

Plan Local d'Urbanisme



Gilly sur Isère
Département de la Savoie

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Révision générale approuvée le 26 septembre 2017

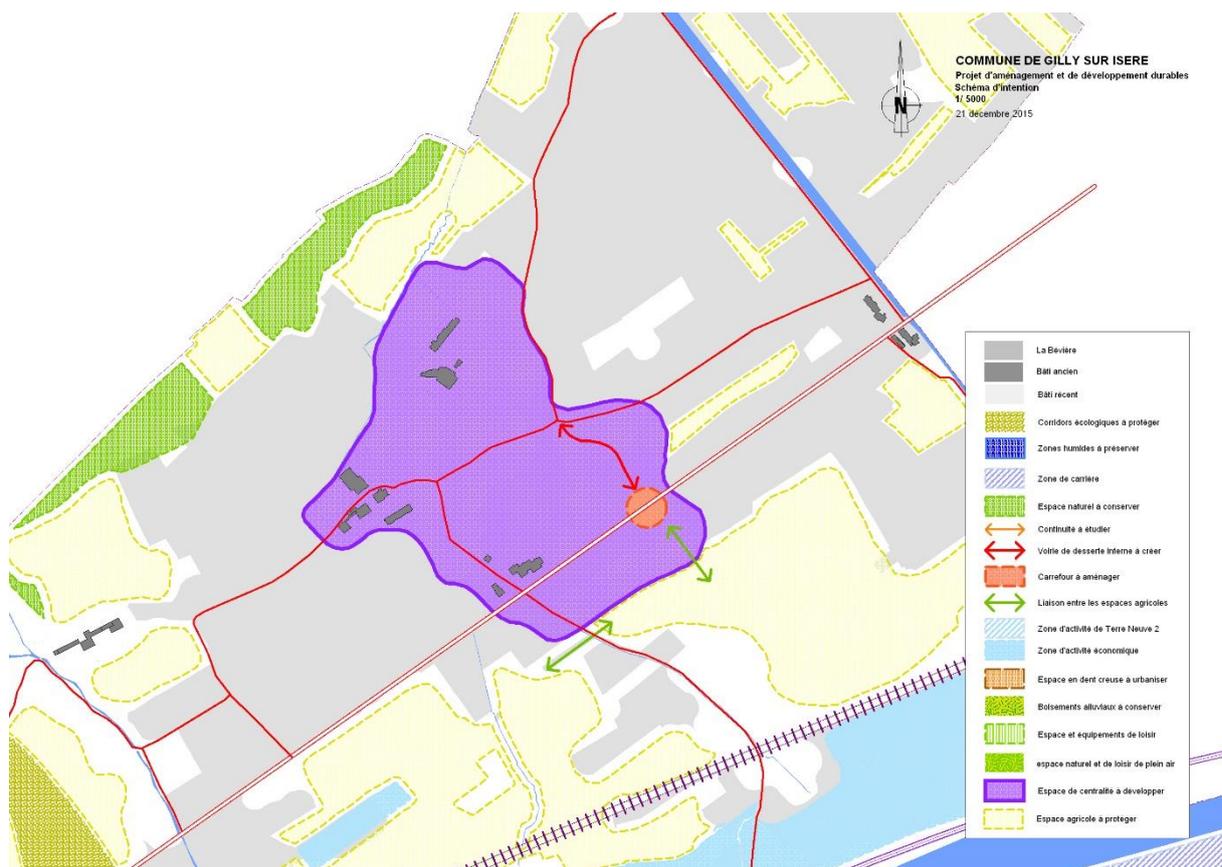
Evolution	Approbation
Modification n°1	25 mai 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. OAP A.....	6
1.1 SITUATION ET OBJECTIFS.....	7
1.2 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE.....	8
1.3 ORGANISATION DES DESSERTES ET DE L'ESPACE PUBLIC	11
1.4 PROGRAMME	13
2. OAP B.....	15
2.1 SITUATION ET OBJECTIFS.....	16
2.2 SCHEMA D'INTENTION GENERAL	17
2.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT, DENSITE	19
2.4 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE.....	19
2.5 PROGRAMME	19
2.6 ESTIMATION INDICATIVE DU COUT DES TRAVAUX.....	21
2.7 MODE OPERATIONNEL ET ECHEANCIER DE REALISATION.....	22
3. OAP C.....	23
3.1 SITUATION ET OBJECTIFS.....	24
3.2 PRESENTATION DU SCHEMA D'INTENTION GENERAL	24
3.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT, DENSITE	26
3.4 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE.....	26
3.5 PROGRAMME	26
3.6 ESTIMATION INDICATIVE DU COUT DES TRAVAUX.....	28
3.7 MODE OPERATIONNEL ET ECHEANCIER DE REALISATION.....	28
4. OAP D.....	29
4.1 SITUATION ET OBJECTIFS.....	30
4.2 PRESENTATION DU SCHEMA D'INTENTION GENERAL	30
4.3 PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE.....	30
4.4 TYPOLOGIE DE L'HABITAT, DENSITE	32
4.5 MODE OPERATIONNEL ET ECHEANCIER DE REALISATION.....	32

Introduction

Après la mise en œuvre de la ZAC de la Bévière¹, qui est en cours de réalisation, la commune de Gilly sur Isère a souhaité poursuivre sa stratégie d'aménagement d'ensemble cohérente à l'échelle de la commune. Il s'agit pour la commune de développer en priorité le « Cœur de village ».



Extrait du schéma général du PADD (décembre 2015)

A partir du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les réflexions portées par les élus ont permis de préciser des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles portent sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en matière de fonctionnement et de composition.

¹ Mise en œuvre dans le cadre du dispositif quartier durable de la Région Rhône-Alpes, elle comporte 100 logements dont 20 % logements locatifs sociaux, un groupe scolaire un espace associatif, une chaufferie bois.

La présente pièce se compose ainsi de 4 orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées dans le but de répondre aux objectifs du PADD, notamment :

- lancer une opération structurante sur les terrains disponibles entre le quartier de la Bévière et la RD 990 ;
- améliorer le traitement des espaces publics (parkings /parcs ...) notamment au Chef-lieu et le long de la RD 990 ;
- lutter contre l'effet coupure de la RD 990 ;
- pacifier la circulation dans les secteurs bâtis ; sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ; améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles, dans une double optique de loisirs et de déplacements utilitaires.
- favoriser la création de commerces et services sur le site de l'opération structurante. ; favoriser l'accessibilité aux commerces ;
- favoriser l'habitat groupé pour limiter les consommations énergétiques ;
- promouvoir dans l'urbanisation des densités plus importantes que par le passé afin de diminuer la consommation d'espace ;
- préserver et gérer les espaces verts existants en secteurs urbanisés et en créer dans le projet de développement ;
- favoriser la diversification du logement pour assurer le parcours résidentiel et répondre aux besoins de tous.

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de la commune



Les OAP A, B et C sont situées dans le périmètre de développement du « Cœur de village » et correspondent à des entités homogènes en matière de phasage opérationnel.



L'OAP D est située au sud-est de la commune en limite avec la commune de Grignon.

1. OAP A

Périmètre de l'OAP A



Superficie concernée : 39 232 m²

Hors RD, le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité.

1.1 Situation et objectifs

Les terrains sont constitués d'une grande emprise qui accueillait une activité économique aujourd'hui arrêtée (anciens garages poids lourds).

Il s'agit d'un grand tènement boisé dans sa partie nord et qui est partiellement occupé par des bâtiments d'activité en bordure de la RD 990. Il est bordé au nord par le chemin des Pierres qui recueille un trafic automobile conséquent. Il longe le cimetière au nord-est.

Le site est relation directe avec le centre du chef-lieu par la rue de la mairie au nord du tènement.

Dans le PLU de 2008, le périmètre est classé majoritairement en zone AUd et en zone Ua dans sa partie ouest. Au sud de la RD 990, le périmètre de l'OAP est classé en zone AU stricte.

Un emplacement réservé matérialise la création d'une infrastructure de liaison entre le quartier de la Bévière et la RD 990.

Cette OAP s'inscrit donc dans la continuité avec les orientations en matière de développement du PLU en vigueur avant sa présente révision.

Compte tenu de sa situation intermédiaire entre le centre du Chef-lieu, le nouveau quartier de la Bévière, les secteurs d'habitat résidentiel de la plaine de Gilly et l'axe principal que représente la RD 990, notamment dans sa relation avec Albertville, et compte-tenu de sa superficie importante d'autre part, le secteur des anciens garages constitue un secteur clé de renouvellement urbain de la ville pour les années à venir.

Les objectifs poursuivis sont de :

- aménager une opération structurante sur les terrains disponibles entre le quartier de la Bévière et la RD990 ;
- réaliser un développement progressif, à l'échelle de la commune, accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population ;
- mailler ce secteur avec les tissus voisins existants : pôle d'équipements Atrium école, quartiers d'habitat de la Bévière, pôle commerciale autour du carrefour des Tamaris ;
- développer un habitat diversifié et mixte et accueillir des activités commerciales de proximité et de services en bordure de la route de Chambéry ;
- aménager des espaces publics de qualité (place, allée, parc, parkings...) notamment en liaison avec le Chef-lieu et le long de la RD 990 ;
- lutter contre l'effet coupure de la RD 990 et amorcer le développement vers le sud vers Verdans et La Rachy ;
- pacifier la circulation dans les secteurs d'habitat ; sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ;
- améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles, dans une double optique de loisirs et de déplacements utilitaires.

1.2 Principes de composition urbaine

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans les tissus environnants le projet développe les principes suivants :

- **Créer une place publique** au croisement de la RD 990 et de la nouvelle voie nord-sud. Cette place aura différentes fonctions :
 - créer un espace public de qualité et de confort (équilibre minéral/végétal, qualité des matériaux, du mobilier urbain, lieu de passage et lieu de vie qui attire (trouver un équilibre entre la densification, les flux de circulation et la qualité de vie);
 - créer un espace symbole marquant la volonté de la municipalité de favoriser un nouvel urbanisme communal ;
 - offrir un espace d'implantation et de valorisation pour des commerces (nouveaux ou relocalisés - si possible offre alimentaire) et des services à la population (santé, services à la personne...), bien situés, directement visibles depuis la RD 990, avec un stationnement facile à proximité immédiate ;
 - faire évoluer le caractère très routier de la RD 990 vers une voie plus urbaine, séquencée, marquée par des interruptions, dont la fonction majeure n'est pas uniquement le transit, où la circulation est plus apaisée au sein d'un tissu urbain relativement dense.

- **Créer un ensemble bâti le long de la RD990**, donnant un caractère urbain au secteur, marqué par la densification des constructions :
 - l'ordonnancement des premiers plans des constructions se fera suivant une ligne d'implantation en retrait de la RD 990, en cohérence avec l'immeuble existant le Tissot.

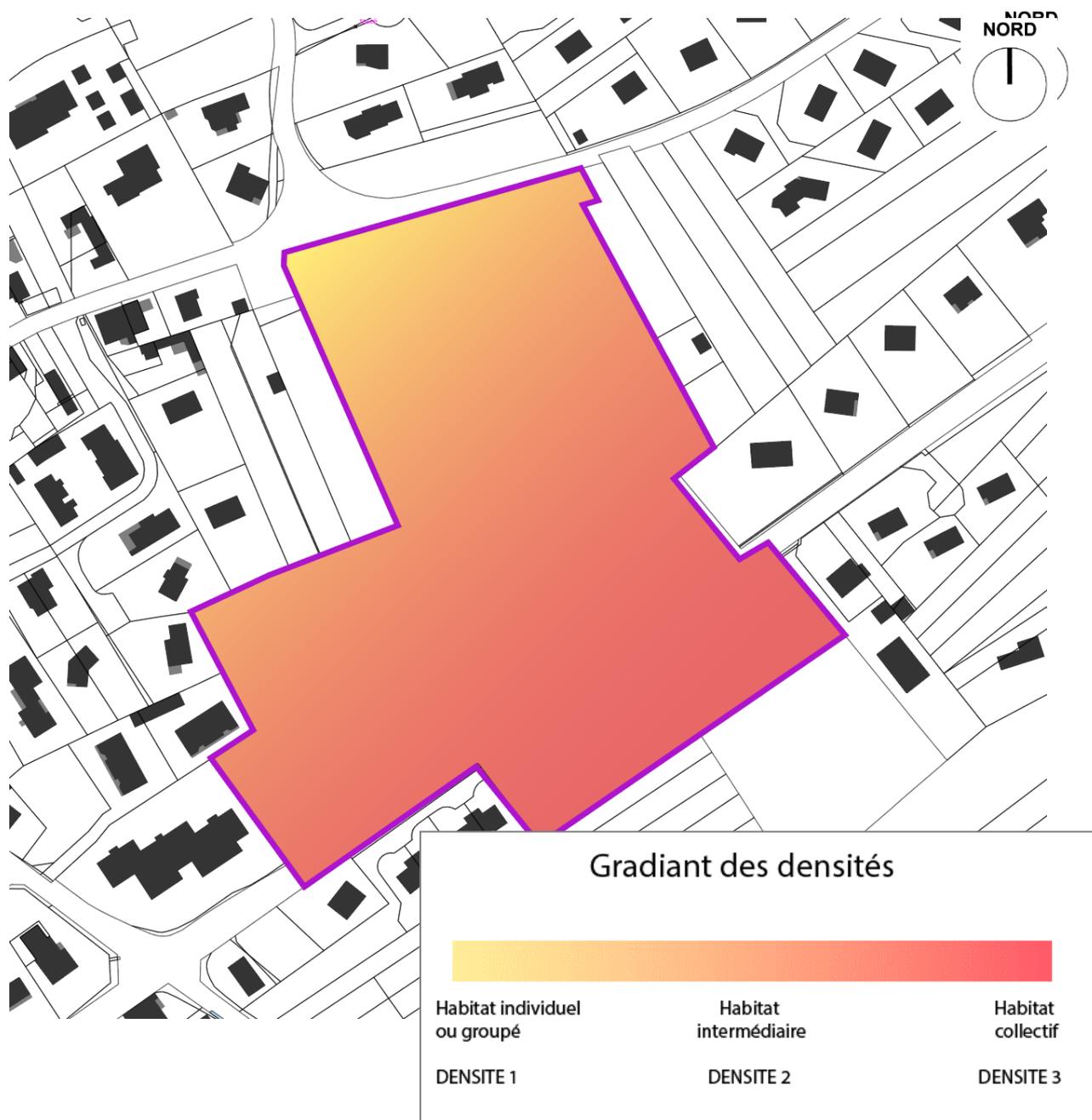
- **Créer plusieurs îlots** à l'intérieur de l'espace situé entre la RD990 et la rue de la Mairie/ chemin des Pierres, structurés et desservis par des nouvelles voies de circulation :
 - ils accueilleront des logements (le commerce et les services étant localisés sur la RD et/ou sur la place, en rez-de-chaussée des immeubles) ;
 - dans une optique de diversification globale de l'offre, une gradation des gabarits des immeubles sera mise en place :
 - îlots d'immeubles collectifs (R+3 à R+4,) en façade sur la RD 990 ;
 - habitat intermédiaire et groupé en deuxième rang ;
 - habitat individuel dans les îlots contigus à des zones d'habitat individuel.
 - favoriser l'habitat collectif ou groupé et être attentif à l'orientation des constructions, ce qui permettra de limiter la consommation d'espace et les consommations énergétiques.
 - Les réseaux de raccordement des futures constructions devront être réalisés dans le périmètre du PUP,

- **Maîtriser et apaiser la circulation automobile**
 - concentrer la circulation sur l'axe nord-sud recevant des voies secondaires qui limitent la vitesse et facilitent la desserte des îlots ;
 - ces voies servant à la desserte locale seront plus étroites, à usage mixte et à vitesse limitée à 20 ou 30 km/h ;
 - améliorer les flux de circulation automobile, notamment les possibilités de retournement;
 - améliorer la connexion sur ces nouvelles voies.

- **Compléter le réseau de déplacement pour les piétons et les cycles**
 - les chaussées de circulations seront accompagnées d'aménagements spécifiques à la circulation des piétons ~~de trottoirs~~. Le stationnement servira de protection pour les usagers qui circulent à pied, il sera localisé de manière longitudinale le long des voies publiques ;
 - la voie nord-sud sera doublée par une allée destinée aux déplacements piétons et cycles. Elle pourra être prolongée et connectée avec les chemins existants vers le sud, la Rachy et la piscine intercommunale ;

- **Composer des espaces verts et préserver les boisements existants**
 - le long du cimetière, un espace végétalisé sera aménagé afin de maintenir une coupure verte entre celui-ci et les bâtiments qui seront créés à proximité ;
 - des plantations d'alignement seront implantées le long des voies principales,
 - des plantations d'ornement et d'agrément accompagneront les places ;
 - les aires de stationnement seront arborées ;
 - un espace détente de type square sera réalisé au sein du secteur d'habitat ;
 - les espaces privés devront également comporter des plantations. Dans les cœurs d'îlots, certains arbres devront être préservés à la fois dans un but paysager (« pré verdier » le site) et écologique (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune – oiseaux, insectes...).

Schéma d'intention de l'OAP A



Typologie de l'habitat, densité

Le projet décline 3 types de densités associées à trois formes d'habitat.

- La densité 3 est associée à une typologie de petits collectifs d'une hauteur R+3+ combles aménagés ou R+4 niveaux
- La densité 2 est associée à une typologie de logements intermédiaires ou logements groupés d'une hauteur R+2+ combles aménagés.
- La densité 1 est associée à une typologie de logements individuels isolés ou jumelés d'une hauteur R+1+ combles aménagés.

1.3 Organisation des dessertes et de l'espace public

Le projet intègre comme une priorité la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements des modes doux.

Il s'organise autour d'une place et d'un axe urbain majeur :

- l'axe nord sud connecte la RD 990 et le chemin des Pierres au niveau du giratoire existant.
- **La place** constitue le point d'ancrage du secteur sur la RD 990. C'est à partir de cette place que les voies structurantes sont connectées. C'est également un point de passage vers le sud et l'urbanisation qui se développera.
- **L'axe nord sud** se compose d'une allée cavalière qui structure le paysage et constitue un site propre pour les modes doux reliant la place la RD 990 et le Chemin des Pierres. Cette allée accompagne la voie qui dessert le site vers le nord en direction de la Bévière. Un square urbain le long du cimetière permet d'assumer la présence d'un espace de loisir au sein de l'opération.

Le maillage du secteur est complété avec :

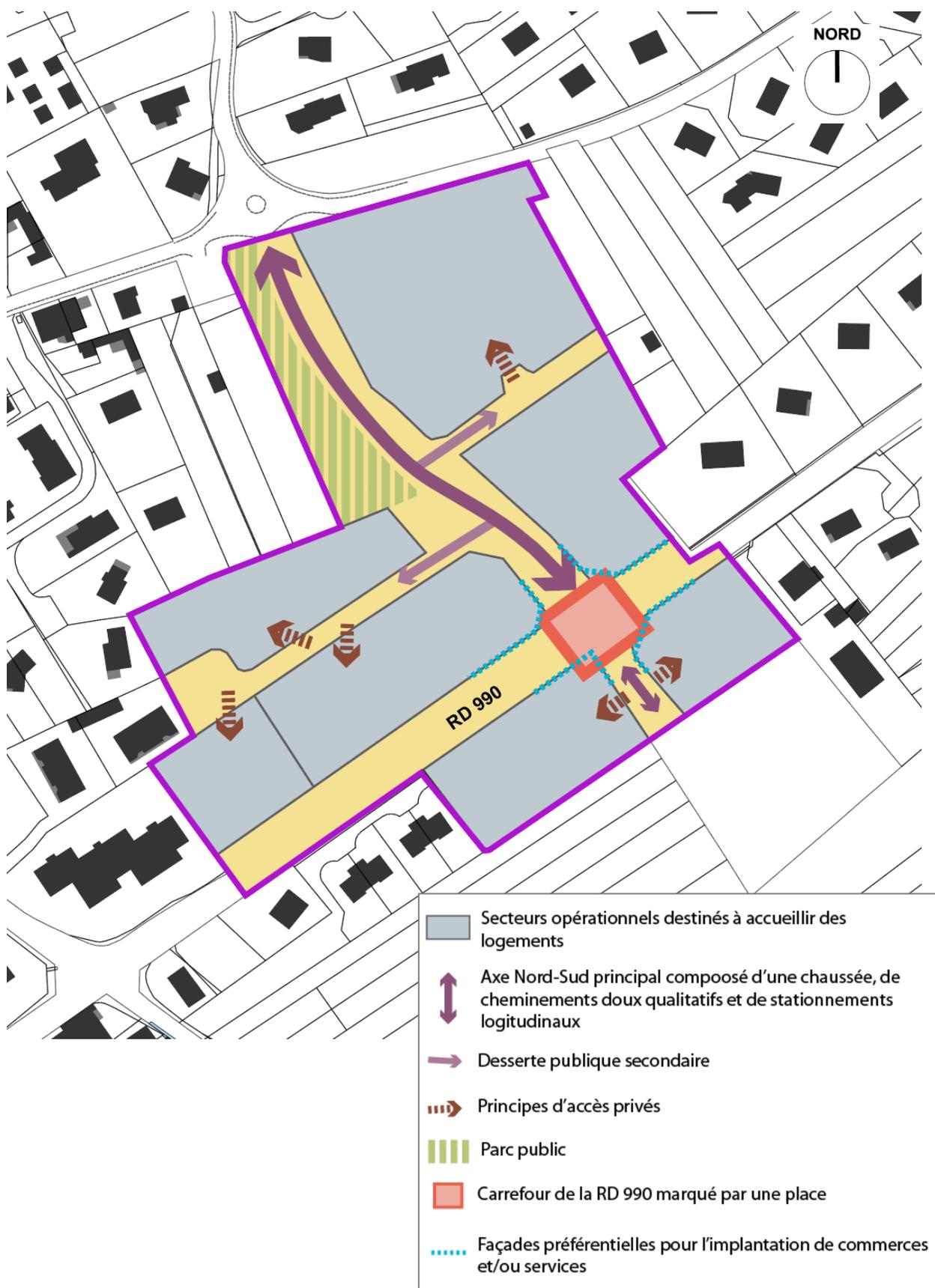
- deux voies secondaires vers l'est et vers l'ouest qui permettent de desservir le site dans la profondeur. Elles assureront la continuité avec les constructions existantes et les futures opérations attenantes.
- des aménagements aux intersections entre l'axe nord sud et les voies secondaires. Ces aménagements sont destinés à sécuriser la circulation des véhicules. L'ensemble de la circulation sera réglementé sous forme de zone 30 ou d'espace partagé zone 20.

Le schéma de circulation au sein de l'opération doit permettre une circulation aisée au niveau de la place principale.

Les emprises publiques de ces voies sont importantes à la fois pour la structuration de l'espace par le paysage et les aménagements en faveur des modes doux. Elles prévoient également la réalisation de stationnement en long en sus des obligations qui seront imposées aux constructeurs à l'intérieur des îlots.

L'allée cavalière peut concourir à la gestion des eaux pluviales des infrastructures publiques.

Les espaces publics et les dessertes dans l'OAP A



1.4 Programme

Le programme a pour objectif de réaliser environ 200 logements répartis comme suit :



Orientations à suivre :

Le croisement entre la RD 990 et la future voie publique sera occupé en rez-de-chaussée des immeubles, en priorité, par des commerces et/ou des services (sauf pour le secteur F).

La maison existante située dans le secteur 7 (parcelle 4444) pourra être conservée.

⇒ **Habitat : mixité sociale :**

Le secteur F sera à 100% composé de logements sociaux en location et/ou en accession (périmètre soumis l'article L151.41 du Code de l'Urbanisme).

⇒ **Commerces / Services :**

- Valoriser la visibilité depuis la Route Départementale.
- Créer une offre de stationnement à proximité, avec possibilité de foisonnement avec les logements
- De 250 à 300 m² de Surface de Plancher de plain-pied, au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitations collectives

L'urbanisation de l'OAP-A pourra être mise en œuvre sous la forme d'une association foncière urbaine autorisée

Conditions d'urbanisation de la zone :

Les constructions sont autorisées dans les zones AUb et AUc lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui sera menée sous la forme de plusieurs opérations, réalisées conjointement ou successivement pour chaque secteur identifié dans la partie « 1.4 Programme » de l'OAP A, dans le respect des prescriptions d'aménagement. La réalisation de ces opérations sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2. OAP B

Périmètre de l'OAP B



2.1 Situation et objectifs

Il s'agit d'un grand tènement agricole d'environ 2 ha. Il est constitué par des parcelles en lanières sur une longueur de 250 m et une largeur de 80 m environ.

Il est situé au sud de la RD 990 dont il est séparé par une série de lots occupés par de l'habitat individuel. Il est bordé à l'ouest par la route de la Rachy. Le site est en relation directe avec celui de l'OAP A, avec un linéaire de contact d'environ 70 m. Son aménagement interviendra lorsque l'OAP A sera réalisée de façon à assurer la continuité avec le secteur de la Bévière et le cœur du chef-lieu.

Le périmètre de cette OAP s'inscrit dans le prolongement des constructions existantes au sud de la RD 990 et constituera, à terme, une frange homogène parallèle à la route d'Albertville.

Dans le PLU de 2008, le périmètre est classé en zone AU. Il fait partie d'une vaste zone de 18 hectares qui est partiellement urbanisée sur son pourtour. On retrouve de l'habitat ancien avec le quartier de la Rachy, de l'activité économique au sud avec la voie ferrée comme frontière, des équipements de loisirs au niveau de la piscine intercommunale et de l'habitat résidentiel autour du chemin des Chaux.

Les objectifs poursuivis sont de :

- lutter contre l'effet coupure de la RD 990 et amorcer le développement vers le sud vers Verdans et La Rachy;
- réaliser un développement progressif accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population ;
- mailler le secteur avec l'OAP A et le pôle d'équipements Atrium école, le quartier d'habitat de la Bévière au nord et avec le pôle commercial autour du carrefour des Tamaris à l'ouest ;
- développer un habitat diversifié ;
- pacifier la circulation dans ce secteur d'habitat ; sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ;
- aménager des espaces publics de qualité (allée, parkings, jardins familiaux ...)
- améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles, dans une triple optique de loisirs et de déplacements utilitaires, et à un horizon plus lointain la mise en relation du pôle piscine avec le centre de la commune.

2.2 Schéma d'intention général

- **Créer plusieurs lots** structurés et desservis par les nouvelles voies de circulation :
 - accueillir des logements dans une optique de diversification globale de l'offre avec une gradation des gabarits des immeubles :
 - îlots d'immeubles collectifs (R+3 à R+4,) en façade sur la route de la Rachy ;
 - habitat intermédiaire et groupé dans le prolongement de la place principale (dans l'OAP A) et en front sud ;
 - habitat individuel en continuité avec l'habitat existant au nord.
 - favoriser l'habitat collectif et intermédiaire ou groupé et être attentif à l'orientation des constructions, ce qui permettra de limiter la consommation d'espace et les consommations énergétiques.

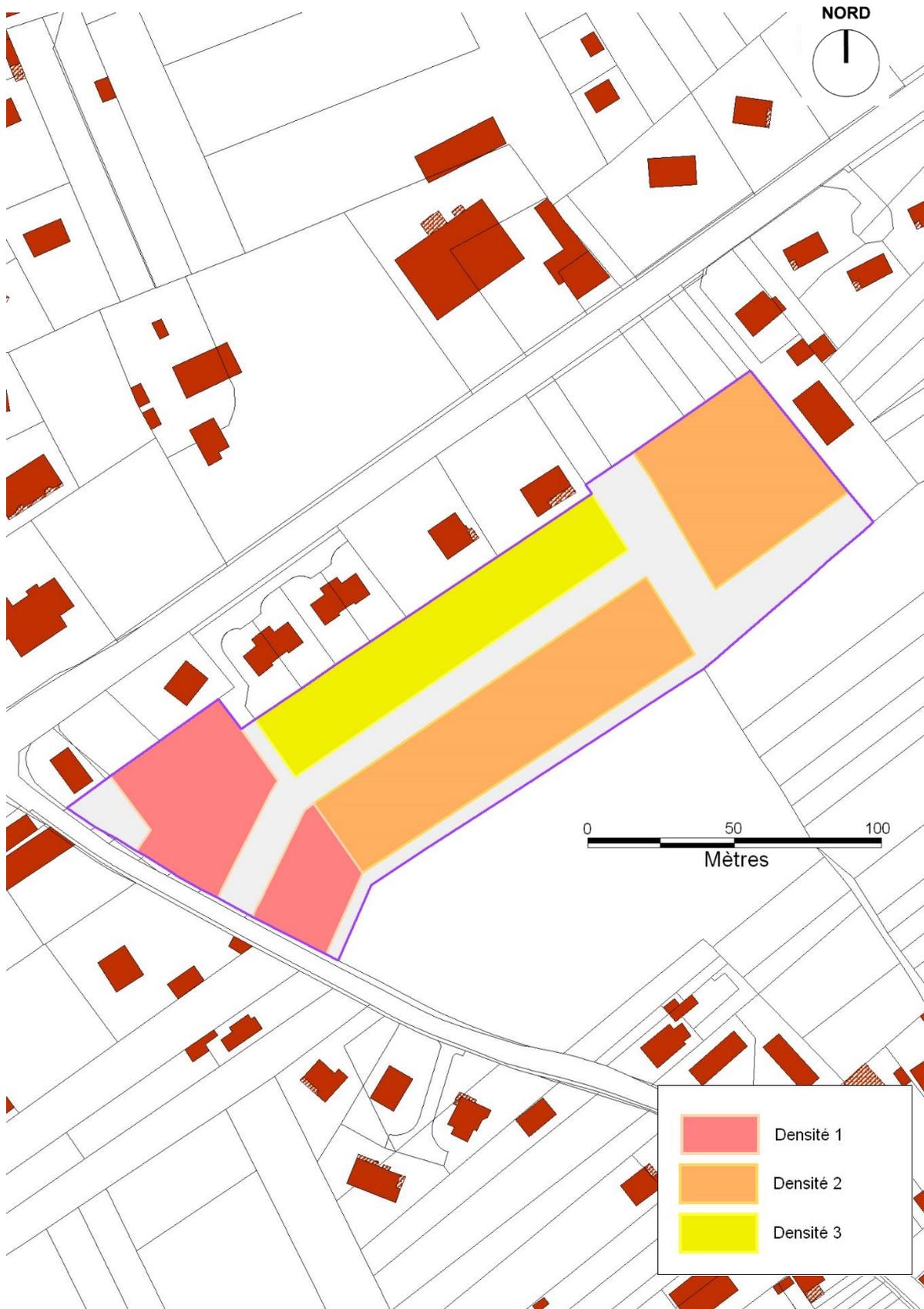
- **Maîtriser et apaiser la circulation automobile**
 - la voie servira à la desserte locale à l'exclusion d'une circulation de transit. Elle est à usage mixte et à vitesse limitée à 20 ou 30 km/h ;
 - améliorer les flux de circulation automobile, notamment les possibilités de retournement ;
 - assurer la continuité des accès aux constructions existantes au nord ;
 - assurer la possibilité de poursuivre le développement vers le sud.

- **Compléter le réseau de déplacement pour les piétons et les cycles**
 - la chaussée de circulation de la voie nord sud sera accompagnée de trottoirs. Le stationnement servira de protection pour les usagers qui circulent à pied ;
 - la voie est ouest sera accompagnée d'un trottoir ;
 - la voie nord-sud, dans la partie est, sera doublée par une allée destinée aux déplacements doux. Elle pourra être prolongée et connectée avec les chemins existants vers le sud, la Rachy et la piscine intercommunale ;
 - la frange sud de l'urbanisation sera constituée par un espace de transition, assurant un recul par rapport aux espaces agricoles, qui permettra les déplacements pour les loisirs. Il pourra être connecté avec des itinéraires existants.

- **Proposer des jardins familiaux**
 - créer un espace destiné aux activités de jardinage, dans un environnement à caractère naturel, avec cabanes partagées, sur la base de parcelles d'environ 50m² ;

- **Offrir la possibilité de gérer les eaux pluviales**
 - la frange sud peut servir à gérer les eaux pluviales provenant des espaces publics. On privilégiera les procédés de type noue de rétention et/ou d'infiltration, pour leurs qualités environnementales.

Schéma d'intention de l'OAP B



2.3 Typologie de l'habitat, densité

Le projet décline 3 types de densités associées à trois typologies d'habitat.

- La densité 1 est associée à une typologie de petits immeubles collectifs d'une hauteur R+3+ combles aménagées ou R+4 niveaux.
- La densité 2 est associée à une typologie de logements intermédiaires ou logements groupés d'une hauteur R+2+ combles aménagées.
- La densité 3 est associée à une typologie de logements individuels isolés ou jumelés d'une hauteur R+1+ combles aménagées.

2.4 Principes de composition urbaine

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines existantes au niveau du carrefour des Tamaris et dans l'optique d'un développement urbain progressif depuis ce carrefour, des règles d'alignement sont imposées en bordure de la route de la Rachy. Elles permettent la mise en scène d'un espace publics qui pourrait se prolonger jusqu'au carrefour des tamaris. Ces alignements permettent également, dans cette section, de donner à la RD 64 un caractère plus urbain. Dans la zone de densité 1, les constructions seront ordonnancées par rapport à la nouvelle voie publique et contribueront au caractère urbain de cette section de l'OAP.

Un recul des constructions est imposé, à proximité des jardins familiaux à l'est, pour ménager les vues vers l'ouest des constructions existantes. Ce recul est cohérent avec celui situé dans l'OAP A (voir figure 10).

2.5 Programme

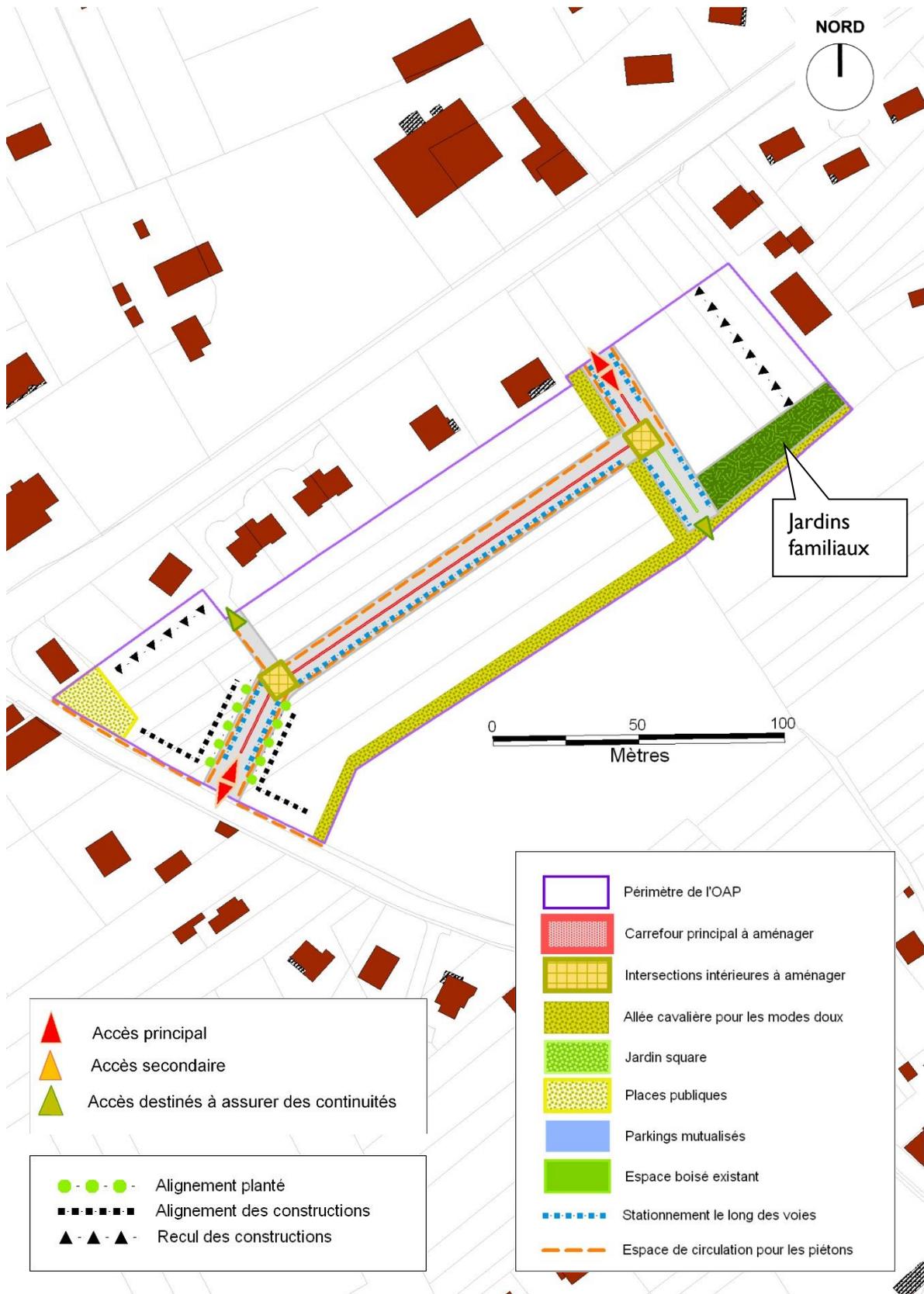
Le programme a pour objectif de réaliser environ 73 logements répartis comme suit :

- Programme de logements en accession (*a minima*)
 - densité 1 : 27 logements
 - densité 2 : 38 logements
 - densité 3 : 8 logementsdont 5 logements en accession sociale.
- Programme de logements locatifs aidés

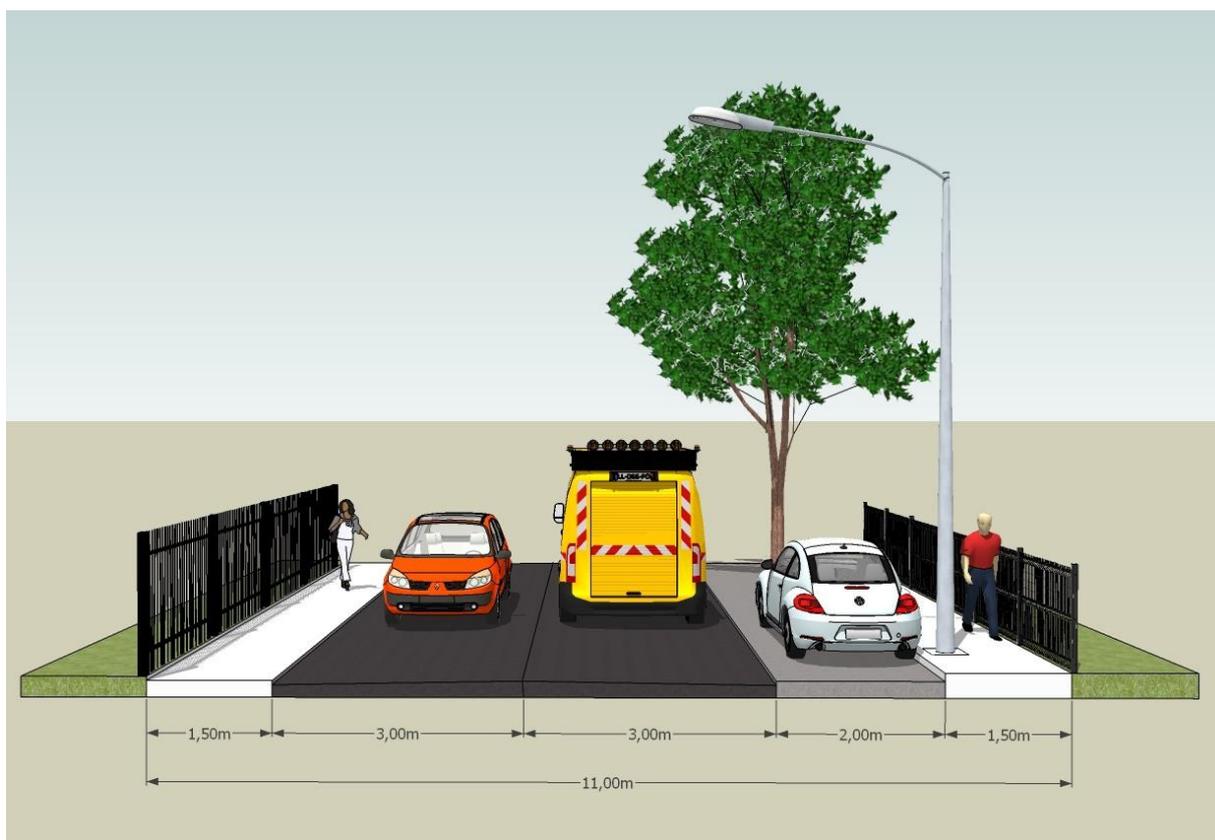
Le programme destiné à assurer la mixité sociale devra être compatible avec les objectifs du PLH de la Co.RAL. Sur la base du programme 2015-2020 du PLH, prolongé sur la durée du PLU, il est demandé d'assurer 12 % du nombre de logements sous forme de logements locatifs aidés ce qui représente au moins 9 logements. Il sera composé suivant la répartition suivante :

- 25% de logements PLAI au minimum
- 70% de logements PLUS au minimum

Espace public, alignements et reculs dans l'OAP B



Coupe de principe dans l'OAP B



2.6 Estimation indicative du coût des travaux

Ces estimations sont réalisées sur la base de ratios.

Ne sont pas comptés les honoraires des bureaux d'études, les interventions sur la canalisation de transport d'eau potable de diamètre 150 mm, les branchements sur les nouveaux réseaux, le renforcement ERDF, la qualité d'aménagement des espaces de place et de jardins, l'acquisition des constructions existantes et leur intégration dans le projet.

	OAP B
Voirie	130600
Espace public	53500
AEP	24750
EP	57750
EU	31250
Réseaux secs	18000
TOTAL	315850 € HT

2.7 Mode opérationnel et échancier de réalisation

La collectivité ne maîtrise pas le foncier de cette opération. Le montage opérationnel dépendra du mode d'acquisition du foncier.

La commune devra choisir entre :

- une opération d'initiative privée ;

La commune peut laisser les propriétaires privés réaliser ces opérations, en négociant directement leurs terrains auprès de promoteurs ou lotisseurs. Elle pourra financer les travaux de voirie et d'équipements primaires à réaliser avec un dispositif conventionnel de PUP (projet urbain participatif), ou avec une taxe d'aménagement majorée (jusqu'à 20%) à la condition de le justifier.

- une opération publique

La commune peut conduire une opération d'aménagement. Elle est menée dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour la réalisation de l'opération et des équipements et infrastructures publics. Cette opération d'aménagement peut être conduite soit en régie, soit dans le cadre d'une concession d'aménagement soit en ayant recours à une SPL (société publique locale).

La zone correspondant à l'OAP B sera classée en AU. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) est inscrit au PLU. Un délai de 5 ans permettra à la collectivité de mener les études pré opérationnelles nécessaires à l'approfondissement du projet d'aménagement.

3. OAP C

Périmètre de l'OAP C



3.1 Situation et objectifs

Il s'agit d'un tènement agricole d'environ 0,6 ha qui est pour moitié à usage agricole. Il est constitué par des parcelles en lanières orientées nord sud sur une longueur de 100 m et une largeur de 60 m environ.

Il est partiellement occupé par des constructions dans sa partie sud. Il est bordé à l'est par de l'habitat individuel et par des terrains agricoles. Il est attenant au périmètre de l'OAP A.

Il possède des accès directs au nord depuis le chemin des Pierres.

Dans le PLU de 2008, le périmètre est classé en zone AUd dans la partie nord et en zone Ud dans sa partie sud.

Les objectifs poursuivis sont de :

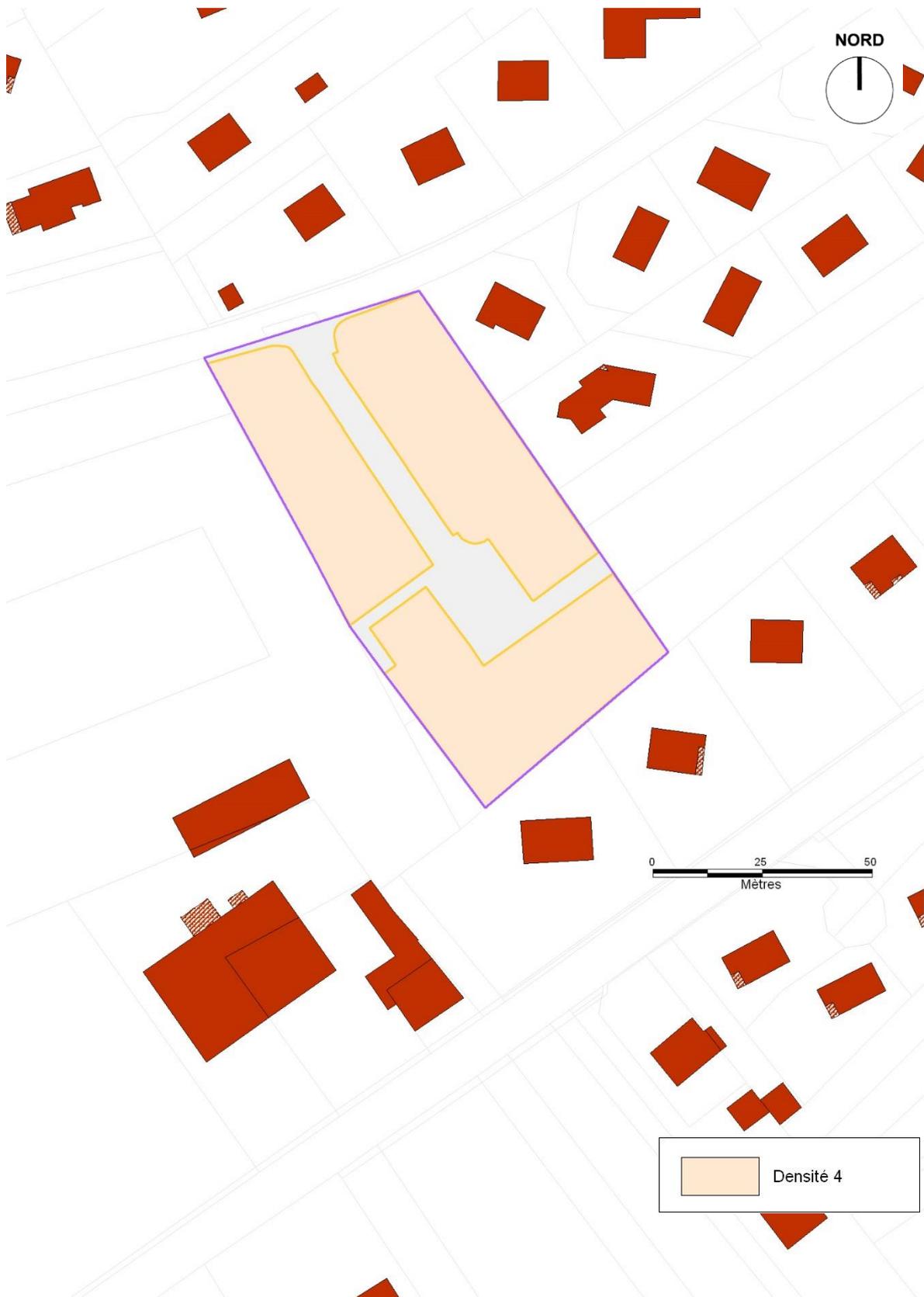
- développer un habitat de type individuel dense à l'interface entre l'habitat individuel existant à l'est et les futures constructions dans le périmètre de l'OAP A ;
- autonomiser mais également connecter ce secteur avec son environnement proche ;
- sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ;
- améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles ;
- mailler le secteur avec l'OAP A et anticiper l'urbanisation à long terme du secteur agricole enclavé situé à l'est.

3.2 Présentation du schéma d'intention général

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans les tissus environnants le projet développe les objectifs suivants :

- **Développer de l'habitat individuel groupé**
 - structuré et desservi par la voie de circulation centrale.
- **Organiser un espace de rencontre**
 - Aménager un espace de rencontre au cœur de l'opération offrant une possibilité de retournement, de stationnement pour les visiteurs, etc. ...
- **Maîtriser et apaiser la circulation automobile**
 - la voie publique servira à la desserte locale à l'exclusion d'une circulation de transit. Elle est à usage mixte et à vitesse limitée à 20 ou 30 km/h.
- **Compléter le réseau de déplacement pour les piétons et les cycles**
 - la chaussée de circulation de la voie de desserte interne sera accompagnée d'un trottoir ;
 - permettre, une liaison est-ouest avec les tènements limitrophes à l'opération, pour les modes de déplacement doux.

Schéma d'intention de l'OAP C



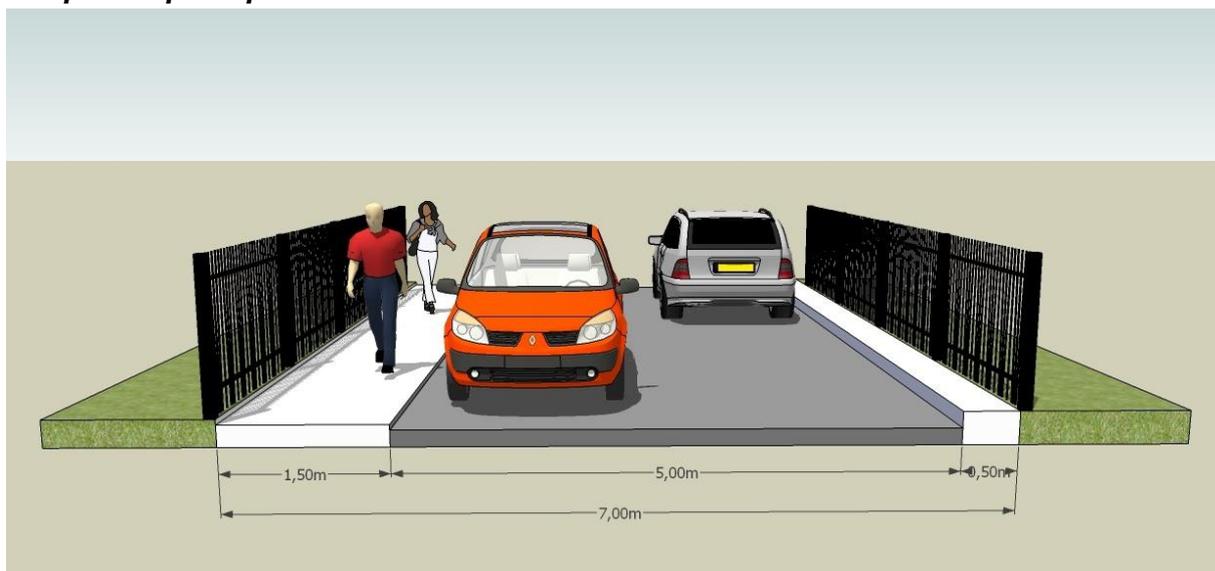
3.3 Typologie de l'habitat, densité

La densité 4 est associée à une typologie de logements individuels groupés. Ces logements peuvent être regroupés mais en intégrant des ruptures dans les continuités bâties.

3.4 Principes de composition urbaine

Afin de prendre en compte les caractéristiques de l'habitat existant à l'est et au sud, des règles de recul sont imposées (voir figure 15). Elles sont destinées à ménager les vues vers l'ouest des constructions existantes (dans la partie nord-ouest). Au sud, le recul implique une réalisation des constructions en bordure de la voie de desserte interne et la création d'un espace non bâti en transition avec l'habitat existant. Les constructions situées au sud de l'espace de rencontre seront ordonnancées par rapport à celui-ci.

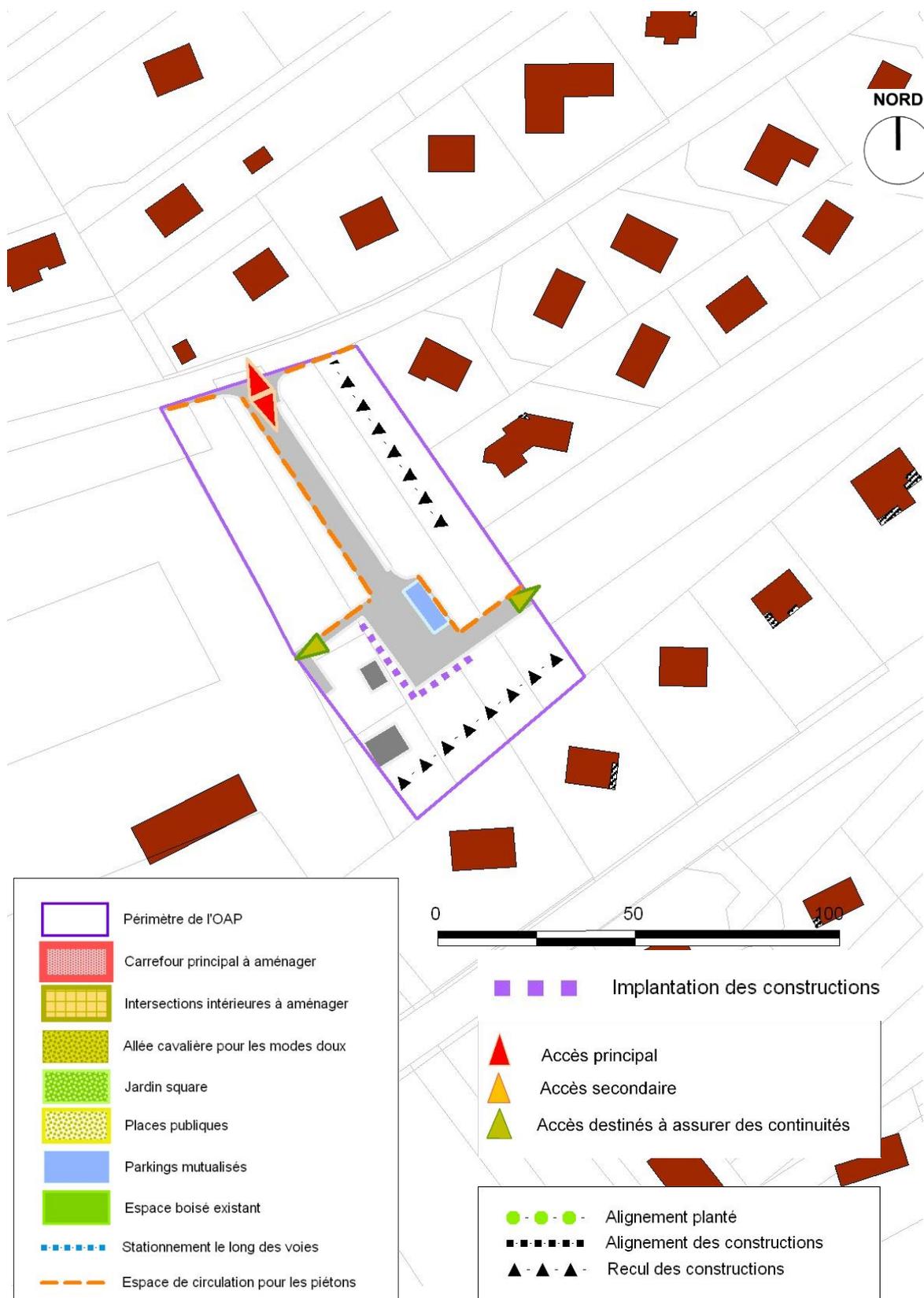
Coupes de principe sur la voie de desserte



3.5 Programme

Le programme a pour objectif de réaliser environ 15 logements.

Les espaces publics et les dessertes dans l'OAP C



3.6 Estimation indicative du coût des travaux

Ces estimations sont réalisées sur la base de ratios.

Ne sont pas comptés les honoraires des bureaux d'études, les branchements sur les nouveaux réseaux, le renforcement ERDF, la qualité d'aménagement des espaces de place et de jardins, l'acquisition des constructions existantes et leur intégration dans le projet.

	OAP C
Voirie	44800
AEP	6750
EP	15750
EU	9400
Réseaux secs	6000
TOTAL	82700€HT

3.7 Mode opérationnel et échancier de réalisation

La collectivité ne maîtrise pas le foncier de cette opération. Le montage opérationnel dépendra du mode d'acquisition du foncier.

La commune devra choisir entre :

- Une opération d'initiative privée

La commune peut laisser les propriétaires privés réaliser ces opérations, en négociant directement leurs terrains auprès de promoteurs ou lotisseurs. Elle pourra financer les travaux de voirie et d'équipements primaires à réaliser avec un dispositif conventionnel de PUP (projet urbain participatif), ou avec une taxe d'aménagement majorée (jusqu'à 20%) à la condition de le justifier.

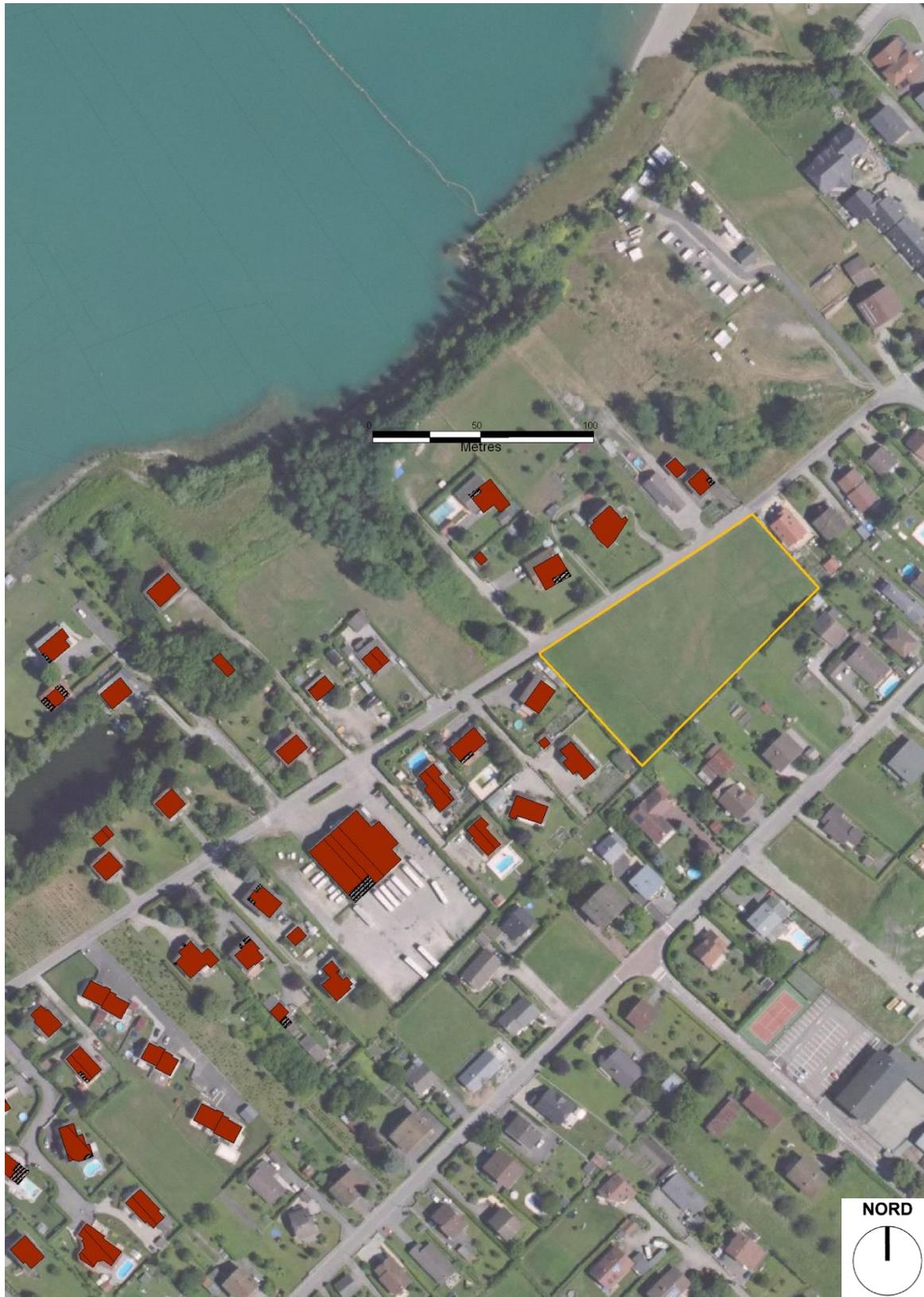
- Une opération publique

La commune peut conduire une opération d'aménagement. Elle est menée dans le cadre d'une la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour la réalisation de l'opération et des équipements et infrastructures publics (dont le périmètre global pourrait comprendre également les OAP A et B). Cette opération d'aménagement peut être conduite soit en régie, soit dans le cadre d'une concession d'aménagement soit en ayant recours à une SPL.

La zone correspondant à l'OAP C sera classée en AU indicée dite AU souple. Les présentes orientations d'aménagement et de programmation conditionnent son aménagement.

4. OAP D

Périmètre de l'OAP D



4.1 Situation et objectifs

Il s'agit d'un tènement agricole d'environ 0,66 ha qui est actuellement à usage agricole. Il est situé au sud de la route des Communaux. Il est constitué par des parcelles en lanières perpendiculaires à la voie sur une longueur de 120 m environ et une profondeur comprise entre 50 et 70 m environ.

Il possède des accès directs au nord depuis la route des Communaux.

Dans le PLU de 2008, le périmètre est classé en zone Nz. Ce tènement qui est urbanisé sur tout son pourtour constitue une dent creuse.

Il est soumis à des prescriptions au titre du PPRi.

Il s'agit de répartir la densification de l'habitat sur le territoire communal. Cet aménagement doit contribuer à la réalisation d'une densité moyenne de 35 logements/hectare conformément aux objectifs désignés par le SCoT.

Ce tènement est relativement proche des équipements centraux de la commune de Grignon. L'objectif poursuivi est de développer un habitat moyennement dense dans le secteur « rive gauche » de la commune où les risques d'inondation limitent fortement la constructibilité.

4.2 Présentation du schéma d'intention général

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans les tissus environnants le projet développe les objectifs suivants :

- **Développer de l'habitat moyennement dense**
 - structuré et desservi par une voie de circulation centrale.
- **Organiser des espaces de rencontre**
 - aménager des petits espaces de rencontre au cœur de l'opération offrant une possibilité de retournement, de stationnement pour les visiteurs, etc. ...

4.3 Principes de composition urbaine

Afin de prendre en compte les caractéristiques de l'habitat existant à la périphérie de l'OAP des règles de recul sont imposées (voir figure 17). Elles sont destinées à ménager les vues vers l'ouest des constructions existantes (dans la partie nord-est). Au sud et à l'ouest, le recul implique une réalisation la création d'un espace non bâti en transition avec l'habitat existant.

Les constructions situées au sud de l'espace de rencontre seront ordonnancées par rapport à celui-ci.

Schéma d'intention de l'OAP D



4.4 Typologie de l'habitat, densité

Le projet décline 2 types de densités associées à des formes d'habitat.

- La densité 2 est associée à une typologie de logements intermédiaires ou logements groupés d'une hauteur R+2+ combles aménagés.
- La densité 4 est associée à une typologie de logements individuels groupés.

Le programme a pour objectif de réaliser environ 20 logements suivant la répartition de principe suivante :

- 12 logements intermédiaires ;
- 8 logements individuels groupés.

4.5 Mode opérationnel et échéancier de réalisation

La collectivité ne maîtrise pas le foncier de cette opération.

L'aménagement se fera par l'intermédiaire d'une opération d'initiative privée.

La zone correspondant à l'OAP D est classée en AU (indicée).