



Commune de Tournon (73)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°5 : Orientations d'aménagement et de programmation



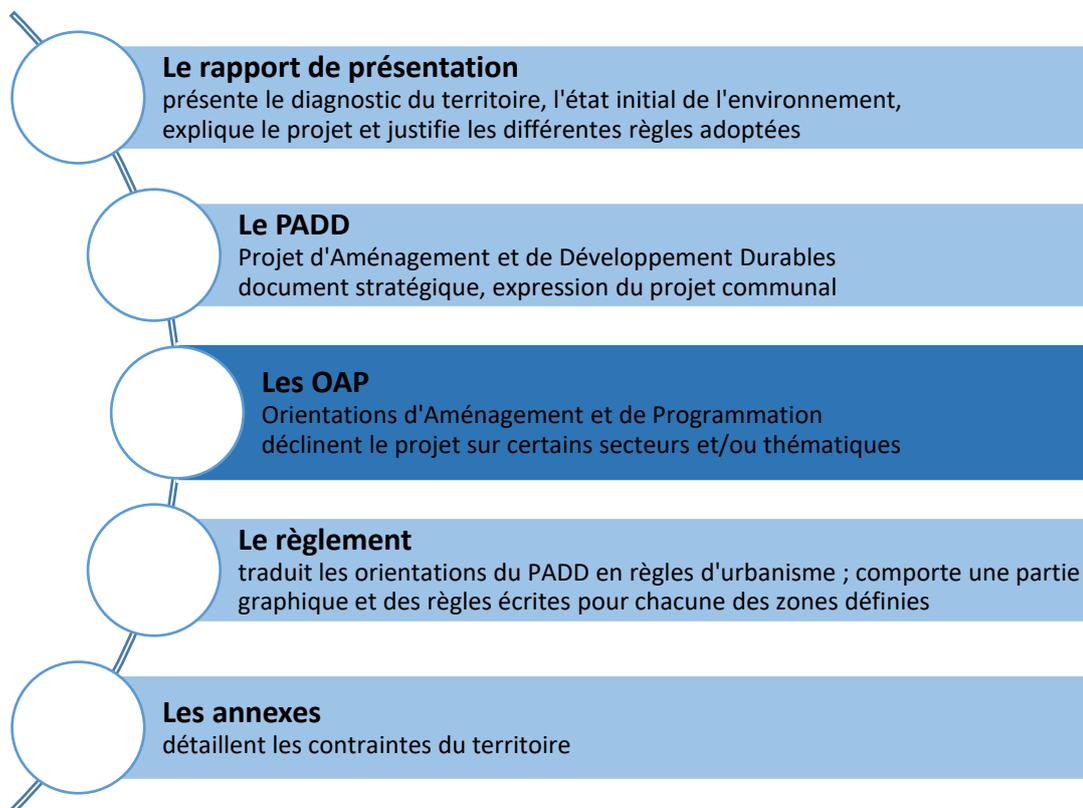
Approuvé par délibération en date du 13 mars 2020.

Prescription de la modification simplifiée par délibération du 5 novembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 août 2022.

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce importante du PLU, constitué de 5 documents qui doivent être parfaitement cohérents entre eux :



Les OAP constituent le principal outil de projet d'aménagement du PLU. Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Rappel des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (extraits) :

« 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. »

« 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. »

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

Dans son PADD, la commune de Tournon s'est fixé un objectif de construction d'environ 85 logements sur 12 ans, afin de conserver un rythme de croissance positif sur la commune et de renouveler la population, notamment en se donnant les moyens d'accueillir de jeunes ménages.

La commune fait par ailleurs siennes les orientations nationales et intercommunales, traduites dans le SCoT Arlysère, qui font de la réduction de l'étalement urbain un objectif majeur.

Dans ce contexte, et compte-tenu des potentialités du territoire communal, qui présente peu d'opportunités de densification « diffuse » et de reconquête du bâti par réhabilitation, le choix a été fait de concentrer une part importante des constructions futures sur 2 sites, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après :

OAP n°1 : La Croix (environ 50 logements)

OAP n°2 : chemin de Praz-Pilloud (environ 10 logements)

Par ailleurs, et en accord avec les dispositions du SCoT Arlysère, la commune prévoit l'extension des zones d'activités de Carrefour des Vallées et de Tétrapole. Les principes d'aménagement de ces secteurs font également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

OAP n°3 : Les Blachères

OAP n°4 : La Perrière

Localisation des secteurs d'OAP



OAP n°1, la Croix

Le contexte

Le secteur de la Croix est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire des logements sous des formes diversifiées, afin de renforcer les fonctions de centralité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur une emprise qui s'étend du chemin des Grands Lots au Nord à la route des Vignes au sud, soit une surface de 2,28 ha.

Cette emprise étendue permet d'intégrer à la réflexion l'aménagement des accès et le traitement des limites avec les espaces bâtis alentour.

Périmètre de l'OAP



Les objectifs du projet

Les objectifs généraux du projet sont indiqués dans le PADD :

Développer l'habitat en continuité du bourg au lieudit La Croix

Etudier et lancer une opération globale sur les terrains situés au lieudit La Croix, à proximité immédiate des équipements (Mairie, école).

Limiter la consommation foncière en trouvant des formes urbaines « de village », permettant la création d'une cinquantaine de logements diversifiés sur ce secteur : habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et isolé.

Mailler le réseau viaire de l'opération avec la voirie existante, en favorisant les voiries partagées, et assurer des liaisons piétonnes d'une part vers les équipements et le bourg, d'autre part vers Frontenex et les réseaux de transport public.

Adopter des gabarits de construction en harmonie avec l'existant, compatibles avec l'aspect villageois de la commune.

Préserver et encourager des formes d'urbanisme durables et économes en énergie : adapter au maximum les formes bâties au terrain naturel, préserver les vues vers le sud, valoriser les orientations sud, favoriser la biodiversité au sein de l'opération.

Envisager une gestion des eaux pluviales à l'air libre, en limitant le recours aux réseaux et aux infrastructures enterrées, dans un souci de préservation de la biodiversité.

Prévoir des équipements publics pour accompagner la croissance de la population et répondre à ses besoins

Au sein de l'opération La Croix, prévoir un terrain de sport (type « city-stade ») adapté aux besoins de l'école toute proche, comme à ceux du public en dehors des horaires scolaires.

Prévoir au sein de chaque opération des espaces de rencontre ouverts à tous, de type placette, aire de jeux...

Diagnostic du site

Analyse paysagère

Le site est localisé en entrée de village, sur une pente qui fait actuellement limite entre le secteur des équipements (mairie, école), et le secteur résidentiel de Couta Penaz.

La partie basse du site est relativement plane, elle occupée par une prairie. Elle accueille un bâtiment agricole ancien, en bois, dans un état de conservation médiocre (cf photo n°1). La partie haute est plus pentue ; elle est partiellement boisée.

Le site est dominé par les équipements qui présentent des gabarits relativement importants, notamment l'école.

En limite ouest, le site surplombe la RD201 de plusieurs mètres, avec un talus difficilement franchissable (cf photo n°2).

Localisation des photos :



1- *Vue depuis la RD201c, au niveau du carrefour RD201/route des Vignes*



2- *Plus au nord (le site du projet est à droite) :*



3- *Vue depuis la route des Vignes, avec la prairie en premier plan et l'école en surplomb*



Orienté vers le sud-est, le site offre des vues remarquables vers la vallée de l'Isère et au-delà, vers le massif de Belledonne.

4- Vue du bas du site (route des Vignes) en direction de l'Est



5- Vue du haut du site (parking de l'école)



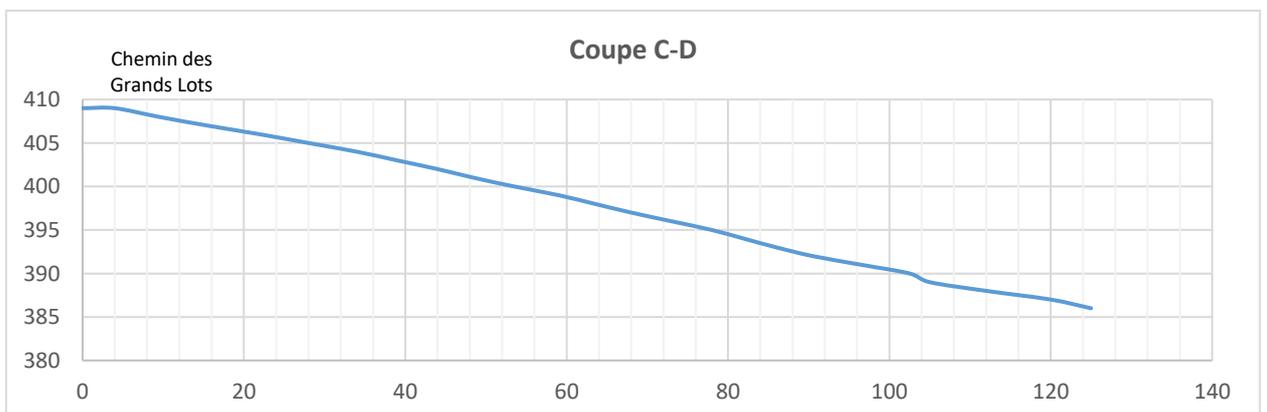
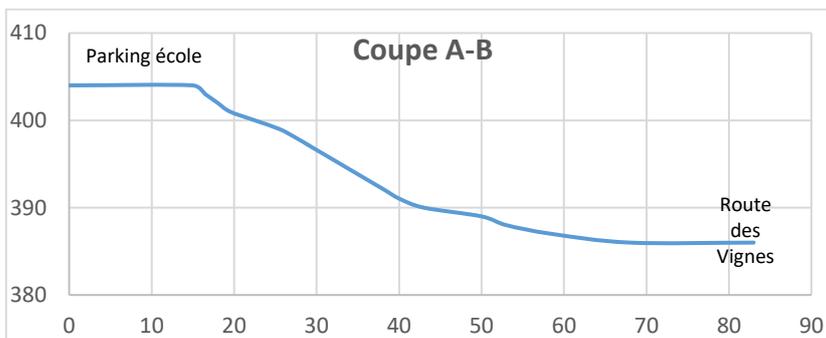
Le site est entouré de constructions, la question du traitement des limites devra faire l'objet d'une grande attention afin de respecter la quiétude des résidents. Les constructions existantes sont pour certaines de faible hauteur (R+combles), mais souvent plus importantes (R+1+combles).

6 – Limite avec le bâti existant, route des Vignes



La topographie

Le terrain est en pente marquée, notamment sur sa partie Ouest, avec une pente moyenne de l'ordre de 20% (22% à l'ouest, 18% à l'est du site). Sous l'école (coupe A-B dans sa partie haute), la pente atteint 50%. Dans la partie Est du site la pente est régulière ; le point haut du site, chemin des Grands Lots, est à 409 m, et le point bas, route des Vignes, à 386 m.



Les réseaux

Le site est desservi à sa périphérie :

- En eau potable : présence de conduites de distribution $\Phi 100$ chemin des Grands Lots et route des Vignes.
- En eaux usées : raccordement des habitations du chemin des Grands Lots via un réseau (PVC $\Phi 200$) qui traverse le site du projet, rejoint la route des Vignes puis la RD201c, et enfin la conduite de refoulement qui mène à la STEP de Gilly sur Isère.
- En électricité : capacité des réseaux et postes existants à valider auprès du syndicat compétent.



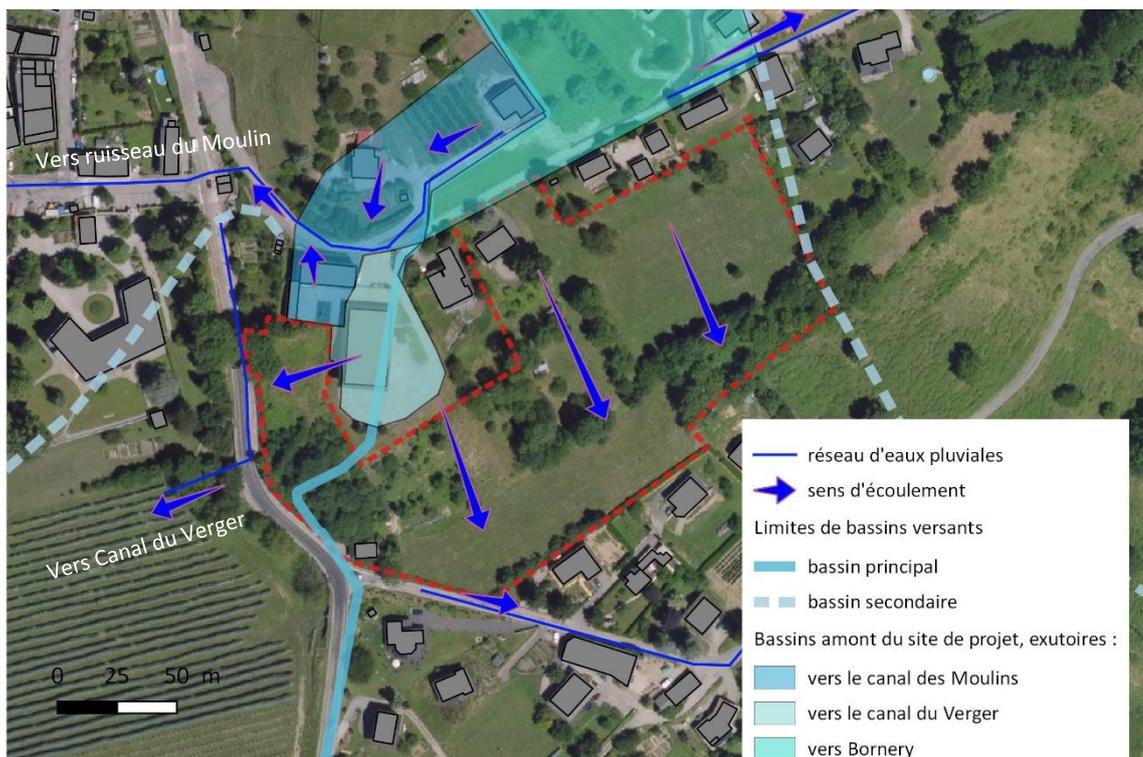
Les eaux pluviales

Les eaux pluviales s'écoulent sur le site vers le sud-est, dans le sens de la pente, et rejoignent pour l'essentiel le secteur des Marais, puis l'Isère. Un réseau est présent sous la route des Vignes.

Les eaux pluviales de l'extrémité Nord-Ouest du site s'écoulent vers l'ouest en direction de la RD201, puis rejoignent le bassin du Ruisseau des Ayes via le canal du Verger.

Les eaux provenant des secteurs amont sont évacuées en dehors du périmètre :

- les Lupins et route des Grands Lots : vers Bornery, via un réseau pluvial communal,
- montée de la mairie : vers le ruisseau du Moulin,
- école/gymnase : vers le canal du Verger.



La capacité des réseaux est à préciser. On considérera que les réseaux à l'amont du site sont suffisants pour la pluie de référence, et donc que la gestion des eaux pluviales sur le site devra prendre en compte uniquement les eaux pluviales du site.

Les débits estimés à l'aval du site en situation actuelle sont les suivants, avec un coefficient de ruissellement de 0,32 :

- Q10 = 290 l/s
- Q30 = 350 l/s

Le parti d'aménagement retenu

Les études préalables (EPODE 2009, PROGEO/PBR 2017, AKTIS 2018) ont permis de construire un schéma d'aménagement optimal, qui retient les orientations suivantes :

En termes de programme :

- Aménagement d'une voie de desserte nord-sud, au plus près des courbes de niveau, se raccordant au nord sur le chemin des Grands Lots et au sud sur la route des Vignes ; l'accès principal se fera par le sud.
- Création d'une cinquantaine de logements diversifiés (maisons individuelles, logements intermédiaires avec jardins, logements collectifs).
- Préservation d'une coupure boisée en limite ouest du site, de façon à ne pas créer de co-visibilité directe entre le bourg ancien de Tournon et le nouveau secteur d'habitat.
- Hiérarchisation de l'espace habité, en créant un gradient de densité, du sud-ouest (entrée de site) au nord-est, avec des constructions collectives et intermédiaires en entrée de site, à proximité de la RD, et une progression vers de l'habitat plus individuel à l'est du site (habitat intermédiaire et groupé, maisons jumelées) et plus encore au nord (maisons individuelles), afin d'assurer des transitions douces entre différentes formes d'habitat existantes et à venir.
- Création de cheminements piétons connectés au reste de la commune, liés aux voiries (trottoirs ou voirie partagée) ou non (cheminements plus directs, indépendants des voiries).
- Aménagement d'un espace de type « city-stade » à proximité immédiate de l'école.

En termes de caractéristiques architecturales et urbaines :

- Intégration du bâti à la pente, avec limitation des terrassements et conception des constructions en fonction du terrain. Orientation des constructions en fonction des courbes de niveau (parallèle ou perpendiculaire).
- Conception bioclimatique des logements et optimisation des orientations : accès préférentiel par le nord, implantation du bâti au nord des terrains pour préserver des terrasses et jardins au sud, logements traversants...
- Respect des caractéristiques architecturales locales, en termes de gabarits, de coloris... sans interdire les interprétations contemporaines.
- Implantation des bâtiments respectant des marges de recul pour préserver le voisinage.

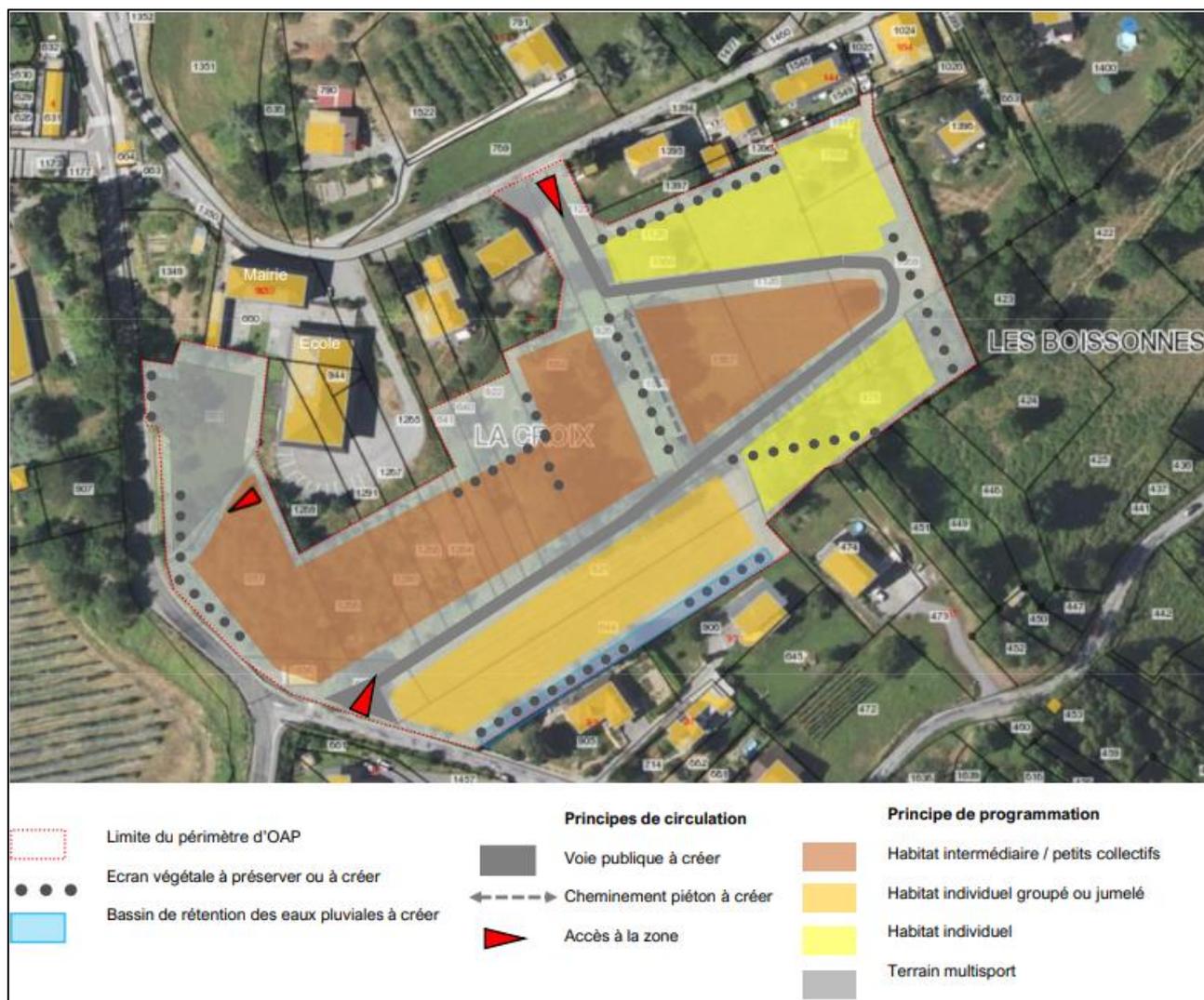
En termes de gestion de l'eau :

- Mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales adapté aux constructions dans la pente, qui n'augmente pas le ruissellement à l'aval du site (création d'un bassin de rétention) et qui favorise la biodiversité (noues paysagées).

En termes d'énergie :

- Evaluation du potentiel de développement des énergies renouvelables, en particulier de l'opportunité de créer un réseau de chaleur, en lien ou non avec l'unité de méthanisation implantée à proximité du site.

Schéma d'intention général



Prescriptions

Eléments de programme

Le programme comprendra une cinquantaine de logements diversifiés, dont :

- une quinzaine de maisons individuelles isolées ou groupées,
- une quinzaine de logements intermédiaires,
- une quinzaine de logements collectifs.

Sur l'ensemble de l'opération, une dizaine de logements sociaux, locatifs ou en accession, seront créés.

Insertion urbaine et paysagère

Les constructions devront s'insérer dans le site :

- Découpage des parcelles perpendiculairement aux courbes de niveau, pour favoriser l'insertion des bâtiments dans la pente.
- Implantation des constructions (axe du faitage) parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, en s'inscrivant dans la pente.
- Terrassements (en déblais comme en remblai) limités au strict nécessaire.

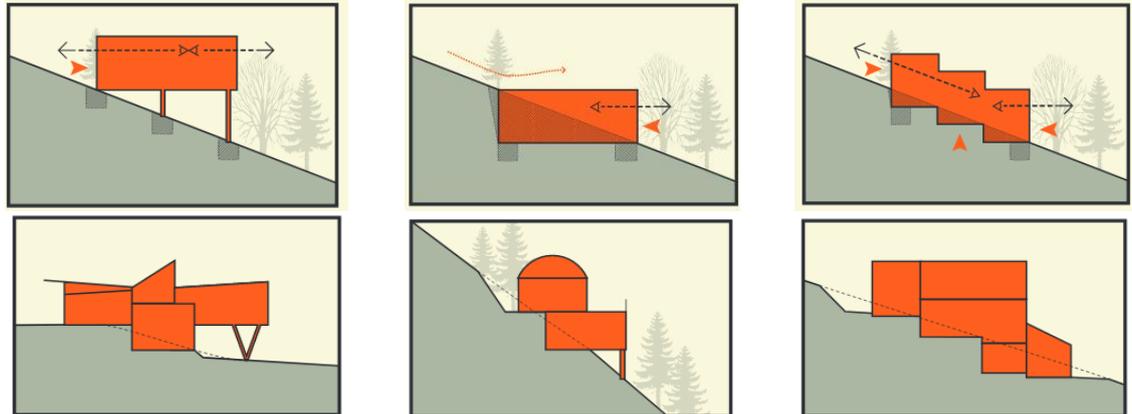
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant le type d'implantation choisi.

Exemples d'implantations possibles :

en surplomb, décollée du sol en porte-à-faux ou perchée sur des pilotis

encastrée, voire semi-enterrée

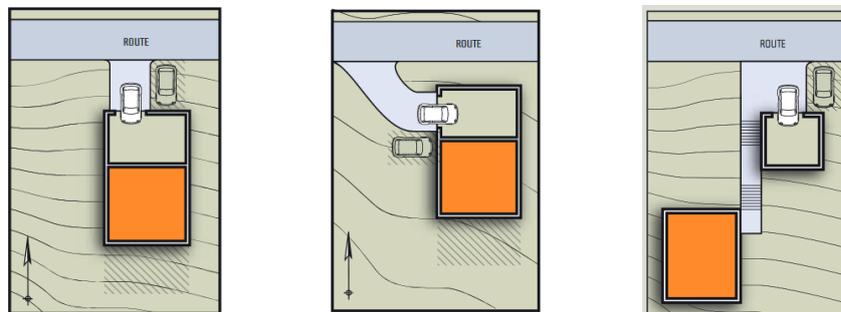
en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



Source : PNR de Chartreuse

- Implantation des garages au plus près de la voirie pour limiter les accès et les terrassements induits ; si possible, les accès à deux ou plusieurs constructions pourront être mutualisés.

Exemples d'implantations possibles :



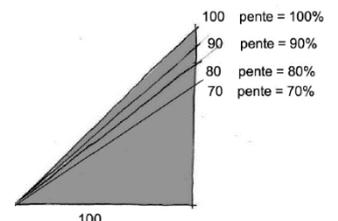
- Traitement soigné et homogène des clôtures en limite d'emprise publique.

Insertion architecturale

L'architecture doit s'insérer dans l'environnement bâti :

- Les toitures sont traditionnellement à deux ou quatre pentes, avec ou sans pans coupés ou croupes, et les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100 %.

Les avant-toits sont proportionnés au volume du bâtiment, plus importants sur la ou les façades principales de façon à couvrir les balcons et escaliers extérieurs.



- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle (maisons isolées ou jumelées) est limitée à 2 niveaux maximum. Les constructions collectives ou intermédiaires peuvent admettre 3 niveaux.

Gestion des eaux pluviales

Le site n'est pas soumis à des risques naturels identifiés, si ce n'est le risque de ruissellement, lié aux fortes pentes.

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec rétention en un ou plusieurs points, de façon à limiter le débit aval à 20 l/s (7 l/s/ha).

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation :
 - surface imperméabilisée limitée à la moitié de la surface des parcelles privées,
 - mise en œuvre de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et les cheminements piétons.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).
- Création de fossés à l'amont de haies plantées, à mi-pente, de façon à ralentir le ruissellement et à collecter les eaux pluviales.
- Récupération des eaux pluviales excédentaires par des noues enherbées côté amont des voiries + noue au Sud-Est en limite de périmètre. Dimensions à préciser en fonction des pentes de voirie et des BV interceptés (max 1 m en tête, 0.5 m de profondeur). Sur les secteurs les plus pentus, les noues seront remplacées par des fossés enrochés, permettant des écoulements en cascade.
- Profils de voirie en dévers vers l'amont, permettant une collecte des eaux de voirie par les noues et fossés.
- Stockage en limite basse de l'opération. Besoin de stockage estimé à 820 m³ en Q30, sous réserve de la capacité des réseaux existants à l'amont et à l'aval du site.

Principes de gestion des eaux pluviales



Déplacements et stationnement

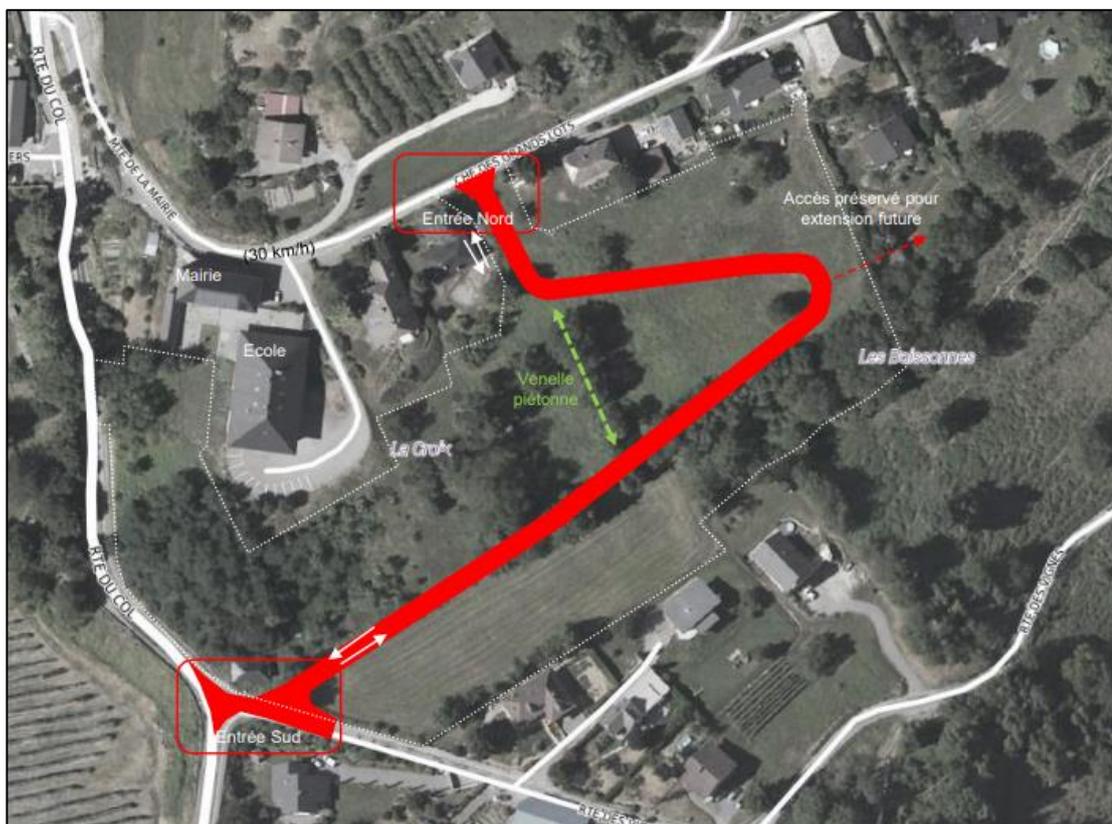
L'accès au site se fera par une voie reliée au nord au chemin des Grands lots et au sud à la route des Vignes. A double sens, elle sera bordée d'un espace pour la circulation des piétons. Son gabarit sera au plus juste, pour permettre la circulation des véhicules de secours et de déneigement (soit environ 4,50 m + espace piéton).

Le chemin des Grands Lots étant étroit, l'accès principal se fera par le Sud (route des Vignes). La voie nouvelle sera aménagée de façon à dissuader les véhicules d'emprunter l'accès Nord. Un passage étroit empêchant le croisement des véhicules pourra par exemple être aménagé. La signalisation sera adaptée.

La voie créée permettra les accès directs à toutes les constructions, le cas échéant via des accès partagés pour 2 habitations.

Des cheminements piétons permettront des « raccourcis », notamment pour « couper » le virage Est (avec si nécessaire des escaliers).

Principes de circulation



Besoins en matière de stationnement

Les besoins de stationnement privés seront traités à l'intérieur des parcelles privatives, sous forme de stationnement couvert ou non, avec un minimum de 2 places par logement, à l'exception du logement social pour lequel 1 place par logement pourra être admise.

En outre, du stationnement public sera créé, à hauteur d'une place pour 4 logements, soit sous forme de poche de stationnement soit sous forme de stationnement longitudinal le long de la voirie principale.

Gestion des déchets

Un espace pour le tri des déchets sera créé en entrée de site, à proximité de la RD201. Il sera dimensionné pour l'ensemble de la zone et respectera les préconisations de la collectivité compétente.

OAP n°2, chemin de Praz Pilloud

Le contexte

Le secteur du Grand Cellier est localisé en sortie nord du bourg, à l'est de la RD201c.

La vocation du secteur est l'accueil de logements, sous une forme relativement dense, pour optimiser l'aménagement de ce secteur bien situé à proximité du bourg.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur tout ou partie des parcelles A326, A1041, A1061 et A1063, pour une surface totale d'environ 5900 m².

Périmètre de l'OAP



Diagnostic du site

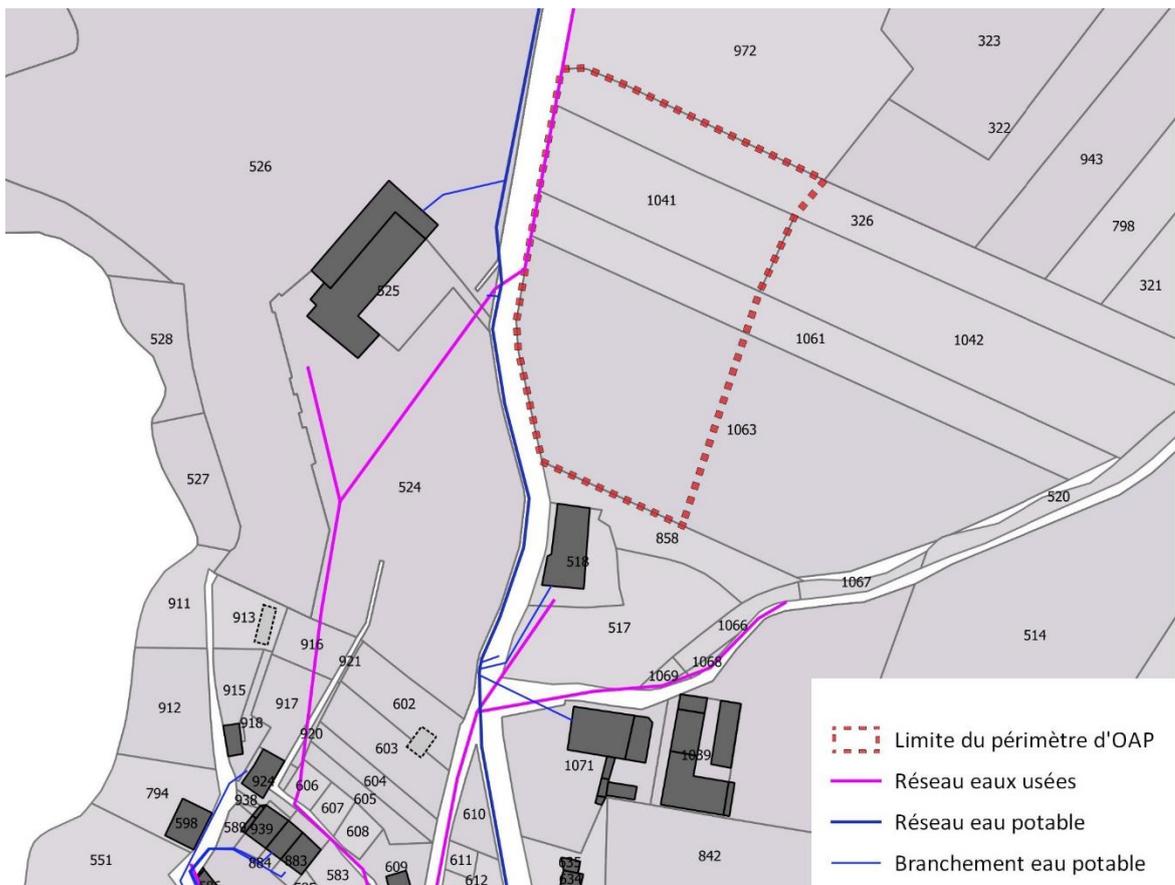
Paysage

Le site est actuellement à usage agricole (prairies et boisements épars). Il est masqué à la vue depuis la RD201c par une haie vive haute de plusieurs mètres (à droite sur la photo).



Accès et réseaux

Le site est bordé par la RD201C. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement, ainsi que les réseaux secs, sont situés sous cette voirie. La desserte interne à la zone est à créer.



Le parti d'aménagement retenu

En termes de programme :

- Desserte du site en impasse, via un seul raccordement sur la RD201c, celui-ci étant situé au nord du site de façon à optimiser la visibilité ; le raccordement se fera autant que possible à angle droit.
- Création de 10 à 12 logements diversifiés (maisons individuelles, logements intermédiaires avec jardins, logements collectifs) :
 - 4 à 6 maisons individuelles isolées ou groupées,
 - 4 à 6 logements collectifs ou intermédiaires.
- Préservation d'une haie boisée en limite ouest du site, de façon à préserver l'écran visuel existant le long de la RD201c.

En termes de caractéristiques architecturales et urbaines :

- Intégration du bâti à la pente, avec limitation des terrassements et conception des constructions en fonction du terrain.
- Conception bioclimatique des logements et optimisation des orientations : accès préférentiel par le nord, implantation du bâti au nord des terrains pour préserver des terrasses et jardins au sud, logements traversants...
- Respect des caractéristiques architecturales locales, en termes de gabarits, de coloris... sans interdire les interprétations contemporaines.
- Implantation des bâtiments respectant des marges de recul pour préserver le voisinage.

En termes de gestion de l'eau :

- Mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales qui n'augmente pas le ruissellement à l'aval du site (création d'un bassin de rétention) et qui favorise la biodiversité (noues paysagées).

Schéma d'intention

-  Limite du périmètre d'OAP
-  Ecran végétal à préserver ou à créer
-  Accès à la zone

Principes de programmation

-  Habitat individuel groupé ou jumelé et habitat collectif ou intermédiaire



Illustration du programme : implantation possible des constructions (projet MNB Construction)

- PLAN MASSE -

Ech 1/200



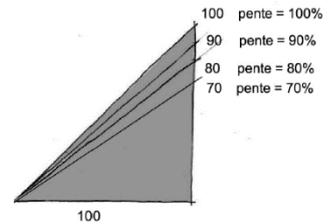
Création d'un point d'ouverture
avec mise en place d'un organe
de rejet vers réseau existant
comportant un limiteur de débit
sur domaine public d'environ 80m

KOCA Blign Architecte D.P.L.G.
30, Route de la Prunetière - 73000 SONNAZ
Tél. 04 79 28 18 55
mnbarchitecte@orange.fr
N° Régional 4028 - N° National 047707
RCS CHAMBERY 445 328 636

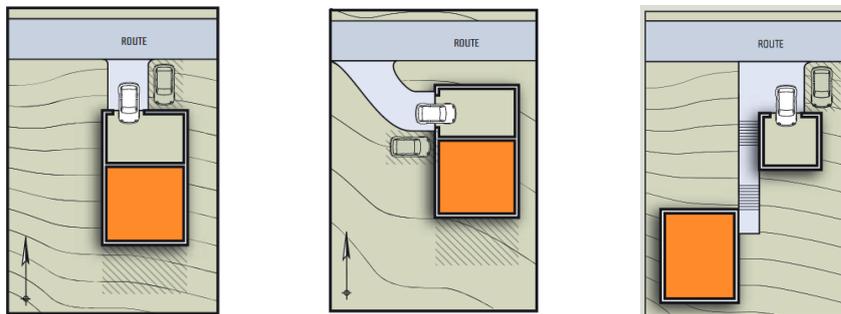
Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'architecture doit s'insérer dans l'environnement bâti :

- Les toitures sont traditionnellement à deux ou quatre pentes, avec ou sans pans coupés ou croupes, et les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100 %. Les avant-toits sont proportionnés au volume du bâtiment, plus importants sur la ou les façades principales de façon à couvrir les balcons et escaliers extérieurs.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle (maisons isolées ou jumelées) est limitée à 2 niveaux maximum. Les constructions collectives ou intermédiaires peuvent admettre 3 niveaux.
- Implantation des garages au plus près de la voirie pour limiter les accès et les terrassements induits ; si possible, les accès à deux ou plusieurs constructions pourront être mutualisés.



Exemples d'implantations possibles :



- Traitement soigné et homogène des clôtures en limite d'emprise publique.

Gestion des eaux pluviales

Le site n'est pas soumis à des risques naturels identifiés, si ce n'est le risque de ruissellement, lié à la pente.

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec rétention en un ou plusieurs points.

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation :
 - surface imperméabilisée limitée à 50% de la surface des parcelles privées,
 - mise en œuvre de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et les cheminements piétons.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).

Déplacements et stationnement

L'accès au site se fera par une voie unique, raccordée au nord du site sur la RD201c.

Les besoins de stationnement privés seront traités à l'intérieur des parcelles privées, sous forme de stationnement couvert ou non, avec un minimum de 2 places par logement.

OAP n°3, les Blachères

Le contexte

Le secteur des Blachères est situé au sud de la zone d'activités dite « Carrefour des Vallées », à l'Ouest de la RD990.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles partiellement boisé, situé entre les deux zones d'activités « Carrefour des Vallées » au Nord et Tétrapole au Sud.

La vocation du secteur est l'accueil d'activités, principalement commerciales, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent un ensemble de parcelles d'une surface totale de 52 800 m².

Périmètre de l'OAP



Diagnostic du site

Paysage et topographie

Les terrains sont quasiment plats, partiellement boisés mais une partie importante a d'ores et déjà été déboisée et est actuellement en friche. C'est un site ouvert, avec des vues de toutes parts.

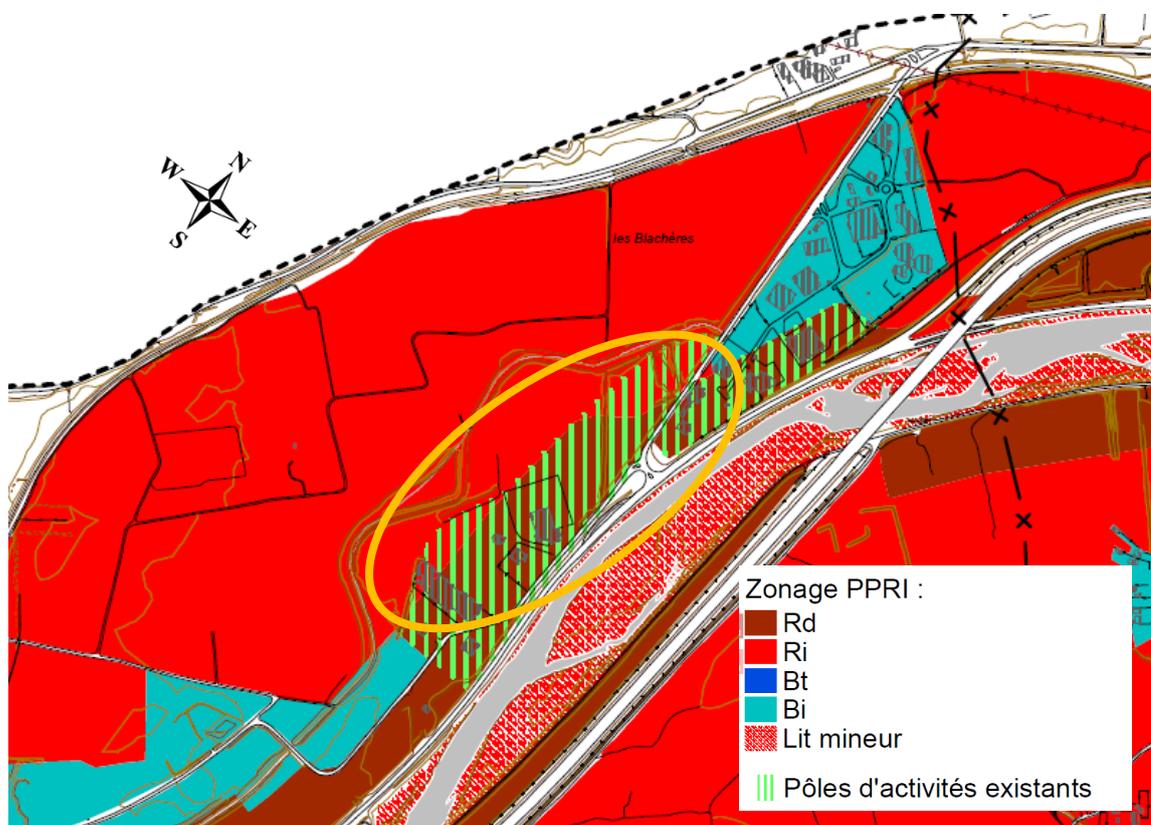


Risques naturels

Le site est concerné par le Plan de Prévision des Risques d'Inondation de l'Isère.

Il est pour partie situé en zone « rouge » inconstructible, où le principe général est l'interdiction de toute nouvelle construction, et de tout nouvel usage du sol conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

La partie Est du site est inscrite au PPRI en « zone d'activité existante » : la construction de bâtiments d'activités, la reconstruction, l'extension (> 20% ou 150 m²) ou les projets liés aux bâtiments d'activités existants, sont autorisés sous conditions (voir PPRI en annexe 4-2 du PLU).



Nuisances et risques technologiques

Le site est situé à proximité d'infrastructures qui génèrent des risques et des nuisances :

- La canalisation de gaz longe le site à l'ouest, mais celui-ci est situé en dehors des périmètres de risques ;
- Le site est en revanche impacté par le bruit généré par le trafic sur les RD 990 et 1090, ce qui crée des obligations en matière d'isolation acoustique pour les logements et les établissements sensibles (voir annexe 4-4 du PLU).

 Limites du périmètre d'OAP

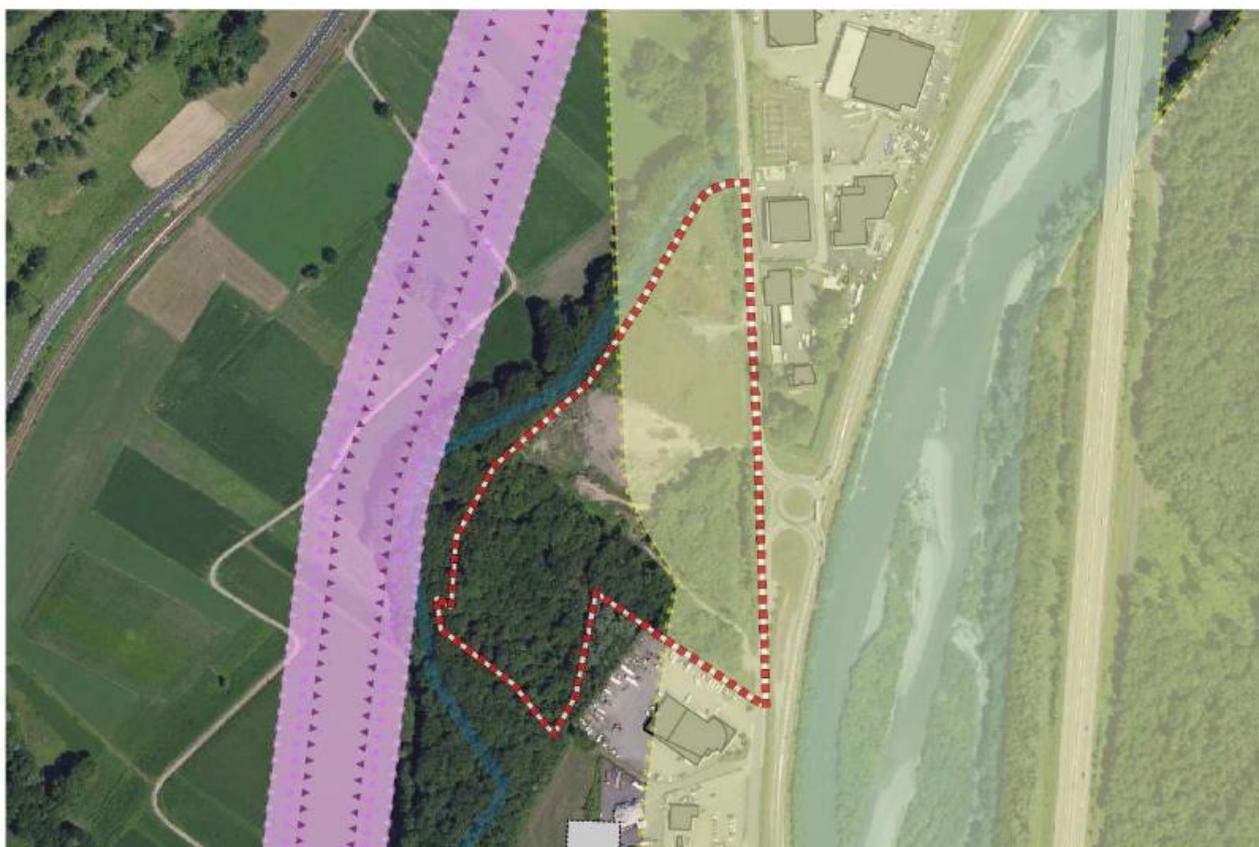
Secteurs impactés par les infrastructures

 Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

 Zone de dangers très graves - canalisation gaz

 Zone de dangers graves - canalisation gaz

 Zone de dangers significatifs - canalisation gaz

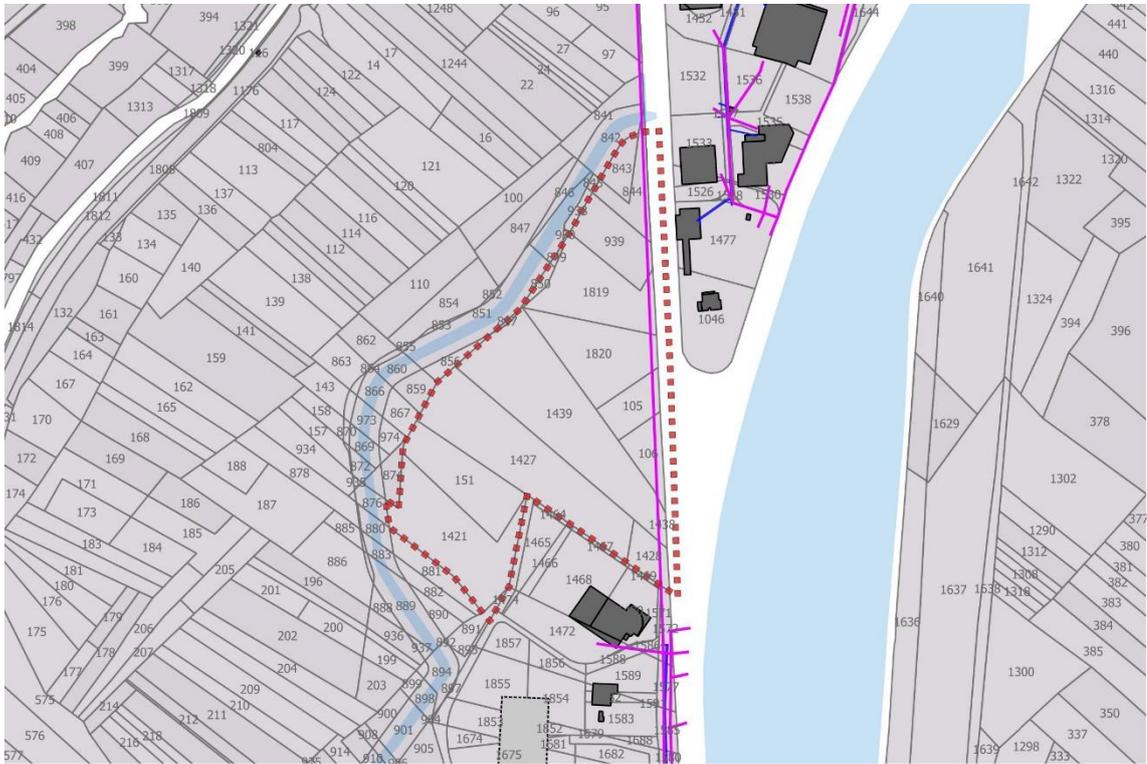


Accès et réseaux

Le site est longé par la RD990/RD1090.

Les réseaux sont disponibles à proximité :

- Une canalisation d'eau potable longe les sites sous les voies publiques,
- Le réseau de collecte des eaux usées est également sous les voies,
- La capacité des réseaux d'électricité en périphérie doit être vérifiée.



- Limites du périmètre d'OAP
- Réseau d'eaux usées
- Réseau d'eau potable
- Branchement d'eau potable

Scénario d'aménagement retenu

Les orientations retenues ont pour objectif d'optimiser l'aménagement du site et l'insertion paysagère des projets, ainsi que la fluidité et la sécurité des circulations.

- Création d'un accès unique sur la rue du Bois de l'Île, reliée au réseau structurant de la RD1090 via un giratoire, et qui dessert déjà la zone de Tétrapole.
- Création d'une desserte interne à la zone permettant la desserte de tous les lots.
- Aménagement de lots constructibles sur la partie du site inscrite au PPRI comme « zone d'activités existante », en respectant les prescriptions de celui-ci.
- Aménagement de parkings sur la partie du site classée en zone « rouge » au PPRI.
- Création de parvis pour l'accès des piétons aux parkings.

Schéma d'intention



--- Limites du périmètre d'OAP

■ Accès à créer

■ Voie à créer pour la desserte de la zone

■ Parkings à créer

■ Lots pour activités

Prescriptions

Gestion des eaux pluviales

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec si besoin rétention en un ou plusieurs points.

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation, notamment pour les espaces de parkings.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).
- Stockage des excédents à prévoir sur le site, si nécessaire.

Déplacements et stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans chaque établissement.

OAP n°4 : La Perrière

Le contexte

Le secteur de La Perrière est situé au Nord-Ouest de la zone d'activités Tétrapole, en limite de la commune de Frontenex.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles, situé entre la zone d'activités Tétrapole au Sud-Est et la voie ferrée au Nord-Ouest.

L'ensemble de la zone, inscrit au SCoT Arlysère comme secteur de développement de zones d'activités d'intérêt intercommunal (cf extrait ci-contre), s'étend sur la plaine de l'Isère.



La vocation du secteur est l'accueil d'activités industrielles et artisanales, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent un ensemble de parcelles d'une surface totale de 65 800 m².

Périmètre de l'OAP



Diagnostic du site

Paysage et topographie

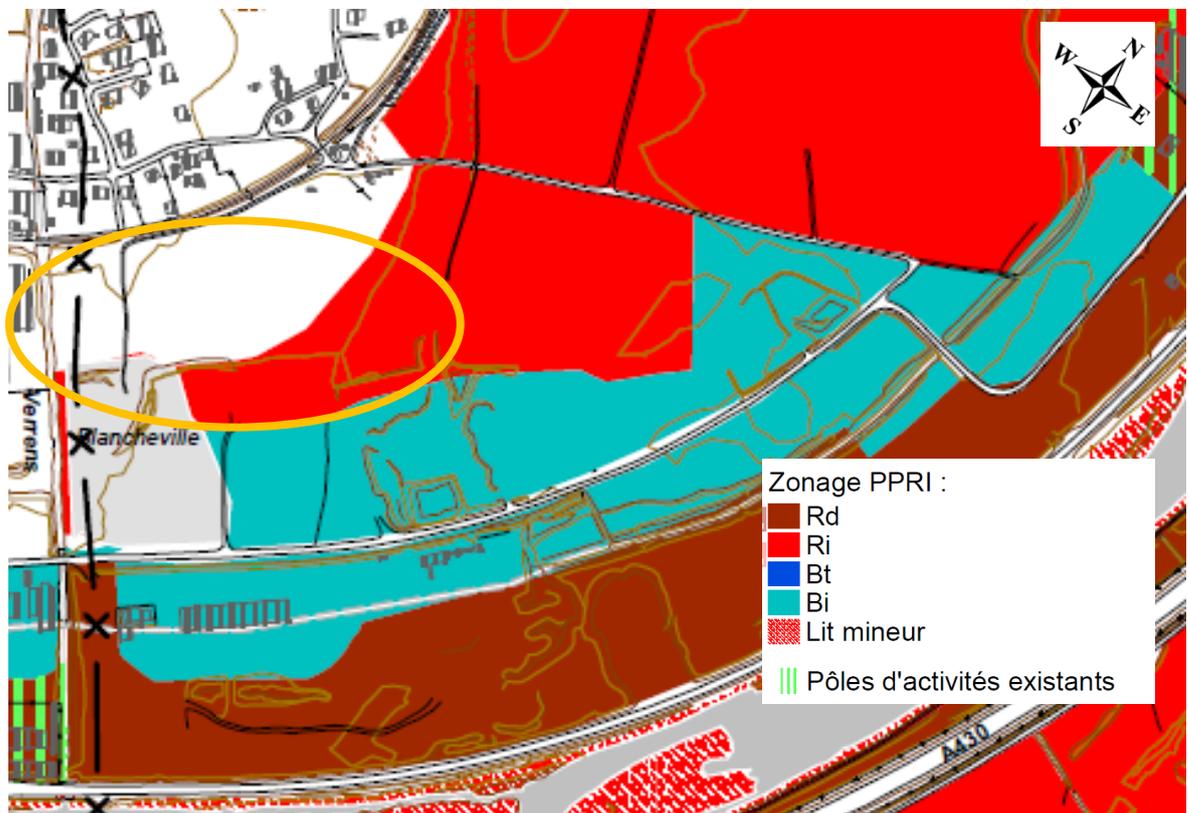
Les terrains sont quasiment plats, déboisés. C'est un site ouvert, avec des vues de toutes parts.



Risques naturels

Le site est concerné par le Plan de Prévision des Risques d'Inondation de l'Isère (voir PPRI en annexe 4-2 du PLU).

Il est situé pour partie en zone « rouge » Ri, inconstructible. Au sein de l'OAP seules les zones « blanches » sont constructibles ; les zones « rouges », incluses dans l'OAP, sont destinées à recevoir des infrastructures compatibles avec le PPRI (voiries notamment).



Accès et réseaux

Le site est accessible soit depuis la rue du Pont au Nord, soit depuis la rue du Bois de l'Île au sud, via la zone d'activité existante.

Les réseaux sont disponibles sous ces voiries. L'ensemble des réseaux de desserte interne sont à créer sur la zone.

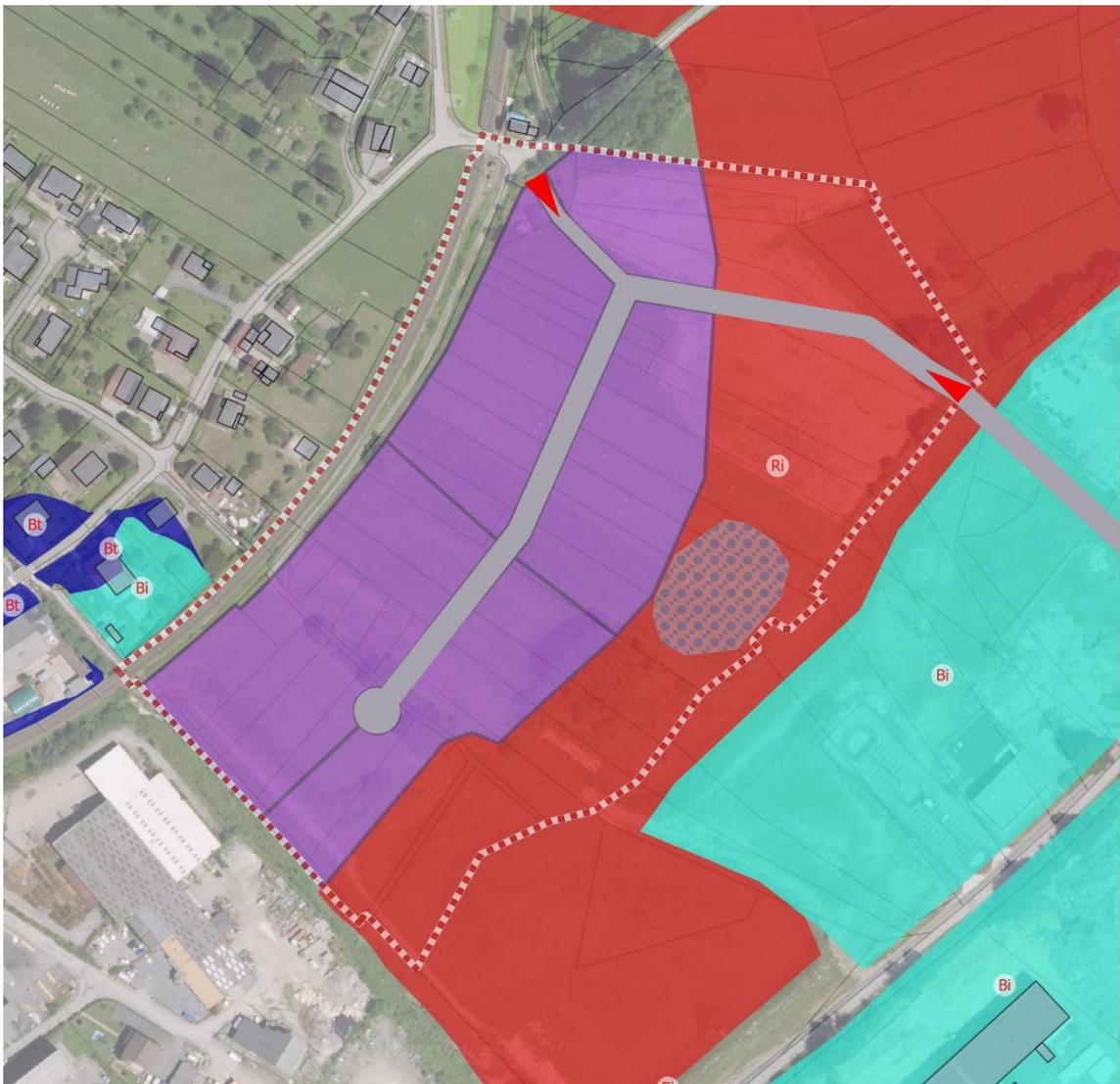


Scénario d'aménagement retenu

Les orientations retenues ont pour objectif d'optimiser l'aménagement du site et l'insertion paysagère des projets, ainsi que la fluidité et la sécurité des circulations.

- Création d'une voirie traversante, reliant la rue du Bois de l'Île à la rue du Pont.
- Création d'une voie de desserte interne au site, en impasse, permettant l'accès à tous les lots.
- Aménagement de lots constructibles sur la partie du site non concernée par le PPRI.
- Maintien à usage agricole de la partie du site située en zone rouge inconstructible.

Schéma d'intention



--- Limites du périmètre d'OAP

■ Accès à créer

— Voie à créer pour la desserte de la zone

■ Lots pour activités

Zonage du PPRI

■ Zones inondables inconstructibles Ri

■ Zones constructibles avec prescriptions Bi

■ Zones constructibles avec prescriptions Bt

Prescriptions

Gestion des eaux pluviales

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec si besoin rétention en un ou plusieurs points.

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation, notamment pour les espaces de parkings.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).
- Stockage des excédents à prévoir sur le site, si nécessaire.

Déplacements et stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans chaque établissement.