

COMMUNE DE GRÂNE

Département de la Drôme

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°4

Pièce n°2b :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification de droit commun n°4 du PLU de Grâne en date du 30 avril 2019,

Le Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée

Mairie de GRÂNE
1 Grande Rue
26 400 GRÂNE
Tel. 04 75 62 61 21
Fax. 04 75 62 73 26



Communauté de Communes du Val
de Drôme en Biovallée
Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26 400 EURRE
Tel. 04 75 25 43 82





INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Valérie BERNARD
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 av. du Général Leclerc
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
I – ZONE A URBANISER EST	3
II – ZONES A URBANISER OUEST	4
III – ZONES SPECIALISEES	5

I – Zone à urbaniser Est

Cette zone à urbaniser constitue la future extension vers l'Est du village. Elle est subdivisée en plusieurs secteurs : IAUz, IIAUz, 3AUa et 4AUa.

La plus grande partie de la zone (secteurs IAUz, IIAUz et 3AUa) est située au Sud de la RD437 qui permet l'accès au village depuis l'Est. Elle est également longée à l'Ouest par la RD 113 en provenance de La Roche-Sur-Grâne. Au Nord de la RD 437, une petite partie (secteur 4AUa) est longée par la voie communale n°10.

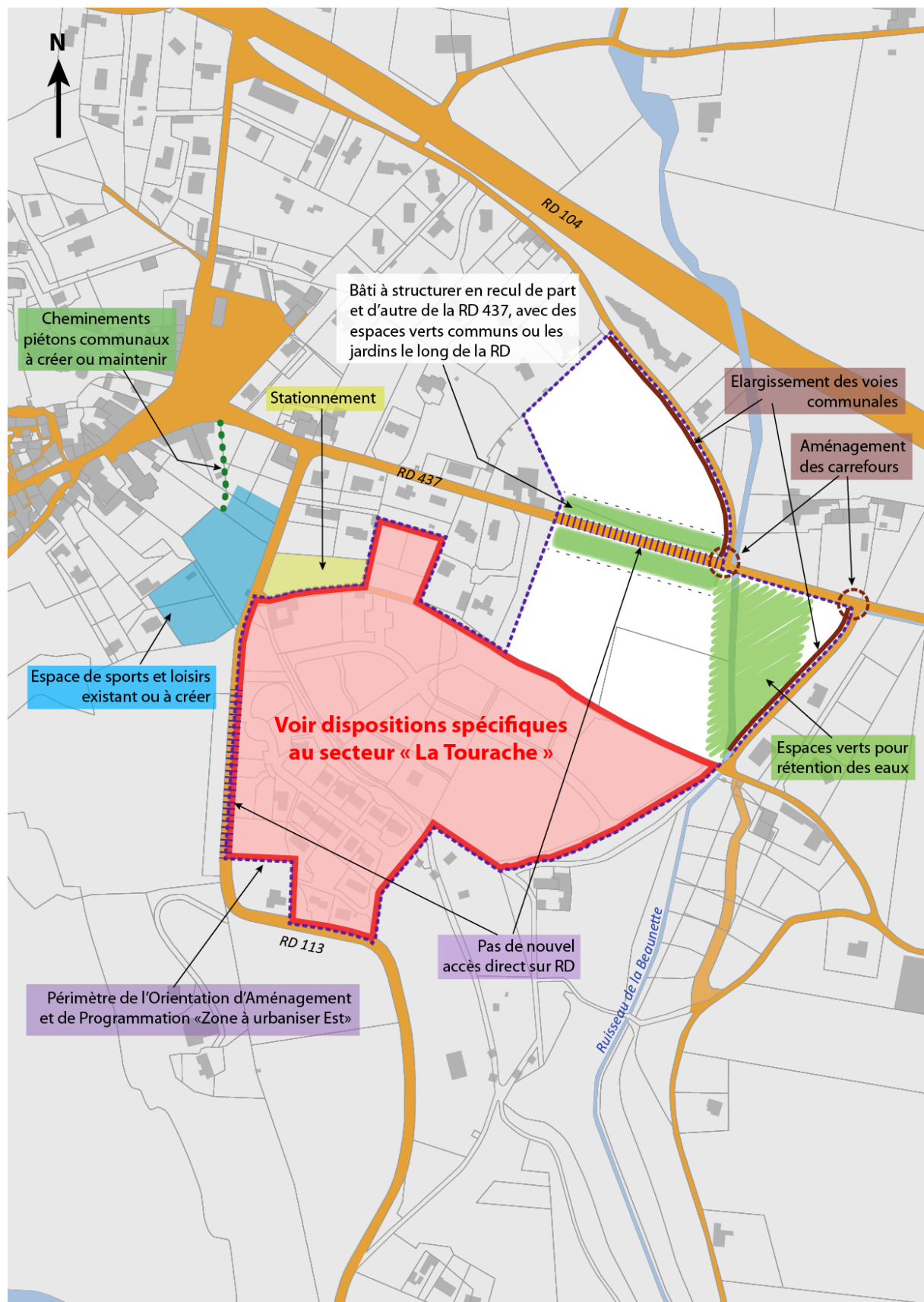
La commune impose un schéma d'organisation d'ensemble pour cette zone afin de garantir sa bonne intégration au tissu urbain existant en termes d'accès, de voies de communication (voitures, piétons et cycles) et d'intégration paysagère.

Ce schéma d'organisation présenté en page suivante s'accompagne de prescriptions, rappelées dans le règlement :

- Pas d'accès directs sur les RD 437 et RD 113 en dehors de la voie de desserte communale déjà existante ou à créer dans la perspective d'extension de l'urbanisation. Pour le secteur 4AUa, la desserte sera assurée à partir de la voie communale n°10
- Une bande végétalisée correspondant à la zone de débordement de la Beaunette devra être créée à l'Est du secteur 3AUa
- La création ou le maintien de cheminements piétons est impératif
- De part et d'autre de la RD 437, qui constitue l'entrée Est du village, le végétal doit dominer (espace public ou privé). L'implantation des bâtiments devra être structurée à l'arrière

Sur le secteur particulier « La Tourache », des dispositions plus spécifiques sont définies.

Schéma de principes sur le secteur « Zone à urbaniser Est »



Dispositions spécifiques sur le secteur « La Tourache »

PRESENTATION GENERALE DU SECTEUR

Le secteur « La Tourache » est situé à l'Est du bourg de la commune. Le site s'étire sur 6,5 ha. Il est organisé sous la forme de lanières étagées : une déclivité Sud-Ouest / Nord-Est de l'ordre de 20 m est présente. Cette topographie ouvre le site sur le grand paysage et offre en particulier des vues lointaines sur les massifs montagneux du Vercors et des Ecrins.

Les connexions piétonnes existantes ou projetées permettent de lier directement ce secteur aux commodités du bourg : commerces et services de proximité, équipements publics,... D'un point de vue routier, le site est accessible par la RD 113 à l'Ouest et par la RD 437 au Nord, via le chemin de Boisset, en limite Est du secteur.



Localisation du site (Source : Google Satellite 2018)

Le secteur « La Tourache » constitue la 1^{ère} phase de l'aménagement d'une importante greffe de village, envisagée sous la forme d'un éco-quartier. À l'intérieur de celui-ci, sont privilégiés la qualité des constructions et des aménagements, la qualité de l'environnement et la qualité du vivre ensemble, dans une démarche environnementale forte. Les enjeux poursuivis sont multiples : limiter l'impact des activités humaines sur l'effet de serre, réduire les pollutions de toutes natures et insérer chaque construction dans un environnement architectural et paysager harmonieux.

Le site est déjà fortement aménagé : la viabilisation des terrains en voies et réseaux a été réalisée (chaussées, intersections sécurisées, liaisons modes doux, aires de stationnement mutualisées, bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales,...), en respectant un plan global de composition qui assure une cohérence d'ensemble au site et répond aux objectifs affichés de durabilité.

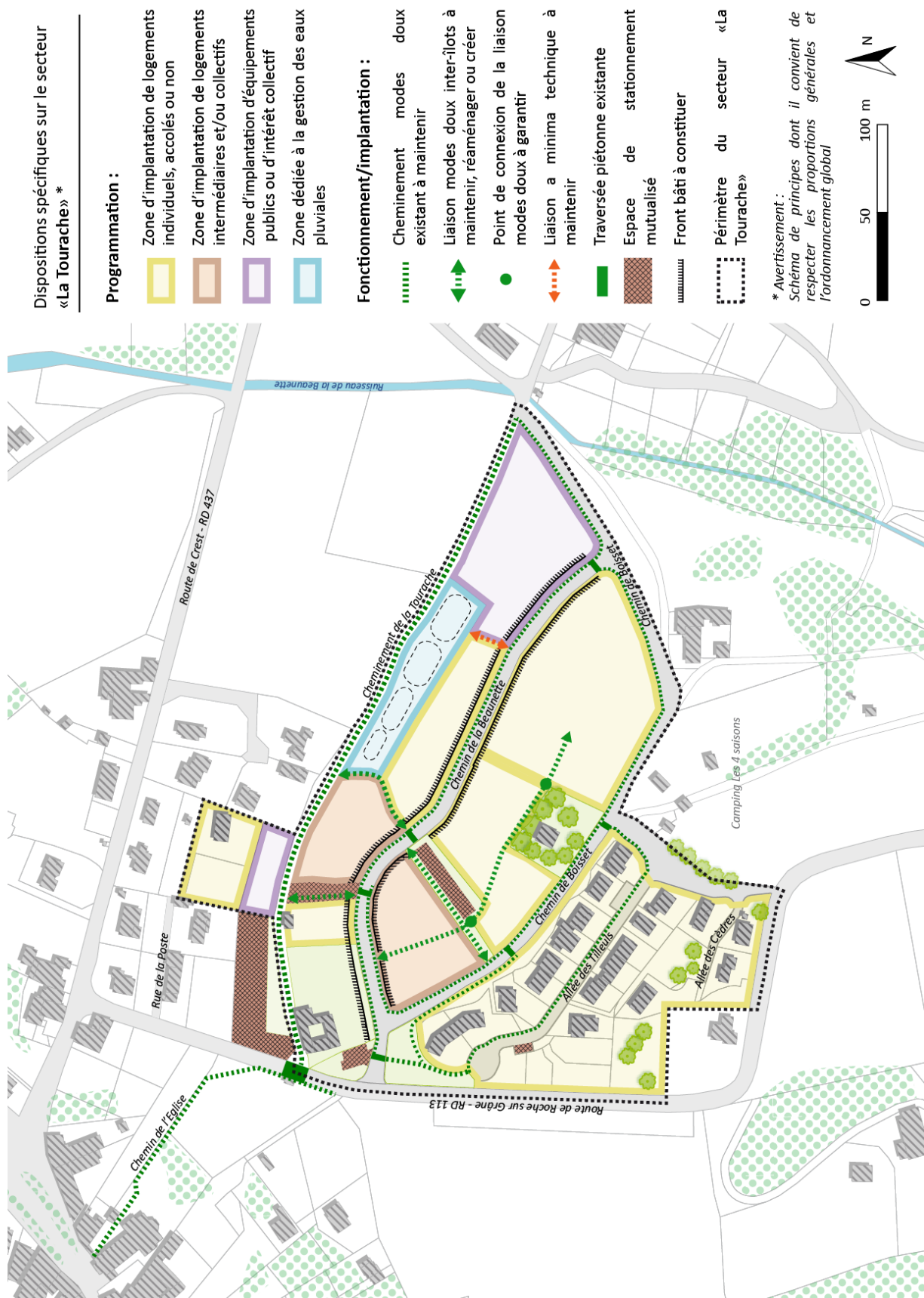
Des constructions sont également présentes. Deux constructions antérieures à l'aménagement global sont existantes. Pour les autres, il s'agit principalement de logements individuels commercialisés dans le cadre de la ZAC de la Tourache, desservis par l'allée des Tilleuls et l'allée des Cèdres, au Sud-Ouest du programme.

DISPOSITIONS D'URBANISME SPECIFIQUES

Le secteur est compris dans les aires de protection patrimoniale du Beffroi et du Domaine de Plaisance.

Aucun risque ou nuisance n'est recensé sur le périmètre de projet.

SCHEMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes. Pour la mise en œuvre du projet, il s'agit de respecter les proportions globales établies et l'ordonnancement général des aménagements, dans un rapport de compatibilité.

Les constructions doivent être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des îlots identifiés sur le schéma ci-après.



PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Sont attendus sur le périmètre de projet de l'ordre de 120 logements au total (dont 22 déjà construits) et des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont un a minima avec hébergement, de type maison de retraite).

Une mixité des formes est attendue dans les nouvelles habitations :

- Environ 55 logements seront de type individuel, accolés ou non (hors 22 logements individuels existants)
- Environ 45 logements seront de type intermédiaires et/ou collectifs

Sur l'ensemble des nouveaux logements créés, une cinquantaine seront à vocation sociale (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU), hors équipement public ou d'intérêt collectif.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

Desserte routière

D'une manière générale, les accès routiers aux habitations doivent être mutualisés pour limiter les entrées/sorties sur les voies publiques. Aucun nouvel accès routier ne sera aménagé depuis la RD 113.

Stationnement

Les aires de stationnement mutualisées existantes doivent être conservées. Elles peuvent être reconfigurées si le nouvel aménagement conserve globalement l'offre existante d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Modes doux

Le maillage modes doux existant doit être conservé et complété, que ce soit le long des voies ou pour des liaisons inter-îlots.

La configuration des liaisons assurera une bonne identification des cheminements et une sécurisation des déplacements (couleur de revêtement différente de la voirie par exemple, largeur suffisante,...).

Une porosité globale du secteur doit être assurée, que ce soit en direction du bourg, du cheminement de la Tourache ou de manière interne à la zone. En particulier, une liaison transversale aux îlots situés entre le chemin de la Beaunette et le chemin de Boisset devra être aménagée ; son tracé Est assurera une connexion sur une voirie existante ou sur une voie de desserte interne de l'opération.

Les liaisons modes doux pourront ponctuellement être traversées par des voies de desserte routières, pour les situations présentant des contraintes topographiques, architecturales ou techniques.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

L'enjeu de cette greffe de bourg est de composer un quartier bien connecté à la centralité, offrant des logements économes en espace et en énergie, lumineux et ouverts sur le grand paysage. Vecteur d'une nouvelle urbanité, le projet devra permettre de reconstituer une véritable ambiance de rue de village sur le chemin de la Beaunette.

Des fronts bâtis doivent donc être constitués sur cette voie, le long des linéaires définis sur le schéma de principes. Tous les îlots concernés doivent prévoir des bâtiments dont les façades respectent cette implantation.

Qualité paysagère

La hauteur des constructions assurera une bonne intégration dans le site :

- les logements individuels desservis par l'allée des Tilleuls, situés sur le point haut du site, doivent être réalisés de plain-pied
- les autres logements individuels sont limités à du R+1+combles
- les logements intermédiaires ou collectifs peuvent être édifiés jusqu'à une hauteur en R+2

Les volumes des constructions doivent rester simples, sans décrochés multiples, en lien avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Des interfaces végétalisées doivent être mises en place entre les différents ilots de projet. Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être définie, privilégiant les essences locales (haie vive multi-essences,...).

Une cohérence doit être mise en œuvre, à l'échelle de chaque ilot de projet, en matière de traitement des clôtures et des portails.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

- 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,...),...
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage ou l'électricité

En matière de gestion des eaux pluviales :

- Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation, que ce soit pour les aires de stationnement, les aires de manœuvre des véhicules, les allées piétonnes,...
- Pour les eaux qui ne peuvent être infiltrées *in situ*, elles doivent être dirigées vers les bassins de rétention aménagés à cet effet le long du cheminement de la Tourache, sur la partie basse du site, via des dispositifs de noues, fossés ou canalisations enterrées. Un dispositif autre peut être admis en cas de difficulté technique de raccordement

II – ZONES A URBANISER OUEST

Dans ce secteur de la commune plusieurs contraintes rendent nécessaires des aménagements publics avant toute ouverture à l'urbanisation :

- problème d'étroitesse de la seule voie de desserte actuelle (voie communale n°4) ;
- problème de gestion des eaux de ruissellement et de débordement du ruisseau du Rossignol ;

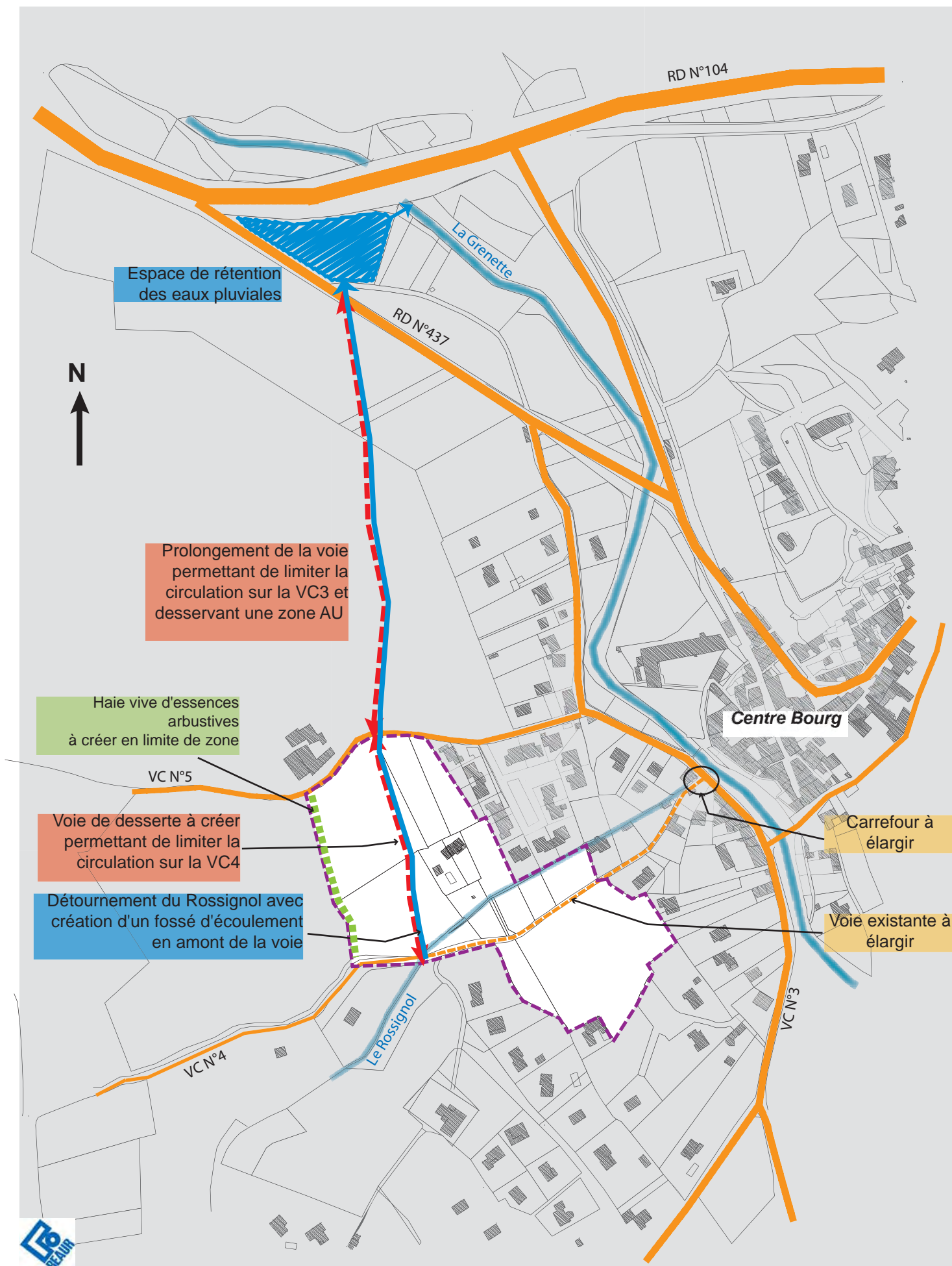
En conséquence, pour l'ensemble des zones à urbaniser de ce secteur (1AUa et 2AUa), la réalisation des équipements publics suivants est un préalable à toute ouverture à l'urbanisation :

- création d'un chenal d'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux du Rossignol depuis le Rossignol jusqu'à l'espace de rétention des eaux pluviales prévu au nord de la RD437 en amont de la Grenette, exutoire final ;
- création d'une voie de desserte et de contournement entre la voie communale n°4 puis la voie communale n°5, jusqu'à la RD 437 (cette voie longera le chenal à l'ouest).

La zone 1AUa sera alors ouverte à l'urbanisation sous forme d'une seule opération d'aménagement pour sa partie à l'ouest de la voie à créer. La partie est de la zone, de petite taille et morcelée, pourra s'urbaniser de manière individuelle. La bordure ouest de la zone devra être marquée d'une haie vive d'essences arbustives variées afin d'assurer une meilleure intégration de la zone à l'environnement rural.

Pour la zone 2AUa : l'élargissement de la voie communale n°4 jusqu'à la limite ouest de la zone (prévu en emplacement réservé pour la commune) devra être également être réalisée pour permettre l'urbanisation de la zone qui sera alors possible :

- directement pour les parcelles de petite taille et morcelées au nord de la voie communale n°4,
- sous forme d'une opération d'aménagement pour la partie au sud de cette voie communale n°4.



III – ZONES SPECIALISEES

Il s'agit de deux zones situées en continuité de la zone artisanale des Grandes Vignes au nord de la RD104.

Les 9 lots de la zone d'origine étant occupés ou réservés, une extension est programmée dans le cadre de la Communauté de communes du Val de Drôme : l'aménagement de l'extension devrait débuter fin 2006. La zone d'activités dans son ensemble (zone d'origine et extension) est classée en zone UJ (zone urbaine à vocation d'activités économiques) au PLU.

A l'est et en continuité de cette zone d'activités la commune a délimité une zone AUe à vocation d'équipements collectifs afin de répondre aux besoins communaux en termes de terrains de sports type hand-ball, basket-ball et de salle polyvalente (salle de sport et d'animation...).

Compte tenu de la proximité de l'ensemble du site (zones UJ et AUe) avec la RD104, classée à grande circulation et donc soumise aux prescriptions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, l'organisation de l'ensemble des 2 zones est traitée concomitamment.

DESSERTE et SECURITE :

L'accès de l'ensemble des zones est réalisé par le rond-point sur la RD104 qui permet ainsi un accès sécurisé.

Une voie de desserte principale amorcée par la voie de desserte existante sera prolongée vers l'ouest jusqu'à la voie communale n° 1 située à l'est du site. Cette voie traversante permettra de récupérer le flux de circulation de cette voie communale qui débouche aujourd'hui directement sur la RD 104. Ce débouché direct sur la RD104 sera donc supprimé.

Tous les accès secondaires se brancheront sur cette voie principale.

Un point d'information permettant le stationnement d'un poids-lourd devant un panneau d'information sera implanté à proximité de l'entrée de la zone.

PAYSAGE et URBANISME :

Traitement des voies :

- la voie principale sera traitée de façon qualitative comme un axe à caractère urbain : éclairage, arbres de haute tige, trottoirs et stationnement linéaire.
- La RD125 sera bordée d'un boisement de feuillus.
- Les voies secondaires seront accompagnées d'arbres constituant un ombrage pour les stationnements et auront un gabarit raisonnable (voie de 6 m de large).

Implantation des constructions :

Pour la zone d'activités économiques :

- le futur lotissement sera découpé par la voie traversant la zone d'est en ouest. Au sud de cette voie, les lots seront plus petits pour donner l'image d'un quartier structuré depuis la RD104.
-
- Les bâtiments en bordure de la RD104 devront être mitoyens deux à deux et les constructions devront respecter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD 104 (fixé dans le règlement).

Pour la zone d'équipements collectifs :

- les espaces en bordure de la RD104 seront réservés aux aires de jeux et de sport, les bâtiments s'implantant à l'arrière de ces installations et devront également respecter un recul par rapport à l'axe de la RD104.

Traitement des espaces libres :

- les espaces de recul par rapport à la RD 104 doivent être traités de manière soignée avec :

- pour la zone UJ, une bande engazonnée et éventuellement plantée d'espèce arbustive en bosquets.

- pour la zone AUe, une bande d'être engazonnée et plantée d'espèces type fruitiers (sauf végétaux de l'espèce Prunus à l'exception du cerisier) pour donner un aspect de verger : seul le cône de vue indiqué sur le plan ne devra pas être plantés d'essences arbustives ou de haute tige.

- les aires de stationnement doivent être plantées.

Clôtures :

- les clôtures devront présenter une unité d'aspect et sont réglementées.
- Elles peuvent être accompagnées, sauf en façade de la RD104 d'une haie vive arbustive d'essences locales variées.

