

Commune de Grane (26)

Révision du PLU

# Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) PIÈCE n°6

*vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du Conseil Communau-  
taire en date du 26 octobre 2021*

Projet arrêté le : 28 janvier 2020  
Projet approuvé le : 26 octobre 2021  
Dépôt en préfecture le :

u r b A r c h i

AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE



13 janvier 2020

Repris suite à enquête publique et avis des PPA le 11 août 2021

## PRÉAMBULE

*Conformément aux articles L.151-6 et 151-7, «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, favoriser la densification 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.»*

*Ces orientations viennent ici préciser les orientations du PADD sur des secteurs d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence de leur aménagement. Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes d'équipements, de desserte et d'aménagement paysagers, ainsi que les formes bâties et implantations souhaitées.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.*

### **QUARTIERS:**

- 1. Le Village**
- 2. Quartier «La Croix»**
- 3. Quartier «Coeur de Bourg»**
- 4. Le Champ de Mars**
- 5. Tourache**
- 6. ZA les Grandes Vignes**

### **Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le code de l'urbanisme a, depuis de nombreuses années, mis l'accent sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Depuis la loi ALUR (2014) et ELAN (2018), les articles L.151-4, L.151-7 et R.151-1 insistent plus encore sur la nécessité de densifier et de transformer les espaces déjà bâtis (ou urbanisés) afin limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les sites qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation ont été choisis pour leur capacité d'accueillir un urbanisme plus efficace dans l'enveloppe urbaine et d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme a également mis en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Ces sites participeront tout particulièrement à cet objectif, en lien avec les prescriptions du règlement (voir plus loin).

#### **La densité et la forme urbaine:**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent donc une plus grande com-

pacité des formes bâties des habitations avec des objectifs propres à chaque site. Ainsi plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation (voir OAP de chaque site) :

- habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif)
- habitat individuel en bande
- habitat individuel ou jumelé

#### **Les principes d'aménagement:**

L'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas des OAP.

Des préconisations spécifiques pourront imposer des caractéristiques dimensionnelles aux accès et voies de dessertes pour permettre l'accès des pompiers, notamment dans le cas de cul-de-sac trop important.

#### **Implantation des constructions**

L'organisation des constructions devra favoriser, autant que possible l'implantation des bâtiments selon une orientation Sud, Sud-est ou Sud-ouest des logements pour maximiser les apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Les vis-à-vis trop proches, devront être évités pour assurer l'accès au soleil et préserver l'intimité de chaque logement.

#### **Limites de l'opération**

Les limites de chaque opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement.

#### **Les liaisons douces**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas. Ces parcours devront être accompagnée de végétation et notamment d'arbres d'ombrage pour le confort thermique.

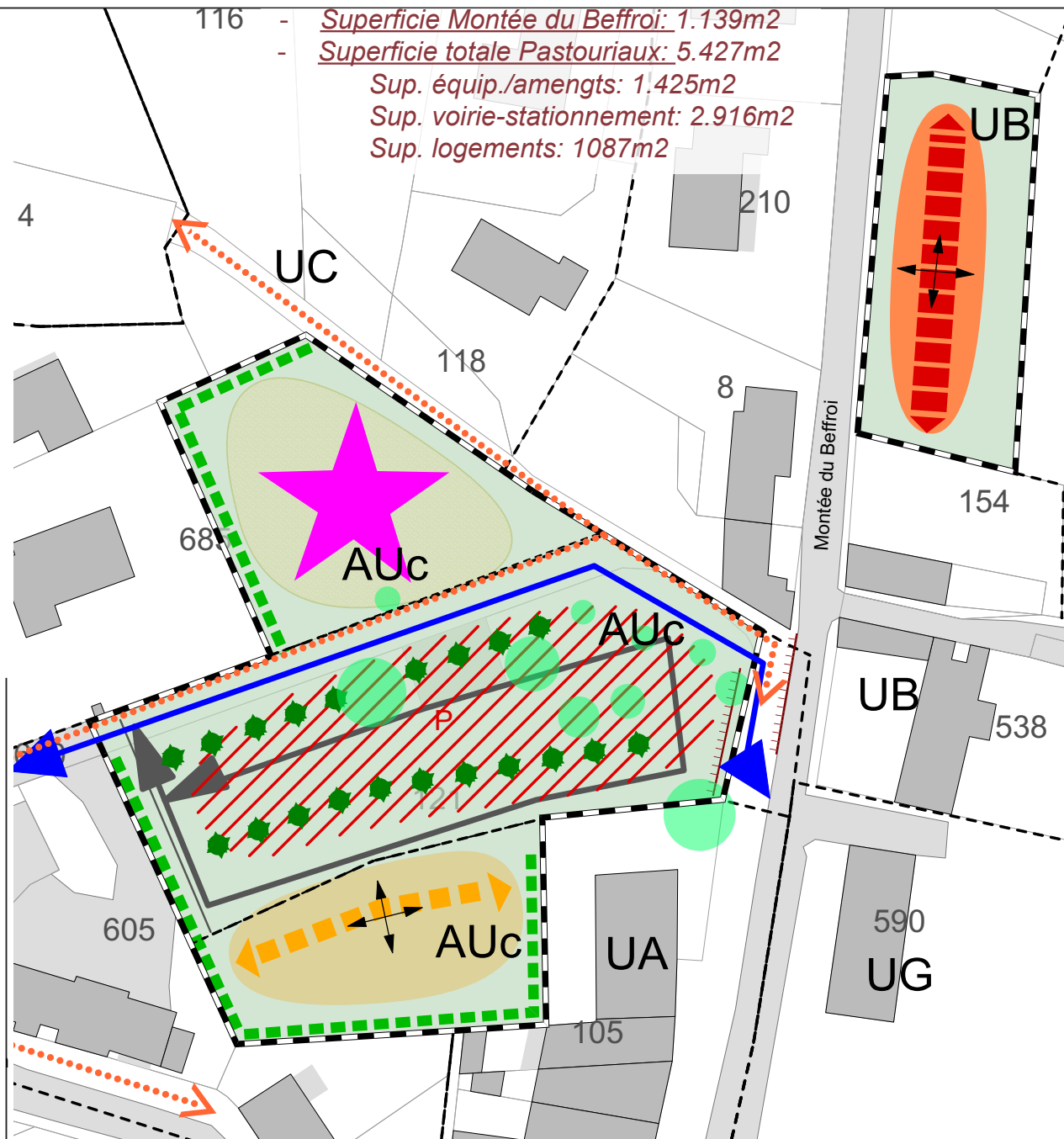
#### **Les stationnements**

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées-collectives mutualisées répondant aux besoins des logements ou activités prévus et des visiteurs.

L'aménagement devra aussi prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec le nombre de logement.

Le sol des aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

**Sur le quartier de la Tourache, l'OAP reprend les orientations spécifiques édictées dans le cadre de la modification du PLU précédent en avril 2019.**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Le Village: Montée du Beffroi et Pastouriaux

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



périmètre de l'OAP

périmètre de zone

## AMÉNAGEMENT- HABITAT

(principes d'aménagement)



Maisons jumelées ou en bandes en R+1, 4 ou 5 logements



Maison en bande ou habitat intermédiaire en R+1, 4 ou 5 logements



Equipement ou aménagement d'intérêt général ou de service public  
Sens de faitages



Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers



Arbres existants remarquables à préserver globalement



Arbres d'accompagnement du stationnement à planter



Mur de soutènement en pierres existant à conforter

## TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)



Voirie de desserte publique existante à prolonger, élargir et aménager



Desserte interne à créer



Cheminements piétons à aménager



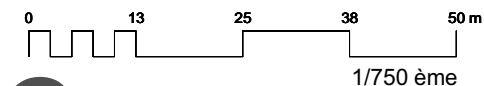
Stationnements privatifs dédiés aux habitations à créer, aériens ou box



Stationnements aériens publics à créer



constructions existantes non cadastrées



02/01/2020



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier "La Croix"

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.  
Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:

-  périmètre de l'OAP
-  AUc limite de la zone

### AMÉNAGEMENT- HABITAT

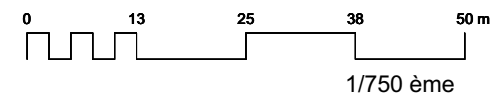
5 à 7 logements (principes d'aménagement)

-  Habitat intermédiaire, maisons jumelées ou en bandes en R+1,
-  maisons individuelles implantées sur une limite séparative et/ou accompagnement végétal
-  Sens de façades
-  Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers
-  Arbres d'accompagnement du stationnement à planter

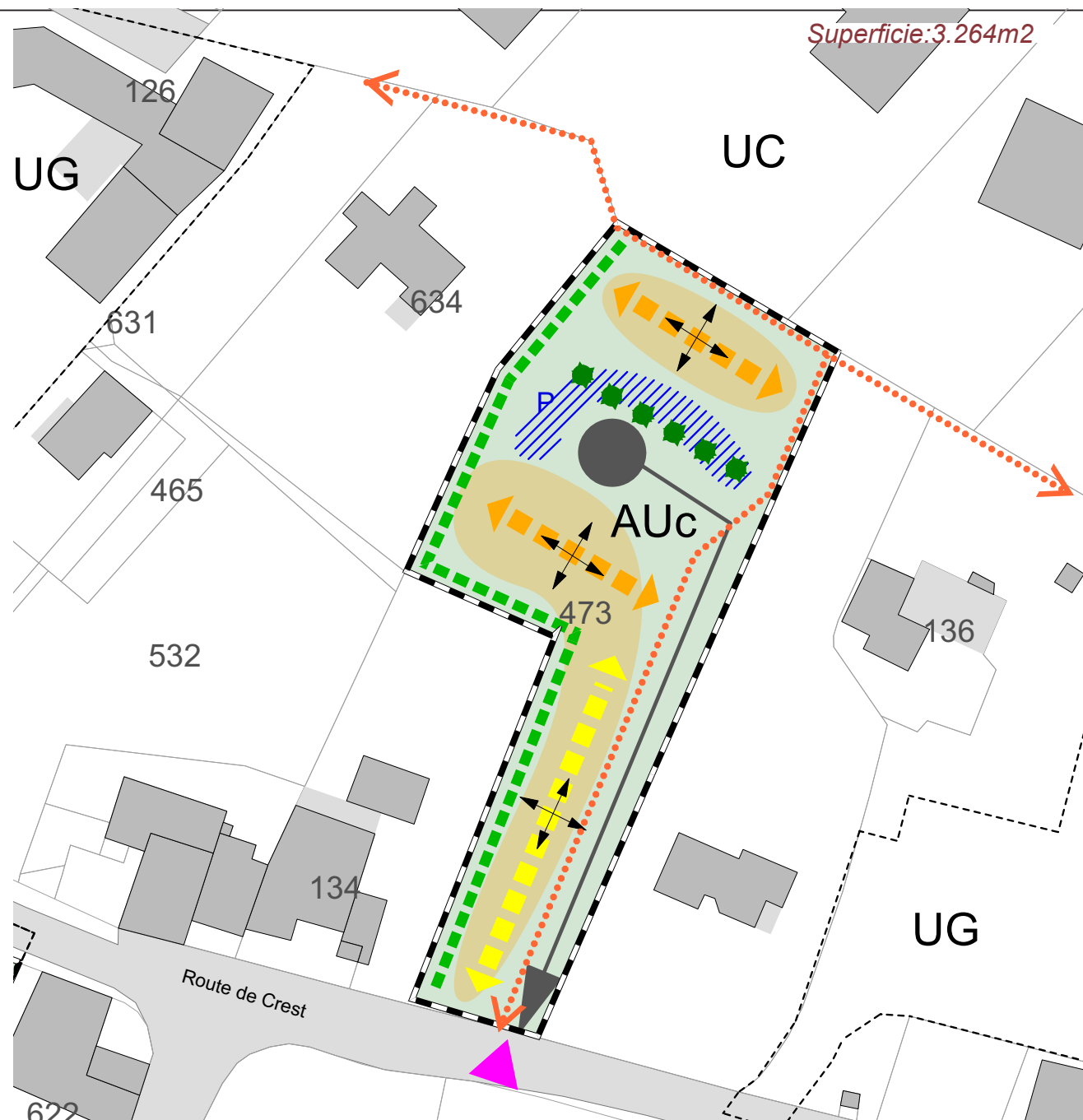
### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)

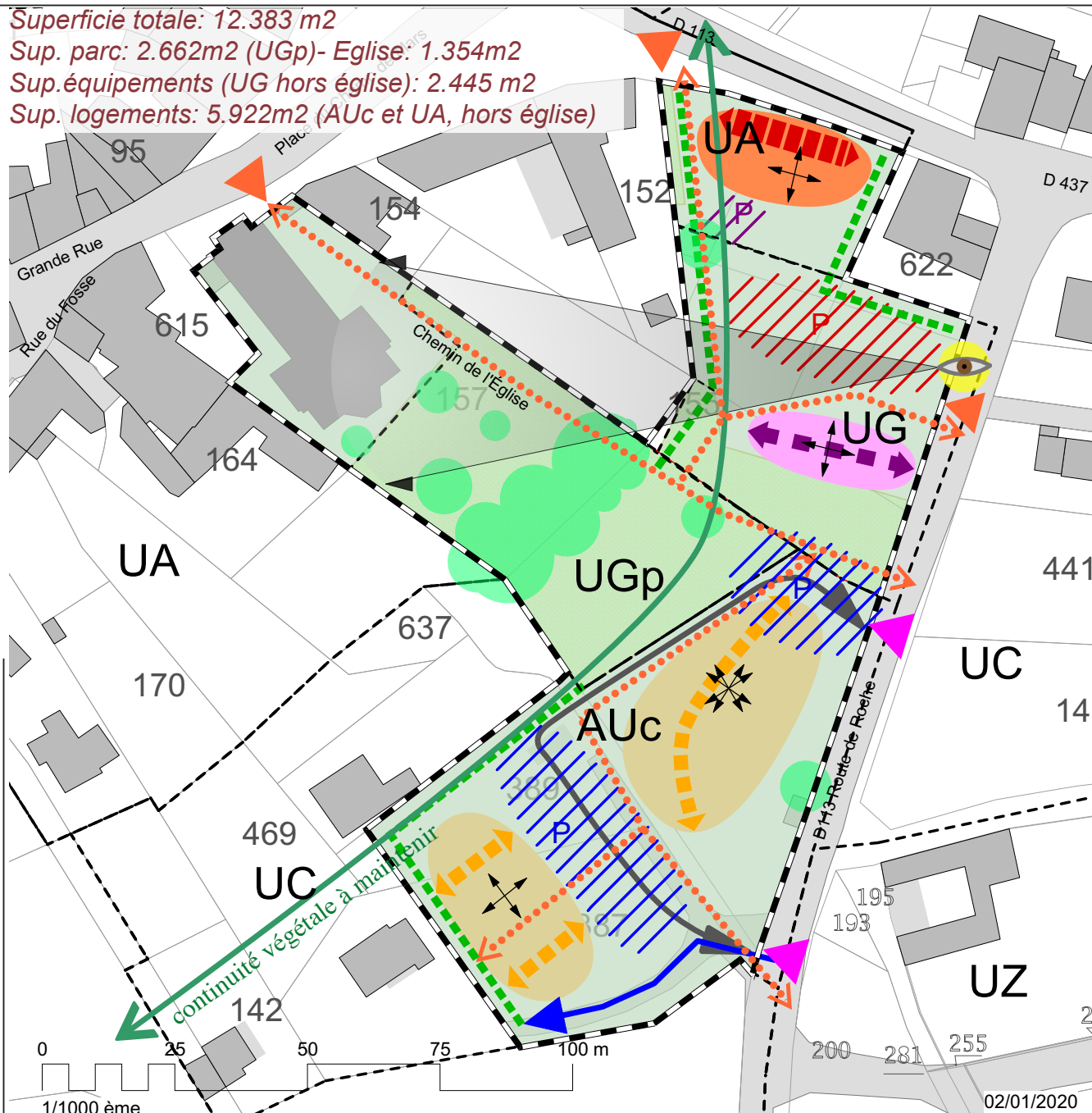
-  Desserte à créer avec aire de retournement
-  Cheminements piétons à aménager
-  Stationnements aérien privatif à créer
-  Un seul accès regroupé à toute l'opération



09/08/2021



Superficie totale: 12.383 m<sup>2</sup>  
 Sup. parc: 2.662m<sup>2</sup> (UGp)- Eglise: 1.354m<sup>2</sup>  
 Sup.équipements (UG hors église): 2.445 m<sup>2</sup>  
 Sup. logements: 5.922m<sup>2</sup> (AUc et UA, hors église)



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier "Coeur de bourg"

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:

-  périmètre de l'OAP
-  UB limite de la zone (UB - UG - UA)

### AMÉNAGEMENT- HABITAT

(principes d'aménagement)

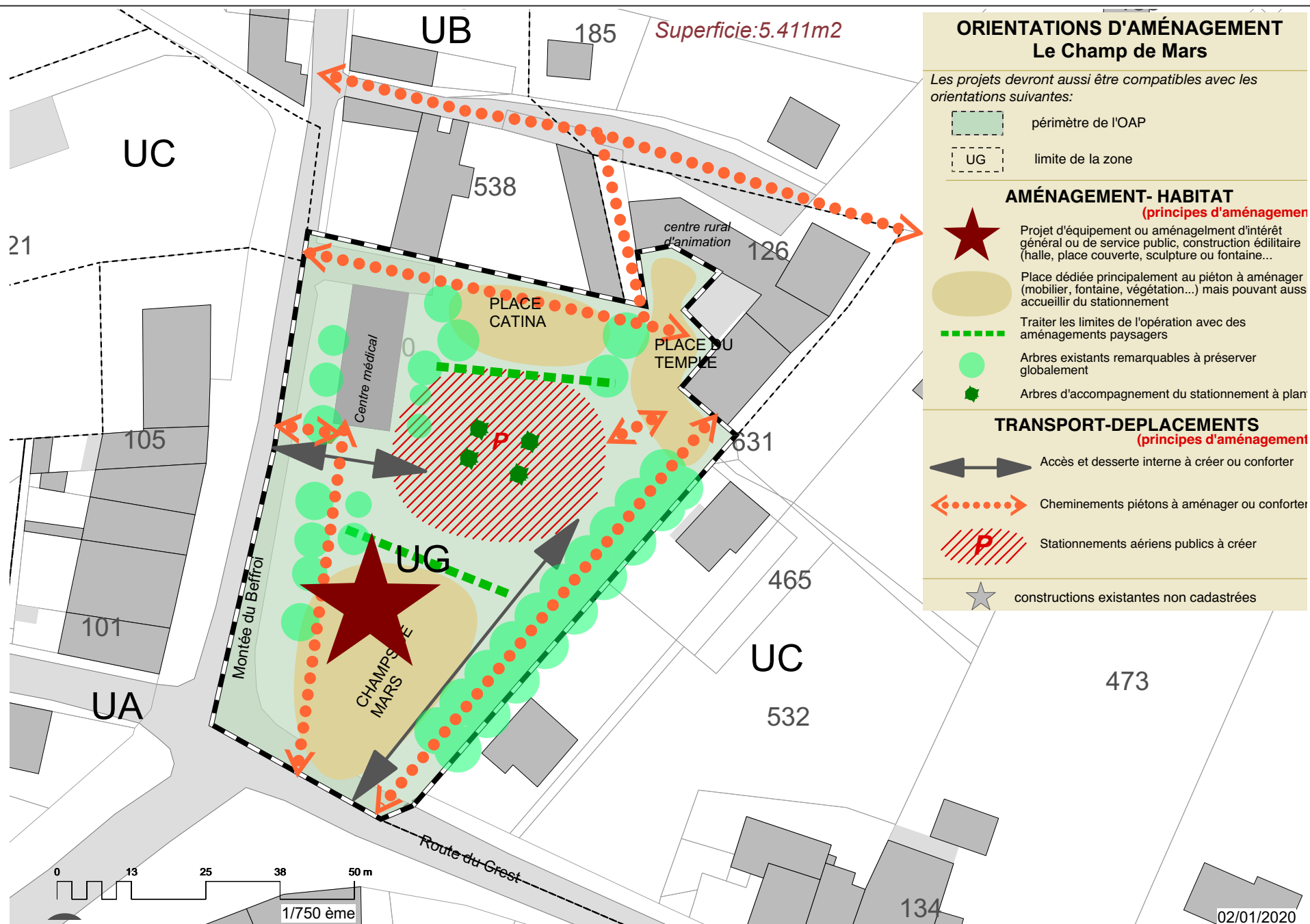
-  Maisons en bandes, jumelées ou petit collectif en R+1, 10-12 logements
-  Immeuble en R+2, 8-10 logements à l'étage + local commercial et logements en RDC
-  Equipement d'intérêt général ou de service public
-  Sens de faîtages
-  Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers
-  Arbres existants remarquables à préserver globalement
-  Espace vert public à mettre en valeur
-  Cône de vue, paysage à protéger

### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)

-  Voirie de desserte publique existante à maintenir
-  Desserte interne à créer
-  Cheminements piétons à aménager
-  Stationnements privatifs dédiés aux habitations à créer, aérien ou box
-  Stationnements aériens publics à créer
-  Stationnements aériens dédiés aux activités commerciales
-  Accès aux habitations regroupées, 2 maximum
-  Traiter l'entrée, l'accès au parc à mettre en valeur

-  constructions existantes non cadastrées



Superficie: 68.569m<sup>2</sup>Dispositions spécifiques sur le secteur  
«La Tourache» \*

## Programmation :

-  Zone d'implantation de logements individuels, accolés ou non
-  Zone d'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs
-  Zone d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
-  Zone dédiée à la gestion des eaux pluviales

## Fonctionnement/implantation :

-  Cheminement modes doux existant à maintenir
-  Liaison modes doux inter-îlots à maintenir, réaménager ou créer
-  Point de connexion de la liaison modes doux à garantir
-  Liaison a minima technique à maintenir
-  Traversée piétonne existante
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Front bâti à constituer

 Périmètre du secteur «La Tourache»

\* Avertissement :  
Schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global

0 50 100 m



Document réalisé par Interstice 2019



### Présentation générale du secteur

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

Les connexions piétonnes existantes ou projetées permettent de lier directement ce secteur aux commodités du centre-bourg. D'un point de vue routier, le site est accessible par la RD 113 à l'Ouest et par la RD437 au Nord, via le chemin de Boisset, en limite Est du secteur.

Le secteur « La Tourache » constitue la 1ère 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 largement aménagé : la viabilisation des terrains en voies et réseaux a été réalisée (chaussées, liaisons modes doux, aires de stationnement mutualisées, bassins de rétention 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, au Sud-Ouest du programme.

### Principes d'aménagement 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.

### Programme de mixité 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 de type individuel, accolés ou non (hors 22 logements individuels existants)
- Environ 45 logements 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 routière 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,...). Elles devront permettre un accès aisé de la zone et en direction du bourg. 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..

### Qualité urbaine et paysagère

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 îlots 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 îlot de projet, en matière de traitement des clôtures et des portails.*

### **Qualité 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.*

