

COMMUNE DE JARDIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



altereo

Altereo – Europarc – 7 Rue Pascal – 69500 BRON
Éveilleur d'intelligences environnementales®
www.altereo.fr

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Novembre 2018	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

Table des matières

1. PREAMBULE	4
2. LES PRINCIPES GENERAUX.....	6
Un développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace.....	7
.....	8
L'eau dans les aménagements.....	9
La qualité paysagère des espaces bâtis	9
Les circulations et les réseaux	10
Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	10
Une gestion intégrée	11
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	12
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1	13
4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2.....	17
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3.....	21
6. ANNEXES.....	24

1. PREAMBULE

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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 ».

Selon l'article L 151-7, 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 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 destinée 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 ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- **Les OAP dites « sectorielles »** : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ». (article R.151-6 du code de l'urbanisme).
- **Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »** : Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :
 - o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - o La mixité fonctionnelle et sociale,
 - o La qualité environnementale et la prévention des risques,
 - o Les besoins en matière de stationnement,
 - o La desserte par les transports en commun,
 - o La desserte des terrains par les voies et réseaux
- **Les OAP dites « patrimoniales »** : « Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 »

2. LES PRINCIPES GENERAUX

Un développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace

La commune de Jardin a connu depuis la fin des années 1960 un développement urbain typique des territoires périurbains, qui s'est traduit par une forte urbanisation, à la fois en extension de l'espace déjà bâti mais aussi au coup par coup, sans réelle réflexion d'ensemble. Ce phénomène a entraîné une diffusion de l'urbanisation dans le paysage rural de Jardin et une consommation foncière importante.

Le projet communal a pour ambition de maîtriser le développement urbain dans l'espace. Afin de retrouver une cohérence d'ensemble et de limiter l'enveloppe bâtie de Jardin, la commune souhaite poursuivre le développement urbain au sein et en continuité directe de l'existant.

Le Plan Local d'Urbanisme a ainsi identifié trois secteurs d'urbanisation dans le centre-bourg.



Le secteur du centre-bourg Nord (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 – OAP Sectorielle), constitue une zone de 8 300 m² et concerne les parcelles AL 943 et AL 945.

Le secteur du centre-bourg (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – OAP Sectorielle) situé en face des équipements communaux, concerne une zone de 7 000 m². (Parcelles AC 125 ET AC 293).

Le secteur situé au Sud du centre-bourg, dans le secteur du cimetière (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – OAP Sectorielle) représente une superficie de 2 700 m² et concerne les parcelles AC 680 et AC 681).

L'urbanisation de ces trois secteurs situés dans le centre-bourg doit répondre à plusieurs objectifs et notamment :

- Répondre à l'ensemble des besoins de la population,
- Diversifier l'offre en logement, que cela soit en termes de typologies que de formes,
- Renforcer le centre-village autour des équipements de la commune,
- Renforcer l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe bâtie.

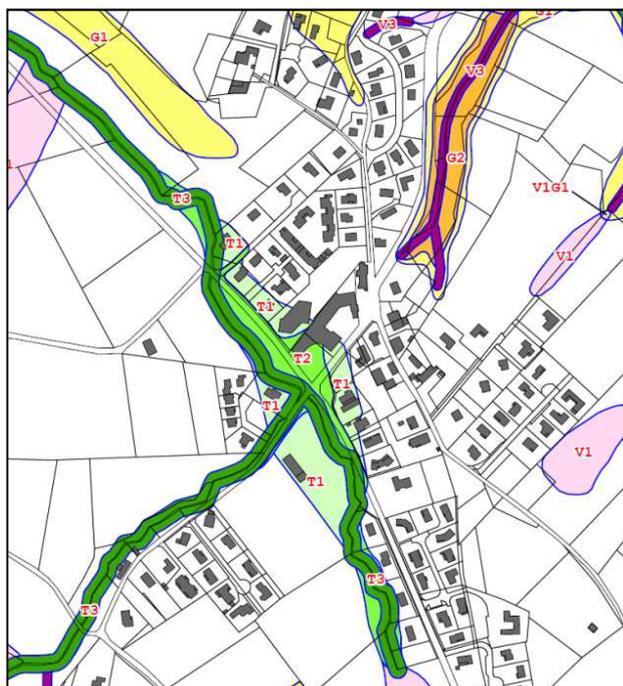
Etat initial des sites du centre-bourg



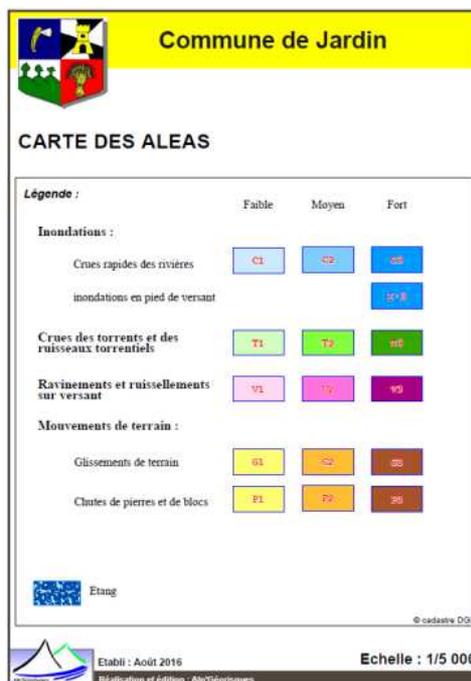
L'eau dans les aménagements

Le paysage hydrographique de la commune est important, avec la présence de plusieurs ruisseaux : la Suze, le Ruisseau de Montléant ou encore le ruisseau de la Malatra. La commune est ainsi concernée par des risques d'inondation et de crue des torrents qui ont été identifiés par la carte des aléas. Dans la mesure où l'ensemble du territoire communal est impacté par le phénomène de ruissellement sur versant généralisé, la base des ouvertures devra être surélevée par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètre de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Aussi l'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux pluviales sur le site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysager ou de puits d'infiltration. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux à la parcelle.



Extrait de la carte des aléas 2016



La qualité paysagère des espaces bâtis

La commune de Jardin se caractérise par un paysage rural. Son territoire est très souvent assimilé à une campagne vallonnée où l'on retrouve des bois éparpillés, des bourgs en bas des pentes ou à mi-pente et des cultures situées dans les zones les plus planes. La force et la richesse de ce paysage résident avant tout dans sa diversité, avec un certain équilibre entre les zones boisées, les terrains agricoles et les hameaux. Se dessinent autour des espaces bâtis les terres agricoles, alors que les espaces boisés se sont développés au niveau des collines et des plateaux. L'un des enjeux pour la commune de Jardin est donc de préserver et valoriser les caractéristiques paysagères existantes.

L'ensemble des secteurs se trouve dans le prolongement de l'enveloppe bâtie, au contact des premiers espaces agricoles et naturels. Ainsi, la commune souhaite améliorer le traitement des espaces de transition : le traitement de l'interface entre l'espace agricole et l'espace bâti devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans cet objectif, les sites de projet devront assurer au mieux leur intégration paysagère. La commune sera attentive aux aspects paysagers des futurs aménagements. Les espaces communs et les voiries devront être soignés et plantés, tout comme les limites parcellaires, avec la création de haies d'essences locales et variées.

Les circulations et les réseaux

Dans le cadre des projets de la commune, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper les évolutions urbaines de la commune de Jardin. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières. En effet, la desserte interne des sites se fera par un maillage de voiries secondaires qui se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet. Elles recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminements doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées. Cela doit permettre de favoriser les déplacements à pied entre les sites de projet et les équipements communaux, dans un objectif de renforcer le centre-bourg.

Le développement de l'urbanisation amènera la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eaux potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs projets doit prendre en compte différents enjeux :

- architecturaux en respectant l'ordonnement,
- urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait,
- environnementaux en permettant la construction de bâtiments consommant peu d'énergie.

Les développements projetés pourront recevoir des formes urbaines variées afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune de Jardin : des collectifs de faibles hauteurs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses et/ou des logements intermédiaires. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité plus affirmée. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de groupés ou en bande seront également autorisées.



Logement groupé par le garage à Genas (69)



Maisons en bande à La Bégude-de-Mazenc (26)



Habitat collectif R+1 à Saint Maurice l'Exil (38)



Habitat collectif R+2 à Jardin (38)

Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Jardin ont pour enjeu de renforcer le centre-bourg.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Jardin prévoit le développement urbain à long terme.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU de Jardin a défini dans le cadre de ses orientations d'aménagement et de programmation un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des secteurs dans le but de mieux répartir dans le temps (10 ans) l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, ce qui permettra à la commune de maîtriser la capacité des équipements publics, et notamment l'école. Ainsi les ordres de priorité ont été échelonnés sur la durée du PLU de la façon suivante :



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR DU CENTRE-BOURG NORD

OAP SECTORIELLE



Etat initial du site

Ce premier secteur constitue une zone de 8 300 m². Situé sur une crête dans un paysage collinaire avec l'Eglise pour point focal, la topographie du site ne doit pas être négligée. Une rupture dans le relief marque la limite du site dans sa partie Ouest. Dans sa partie Est-Nord/Est le site est délimité par la Rue du 11 Novembre 1918, unique accès au secteur.

Actuellement en herbe, le site ne comporte aucun élément arboré particulier mais s'ouvre directement sur les espaces agricoles de la commune.

Compte-tenu de sa localisation, de sa position par rapport au relief et de ses enjeux urbains, ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle et sera soumis à opération d'ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1
Secteur du centre-bourg Nord



Superficie : 8 300 m²
Densité : 50 à 55 logements/hectare
soit environ 40 à 45 logements
Servitude de mixité sociale : 20%

- ← - - → Nouvelle voirie à créer
- — — Espace piéton à prévoir
- ▶ Accès aux garages
- ▨ Intégration paysagère à prévoir
- ▨ Implantation préférentielle des constructions

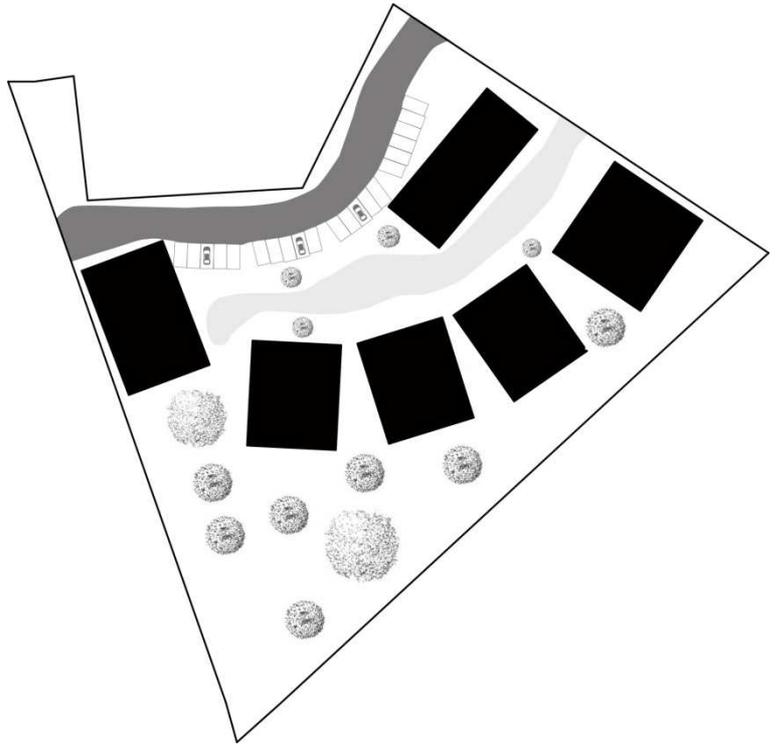
Trame viaire

Ce secteur est aujourd'hui desservi par la Rue du 11 Novembre 1918, unique accès au site. Il est attendu la création d'une voirie Est/Ouest avec un accès tous véhicules qui permettra de ne pas enclaver les parcelles agricoles autour du site de projet.

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui-ci doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

50% du stationnement devra être intégré à la construction. Si le stationnement des véhicules est réalisé en sous-sol, l'accès aux garages devra se faire par la Rue du 11 Novembre 1918, au niveau du point le plus haut afin de limiter au maximum la modification du terrain naturel.

A cela s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison.



Proposition d'aménagement à titre d'illustration

Programmation

L'urbanisation de ce secteur devra veiller à densifier le tissu existant. Ainsi, le site de projet devra accueillir une densité d'environ **55 logements/ hectare** (soit environ 45 logements). Il est également attendu la construction d'environ **20 % de logements sociaux** (soit environ 8 logements).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout, une majoration de la hauteur de deux mètres (soit 9 mètres à l'égout) est autorisée pour la réalisation de collectifs à vocation sociale.



Vue sur le site de projet depuis le chemin des Chênes

Qualité paysagère du site

Au vu de la localisation du site de projet en promontoire et afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage collinaire alentour, l'insertion du projet dans le paysage doit faire l'objet d'une attention particulière. D'une manière général, le traitement de l'espace doit être de type « rustique ».

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Ainsi, **l'implantation des constructions devra suivre les courbes de niveau** et devra permettre de garder des vues et des ouvertures sur le paysage et de la co-visibilité depuis les coteaux avoisinants.

Afin de limiter l'impact visuel du projet, les clôtures entre le secteur de projet et l'espace agricole doivent être « légères » et perméables avec la mise en place de bosquets, de haies bocagères ou d'arbustes, des éléments qui se rapprochent de « l'ambiance agricole ». Si un découpage interne au projet doit être fait, les clôtures devront également être prévues. Les essences locales doivent être privilégiées.

Les surfaces laissées libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.



Joint gazon avec dalles et stabilisé compacté

Qualité environnementale

L'implantation des constructions devra également faire l'objet d'une attention particulière poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile. L'intégration des énergies renouvelables pour toute nouvelle construction est encouragée. L'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques devra prendre en compte les apports bioclimatiques : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement aux quatre saisons Le projet devra également traiter les impacts des constructions les unes par rapport aux autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.

Prévention des risques

La commune est aujourd'hui concernée par un risque de ruissellement sur versant généralisé. Ainsi, la base des ouvertures devra être surélevée par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètre de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Les parkings souterrains ne sont pas interdits. Toutefois, le projet doit être adapté à la nature du risque en ne créant pas de nouveaux risques et/ou en n'aggravant pas les risques à l'aval ou sur les parcelles voisines. Afin de se prémunir contre ce risque, il est demandé de prendre les dispositions nécessaires, en réalisant notamment les accès de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepente) ou en localisant prioritairement les accès par l'aval.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR DU CENTRE-BOURG

OAP SECTORIELLE



Etat initial du site

D'une superficie de 7 000 m² et accessible uniquement depuis le Chemin des Chênes, le secteur du centre-bourg constitue un secteur stratégique pour la commune car situé en face des équipements communaux. L'urbanisation de ce secteur aura donc pour objectif de renforcer le centre-bourg, selon les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Actuellement en herbe et présentant une topographie peu marquée, le site est longé dans sa partie Est par un ruisseau arboré, identifié par la carte des aléas (crue des torrents et des ruisseaux torrentiels – aléa fort). Les autres limites du site s'ouvrent directement sur les espaces agricoles de la commune.

Compte-tenu de sa localisation et de ses enjeux urbains, ce secteur a été identifié comme prioritaire. Classé en zone 1AU, il est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2
Secteur du centre-bourg



Superficie : 7023 m²
Densité : 35 logements/hectare (soit environ 25 logements)
Servitude de mixité sociale : 30% (soit environ 7 logements)
Habitat(s) collectif(s) et maisons mitoyennes

-  Cheminement doux à prévoir
-  Nouvelle voirie à créer
-  Intégration paysagère
-  Ripisylve à préserver

Trame viaire

Le secteur est aujourd'hui desservi par le Chemin des Chênes, accès unique au site de projet. Il est attendu la création d'une voirie Nord/Sud qui permettra de desservir l'ensemble du site. Cette voirie en impasse et à double sens, d'une largeur maximale de 8 mètres, devra être doublée d'un cheminement piéton. Il est également attendu la création d'un cheminement piéton au dessus du cours d'eau, afin de relier aisément et de manière douce le secteur de projet aux équipements public communaux.



Exemple pont en bois pour cheminement piéton



Traversée du ruisseau à l'Est du site

En ce qui concerne le stationnement, il est attendu deux places de stationnement par logement dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte. De plus il est exigé une place visiteur par tranche achevée de 3 logements et un local à vélo de plain pied ou couvert pour les vélos dans les immeubles collectifs. Ainsi, des décroché de voirie pourront permettre en certain point de créer des places de stationnement.



Exemple de stationnement sur voirie

Programmation urbaine et formes urbaines

Fort de sa localisation dans le centre du village et à proximité des équipements publics communaux (école, mairie, salle des fêtes, équipements sportifs), et conformément aux objectifs du SCOT, l'urbanisation de ce secteur devra veiller à densifier le tissu existant. Ainsi, le site de projet devra accueillir une densité d'environ 35 logements/hectares (soit environ 25 logements).

Afin de proposer une offre en logements diversifiée afin de répondre aux besoins de tous et d'attirer une nouvelle population, il est attendu la construction de 30% de logements sociaux (soit environ 7 logements). En plus, de la diversification du bâti en termes de statut, le secteur de projet devra accueillir des formes urbaines variées : habitat collectif de type R+1 à R+2 (bâtiment à vocation sociale), maisons mitoyennes, permettant de conserver des espaces extérieur privatifs (terrasses, balcons, jardins). Afin de s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant, une attention particulière devra être portée sur les volumes et les proportions des bâtiments.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques actuelles et futures soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Il est également attendu un recule des constructions par rapport au cours d'eau afin de respecter la carte des aléas (environ 10 mètres).

Qualité paysagère et environnementale du site

Afin de respecter l'environnement rural de la commune, les espaces piétons le long des voies devront être soit plantés, soit aménagés de bandes vertes enherbées, soit aménagé de façon rustique (joint gazon, dalette ...).

La ripisylve en place le long du cours d'eau doit être préservée.

Les espaces verts collectifs devront être plantés et aménagés. Les espaces verts privatifs, et notamment les limites parcellaires participent également à la qualité du site. Celles-ci devront être de qualité et s'insérer au mieux dans l'environnement alentour. Pour toutes nouvelles constructions, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

L'implantation des constructions devra également faire l'objet d'une attention particulière vis-à-vis de l'ensoleillement, afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables et de permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle.



Joint gazon avec dalles

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR DU CIMETIERE

OAP SECTORIELLE



Etat initial du site

Le secteur du cimetière représente une superficie de 2 700 m² et est directement accessible depuis la Rue des Anciens Combattants, accès unique. Actuellement en herbe et relativement plat, le secteur n'est pas identifié par la carte des aléas.

Compte-tenu de sa localisation en continuité directe de l'enveloppe bâtie existante ce secteur a été identifié comme prioritaire. Classé en zone 1AU, il est constructible sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 Secteur du cimetière



Superficie : 2663 m²
Densité : 35 logements/hectare soit environ 10 logements
Servitude de mixité sociale : 40% (soit environ 4 logements sociaux)
Maisons en bande, habitat collectif

Intégration paysagère
Accès au site

Trame viaire

Le secteur sera desservi depuis la Rue des Anciens Combattants. Un dégagement devra être prévu afin de permettre le prolongement de la voirie vers le Sud, permettant la poursuite de l'urbanisation à long terme. Aucune entrée ni sortie devra être prévue sur le parking du cimetière. Pour la durée du PLU, il est attendu l'aménagement d'une raquette de retournement. Cette voirie d'une largeur maximale de 8 mètres devra être doublée d'un cheminement piéton.

En ce qui concerne le stationnement, il est attendu deux places de stationnement par logement dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte. De plus il est exigé une place visiteur par tranche achevée de trois logements et un local à vélo de plain pied ou couvert pour les vélos dans les immeubles collectifs.

Programmation urbaine et formes urbaines

Conformément aux objectifs du SCOT, l'urbanisation de ce secteur devra veiller à densifier le tissu existant. Ainsi, le site de projet devra accueillir une densité d'environ 35 logements/hectare (soit environ 10 logements).

Afin de proposer une offre en logements diversifiée afin de répondre aux besoins de tous et d'attirer une nouvelle population, il est attendu la construction de 40% de logements sociaux (soit 4 logements). En plus de la diversification du bâti en termes de statut, le secteur de projet devra accueillir des formes urbaines variées : habitat collectif et/ou maisons en bande.

Afin de s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant, une attention particulière devra être portée sur les volumes et les proportions des bâtiments.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques actuelles et futures soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Qualité paysagère

Les espaces verts collectifs devront être plantés et aménagés. Les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires participent également à la qualité du site. Celles-ci devront être de qualité et s'insérer au mieux dans l'environnement alentour. Pour toutes nouvelles constructions, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

L'implantation des constructions devra également faire l'objet d'une attention particulière vis-à-vis de l'ensoleillement, afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables et de permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle.

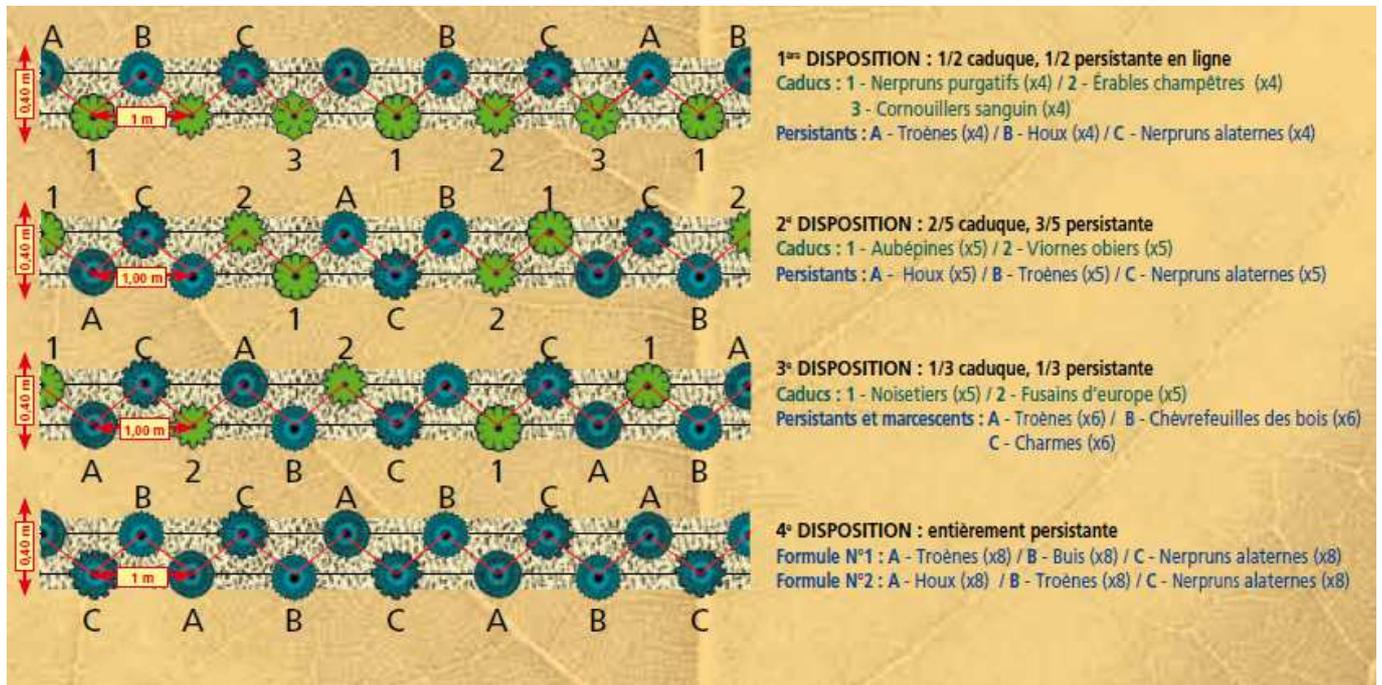
6. ANNEXES

Liste des essences végétalisées préconisées pour l'élaboration de haies végétales

(Source : Planter des haies champêtre en Isère – Département de l'Isère)

Recommandations concernant les haies taillées

Les essences ci-dessous sont idéales pour la composition d'une haie taillée de 1 mètre de large et de 2,50 mètres de haut.



- Aubepine Blanche (*Crataegus oxyacantha*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- Cornouiller Sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Cotinus - arbre à perruques (*Cotinus coggygria*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*)
- Genet à balais (*Cytisus scoparius*)
- Houx vert (*Ilex aquifolium*)
- Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troene (*Ligustrum vulgare*)



Cornouiller sanguin



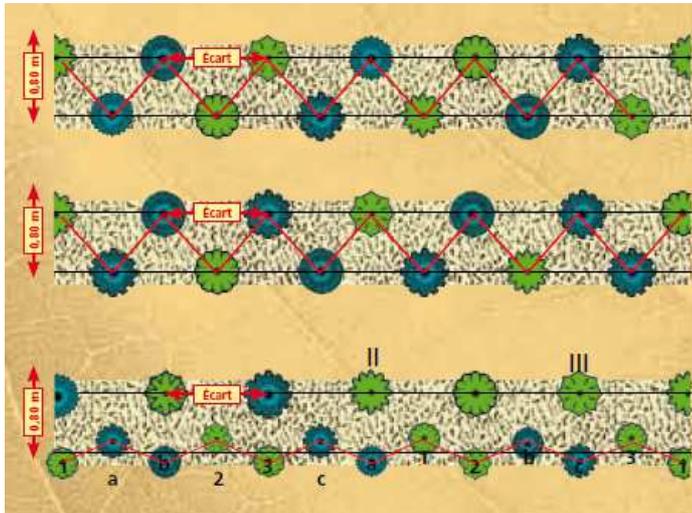
Nerprun alaterne



Aubepine blanche

Recommandations concernant les haies libres

Les essences ci-dessous sont adaptées pour une haie libre de 2 à 3 mètres de haut.



The diagrams illustrate three different hedge compositions. Each diagram shows a cross-section of a hedge with plants of varying heights and colors (green, blue, red) arranged in layers. A vertical scale on the left of each diagram indicates a height of 0.80 m. The word 'Ecart' is written in a red box between plants in the top two diagrams, indicating the spacing between them. The bottom diagram is more detailed, with plants labeled 'a', 'b', 'c', '1', '2', '3' and Roman numerals 'II' and 'III' indicating different layers or sections.

COMPOSITION symétrique semi-persistante
Caducs : 1 - Cornouillers mâles (x4) / 2 - Amélanchiers (x4) / 3 - Argousiers (x4)
Persistants : A - Troènes (x4) / B - Nerpruns alaternes (x4) / C - Houx (x4)

COMPOSITION symétrique semi-persistante
Caducs : 1 - Epines-vinettes (x3) / 2 - Sureaux rouges (x3) / 3 - Viornes obier (x3)
Persistants : A - Nerpruns alaternes (x4) / B - Troènes (x4) / C - Chèvrefeuilles des bois (x4)

COMPOSITION symétrique grands arbustes au fond, petits arbustes devant
Grands arbustes
Caducs : I-II-III - 2 de chaque à choisir
Persistants : A-B-C - 2 de chaque à choisir
Petits arbustes
Caducs : I-II-III - 4 de chaque à choisir
Persistants : A-B-C - 4 de chaque à choisir

Amelanchier (*Amelanchier ovalis*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Camerisier à balais (*Lonicera xylosteum*)
Cerisier de Sainte Lucie
Cornouiller male (*Cornus mas*)
Epine-virette (*Berberis vulgaris*)
Erbale de Montpellier
Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)

Groseiller des Alpes
Neflier (*Mespilus germanica*)
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Pommier commun (*Malus domestica*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Sureau rouge (*Sambucus racemosa*)
Viorne Obier (*Virbunum opulus*)



Fusain d'Europe



Groseiller des Alpes



Epine-virette