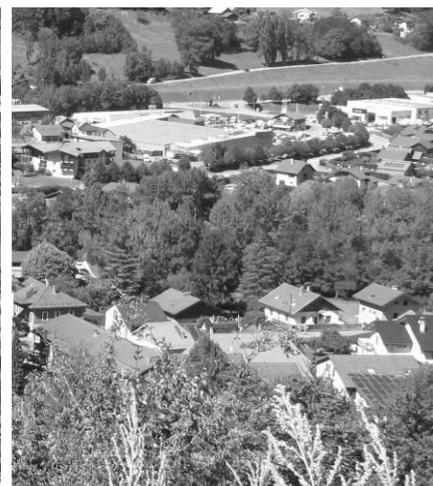




AGENCE ROSSI

Géomètre-Expert - Ingénierie VRD - Urbanisme

Commune de Grand Aigueblanche
PLU d'Aigueblanche



Mars 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIGUEBLANCHE

Révision allégée n°1

3 Orientations d'aménagement et de programmation

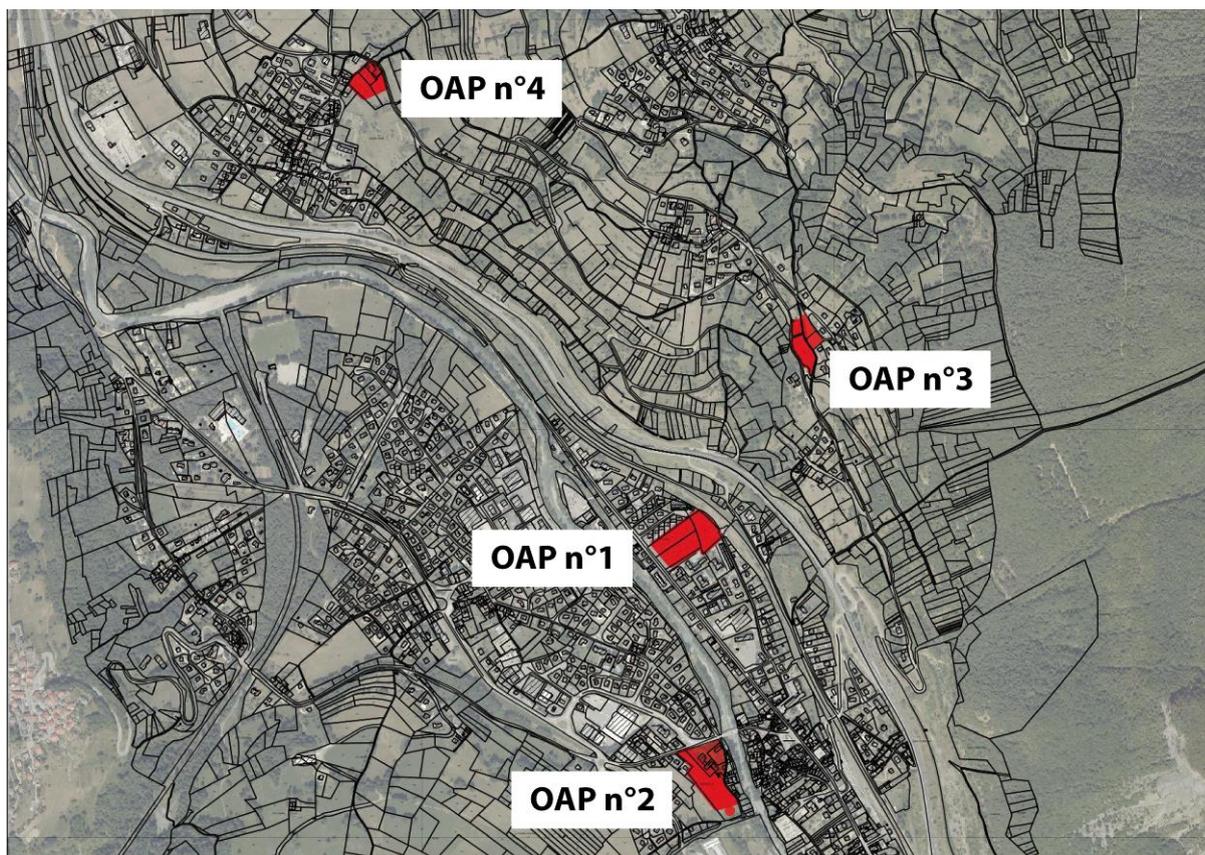
DOSSIER D'APPROBATION

Projet arrêté par délibération du conseil
municipal du 04 septembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 25 mars 2021

Réf. : 20-128

Localisation des OAP



OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie (en m²)	Nombre de logements minimum	Densité minimum lgts/ha
1	« Le Plan du Truy »	UB	11 500	50	43
2	« Le Bourjaillet »	1AU	7 615	110	84
		UA	5 415		
3	« Les Granges d'en Haut »	1AU	3 620	5	13
		UC	1 875	4	21
4	« Grand Cœur »	1AU	4 800	8	15
Total OAP «habitat»			34 825	177	51

Commune de:
AIGUEBLANCHE

OAP n°1 : Secteur «Plan du Truy»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation privilégiée dans l'armature urbaine, à l'entrée de l'agglomération et à proximité du centre du village (commerces, équipements publics, services).

La voie de bouclage pour la desserte du secteur sera réalisée à partir de 2 accès sur le rue du Bellachat .

La partie aval du secteur (à l'ouest), concernée par les risques d'inondation, sera utilisée comme espace vert public avec des jardins partagés et un verger collectif. Dans la partie supérieure (à l'est) de la zone une coulée verte incluant les arbres existants sera préservée. Les espaces verts publics pourront recevoir des noues destinées à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales.

Le programme de construction combinera des logements collectifs et individuels denses.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.

La partie sud-ouest est concernée par les risques inondation de l'Isère. L'urbanisation de ce secteur devra être conforme au règlement du PPRI (zone Rd et Bi).



Schéma de principe d'organisation du secteur.

Commune de:
AIGUEBLANCHE

OAP n°1 : Secteur «Plan du Truy»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur en entrée d'agglomération très bien connecté au coeur de village.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 12.000 m² environ

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : public.
- **Mode de déblocage** : par tranches opérationnelles au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat. La partie sud-est des parcelles est concernée par les risques d'inondation de l'Isère, rendant inconstructible une petite bande de terrain le long de la rue du Plan du Truy (RD990)
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes assez denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis la rue du Bellachat.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 50 logements minimum composés de collectifs et d'individuels denses.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car l'opération est implantée en bordure de l'axe de déplacement principal de la commune. Les boisements existants dans le terrain seront préservés.
- **Agricoles** : aujourd'hui les terrains ont un usage agricole.
- **Equipements existants** : ensemble des réseaux suffisants en périphérie d'opération.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UB

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte sur un ou plusieurs points de regroupement.

Commune de : AIGUEBLANCHE	OAP n°2 : Secteur du Bourjaillet	Orientations d'aménagement et de programmation
-------------------------------------	-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------

■ PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation en cœur d'agglomération, à proximité des commerces (Rive droite de l'Isère).

La desserte du secteur sera réalisée à partir de la route de la Planchette (RD94 vers Valmorel).

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.

Le secteur est concerné par un phénomène de coulées boueuses issues des crues torrentielles du Nant Noir.

L'urbanisation du secteur devra donc respecter les prescriptions de la fiche N°2 du PIZ.

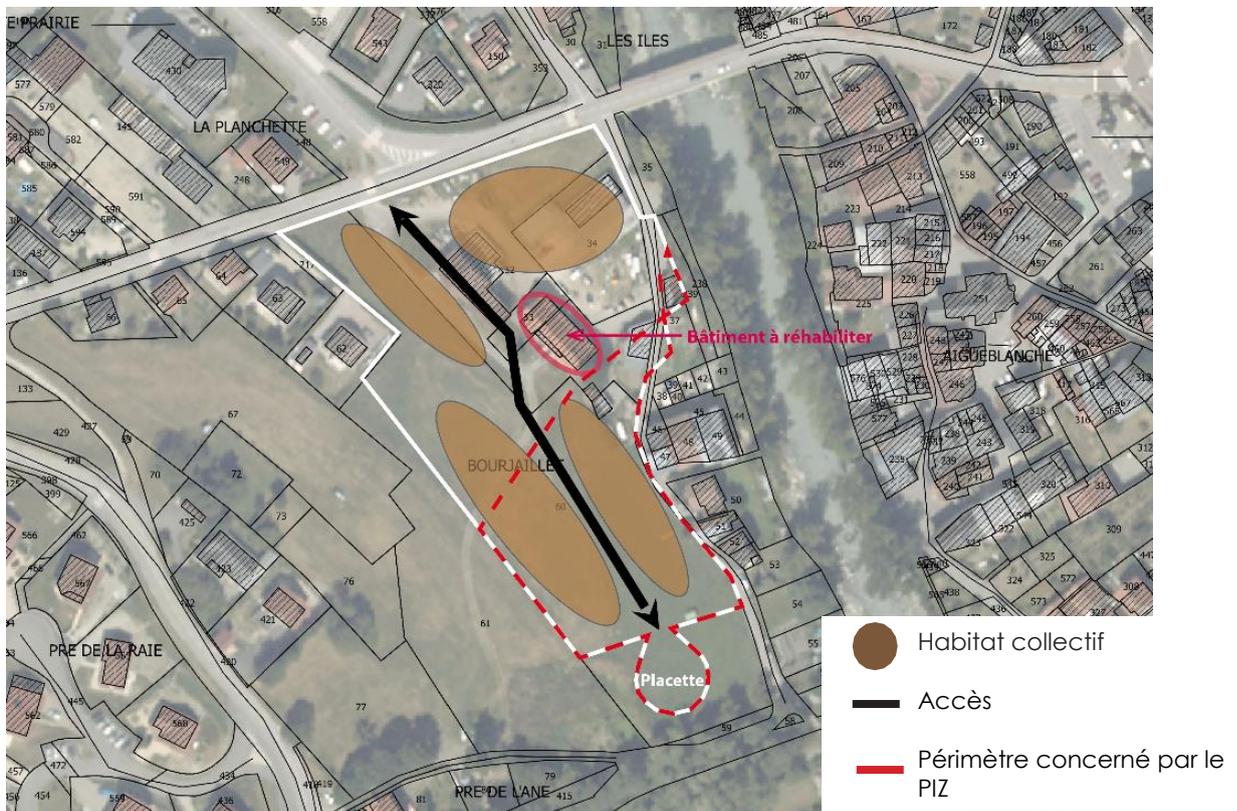


Schéma de principe d'organisation du secteur

<p><u>OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :</u></p> <p>Densifier un secteur proche du cœur de village.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vocation future : habitat en accession à la propriété et en location• Superficie de la zone : 7 615 m² environ en zone 1AU et 5 415 m² environ en zone UA. <p><u>LOCALISATION :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Description de la zone : site relativement plat.• L'environnement bâti : secteurs limitrophes moyennement denses.• L'organisation et la distribution de la zone : desserte assurée depuis la rue de la Planchette (RD94) <p><u>PROGRAMME DE CONSTRUCTION :</u></p> <p>Réalisation de 110 logements minimum sous forme d'habitat collectif.</p> <p><u>TRADUCTION DANS LE PLU :</u></p> <p>Zone 1AU et UA.</p> <p><u>ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :</u></p> <p>Collecte sur un point de regroupement.</p>	<p><u>MODE OPERATOIRE :</u></p> <p>Contexte foncier : privé.</p> <p>Mode de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.</p> <p>Fiscalité : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.</p> <p><u>ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :</u></p> <p>Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.</p> <p>Les places de stationnement aérien, les cheminements pour piétons et la place de retournement située au sud de l'opération seront traitées en matériau drainant de type « evergreen » ou équivalent.</p> <p><u>ENJEUX :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Paysagers : modérés car l'opération est visible depuis la RD94 et les versants.• Patrimoine : conservation de l'ancien corps de ferme.• Biodiversité : des bornes anti-stationnement seront disposées sur le pourtour extérieur de la place de retournement située au sud, pour éviter les stationnements sauvages dans le secteur.• Agricoles : usage agricole ponctuel en prairie (exploitation limitrophe délocalisée au lieu-dit «La Pierre d'en Haut»).• Autre : l'ensemble de l'opération, y compris la place de retournement, sera clôturé. Le mur à l'amont du chemin du Bourjaillet sera démolé pour laisser place à une clôture d'au maximum 1,80 m de haut (hauteur mesurée à partir du niveau du chemin du Bourjaillet).• Equipements existants : réseaux à proximité, sous la rue de la planchette.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Commune de :
AIGUEBLANCHE

**OAP n°3 : Secteur des Granges
d'en Haut**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La desserte du secteur sera réalisée à partir de l'embranchement entre l'ancien chemin de Villargerel et la route d'accès du lotissement de « Bellevue » existant.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.

Le secteur sud-est de la zone est concerné par un phénomène de chutes de blocs L'urbanisation du secteur devra donc respecter les prescriptions de la fiche N°5 du PIZ.

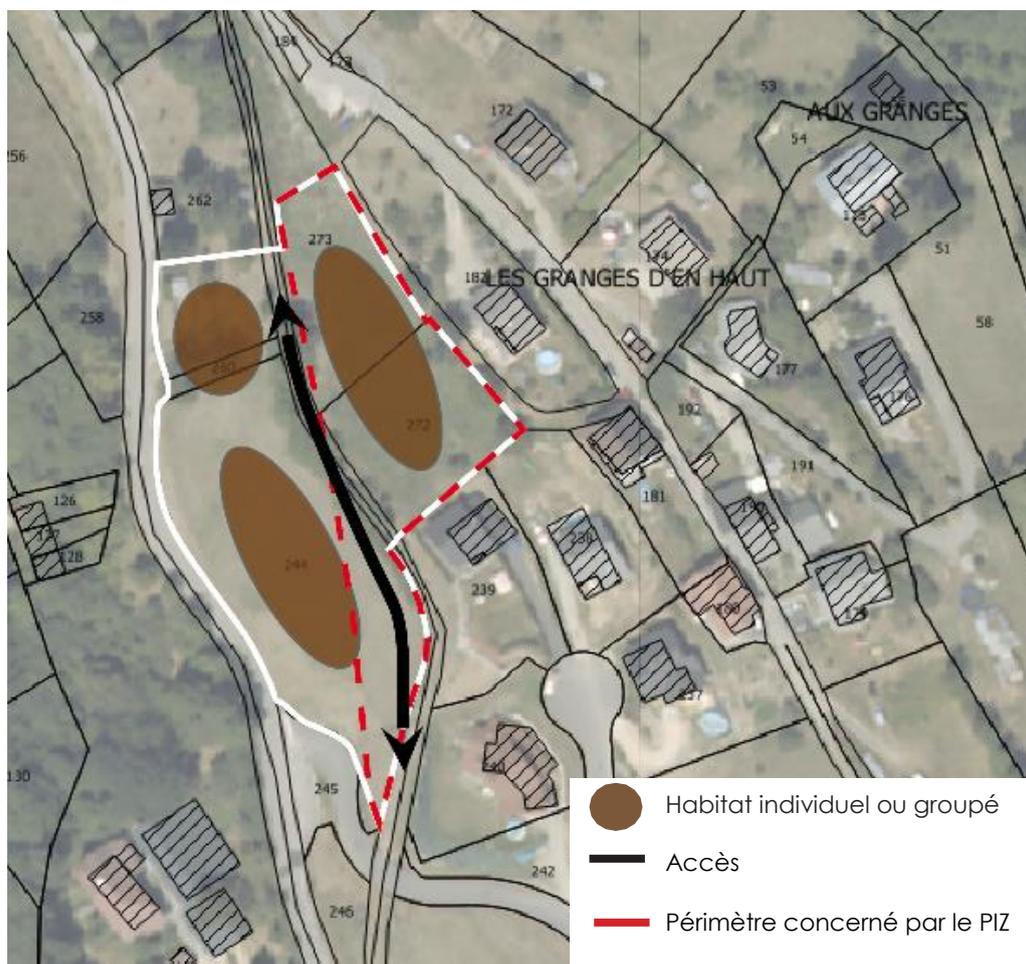


Schéma de principe d'organisation du secteur

<p><u>OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :</u></p> <p>Renforcer le hameau des Granges d'en Haut. Optimiser les équipements d'infrastructure réalisés récemment.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vocation future : habitat en accession à la propriété et en location• Superficie de la zone : 3 620 m² pour la zone aval (1AU) et 1 875 m² pour l'amont (UC) environ <p><u>LOCALISATION :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Description de la zone : site en pente douce.• L'environnement bâti : secteurs limitrophes moyennement denses.• L'organisation et la distribution de la zone : La desserte du secteur de l'OAP sera réalisée à partir de l'embranchement entre l'ancien chemin de Villargerel et la route d'accès du lotissement de « Bellevue » existant. Cette future voie interne desservira les futures habitations situées à l'amont et à l'aval. <p>Le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre toutes les dispositions afin de maintenir, en l'état, le mur de soutènement en pierres sèches, en cherchant à sauvegarder le chemin rural existant. Toutefois, des échancrures permettant l'accès aux lots « amont » sont autorisées.</p> <p>Le programme d'aménagement de l'OAP devra obligatoirement être précédé d'une étude géotechnique destinée à vérifier la stabilité actuelle de ce mur de soutènement (niveau de fondation, assise du mur, ...) et définir la stabilité en état futur après réalisation de ladite voie de desserte interne. L'étude géotechnique définira, également, l'implantation en altimétrie et planimétrie de cette desserte interne et les modalités d'évacuation des eaux pluviales (emplacement des cunettes, etc.).</p> <p>En cas de « dommages accidentels », au mur existant, ses réparations devront être faites dans le respect de la technique initiale.</p>	<p><u>MODE OPERATOIRE :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Contexte foncier : privé.• Mode de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.• Fiscalité : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération. <p><u>ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :</u></p> <p>Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.</p> <p><u>ENJEUX :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Paysagers : fort car situé le long de la RD 92.• Agricoles : aucun• Biodiversité : maintien du muret à l'amont du chemin rural, à l'exception du linéaire nécessaire à l'aménagement de l'accès des habitations.• Equipements existants : réseaux à proximité. <p><u>ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :</u></p> <p>Collecte sur un point de regroupement.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Pour mémoire : la commune demandera un constat d'huissier d'état des lieux avant le démarrage du chantier. Tout accès sur la RD92 est interdit. Tout accès direct des futures constructions sur la RD92 est interdit.</p> <p><u>PROGRAMME DE CONSTRUCTION :</u></p> <p>Réalisation de 9 logements minimum sous forme d'habitat individuel isolé ou groupé. Minimum 5 seront sur la zone 1AU et 4 dans la zone UC.</p> <p>La hauteur des constructions sera au maximum de type R+1+combles aménagés ou aménageables, soit 10 mètres, en cohérence avec le règlement de la zone UC et les constructions alentours</p> <p><u>TRADUCTION DANS LE PLU :</u></p> <p>Zone 1AU et zone UC.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Commune de: AIGUEBLANCHE	OAP n°4 : Secteur «Grand Coeur»	Orientations d'aménagement et de programmation
------------------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La desserte du secteur sera réalisée à partir de la voie communale au nord de la zone.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.

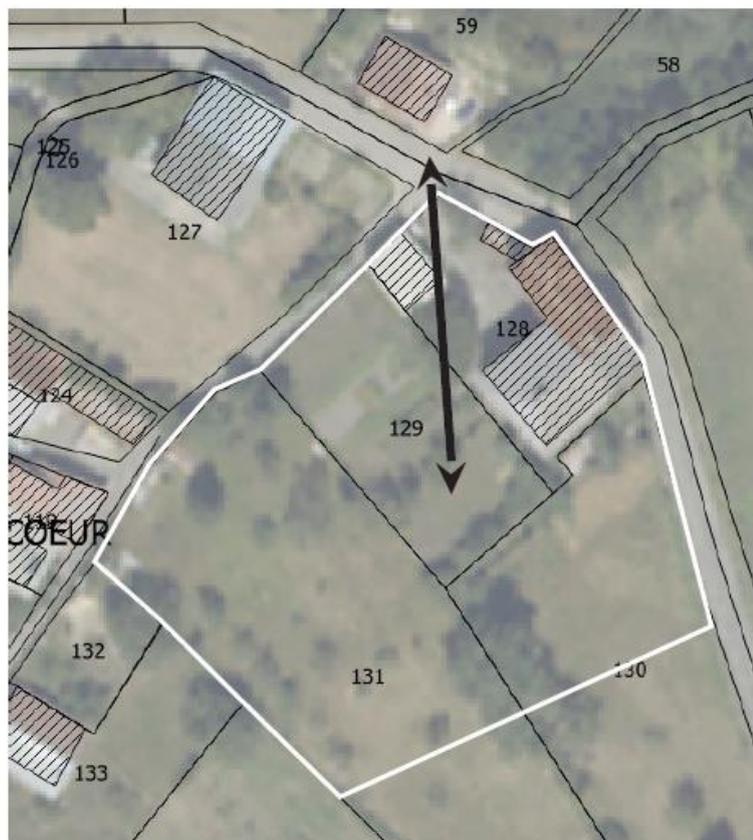


Schéma de principe d'organisation du secteur

Commune de:
AIGUEBLANCHE

**OAP n°4 : Secteur «Grand
Coeur»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un hameau

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en location
- **Superficie de la zone** : 4 800 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente douce.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la voie communale au nord de la zone

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 8 logements minimum sous forme d'habitat individuel isolé ou groupé.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AU

**ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES
MÉNAGÈRES :**

Collecte sur un point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

**ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX
PLUVIALES :**

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : fort car situé en entrée de village
- **Agricoles** : usage agricole ponctuel
- **Equipements existants** : réseaux à proximité.