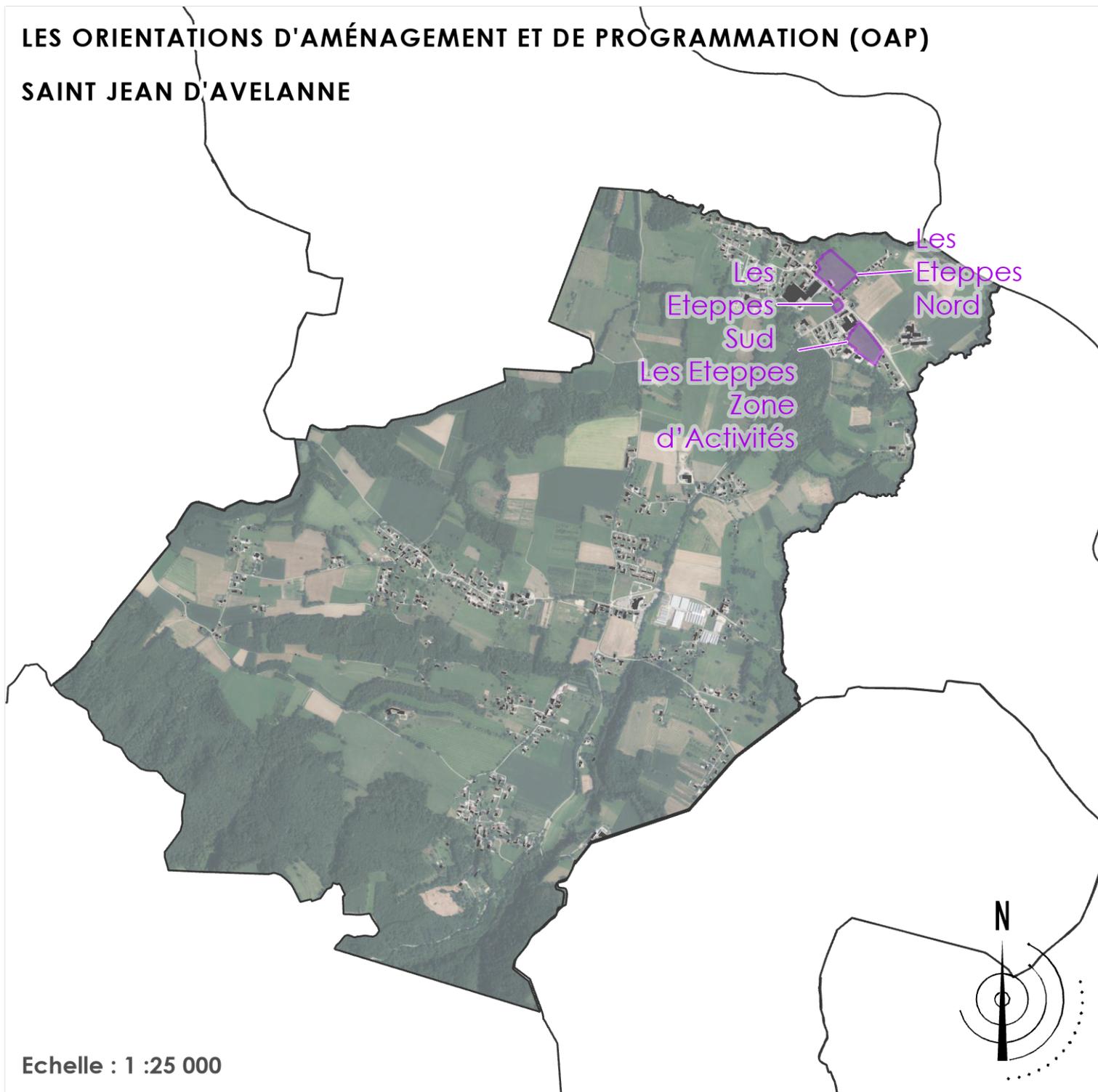




LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Saint-Jean-d'Avelanne

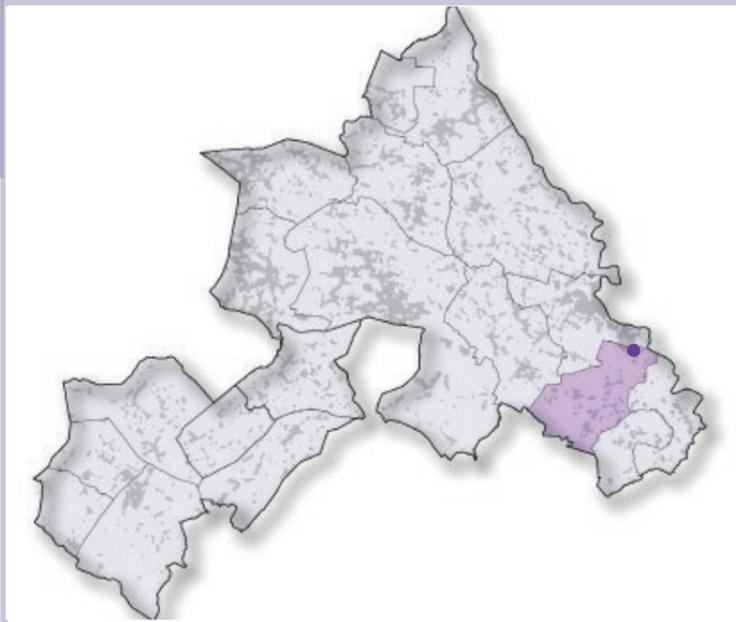
**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
SAINT JEAN D'AVELANNE**



Echelle : 1 :25 000

SAINT-JEAN-D'AVELANNE

Les Eteppes Nord et Sud



Etat des lieux et enjeux

Deux périmètres d'OAP sont instaurés au coeur du quartier des Eteppes, principale polarité de la commune, qui s'est historiquement développée autour de la Gare, à proximité, et constitue aujourd'hui un point de passage entre l'axe de l'ex RN6 (RD 1006 direction les Abrets) et la vallée du Guiers, autour de laquelle subsistent encore quelques activités :



Périmètre Sud



Périmètre Nord

- un périmètre «Nord», au Nord de la RD 82 (route des Eteppes), qui s'étend sur un tènement d'environ 1,77 ha regroupant une partie de la parcelle B n°994, et la parcelle B n°997, supportant un bâtiment agricole (friche). Ce secteur est situé au centre de constructions anciennes, présentes depuis les origines du hameau, ce périmètre est au contact, à l'Ouest, de l'espace bocager qui entoure le quartier. Son urbanisation doit donc permettre de conforter ce hameau historique, desservi par les trains régionaux, tout en maintenant ses qualités paysagères, en frange de l'enveloppe urbaine ;

- un périmètre «Sud», au Sud de la RD82 (route des Eteppes), le long de la route du Mazet qui monte au centre-village, qui s'étend sur un tènement d'environ 0,2 ha (parcelle cadastrée B n°991) et qui représente une dent creuse dans le tissu.

Principes d'aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

o PERIMETRE NORD

- Les aménagements internes de voirie propres à l'opération des Eteppes Nord seront raccordés à la route des Eteppes en un seul point. La réalisation de l'OAP permettra de réaménager le débouché du chemin de la Ranche qui se branchera sur l'opération.
- Le long de la route des Eteppes, l'habitat sera privilégié sous forme d'immeubles avec une hauteur de R+2 et R+2+ attique ponctuellement afin de dessiner un front plus urbain et de marquer une certaine centralité au sein du quartier de la Gare. Ce front urbain pourra être conforté via l'accueil, en rez-de-chaussée, de commerces ou locaux d'activités ou de services donnant sur la RD.
- En second rideau, l'habitat prendra la forme de maisons jumelées ou individuelles, séparées des collectifs par la voie de desserte, qui sera paysagée et arborée. La résidence seniors viendra terminer la composition urbaine.

- L'ensemble visera à matérialiser une transition paysagère depuis le front de la RD au fond de parcelle, au contact du paysage bocager.
- Le projet pourra accueillir du stationnement paysager en lien avec les locaux d'activités.

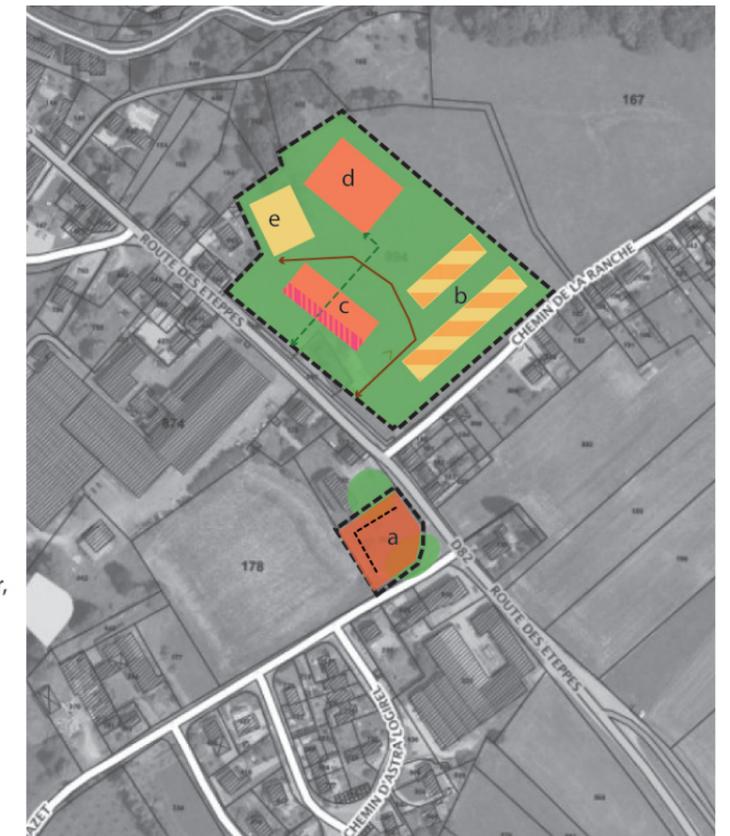
o PERIMETRE SUD

Sur le périmètre Sud, les formes de logements intermédiaires ou collectifs équivalent R+2 seront privilégiées. Il s'agira de proposer des volumétries plus importantes pour marquer la centralité du hameau depuis la RD.

• PROGRAMMATION

Il est attendu une centaine de logements sur l'ensemble des deux périmètres, dont environ (à titre indicatif) :

- a : 10 logements (R+2)
- b : 20 logements (R+1)
- c : 34 logements (R+2)
- d : 40 logements (R+2)
- e : 3 logements (R+1)



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Chaque périmètre d'OAP Nord et Sud devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

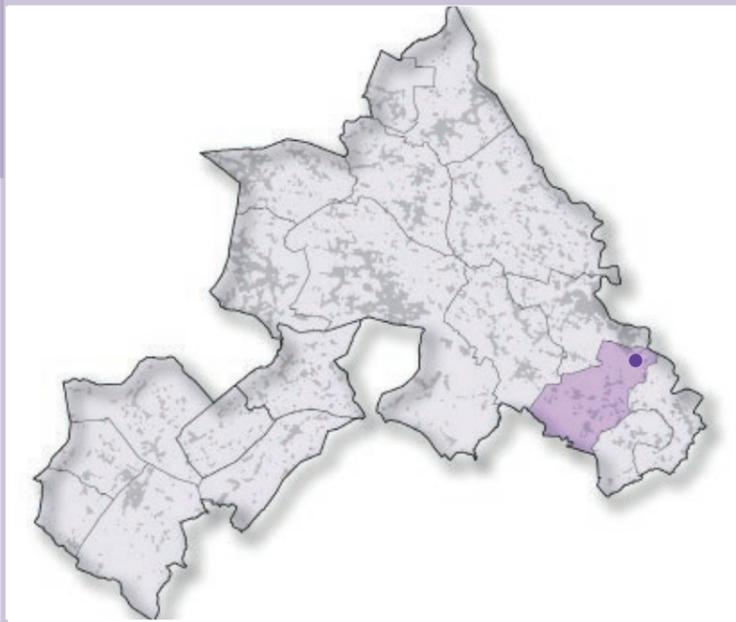
En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP ([Partie 1- Définitions](#) et [Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones](#)), les constructions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

THÉMATIQUES	OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *	
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions à usage de logements collectifs ou d'hébergement est fixée à 9 m à l'égout de toiture (R+) ou 12 m en cas de R+2+attique. - Cette hauteur sera abaissée à 6 m (ou R+1) pour les constructions à usage de logements individuels ou individuels groupés. - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m. 	
Emprise au sol	Non réglementé	
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes	Les façades des constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait égal à 3 m par rapport aux voies et espaces publics existants ou à créer. 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	<ul style="list-style-type: none"> • Limites séparatives donnant sur la voie : Les constructions pourront s'implanter sur limite ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (D=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions 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.	
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 au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée. Cette disposition ne concerne pas les constructions annexes.	
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 5 logements créés, il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. 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'îlots 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 cohérent.
	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.
	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 de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. 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.
Mixité sociale	Au sein du périmètre de l'OAP «Nord», il est attendu que 25% au minimum du nombre de logements soient 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. Toutefois, en l'absence de financement du logement social au moment de l'urbanisation des zones, cette disposition ne s'applique pas.	
Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation (à l'exception des logements tels que décrits à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), il sera exigé : <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements de type T1 à T3 : 1 place de stationnement au moins par logement créé - pour les logements de type T4 et plus : 2 places de stationnement au moins par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, l'aménagement d'un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,45 m ² par logement inférieur à 55 m ² de surface de plancher, et 1 m ² par logement de plus de 55 m ² , sans pouvoir toutefois être inférieur à 3m ² par opération. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. Pour le stationnement des vélos il devra être prévu 0,30 m² par unité d'hébergement. - Pour les commerces et services : il devra être prévu des aires de stationnement pour véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. De plus, 10 arceaux vélos seront à prévoir en deux emplacements sur la placette pour le secteur des Eteppes Nord. 	
Desserte par les transports en commun	L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Saint-Jean-d'Avelanne sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.	
Prise en compte des risques	Une zone soumise à l'aléa glissement de terrain faible de type G1 est présente en bordure du périmètre Nord-Ouest de l'OAP. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones).	

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.

SAINT-JEAN-D'AVELANNE

Les Eteppes Zone d'Activités



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP concerne un ensemble de 6 parcelles (cadastrées B n°565, 579, 580, 589, 592, 818) d'environ 1,53 ha situé le long de la RD 82 dans le quartier des Eteppes, à environ 750 m de la gare de Pont-de-Beauvoisin.

Situé à proximité de plusieurs zones d'habitat pavillonnaire, le périmètre est cependant entouré par trois activités artisanales et industrielles implantées à l'Ouest et au Sud, et desservi, à l'Est et au Sud, par le chemin du Pré-du-Four, qui débouche sur la RD.



Principes d'aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

Le développement des activités sur le secteur devra s'effectuer selon les principes d'aménagement suivants :

- l'accès à la zone ne pourra s'effectuer que depuis le chemin du Pré-du-Four, en limite Sud du tènement, afin d'éviter de créer un nouveau débouché sur la RD 82.
- une épaisse bande (au moins 8 m de largeur) sera plantée le long des limites Ouest, Nord et Est de la zone, de façon à favoriser son intégration dans le paysage (remarquable point de vue depuis la RD 82 vers la Chartreuse, au Nord) et à limiter les nuisances vis-à-vis des maisons d'habitations situées à proximité.
Cette bande sera plantée selon la typologie des haies bocagères, intégrant trois strates végétales (arbres de haute tige, strate arbustive et strate basse) composées de plantes locales et diversifiées. Elle pourra en outre intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers nécessaires à l'opération.
- les constructions devront si possible laisser passer le regard depuis la RD 82 ou le chemin du Pré-du-Four. Plusieurs constructions ou volumes bâtis seront ainsi préférés à un seul et même ensemble, et les activités seront si possibles réparties en plusieurs constructions. Les gabarits des nouvelles constructions devront rester proches de ceux des constructions à usage d'activités existantes à proximité. En particulier, les linéaires de façades seront dans la mesure du possible séquencés (ruptures en plan) et inférieurs à 40 m, et les hauteurs inférieures à 15 m.

• PROGRAMMATION

La zone a vocation à accueillir des activités industrielles ou artisanales. Aucune activité commerciale ou de service ne pourra être acceptée, sauf si elle est liée à une activité de la zone ou qu'elle apporte des services à la zone (par exemple : «showroom d'exposition», restaurant d'entreprise...).



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre de l'OAP devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Objectifs relatifs 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 :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère par rapport au terrain naturel inférieure ou égale à 15 mètres.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		<ul style="list-style-type: none"> Les façades des constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 m par rapport à l'alignement des voies. 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		Afin de limiter l'impact des constructions dans le grand paysage, lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 10 m par rapport à cette limite. Si la limite séparative est à l'intérieur de la zone, une implantation sur limite séparative restera possible.
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 au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces collectifs	Les espaces proches situés entre l'entrée de chaque lot et les constructions seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, ni même dans la bande plantée attendue sur les limites Ouest, Nord et Est de la zone. Les espaces de stockage et de stationnement seront accompagnés par des plantations d'espèces locales et diversifiées.
	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.
	Traitement des aires de stationnement	En particulier, il pourra être exigé : - La plantation de 2 arbres 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.
Mixité sociale		Non réglementé
Stationnement		- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m ² de stationnement deux roues pour 30m ² de surface de plancher créée
Desserte par les transports en commun		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental et à la gare de Saint-Jean-d'avelanne sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l'OAP ci-dessus.
Prise en compte des risques		La zone est exposée à un aléa crue torrentielle faible T1, traduit réglementairement en Bt2. Il convient de se reporter au règlement écrit du PLUi (Partie 2. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones).

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'opération à venir. L'ensemble s'apprécie dans un rapport de compatibilité.