plus en retrait et plus en contact avec les espaces naturels à l'Ouest et des zones pavillonnaires également à l'Est mais aussi au Sud. Son accès sera plus discret et son urbanisation moins visible depuis les axes principaux de circulation.

Accès, entrées :

- ▶ Le secteur « AUc » accèdera par une entrée unique (pour des raisons de sécurité) depuis le boulevard Michel Perret. Le secteur « AUd » accèdera également par une entrée unique (configuration étroite de la parcelle) depuis le même axe mais avec une entrée située plus au Sud après le nouveau giratoire qui va être réalisé sous peu au croisement du boulevard et de l'avenue du 11 Novembre.
- ▶ Aucun autre accès n'est envisageable sur les parties Sud et Ouest, les voiries existantes étant trop petites et impossible à élargir.
- ▶ A l'intérieur du site, une voirie structurante (mais qui n'a pas nécessairement d'usage public puisqu'il s'agit d'une voirie de desserte interquartier) permet de desservir et de relier les deux secteurs entre eux en assurant un maillage depuis et vers le boulevard Michel Perret. Les autres voiries sont dessinées à titre indicatif.
- ▶ L'OAP prévoit néanmoins la réalisation d'un maillage piéton à l'intérieur du site tout d'abord depuis le boulevard en direction des espaces naturels et du chemin de Boulun à l'Ouest mais également depuis le cœur du site vers le Sud en direction de l'amorce du chemin de Boulun. Un complément pourrait également être réalisé le long du chemin de Boulun en fond de site pour assurer une promenade le long du pied de colline. Un seul de ces tracés a été considéré comme d'enjeu public et a donc été traduit au travers d'une servitude pour cheminement piéton dans le règlement graphique du PLU mais les autres chemins peuvent tout à fait trouver leur place dans l'aménagement de ce futur grand quartier.

Mise en valeur paysagère :

- ▶ Le quartier de Boulun est repéré dans le PADD comme situé sur un axe de trame verte à préserver afin de relier les grands espaces naturels à l'Ouest et le ruisseau du Salamot plus à l'Est. L'OAP traduit donc cette volonté par un espace vert à créer sur cet axe mais dont la localisation et le dimensionnement restent à affiner dans le cadre d'un projet plus précis. Il pourra être constitué d'un espace commun ou de jardins privés, l'essentiel étant de conserver cette trouée verte dans l'aménagement, sans coupure (ou très limitée) et sans clôture ni obstacle pour le déplacement des espèces.
- ▶ Des arbres ou des secteurs arborés ont également été repérés : le long du chemin de Boulun au Nord du terrain et le long du boulevard à l'Est de la zone « AUC
- ▶ Enfin, l'OAP indique un certain nombre d'espaces verts à créer, l'idée étant de proposer une trame paysagère structurante mais dont la localisation et le dimensionnement restent également à affiner. Ces sont les espaces privés des copropriétés ou des lots qui fabriqueront cette trame.

Légende

	petit collectif (environ 21 logements 70m ² SP moyen) R+2
	petit collectif (environ 9 logements 70m ² SP moyen) R+2
	Collectif (environ 27 logements 70m ² SP moyen) R+2
	Collectif (environ 40 logements 70m ² SP moyen) R+3
	logement individuel pur
	logement individuel groupé (90 à 140m ² SP) R+1



Programmation et mixité sociale

- ▶ Comme illustré sur le croquis ci-contre, il est demandé une variété de typologies et de programmes de logements. Les épannelages devront tenir compte de la pente et de la densité souhaitée : plus haute et plus denses vers le boulevard à l'Est et plus bas et moins dense en allant vers l'Ouest. Les constructions situées le long du boulevard pourront également accueillir des commerces ou des services en rez-de-chaussée.

logements locatifs sociaux sur chacun des secteurs.

- ▶ En termes de densité, les tests réalisés sur le site permettent d'estimer qu'il est réalisable d'envisager une densité d'au moins 40 lgts / ha. Cette densité peut même être plus importante à l'ilot sur les secteurs les plus denses notamment près du boulevard. Sans être un enjeu en tant que tel, il est important d'intégrer la notion d'économie d'espace et donc de densité ou de densification nécessaires à cette économie.

- Il est également important de ne pas omettre la qualité de vie et la qualité urbaine de ces futurs grands quartiers en trouvant l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces de respiration et d'échange indispensables à cette qualité de vie.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager des espaces publics

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés le long des voiries.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables. S'inscrivant sur une trame verte urbaine, les murs pleins et murets sont interdits.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

Une attention particulière est portée sur la partie Ouest du site, où les fortes pentes induiront des volumes d'eaux pluviales plus importants que sur le reste du site.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

Performance acoustique

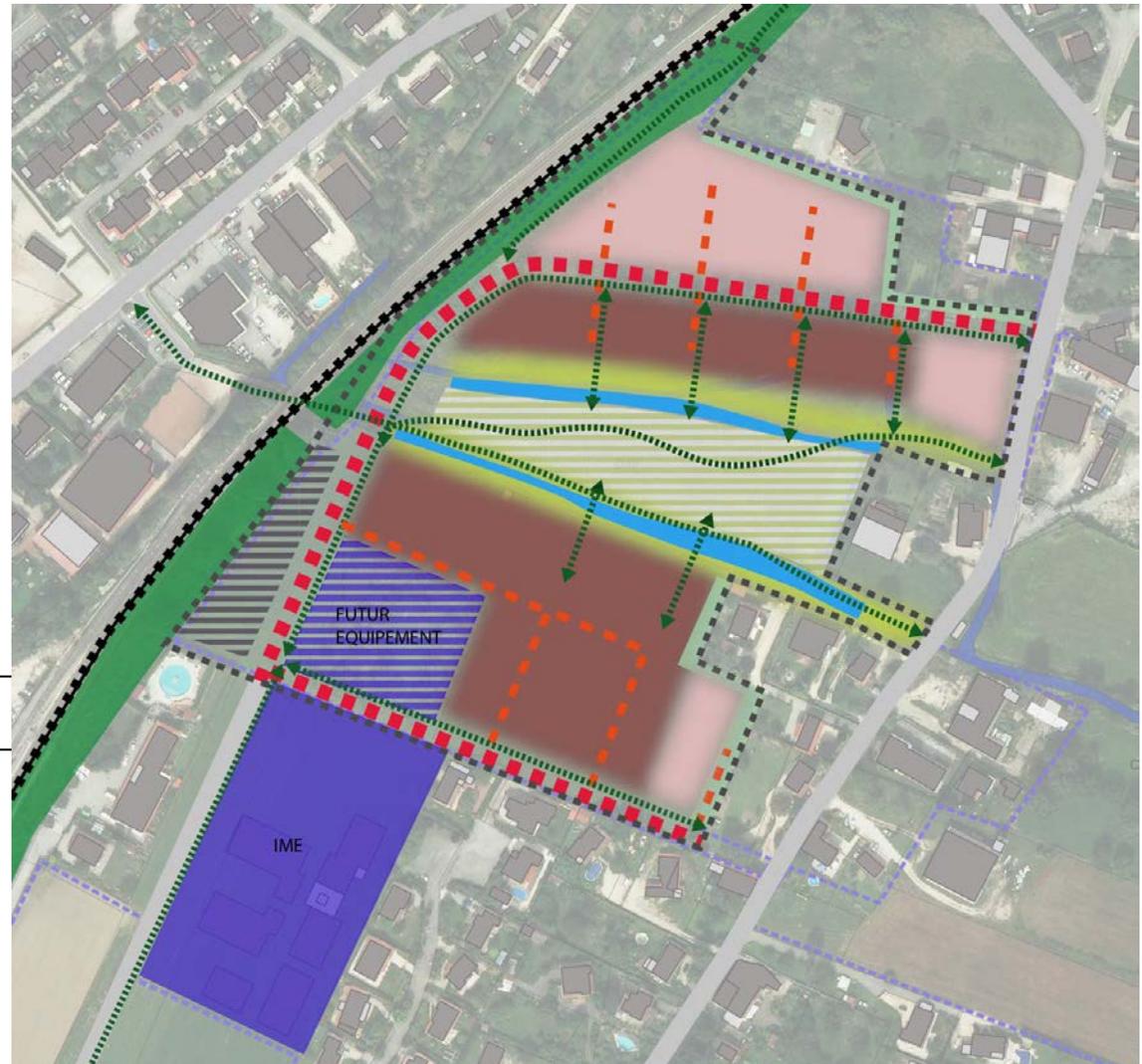
Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique. L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par le boulevard Michel Perret.

Orientation d'aménagement et de programmation n° 4 : SALAMOT

Légende

-  Périmètre de l'OAAP
-  Principe de voirie structurante reliant le site au système viarie de la commune
-  Voiries de desserte secondaires
-  Traitement des eaux pluviales / Champ d'expansion des crues
-  Traitement végétal des abords du Ruisseau du Salamot
-  Transition paysagère avec les existants à créer
-  Espaces verts existants ou à créer le long de la voie ferrée
-  Equipements existants (IME)
-  Futur équipements
-  Zone de parkings
-  Principe de liaisons douces pour irriguer et traverser le site
-  Lots constructibles avec mixité maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs
-  Espace de transition ou des lots libres sont à prioriser

Illustration indicative des principes d'aménagement et des typologies envisageables



OAP n° 4 : SALAMOT**PRINCIPES :**

Une urbanisation répondant à la fois à un enjeu de densification au vu de sa proximité avec la gare et à l'intégration dans son environnement bâti peu dense et naturel qualitatif mais contraint.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le secteur du Salamot est un très grand terrain (de près de 6 hectares) dont une très grande partie appartient à 1 seul propriétaire et la partie Sud-Ouest à la collectivité (terrain acquis sous emplacement réservé pour un équipement public).

Au vu de ces éléments, le terrain est découpé en deux secteurs « AUe » pour la grande partie à urbaniser et « UB » pour les terrains publics dans la continuité du zonage autour du quartier gare (secteur à densifier dans le PADD).

La zone « AUe » s'urbanisera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement et sous réserve de respecter le règlement et de la présente OAP.

ORIENTATIONS :

- ▶ Les enjeux en termes d'urbanisation de ce site résident dans deux thèmes : l'intégration des futures constructions dans leur environnement bâti tout en assurant une certaine densité au vu de la proximité avec la gare et la mise en valeur de l'espace vert central qui fait office de champ d'expansion des crues, de gestion des eaux pluviales, mais constitue également le cœur vert de cette urbanisation.

Les futurs habitants de ce grand quartier, mais également les autres habitants de la commune, pourront en effet bénéficier de cet espace qu'il est important d'ouvrir sur la ville.

Accès, entrées, cheminements piétons :

- ▶ L'accès principal s'effectuera par l'avenue Nelson Mandela au Sud-Ouest et une connexion est prévue au Nord avec le chemin du Salamot afin de prévoir un maillage de la circulation. A l'intérieur du site ce sont des voiries de desserte dont la localisation précise sera déterminée par le plan de composition final de l'opération. Elles sont localisées à titre indicatif.
- ▶ Les cheminements piétons sont une composante importante dans l'aménagement de ce quartier, en particulier autour du futur parc. Ils permettront de l'ouvrir aux habitants extérieurs au quartier et le rendront lisible à l'échelle communale.
- ▶ Comme les aménagements qu'il pourra accueillir, ces accès piétons seront localisés également en fonction des contraintes liées au rôle de champ d'expansion des crues que cet espace doit également jouer.

Mise en valeur paysagère :

- ▶ Le « parc » central jouera plusieurs rôles à l'échelle du quartier mais également de la ville :
 - Champ d'expansion des crues du Salamot, risque inhérent sur le quartier, et intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
 - Espace de respiration vert autour d'un ruisseau symbolique de la ville,
 - Continuité écologique entre les grands espaces naturels du plateau des Chambarans et la plaine agricole de l'Isère la plus importante de la commune,

- Situé à proximité de zones d'équipements, il pourra être utilisé par les habitants extérieurs au quartier ce qui permettra de l'ouvrir et de créer un lieu de vie important.
 - Le traitement des limites entre l'urbanisation et ce parc (clôtures, types de haies, ouvertures visuelles suffisantes et sécurisantes notamment) ainsi que les accès piétons sont essentiels à la mise en valeur du ruisseau et du parc...
 - Pour ce faire, les clôtures seront obligatoirement grillagées et sans muret, doublées d'une haie vive de moyenne hauteur avec arbres à port haut autorisés et essences locales panachées. Le grillage sera de type acier inoxydable simple torsion ; La hauteur totale du dispositif ne pourra excéder 1,60 m pour l'ensemble (hors arbres).
- ▶ L'urbanisation de ce site devra également tenir compte des nuisances liées à la voie ferrée située à proximité. C'est la raison pour laquelle, il est privilégié la conservation des espaces verts existants le long de la voie ferrée et le recul des implantations des constructions afin de ne pas les exposer à ces nuisances. L'orientation du bâti permettra également de limiter les nuisances à l'intérieur du site.
 - ▶ Les enjeux, en termes de végétalisation du site, passent également par l'aménagement des espaces de transition (public/privé, privé/existant, ...). Le traitement devra être végétalisé (pas d'implantation directe des constructions principales le long des limites avec les existants).
- Programmation et mixité sociale**
- ▶ Comme illustré sur le croquis ci-dessus il est demandé une variété de typologies et de programmes de logements (limiter le nombre d'individuels purs et privilégier les maisons groupées, les intermédiaires ou les petits collectifs). Les épannelages devront tenir compte des existants en périphérie du site et de la densité souhaitée : plus haute et plus denses autour du futur parc et plus bas et moins dense en allant vers l'extérieur du site.
 - ▶ Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux.
 - ▶ En termes de densité, les tests réalisés sur le site permettent d'estimer qu'il est réalisable d'envisager une densité d'au moins 45 lgts / ha. Le respect de cette densité est important car le quartier est situé dans l'espace d'intensification urbaine et se doit, à ce titre, d'accueillir un certain nombre de logements.
 - ▶ Cette densité a été établie à partir de :
 - la physionomie actuelle des lieux : espaces très ouverts avec de larges vues sur l'environnement naturel,
 - son environnement, bâti et non bâti : constructions exclusivement individuelles assez basses et espaces très végétalisés
 - la présence d'eau et donc la difficulté à réaliser par exemple des parkings en sous-sols ce qui nécessairement va entraîner une consommation d'espace pour la réalisation de ces stationnements et freiner la densification,
 - le travail effectué sur le plan de composition.
 - ▶ La densité proposée représente une densification par rapport à ce que prévoyait le PLU et reste tout à fait compatible avec les exigences du SCOT en la matière.
 - ▶ Il est également important de ne pas omettre la qualité de vie et la qualité urbaine de ces futurs grands quartiers en trouvant l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces de respiration et d'échange indispensables à cette qualité de vie.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager des espaces publics

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Les essences plantées devront être locales.

Le parc entre les bras du Salamot devra contenir un espace « naturel », c'est-à-dire géré de manière à favoriser la biodiversité. Des hibernaculum et des hôtels à insectes peuvent également être envisagés sur les abords, en dehors des espaces inondés.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être paysagés, plantés avec des essences hydrophiles.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables. S'inscrivant sur une trame verte, les murs pleins et murets sont interdits.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

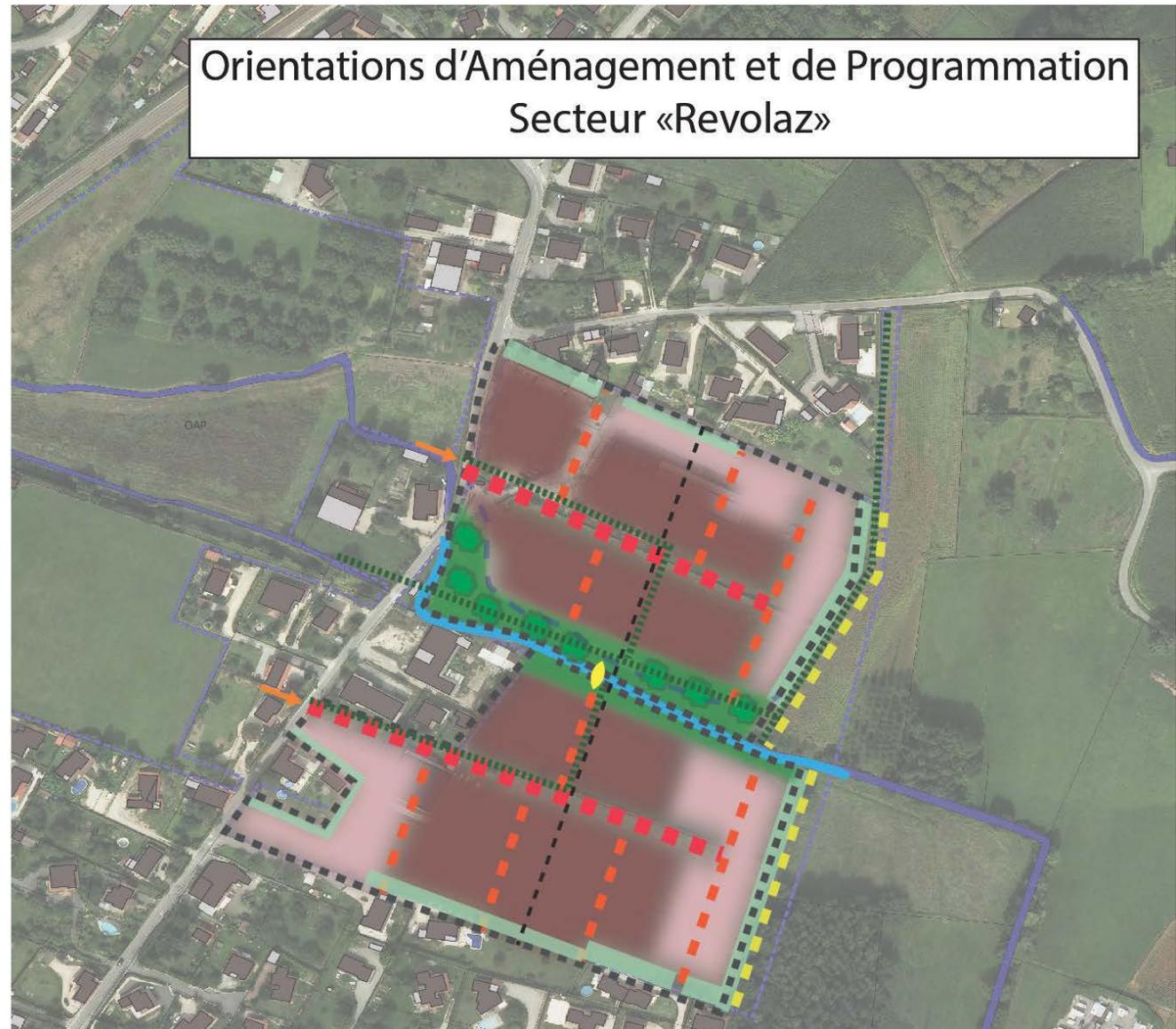
Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par la voie ferrée.

Orientation d'aménagement et de programmation n°5 : REVOLAZ

Légende	
	périmètre de l'OAP
	principe de voirie structurante reliant le site au système viaire de la commune
	voiries secondaires
	accès véhicules interdits
	principe d'accès aux 2 zones constructibles
	lots constructibles avec mixité maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs
	espace de transition ou des lots libres sont à prioriser
	secteurs arborés à préserver
	transition paysagère avec les existants à créer
	Ruisseau
	Pont modes doux
	principe de liaisons douces pour irriguer le site



OAP n° 5 : REVOLAZ**PRINCIPES :**

Un site à l'interface entre de grands espaces ouverts et agricoles et une urbanisation existante ou à venir de l'autre côté de la rue du Salamot

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le secteur de la Révolaz est constitué de deux entités distinctes séparées par le ruisseau du Salamot qui coupe le secteur en deux parts à peu près égales.

En termes de zonage, la partie Est des deux sites a été classée en zone « AU » dans l'attente de la réalisation des voies publiques de desserte des deux terrains (2 emplacements réservés).

La partie Ouest des deux terrains est découpée en deux secteurs « AUf » pour la partie Nord et « AUg » pour la partie Sud. Chacun pourra s'urbaniser indépendamment mais sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs et sous réserve de respecter le règlement et la présente OAP.

Ainsi, afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur tout en laissant la souplesse dans les délais d'urbanisation, l'OAP couvre l'intégralité des deux secteurs et devra être respectée par chacun d'entre eux.

ORIENTATIONS :

- ▶ Les principes d'urbanisation du site illustré par l'OAP consistent à intégrer les futures constructions aux existants (principes des épannelages en limite de zones) et à l'environnement naturel : présence du Salamot et de zones humides au centre des deux entités et espaces agricoles humides ouverts sur la partie Est.

Accès, entrées, cheminements piétons :

- ▶ Chaque secteur (« AUf » et « AUg ») accèdera par une entrée unique (pour des raisons de sécurité) depuis la rue du Salamot à l'Ouest du site.
- ▶ Aucun autre accès n'est envisageable sur les parties Nord, Sud et Est, soit parce qu'elles sont entièrement urbanisées, soit parce que ce sont des espaces agricoles.
- ▶ Les voiries pourront se rejoindre à l'intérieur des 2 sites pour créer un bouclage mais cela n'est pas obligatoire.
- ▶ Les voiries automobiles sont interdites sur la façade Est en limite avec la zone agricole. L'objectif est de ne pas créer de confusion sur un développement urbain éventuel sur ce secteur. La zone est bordée à l'Est par une zone humide qui n'est pas et ne sera pas constructible.
- ▶ Les maillages entre les zones seront à minima piétons (1 servitude pour cheminement piéton inscrite dans le règlement graphique reliant les deux entités Nord et Sud et se prolongeant à l'Est vers la zone agricole). Un cheminement piéton est également prévu depuis le Salamot en direction du Nord au bord de la zone agricole (même servitude qui se prolonge).

Mise en valeur paysagère :

- ▶ La limite entre la zone humide ou la zone agricole à l'Est et la zone bâtie doit être constituée par des jardins ou des haies diversifiées (qui rappellent les haies agricoles), éventuellement complétée par un cheminement piéton. Les murs et murets sont interdits en direction de l'espace agricole.
- ▶ Les abords du Salamot (par ailleurs en zone inconstructible vis-à-vis des risques naturels) sont également des espaces à mettre en valeur du point de vue paysager.
- ▶ Le traitement des limites entre l'urbanisation et cet espace (clôtures, types de haies) sont essentiels à la mise en valeur du ruisseau.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager des espaces publics

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés le long des voiries.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables. S'inscrivant sur une trame verte urbaine, les murs pleins et murets sont interdits, en particulier en bordure des espaces agricoles.

Les clôtures imperméables au déplacement de la faune, à proximité du cours d'eau, sont interdites. Les limites séparatives devront être, dans la mesure du possible, végétalisées.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation, ...

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

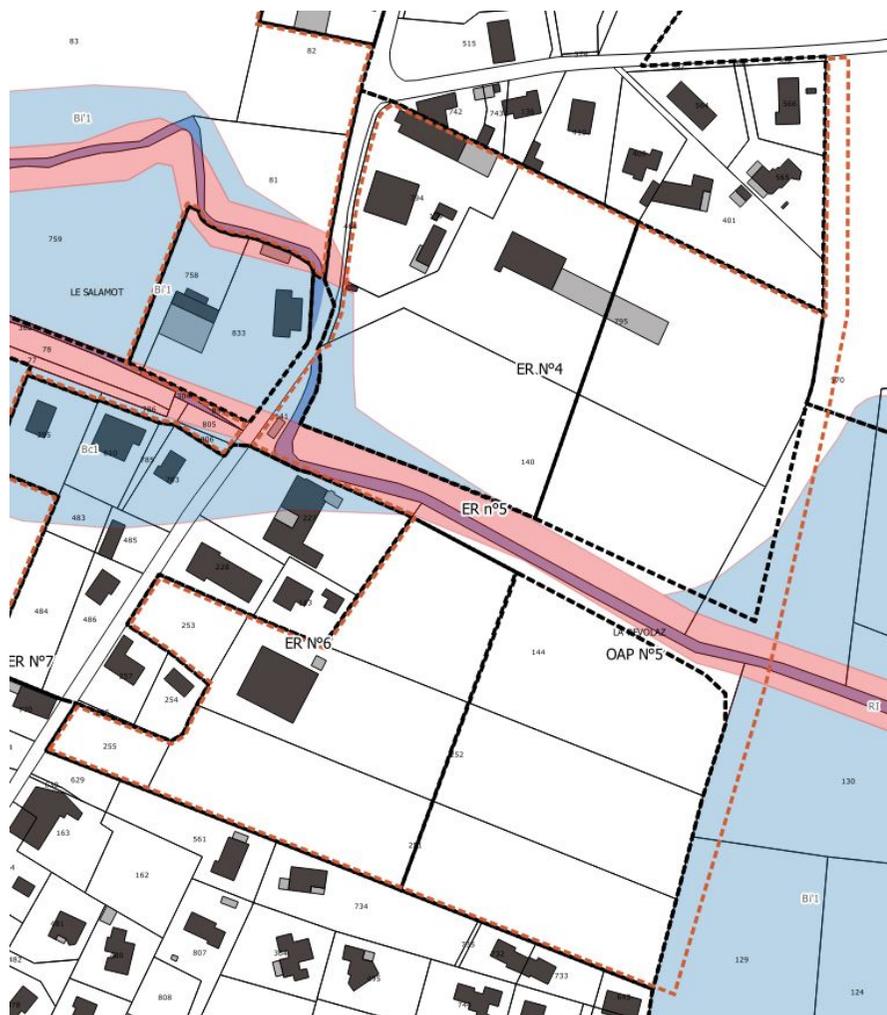
Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

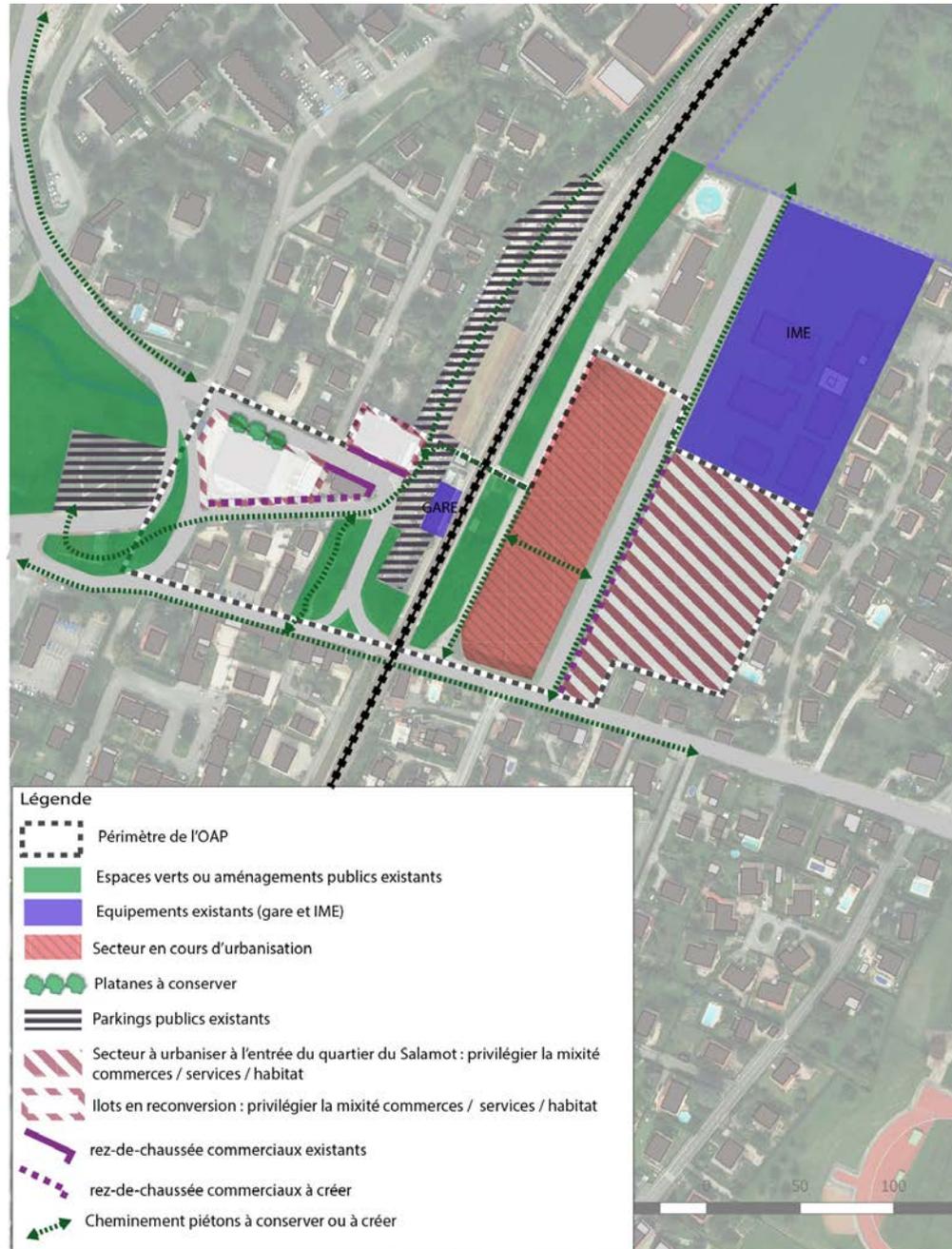
Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

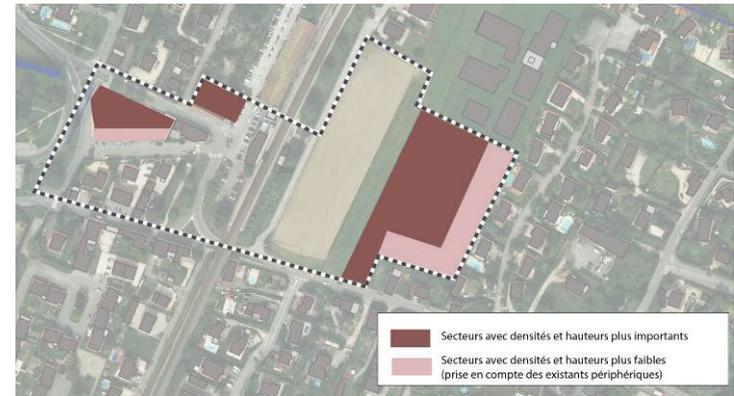
Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).





Orientation d'aménagement et de programmation n° 6 : GARE



OAP n° 6 : GARE**PRINCIPES :**

Quelques ilots en reconversion ou en mutation urbaine pour venir compléter l'urbanisation du quartier gare.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le quartier de la gare est un quartier central et présentant de forts enjeux en termes de densification. Il est également quasiment entièrement urbanisé et il est raccordé aux différents réseaux et très bien desservi par le système viaire. Il est donc classé en zone « UB » au PLU.

ORIENTATIONS :

Des aménagements publics récents sont venus redonner une nouvelle image aux abords de la gare (parkings, espaces publics, sécurisation de l'avenue de la gare et de l'avenue du 11 Novembre).

Des constructions récentes sont également venues densifier l'îlot central et la partie Sud de la gare en dessous de la voie ferrée.

Le site occupé par la coopérative agricole pourrait également muter et laisser la place à une opération mixte de commerces / services / habitat. Les disponibilités foncières ne sont pas très importantes et le cadre urbain est plutôt bien défini.

L'OAP consiste surtout à résumer les actions réalisées, dresser un état des lieux et montrer les potentiels restant et les enjeux en termes de mixité urbaine et de densification d'un secteur stratégique très bien situé en face de la gare.

Accès, entrées :

- ▶ Le quartier possède principalement 3 ilots encore urbanisables ou mutables :

- le terrain en dessous de l'IME au Sud de la voie ferrée qui est desservi par la nouvelle voirie d'accès au quartier du Salamot (et longé par des aménagements paysagers et piétons,
- Le site en reconversion de la coopérative agricole directement desservi par l'avenue du 11 Novembre (le cœur d'îlot peut également être desservi par l'avenue de la Gare le cas échéant),
- L'îlot situé à l'angle de l'avenue du 11 Novembre et de la rue Pierre et Marie Curie qui accueille en rez-de-chaussée un fleuriste et un caviste (mais dont les étages pourraient faire l'objet d'une réhabilitation intéressante) est également directement desservi par des voiries publiques.

Mise en valeur paysagère :

- ▶ Le site est aujourd'hui plutôt minéral malgré des aménagements autour des voiries qui apportent un peu de respirations vertes. La liaison avec les espaces naturels situés à l'Ouest devrait être améliorée par la mise en valeur du parc situé le long du Médalon qui longe l'hôpital et par la valorisation de la rangée de platanes existant le long de l'avenue du 11 Novembre. La traversée de la voie ferrée reste une limite difficile à franchir ou à améliorer.

Programmation et mixité sociale

- ▶ Le secteur est situé dans l'espace d'intensification urbaine et à ce titre les futures constructions devront respecter une densité au moins égale à 60 lgts / ha.
- ▶ Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux sur les secteurs situés à l'Ouest de la voie ferrée (voir le règlement graphique).

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**Traitement paysager des espaces publics**

Les voies de circulation et les cheminements piétons devront, dans la mesure du possible, s'accompagner de plantation.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales pourront être intégrés le long des voiries.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements, neuf ou réhabilités, devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

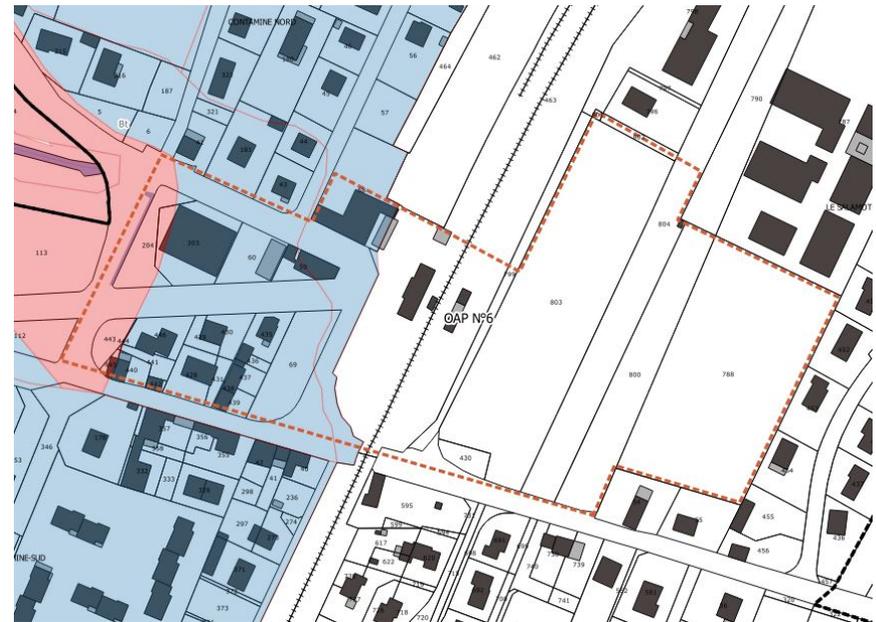
Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par la RD45 et la voie ferrée.

Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).



Orientation d'aménagement et de programmation n°7 : MAISONS NEUVES :

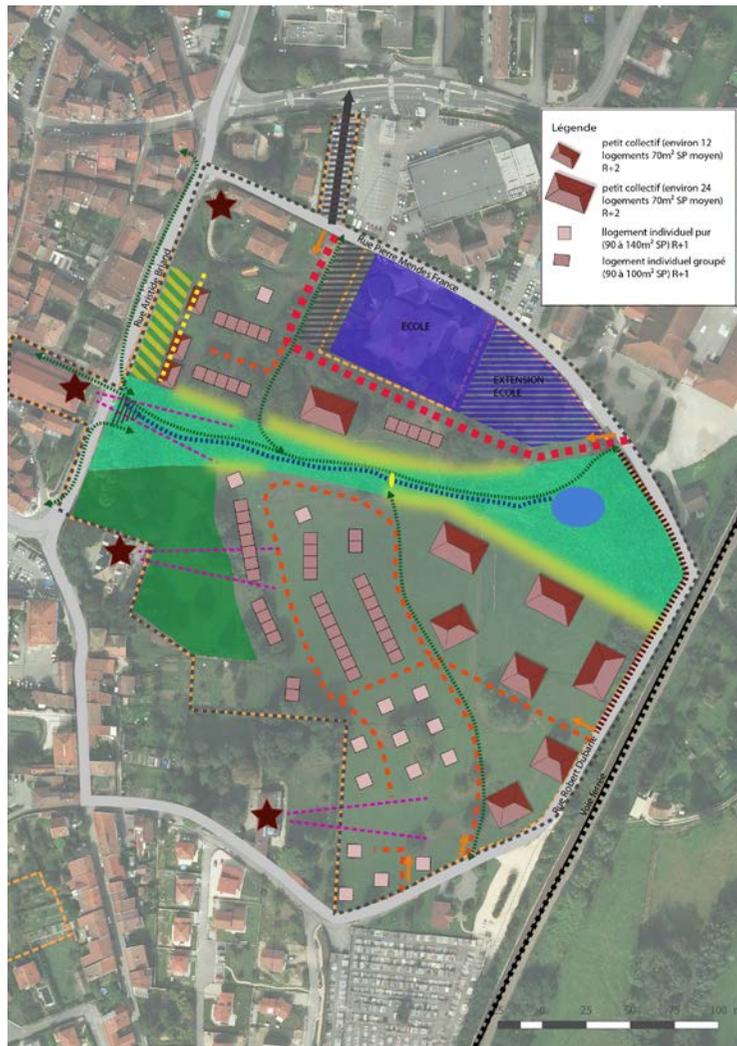
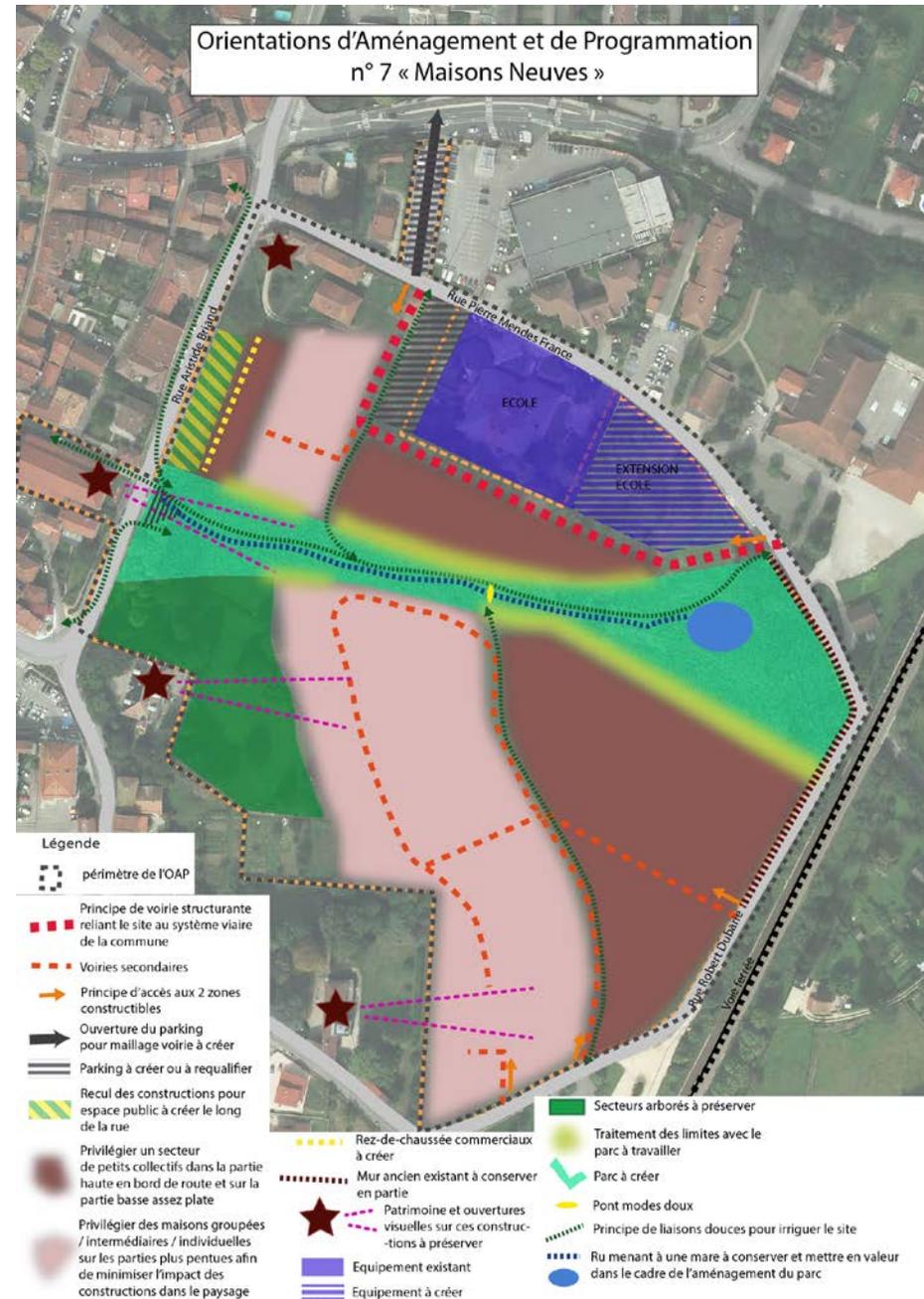
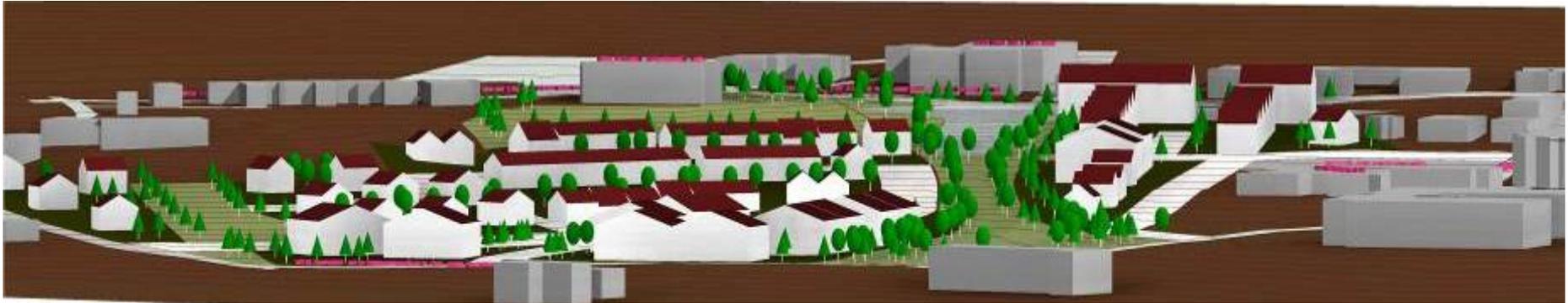


Illustration indicative des principes d'aménagement et des typologies envisageables





OAP n° 7 : MAISONS NEUVES**PRINCIPES :**

Un très grand ilot en cœur de ville présentant des potentiels importants, des sensibilités paysagères et environnementales et un enjeu de mise en valeur du patrimoine existant important.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le tènement situé entre la rue Aristide Briand à l'Ouest, la rue Pierre Mendès France au Nord, la rue Robert Dubarie à l'Est et au Sud présente une surface importante d'environ 6.6 hectares. Il appartient à un seul propriétaire.

En termes de zonage :

- La parcelle occupée par une habitation et une grange au croisement Nord / Ouest, l'école existante au Nord du site et son extension (emplacement réservé à l'Est de l'école) ont été classés en zone UB (réseaux en bord de voie et urbanisation indépendante du cœur de zone,
- La partie Nord (hors « UB ») a été classée en zone « AUH » qui pourra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale sous réserve de respecter le règlement et de la présente OAP,
- La partie Sud a été classée en zone « AU » dans l'attente de la réalisation des réseaux la desservant.

Ainsi, afin de montrer la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur tout en laissant la souplesse dans les délais d'urbanisation, l'OAP couvre l'intégralité des deux secteurs. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU » elle pourra être modifiée si besoin sur cette partie Sud.

ORIENTATIONS :

L'aménagement de ce grand tènement répond à la nécessaire prise en compte et mise en valeur de plusieurs éléments bâtis patrimoniaux dont l'église située de l'autre côté de la rue Aristide Briand et le château situé au centre Ouest du tènement.

Pour ce faire, l'OAP intègre plusieurs enjeux importants :

- Une prise en compte de la topographie très contrainte : une déclivité de plus de 30m depuis la rue Aristide Briand à l'Ouest en direction de la voie ferrée à l'Est (les courbes de niveaux apparaissent d'ailleurs sur l'OAP pour illustrer cette spécificité). Cette prise en compte influe à la fois sur le positionnement des futures constructions et de leurs voiries de desserte notamment et sur les hauteurs prévues sur ce site qui sont relativement basses au vu de la position assez stratégique en cœur de ville.
- La mise en valeur de trois édifices patrimoniaux situés à l'Est du site : l'église par le recul des constructions et par la création d'un parc qui ouvre des perspectives visuelles depuis le bas du site (elles sont aujourd'hui très peu perceptibles car le site est entouré de hauts murs sur une grande partie de son linéaire (y compris le long de la rue Aristide Briand à l'Ouest) ou le long de la rue Pierre Mendès France au Nord Est) ; le château et la maison de maître par l'inscription d'espaces verts inconstructibles permettant la mise en valeur de ces constructions.

Accès, entrées, cheminements piétons :

- ▶ Sur la partie Nord, les accès au site s'effectueront exclusivement depuis la rue Pierre Mendès France :
- Un premier accès pourra se localiser à l'Ouest de l'école afin de desservir les constructions localisées sur la rue Aristide Briand sur laquelle les accès automobiles sont interdits. Sur cette rue, la volonté est d'élargir l'espace public et de reculer les constructions afin d'apporter un peu de respiration dans un tissu

assez contraint. En revanche, les RDC des constructions localisées en bord de voie pourront accueillir des commerces et services qui pourront être accessible depuis la rue haute.

- Un second accès pourra se localiser à l'Est de l'extension prévue pour l'école afin de ne pas concentrer l'accès au site par une seule entrée et ne pas surcharger le carrefour entre la rue Pierre Mendès France et la rue Aristide Briand.
- ▶ Sur la partie Sud, les accès au site s'effectueront depuis la rue Robert Dubarle. De la même manière, il serait intéressant de prévoir deux accès afin de ne pas concentrer trop les entrées / sorties au site.
- ▶ A l'intérieur du tènement un maillage entre les voiries de desserte pourrait être envisagé mais il aurait l'inconvénient de couper le parc central qui pourrait conserver un usage exclusivement piéton. Cette possibilité sera éventuellement à étudier lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU » Sud.
- ▶ Les cheminements piétons Est / Ouest seront principalement assurés dans le parc central. Un maillage Nord / Sud lors de l'aménagement de la zone « AU » pourrait également être intéressant à réaliser.
- ▶ Il faudra également veiller à assurer les liaisons piétonnes avec le centre-bourg de la commune et les rues commerçantes qui le composent. Un enjeu important réside dans la traversée de la rue Aristide Briand pour faciliter ces déplacements.

Mise en valeur paysagère :

- ▶ Le site est aujourd'hui très ouvert et composé d'une prairie et de quelques arbres. Les perspectives depuis le bas du site sont assez ouvertes notamment en direction des bâtiments patrimoniaux (l'église et le château). Depuis le haut du site il n'y a pas de perspective puisque ce dernier est masqué par un haut mur.
 - ▶ La volonté de mettre en valeur la perspective sur l'église, de conserver un fil d'eau repéré depuis le haut du site en direction d'une mare localisée à l'Est vers la rue Pierre Mendès France et de mettre en valeur ladite mare, ont conduit à l'inscription d'un grand parc localisé en partie centrale et traversant le site d'Ouest en Est.
- ▶ Un deuxième dégagement est également prévu autour du château afin de le mettre en valeur et d'éloigner les futures constructions de cet édifice.
 - ▶ Un troisième dégagement est également prévu autour de la maison de maître au Sud afin de la mettre en valeur et d'éloigner les futures constructions de cet édifice (ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une servitude privée d'inconstructibilité ayant le même objet).
 - ▶ Le traitement des limites entre l'urbanisation et le parc (clôtures, types de haies, ouvertures visuelles suffisantes et sécurisantes notamment) ainsi que les accès piétons sont essentiels à la mise en valeur du ruisseau et du parc....
 - ▶ Pour ce faire, les clôtures seront obligatoirement grillagées et sans muret, doublées d'une haie vive de moyenne hauteur avec arbres à port haut autorisés et essences locales panachées. Le grillage sera de type acier inoxydable simple torsion ; La hauteur totale du dispositif ne pourra excéder 1,60 m pour l'ensemble (hors arbres).
 - ▶ Les espaces verts privés des copropriétés ou des lots viendront compléter ce dispositif paysager.
 - ▶ Il serait également intéressant de garder la trace de la présence du mur au Sud / Est du site, pas nécessairement dans sa totalité afin d'ouvrir le parc mais partiellement.

Programmation et mixité sociale

- ▶ Le secteur est bien situé par rapport au cœur de la ville mais il n'est pas situé dans l'espace d'intensification urbaine et présente des sensibilités environnementales et paysagères qui conduisent à proposer que les futures constructions respectent une densité

d'environ 40 lgts / ha (qui pourrait être supérieure sur la partie Nord (zone « AUh ») à condition de respecter les principes décrits dans l'OAP.

- ▶ Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux sur le secteur.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager des espaces publics

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés le long des voiries.

Le parc central devra contenir un espace « naturel », c'est-à-dire géré de manière à favoriser la biodiversité. Des hibernaculum et des hôtels à insectes peuvent également être envisagés sur les abords, en dehors des espaces inondés. Enfin la mare et ses abords devront être préservés aussi bien pendant la réalisation des travaux qu'après.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables. S'inscrivant sur une trame verte urbaine, les murs pleins et murets sont interdits à l'exception de la partie Sud, le long de la Rue Robert Dubarle, où ils sont autorisés à condition de ne pas occuper tout le linéaire de la parcelle.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

Une attention particulière est portée sur la partie Est du site, où les fortes pentes induiront des volumes d'eaux pluviales plus importants que sur le reste du site. A ce titre, la mare et ses abords pourront être utilisés pour la gestion des eaux pluviales à condition de ne pas entraîner une altération chimique du milieu.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

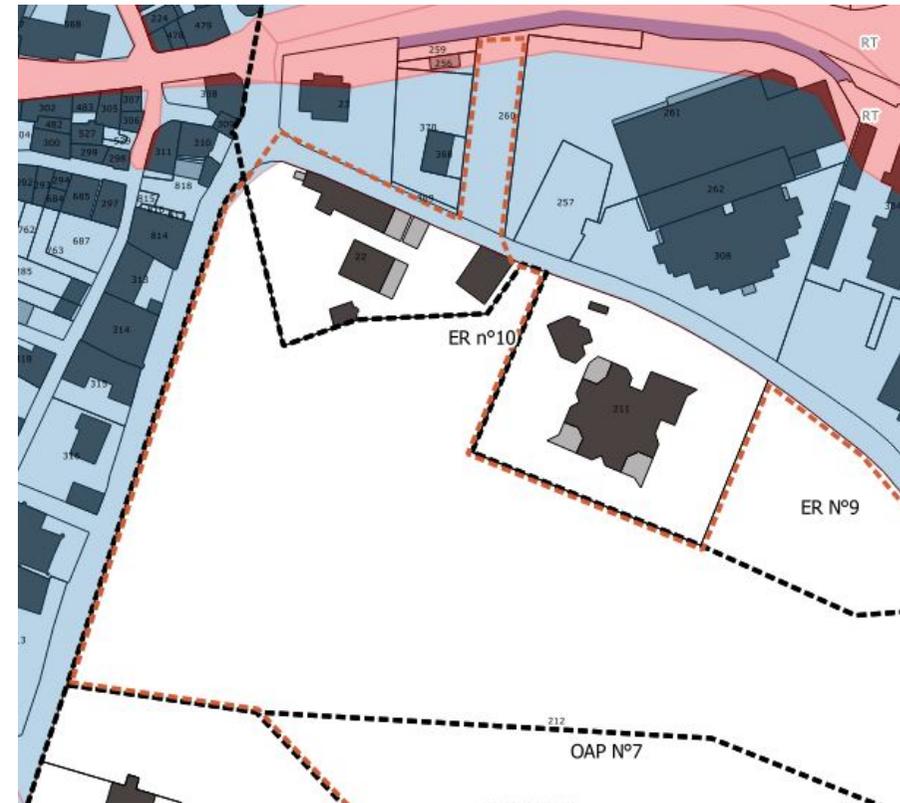
Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

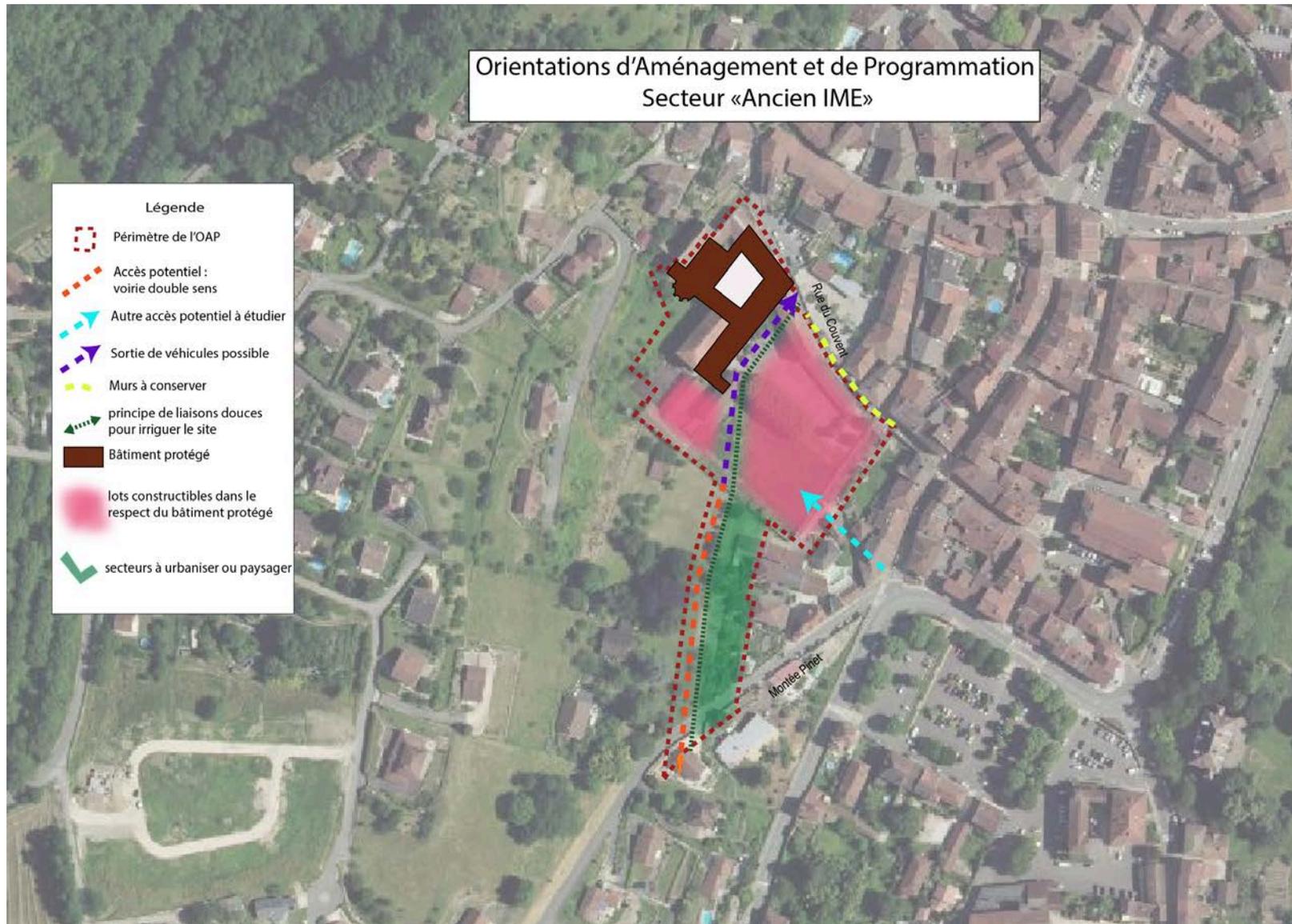
L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par la voie ferrée mais aussi par la rue Aristide Briant.

Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).



Orientation d'aménagement et de programmation n°8 : EX IME



OAP n° 8 : EX IME**PRINCIPES :**

Permettre le renouvellement urbain d'un bâtiment patrimonial en cœur de ville en assurant la sécurité de ses accès.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le tènement est situé en plein cœur du centre historique de Tullins, bordé à la fois par un centre ancien dense et très bâti au Nord et à l'Est et par des espaces plutôt ouverts ou pavillonnaires au Sud et à l'Ouest.

Ce site accueille l'ancien IME qui s'est déplacé récemment dans le quartier du Salamot et laisse un bâtiment de taille importante et repéré comme bâtiment à valeur patrimoniale dans le PLU.

Le principal problème pour le renouvellement urbain de ce site réside dans ses difficultés d'accès qui ne s'effectuent aujourd'hui que par la rue du Couvent et la rue des Pierres, à sens unique et très étroites. Les possibilités de reconversion (75 lgts envisagés en réhabilitation du bâtiment existant et par de nouvelles constructions, la partie haute du site représentant plus de 1 hectare constructible) vont induire des entrées et sorties d'un nombre important de véhicules que la rue du Couvent ne peut contenir.

La solution envisagée est donc de recréer un accès par le Sud au travers de deux parcelles (25 et 467) qui permettent un accès sécurisé depuis la Montée Pinet.

La commune a donc inscrit un emplacement réservé sur ces deux parcelles pour permettre le désenclavement de ce tènement et permettre son renouvellement urbain.

Néanmoins, elle n'exclue pas la possibilité qu'une solution puisse être trouvée depuis le pied de la montée Pinet par exemple.

L'enjeu de la desserte sécurisée du site est important et des solutions satisfaisantes et pérennes doivent être trouvées.

L'ensemble des terrains est donc reclassé en zone « AUi » car ce secteur est aujourd'hui enclavé et nécessite, soit la mise en œuvre d'un emplacement réservé pour créer une voirie de desserte depuis la Montée Pinet, soit une autre alternative à trouver. Son urbanisation est donc conditionnée à cette question et s'effectuera ensuite sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORIENTATIONS :**L'OAP traduit ces différents enjeux :**

- La présence d'un bâtiment protégé que les aménagements et l'urbanisation du site doivent mettre en valeur.
- Un mur à conserver le long de la rue du Couvent (qui permet également de gérer la déclivité du tènement le long de cette rue).
- La possibilité de sortir sur la rue du couvent (pas obligatoire).
- Les accès potentiels depuis la montée Pinet (partie haute ou partie basse). L'accès haut permet également de désenclaver la parcelle 25 et d'urbaniser à ses abords (les parcelles 467 et 25). L'urbanisation de ces deux parcelles, même si elle est déconnectée du reste du site, devra faire l'objet d'une réflexion commune à l'ensemble du projet ce qui garantira la cohérence de ces aménagements.

Programmation et mixité sociale

- ▶ Le secteur est bien situé par rapport au cœur de la ville mais il n'est pas situé dans l'espace d'intensification urbaine. Les tests effectués ont montré qu'il pouvait accueillir plus de 75 lgts / ha. Si l'économie foncière et l'assurance d'une certaine densité sur ce secteur sont importants, l'essentiel dans cet aménagement est surtout de respecter les principes décrits dans l'OAP.
- ▶ Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux sur le secteur.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**Traitement paysager des espaces publics**

Si la nouvelle voirie est réalisée sur les parcelles concernées par l'emplacement réservé, elle devra s'accompagner d'une bande d'espaces verts d'une épaisseur d'au moins 2 mètres. Cette bande devra, dans la mesure du possible, être continue. Elle devra inclure les trois strates végétales : arborée, arbustive et herbacée. Elle pourra inclure les espaces de gestion des eaux pluviales.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Les essences plantées devront être locales.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements, neufs ou réhabilités, devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

Performance acoustique

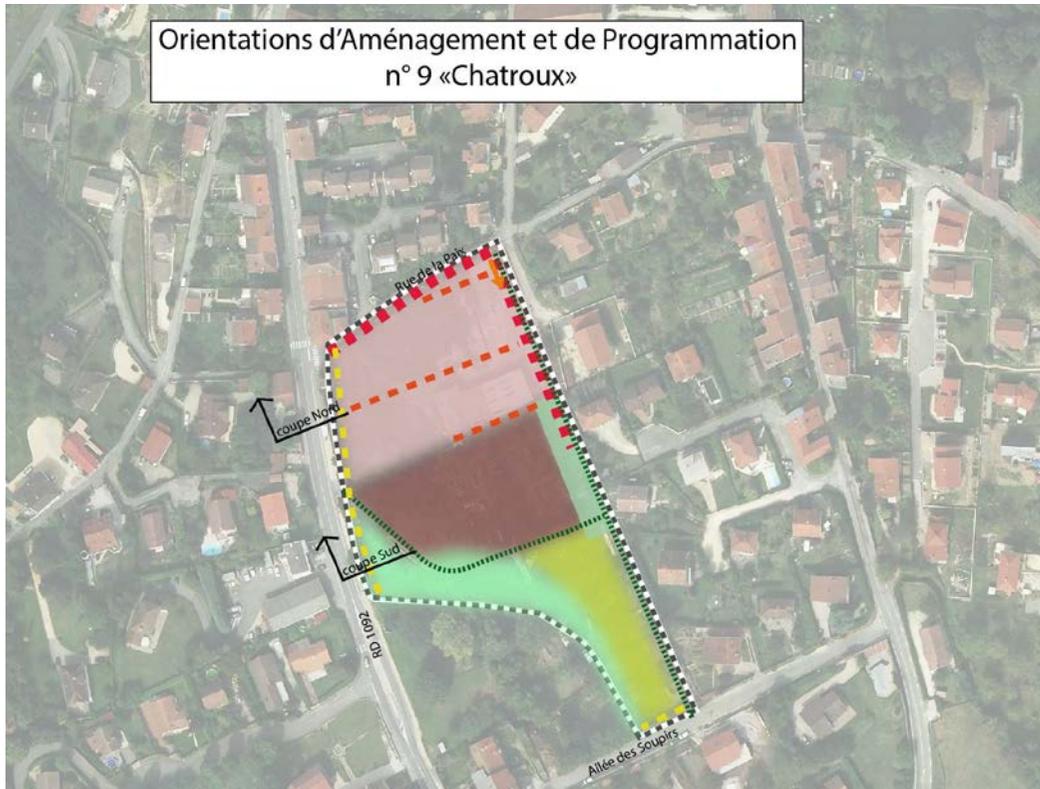
Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).



Orientations d'Aménagement et de Programmation
n° 9 «Chatroux»



Légende

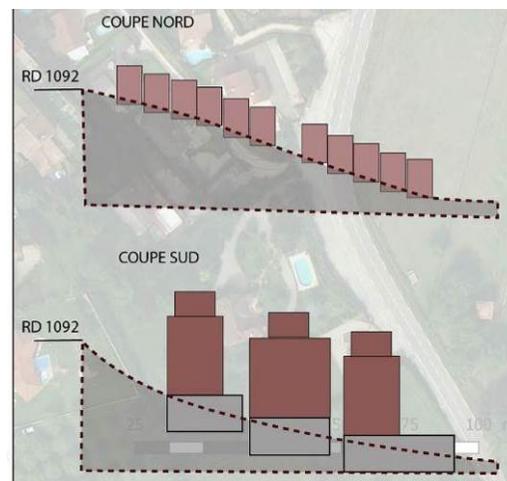
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès unique au coeur du site
- Voiries secondaires
- Accès véhicules interdits
- Principe d'accès aux 2 zones constructibles
- Principe de liaisons douces pour maillages Nord/Sud et Est/Ouest
- Secteurs arborés à préserver
- Espace vert / jardins familiaux à conserver ou à créer
- Transition paysagère avec les existants à créer
- Pente très marquée à l'Ouest permettant de privilégier un secteur de petits collectifs
- Pente plus régulière et plus douce où des maisons groupées / intermédiaires sont à prioriser

Orientation d'aménagement et de programmation programmatique n° 9 :

CHATROUX



Illustration indicative des principes d'aménagement et des typologies envisageables



OAP programmatique n°9 : CHATROUX

PRINCIPES :

Une situation géographique et topographique spéciale qui induit des principes d'aménagement adaptés au contexte.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le tènement est situé au Sud du centre historique de Tullins, délimité à l'Ouest par la RD 1092, au Nord par rue de la Paix, au Sud par l'allée des Soupirs et à l'Est par quelques maisons individuelles.

Le site est divisé en plusieurs propriétaires et accueille une entreprise sur sa partie Nord et des jardins familiaux sur sa partie Sud.

L'accès aux différents terrains s'effectue aujourd'hui soit depuis le Nord pour l'activité depuis la rue de la Paix, soit directement depuis la RD 1092 pour les jardins familiaux (mais cet accès se révélera insécure en cas d'urbanisation importante du site).

L'objectif est donc de proposer un aménagement global du site permettant de regrouper les accès depuis la rue de la Paix (dont un emplacement réservé permettra l'élargissement). Les terrains ont donc été classés en zone « AUj » et devront s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La partie Sud du terrain est concernée par des risques naturels importants dus à la présence du torrent de la Péraude. Elle a donc été déclassée en zone « N ».

ORIENTATIONS :

Accès, entrées, cheminements piétons :

L'accès unique à la zone s'effectuera depuis la rue de la Paix au Nord du tènement (celle-ci sera élargie pour améliorer la sécurité). Aucun maillage automobile n'est envisagé au Sud car la topographie est difficile (forte déclivité du terrain par rapport à la voie) ; Aucun maillage automobile n'est envisagé non plus sur la RD 1092 car de la même manière, le site est très en contrebas de la RD et l'accès pourrait s'avérer dangereux. A l'Est, le site est enclavé par de l'urbanisation existante.

Des maillages piétons peuvent-être envisagés entre la rue de la Paix et l'allée des soupirs et entre la RD 1092 et la nouvelle voirie (sur l'accès existant aux jardins familiaux par exemple).

Mise en valeur paysagère :

- ▶ La qualité paysagère du site réside principalement dans l'occupation du site par des jardins familiaux sur la partie Sud et sur les abords du ruisseau très végétalisés.
- ▶ Les abords du ruisseau sont protégés par une zone « N » qui est de fait inconstructible.
- ▶ Les jardins familiaux pourront être conservés ou recréés dans la partie basse du site.
- ▶ La topographie du site est assez particulière (voir coupes ci-jointes) car si les points hauts et bas sont les mêmes (l'extrême Est du site est en contrebas d'environ 6 à 7m par rapport à la RD), la pente est très différente sur la partie Nord et sur la partie Sud du terrain.
- ▶ L'objectif est l'intégration la plus discrète possible des constructions dans la pente : l'OAP propose des typologies différenciées en utilisant au mieux la pente pour modifier à minima le terrain naturel. Des implantations différentes pourront tout à fait être réalisées si le plan de composition et les coupes du projet démontrent son intégration dans la pente.

Programmation et mixité sociale

- ▶ Le secteur est bien situé par rapport au cœur de la ville mais il n'est pas situé dans l'espace d'intensification urbaine et présente des sensibilités environnementales et paysagères qui conduisent à proposer que les futures constructions respectent une densité d'au moins 40 lgts / ha (qui pourrait être supérieure) à condition de respecter les principes décrits dans l'OAP.
- ▶ Par ailleurs, il est exigé la réalisation d'au moins 25% du programme en logements locatifs sociaux sur le secteur.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**Traitement paysager des espaces publics**

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés le long des voiries.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables, en particulier vers le torrent de la Péraude.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

Une attention particulière est portée sur la partie Est du site, où les fortes pentes induiront des volumes d'eaux pluviales plus importants que sur le reste du site.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un mini-réseau de chaleur à l'échelle de l'opération devra être menée.

Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par la RD1092.

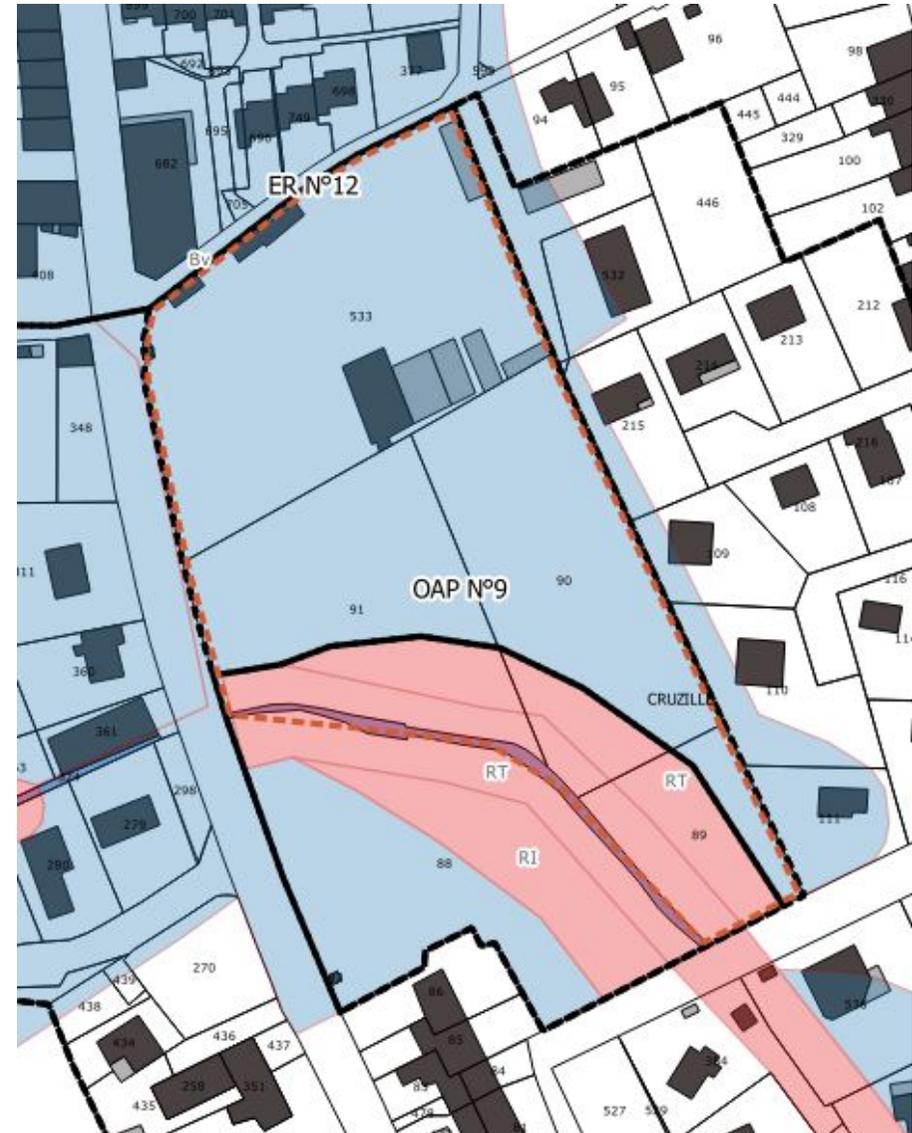
Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).

En outre, une trame provisoire d'inconstructibilité liée aux risques naturels est inscrite au titre de l'article R 151-34 1° du code de l'Urbanisme.

Ainsi, le règlement prévoit :

« Dans le secteur « AUJ Chatroux », dans l'attente de la que la reprise de la maçonnerie du dalot de l'allée des soupirs, de la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des flottants à l'amont du dalot et du recalibrage du chenal de l'aval de la RD1092 jusqu'à la RD48, les nouvelles constructions situées dans les secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme), à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants, sont interdites jusqu'à la publication de l'ordre de service marquant le début des travaux. »



OAP programmatique n° 10 : TROUSSATIERE**PRINCIPES :**

Une situation géographique et un environnement bâti et naturel de grande qualité qui induisent des principes d'aménagement adaptés au contexte.

CONTEXTE ET SITUATION REGLEMENTAIRE :

Le terrain se situe sur les hauteurs à l'est de la commune, à environ 800m du centre de la commune et des commerces. Il se positionne le long de la voie communale du Pinet.

Ce dernier s'inscrit dans un tissu pavillonnaire existant, dans une structure discontinue d'alternance d'îlots de maisons individuelles, d'espace boisé et de champs en culture.

Des bâtiments sont existants sur le terrain, seule la maison de maître est remarquable dans le paysage et possède une qualité architecturale.

Ces alternances de formes bâties sont associées à des formes paysagères toutes aussi diverses. Le paysage jardiné, mesuré, domestiqué du tissu pavillonnaire côtoie des espaces plus ouverts, à la destination de cultures. Le tout dialogue avec le paysage à l'échelle géographique s'illustrant à travers les grands espaces de culture et petits espaces boisés.

Le terrain est plat sur la partie bâtie avec une forte pente dans les espaces boisés.

L'accès s'effectue aujourd'hui par une entrée unique, montée du Pinet, le projet devra d'ailleurs la réutiliser.

Afin de permettre un aménagement cohérent et qualitatif du site, les terrains ont donc été classés en zone « AUK » et devront s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La partie Nord-Est des terrains, aujourd'hui très boisée et très pentue, a été classée en zone « N ».

Cette zone du PLU est dédiée à un projet très spécifique qui concerne la création d'un EHPAD de 80 lits et la construction de 30 logements en habitats seniors, services autour de la restauration et la mise en valeur de la maison de maître existante.

ORIENTATIONS :**Accès, entrées, cheminements piétons :**

L'accès unique à la zone s'effectuera depuis l'accès existant sur la montée Pinet au Nord du tènement (celle-ci pourra être élargie pour améliorer la sécurité). Aucun maillage automobile n'est envisagé ailleurs car la topographie est difficile.

Un maillage piéton pourrait peut-être être réalisé entre l'entrée Nord du site et la voie communal Pinet indiquée au Sud du site (?).

Mise en valeur paysagère :

- ▶ La qualité paysagère du site réside principalement dans l'occupation du site par de nombreux arbres qui rythment le paysage et qui mettent en valeur la maison de maître existante. L'objectif est de les préserver.
- ▶ Le mur bordant la propriété le long de la montée Pinet présente un caractère patrimonial intéressant. Le linéaire du mur devra être conservé et intégré dans le projet d'aménagement au maximum. En cas d'aménagement d'une clôture supplémentaire ou de suppression d'une partie du mur existant, cette dernière devra être composée de pierre et présenter un aspect similaire à l'existant. Sa hauteur ne devra pas excéder celle de l'existant et elle devra être perméable aux écoulements des eaux pluviales.

- ▶ Les stationnements seront enterrés au maximum. En cas de stationnement en surface, ils devront être le plus près possible des voiries de desserte afin de ne pas les diffuser dans le site.
- ▶ Les voiries de desserte seront réduites au strict minimum, nécessaires au bon fonctionnement du site.
- ▶ Leurs matériaux (voiries et parkings) seront le plus drainant possible (en cohérence avec la question du traitement des eaux pluviales) afin de ne pas reporter les problèmes de gestion des eaux pluviales.
- ▶ L'objectif est l'intégration la plus discrète possible des constructions dans le site : il est nécessaire que les nouvelles constructions s'intègrent à l'environnement très naturel en évitant les masses trop importantes ou trop hautes.

Programmation

Cette zone du PLU est dédiée à un projet très spécifique qui concerne la création d'un EHPAD de 80 lits et la construction de 30 logements en habitats seniors services autour de la restauration et la mise en valeur de la maison de maître existante.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Traitement paysager des espaces publics

Toutes les voiries de circulation routière devront s'accompagner de plantation. Les trois strates végétales devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Elles devront, dans la mesure du possible, être continues.

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence.

Des espaces spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés le long des voiries.

Les essences plantées devront être locales.

Traitement paysager des clôtures

D'une manière générale, les clôtures en limite de l'espace public devront être végétalisées, composées d'essences locales. Les haies plantées devront être composées d'au moins un arbre tous les 50 mètres linéaires.

Les limites séparatives entre les habitations devront être réalisées par des clôtures perméables, en particulier vers le torrent de la Péraude.

Dans la mesure du possible, le patrimoine arboré non protégé devra être préservé au maximum.

Gestion des eaux pluviales

Les zones imperméabilisées seront limitées au maximum : revêtements perméables privilégiés pour les stationnements par exemple.

Il est fortement préconisé de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Dans ce cas, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés aussi bien pour les espaces privés que publics. La gestion des eaux pluviales devra être prévue à minima à l'échelle de la parcelle.

L'opération devra prévoir les aménagements nécessaires à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales : noues ou fossés de collecte des eaux le long de la voie de circulation,

Une attention particulière est portée sur la partie Est du site, où les fortes pentes induiront des volumes d'eaux pluviales plus importants que sur le reste du site.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être plantés.

Les espaces de pleine terre devront être maximisés pour les espaces libres de construction.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement favorisée de manière à réduire les consommations.

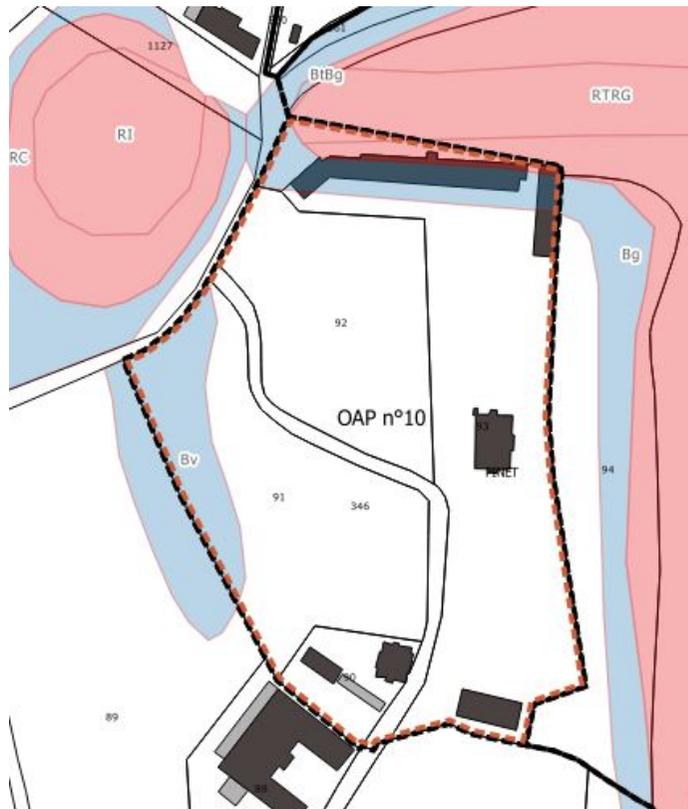
L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

Risques naturels :

Pour rappel : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ce secteur (voir règlement lié).



Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 10 « Troussatière »

