Commune de **MONTFERRAT**

(département de l'Isère - 38)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (Centre Bourg 1 et Veronnière)

Avant / Après modification - Version Enquête publique

Claudia CARDOSO
designer
infographiste

EXTRAIT DE LA PIECE n° 3 "OAP" Centre Bourg 1 du PLU en **VIGUEUR**

- Zones Ua et AUa
- 8130 m²

CENTRE-BOURG 1

OAP - Centre Bourg 1

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

Orientations en termes de logements

Densité et diversification des logements sur la zone

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

✓ L'objectif global est de créer **entre une 15aine et 20aine de logements** sur la zone.
✓ **Il est également attendu une diversification de la typologie d'habitat (que ce soit des logements pour des ménages ou des hébergements pour une résidence sénior par exemple), avec des logements autres qu'individuels purs.** L'aménagement devra ainsi prévoir l'implantation de logements groupés* (type logements jumelés) / intermédiaires** / petits collectifs***.

Le tableau ci-dessous indique la répartition envisagée par secteur :

Secteur	Fourchette basse	Fourchette haute	Typologie de logements à prévoir
Zone AUa1	10 logements	15 logements	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
Zone AUa2	15 logements	20 logements	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
TOTAL	***22 logements***	***32 logements***	

**** Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes***
***** Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)***
****** Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec un espace commun intérieur servant d'entrée dans les logements***

Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

Condition d'ouverture à l'urbanisation

✓ L'ouverture à l'urbanisation se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune des zones AUa1 et AUa2.**

Extension du groupe scolaire

✓ Une extension du groupe scolaire actuel sera prévue sur la zone concernée par l'emplacement réservé affiché au PLU.

En matière de gestion des eaux usées

✓ Les deux zones AUa1 et AUa2 seront raccordées au reseau collectif d'assainissement. La zone AUa1 sera raccordée sur celui desservant la résidence « plein-soleil ».

OAP - Centre Bourg 1

En matière de voirie et de stationnement

✓ Les accès aux différentes zones se feront selon le tableau ci-contre:

✓ Des liaisons piétonnes seront prévues entre les différentes zones (voir plan)

✓ La rue de plein soleil fera l'objet d'un élargissement à définir

Secteur	Accès
Zone destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire	Par l'impasse de l'émaillerie
Zone AUa 1	Par la rue « Plein Soleil »
Zone AUa 2	Par la rue du Lavoir ou des Vergers ?

Orientations en termes de prévention des risques naturels

Les risques naturels

✓ Le secteur est en partie impactée par des risques naturels :
- Risque faible de glissement de terrain – g1 sur une partie de la zone AUa1
- Risque inondation de pied de versant – i'1 sur une partie aval de la zone AUa2

La règlementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

Orientations en termes de paysage

Bordure de la zone AUa

✓ En bordure de la zone AUa, la haie existante sera à maintenir dans sa structure.

OAP - Centre-bourg 1

Emprise

Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1

Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements

Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

Desserte

Accès principal

Principe de cheminement doux à prévoir

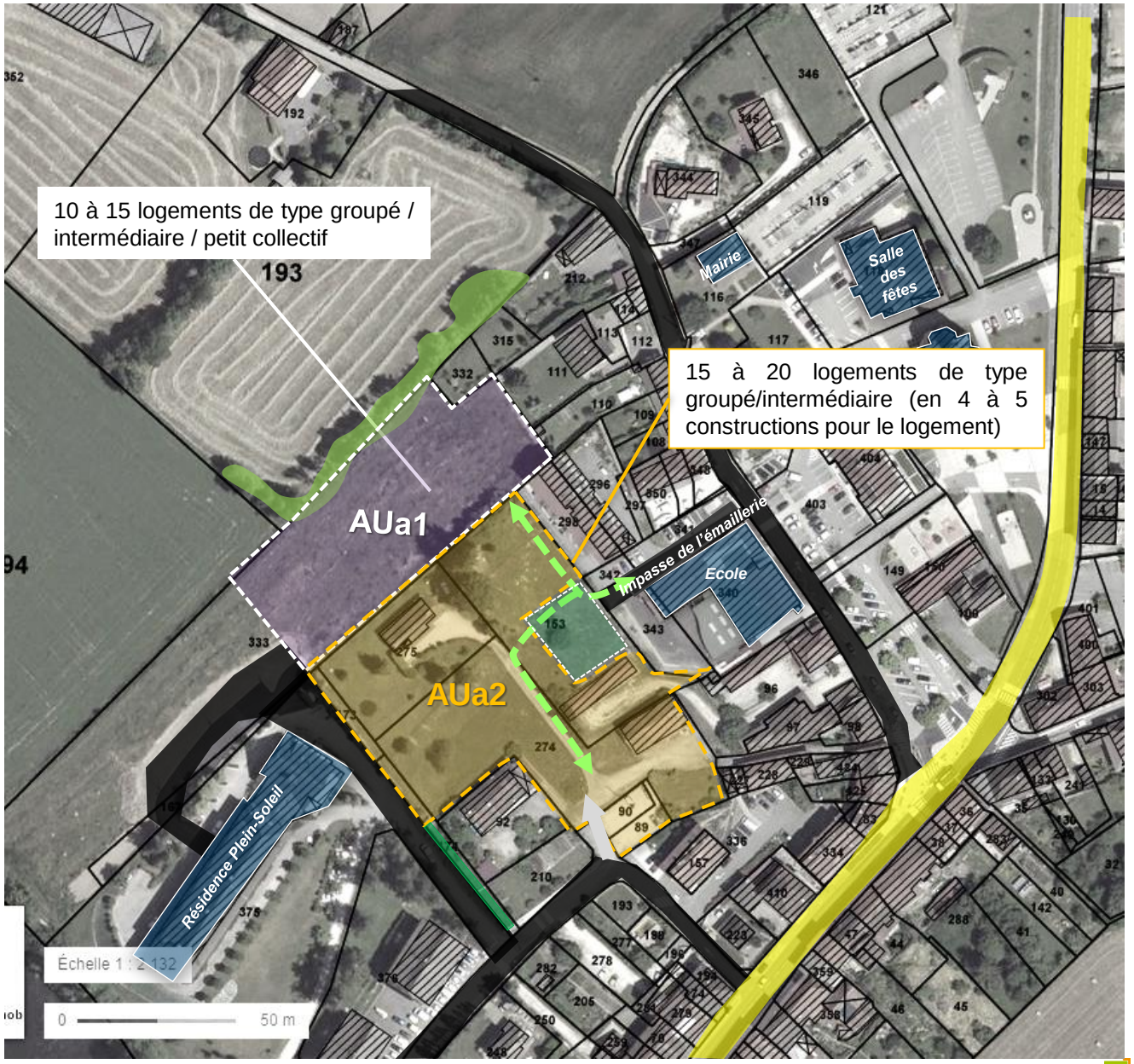
Elargissement de la voirie à prévoir

Paysage

Haie à maintenir

Autres

Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1 (proposition 1)

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1

Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements

Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

DESSERTE

Accès principal

Principe de cheminement doux à prévoir

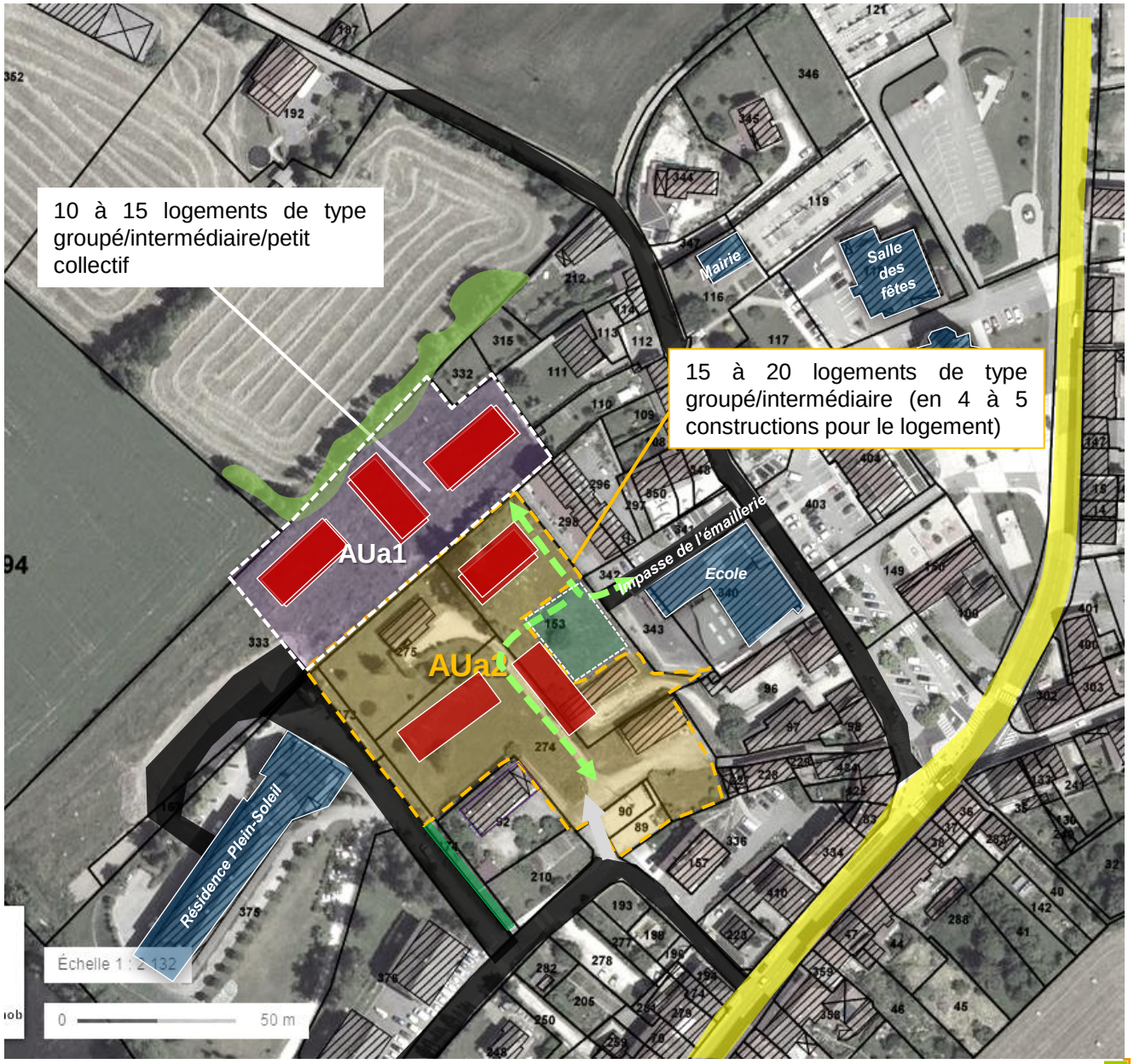
Elargissement de la voirie à prévoir

PAYSAGE

Haie à maintenir

AUTRES

Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1 (proposition 2)

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1

Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements

Extension de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

Habitat intermédiaire

Habitat intermédiaire en rénovation urbaine

Reconstruction de garages collectifs

DESSERTE

Accès principal

Principe de cheminement doux à prévoir

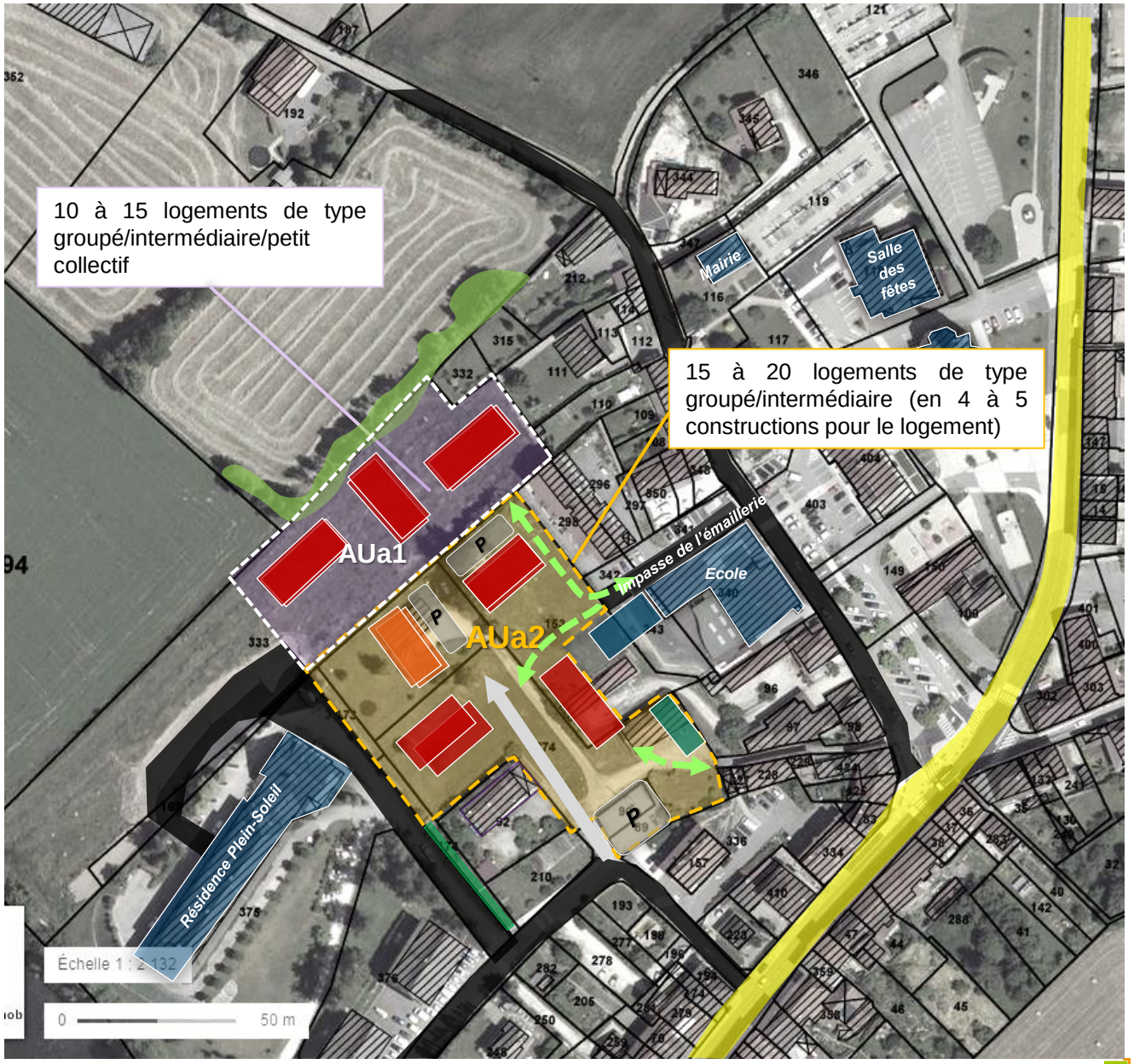
Elargissement de la voirie à prévoir

PAYSAGE

Haie à maintenir

AUTRES

Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1 OAP du PLU en vigueur

Emprise

Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1

Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements

Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

Desserte

Accès principal

Principe de cheminement doux à prévoir

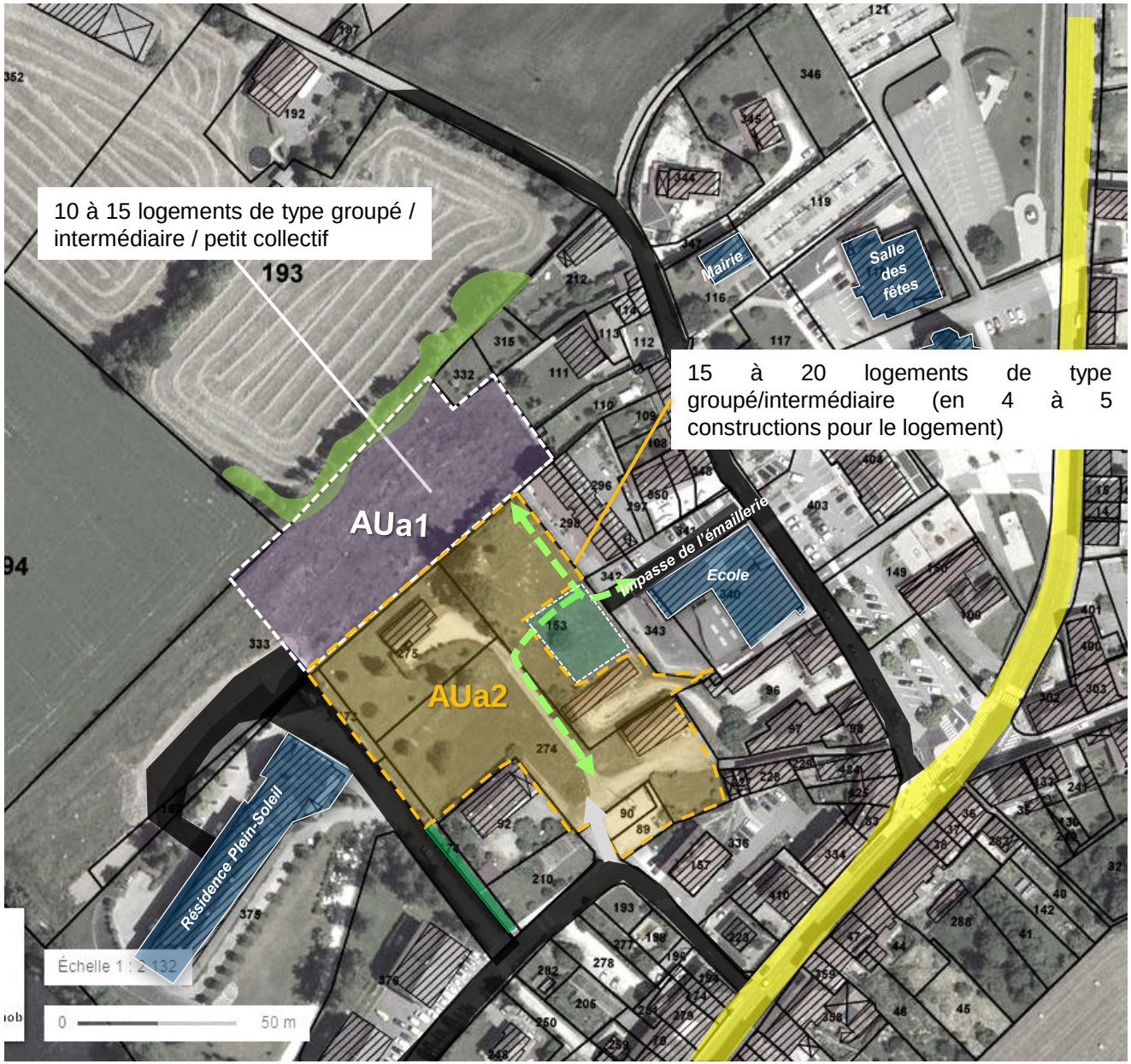
Elargissement de la voirie à prévoir

Paysage

Haie à maintenir

Autres

Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

EXTRAIT DE LA PIECE n° 3 "OAP" Centre Bourg 1 Du PLU MODIFIE

- Zone AUa1 (4141 m²)
- Zone AUa2 (6745 m²)

CENTRE-BOURG 1

OAP - Centre Bourg 1

CENTRE-BOURG 1

OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre Bourg 1

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

** Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes (au moins 2 logements*
*** Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)*
**** Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec un espace commun intérieur servant d'entrée dans les logements*

Orientations en termes de logements

Densité et diversification des logements sur la zone

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

✓ L'objectif global est de créer **au moins 21 logements** sur la zone.

✓ Il est également attendu une diversification de la typologie d'habitat avec des logements autres qu'individuels purs. L'aménagement devra ainsi prévoir l'implantation de logements groupés*/ intermédiaires**/Logements en petit collectif***.

✓Il est admis de conserver l'habitation existante située sur l'amont du secteur. Elle pourra faire l'objet d'une division parcellaire pouvant recevoir un nouveau logement

Le tableau ci-dessous indique la répartition envisagée par secteur :

Secteur	Fourchette basse	Fourchette haute	Typologie de logements à prévoir
Zone AUa1	10 logements	15 logements	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
Zone AUa2	11 logements	16 logements	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
TOTAL	**21 logements**	**31 logements**	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**

OAP - Centre Bourg 1

Orientations en termes d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation

✓ L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AUa1** se fera sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**

✓ L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AUa2** pourra se faire **« au coup par coup ».** Le schéma indique le nombre de logements attendus par secteur. Les secteurs pourront être regroupés dès lors que le nombre de logements minimum du total du groupe est respecté.

En matière de mobilités, voies et stationnement

✓ La rue de Plein Soleil actuellement sous maîtrise foncière de la CAPV deviendra communale. Elle desservira la zone AUa1. Les cheminements piéton sécurisés seront confortés pour faire la liaision avec la rue du 19 mars 1962.

✓ L'accès principal de la zone AUa2 se fera par la rue du 19 mars 1962 au niveau du parking actuel. Il devra obligatoirement desservir l'habitation existante, et les secteurs d'habitat de part et d'autre de celui-ci.

✓ La rue de plein soleil fera l'objet d'un élargissement pour permettre les circulations piétonnes en toute sécurité

✓La rue de l'Emaillerie sera aménagée avec un cheminement pieton confortable pour desservir l'école et l'espace fraicheur à l'amont.

✓ Le nombre de places de stationnement est au minimum de 2 par logement dont 1 au moins dans le volume de la construction, en sous-sol partiel ou total en cas de pente du terrain sans box fermés. Deux places visiteurs minimum seront aménagées pour 4 logements.

✓ Un parking public sera maintenu à l'entrée de la zone. Sa capacité reste à définir.

Espaces publics et qualité urbaine

✓ Des espaces extérieurs à l'équipement scolaire et culturel nouvellement étendu (école, centre de loisirs restaurant scolaire) sont nécessaires pour la pratique de l'activité physique. Ils seront accessibles au public en dehors des heurs de fonctionnement du scolaire et périscolaire.

✓ Un espace public au droit du lavoir permettra de le mettre en valeur, en accompagnement du passage de la liaison cyclable Via 5 Lacs.

✓ Des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées, en accompagnement des cheminements doux et des stationnements, et au sein des espaces publics et privés libres, au maximum végétalisés.

OAP - Centre Bourg 1

Orientations en termes de gestion de l'assainissement et de prévention des risques naturels

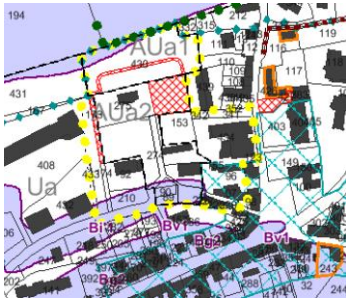
En matière de gestion des eaux usées

✓ Les deux zones AUa1 et AUa2 seront raccordées au reseau collectif d'assainissement. La zone AUa1 sera raccordée sur celui desservant la résidence « plein-soleil ».

En matière de risques naturels

Le secteur est en partie impactée par des risques naturels :
- Risque faible de glissement de terrain – g1 sur une partie de la zone AUa1
- Risque inondation de pied de versant – i'1 sur une partie aval de la zone AUa2

La règlementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.



En matière de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
L'infiltration sera privilégiée sur l'ensemble de la zone à l'exception d'une bande à l'aval. Les espaces publics prévus sur ce secteur pourront être conçus pour partie comme bassin de rétentio. Sur l'ensemble du site, si l'infiltration est insuffisante, la rétention à l'air libre et à privilégier par des noue, jardin de pluie, tranchée drainante de façon à ce que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances.
Il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et à des fins d'arrosage.

Orientations en termes de paysage et cadre de vie (y compris lutte contre les fortes chaleurs

Végétalisation

Haie à maintenir en bordure de la zone AUa1

✓ En plus de limiter l'imperméabilisation des sols, le site devra être végétalisé autant que possible, avec une strate herbacée maximale et des arbres de haute tige dans les parties privées et sur les espaces publics, accompagnant les cheminements doux, les stationnements.

✓ En bordure de la zone AUa, la haie existante sera à maintenir dans sa structure.

OAP - Centre-bourg 1

Principes d'aménagement à respecter

Emprise

Zone AUa1

Zone AUa2

Périmètre de l'OAP

Mobilités / Desserte

Accès principal avec desserte de chaque secteur d'implantation de logements

Elargissement de la voirie (et création de cheminement piéton)

Principe de cheminement piéton

Création de la liaison cyclable Via 5 Lacs

Poche de stationnement public
Stationnement visiteur

Cadre de vie / paysage

Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du lavoir / liaison cyclable)

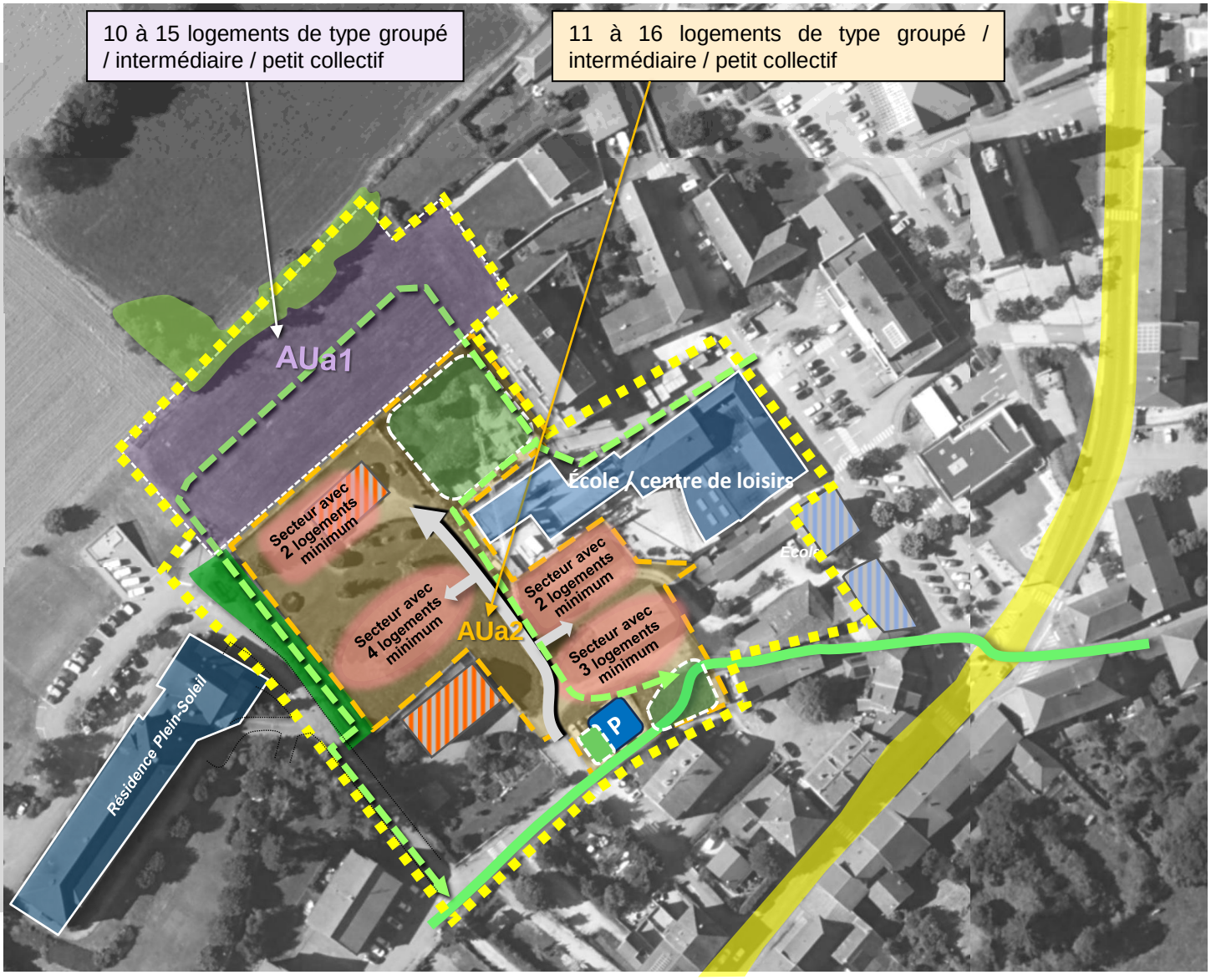
Haie à maintenir

Autres

Equipements publics existants

Habitation existante

Commerce



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1

Schéma d'illustration
(batiment et végétalisation à titre indicatif)

Emprise

Zone AUa1

Zone AUa2

Périmètre de l'OAP

Mobilités / Desserte

Accès principal avec desserte de chaque secteur d'implantation de logements

Elargissement de la voirie (et création de cheminement piéton)

Principe de cheminement piéton

Création de la liaison cyclable Via 5 Lacs

Poche de stationnement public / visiteurs

Cadre de vie / paysage

Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du lavoir / liaison cyclable)

Haie à maintenir

Autres

Equipements publics existants

Habitation existante

Commerce

Emprise de construction

Emprise stationnement (aérien ou sous bâtiment)

Arbre de haute tige à conserver / à planter

OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1

Schéma d'illustration
(batiment et végétalisation à titre indicatif)

Emprise

Zone AUa1

Zone AUa2

Périmètre de l'OAP

Mobilités / Desserte

Accès principal avec desserte de chaque secteur d'implantation de logements

Elargissement de la voirie (et création de cheminement piéton)

Principe de cheminement piéton

Création de la liaison cyclable Via 5 Lacs

Poche de stationnement public / visiteurs

Cadre de vie / paysage

Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du lavoir / liaison cyclable)

Haie à maintenir

Autres

Equipements publics existants

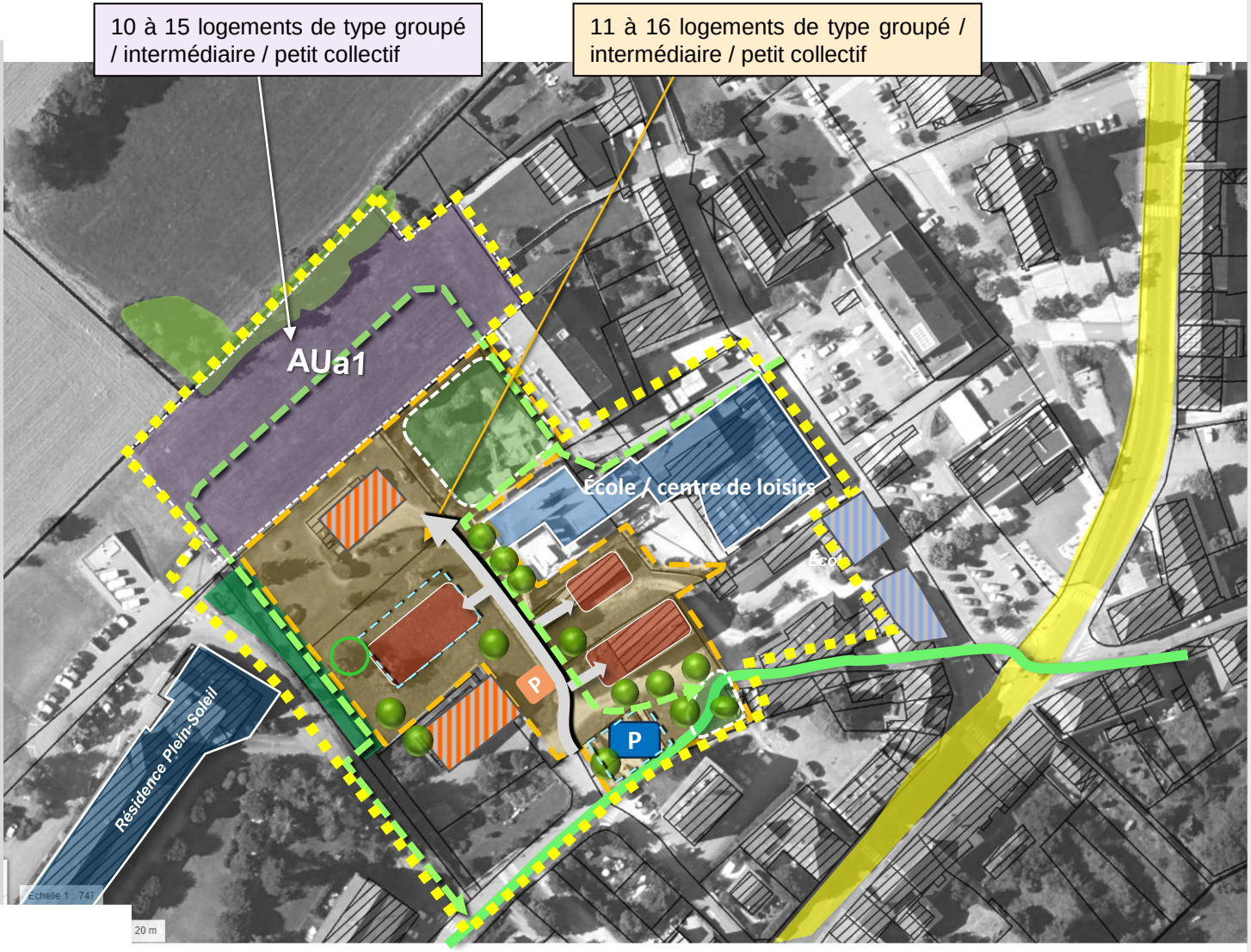
Habitation existante

Commerce

Emprise de construction

Emprise stationnement (aérien ou sous bâtiment)

Arbre de haute tige à conserver / à planter



OAP Centre-bourg 1

EXTRAIT DE LA PIECE n° 3 "OAP" La Veronnière du PLU en VIGUEUR

LA VERONNIÈRE

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

Orientations en termes de logements

Privilégier la densité et la mixité de l'habitat

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

✓ L'objectif global est de créer **entre 15 et 17 logements** sur la zone, ce qui **correspondra à une densité comprise entre 18 à 25 logements/ha.**

✓ L'objectif est de diversifier l'offre en logements. L'aménagement devra ainsi prévoir (en complément de la possibilité d'implanter de logements individuels purs) l'implantation de logements groupés* (type logements jumelés) / intermédiaires** / petits collectifs***.

✓ L'implantation de logements en petit collectif / intermédiaire sera favorisé sur la partie nord du terrain.

**** Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes***
***** Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)***
****** Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec une coursive commune servant d'entrée dans les logements***

Implantation et volumétrie des constructions

De manière générale, l'implantation des logements de type intermédiaire se fera sur la partie la plus proche du tissu dense de La Veronnière et favorisera une meilleure accroche avec le cœur du hameau. De plus, il s'agira de :

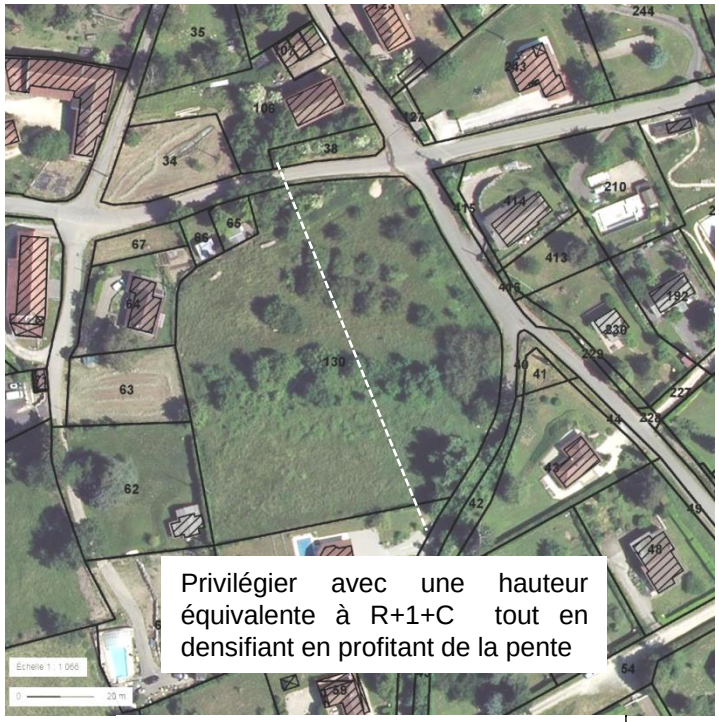
EN TERMES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

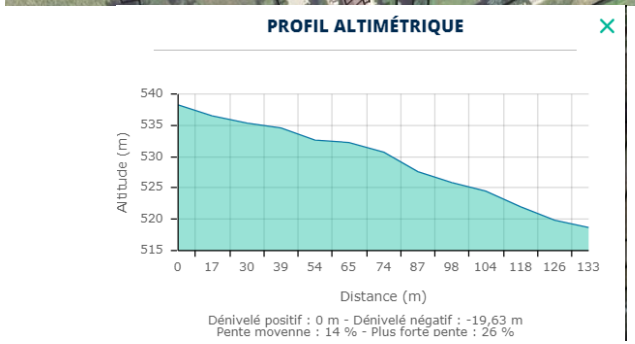
✓ Privilégier une **implantation en limite d'emprise publique (ou proche de celle-ci) pour les logements intermédiaires/petits collectifs au Nord**, afin de renforcer l'effet de « noyau villageois »

EN TERMES DE VOLUME ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ **Privilégier une** hauteur **équivalente à R+1+C pour rester dans les volumes du bâti environnant en profitant de la pente.**

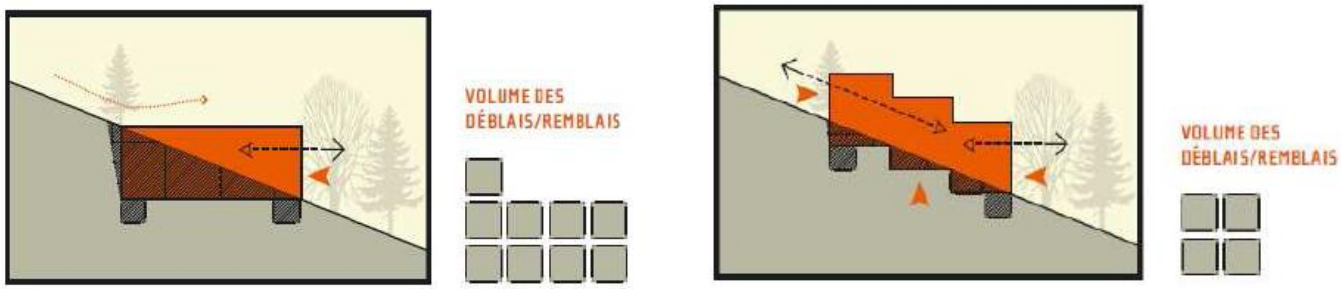
✓ Il s'agira également de s'inspirer du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc…). **Plus particulièrement, les logements intermédiaires/petits collectifs devront reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture dauphinoise dans leur aspect de la construction.**





Intégration des constructions dans la pente

Privilégier une **implantation de toutes les constructions prenant en compte la topographie du terrain** (s'inspirer des exemples ci-dessous), avec les **faîtages parallèles ou perpendiculaires** à la pente



Sources : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

Orientations en termes de prévention des risques naturels

Les risques naturels

✓ La zone est impactée par des risques naturels (risque faible de glissement de terrain – Bg2). La règlementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

✓ En particulier, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement
- soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Orientations en termes d'espaces verts commun et de stationnement

Espace commun

✓ **Un espace commun de stationnement avec aménagement paysager** sera mis en place sur la partie nord-ouest de la zone (voir schéma d'aménagement). Il devra être végétalisé selon les principes de préservation du cadre rural de la commune(essences locales). Il comprendra également les emplacements nécessaires pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères

Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

Condition d'ouverture à l'urbanisation

✓ L'ouverture à l'urbanisation se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

En matière de voirie

✓ Un bouclage de la voirie interne sera à privilégier. En cas d'impossibilité liée à la topographie, des aires de retournements seront aménager aux extrémités ouest des voies de desserte interne.

✓ La voirie devra justifier d'une largeur suffisante, notamment au niveau du carrefour d'entrée pour permettre la circulation quotidienne, passage des véhicules de service

OAP - La Veronnière

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUc

HABITAT

Habitat en petit collectif ou intermédiaire

Habitat individuel pur ou groupé

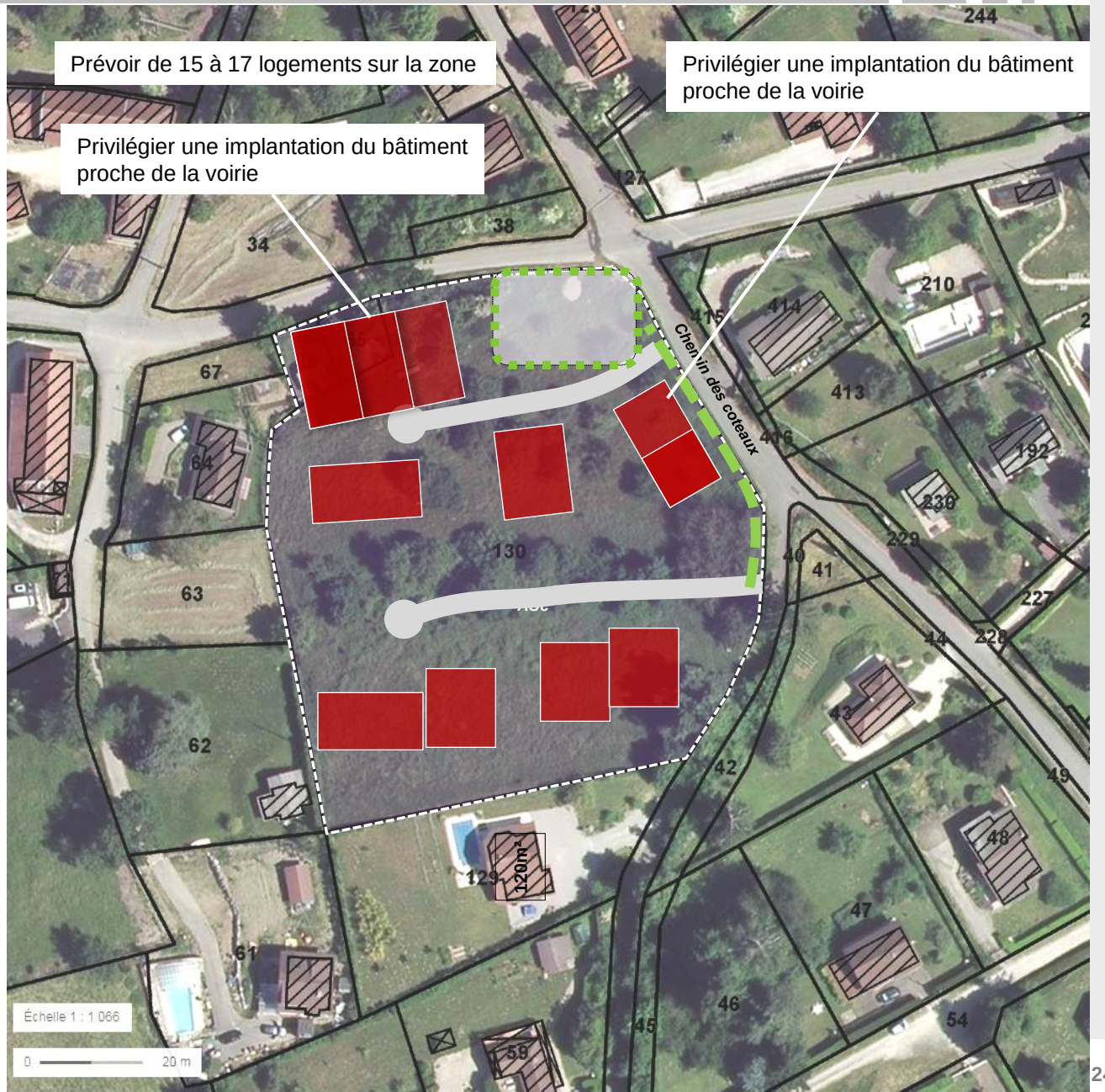
DESSERTE

Principe de desserte commune à aménager au sein de la zone

ESPACE COMMUN

Places de stationnement paysager à réaliser, comprenant les emplacements nécessaires pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères

Liaison piétonne sécurisée



OAP La Veronnière

EXTRAIT DE LA PIECE n° 3 "OAP" la Veronnière du PLU MODIFIE

- Zone AUc (5850 m²)
- Zone AUt (8129 m²)

LA VERONNIÈRE

OAP - La Veronnière

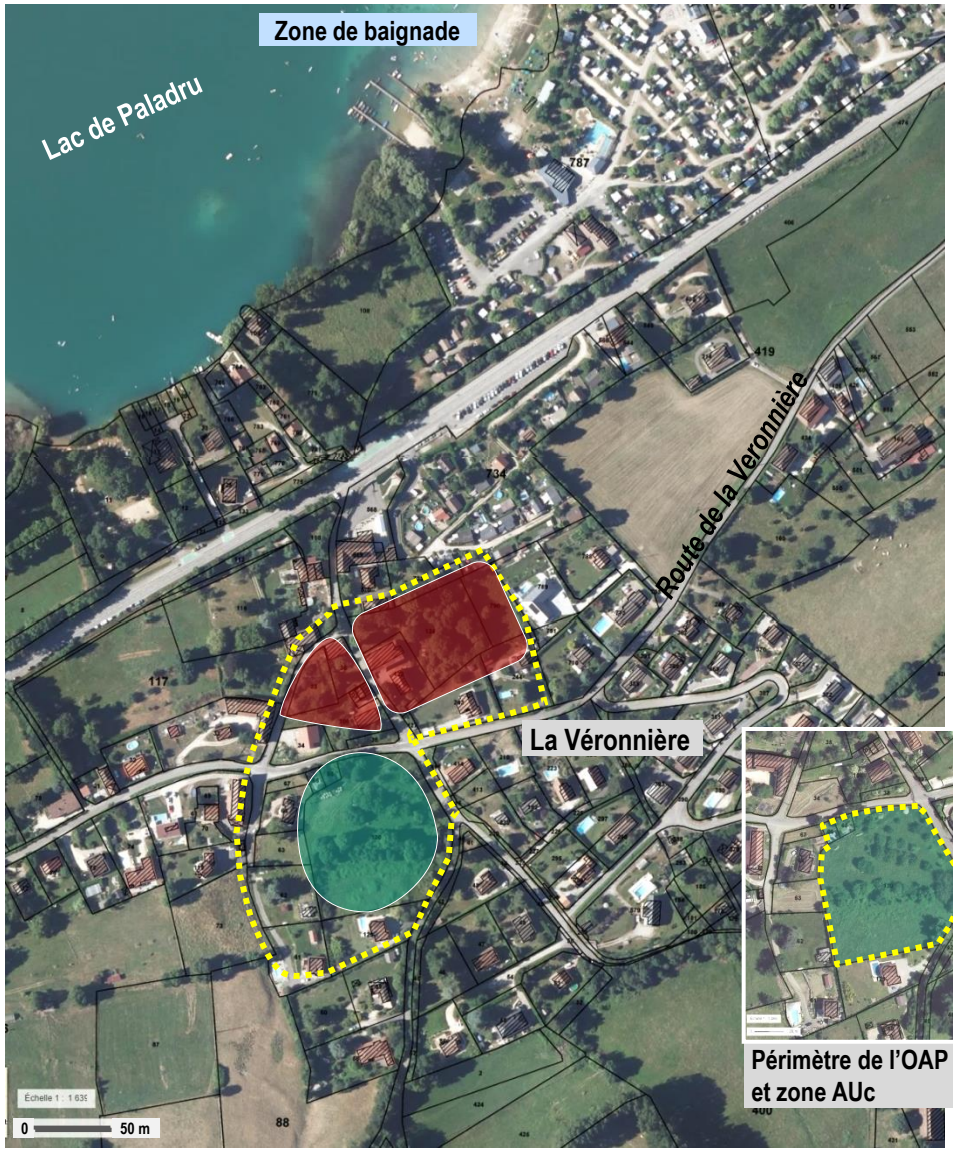
Vues n°1 depuis l'aval du chemin des sources

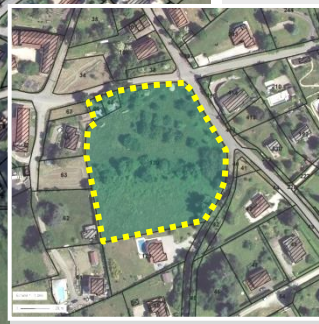
La Veronnière

Présentation générale de l'OAP de la Veronnière :

Le hameau de la Véronnière de coteau est situé en tout proximité du lac de Paladru et de sa zone de baignade publique, bien desservi par la route départementale.
Le PLU approuvé en 2020 dispose d'une OAP à vocation d'habitat sur le tènement libre sur la partie amont de la Veronnière. Parallèlement, les espaces batis à l'aval immédiat devraient dans les prochaines années mutées suite à l'arrêt d'une activité agricole en son cœur, libérant des batiments agricoles dont certains sont dégradés.
Ces deux secteurs sont séparés par une route communale étroite, la route de la Veronnière, mais néanmoins très fréquentée par des habitants, mais aussi des usagers des communes voisines pour se rendre à Voiron.
La commune souhaite réorienter les objectifs d'évolution du hameau en organisant de l'habitat sur la partie aval et une partie amont à vocation de tourisme vert, avec un projet orienté vers des hébergements insolites.
Les cartes ci-contre montrent la localisation des espaces concernés par cette modification avec un élargissement du périmètre de l'OAP.

- **Projet de périmètre du d'OAP**
- **Secteur à vocation principale d'habitat**
- **Secteur touristique à l'amont**





Périmètre de l'OAP actuelle et zone AUc

OAP - La Veronnière

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

Orientations en termes de logements

Organiser et privilégier l'habitat dans la partie aval de la route de la Veronnière

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

✓ L'objectif global est de créer **entre 15 et 24 logements** au total sur la zone, ce qui **correspondra à une densité comprise entre 17,9 à 25 logements/ha.**

✓ L'objectif est de diversifier l'offre en logements. L'aménagement devra ainsi prévoir l'implantation de logements groupés* (type logements jumelés) / intermédiaires** / petits collectifs***. Sont admis 1 à 2 logements individuels purs dans la zone AUc avec 120 m² maximum d'emprise au sol.

**** Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes***
***** Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)***
****** Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec une coursive commune servant d'entrée dans les logements***

Secteur	Fourchette basse	Fourchette haute	Typologie de logements à prévoir
Zone AUb1	4	8	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
Zone AUc	11	16	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**
TOTAL	**15 logements**	**24 logements**	**Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif**

Orientations en termes de tourisme

Favoriser le tourisme vert à la Véronnière

L'objectif de l'OAP est de développer, à la Veronnière, un projet d'hébergement touristique lié à la randonnée et au cyclo-tourisme, profitant de la proximité du lac de Paladru.
Le site est le plus favorable est la partie amont de la route de la Veronnière, aujourd'hui vierge de toute construction, arboré et paturé par l'agriculteur en voie d'arrêt d'activité. Ainsi l'objectif est de conserver le cadre du site en limitant la surface de plancher à moins de 700 m².

Implantation et volumétrie des constructions

De manière générale, Les constructions devront reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture dauphinoise dans leur aspect de la construction.

Il s'agira de s'inspirer du contexte local avec des architectures compactes, au volume simple avec 2 niveaux (équivalente à R+1+C) pour rester dans les volumes du bâti environnant.

Dans la zone AUc, le batiment d'habitation et sa dépendance devront être réhabilités dans le respect de l'architecturale locale.

Pour les secteurs à vocation principale de logement :

Les logements devront être traversants et devront avoir un espace extérieur soit en rez de chaussée, soit une terrasse s'ils sont à l'étage.

Ils devront comprendre de espaces rangement type grenier ou cave. Des espaces de stationnement des vélos devront être suffisamment dimensionnés (3 m²/logement minimum).

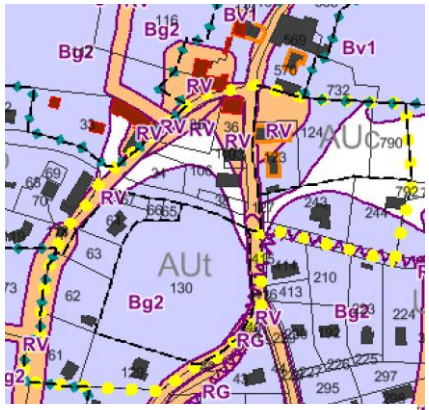
Pour le secteur à vocation touristique :

La Zone AUt est destinée à être un Parc Résidentiel de Loisir (PRL) dont la surface de plancher est de 700 m² au maixmum.

Elle comprendra un secteur dans lequel pourront être édifiées deux constructions au maximum situés dans le secteur aval du site, indiqué sur le schéma. Le batiment principal, d'une surface maximale de 200 m² d'emprise au sol comprendra l'accueil du PRL, le logement de fonction pour 80 m² au maximum, des espaces de stockage, un espace pour une petite restauration type snack / bar dont la surface fera 100 m² au maximum. Le 2ème batiment pourrait accueillir des sanitaires, le cas échéant.

Le site pourra accueillir des installations légères pour des activités de loisirs, ou des espaces de détentes, y compris des espaces fraicheurs avec bassin. Les piscines sont interdites.

Orientations en termes de risques naturels et gestion des eaux de ruissellement



Les risques naturels

Le secteur de l'OAP est soumis à des risques de glissement de terrain Bg2 quasiment en totalité sur la zone AUt . On le retrouve le même risque, faible sur la zone Auc, la déclivité etant moindre et irrégulère.

Les risques de ruissellement sur versant à l'amont se cantonnent à l'amont au niveau des voiries mais impacte le secteur aval, de part en d'autre du chemin de la Croix.

La règlementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ces secteurs.

En matière de gestion des eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales longe le chemin de la Croix puis le chemin des coteaux à l'amont (un passage en aérien) et pourra servir d'exutoire aux eaux pluviales de chacun des secteurs.

De façon générale, le règlement du PLU concernant la gestion des eaux pluviales s'appliquera, privilégiant l'infiltration des eaux quand les sols le permettent et en dehors des sites soumis à des risques de glissement de terrain.

Des ouvrages de rétention se feront sur la base d'une pluie trentennale conformément à celle indiquée dans le règlement Eaux Pluviales du Pays Voironnais.

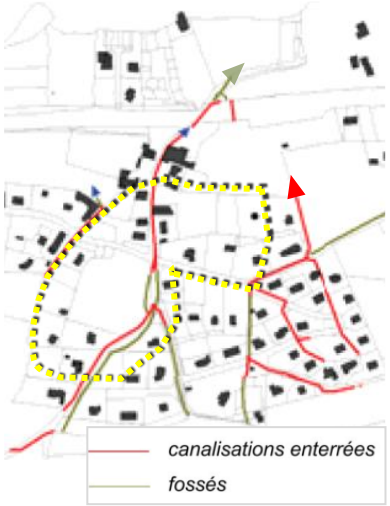
Le débit de fuite autorisé au réseau dans le cas ou des rétentions avec débit de fuite soit nécessaire sera de 5 l/s/ha imperméabilisé (toitures, voirie...), avec un minimum de 1 l/s.

Dans la zone AUc, le système de gestion des eaux pluviales pourrait être conservé en l'état pour le bâti existant s'il convient. Dans le cas contraire et pour les nouvelles surfaces imperméabilisées, une infiltration sur site sera à privilégié, en dehors de la zone classée en aléa de glissement de terrain.

La zone AUt sont soumis à des risques naturels de glissement de terrain Bg2 qui ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet de parc résidentiel de loirsir devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sol. La rétention à l'air libre et à privilégier par des noue, jardin de pluies. Des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales (à des fins domestiques et à des fins d'arrosage) sont souhaitables.

Par ailleurs une étude globale des eaux de sources, de ruissellement et pluviales est souhaitable à l'échelle du bassin versant de la Veronnière pour améliorer la situation (débordement sur chaussée constaté) et vérifier la capacité des réseaux



Orientations en termes de qualité des espaces libres.

Qualité urbaine

✓ Un diagnostic de la strate arboré devra être effectué de manière à conserver les arbres ayant le plus de valeur, en termes de taille, d'espèces, d'état sanitaire. Parallèlement, les espaces libres devront être végétalisés au maximum, des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées au sein des espaces libres et en accompagnement des voiries de desserte et des stationnements .

Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

Condition d'ouverture à l'urbanisation

✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En matière de voirie et stationnement

Les accès différents sites depuis la voie publique et les vorie internes seront dimensionnés pour assurer la sécurité routière et en interne pour la sécurité incendie;

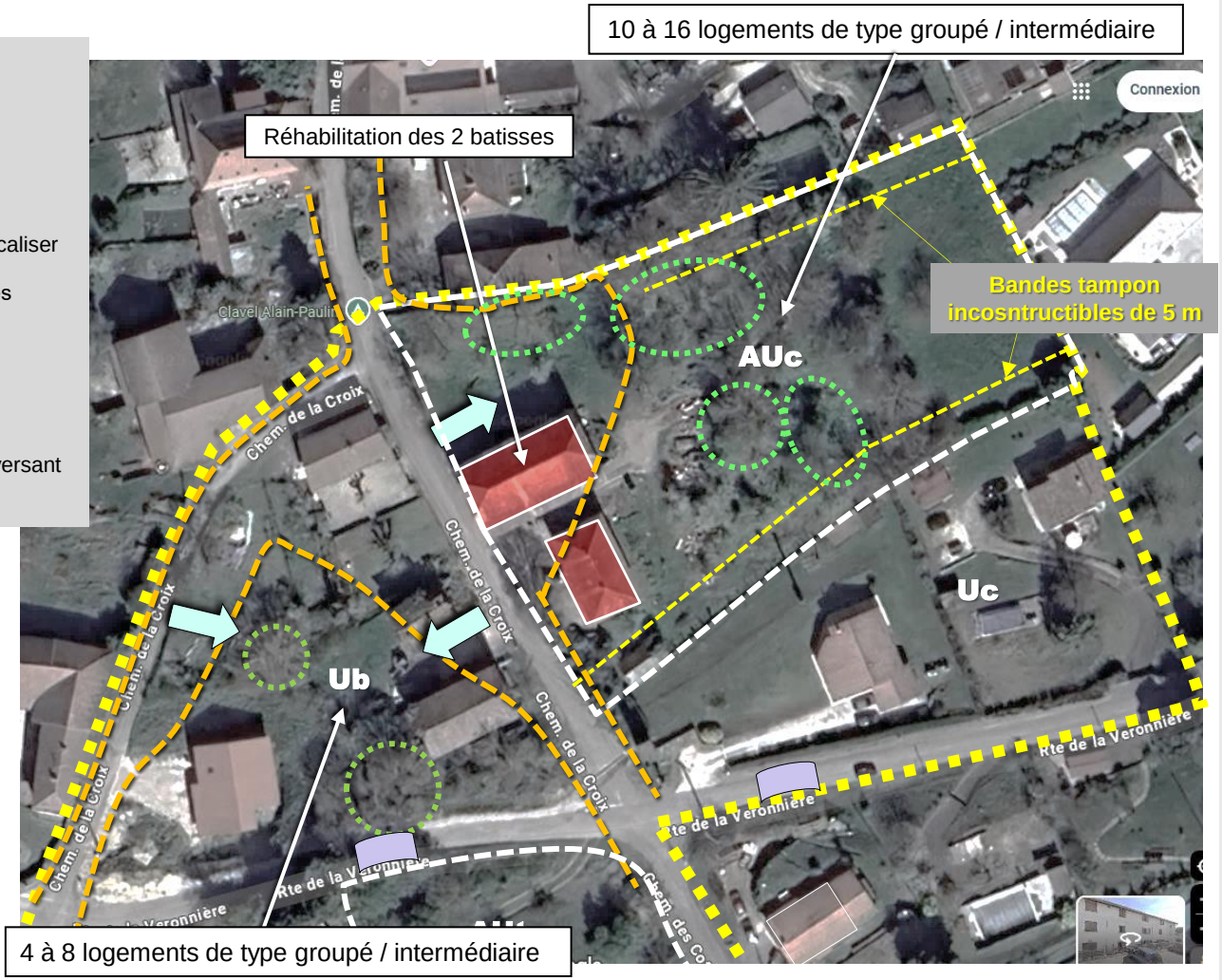
Le nombre de places de stationnement est au minimum de 2 par logement dont 1 intégré dans le volume du batiment et des 2 places visiteurs par tranche de 4 logements.

Gestion des déchets

Pour les zones Auc et Aut, l'aménagement devra également comprendre les emplacements nécessaires pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères avec qualité et efficiente pour la collecte, conformément au règlement de collecte de la CAPV.;

OAP - La Veronnière Aval Principes d'aménagement à respecter

- Zone AUc
- Périmètre de l'OAP
- Accès principaux aux sites
- Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser
- Conservation d'une trame arborée / des plus gros arbres (après diagnostic)
- Zone tampon inconstructible (y compris annexe)
- Réhabilitation des 2 constructions existantes
- Zone de risques naturel fort et moyen (ruissement sur versant et glissement de terrain



OAP La Veronnière

OAP - La Veronnière Aval

Schéma d'illustration
(batiment et végétalisation à titre indicatif)

- Zone AUc
- Périmètre de l'OAP
- Accès principaux aux sites
- Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser
- Conservation d'une trame arborée / des plus gros arbres (après diagnostic)
- Zone tampon inconstructible (y compris annexe)
- Réhabilitation des 2 constructions existantes
- Zone de risques naturel fort et moyen (ruissement sur versant et glissement de terrain

- Implantation de constructions (respectant les risques naturels)
- Strate arborée à conserver ou arbres à planter
- Emprise stationnement (aérien ou sous batiment)
- P Parking visiteurs

OAP La Veronnière

OAP - La Veronnière Amont Principes d'aménagement à respecter

Zone AUt

Périmètre de l'OAP

Accès principal

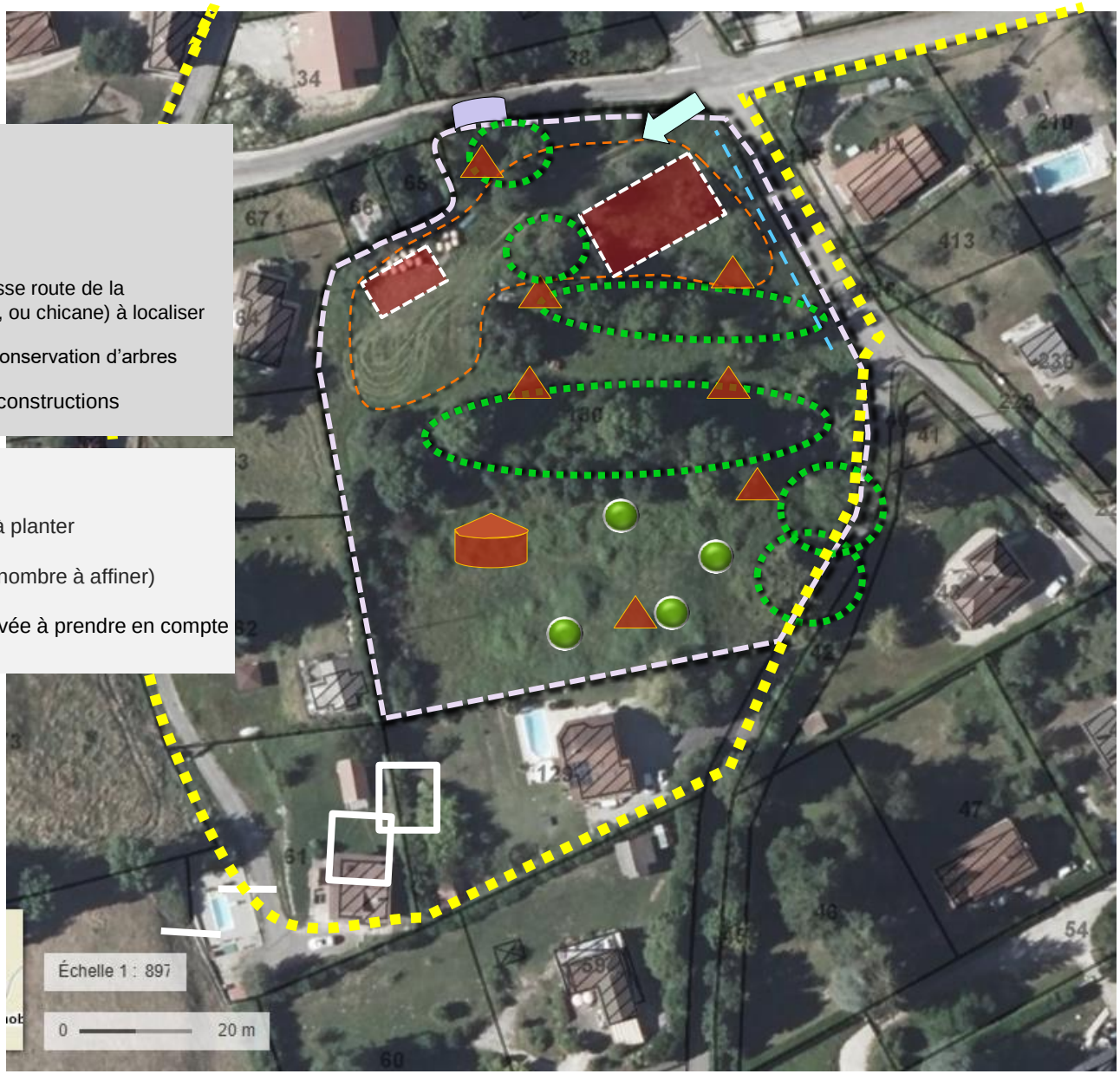
Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser

Conservation des espaces arborés / conservation d'arbres

Espace pouvant accueillir une ou 2 constructions

OAP - La Veronnière Amont

Schéma d'illustration (batiment et végétalisation à titre indicatif)

- Zone AUt
- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser
- Conservation des espaces arborés / conservation d'arbres
- Espace pouvant accueillir une ou 2 constructions

- Implantation possible de constructions
- Strate arborée à conserver ou arbres à planter
- Habitat insolite, yourte (localisation et nombre à affiner)
- Passage de canalisation de source privée à prendre en compte