



# P.L.U.

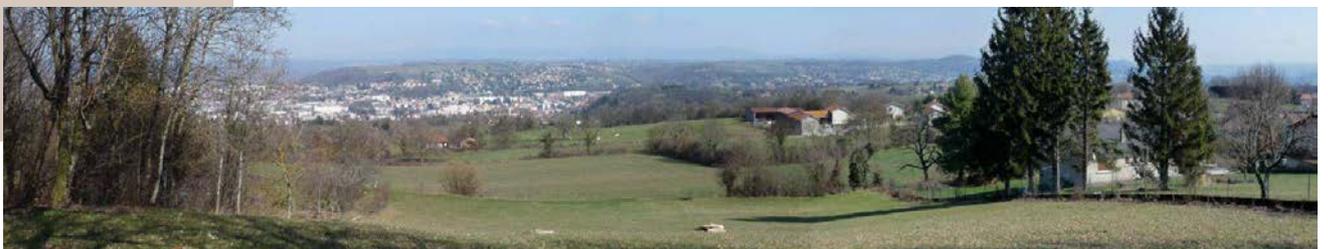
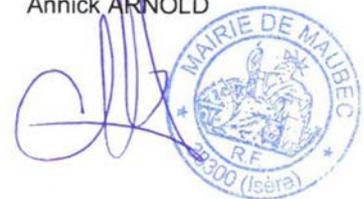
Plan Local d'Urbanisme

## Commune de MAUBEC

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération d'arrêt  
du projet de PLU  
en date du 28 septembre 2018.

Le Maire,  
Annick ARNOLD



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

**« 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 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 à l'article L. 151-35. »

## I. Le développement urbain « maîtrisé et de qualité »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements**.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

**S'agissant de l'habitat**, la priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines définies sur le centre-bourg de Maubec et sur le secteur de la Combe.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

## II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

## **Orientations générales applicables**

### **aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain**

#### **Déplacements**

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Maubec portent sur les modes doux et plus particulièrement au sein du village, entre les différents équipements et services. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

#### **Gestion de l'eau**

##### Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et/ou de la CAPI et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

##### Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

##### Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

## Réseaux et télécommunications

Les **communications numériques et électroniques** seront prévues par chaque projet en prenant en compte la desserte actuelle et future pour anticiper d'éventuelles évolutions à terme.

## Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

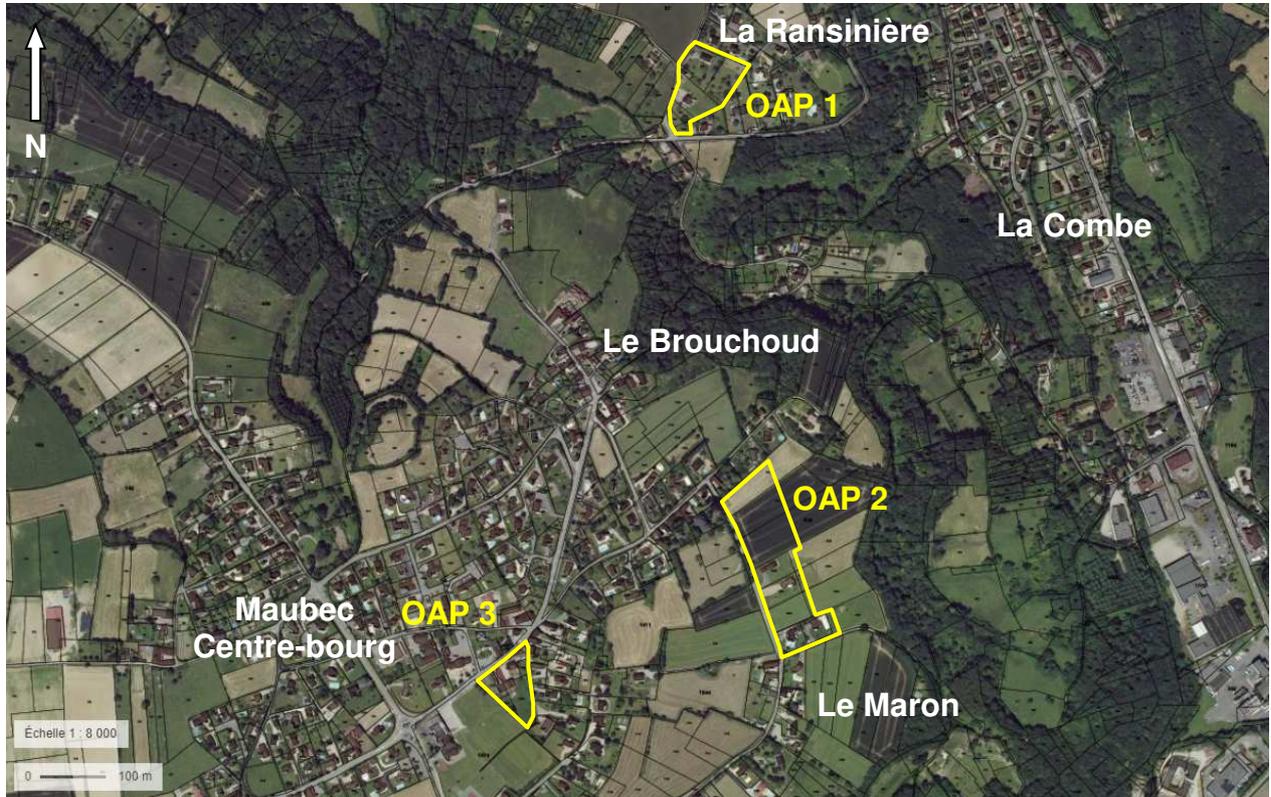
## Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

I. Un développement urbain « maîtrisé et de qualité »

Carte localisation des OAP



## Secteur 1 - « La Ransinière » (Uc<sub>0A1</sub>)

### Éléments de contexte

Le secteur se situe en partie Sud du hameau de la Ransinière, au croisement entre la route du Dauphiné (RD23) et le chemin de la Ransinière. Un emplacement réservé (ER n° 2) borde d'ailleurs le site en partie Sud afin de requalifier le carrefour (amélioration de la visibilité, sécurité).

Il s'agit d'un ensemble de parcelles comprenant déjà des constructions à usage d'habitation (maisons individuelles), et de grands jardins représentant un potentiel constructible important (en zone Uc). Le secteur représente au total environ 9 500 m<sup>2</sup>, pour un potentiel aménageable d'environ 5000 m<sup>2</sup> (terrains « libres », hors voiries).

Néanmoins, le secteur de la Ransinière n'étant pas le secteur privilégié par le projet pour développer l'urbanisation, la Municipalité a décidé d'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de maîtriser et contenir l'urbanisation du secteur, en cohérence avec les densités du hameau



### Programme

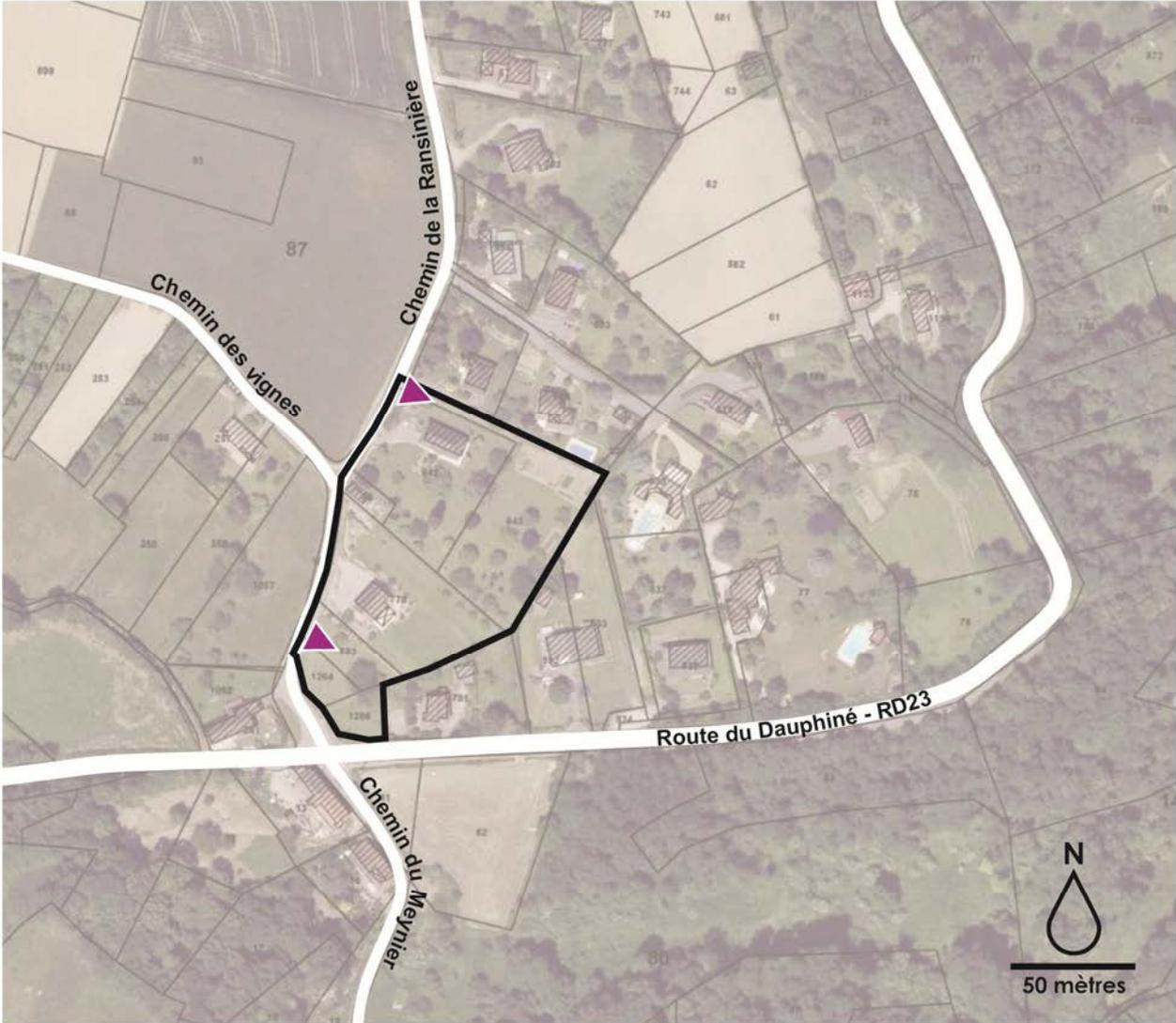
En termes d'aménagement, l'opération vise à limiter le nombre de logements pouvant être construit sur un secteur présentant un potentiel de densification important (par division des jardins existants). Le secteur est néanmoins situé en zone Uc, présentant une faible densité.

Aussi, en cohérence avec le tissu urbain global du hameau de la Ransinière, orienté exclusivement vers des maisons individuelles sur des terrains de taille importante (autour de 1 500 m<sup>2</sup>), la construction sera limitée à **quatre nouvelles maisons maximum** au sein du secteur d'OAP (dont deux maximum sur la parcelle A0643).

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Route du Dauphiné (RD 23). L'accès aux nouvelles maisons se fera uniquement depuis le chemin de la Ransinière.

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par **aucun aléa connu** (cf carte des aléas en annexes du rapport de présentation), **permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels**.

# OAP 1 - La Ransinière



### Principes de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Principes d'accès (aucun nouvel accès sur la RD23)

## Secteur 2 - « Le Maron » (UbO<sub>A2</sub>)

### Éléments de contexte

Le secteur se situe en partie Est du centre-village, et vient boucler l'urbanisation qui s'est développée le long du chemin du Maron, jusqu'au chemin du Château.

La totalité du secteur d'OAP mesure environ 2 hectares. Toutefois, le potentiel réellement aménageable (terrains disponibles, hors voiries) est de :

- 2 285 m<sup>2</sup> pour la parcelle la plus au Nord (D 934 pour partie),
- 6 380 m<sup>2</sup> pour les parcelles centrales (D 935 et D 936 pour partie)
- 2 400 m<sup>2</sup> pour la parcelle la plus au Sud (D 1689)

Soit environ 1,1 hectare au total.

Le secteur est desservi par les différents réseaux nécessaires à son aménagement, y compris l'assainissement collectif.

La mise en place d'une OAP sur ce secteur doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble qualitative, permettant de répondre à l'objectif de production de nouveaux logements et de diversification des typologies de logements sur un secteur à proximité du centre-bourg (à environ 500 mètres de la mairie et de l'école).



### Programme

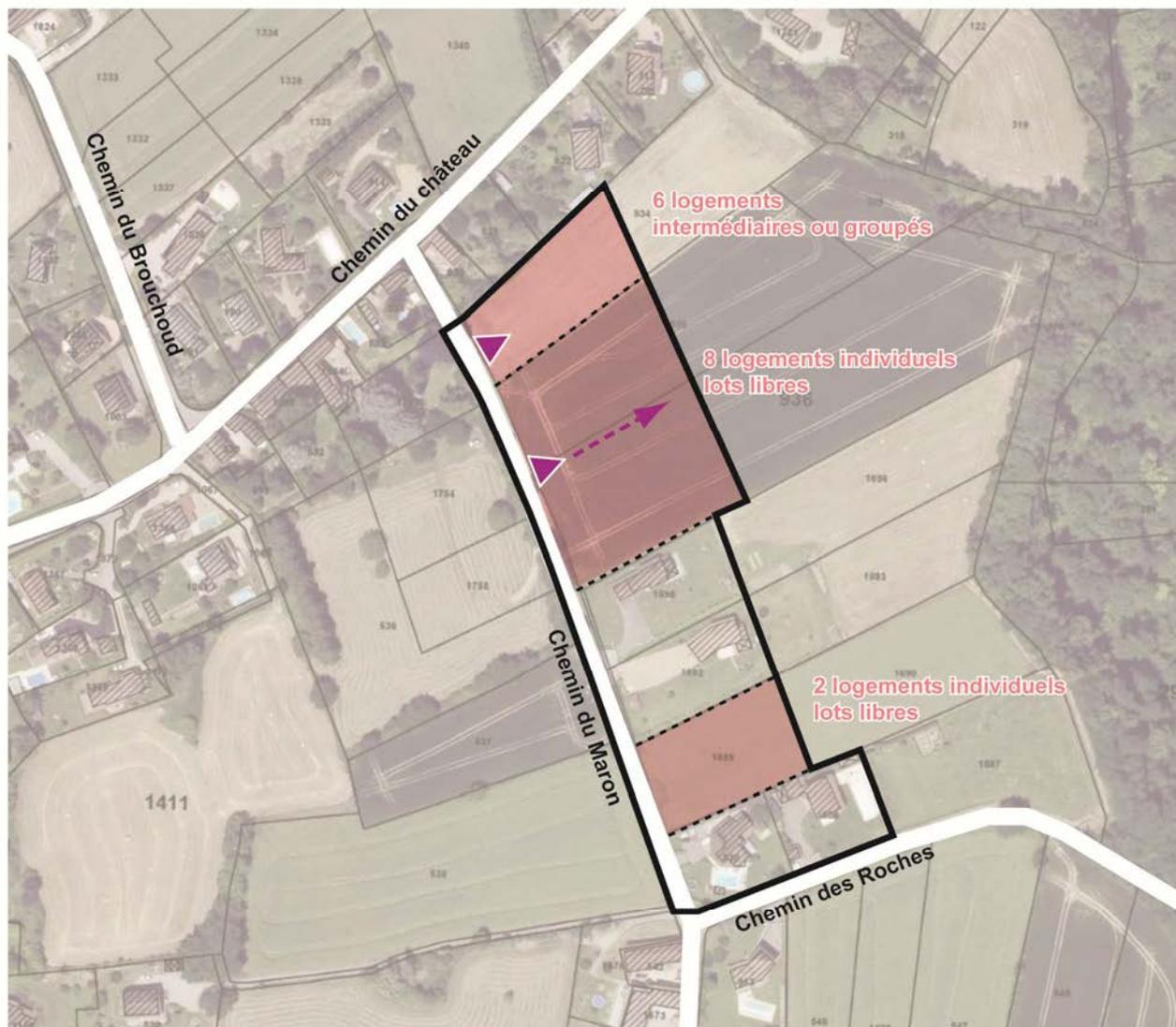
En termes d'aménagement, l'opération vise à densifier ce secteur à proximité des principaux équipements communaux. Afin d'assurer une diversification des typologies de logements, ces derniers seront implantés selon des formes intermédiaires prédominantes pour un total **de 16 logements maximum**.

Toutefois, afin d'assurer un cadre de vie agréable aux futurs habitants, le projet devra intégrer des espaces de vie extérieurs (jardins ou terrasses) de surface au moins égale à celle du logement. L'architecture et les implantations devront veiller à respecter l'intimité de chaque logement.

La desserte du secteur se fera depuis le chemin du Maron à partir de deux accès.

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par **aucun aléa connu** (cf carte des aléas en annexes du rapport de présentation), **permettant ainsi de ne pas exposer de population supplémentaire à des risques naturels**.

## OAP 2 - Le Maron



### Principes de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Terrains disponibles (16 logements maximum)

### Principes de desserte

-  Principes d'accès
-  Principe de voie à aménager

### Secteur 3 - « Le Bourg » (Ua<sub>OA3</sub>)

#### Éléments de contexte

Le secteur se situe dans le centre-bourg, depuis l'angle de la Route du Dauphiné et de l'Allée Sadiou, jusqu'en limite des terrains de sports et loisirs de la Commune, à proximité donc des principaux équipements publics que sont l'école, la mairie, la maison de village, la bibliothèque et les installations sportives.

D'une superficie totale d'environ 5 880 m<sup>2</sup>, la position stratégique de cette propriété bâtie et les rares possibilités de conforter le centre-bourg ont motivé le choix d'inscrire ce secteur pour le développement de l'habitat. Au vu de cet enjeu fort, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (zone Ua<sub>OA3</sub>) précise les grands principes d'aménagement et de programmation, en particulier l'objectif de qualité globale à atteindre.

*Vue sur le secteur d'OAP depuis les équipements sportifs*



## Programme

Au-delà du confortement du cœur de bourg, l'opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction de tout ou partie des bâtiments) et/ou de réhabilitation (rénovation et aménagement) devra permettre le développement de nouveaux logements. Cette OAP est à intégrer dans une réflexion plus globale à l'échelle du centre-bourg, dans la traversée, sur cette section de la route du Dauphiné en particulier (entre les carrefours avec la Route de Courtil Jacquet / Chemin du Paternos et le Chemin des écoles-Allée Sadiou), marquant la polarité forte attachée aux équipements publics existants et à développer, conjointement à des possibilités d'implantation de services de proximité.

Le projet à développer devra mettre en évidence son articulation et sa cohérence avec le centre-bourg et les différents projets visant à créer un véritable cœur de village. La forme urbaine attendue s'appuiera sur la volumétrie des bâtiments anciens assez importants et compacts et une implantation affirmant la centralité et valorisant l'espace public de la rue. Le programme privilégiera les logements de type collectif et intermédiaire éventuellement, avec des locaux adaptables en rez-de-chaussée des bâtiments en front de route du Dauphiné pour des activités de services (professions médicales ou paramédicales notamment) ou commerces.

Au total, 8 à 10 nouveaux logements pourraient être réalisés dans deux volumes, c'est-à-dire de très petits collectifs de 4 à 5 logements chacun en Rez-de-chaussée + 1 étage pour assurer l'intégration urbaine du projet. S'ajouteraient d'autres logements, soit aménagés dans les volumes existants de la grange et des habitations, soit construits dans de nouveaux volumes suite à la démolition en totalité ou partie des bâtiments existants. Dans le cas de reconstruction, chaque volume ne pourra pas compter plus de 5 logements. La position stratégique de ce secteur en cœur de bourg et à proximité des principaux équipements communaux permet également d'envisager une part de logements locatif sociaux parmi les logements à produire.

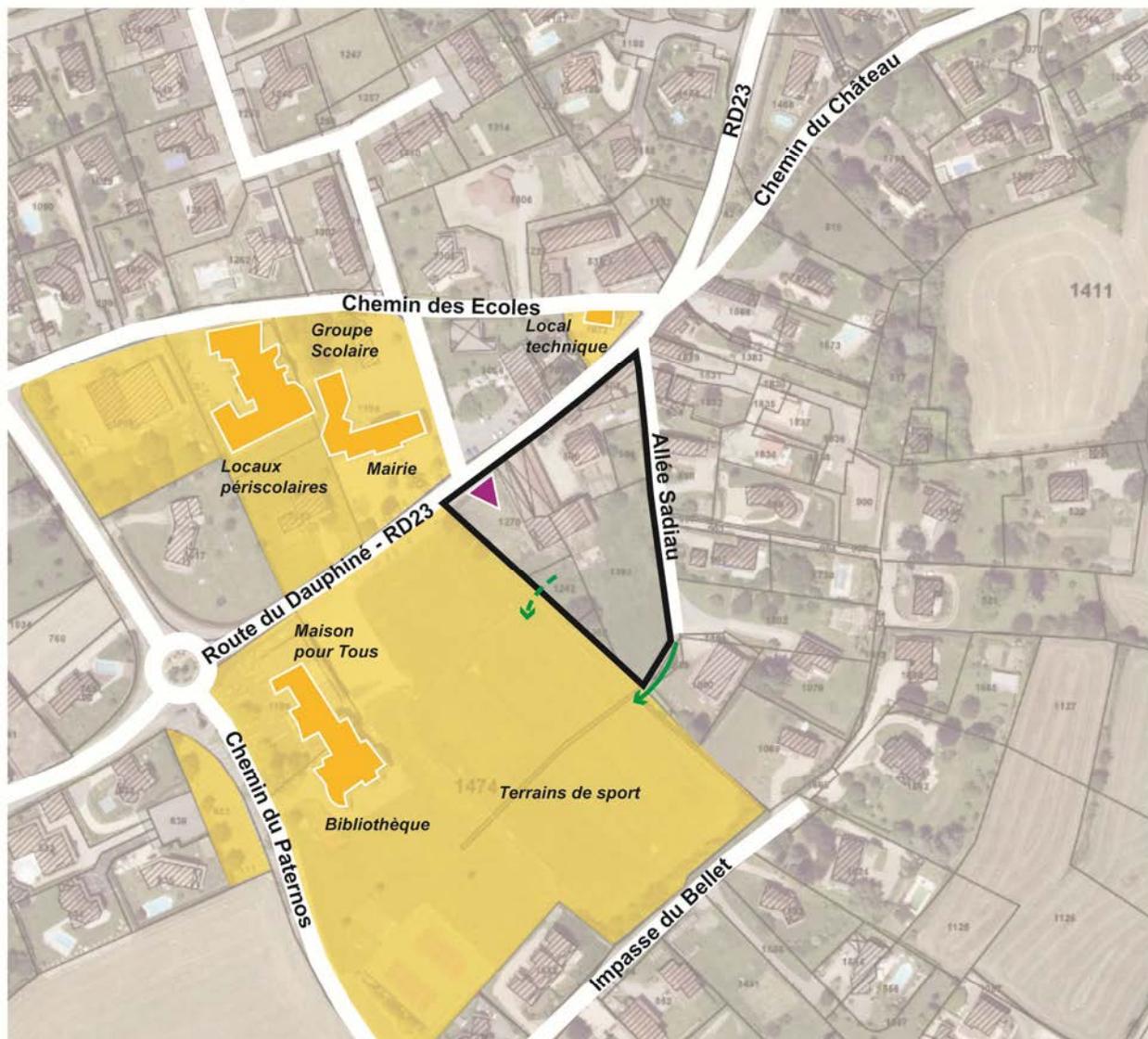
S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès véhicules se fera uniquement à partir de la Route du Dauphiné, et les accès piétons pourront être organisés à partir des deux voies publiques avec la possibilité de rejoindre le terrain de foot par la liaison piétonne existante afin d'encourager les déplacements doux pour de petits trajets, en particulier en direction des écoles et autres équipements publics. Aucun accès véhicule ne pourra être envisagé par l'Allée du Sadiou, pour des raisons de sécurité.

Concernant les aires de stationnement, il sera recherché leur intégration aux bâtiments ou en dessous des bâtiments. Les places aménagées en surface devront être paysagées et ne pas constituer un front de rue en particulier le long de la route du Dauphiné ou bien être masquées par une haie basse ou un muret en continuité des bâtiments.

Le projet devra également prévoir dès sa conception des espaces de stationnements dédiés aux activités de services et/ou commerce pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments.

En dehors du risque de sismicité, le secteur d'OAP n'est concerné par aucun aléa naturel prévisible.

## OAP 3 - Le Bourg



### Principes de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipements publics

### Principes de desserte

-  Principe d'accès
-  Passage mode doux existant
-  Passage modes doux à créer

## II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

### Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

**« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »**

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

**Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers.** Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Seuls sont identifiés au sein de l'OAP les éléments naturels au sein des zones agricoles et naturelles (plus particulièrement au sein des réservoirs de biodiversité). Toutefois, il est également à noter des éléments naturels à préserver au sein des enveloppes bâties. Ces derniers sont reportés sur le document graphique du règlement (pièce 4.2.a). Leur conservation permet notamment de préserver des espaces de respiration et de maintenir une biodiversité au sein des espaces urbains.

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Ils tiennent compte des corridors identifiés :

- par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Isère (corridor de Nivolas-Vermelle, Meyrié, Maubec, suivant un axe Est-Ouest reliant les espaces naturels de ces trois communes, et corridor de Succieu, Châteauvillain, les Eparres, en lien avec la vallée du Bion, au Sud du territoire communal de Maubec - DOG du SCOT, page 36-37).
- par des campagnes de terrain répétées tout au long de l'étude, afin de mettre en relief les fonctionnalités plus locales (corridors aquatiques et terrestres).

