

COMMUNE DE MOIDIEU-DÉTOURBE

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2023

Le Président, Monsieur Thierry Kovacs



Commune de
MOIDIEU-DÉTOURBE

Mairie de Moidieu-Détourbe

115 Route du Vernéa
38 440 MOIDIEU-DETOURBE

Tél. : 04 74 58 13 01

Fax : 04 74 58 16 84

contact@moidieu-detourbe.fr



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO

38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - Secteur « Le Clos ».....	7
Contexte et caractéristiques générales du secteur.....	9
Schéma de principes	11
Principes d'aménagement et de programmation	12
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 - Secteur « Les jardins de Gambaison ».....	17
Contexte et caractéristiques générales du secteur.....	19
Schéma de principes	20
Principes d'aménagement et de programmation	21
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 - Secteur « Le Piémont »	23
Contexte et caractéristiques générales du secteur.....	25
Schéma de principes	26
Principes d'aménagement et de programmation	27

PRÉAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

«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 ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

■ LES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Trois secteurs de projet font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune :

- Le secteur « **Le Clos** »
- Le secteur « **Les jardins de Gambaison** »
- Le secteur « **Le Piémont** »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces trois secteurs doivent respecter les dispositions écrites définies dans le présent document et dans le règlement écrit (pièce n°5). En ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas répondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°1**

SECTEUR « LE CLOS »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement et de programmation « Le Clos » est située en zone 1AUa.

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Le Clos » se situe au cœur du centre-village, au croisement des routes de Septème et d'Estrablin et à proximité directe des équipements et services communaux (écoles, Mairie, Mille Club,...). Il est surplombé par l'Église à l'Est. À quelques mètres de sa limite Nord coule la Vesonne.



Vue sur le site du Clos depuis l'Église (Source : CPAUPE – URBAN STUDIO – 2015)



Vue en direction de la Vesonne depuis le Clos et vue depuis la route d'Estrablin (Source : INITIAL CONSULTANTS - 2015)

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

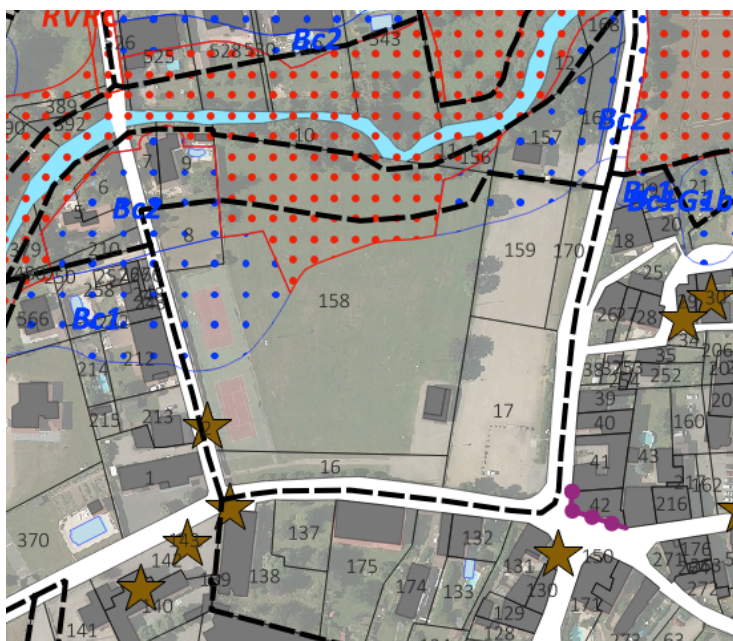
La zone 1AUa s'étire sur 1,6 ha ; le terrain est marqué par une légère pente Est/Ouest. Elle couvre un espace faiblement aménagé caractérisé par :

- Une vaste prairie centrale
- Le local du « Clos des Associations », avec sa buvette
- Un espace en stabilisé polyvalent, servant à la fois pour les boulistes et pour du stationnement
- Deux terrains de tennis

Des murs en galets roulés ferment ponctuellement l'espace par rapport aux voies (le long du chemin du Moulin et partiellement le long de la route d'Estrablin) et le long de la Vesonne.

CONTRAINTES D'URBANISME

Une étude hydraulique conduite en 2015 a permis de définir la vulnérabilité de la zone par rapport aux risques naturels : le Nord du secteur est exposé à des risques de crues rapides des rivières. Il s'agit principalement d'un risque faible qui permet la réalisation de constructions et aménagements sous conditions sur les espaces urbanisés sur les franges le long des voies (zone Bc1). L'espace central du site, non urbanisé, est inconstructible sauf exceptions, pour permettre la préservation du champ d'expansion des crues. L'ancien « jardin des instituteurs » est en zone d'aléas moyens constructible sous conditions (zone Bc2). Le reste de l'espace exposé est en risque moyen inconstructible sauf exceptions. La réalisation du programme de travaux dans le lit de la Vesonne, prévu dans le Contrat de Rivières du Syndicat Rivières des 4 Vallées, devrait permettre une amélioration de l'exposition du site aux risques de crues. Les dispositions à respecter dans ces secteurs sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).



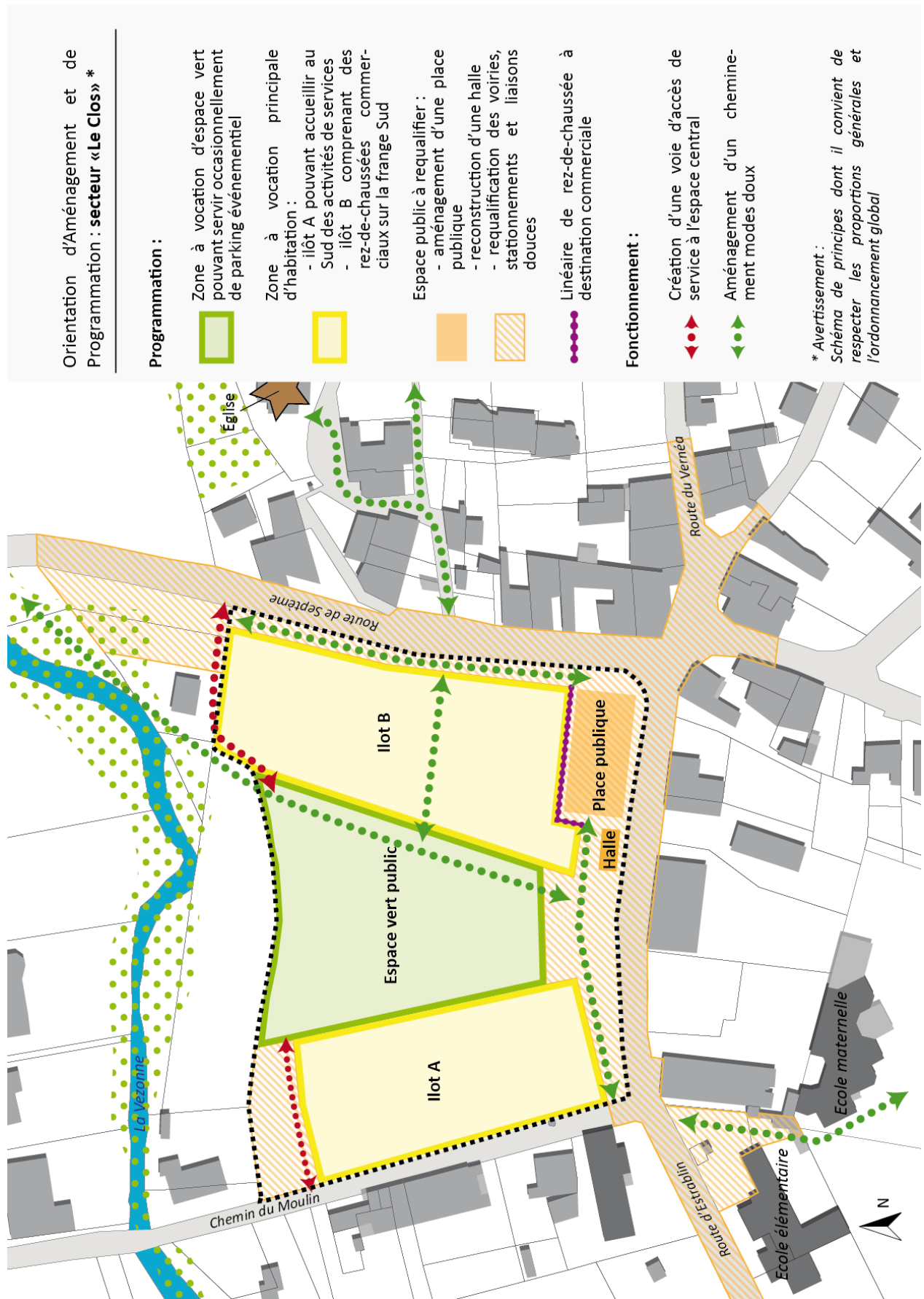
Le terrain est par ailleurs situé dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du puits de captage de Gémens, comme une large partie du territoire communal. Dans ce secteur de « zone sensible de pollution », le règlement sanitaire départemental doit être appliqué. En particulier, tous rejets non traités selon des procédés conformes aux réglementations en vigueur dans les eaux superficielles et dans le milieu souterrain sont interdits.

OBJECTIFS

Le secteur du Clos fait l'objet d'une réflexion communale depuis plus d'une dizaine d'années. Différentes études ont été réalisées avant de définir un projet adapté aux enjeux et aux besoins. Les objectifs retenus sont de :

- Fédérer le centre-village, en créant une véritable centralité : densification du centre-village par la création de nouveaux logements, création d'espaces publics de qualité, revalorisation des commerces et des services,...
- Développer une trame paysagère généreuse, notamment en conservant un vaste espace de respiration central
- Promouvoir les mobilités douces, en redonnant une véritable place au piéton, en sécurisant les déplacements,...

SCHÉMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération mixte, comprenant :

- une nouvelle place de village, autour de laquelle des commerces seront implantés (commerces en majorité déjà implantés dans le centre-village et délocalisés dans la nouvelle opération)
- une nouvelle halle
- un vaste espace de prairie centrale
- une quarantaine de logements, dont des logements locatifs sociaux
- des stationnements publics, sous forme de stationnement linéaire le long des voies, de poches de stationnement ou de parking événementiel

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone 1AUa doit être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMME DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir :

- Une quarantaine de logements, réalisés sous des formes d'habitat diversifiées :
 - A l'Ouest du site, dans l'ilot A (cf. schéma de principes), environ 10 logements individuels groupés et un bâtiment de logements collectifs (ce bâtiment peut accueillir des activités de services à la population de type médical et para-médical)
 - À l'Est du site, dans l'ilot B (cf. schéma de principes), une trentaine de logements groupés et collectifs
 - Au total, sur l'ensemble des logements, au moins 17 logements locatifs sociaux doivent être créés
- Un vaste espace central paysagé non imperméabilisé, pouvant servir occasionnellement de parking événementiel
- Une place publique, au croisement des routes de Septème et d'Estrablin, encadrée au Nord et en partie à l'Ouest par des rez-de-chaussée à destination de commerces de détails, de restauration ou de services à la population
- Une halle, en remplacement du local du Clos existant. Elle intégrera des éléments bâtis de type toilettes, buvette,...

QUALITÉ DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine

L'enjeu est d'apporter une densité structurante pour le centre-village mais adaptée au tissu bâti existant. Pour cela, les hauteurs et les modes d'accroche des constructions s'inscrivent en continuité de l'existant. Le rapport traditionnel à la rue est fortement rappelé par l'implantation majoritaire des pignons des constructions à l'alignement des voies, en rappel de l'implantation traditionnelle des fermes dauphinoises. Plus précisément, l'opération doit répondre aux prescriptions suivantes :

- Dans l'îlot A : les constructions principales doivent être implantées perpendiculairement au chemin du Moulin, de manière à offrir des logements orientés Nord/Sud. L'implantation des pignons des constructions principales doit se faire au plus près de la voie le long du chemin du Moulin ; le mur existant en galets roulés doit être conservé (des percements sont autorisés pour la création de voies d'accès). Un retrait d'au moins 2 m doit être respecté par rapport à la route d'Estrablin



Exemple d'implantation des constructions chemin du Moulin – visuel non réglementaire

(Source : SEMCODA – BARRIOS Architectes)

- Dans l'îlot B : les bâtiments à construire le long de la route de Septème doivent former un front bâti marquant l'entrée du centre-village. Les constructions principales doivent être implantées soit de manière perpendiculaire à la route de Septème, en respectant un alignement du pignon sur la voie, soit de manière parallèle, suivant un recul identique des différents bâtiments de l'ordre de 2,50 m. Par rapport à la route d'Estrablin, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m



Exemple de traitement rue de Septème – visuel non réglementaire (Source : SEMCODA – BARRIOS Architectes)

- La halle peut être édiflée en limite de voirie, sur la route d'Estrablin



Exemple de traitement de la place publique au croisement des routes d'Estrablin et de Septème – visuel non réglementaire (Source : SEMCODA – BARRIOS Architectes)

L'implantation des abris de stationnement, garages et abris de jardin n'est pas réglementée. Il en est de même pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

Toutes les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées de manière à maximiser les apports de lumière naturelle et les apports solaires.

La hauteur des constructions est limitée à R+2.

Qualité paysagère

L'opération doit permettre de créer un lien paysager entre le site du Prieuré arboré, le parc en devenir, la place du village, la place des écoles et les espaces publics de voirie. Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales et adaptées aux différents sites (végétation spécifique sur les rives de la Vesonne, arbres en site urbain,...).

Sur la partie centrale de l'opération, un véritable parc doit être créé. Il doit être dédié aux activités de détente, de loisirs,... Il peut exceptionnellement servir pour du stationnement ponctuel. Il doit être aménagé sous la forme d'une grande clairière de prairie.

Les murs en galet existants le long des voies doivent être globalement préservés : ils peuvent être ponctuellement percés pour permettre la création d'un accès ou être arasés (uniquement le long de la route d'Estrablin, en conservant une hauteur minimale de l'ordre de 0,40 à 0,80 m).

Chemin du Moulin, un puits est repéré comme élément de patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de le modifier ou le supprimer doit respecter les dispositions définies au titre VI du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Les accès routiers aux habitations doivent être mutualisés pour limiter les sorties sur les voies publiques (création de poches de stationnement en arrière des bâtiments pour l'îlot B).

Des cheminements piétons doivent être aménagés entre les voies publiques et la prairie centrale. En particulier, une venelle doit être créée dans l'opération dans la continuité de la Montée des Pavés.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...)
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Le terrain d'assiette du projet est concerné, dans sa partie Nord, par des risques faibles (Bc1 et Bc2) et moyens (RC) de crues rapides de rivières. Des dispositions spécifiques dans ces secteurs doivent être mises en œuvre pour assurer la protection des personnes et des biens face aux risques.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°2**



SECTEUR « LES JARDINS DE GAMBAISON »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement et de programmation « Les Jardins de Gambaison » est située en zone 1AUb.

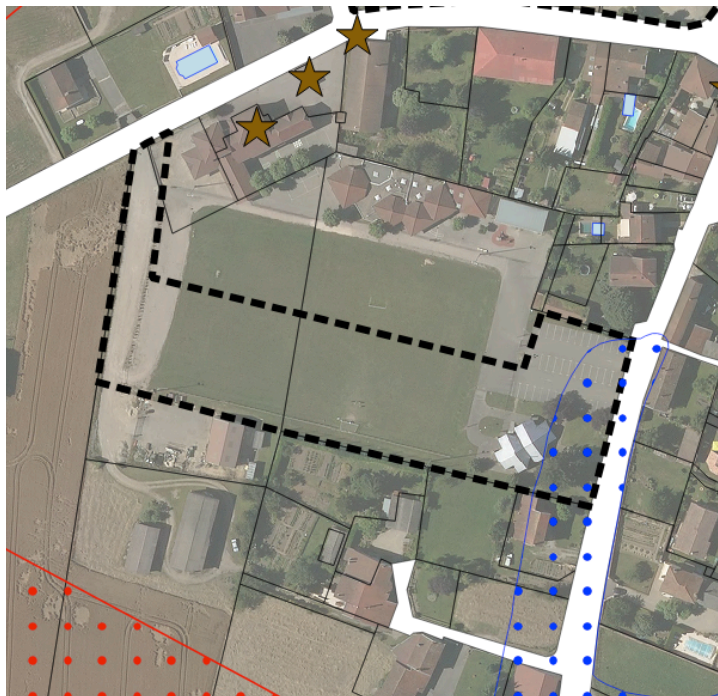
LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Les jardins de Gambaison » se situe au cœur du centre-village, au Sud du secteur des écoles. Il est desservi par la route d'Estrablin au Nord-Ouest et par la route de l'Oasis à l'Est.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone 1AUb s'étire sur 0,85 ha. Elle regroupe :

- La partie Sud d'un ancien stade de football (sur la partie Nord du terrain ont été réalisés les travaux d'équipements et d'espaces publics du secteur des écoles)
- Le Mille Club
- Du stationnement



CONTRAINTES D'URBANISME

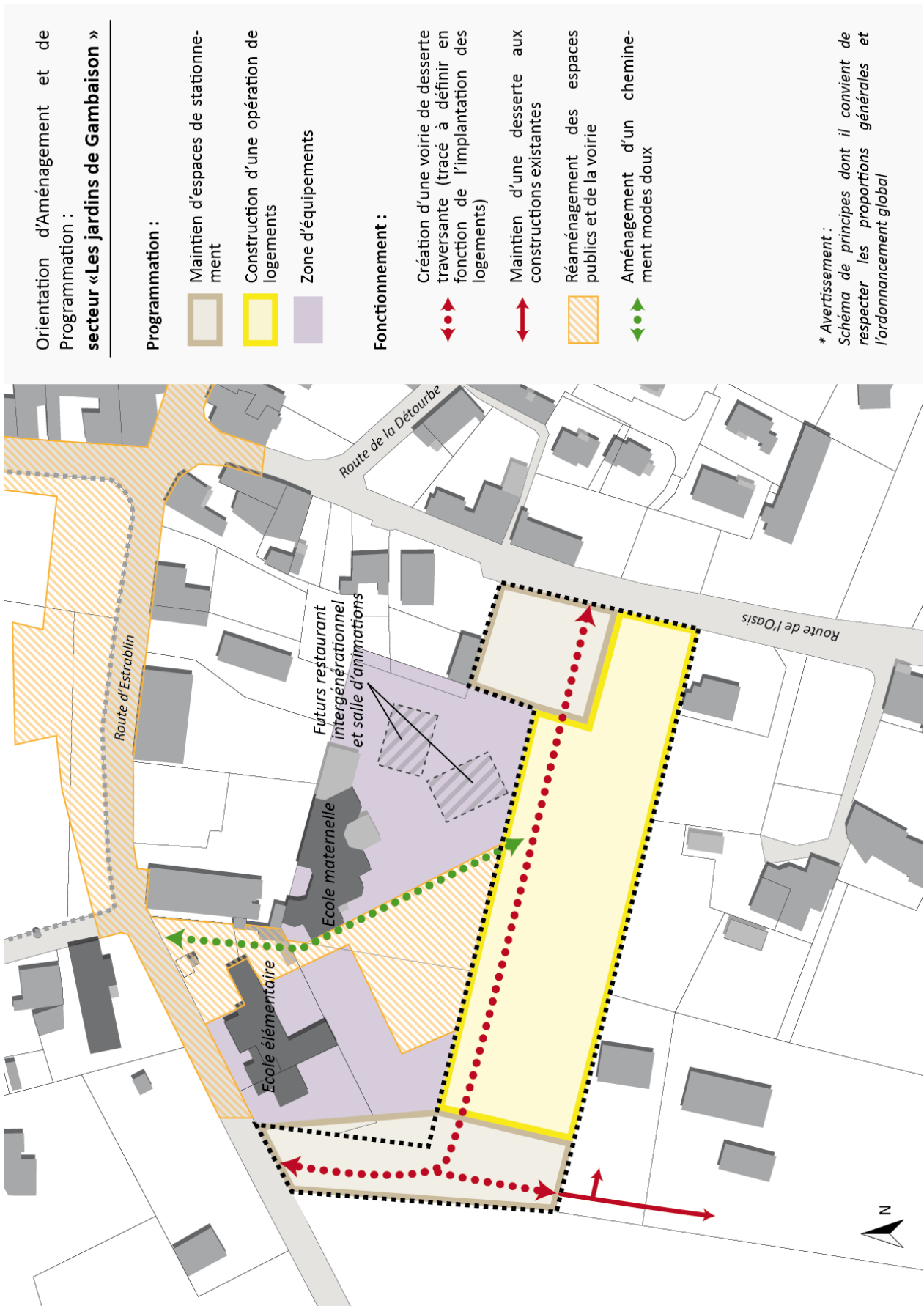
La partie Est du site, le long de la route de l'Oasis, est exposée à un risque faible de ruissellement sur versant (Bv) ; la zone est constructible sous certaines conditions. Les dispositions à respecter sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

Le secteur est par ailleurs situé dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du puits de captage de Gémens, comme une large partie du territoire communal. Dans ce secteur de « zone sensible de pollution », le règlement sanitaire départemental doit être appliqué. En particulier, tous rejets non traités selon des procédés conformes aux réglementations en vigueur dans les eaux superficielles et dans le milieu souterrain sont interdits.

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur constitue la dernière phase du projet « centre-village » de la commune, après le réaménagement des écoles et l'opération du « Clos ». Cette opération vise à conforter la dynamique de restructuration du centre-village, en créant des logements à proximité directe des services, commerces et équipements.

SCHÉMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Ses extrémités Est et Ouest, sur la route de l'Oasis et la route d'Estrablin, sont toutefois dédiées à du stationnement, en lien avec les équipements publics implantés directement au Nord (écoles, restaurant intergénérationnel, salle d'activités douces,...).

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone 1Aub doit être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMME DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir :

- De l'ordre de 12 à 16 logements, en privilégiant des formes d'habitat de type individuel groupé ou intermédiaire
- Deux zones de stationnement

QUALITÉ DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine

Comme pour le secteur du Clos, l'enjeu est d'apporter une densité structurante pour le centre-village mais adaptée au tissu bâti existant. Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, en rappel de l'architecture des corps de ferme dauphinoise. La hauteur des constructions est limitée à R+2.

Toutes les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées de manière à maximiser les apports de lumière naturelle et les apports solaires. Une implantation des constructions au Nord du tènement permettrait de favoriser de larges ouvertures sur les façades Sud et de libérer des espaces de jardins bien ensoleillés.

Les constructions principales doivent respecter un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites externes de l'opération. Les annexes à l'habitation, garages, abris de jardin,... peuvent être implantés en limite de parcelle si leur hauteur n'excède pas 3,50 m. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait de 2 m minimum de toutes limites parcellaires, à compter du bord intérieur de la margelle du bassin.

Qualité paysagère

Une attention particulière doit être portée au traitement de la limite Ouest du site, directement en lien avec une zone agricole et très perceptible depuis l'entrée Ouest du centre-village sur la route d'Estrablin. Une transition douce doit être mise en place (végétalisation).

D'une manière générale, dans toute l'opération, une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Une voirie de desserte doit être créée entre la route d'Estrablin et la route de l'Oasis. Elle doit être aménagée de manière à ne pas constituer un itinéraire de contournement du centre-village. Un accès sur cette voie doit être prévu à l'Ouest pour la desserte des constructions existantes au Sud-Ouest.

Le cheminement piéton existant dans la zone des équipements doit trouver une continuité dans l'opération.

BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sur les parties Est et Ouest du site, un espace de stationnement public doit être aménagé. Leur capacité doit être adaptée aux besoins des équipements publics situés directement au Nord.

Des stationnements pour les deux roues doivent être prévus.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...)
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientations des bâtiments qui permettent d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

Le terrain d'assiette du projet est concerné, dans sa partie Est, par des risques faibles de ruissellement sur versant (Bv). Des dispositions spécifiques dans ce secteur doivent être mises en œuvre pour assurer la protection des personnes et des biens face aux risques.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°3**



SECTEUR « LE PIÉMONT »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement et de programmation « Le Piémond » est située en zone Uc.

LOCALISATION DU SECTEUR

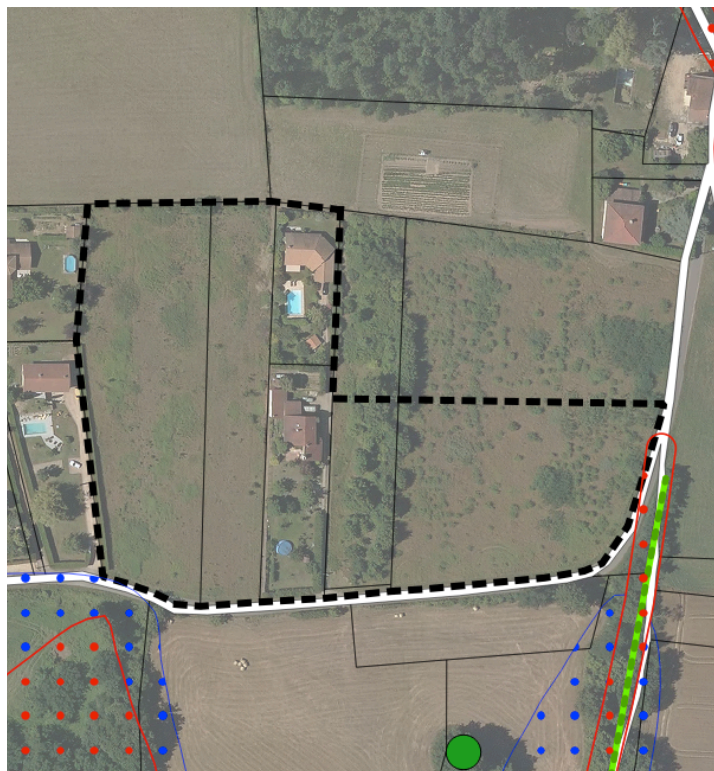
Le secteur « Le Piémond » se situe au Nord-Ouest du centre-village, sur le coteau. Il est desservi par le chemin du Piémond, qui borde le site au Sud et à l'Est.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation s'étire sur 1,8 ha. Il couvre :

- Deux habitations existantes, situées au cœur du périmètre, implantées sur deux parcelles en lanière orientées Nord/Sud
- Des espaces naturels ouverts et semi-ouverts (enrichissement en cours)
- Des boisements

En raison de la topographie et de la nature des sols, le secteur est particulièrement exposé à des phénomènes de ruissellement sur versant. Un aménagement de gestion des eaux pluviales est prévu en amont, au Nord, pour limiter les phénomènes.



CONTRAINTES D'URBANISME

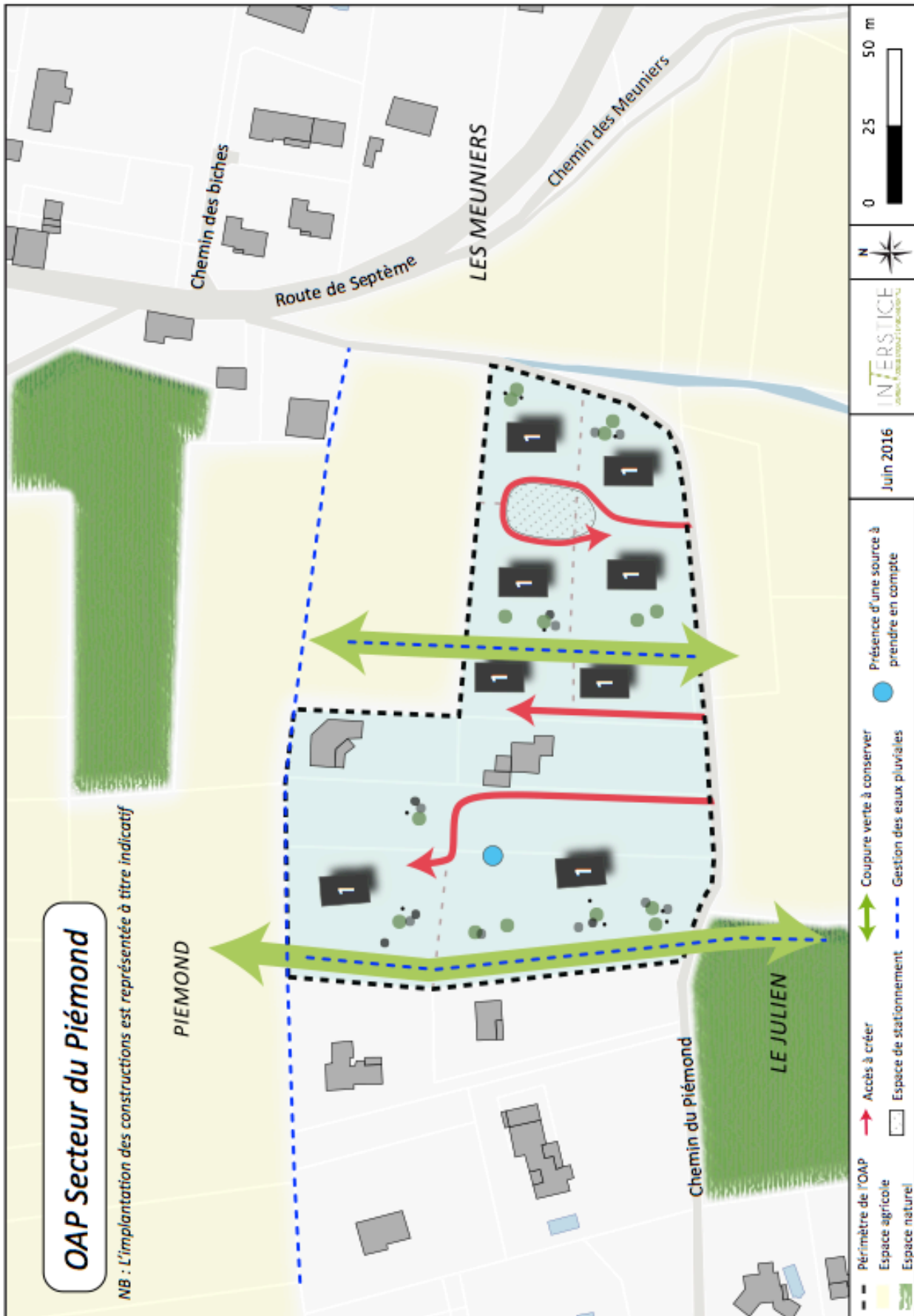
Une très fine bande de terrain, à l'extrémité Est du site, le long du chemin du Piémond, est exposée à un risque fort de ruissellement sur versant (RV) ; la zone est inconstructible sauf exceptions. Les dispositions à respecter sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU (pièce n°5).

Le secteur est par ailleurs situé dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du puits de captage de Gémens, comme une large partie du territoire communal. Dans ce secteur de « zone sensible de pollution », le règlement sanitaire départemental doit être appliqué. En particulier, tous rejets non traités selon des procédés conformes aux réglementations en vigueur dans les eaux superficielles et dans le milieu souterrain sont interdits.

OBJECTIFS

À date d'approbation du PLU, plusieurs permis d'aménager ont déjà été délivrés dans le secteur sur la base du POS pour permettre la construction de nouvelles habitations. L'orientation d'aménagement et de programmation sur le site a pour objectifs de permettre la réalisation de ces logements tout en assurant la qualité urbaine, paysagère et écologique de l'espace : préservation de coupures vertes Nord/Sud permettant le passage de la faune, mutualisation des accès, gestion des eaux de ruissellement,...

SCHÉMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

▪ **ACCES ET DESERTE**

Les nouvelles constructions seront desservies depuis le chemin du Piémond. Le nombre de nouvel accès à créer est limité : ils doivent être mutualisés pour limiter les surfaces imperméabilisées et les sorties sur le chemin.

▪ **ÉLÉMENTS DE PROGRAMME**

Le site a vocation à accueillir 8 nouveaux logements individuels.

▪ **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Passage de faune

Des coupures vertes Nord/Sud doivent être maintenues dans le secteur pour le passage de la faune. Ces espaces seront de préférence boisés et les clôtures devront être perméables pour permettre le passage de la faune.

Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération doit être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques doivent être paysagers.