

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Clair-de-la-Tour

Sommaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, "mode d'emploi".....p. 5

Pourquoi des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur mon terrain ?

Comment lire une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Principes et dispositions communes à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation p.11

L'articulation avec le Règlement du PLUi

Urbanisme, aménagement et constructions durables :
un vocabulaire commun à l'ensemble des opérations concernées par un périmètre d'OAP pour la mise en oeuvre d'un projet collectif au service d'une identité commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.....p. 23

- **Le Petit Martinet**
- **La Corderie (ZAC) :**
  Principes de l'OAP et Cahiers de recommandations en Annexes



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, "mode d'emploi"



Pourquoi une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur mon terrain ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme[1] concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- **la localisation des sites** et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage des communes ;
- **leur configuration** (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- **leur occupation actuelle ;**
- **leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD intercommunal...**

Les OAP viennent **préciser les objectifs de la collectivité pour ces secteurs stratégiques pour assurer son développement futur, et dont elle souhaite *orienter* l'évolution** et, du même coup, l'intervention des aménageurs et constructeurs.

[1] *"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."*

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° 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 ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ; "

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Comment lire une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- **dresser un état des lieux sommaires des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site,** afin de **comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;**

- **présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;**

- **expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir,** autant que possible, **l'applicabilité des principes énoncés ;**

- **fixer des objectifs et des règles de qualité des opérations et constructions venant préciser et traduire, à une échelle plus fine, les principes d'aménagement énoncés, et compléter les dispositions générales du Règlement** (relatives notamment aux prescriptions figurant au Règlement graphique - plan de zonage).

Les modalités d'application de l'OAP

En vue d'encadrer et maitriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**
Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Si le cadre d'application demeure celui de la compatibilité, les dispositions chiffrées *(hauteur minimale ou maximale, emprise au sol, coefficient de biotope...)* **doivent permettre, le cas échéant, et <u>en dernier ressort</u>, une application "à la lettre" et une stricte conformité des projets d'aménagement ou de construction avec l'OAP.**

Dans ce cadre, les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- **que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;**
- **ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées.**

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

<u>Focus sur les OAP "Renouvellement urbain"</u>

Dans le cadre du "renouvellement urbain"*, les OAP mises en place visent à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent, à l'échelle de chaque quartier considéré, une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un ensemble urbain cohérent (maillage viaire, qualité paysagère, diversité et transitions des formes bâties, programmation des activités et fonctions...) en posant les principes de la transformation du tissu existant.*
En cas de démolition des bâtiments existants, les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, selon le rapport de compatibilité précédemment décrit.
Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par ces "OAP Renouvellement urbain" : c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une démolition qu'il sera contraint, pour la reconstruction, d'intégrer les principes d'aménagement et de programmation énoncés dans l'OAP.



Principes et définitions communs à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'articulation avec le Règlement du PLUi

1. Dispositions du Règlement communes à toutes les zones et prescriptions portées sur le document graphique

L'ensemble des définitions et dispositions figurant en Partie 1 et en Partie 2 - Titre 1 du Règlement écrit général s'appliquent.

Il en est de même de l'ensemble des prescriptions portées sur le document graphique qui se situeraient dans un périmètre d'OAP.

Il peut s'agir :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- des sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des risques naturels et technologiques
- des dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées ou pluviales
- ...

2. Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des périmètres d'OAP, qu'ils soient classés en zone U ou en zone AU du document graphique.

3. Classement des infrastructures bruyantes

Certains périmètres d'OAP sont concernés par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLUi. Ils imposent en particulier de prendre en compte des normes d'isolation acoustique renforcée sur certaines constructions.

4. Définitions

Les OAP obéissent aux mêmes définitions que celles incluses dans le Règlement écrit du PLUi. *(Se reporter aux définitions figurant en partie 1 du Règlement).*

5. Eléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres d'OAP peuvent être concernés. Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 1)* du PLUi.

6. Risques naturels

Les périmètres d'OAP peuvent être concernés par la présence de risques naturels (mouvements de terrain, risque minier, inondation...).
Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphes 3 et 4)* du PLUi.

7. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 5)* du PLUi demeurent applicables aux secteurs d'OAP.

8. Equipement et réseaux

Les périmètres des OAP sont réglementés.
Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 6)* du PLUi, et aux schémas d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales (lorsque ils existent) figurant en annexe du PLUi.

Urbanisme, aménagement et constructions durables :
un vocabulaire commun à l'ensemble des opérations concernées par un périmètre d'OAP pour la mise en oeuvre d'un projet collectif au service d'une identité commune

Outre les dispositions communes qui s'appliquent à l'ensemble des périmètres d'OAP, les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont aussi soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble du territoire, et plus particulièrement encore **pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.**

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.
Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre au territoire des Vals du Dauphiné.

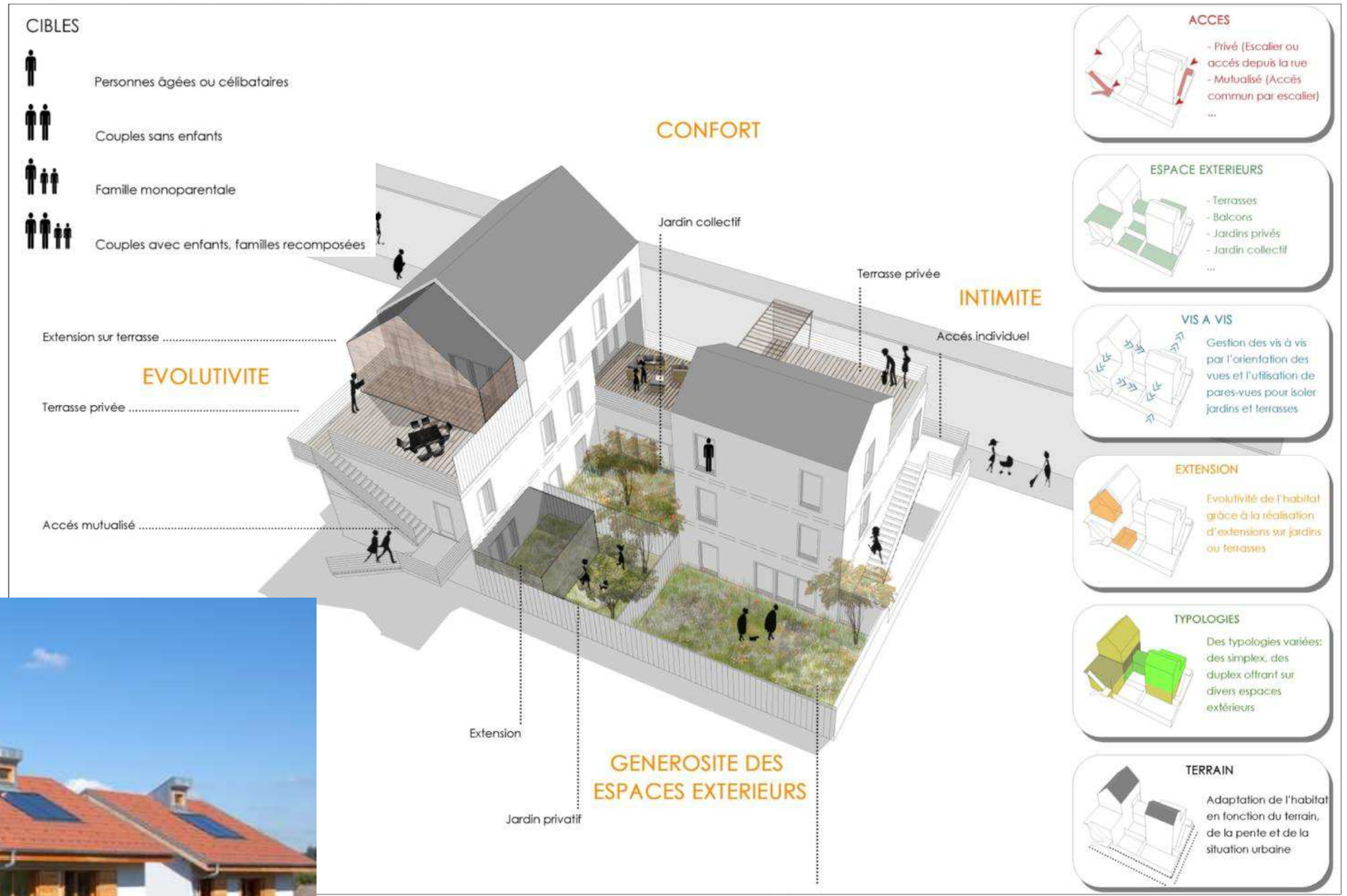
L'Habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés fixé dans le PADD pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, **tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale…).**

Il semble représenter un bon compromis, adapté au milieu rural (en centre-bourg) ou périurbain qui prédomine sur le territoire, mais aussi espaces urbains centraux de la ville-centre de La Tour du Pin et de sa couronne périurbaine, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique, présente sur le territoire.

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- **une gestion des vis-à-vis,** en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pares-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des possibilités de faire évoluer son logement,** par le biais d'une extension au sein du jardin ou sur la terrasse du toit
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou ilot :** simplex, duplex, triplex...
- **une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes,** des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...













"Habiter la pente"

La topographie agitée du territoire des Vals du Dauphiné, **entraine**, avec la raréfaction du foncier disponible, **une nécessaire confrontation des projets à la problématique de gestion des pentes.**

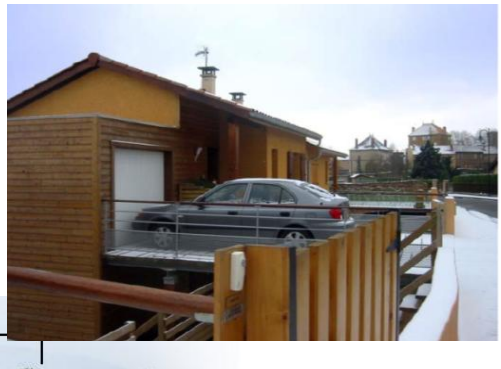
Certaines OAP, en particulier sur La Tour du Pin**, exigent que les opérations et constructions concernées viennent "habiter la pente", ou, dit autrement, s'insérer dans la pente, en s'adaptant au terrain naturel, et non en le dénaturant**, en le remodelant, au risque de porter atteinte à sa structure même (risque de mouvement de terrain accru) et au paysage.

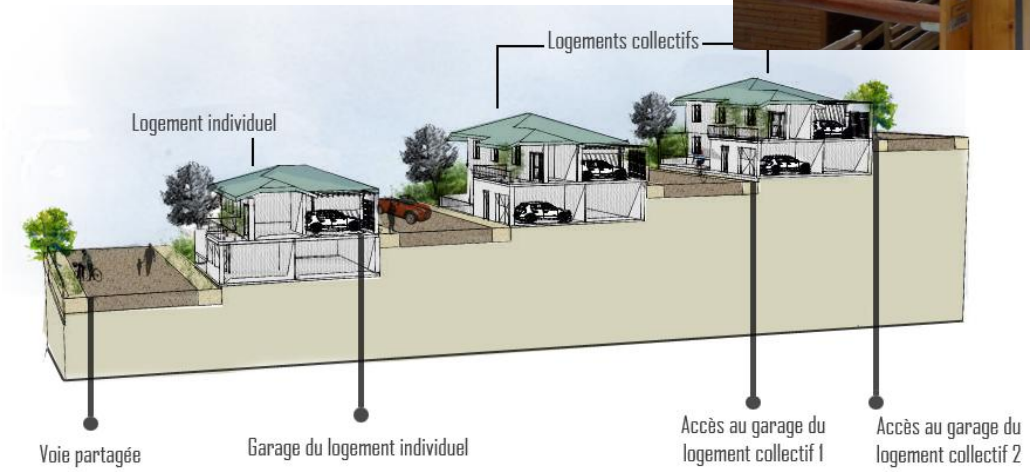
Ainsi, il est préférable de construire en "escaliers", par un système d'étagement dans la pente, plutôt que de réaliser d'importants et coûteux déblais et remblais.

A ce titre, les opérations et constructions doivent dès l'amont être conçues avec la pente, et non "contre elle" ou en en faisant abstraction :

- **les voiries doivent autant que possible être aménagées en épousant la topographie, parallèles aux courbes de niveau**, ou gravissant les pentes "de biais". **Toute pente supérieure à 12-15% sera à éviter;**
- **les accès aux bâtiments** (espaces de stationnement, halls d'entrées...) **doivent être situés au plus près des voiries, afin de limiter les rampes d'accès, qui seront autant que possible évitées**, **quitte à ce qu'une "inversion" du logement soit privilégiée** (accès par le haut, on descend dans le logement plutôt que d'y monter, comme usuellement)
- **les constructions doivent autant que possible s'implanter sur les points hauts des tènements**, en ménageant des espaces verts, favorables à la gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention aux points bas...

Le principe d'"habiter la pente" ou d'adaptation de la construction au terrain naturel, et non l'inverse : schéma de constructions en "escaliers" et inversion du logement (entrée pare le haut) à Belmont d'Azergues (69)





Un traitement "identitaire" et contextualisé des espaces publics, espaces collectifs, voies et cheminements :

- *"le maillage bocager urbain"*

Les OAP invitent à des aménagements extérieurs qui s'inscrivent dans le contexte local du Dauphiné.

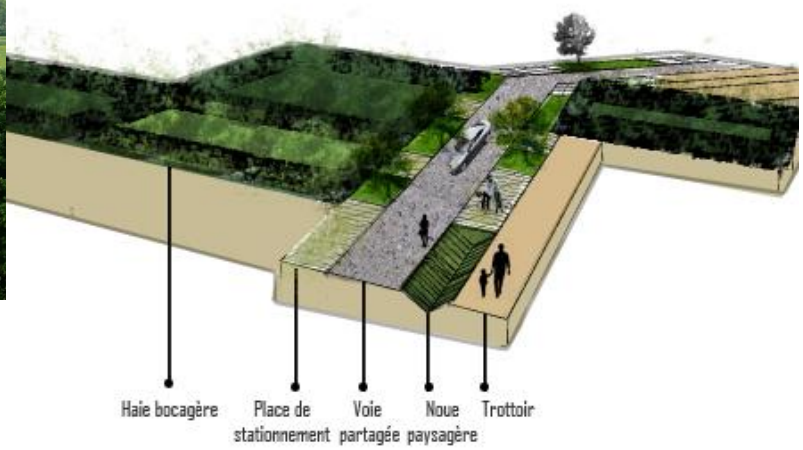
Outre la préservation des espaces paysagers repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, **il s'agit, dans les nouveaux aménagements, de s'inscrire dans la maille du paysage bocager prédominant sur l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné.**

Ce maillage se caractérise notamment par un jeu de haies arbustives basses et d'alignements d'arbres tiges qui alternent et jalonnent les chemins vicinaux et limites des parcelles agricoles.

Ce maillage constitue souvent une toile de fond paysagère, autant qu'une richesse écologique à préserver, voire à prolonger au sein même de l'espace urbain, au moyen de compositions paysagères visant à le recréer, comme pour mieux s'accrocher à l'existant.







Les essences végétales seront dans cet esprit choisies parmi une palettes d'espèces locales favorables à la biodiversité :

- ***pour les arbres tiges***

  aulne glutineux, de corde ou des montagnes, sorbier des oiseleurs et alisier blanc, bouleau verruqueux, merisier, orme (variété résistante à la graphiose) chêne pédonculé, frêne commun et oxyphylle, saule marsault, drapé, des vanniers et à 3 étamines


Aulne glutineux


Bouleau verruqueux


Chêne pédonculé


Merisier

Source : Vals du Dauphiné, Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères, ZAC de la Corderie

- ***pour les bosquets et haies séparatives :***

  Ils seront de préférences constitués d'essences variées choisies parmi la palette suivante :
  aubépine, bourdaine, charme, chèvrefeuille, cognassier, cornouiller sanguin, fusain, groseillier, néprun, noisetier, prunellier, saule pourpre et drapé, troëne, viorne lantane.


Troène


Saule pourpre


Prunellier


Charmille

Source : Vals du Dauphiné, Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères, ZAC de la Corderie

A l'inverse, les végétaux à feuillage rouge ou panaché, les conifères de type thuya, cyprès ou apparentés et lauriers du Caucase ou encore les essences banalisantes de type spirée, forsythia, kerria, mahonia, pyracantha,… ou invasives (buddleia) sont à écarter.

- ***pour les surfaces en herbe :***

  L'aménagement des surfaces en herbe de type pelouse et prairie respectera une composition proche des prairies mésophiles : *base de graminée (fétuque, paturin, houlque, dactyle, …) et de vivaces : achillée, trèfle, plantain, centaurée, …)*

- ***les espaces extérieurs "apaisés" : voiries apaisées et paysagères, coeurs d'ilots végétalisés ou espaces verts centraux...***

Outre un traitement paysager des espaces publics visant à recréer un maillage bocager urbain, les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, et vers des coeurs d'ilot végétalisés (ou espace vert central).

Il s'agit ainsi de **diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.**

Ces espaces **peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés** (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), **sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace** (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement "grenaillé" incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Le principe de "coeur d'ilot végétalisé" ou espace vert ("coulée verte") central, créateur d'usages et favorisant l'appropriation de l'espace public ou collectif comme la valorisation des logements qui l'entourent



*"Eco-lotissement" communal, **Hédé-Bazouges** (35)*



***Distroff** (54)*



Taluyers - Parc Pie X (69)
un parc paysager aux multiples usages en accompagnement de la densification du centre-village

La Bâtie Divisin (38)
donner des usages et qualifier l'espace public

Soucieu-en-Jarrest (69)
une opération mixte en greffe de village (logements collectifs privés et sociaux, médiathèque, dojo espace public...)













Le principe de voie apaisée, paysagée ou partagée

- ***la gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usages***

Dans leur ensemble, les OAP mises en oeuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraicheur...).

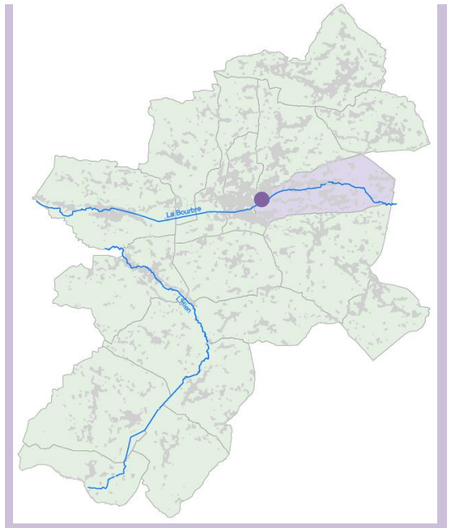
Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR





St Clair de la Tour

Le Petit Martinet

Etat des lieux et enjeux

Situé au sein du hameau du Petit Martinet, en limite avec la ville-centre de la Tour du Pin, le périmètre de l'OAP s'étend sur environ 2,2 ha. Il dispose d'un double accès à l'Ouest sur la rue René Duchamp, qui marque la limite communale, et au Nord sur la route du Martinet, qui marque elle aussi la limite de la commune avec La Chapelle de la Tour.
Au Sud, le périmètre jouit d'un accès piéton longeant l'école maternelle du Foulon et débouchant sur la rue Raymond Durand et le centre commercial "Carrefour Market".
A noter également la présence au Sud-Ouest de l'impasse du Petit Martinet, qui, quoique privée et actuellement clôturée, pourrait à terme permettre de relier les pavillons au Sud de la zone à la rue René Duchamp, ainsi qu'à la crèche multi-accueil et à la place Carnot (La Tour-du-Pin) via la rue des Bains ou la rue du Lavoir (canal Mouturier).
Outre la présence de ces équipements dédiés à l'enfance et à la petite enfance, sur la commune de La Tour et de St Clair, et du centre commercial, le périmètre s'inscrit dans un environnement bâti divers, où coexistent du bâti ancien, implanté en ordre continu ou semi-continu sur les rues René Duchamp et la route du Martinet, et du tissu pavillonnaire issu du fort développement de la vallée de la Bourbre et de la ville-centre de La Tour du Pin depuis les années 1960-1970.
Enfin, en limite Est du périmètre, une ancienne carrière pourrait faire l'objet de l'aménagement d'un parc paysager, tandis que le projet de ZAC de la Corderie, qui intègrera de nouveaux commerces et espaces de loisirs, se situe à environ 400 m plus loin sur la route du Coquillat.

L'aménagement du périmètre doit donc contribuer, en lien avec les objectifs du PADD intercommunal, à conforter le centre-ville de La Tour-du-Pin, ville-centre du territoire identifiée comme prioritaire à l'échelle du SCOT du Nord Isère et du PLUi pour l'accueil du développement futur. Il doit s'inscrire dans le fonctionnement du centre-ville et des équipements à proximité, en veillent notamment à un maillage satisfaisant du secteur. L'axe "modes doux" de la Bourbre et du canal Mouturier devra notamment être valorisé, en reliant les cheminements piétons existants mais discontinus à proximité.
Il doit enfin s'inscrire dans un environnement bâti hétérogène, en proposant des formes bâties variées.







- Limites communales
- Périmètre de l'OAP
- Activités industrielles ou commerciales
- Equipements publics
- Espaces verts existants
- Bâti de caractère
- Constructions récentes non cadastrées
- Cheminements piétons existants

Principes d'aménagement et de programmation

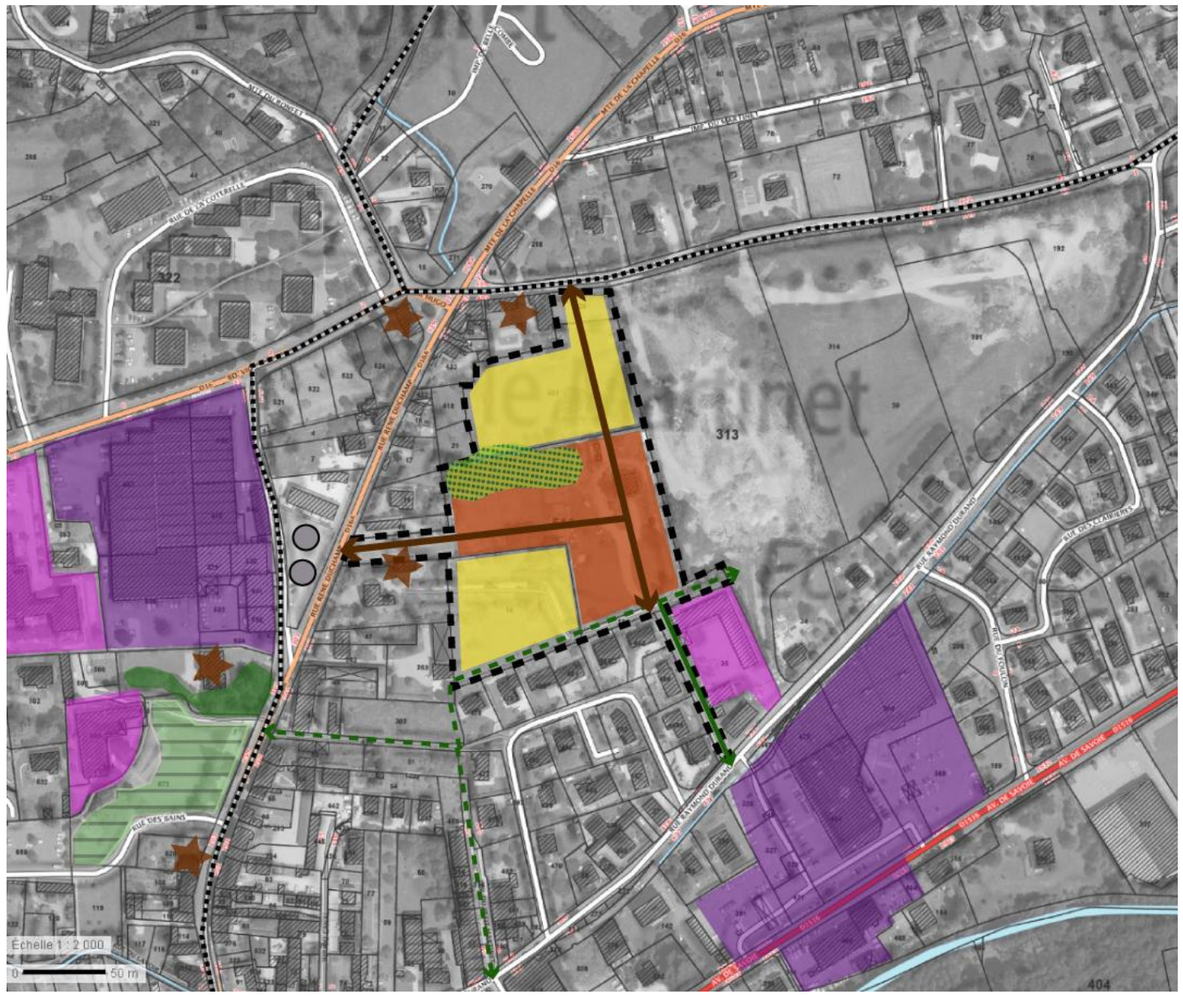
Le périmètre sera aménagé en assurant **une double desserte depuis la route du Martinet, au Nord, et la rue René Duchamp, à l'Ouest, afin de permettre un bouclage.**

Au coeur du quartier pourront être édifiées des constructions de logements intermédiaires ou en petit collectif, tandis que les parties Nord et Sud-Ouest prendront la forme de logements individuels ou groupés, afin de créer une transition des franges pavillonnaires au coeur du futur quartier.
Un coeur végétalisé sera en outre ménagé.

Un cheminement piéton pourrait être réservé en limite Sud du périmètre, afin de relier le chemin longeant l'école en direction du centre commercial à l'impasse du Petit Martinet, pour créer un cheminement piéton continu depuis la place Carnot, au centre-ville de la Tour du Pin, au centre commercial, via le canal Mouturier.

Au total, **il est attendu au moins 75 logements, pour une densité minimale de 33 à 35 logements/ha.**

- Habitat individuel ou groupé
- Habitat intermédiaire
- Coeur d'îlot végétalisé
- Cheminement piétons à aménager *(liaison avec l'impasse du Petit Martinet en direction de la crèche multi-accueil de La Tour du Pin et de place Carnot via la rue du Lavoir (canal Mouturier))*
- Principe de desserte de la zone



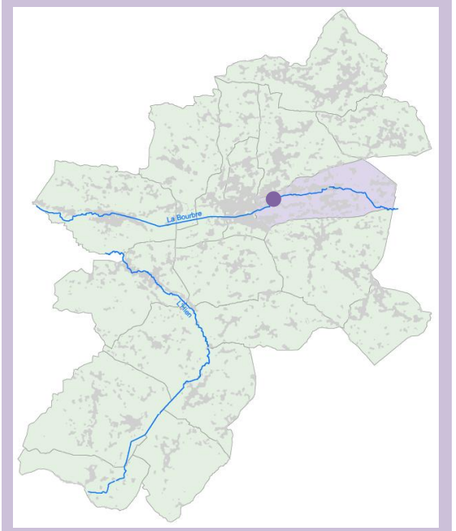
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble réalisable dès l'approbation du présent PLUi.
Il pourra toutefois être phasé en plusieurs tranches.

Dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1 - *Définitions* et Partie 2 - Titre 1 - *Dispositions applicables à toutes les zones*), **les constructions devront respecter les dispositions suivantes :**

		ZONE JAUNE D'HABITAT INDIVIDUEL OU GROUPE	ZONE ORANGE D'HABITAT INTERMEDIAIRE OU PETIT COLLECTIF
		1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	
Hauteur des constructions		La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est **limitée à 6 mètres ou R+1**, afin de limiter l'impact paysager en limite de zone. La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est limitée à 3,50 m.	La hauteur des constructions principales mesurée à l'égout du toit **devra être comprise entre 6 mètres (R+1) et 9 mètres (R+2),** afin de s'inscrire dans l'environnement bâti existant (bâtisses dauphinoises équivalent à R+2 et pavillons jusqu'à R+1). La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions est **limitée à 50 % de la surface du tènement**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les constructions devront **s'implanter dans une bande de 5 mètres mesurés depuis l'alignement de la voie**. **Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions** dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions s'implanteront **sur une limite séparative donnant sur la voie au plus** (limite latérale). Dans le cas où elles s'implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. Dans le même objectif, dans le cas d'un retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m *(=H/2 minimum 3 m).*	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		**Si les constructions ne sont pas contiguës**, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, **une distance minimale correspondant à la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.**	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.	
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, **il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15% de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.**	
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé : - La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface. - A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales	
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.	
		2. MIXITE SOCIALE	
		Dans tout programme à partir de 10 logements construits ou de 500m² de surface de plancher de logement créée, **38 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 38 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur**. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.	
		3. STATIONNEMENT	
		Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.	
		4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	
		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation ci-dessus.	



St Clair de la Tour

La Corderie

Hiérarchie des "normes"

PLUi
(OAP)

↓ *compatible*

Plan d'aménagement de la ZAC
(inclus dans le dossier de réalisation)

↓ *conforme*

Opérations d'aménagement et de constructions situées dans le périmètre de la ZAC

Etat des lieux et enjeux

Sur un périmètre d'environ 10,7 ha situés de part et d'autre de l'Avenue de Savoie, à St Clair-de-la-Tour (RD1516), à cheval sur le quartier de l'ancienne corderie et le hameau du Serpentin, entre la partie agglomérée de La Tour du Pin, à l'Ouest (quartier du Martinet) et le centre-village de St-Clair-de-la-Tour, à l'Est, le projet de la Corderie fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le périmètre est reporté au présent PLUi.

Ce projet vise à contribuer au développement des Vals du Dauphiné en confortant la centralité de La Tour du Pin et de ses proches abords, dans la vallée de la Bourbre.
Il doit permettre de soutenir le rayonnement et l'identification du territoire à l'extérieur, en proposant des formes architecturales et urbaines novatrices, avec de fortes ambitions environnementales et paysagères. Le développement de ce projet sur un site partiellement en friche, qui accueillait une ancienne usine constitue en outre une démarche inédite de renouvellement urbain à grande échelle sur le territoire, et un défi visant à conjuguer développement et préservation, voire valorisation des patrimoines (abords de la Bourbre et du canal Mouturier, au Nord du site, proximité de la cité ouvrière de la Corderie...).

Afin d'intégrer le projet de ZAC dans le projet général du PLUi, et de garantir qu'un certain nombre de principes fixés dans le dossier de réalisation de la ZAC ne pourront être remis en question, le maitre d'ouvrage a souhaité inscrire les objectifs du projet en tant qu'éléments intangibles dans une OAP du PLUi. Les constructions et aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC devront ainsi être conformes au plan d'aménagement de la ZAC, qui est lui-même compatible avec la présente OAP.
En cas d'évolution apportée au projet de la ZAC, ce dernier devra rester compatible avec l'OAP, sous peine d'entrainer la modification ou la révision du PLUi.







Programmation

La partie Sud du périmètre, d'une superficie totale d'environ 8,5 ha, accueillera une mixité de fonctions :

- deux lots ont été identifiés en partie Sud-Ouest du périmètre (face au quartier pavillonnaire du Coquillat, de l'autre côté de l'Avenue de Savoie) pour accueillir, dans le cadre de la ZAC, un total d'environ une cinquantaine de logements sur environ 1,9 ha, soit une densité d'environ 26 logements/ha.
- le reste des 6,5 ha situés en partie Sud du périmètre sera consacré à l'accueil de nouvelles activités (artisanat, industrie, services, activités de loisirs...), afin de soutenir la création d'emplois en accompagnement du développement démographique sur le territoire.

Au Nord de l'Avenue de Savoie, sur la friche de l'ancienne Corderie, le programme pourra consister à accueillir de l'habitat (pour un potentiel de l'ordre d'une quarantaine de logements), et/ou des activités, pour une mixité d'usages, le site s'insérant entre le quartier pavillonnaire du Coquillat, à l'Ouest, et la ZA du même nom, à l'Est (carrières et entreprise déjà présentes).

Principes d'aménagement

Dans l'ensemble du périmètre, une attention paticulière sera portée au maintien, à la valorisation et/ou à la restauration des continuités écologiques et paysagères, en particulier autour des cours d'eau (Bourbre et canal Mouturier).

Au Sud du périmètre, la desserte d'organisera à partir d'une voie de bouclage reliant l'Avenue de Savoie, au Nord-Est du périmètre (l'aménagement d'un ouvrage de franchissement de la Bourbre sera nécessaire), à la route du Gai, à l'Ouest. A la date d'approbation du PLUi, une partie de la voie avait déjà été réalisée pour la desserte de deux lots d'activités implantés de part et d'autre.
Des transversales piétonnes Nord-Sud irrigueront la partie Sud de la zone, afin d'ouvrir le futur quartier sur le val de Bourbre et le chemin rural existant le long du cours d'eau. Ce chemin sera maintenu et revalorisé à travers la préservation et l'épaississement de la trame verte (ripisylve), qui, en accompagnement des cheminements piétons, maillera l'ensemble du futur quartier.

Au Nord de l'Avenue de Savoie, sur l'emprise de l'ancienne corderie, un espace tampon sera préservé entre le canal Mouturier, en limite Nord, et les premières constructions, afin non seulement de tenir compte du risque inondation à cet endroit, mais aussi de valoriser la continuité paysagère, écologique et modes doux existante ou projetée autour du canal à l'échelle du PLUi.
Une voie de desserte desservant la zone depuis le Nord et venant se greffer, à l'Est, à la voie de desserte de la ZA du Coquilla existante (au niveau des carrières) pourra servir de limite à cette zone paysagère préservée. De cette voie pourra être aménagé un barreau perpendiculaire venant desservir le tènement dans le sens Nord-Sud et afin de faciliter l'aménagement de lots de chaque côté. Cette voie pourra se prolonger en un cheminement piéton qui, au moyen d'un nouvel ouvrage traversant la Bourbre, pourra se connecter à la trame aménagée au Sud de l'Avenue de Savoie. L'opportunité de créer, parallèlement à la rue du Coquillat existante à l'Ouest (et qui devra être réaménagée), un nouveau débouché véhicules sur l'Avenue de Savoie devra être analysée.

L'ensemble des prescriptions architecturales figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC et annexées à la présente OAP devront en outre être prises en compte.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La présente OAP laisse à la ZAC le soin de programmer les modalités de mise en oeuvre du projet (phasage, temporalité...).

Dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1 - *Définitions* et Partie 2 - Titre 1 - *Dispositions applicables à toutes les zones*), **les constructions devront respecter les dispositions incluses dans le cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC de la Corderie**

		ZONE ORANGE D'HABITAT INTERMEDIAIRE OU PETIT COLLECTIF	SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES
		1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	
Hauteur des constructions		*Se reporter au Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Corderie*	
Emprise au sol			
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes			
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres			
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**		
	Coefficient de Biotope		
	Traitement des aires de stationnement		
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales		
		2. MIXITE SOCIALE	
		Afin de faciliter l'accès au logement pour tous les ménages, une attention particulière pourra être portée à la production de logements aidés.	Non réglementé
		3. STATIONNEMENT	
		Se reporter au Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Corderie	
		4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	
		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation ci-dessus.	

ZAC de la Corderie – Annexe au cahier des charges de cession des terrains

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LA CORDERIE
Renouez avec l'essentiel



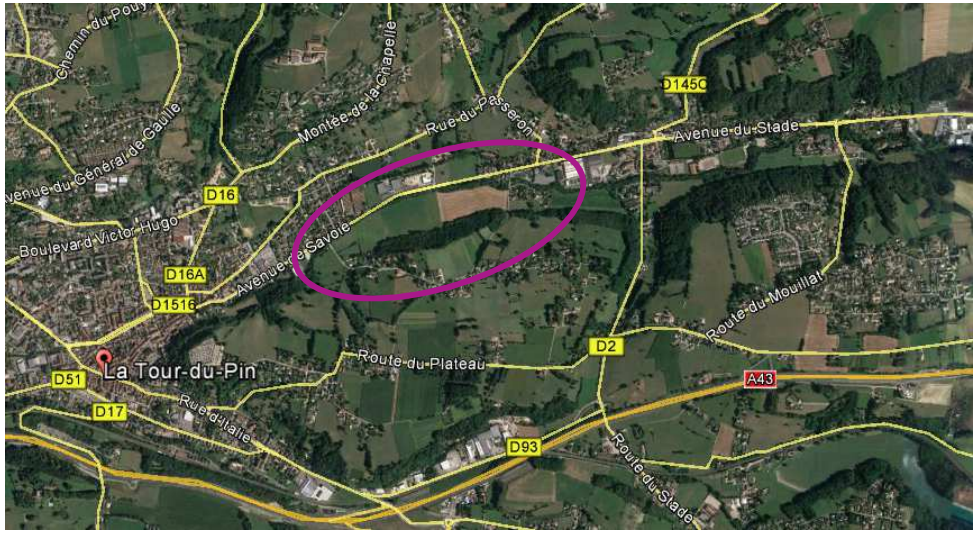
Les Vals du Dauphiné

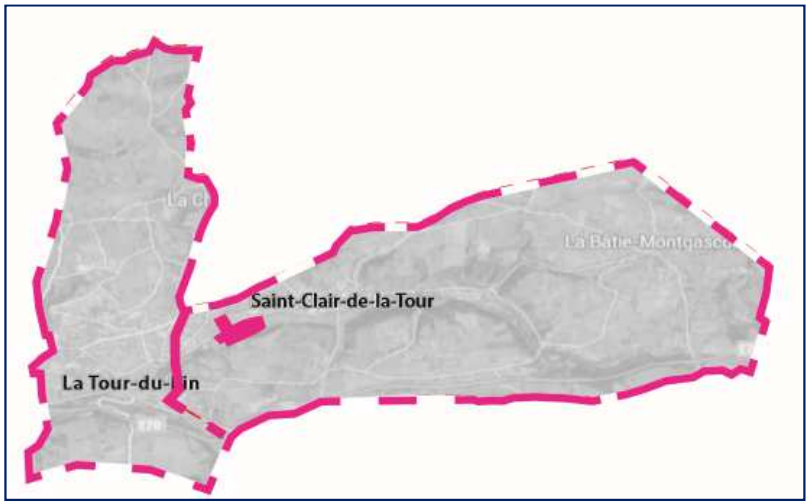
ALP'ÉTUDES Ingénieurs - Conseils

ESAU

Mai 2017

1- Préambule / Situation et objet de l'opération





La ZAC de la Corderie est située dans la Vallée de la Bourbre, le long de la route départementale 1516, à l'est de la ville-centre de La Tour du Pin, en direction de Chambéry.
Source Google Earth et Bruel-Delmar

La Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné (CCVDD) projette l'aménagement d'un terrain situé en entrée est de la commune de La Tour du Pin, sur le territoire de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour, et qui a fait l'objet d'une procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté), appelée ZAC de la Corderie, dans l'objectif de réaliser un nouveau quartier mixte entre activités et logements.

Les études préalables ont été menées par Isère Aménagement et une équipe de concepteurs pluridisciplinaires (Bruel-Delmar, Adeline, Villien, Girus, Trajeo, SETIS pour la partie environnement).

La procédure de ZAC est parvenue à son terme avec l'approbation du dossier de réalisation ; la mise en compatibilité du PLU et la maîtrise foncière par la CCVDD permettent de passer à une phase opérationnelle.

Dans l'optique de cette phase opérationnelle, une autre équipe de concepteurs a été chargée par la CCVDD de suivre les aménagements effectifs (Alp'Etudes, VRD et paysage ; ESAU, architecture et urbanisme).

Le présent document constitue l'annexe au cahier des charges de cession des terrains de la ZAC (CCCT), établi pour donner les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères des constructions et aménagement de lots vendus par la CCVDD aux porteurs de projet.

Le CCCT s'annexe à l'acte de vente d'un terrain passé entre l'aménageur (la CCVDD) et tout constructeur, de telle sorte que ses prescriptions s'imposent contractuellement au constructeur qui doit les respecter.



Plan masse de la ZAC. Source : AVP – BRUEL-DELMAR, VILLIEN, GIRUS, TRAJEO

Le périmètre de l'opération compte une superficie de 12,5 hectares., répartis au nord et au sud de la RD 1516.
Le projet prévoit un programme de constructions de 29.000 m² de surface de plancher, et 20.000 m² d'espaces publics. Les constructions se répartissent entre activités (72% de la surface de plancher) et logements (45 logements au nord, sur la friche industrielle de la Corderie, et 45 logements au sud, à l'extrémité ouest de la ZAC).

L'ambition de l'opération est de construire un nouveau quartier qui puisse faire référence en termes environnementaux, architecturaux et paysagers.

Le projet poursuit trois grands objectifs :
- **ZAC active -** Favoriser la création d'emplois et renforcer l'attractivité économique du bassin de vie de la CCVDD ; la ZAC ayant pour vocation à accueillir des entreprises tertiaires et artisanales. Il s'agit de leur proposer des solutions immobilières innovantes pour leur développement.
- **ZAC habitée -** Proposer un parti d'aménagement cohérent sur le secteur en intégrant de la mixité dans le projet. La ZAC a également vocation à accueillir du logement dans une problématique de mixité urbaine et programmatique.
- **ZAC récréative** – Le secteur de la ZAC longeant la Bourbre est dévolu, au sein d'un parc public, à des activités de loisirs.

Le parti global d'aménagement est d'accompagner le paysage de la vallée de la Bourbre en ménageant un cordon boisé le long de la rivière, débordant en un parc gagnant l'ensemble des terrains de la ZAC, en lien visuel avec les coteaux boisés alentour.
Les constructions sont desservies par un axe est-ouest central, face auquel s'orientent les constructions. Afin de limiter l'impact du stationnement, des poches mutualisées de parkings desservent les bâtiments d'activité. Les clôtures sont évitées ou intégrées dans la végétation. Le bois est privilégié comme matériau de construction ou de parement afin de renforcer l'image de parc que souhaite se donner la ZAC de la Corderie.

1- Préambule / Objectifs qualitatifs poursuivis



Un plan de composition qui se caractérise d'abord par de très vastes surfaces d'espaces verts publics, la volonté de mettre en valeur le premier plan par rapport à la RD1516 et d'offrir des espaces généreux à l'intérieur de l'opération.



La ZAC de la Corderie cherche à se démarquer nettement d'une opération banale de création d'une zone d'activités supplémentaire ou d'un ensemble d'habitat par étalement urbain.

En effet le parti d'aménagement est d'une grande **générosité**, en faisant la part belle aux **espaces verts publics**, et très original **en limitant les clôtures** autour des futures constructions à destination d'activités, en **mutualisant et rassemblant les stationnements** plutôt que de les éparpiller, si bien que l'ensemble s'apparente à un **parc**, à l'image déjà attractive.

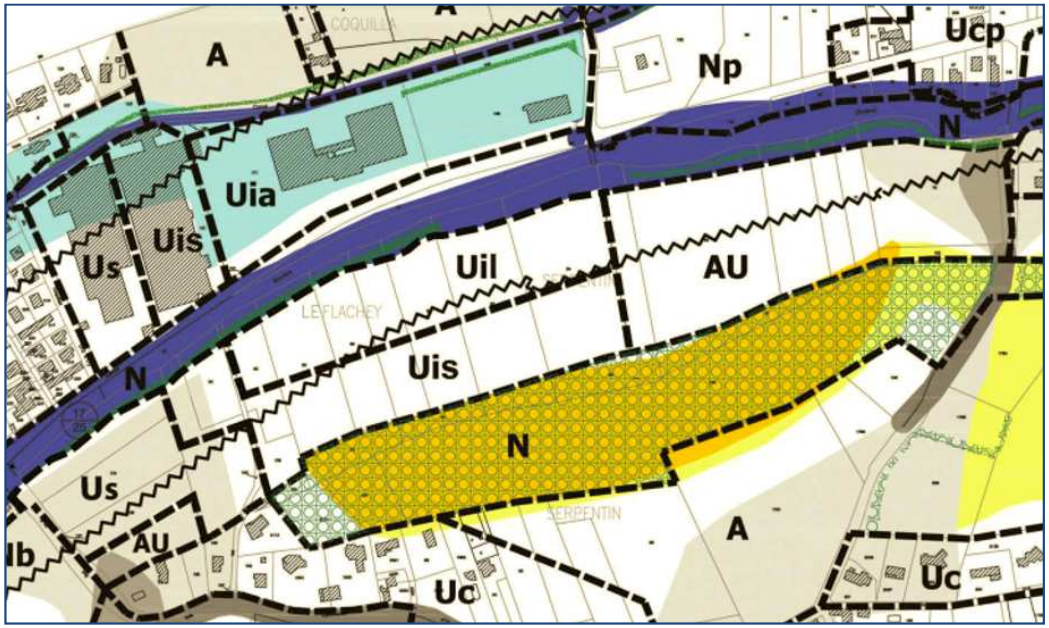
La recherche de la **mixité des destinations** est un atout supplémentaire, car il démarque l'opération des zones monofonctionnelles trop souvent réalisées en périphérie des villes.

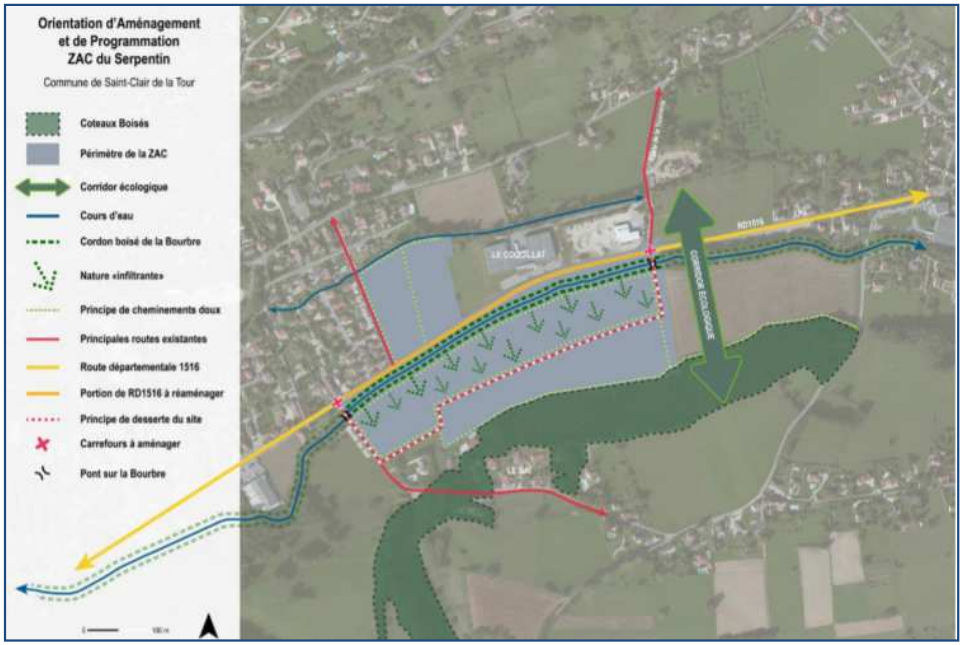
Le maillage est pertinent, en évitant la création d'une grande impasse, pour créer un nouvel ensemble **connecté à la trame viaire** environnante.

L'équipe de concepteurs a marqué un effort dans la qualité et l'originalité de ses prescriptions, en demandant à **limiter le vocabulaire routier** (bordures, marquage,…) et à **privilégier le bois** comme matériau de revêtement des façades, tant en habitat qu'en activité.

En conclusion, la ZAC de la Corderie a été lancée avec des objectifs clairs de réussir un aménagement de qualité ; ces objectifs sont dorénavant à relayer pour les traduire dans la phase opérationnelle.

1- Préambule / Rapports avec le PLU





Plan de zonage et OAP – extraits - PLU 2016

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, mis en compatibilité en janvier 2016, crée conformément aux dispositions du projet, de nouveaux sous-secteurs Us (habitat Serpentin), Uis (zone d'activités Serpentin) et Uil (activités de loisirs marchands).

Le règlement du PLU s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au sein du périmètre de la ZAC de la Corderie ; le cahier des charges de cession des terrains et son annexe, le présent cahier des prescriptions, précisent la réglementation émise par le PLU et doivent également être respectés.

Le règlement du PLU se complète d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; le projet de la ZAC de la Corderie est compatible avec cette OAP.

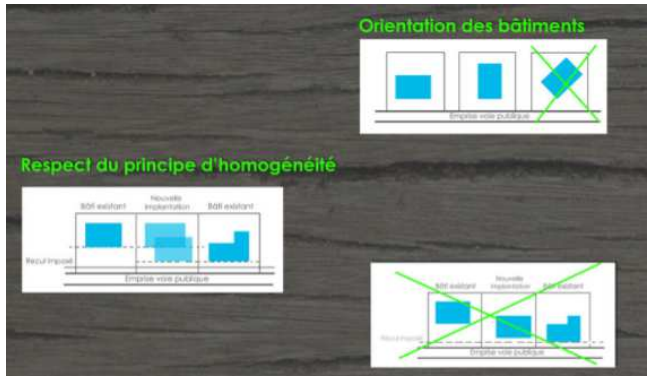
2a- Prescriptions logements

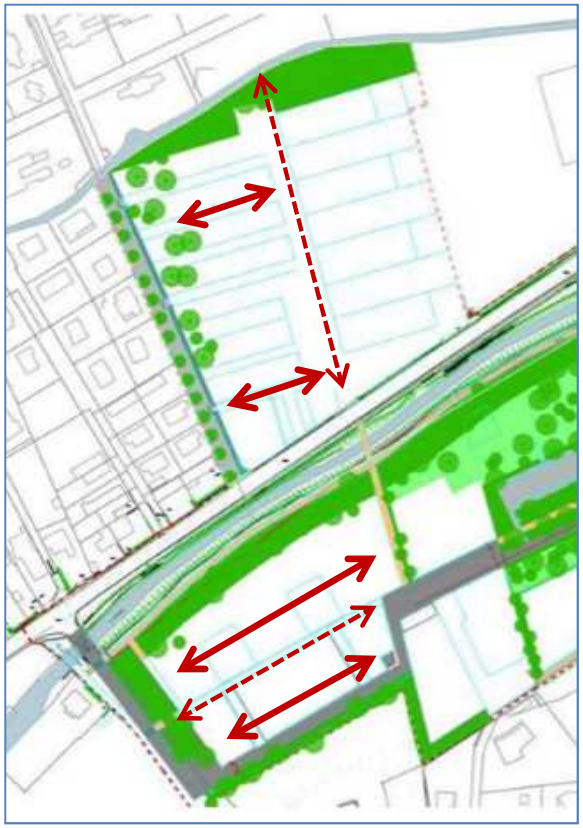
1. Orientations et implantations

Les bâtiments à construire, et notamment leurs faîtages qui accompagneront le sens de la plus longue façade, seront orientés comme indiqué ci-joint : parallèlement à la voie principale dans l'îlot sud, et perpendiculairement à la voie principale de desserte dans l'îlot nord, soit encore face à l'exposition sud, la plus favorable.

Le bâtiment cherchera à s'implanter au nord de sa parcelle afin de dégager le jardin le plus profond possible au sud.

Le recul par rapport au domaine public est libre, pourvu que les orientations soient respectées et que l'on recherche des alignements d'un bâtiment à l'autre au nom du principe d'homogénéité exposé au croquis joint, sauf parti urbain et architectural justifié.





2. Volumétrie

Les volumes seront simples, en évitant les décrochés et saillies multiples, les courbes, au profit de la simplicité d'écriture et de l'évidence du parti architectural. Les colonnades, arcades, et autres pastiches manifestement étrangers à la région sont interdits. Les saillies ne seront pas soutenues par des piliers maçonnés. Les structures légères ou « exo-structures », simplement apposées sur le volume principal, sont préférables à des volumes principaux déformés. Les toitures à pans en particulier ne proposeront pas de sens de faîtage multiples.

Les toitures pourront être à deux pans seulement, sans croupes, (mais uniquement en revêtement métallique) ou en toiture terrasse de préférence végétalisée. La hauteur est limitée à R+2+combles ou R+2 en toiture terrasse.

Les annexes et garages éventuellement dissociés du volume principal respecteront la plus grande sobriété de volume et d'écriture. Elles pourront recevoir des toitures terrasse, de préférence végétalisées, et seront obligatoirement bardées de bois naturel ou composite. Si elles ne sont pas unifiées à l'échelle d'un alignement complet, elles seront alors situées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie. Elles seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que le bâtiment principal.





Exemples de toitures terrasse végétalisées sur maisons individuelles bois

3. Matériaux

Les bâtiments mettront en œuvre les trois matériaux suivants :

- La **maçonnerie de couleur claire** (blanc cassé, gris clair, beige pâle) sera soit enduite, soit brute. Les enduits exclusivement à base de ciment et le béton peint ne sont pas autorisés. La finition des enduits sera lissée, grattée ou frottée fin, mais pas écrasée, projetée, ni lissée, grattée ou frottée de manière grossière.

- Le **bois**, tant en élément de bardage que pour les détails de façade (menuiseries, structures porteuses, auvents, pergolas…), de couleur naturelle. Le bois est obligatoirement à mettre en œuvre sur une surface significative des façades des bâtiments de logement, sur au moins 25% de la surface totale des façades. Le bois en bardage est obligatoire pour l'ensemble des annexes et extensions (garages, pergolas, vérandas, abris, auvents,…). Le bois pourra être décliné dans l'un de ses dérivés, mais dans une finition proche de celle du bois naturel et non brillante ni réfléchissante.

- Le **métal**, de couleur gris sombre, en revêtement de toiture et pour certains détails de façade (menuiseries, garde-corps, lisses d'acrotère). Toute la gamme métallique (acier, aluminium, zinc, cuivre,…) peut être utilisée, pourvu que la finition des matériaux ne soit pas brillante ni réfléchissante. Le bardage métallique est interdit en façade (au profit du bardage bois, qui doit rester dominant), mais est obligatoire en revêtement de toiture si la toiture compte deux pans, sauf pour les volumes annexes, qui pourront recevoir des toitures terrasse, de préférence végétalisées.

Le PVC est interdit, même plaxé. Les menuiseries seront soit en métal de couleur sombre, soit en bois (ou métal-bois).
Tout autre matériau (pierre, brique, polycarbonate…) ne se justifiera que par un parti architectural argumenté.

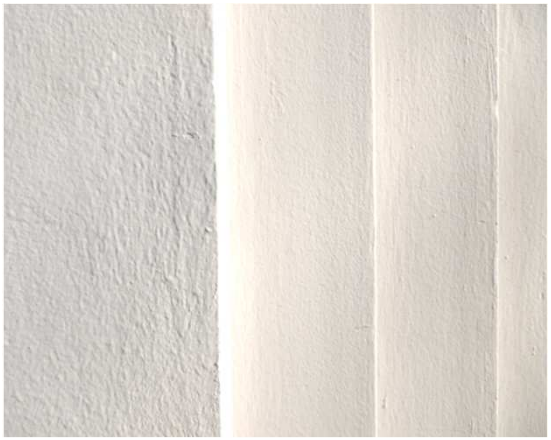


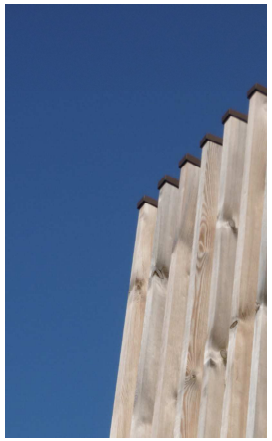


Bardage bois à rendre prédominant et toutes annexes en bardage bois (couleur naturelle).




Toitures métalliques obligatoires sur le volume principal. Le joint debout est recommandé. Les annexes pourront recevoir des toitures terrasse, de préférence végétalisées.





2b- Prescriptions activités

1. Orientations et implantations

Les bâtiments à construire seront orientés comme indiqué ci-joint, soit parallèlement à la voie principale de desserte, soit perpendiculairement.

Au nord de la voie de desserte, on pourra privilégier l'orientation est-ouest afin de tirer parti de l'exposition sud et présenter sa plus longue façade à la voie. Au sud de la voie de desserte, les contraintes font que l'implantation perpendiculaire est à privilégier.

Au nord de la voie de desserte, les reculs par rapport au domaine public et aux limites latérales sont libres, afin de tendre vers l'image d'un parc.
Au sud de la voie de desserte, on recherchera une implantation à l'alignement du domaine public afin de structurer la voie et de dégager du terrain au sud.

Au nord de la RD1516, les bâtiments pourront s'étirer face au sud, dans le sens est-ouest.

Les bâtiments rechercheront des alignements deux à deux au nom du principe d'homogénéité exprimé par le croquis joint.

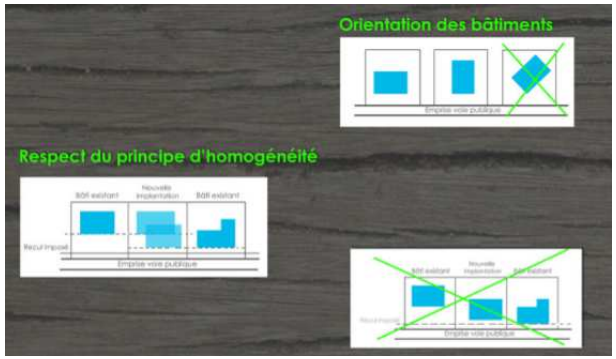


2. Volumétrie

Les volumes seront simples, en évitant les décrochés et saillies multiples, les courbes, au profit de la simplicité d'écriture et de l'évidence du parti architectural. Les toitures terrasse, qui renvoient davantage à la typologie du bâtiment d'activités, sont à privilégier ; les toitures courbes, à un pan étant également recevables selon le parti architectural.

Les annexes seront intégrées au volume principal, à l'exception des espaces de stockage dûment justifiés (voir plus loin).





3. Matériaux

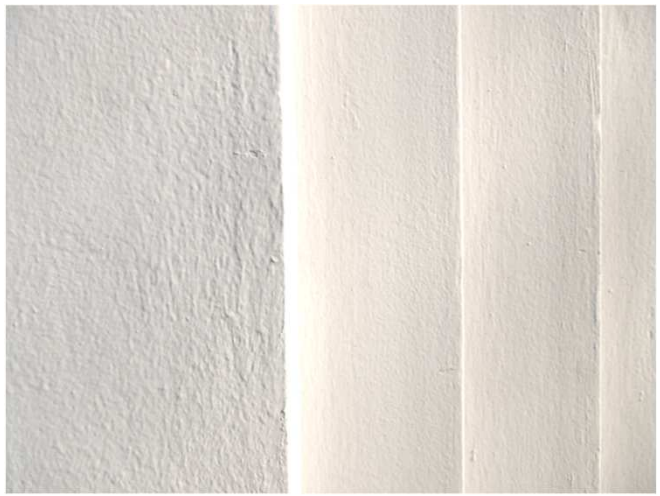
Les bâtiments mettront en œuvre en façade les trois matériaux suivants :

- La maçonnerie de couleur claire (blanc cassé, gris clair, beige pâle) sera soit enduite, soit brute. Les enduits exclusivement à base de ciment et le béton peint ne sont pas autorisés. La finition des enduits sera lissée, grattée ou frottée fin, mais pas écrasée, projetée, ni lissée, grattée ou frottée de manière grossière.

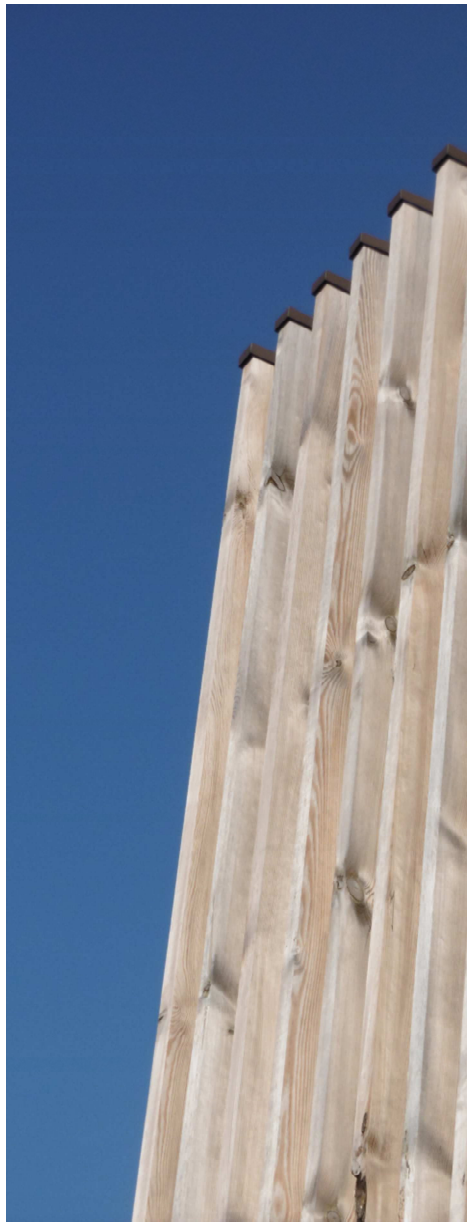
- Le métal, de couleur gris sombre, tant en élément de bardage que pour les détails de façade (menuiseries, garde-corps, lisses d'acrotère). Toute la gamme métallique (acier, aluminium, zinc, cuivre,…) peut être utilisée, pourvu que la finition des matériaux ne soit pas brillante ou réfléchissante. Le bardage métallique est limité à 50% de la surface des façades des bâtiments d'activité, sauf si deux volumes distincts sont mis en œuvre, l'un maçonné (par exemple la partie bureaux), l'autre bardé (l'entrepôt), auquel cas le parti architectural est lisible et justifie de présenter plus de 50% de bardages.

- Le bois, tant en élément de bardage que pour les détails de façade (menuiseries, structures porteuses,…). Le bois pourra être décliné dans l'un de ses dérivés, mais dans une finition proche de celle du bois et non brillante ni réfléchissante.

Le PVC est interdit. Les menuiseries seront soit en métal de couleur sombre, soit en bois (ou métal-bois). Tout autre matériau (pierre, brique, polycarbonate…) ne se justifiera que par un parti architectural argumenté.







3- Prescriptions paysagères

1. Composition paysagère d'ensemble

L'objectif d'ensemble est d'inscrire le programme dans un **parc arboré** qui fasse le lien entre ripisylve de la Bourbre et boisement du coteau.

Ainsi, une place importante est laissée au végétal tant dans les espaces publics qu'à l'intérieur des lots privés.

Les principes de **gestion des eaux pluviales** sont appréhendés d'une manière globale à l'échelle de la zone. Ils contribuent à la trame paysagère d'ensemble.



3- Prescriptions paysagères logements et activités

2. Les Clôtures et limites de lots



Les clôtures en limite de l'espace public ne sont pas obligatoires. Elles ne sont pas à prévoir en dehors des cas où elles sont rendues obligatoires par le fonctionnement interne propre au lot.

Lorsque la clôture est nécessaire, celle-ci s'accordera avec le caractère paysager général de la zone. Elle sera de type bois métal :

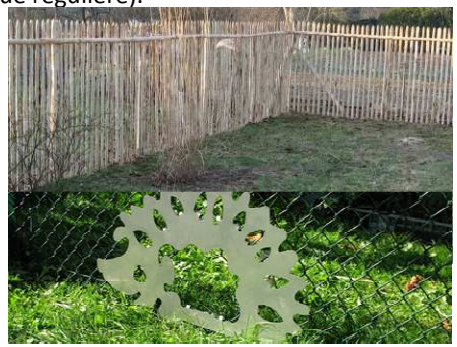
- Maille rectangulaire 10x10 cm en acier galvanisé
- piquets en bois de châtaignier ou robinier, non traité
- hauteur maximale d'1,50 mètre
- soubassements de toutes natures proscrits

Pour les secteurs d'habitat, les solutions plus opaques de type ganivelle sont possibles. Les palissades et pare-vues de toutes natures sont proscrits.

Toutes les clôtures ménageront des passages adaptés pour la petite faune (ouverture spécifique régulière).









Les limites entre lots et riveraines seront de même facture.

Des haies séparatives pourront être mises en œuvre ; avec ou sans clôture ; un caractère champêtre est souhaité. Elles seront composées d'un tiers de végétaux persistants ou marcescents. La palette végétale s'appuiera sur les espèces suivantes : aubépine, bourdaine, charme, chèvrefeuille, cognassier, cornouiller sanguin, fusain, groseillier, néprun, noisetier, prunellier, saule pourpre et drapé, troëne, viorne lantane.

Les végétaux à feuillage rouge ou panaché sont proscrits. Les conifères de type thuya, cyprès ou apparentés et laurier du Caucase sont proscrits. Les essences banalisantes de type spirée, forsythia, kerria, mahonia, pyracantha, … ou invasives (buddleia) sont à écarter.



Troène



Saule pourpre



Prunellier



Charmille

3. Composition paysagère des lots

- **les espaces libres, conception des espaces plantés et palette végétale**

Les espaces non utilisés par le bâti, le stationnement ou la circulation, seront paysagés avec soin, en proposant une strate arborée implantée sur un couvert herbacé :
Les espaces libres seront intégralement végétalisés ; en pelouse ou en prairie naturelle. Les grands espaces seront agrémentés d'arbres tiges issus de la palette végétale suivante, en cohérence avec les espèces prévues ou présentes dans l'espace public : aulne glutineux, de corde ou des montagnes, sorbier des oiseleurs et alisier blanc, bouleau verruqueux, merisier, orme (variété résistante à la graphiose) chêne pédonculé, frêne commun et oxyphylle, saule marsault, drapé, des vanniers et à 3 étamines. La composition renforcera la biodiversité locale.


Aulne glutineux


Bouleau verruqueux


Chêne pédonculé


Merisier

La palette végétale des surfaces en herbe : pelouse et prairie respectera une composition proche des prairies mésophiles : base de graminée (fétuque, paturin, houlque, dactyle, …) et de vivaces : achillée, trèfle, plantain, centaurée, …)

- **les espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement à la parcelle sont autorisés pour le secteur activités contrairement aux loisirs marchands dont les besoins sont satisfaits entièrement par les poches de stationnement mutualisés. Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces arbres sont choisis suivant la palette végétale indiquée précédemment.

Les fronts des aires de stationnement visibles depuis l'espace public seront bordés d'une frise de graminées afin de masquer la perception sur la partie basse des véhicules.
La palette végétale des frises graminées est la suivante : molinie, panic, fétuque, …

4. Entrées et Enseignes

- **Les accès**

Les principes d'accès sont définis sur le plan masse de composition générale à partir de la voie Est-Ouest qui innerve la zone.

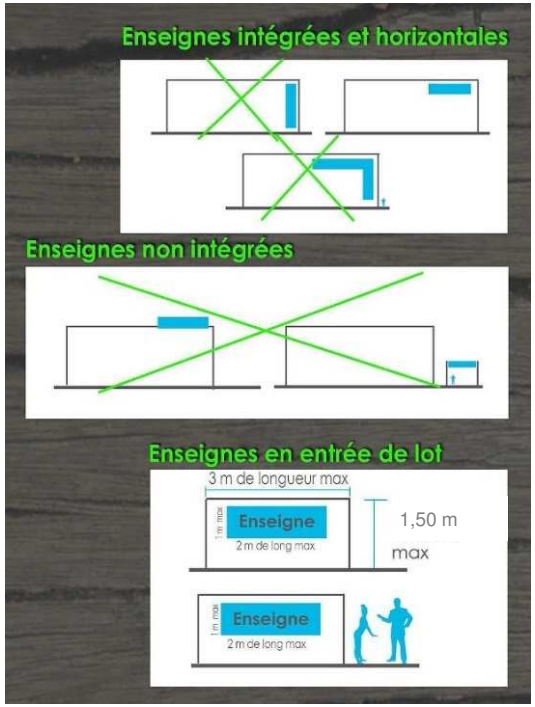
- **Les murets techniques**

L'entrée du lot regroupera les fonctions d'adressage, boite aux lettres, coffrets de branchement réseaux secs, aire de conteneurs, … L'ensemble de ces éléments sont à intégrer dans un mur maçonné plein en béton de terre d'1,50 mètre de hauteur au maximum, soubassement de 15 cm en béton ciment gris. Un bardage bois sera inscrit dans sa partie supérieure. L'ensemble sera protégé par une couvertine métallique. Dans ce muret, seront intégrés :

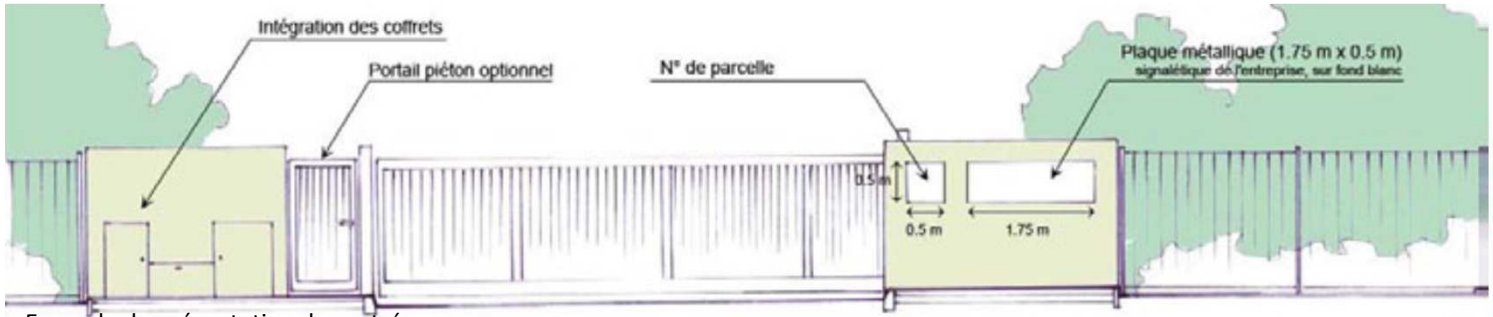
- l'enseigne (pas plus de 50 cm de haut et deux mètres de long)
- la boîte aux lettres (entre 0,9 et 1,4 mètre de hauteur, de couleur gris foncé)
- l'ensemble des coffrets de branchement et de comptage regroupés dans un encastrement du mur et pourvus de façades d'habillage en tôle d'aluminium thermolaqué RAL similaire au béton de terre.
- éventuellement, conteneurs à ordures, situé à l'arrière du muret sans préjudice à l'accessibilité des gestionnaires et concessionnaires aux coffrets

- **Les enseignes**

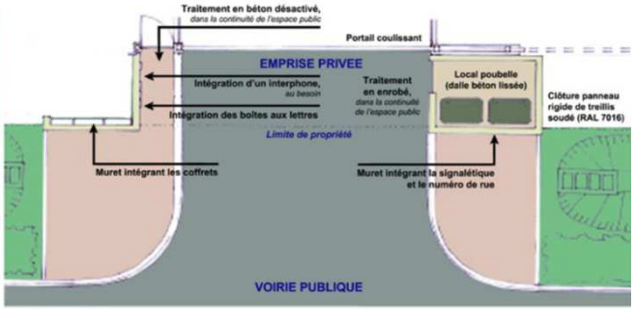
Les enseignes se limiteront au nom de l'établissement et à son logo. Toutes descriptions de nature publicitaire sont proscrites. Les enseignes seront intégrées au volume du bâtiment, sans aucune saillie, ni implantation en toiture. Une seule enseigne est autorisée par façade, sans que sa longueur ne dépasse le tiers de la longueur du pignon sur lequel elle est disposée ni que sa hauteur n'excède 1,50 mètre. Les enseignes seront horizontales et non verticales.
Les textes seront sans couleur teinte blanche, grise ou noir sur fond gris. Seul le logo conservera ses couleurs.
Les enseignes ne seront pas lumineuses mais pourront être éclairées indirectement.







Exemple de présentation des entrées



5. Mobilier et éclairage

Tout mobilier mis en œuvre sur la parcelle sera sobre et discret, et lié à une fonctionnalité claire. Les matériaux des mobiliers seront le bois et le métal. Ils privilégieront le recours au bois non traité et naturellement résistant (robinier – classe4, mélèze classe 3). Les supports métalliques seront de couleur gris foncé (RAL 7016).

L'éclairage interne aux lots sera de même facture que celui présent dans l'espace public. Mat bois, piétement fonte peinte, luminaire métallique peint RAL 7016, éclairage LED.
Les appliques murales seront discrètes et intégrées à l'architecture du bâtiment. Les parties métalliques peinte RAL 7016 ou en cohérence avec les bardages.

La hauteur des luminaires pour les matériels d'éclairage extérieur ne dépassera pas la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle et n'excédera pas 6 m.

Les bornes lumineuses piétonnes seront de même facture que les candélabres.





Exemple de mobilier d'éclairage mat bois avec embase métallique.

4- Prescriptions environnementales logements et activités

1. Performance énergétique

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

L'utilisation collective des énergies renouvelables sera à favoriser.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés tant en toiture (de préférence intégrés au plan de toiture) qu'en façade. Ils pourront être utilisés pour couvrir les espaces de stationnement voitures ou vélos, posés sur une structure légère de préférence métallique, de couleur gris foncé.
L'éclairage sera adapté aux besoins (alignement par chaîne de production, détecteurs de présence, éclairage, extérieur d'ambiance, …) et privilégiera la lumière naturelle à l'artificielle.

En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'éclairage indirect des enseignes, celui-ci sera coupé entre 22 heures et 6 heures pour le secteur activités et entre 0 heure et 6 heures pour le pôle loisirs marchands.

2. Respect du cadre naturel du site

L'architecture sera adaptée au site.
Les arbres et les haies recensés sur le site seront à conserver dans la mesure où le projet le permet.
L'imperméabilisation des parcelles sera à limiter au maximum.

3. Terrassements et Matériaux

Les terrassements et l'évacuation des matériaux du site sont limités par le calage altimétrique du projet qui privilégie la surélévation des plateformes. La surélévation créant ainsi les bassins et noues de gestion des eaux pluviales. Les principes de raccordements altimétriques et les seuils des projets privés sont imposés par l'aménagement public. Le constructeur aura à charge de concevoir son projet de sorte à se raccorder correctement sur le plan altimétrique des aménagements et des fils d'eau des réseaux gravitaires.

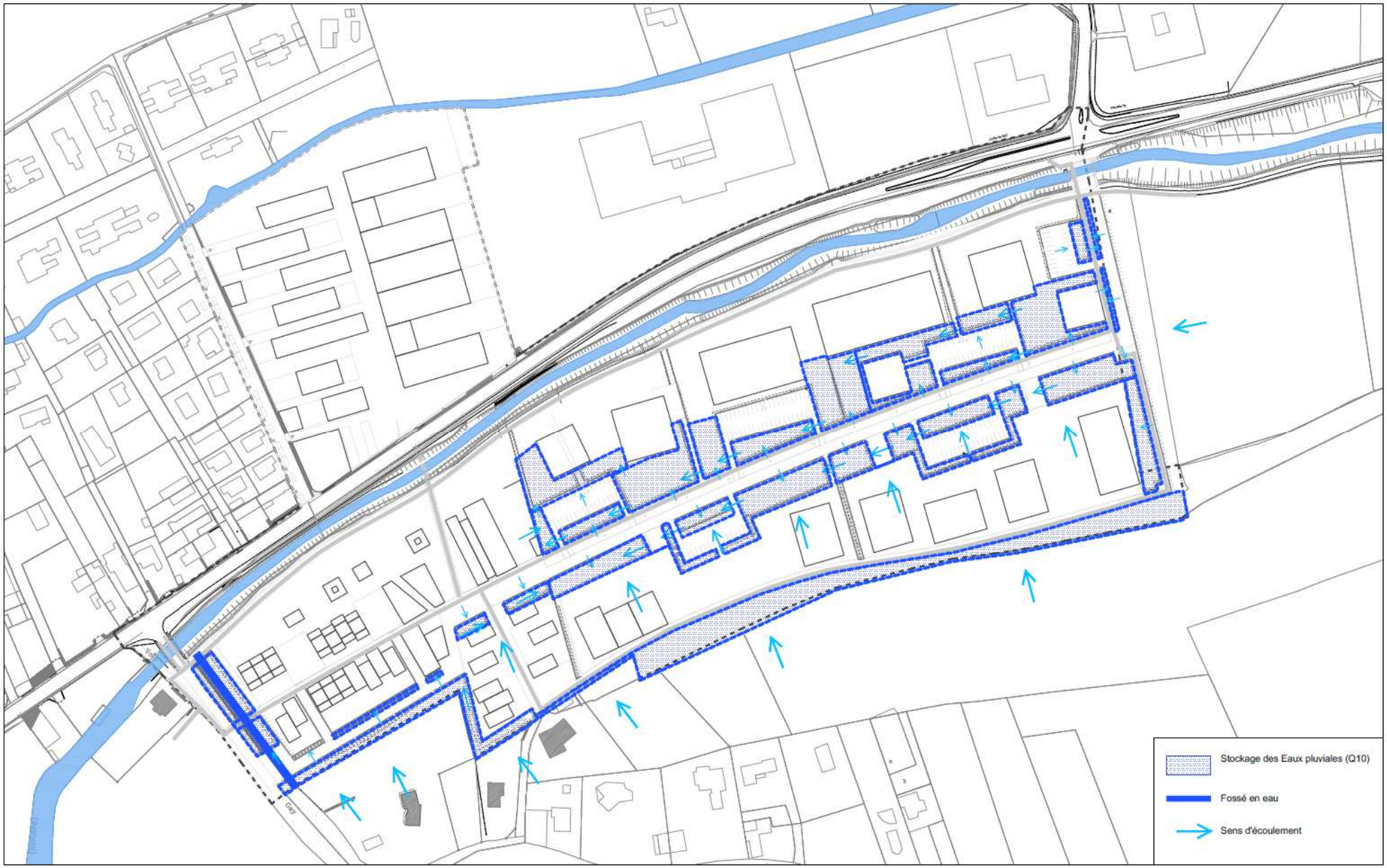
La justification de l'utilisation de matériau(x) sain(s) et / ou à faible énergie grise (ayant nécessité peu d'énergie pour leur fabrication) est obligatoire.
Le choix des produits et des matériaux visera à être économe en ressources épuisables.
Les matériaux seront respectueux de la santé.

4. Economies d'eau et gestion des eaux pluviales

3 principes distincts de gestion des eaux pluviales sont prévus en relation avec les secteurs programmatiques : gestion à la parcelle pour l'habitat sans aucun rejet vers le réseau public ; rejet superficiel hors de l'assiette bâtie vers l'espace public pour les loisirs marchands et rejet vers les noues et bassins publics pour l'artisanat, profitant de la surélévation des plateformes. Pour ces deux derniers cas, les points de rejets devront alors respecter les altimétries des bassins publics au droit du lot en se raccordant au dessus du NPHE.

4- Prescriptions environnementales logements et activités

Schéma de principe du fonctionnement de la gestion des eaux pluviales de la ZAC



4. Economies d'eau et gestion des eaux pluviales

Le choix de plantes adaptées aux conditions pédoclimatiques (voir palette végétale) permettra de limiter les besoins hydriques des essences choisies.

Les consommations d'eau potable seront à maîtriser en installant des équipements hydro-économes, un réducteur de pression et une compatibilité des consommations par bâtiment.

5. Déchets et espaces de stockage

Les espaces de stockage de matériaux et matériels et les locaux de stockage des déchets seront préférentiellement intégrés au bâtiment. Pour le cas ou cette disposition n'est pas envisageable pour des raisons techniques justifiables, ils feront l'objet d'une autorisation expresse de la CCVDD s'ils sont extérieurs. Dans ce cas, ils ne seront pas placés en regard de l'espace-public mais sur l'arrière du tènement. Ils seront prévus entourés d'écrans visuels suivant une composition bois / métal toujours dans l'esprit architectural de la ZAC. Il pourront reprendre l'architecture des bardages bois demandés en façade.





Exemple d'annexe à façade bois

Le tri sélectif sera mis en œuvre sur l'ensemble de la ZAC et favorisé par la conception du bâtiment et des espaces extérieurs.

6. Chantier

La gestion du chantier veillera à maîtriser les ressources et favoriser la valorisation des déchets en fonction des filières locales.

La gestion du chantier limitera au maximum les nuisances acoustiques et olfactives, de même que les circulations de poids lourds.

Les voiries publiques de la ZAC seront respectées et nettoyées durant le chantier ou arrosées en période estivale pour éviter le dégagement de poussières. Toute dégradation sera réparée selon les dispositions du cahier des charges de cession des terrains.

6. Chantier

Le chantier prendra des dispositions nécessaire pour anéantir la présence ou à la possible colonisation des terres par les plantes invasives (renouée du Japon, solidage, ambroisie, …). Pour le cas où des plantes invasives seraient présentes sur le terrain, l'acquéreur prendra toutes les dispositions nécessaires de traitement spécifiquement adapté pour évacuer les matériaux contaminés vers des filières spécialisées dans leur traitement garantissant l'éradication définitive du végétal concerné.

Les terres remaniées ne seront jamais laissées nues, un couvert herbacé même temporaire sera mis en œuvre pour éviter le développement des adventices invasives. Les engins de chantier seront propres à leur arrivée sur le site et seront soigneusement nettoyés en le quittant afin de ne pas contribuer à propager les plantes invasives vers d'autres lieux.

7. Branchements et canalisations

Branchement au réseau d'eaux usées
Les constructions et installations nouvelles seront raccordées au réseau public d'assainissement. Un regard est mis en place en périphérie du lot dans le cadre des aménagements publics. L'aménageur raccordera son réseau interne à ce point de rejet suite à l'édition d'une demande de raccordement auprès du service gestionnaire (CCVDD Service Eaux et Assainissements). Les altimétries de raccordement seront imposées par l'altimétrie de la canalisation publique.

Branchement au réseau d'adduction d'eau potable
Les constructions et installations seront raccordées au réseau public de distribution. Un regard compteur est prévu en limite de lot dans le cadre des aménagements publics. L'aménageur réalisera son réseau interne à partir de cette distribution. La mise en place du compteur sera réalisé par le service gestionnaire du réseau (CCVDD service Eaux et Assainissement), à la charge du pétitionnaire.

Branchement aux réseaux électriques
Une logette de distribution électrique sera mise en place en limite de propriété (dans la limite d'une puissance appelée de 250 kVA, tout branchement d'une puissance supérieure sera à la charge pleine et entière du pétitionnaire, y compris développement du réseau d'amenée). Le raccordement de la parcelle ainsi que la mise en service seront réalisés par le gestionnaire du réseau. La demande de branchement est à la charge du pétitionnaire.

Branchement aux réseaux gaz
Les tènements peuvent être desservis en gaz puisque l'aménageur du site a passé une convention avec le service gestionnaire (GRDF). Le raccordement de la parcelle ainsi que la mise en service sera réalisée par le gestionnaire du réseau. Cette demande de branchement est à la charge du pétitionnaire.

Branchement aux réseaux de télécommunications
La CCVDD réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par le réseau télécommunication et fibre.

Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de son bâtiment.
Il est ici rappelé que pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.