

# COMMUNE DE SAINTE-HELENE-SUR-ISERE

Département de la Savoie

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation



# DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être arrêté à la délibération du conseil  
municipal en date du 20 juin 2019

## SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
L'intérêt de l'habitat intermédiaire.....	3
L'intérêt de l'Habitat sans voitures.....	3
1. Zone AUc du Rotex .....	6
2. Zone AUc de Nant Perrin.....	9
3. Zone AUc de l'Oratoire .....	12
4. Zone AUb du Bourg centre .....	15
5. Zone AUe du Vernay .....	18
6. Synthèse des programmes à destination de logements.....	21

## INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs particuliers suivants :

- la zone AU du Rotex,
- la zone AU de Nant Perrin,
- la zone AU de l'Oratoire,
- la zone AU du Bourg-centre,
- la zone AUe du Vernay à destination économique.

Des illustrations d'habitat intermédiaire et de quartier sans voitures sont proposées, pour orienter les futurs aménageurs des zones destinées à l'habitat.

## L'INTERET DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : l'accès à chaque logement est privatif, chaque logement dispose d'un espace extérieur, l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements, les logements se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en préservant l'engouement de chacun pour l'habitat individuel.

### Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement
- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier
- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville

## L'INTERET DE L'HABITAT SANS VOITURES

Pour limiter l'impact de l'automobile dans certains quartiers, l'habitat sans voitures se distingue des lotissements traditionnelles dans le sens où :

- La surface dédiée à la voirie est limitée au maximum,
- Le stationnement se fait à des endroits stratégiques sous formes de parkings partagés,
- L'accès à chaque logement se fait à pied grâce à des espaces partagés et végétalisés.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat sans voiture permet de répondre à la nécessité de réduire les travaux de voirie tout en préservant l'engouement de chacun pour un cadre de vie naturel et agréable, loin des désagréments liés à l'automobile.

### Ses avantages et potentiels

- Limiter l'impact de la voirie dans les quartiers résidentiels
- Réduction des coûts de construction et d'entretien de la voirie
- Apporter de la convivialité entre les habitants
- Mutualiser certains espaces extérieurs
- Sécuriser l'accès aux logements pour les piétons et les enfants
- Favoriser la plantation d'espèces végétales dans les lieux communs
- Améliorer le cadre de vie

Ci-après, des illustrations de composition ou d'ambiance à rechercher dans la conception des aménagements.

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)

La Compagnie du Paysage / Archikubik Architecte, Les jardins inattendus, Ivry-sur-Seine (94)



Source : [www.compagniedupaysage.com](http://www.compagniedupaysage.com)



Brière Architectes, Eco-quartier, Marnaz (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



Chemins piétons et voirie partagée, Quartier Vauban, Freiburg im Breisgau (Allemagne)



Stockwool architects, Clock House Gardens, Welwyn (Grande-Bretagne)



Source : [www.detail.de](http://www.detail.de)

## 1. ZONE AUC DU ROTEX

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 4 100 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain quasiment plat. Chemin des Charmilles de niveau avec le secteur.
- Occupation actuelle du sol : espace agricole pâturé et/ou fauché.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans, parfois à 4 pans et comprenant de large débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute parfois en bardage bois. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage).

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un quartier résidentiel et proposer une typologie diversifiée d'habitat.
- Paysage : respecter l'architecture environnante.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 1 : Secteur du Rotex vu depuis l'angle Sud-Est**

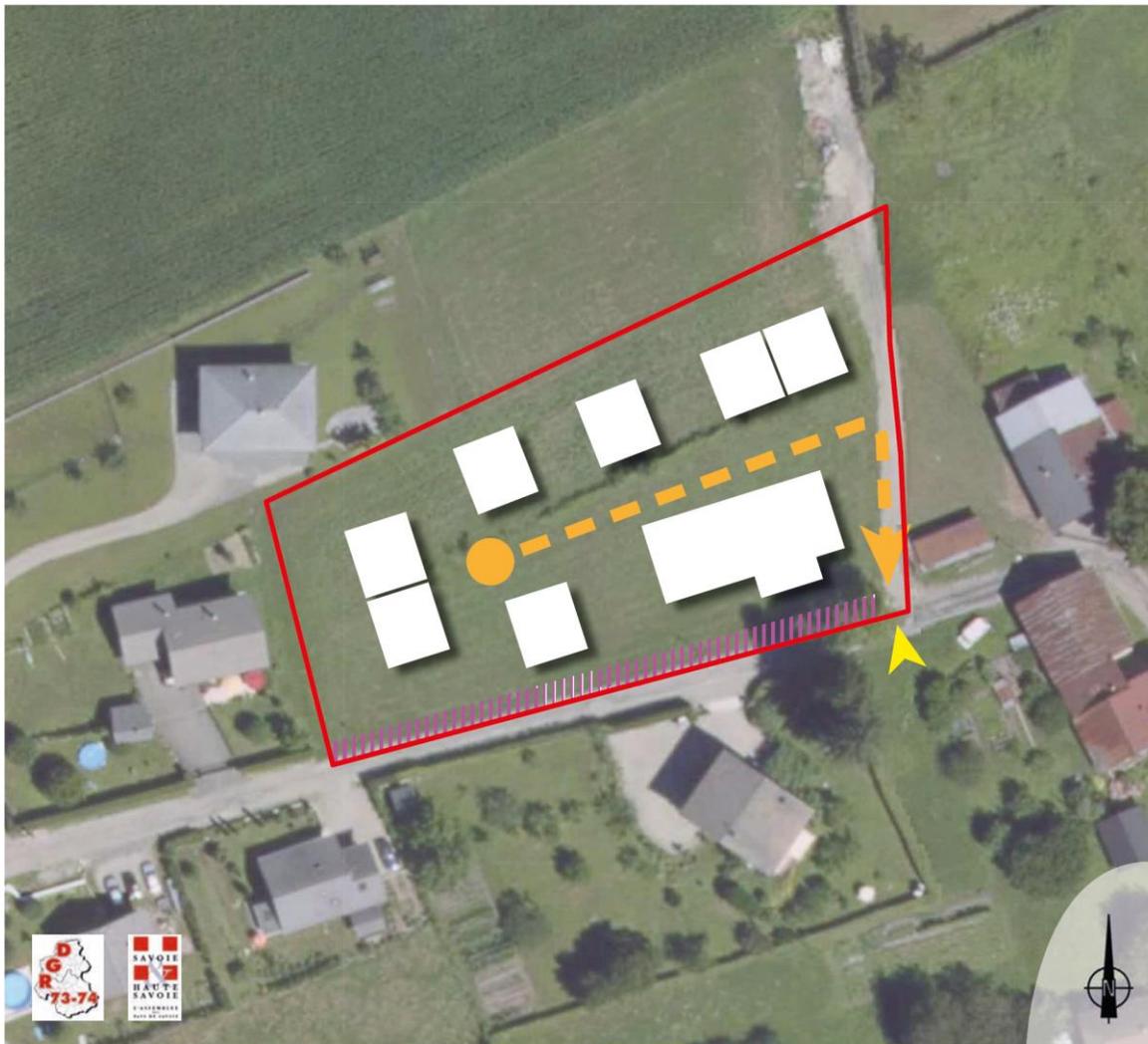


**Photo 2 : Secteur du Rotex vu de l'angle Sud-Ouest**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et collectivité non communale.
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 10 à 12 logements, de typologie variée souhaitée : habitat individuel et mitoyen et/ou habitat intermédiaire et/ou petit collectif.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (chemin des Charmilles).
  
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- La conception de l'opération se fera de part et d'autre de la voirie créée avec une placette de retournement. L'architecture des bâtiments et la typologie des logements seront variées.
- Au Nord du Chemin des Charmilles, les constructions sont en retrait dudit chemin pour permettre à terme l'élargissement de la bande de roulement à 5 mètres et la sécurisation de la voirie.
- Le cas échéant, la construction d'un bâtiment de type logements intermédiaires ou petit collectif sera favorisée à l'angle Sud-Est du secteur.

**Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rotex**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                        |  | Habitat individuel pavillonnaire et / ou mitoyen |
|  | Accès                                     |  | Habitat intermédiaire et / ou petit collectif    |
|  | Voirie de desserte en sens unique à créer |   |  |
|  | Permettre un élargissement de la voirie   |   |  |

## 2. ZONE AUC DE NANT PERRIN

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 5 320 m<sup>2</sup>.
- Topographie : légère pente vers le Nord-Est.
- Occupation actuelle du sol : espace agricole pâturé et/ou fauché.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans parfois à croupes partielles ou 4 pans et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute parfois en bardage bois. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont plus denses que les constructions récentes.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un quartier résidentiel et proposer une typologie diversifiée d'habitat.
- Paysage : respecter l'architecture environnante.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 3 : Secteur de Nant Perrin vu depuis l'angle Nord-Est**



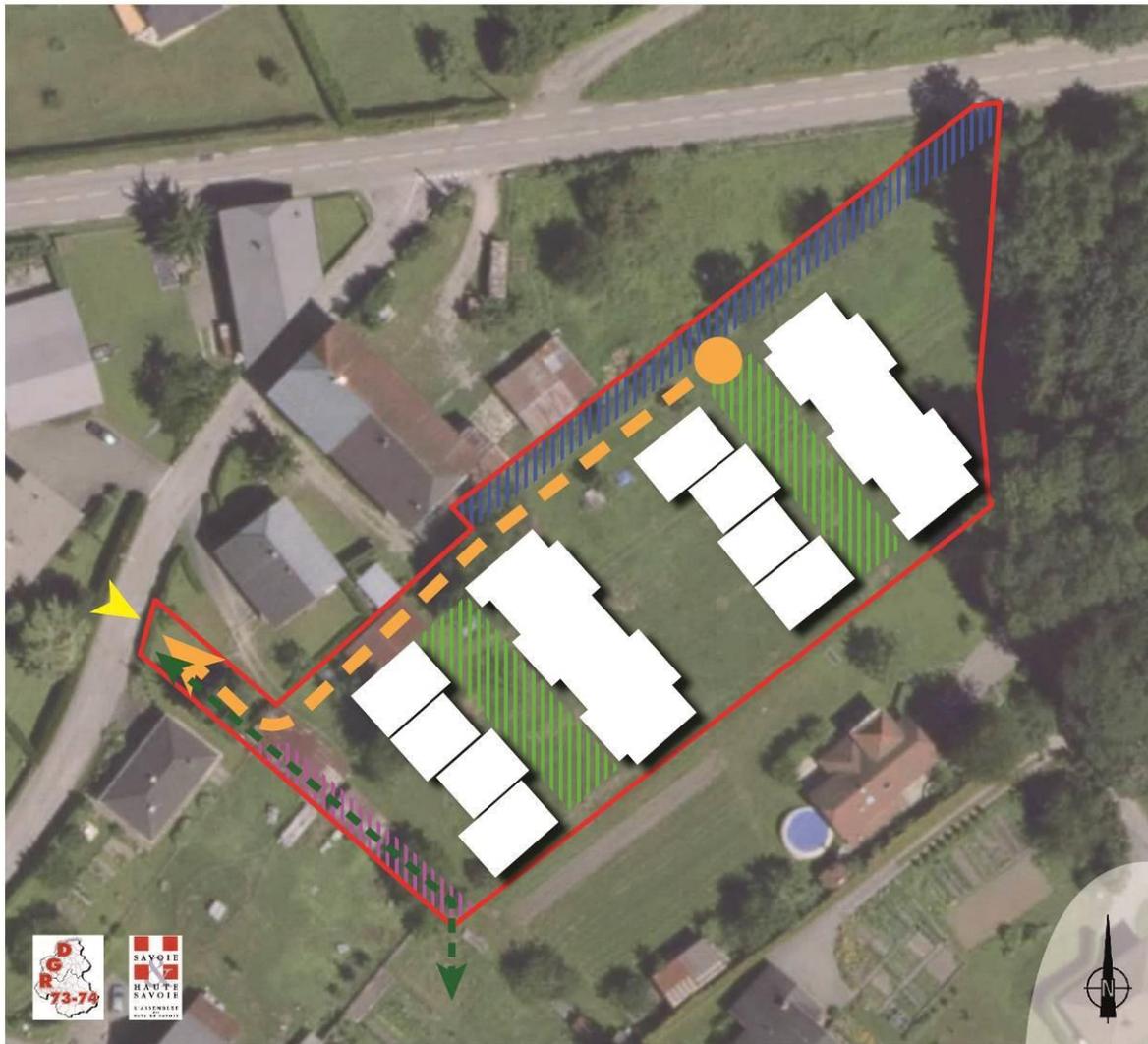
**Photo 4 : Accès au secteur prévu depuis la Rue du Nant Bruyant entre deux maisons existantes**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : oui pour la réalisation d'une partie de la voie d'accès, à l'ouest.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 20 à 24 logements, de typologie variée : habitat individuel en bande et habitat intermédiaire et/ou petit collectif.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (rue du Nant bruyant).
- Le projet conservera une possibilité d'accès futur, motorisé et piéton, aux terrains situés au sud.
  
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées. L'architecture jouera sur les volumes pour éviter l'effet « bloc », et les décrochés pour limiter les vis-à-vis.
- La conception favorisera la création d'espaces verts partagés entre les immeubles ou maisons. L'accès à chaque logement se fera à pied depuis l'espace partagé.
- Le stationnement se fera dans un espace commun le long de la voirie de desserte.

Voir les exemples d'ambiances attendues avec les espaces verts partagés, sans voiture dans les premières pages des OAP

**Figure 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de Nant Perrin**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP   |  | Stationnement                                 |
|  | Accès  |  | Espace partagé                                |
|  | Voirie de desserte avec placette de retournement                     |  | Habitat individuel en bande                   |
|  | Garder possibilité de liaison piétonne avec zone Uj                  |  | Habitat intermédiaire et / ou petit collectif |
|  | Préserver une possibilité d'accès pour les terrains situés à l'amont |   |   |

### 3. ZONE AUC DE L'ORATOIRE

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 700 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain en légère pente vers le Nord, légèrement en contrebas par rapport à la Rue du Nant Bruyant.
- Occupation actuelle du sol : jardins privés.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes en R+1+C et R+2+C avec toitures à 2 pans parfois à croupes partielles et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute majoritairement en bardage bois vertical. Les constructions sont de taille importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont regroupées et denses.

#### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un quartier résidentiel et proposer une typologie diversifiée d'habitat.
- Paysage : respecter l'architecture environnante.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 5 : Accès au secteur de l'Oratoire**

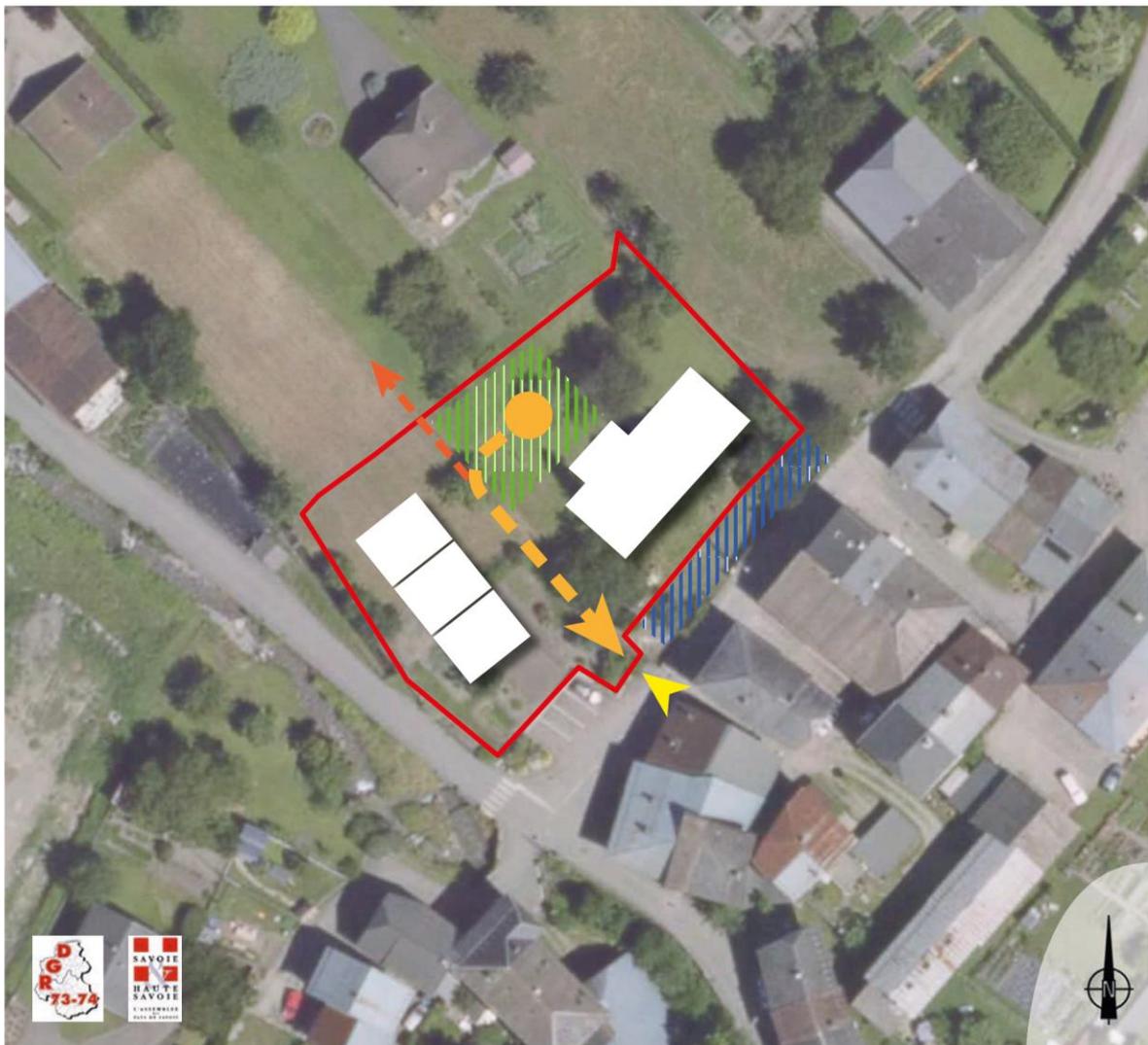


**Photo 6 : Secteur de l'Oratoire vu depuis l'angle Sud-Est**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
  - Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
  - Intervention de la collectivité : non.
  - Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
  - Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- 
- Vocation principale de la zone : habitat.
  - Réalisation de 7 à 8 logements : habitat pavillonnaire ou en bande, habitat intermédiaire et / ou petit collectif. Le cas échéant, les logements intermédiaires ou petit collectif seront préférentiellement dans la partie Est secteur.
  - Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
  - Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (Rue du Nant Bruyant). Garder la possibilité d'une liaison pour l'urbanisation future des parcelles situées au Nord du secteur.
- 
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
  - L'architecture des bâtiments et la typologie des logements seront variées.
- 
- Des stationnements publics (emplacement réservé et hors zone AU) sont prévus le long de la rue du Nant Bruyant, ce qui implique un retrait des constructions.

**Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Oratoire**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP                                     |  | Stationnement public                          |
|  | Accès  |  | Espace commun ou parking                      |
|  | Voirie de desserte avec placette de retournement       |  | Habitat individuel pavillonnaire ou en bande  |
|  | Garder possibilité de liaison pour urbanisation future |  | Habitat intermédiaire et / ou petit collectif |

## 4. ZONE AUB DU BOURG CENTRE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 370 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain relativement plat.
- Occupation actuelle du sol : jardins privés.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C voire R+2+C et habitat collectif récent en R+1+C avec toitures à 2 pas parfois à croupes partielles et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et parfois une partie haute en bardage bois vertical. Les constructions anciennes sont de taille plus importante. L'ensemble du secteur est assez denses du fait des petits immeubles collectifs et de la division des maisons anciennes parfois en plusieurs logements.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un secteur à proximité directe du centre du village, des équipements et des services. Proposer une typologie diversifiée d'habitat et des formes bâties denses.
- Paysage : respecter l'architecture environnante.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 7 : Accès au secteur du Bourg centre vu depuis l'angle Sud**



**Photo 8 : Secteur du Bourg centre vu depuis l'Ouest**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat et activités.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat, activités tertiaires et commerces.
- Réalisation de 12 à 14 logements sous forme d'habitat intermédiaire et/ou habitat petits collectifs.
- Au moins 30% des logements seront en accession et/ou location aidée ; ces 30% sont exprimés aussi bien en surface qu'en nombre. Il pourra s'agir pour tout ou partie de logements pour personnes âgées.
- Hauteur maximale des constructions : R+2+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (Allée du Parc).
  
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- L'architecture des bâtiments et la typologie des logements seront variées.
- La création de cellules commerciales ou de locaux d'activité compatible avec la préservation de la qualité du cadre de vie du centre du village sera favorisée en rez-de-chaussée des bâtiments ; elle sera fonction de la faisabilité et viabilité économique de l'opération.
- Les stationnements des logements seront réalisés le plus possible en souterrain, sous forme ouverte, en évitant les box pour limiter leur transformation en lieu de stockage.

**Figure 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bourg centre**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périmètre de l'OAP

 Habitat intermédiaire et / ou petit collectif

 Accès

## 5. ZONE AUE DU VERNAY

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 5 ha.
- Topographie : terrain plat.
- Occupation actuelle du sol : anciennes cultures intensives sur la partie nord-ouest, vergers sur la partie centrale et anciennes cultures sur la partie sud-est.
- Caractéristiques du bâti à proximité : les constructions situées autour du projet se trouvent exclusivement à l'Est du secteur puisque les parcelles à l'Ouest de la ZI sont à destination des vergers et de l'agriculture. Les constructions de la ZI sont de natures diverses et d'architecture hétéroclite avec les caractéristiques suivantes :
  - Façades : en tôle ou maçonnerie de couleur gris clair, blanc ou ocre orangé,
  - Toitures : à deux pans ou plates et majoritairement de couleur grise,
  - Typologie des constructions : hangars industriels, bâtiments de services, bureaux, ...,
  - Hauteur des constructions : environ 12 mètres en moyenne.

### Enjeux

- Economie : conforter la zone économique actuelle, pour répondre aux besoins en foncier des entreprises.
- Urbanisme et paysage : insérer le projet dans son environnement paysager et bâti.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ;  
électricité : oui.

### **Photo 9 : Bâtiments présents sur la zone d'activité**



**Photo 10 : Site d'étude vu depuis La Perrière en amont du Chef-lieu**

### **Principes d'aménagement et programme d'aménagement**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUe, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination d'activités économiques.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone ;
  
- Vocation principale de la zone : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, principalement liées à l'industrie.
- La distribution des parcelles sera fonction des besoins avérés des entreprises, dans un souci d'économie du foncier.
- Hauteur maximale des constructions : 12 mètres au maximum, en cohérence avec les bâtiments existants sur la zone économique voisine.
- La ripisylve existant à l'extérieur de la zone sera conservée et une bande boisée tampon en extension de l'existant, de minimum 20 mètres, sera créée le long des lacs. Elle sera composée d'essences autochtones, telles que le saule, favorable au nourrissage du castor, l'aulne glutineux,...
- Les grands frênes le long de la route des Jeux Olympiques seront maintenus.
  
- Selon la nature de l'activité, un ratio minimal surface bâtie / surface non bâtie de l'ordre de 0,5 sera respecté, afin de parvenir à un usage rationnel du foncier. Le découpage des parcelles sera fonction des besoins réels des entreprises.
  
- Dans la mesure du possible, les emplacements dédiés au stationnement seront positionnés pour pouvoir être mutualisés entre plusieurs entreprises.
  
- En mesure compensatoire à l'urbanisation de cette zone, environ 6 ha de la gravière seront remis en état pour les activités agricoles, avant la fin de la concession prévue en 2026.

Figure 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Vernay



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périmètre de l'OAP
-  Principaux axes de circulation et d'accès au secteur
-  Création d'un espace tampon végétalisé
-  Alignement de frênes à maintenir

**6. SYNTHÈSE DES PROGRAMMES A DESTINATION DE LOGEMENTS**

Secteur	Surface	Nombre de logements		Densité	
		Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Le Rotex	4100	10	12	24.39	29.27
Nant Perrin	5320	20	24	37.59	45.11
L'Oratoire	2515	7	8	27.83	31.81
Bourg-centre	2370	12	14	50.63	59.07
<b>TOTAL</b>	<b>14305</b>	<b>49</b>	<b>58</b>	<b>34.25</b>	<b>40.55</b>