

# PLU

Département de l'Isère

**Commune de  
Four**

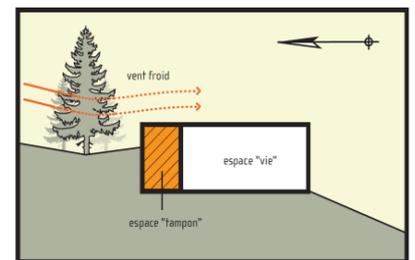
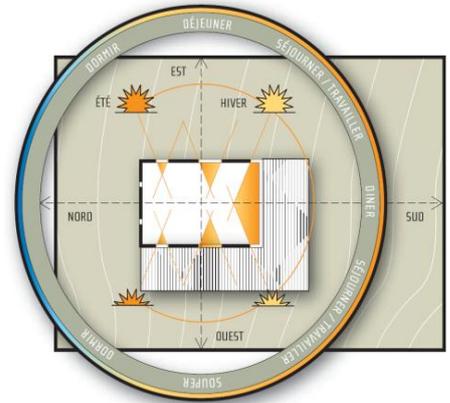
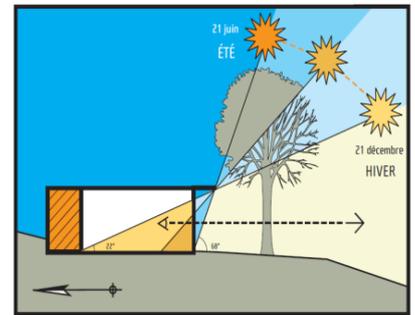
**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

# **Orientations d'aménagement et de programmation thématiques « Bioclimatisme »**

**La Municipalité est favorable à la production d'un habitat bioclimatique, économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables. Les orientations qui figurent page suivante sont à cette fin recommandées.**

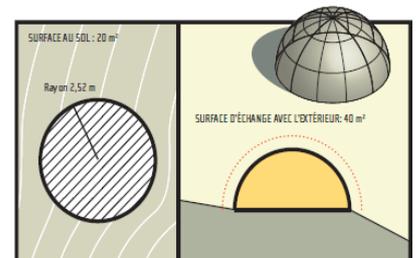
## Profiter du soleil

- ▶ Implanter les logements sur les emplacements les plus ensoleillés des terrains et les orienter le plus possible au sud, pour favoriser une bonne valorisation énergétique (valoriser les apports solaires l'hiver et éviter les surchauffes l'été) et les apports de lumières en toute saison, lorsque l'ordonnancement urbain et la pente des terrains le permettent.
- ▶ Distribuer les logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour.
- ▶ Prévoir des dépassées de toiture qui protègent du soleil l'été mais le laissent pénétrer dans les logements l'hiver, et prévoir des systèmes extérieurs d'occultation légers pour les terrasses, vérandas et baies orientées au sud : végétaux grimpants, toiles, stores, arbres à feuilles caduques à proximité de la maison...
- ▶ Implanter les logements en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres, notamment pour éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.



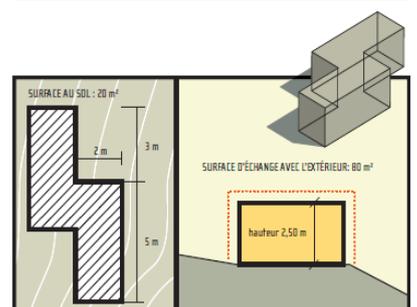
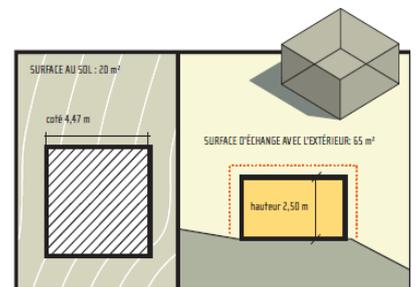
## Se protéger du vent

- ▶ En cas de terrains en pente, utiliser les reliefs de la parcelle comme protection (s'encaster dans la pente).
- ▶ Implanter des éléments de protection extérieurs, tels que des haies.



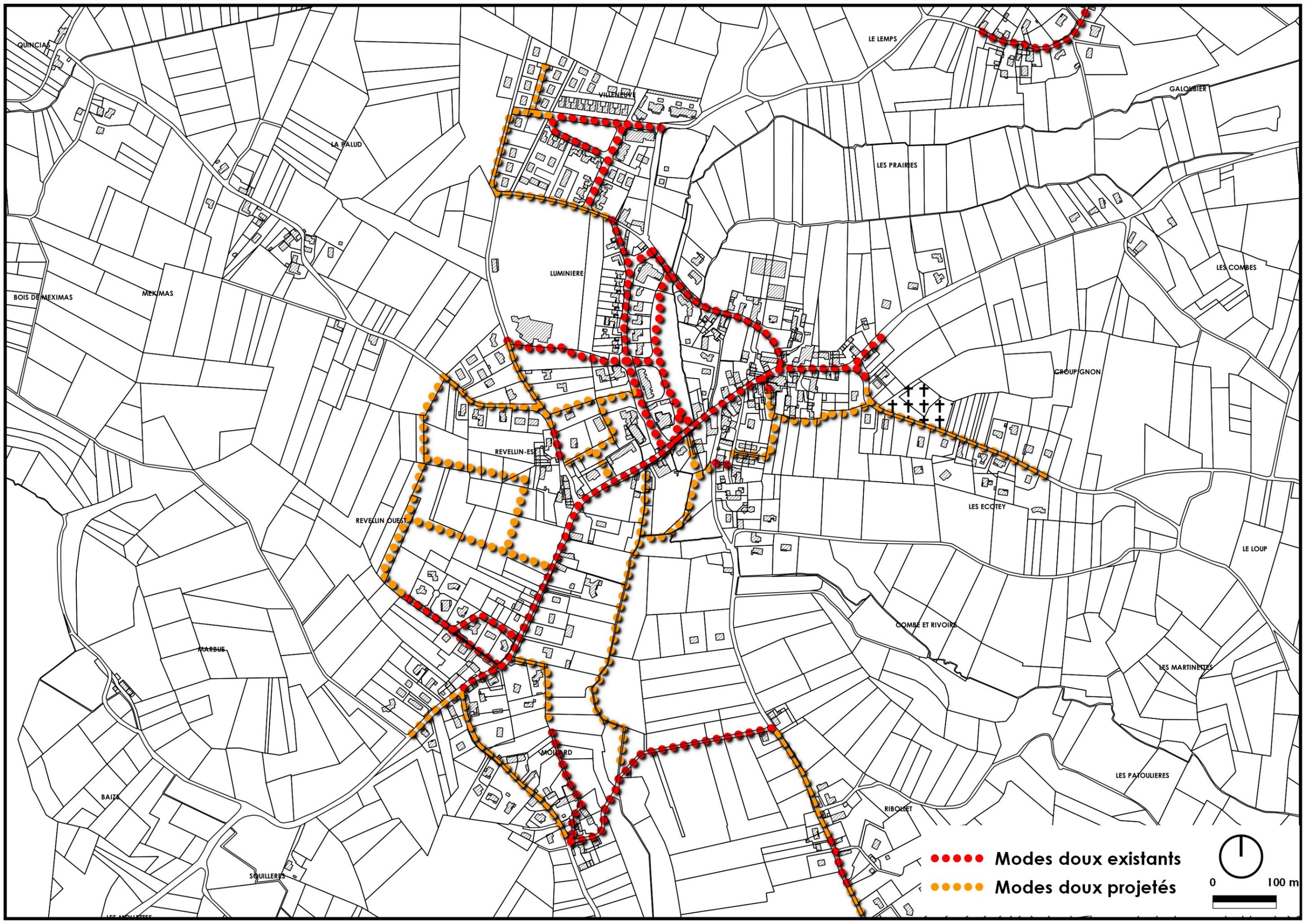
## Se protéger du froid

- ▶ Privilégier les formes compactes, pour réduire les échanges thermiques (moins de surface de déperdition).
- ▶ Au nord et au nord-est : éviter les grandes baies sauf en cas de vues exceptionnelles : ni balcons, ni vérandas.

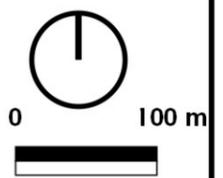


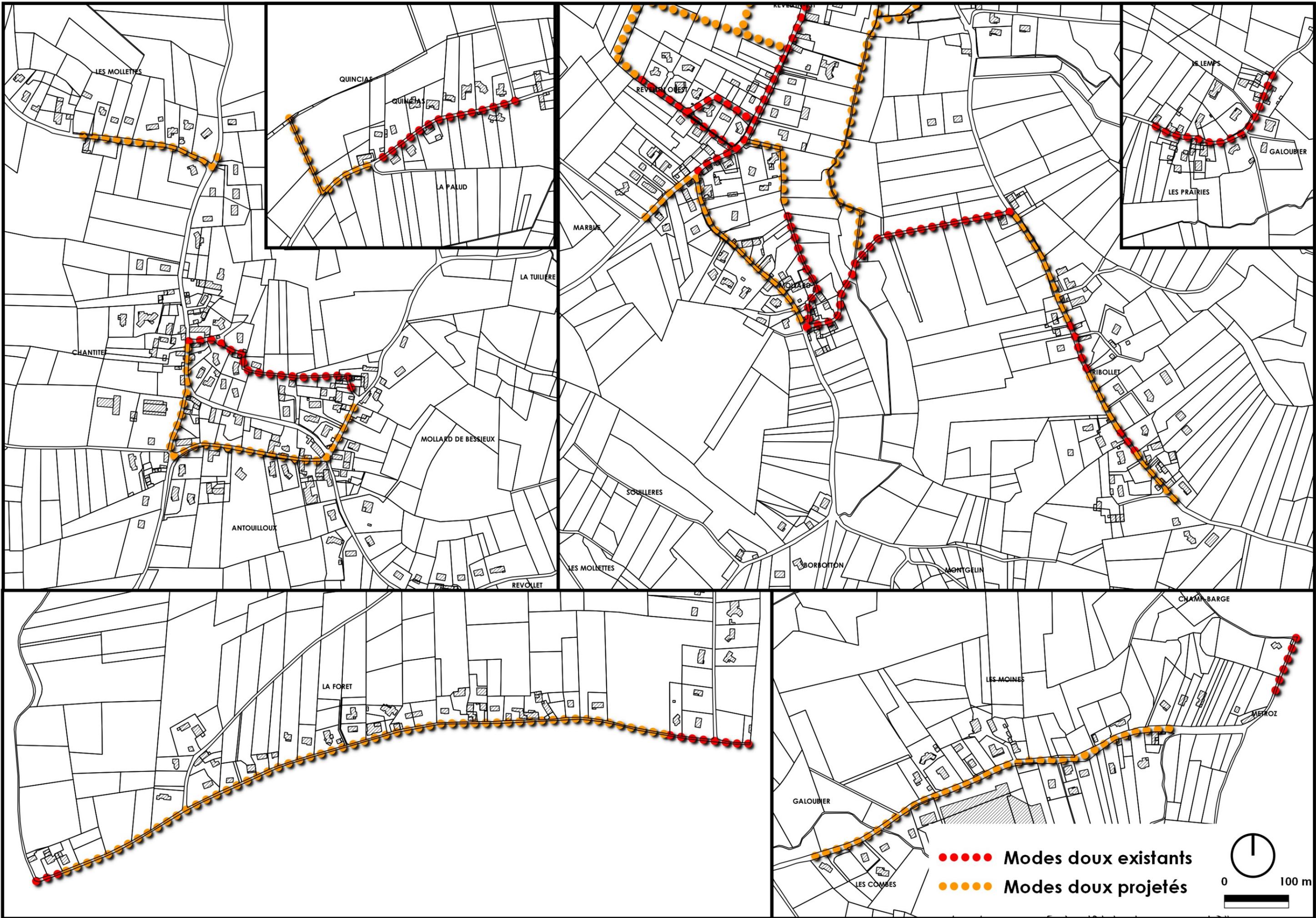
# **Orientations d'aménagement et de programmation thématiques « Mode doux »**

**La Municipalité souhaite à long terme, au gré des opportunités et des travaux qui seront engagés, aménager les cheminements doux qui figurent sur les cartes suivantes (« Modes doux projetés »), en site propre ou le long de voies existantes.**



●●●●● Modes doux existants  
●●●●● Modes doux projetés





**Orientations d'aménagement  
et de programmation sectorielles**

ÉLABORATION DU PLU

**FOUR** Isère (38)

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION - OAP**



**Atelier urba-site**  
Ingénierie urbaine & Conception

2, Allée Marcel Gonin  
Bât. de l'imprimerie, Quartier Manufacture  
42 000 SAINT-ETIENNE

04 77 75 32 81 | atelier@urbasite.fr | www.urbasite.fr

# OAP 1 - LES REVELLINS

# SYNTHÈSE JUSTIFICATIVE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## LEGENDE

- Voies périphériques existantes
  - - - Liaisons modes doux existantes
  - Mamelon - élément paysager à valoriser et mettre en scène
  - Interface végétale existante
  - ⋮ Parcelle communale
  - Grand paysage à valoriser
  - ▬ Rupture de pente
  - Secteur d'extension 2,3 Ha (éventuelle phase 1)
  - Secteur d'extension 2,9 Ha (éventuelle phase 2)
  - Secteur agricole 2,2 Ha
- Différentes entités viables et permettant un phasage, avec des contours cherchant à retenir des parcelles entières (limitant les remembrements )
- ⋯ Liaisons modes doux à projeter
  - ▶ Principaux accès possibles
  - ▬ Interface paysagère/urbaine/écologique/agricole à traiter ou à ménager
  - Points de vue à valoriser
  - Habitat - formes urbaines diversifiées
  - Densité 15 logements/Ha minimum (= potentiel de +/- 78 logements à terme)
  - Zones d'implantation du bâti à privilégier en fonction des lignes de force paysagères et des conditions d'insertion bioclimatiques
  - Espaces public collectif convivial à aménager à terme assurant la mise en relation des 2 « ailes » du quartier
  - Siège d'exploitation agricole (maintien accès direct)
  - ◇ Gestion des eaux pluviales en points bas du site



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Synthèse des données opposables

Schéma opposable



- Périmètre opérationnel env. 5 ha
- Voie existante niveau 1
- Voie existante niveau 2
- Principe de tracé pour les voies de desserte interne du futur quartier
- Continuité de maillage viaire à long terme (hors échéance du PLU)
- Liaisons douces (piétons / cycles)
- Trames paysagères privées d'interface à installer
- Trames paysagères collectives d'interface à installer
- Points de vue sur le grand paysage à mettre en valeur
- Soigner l'accroche urbaine et paysagère du bâtiment et ses abords au contact de la RD124
- Fils d'eau et Points bas du site à valoriser pour une gestion éco-paysagère des eaux pluviales
- Ilot Formats petit collectif / intermédiaires R+2 max
- Ilot Formats individuel groupés
- Ilot Formats individuel libres
- Emplacement préférentiel des logements locatifs sociaux
- Principes d'accès îlots privés



Principes d'implantation du bâti applicables :

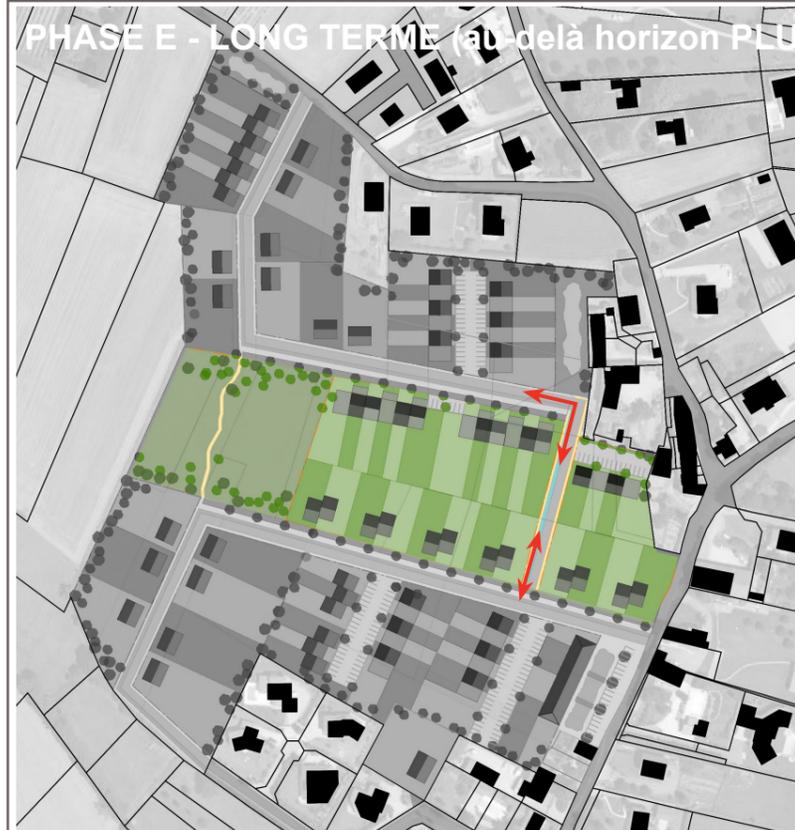
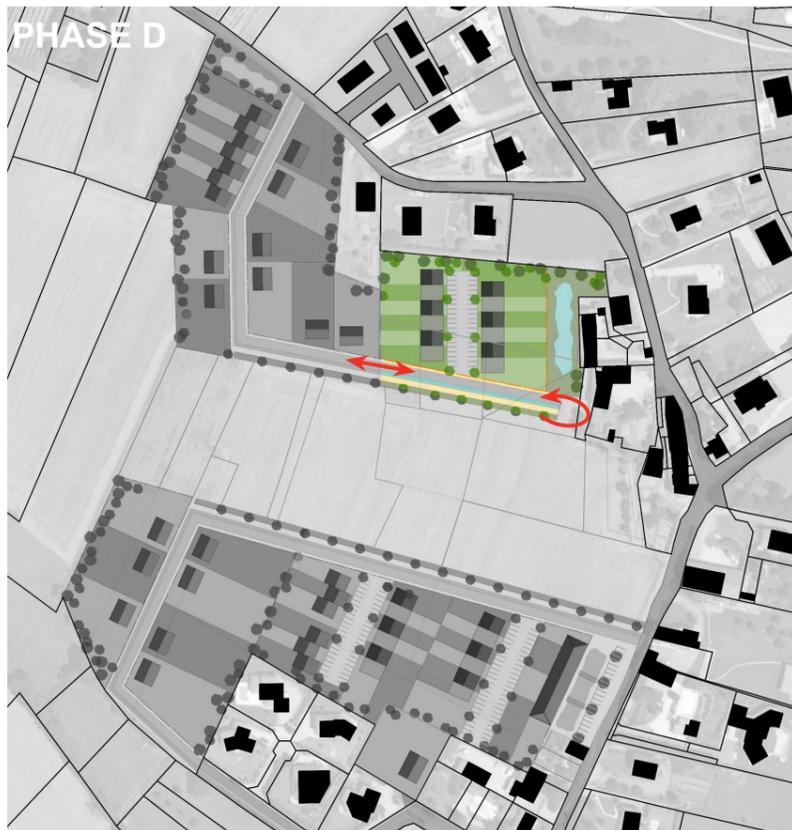
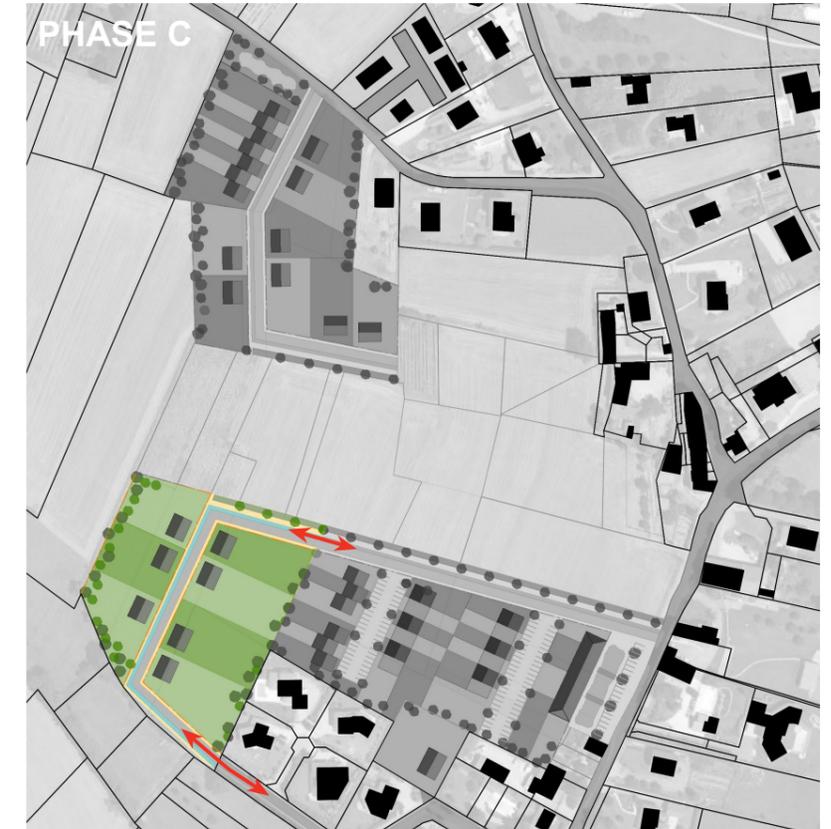
- Implantation avec 5 m de recul depuis la voie
- Emprise constructible
- Principe d'implantation simulé ( à titre indicatif)

- **+/- 77 logements** (env. 15 logts/ha)
  - > Réalisables en 2 phases minimum sur la durée légale du PLU (4 phases sont potentiellement autonomes selon contraintes foncières et immobilières)
  - > Intégrant une diversité de formats résidentiels :
    - 15% en habitat collectif (R+2 max)
    - 45% en habitat intermédiaire (R+2 max)
    - 20% en habitat individuel groupé
    - 20% en habitat individuel libre
  - > Dont 15% du programme global en locatif social (+/- 12 logements locatifs sociaux)



## SOUS-PHASAGE POSSIBLES PAR ENTITÉS AUTONOMES

Schémas illustratifs d'une stratégie opérationnelle possible



**Prescriptions opposables :** L'opération d'ensemble sera réalisée en 4 phases minimum sur la durée légale du PLU. Un sous-phasage plus fin (cf. ci-contre) pourra être mis en oeuvre en fonction des contraintes et/ou opportunités foncières et immobilières

**PHASE A: 14100m<sup>2</sup>** - Aménagement de la voie avec traitement de l'interface agricole et aire de retournement provisoire, du bassin de rétention NORD, des infrastructures hydrauliques et création de logements individuels groupés et de lots libres (+/- 15 logements)

**PHASE B: 16370 m<sup>2</sup>** - Aménagement de la voie avec traitement de l'interface agricole et aire de retournement provisoire, de l'espace public et du bassin de rétention Sud, des ouvrages hydrauliques. Création de logements aux formes urbaines variées (+/- 37 logements)

**PHASE C: 11640 m<sup>2</sup>** - Prolongement de la phase B. Aménagement de la voie avec traitement de l'interface agricole, bouclage de la voie avec l'impasse du Planson et création de logements en lots libres (+/-7 logements)

**PHASE D: 8100m<sup>2</sup>** - Prolongement de la Phase A. Aménagement de la voie avec traitement de l'interface agricole et aire de retournement provisoire. Création du bassin de rétention EST, des ouvrages hydrauliques et création de logements intermédiaires (+/-18 logements)

**PHASE E: 22450m<sup>2</sup>** - Urbanisation à long terme (au-delà de l'horizon du PLU) avec bouclage de la voirie entre les phase B et D. Création d'un parc au niveau du mamelon et au contact de l'espace agricole avec connexion des cheminements piétons Nord et Sud. Création de logements individuels groupés et intermédiaires implantés de manière à conserver les continuités visuelles (+/-30 logements)

# Précisions sur les partis pris

## CONDITIONS D'INSERTION & DE DESSERTE



### LÉGENDE

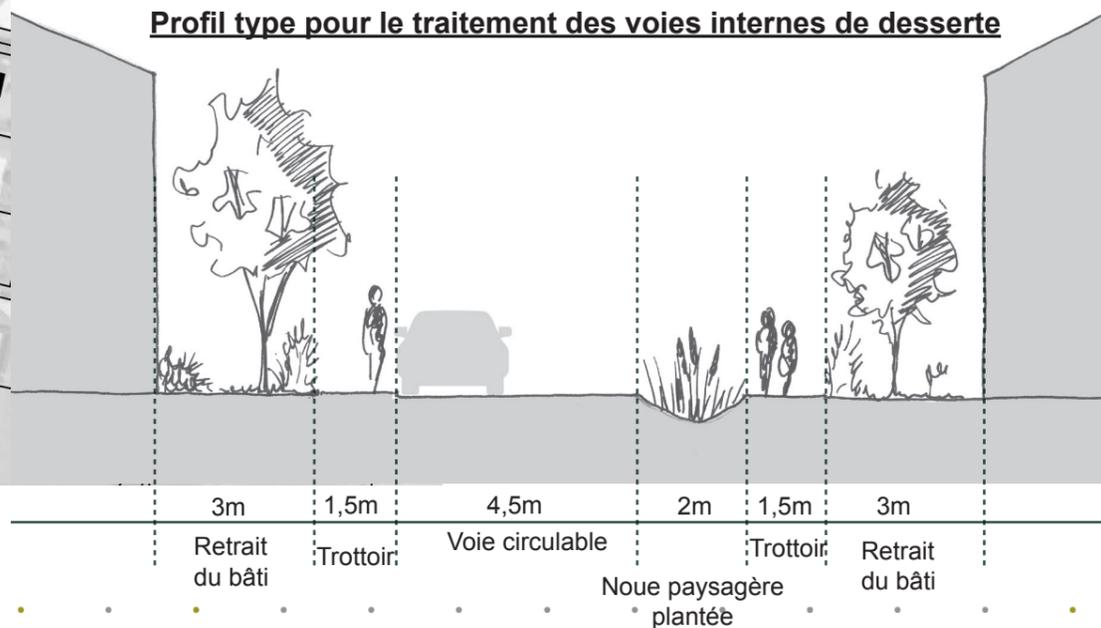
- Voies périphériques existantes
- Voies créées
- - - Voies de dessertes privées
- ↻ Aire de retournement
- Cheminements modes doux existants
- - - Cheminements modes doux créés
- Espace collectif
- Aires de stationnements paysager
- ▶ Continuité d'armature urbaine possible à long terme
- ▶ Continuité d'armature urbaine possible modes doux à long terme

### Prescriptions opposables :

- Assurer des bouclages de voiries sur les voies existantes - Les voies en impasses ne pourront qu'avoir un caractère provisoire.
- Faciliter les liaisons douces reliant le quartier au reste du bourg.
- Le stationnement résidentiel est géré de la façon suivante :
  - pour les logements intermédiaires, gérés en poches paysagères ou en RDC dans l'enveloppe du bâti
  - pour les logements individuels groupés et individuels libres, gérés sur la parcelle
  - pour les logements collectifs, si les stationnements sont aériens, ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée notamment dans leurs relations avec les rues adjacentes
  - Emplacement 2 roues : au moins un local ou emplacement couvert à proximité immédiate des entrées des logements collectifs et intermédiaires

Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement

### Profil type pour le traitement des voies internes de desserte



Exemple de stationnements paysager ou sous pergolas

Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement



# Précisions sur les partis pris

## FORMES URBAINES & PROGRAMME

Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement



### LÉGENDE

- Logements collectifs
- Logements Intermédiaires
- Logements Individuels groupés
- Logements Individuels libres

### Prescriptions opposables :

- Capacité du site à recevoir +/- 77 logements au terme du PLU
  - Proposer une offre diversifiée de logements :
    - 15% en habitat collectif (R+2 max)
    - 45% en habitat intermédiaire (R+2 max)
    - 20% en habitat individuel groupé
    - 20% en habitat individuel libre
- 15% du programme global en locatif social (soit +/- 12 logements)



### PROGRAMMATION DÉTAILLÉE

- A1 - 3090m<sup>2</sup> : 7 logements individuels groupés R+1 max
- A2-A2b - 7960m<sup>2</sup> : 8 Lots libres R+1 max
- B1 - 5370m<sup>2</sup> : 12 logements collectifs R+2 + 9 logements intermédiaires R+1
- B2 - 5650m<sup>2</sup> : 9 logements intermédiaires R+1 + 6 logements individuels groupés
- B3 - 1400m<sup>2</sup> : 1 lot libre R+1 max
- C1 - 5570m<sup>2</sup> : 4 lots libres R+1 max
- C2 - 3650m<sup>2</sup> : 3 lots libres R+1 max
- D1 - 5370m<sup>2</sup> : 18 logements intermédiaires R+1



# Précisions sur les partis pris

## CONDITIONS D'INSERTION URBAINE & PAYSAGÈRE

### LÉGENDE

- Périmètre opérationnel
- Maillage modes doux
- Espace collectif / public
- Interface paysagère avec l'espace agricole
- Interface paysagère avec les riverains
- Bassin de rétention paysager
- Vues à préserver et mettre en scène
- Lien paysager à converser et valoriser

### Prescriptions opposables :

- **Préserver les points de vues sur le paysage agricole et le mamelon depuis le bourg et au sein même du site**
- **Mettre en valeur les atouts paysagers du site**
- **Éviter le cloisonnement entre les jardins et l'espace collectif / public** en traitant avec soin et cohérence ces espaces de transition par les choix d'essences, le végétal d'accompagnement des espaces publics, le traitement des aires de stationnement, les limites collectives / privées, les seuils et pieds de bâtiments...
- **Promouvoir «l'innovation végétale»**: toitures plantées, noues paysagères, stationnements avec revêtement enherbé
- **Développer des milieux humides au travers d'ouvrages hydrauliques**: plantations d'essences vivaces de type hygrophiles et disposant d'un pouvoir de phytoremédiation (iris pseudacorus, typha latifolia, phragmite australis..)
- **Créer des transitions éco-paysagères soignées avec les riverains et l'espace agricole** en privilégiant des aménagements qualitatifs dans un esprit champêtre. Au contact des espaces agricoles et du corridor écologique reporté, **il est prescrit des fonds de jardins non constructibles** pour ménager des transitions douces et naturelles. Les trames végétales d'interface paysagères seront soignées et plantées de haies et/ou plantations d'alignement d'essences variées, multistratifiées, et endogènes au territoire.

Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement

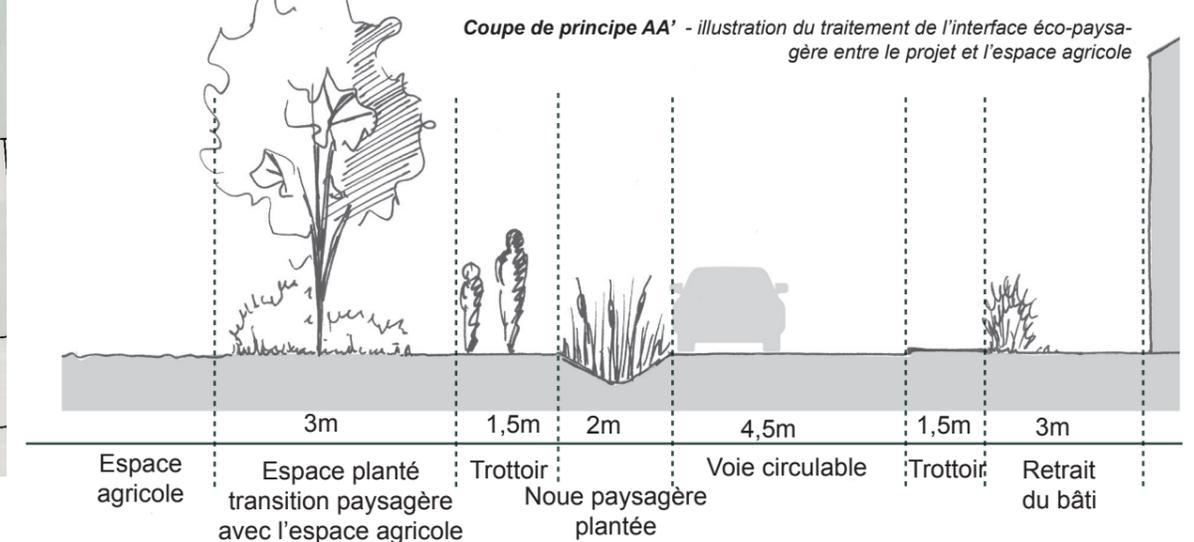


Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement



Schéma illustratif



Schéma à valeur illustrative des partis d'aménagement



### LÉGENDE

-  Noues paysagères
-  Bassin de rétention paysager
-  Connexions possibles en phase E
-  Sens de la pente
-  Points bas

### Prescriptions opposables :

- Terrain naturel marqué par la topographie pentée vers les 4 points cardinaux avec un point culminant sur le mamelon.
- Récupération des eaux de ruissellement des espaces publics/collectifs vers des noues paysagères de rétention/infiltration/transfert vers des bassins situés aux points bas du site. Le dimensionnement et la nature de ces ouvrages seront réalisés par l'aménageur.
- Deux des points bas du site se trouvent en situation de proue sur la RD 124 et sur la Route des Serves. Le principe est de coupler fonctionnalité hydraulique, mise en valeur paysagère et usages collectifs sur ces espaces structurant d'entrée de quartier.

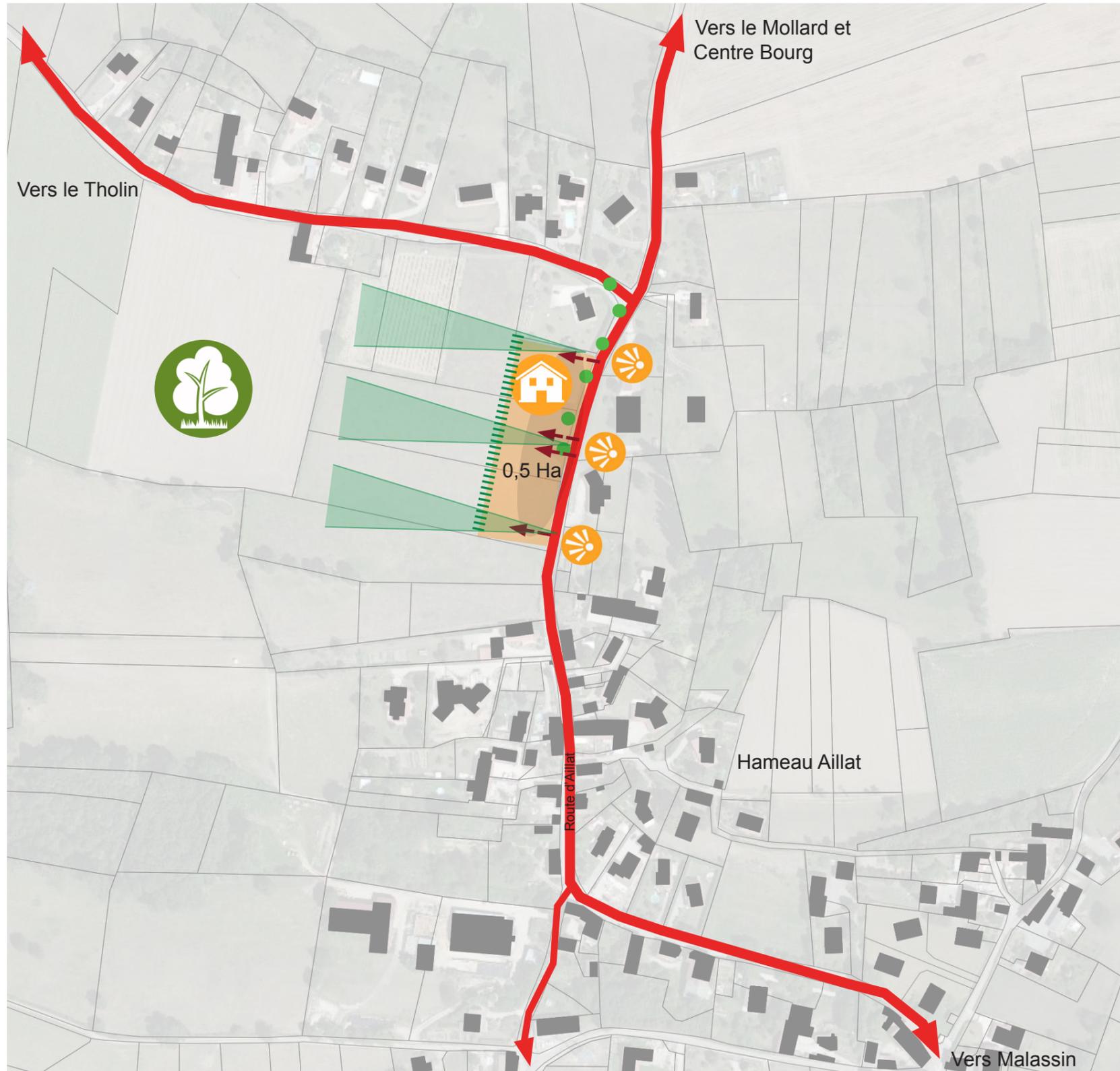


Image de référence illustrative

Exemples de noues paysagères et de bassin de rétention paysagés

# OAP 2 - SITE AILLAT

# SYNTHÈSE JUSTIFICATIVE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LOCALISATION

## LEGENDE

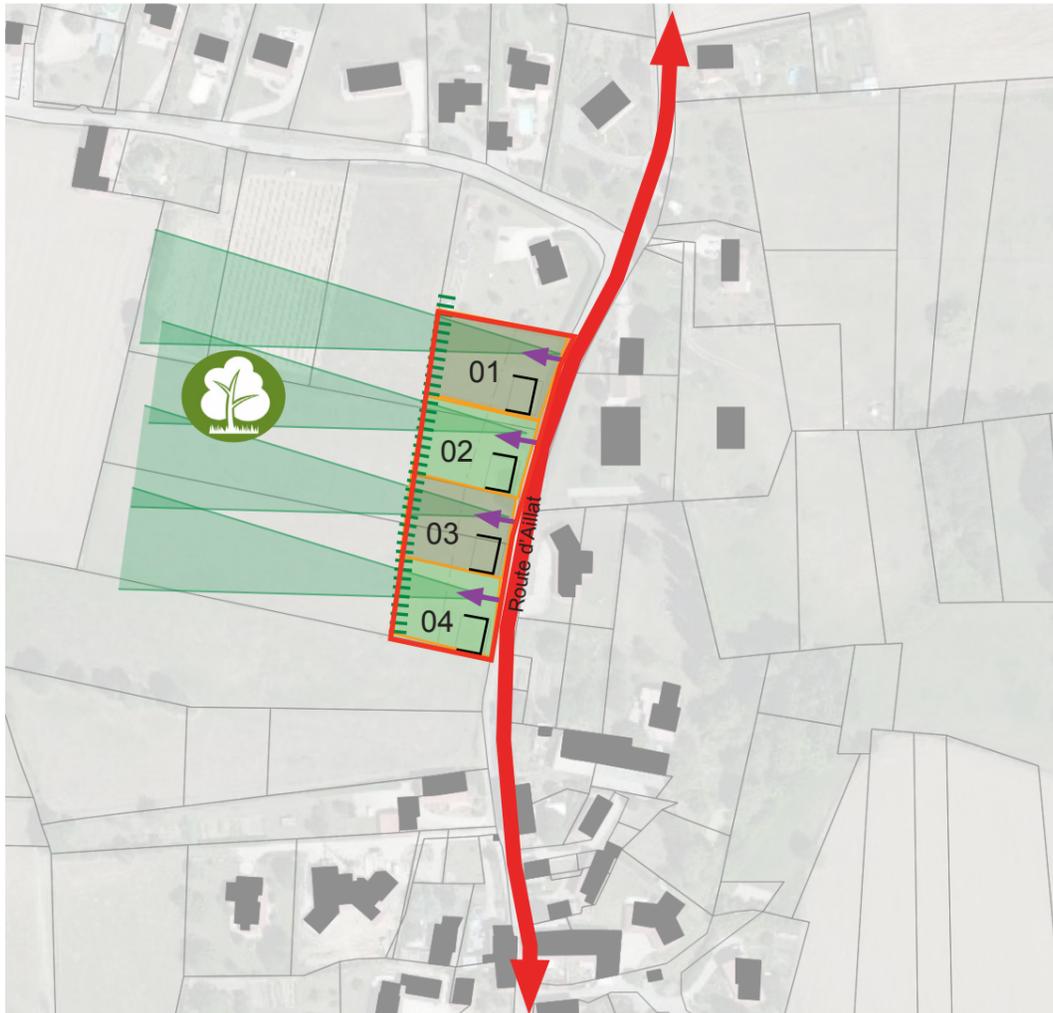
- Voies périphériques existantes
- Accès existants
- Interface végétale existante
- Vues remarquables sur le grand paysage à valoriser
- Secteur d'extension possible 0,5 Ha
- Accès aux lots
- Interface éco-paysagère avec l'espace agricole à traiter avec soin
- Point de vue sur le paysage à valoriser et préserver par gestion des implantations bâties

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Synthèse des données opposables



Schéma opposable



LEGENDE

- Voies périphériques existantes
- Secteur d'extension 0,5 hectares environ
- Parcelles privées découpées
- Principes d'implantation des bâtiments et alignements
- ← Accès aux lots
- ||||| Traitement de l'interface paysagère/agricole/urbaine
- / / / / / Echappées visuelles sur le grand paysage à valoriser par gestion des implantations bâties
- Grand paysage valorisé

**PROGRAMMATION**

**Lots libres contraints**

LOT 1 : 1400m<sup>2</sup>  
 LOT 2 : 1200 m<sup>2</sup>  
 LOT 3 : 1200 m<sup>2</sup>  
 LOT 4 : 1200 m<sup>2</sup>

**TOTAL = 4 logements**  
**Pourcentage des surfaces cessibles 100%**

> Gérer les implantations avec des lots libres «encadrés» pour maîtriser le front bâti sur rue et maintenir les qualités paysagères du hameau.

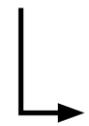


Schéma opposable



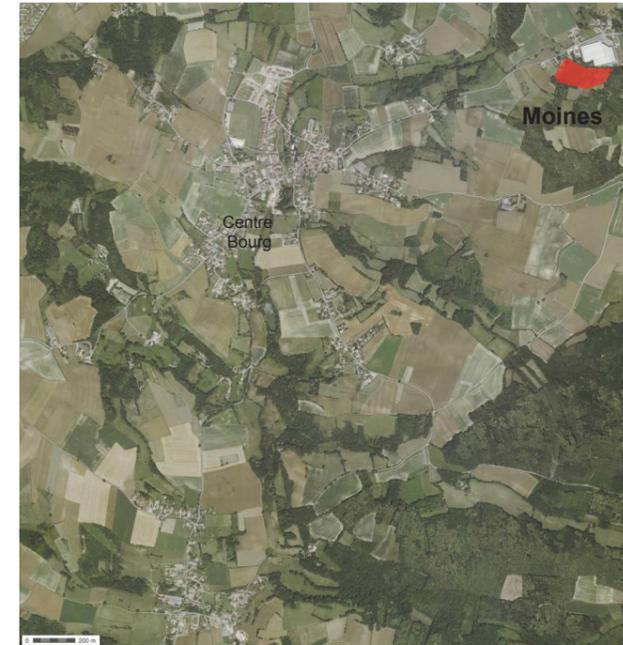
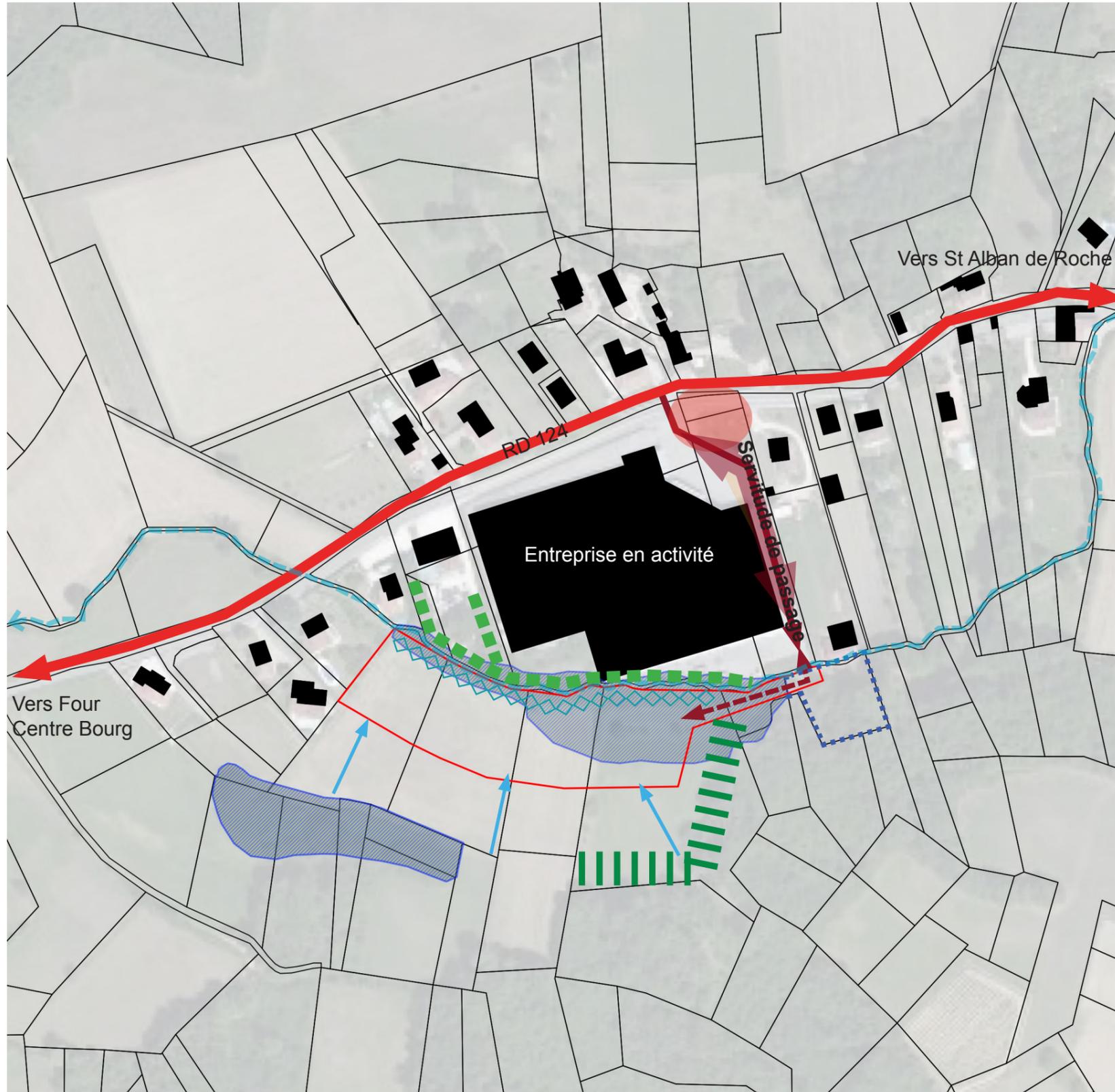
- Principes d'implantation du bâti applicables :
- - - Implantation avec 5 m de recul depuis la voie publique
  - Implantation sur une des deux limites séparatives
  - Emprise constructible
  - Principe d'implantation simulé ( à titre indicatif)



◀ Exemple illustré de lots libres «encadrés» par un «guide de conception» annexé à l'autorisation d'urbanisme et explicité par un architecte-conseil au futurs pétitionnaires

# OAP 3 - SITE DES MOINES

# SYNTHÈSE JUSTIFICATIVE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LOCALISATION

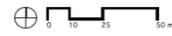
## LEGENDE

- Voies existantes
- ➔ Accès possible au site (continuité de la servitude de passage existante pour accès à la parcelle propriété de la commune de l'Isle d'Abeau)
- Zone technique à conserver - Transformateur EDF
- Zone humide
- - - Cours d'eau intermittent
- | | | Lisière boisée à préserver
- ➔ Sens de la pente (fort dénivelé )
- - - Haie a protéger
- Gestion des eaux pluviales extensives en points bas du site + Enjeux de protection du cours d'eau et ses abords de nature humide
- Secteur d'extension de 1.08 Ha environ



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Synthèse des données opposables



### LEGENDE

- Voie existante
- Accès possible au site (servitude de passage existante pour accès parcelle propriété de la commune de l'Isle d'Abeau)
- - - Ruisseau - exutoire possible pour gestion des eaux pluviales du projet
- Sens de la pente (fort dénivelé)
- Zones humides
- ◇ Gestion des eaux pluviales extensives en points bas du site + Enjeux de protection du cours d'eau et ses abords de nature humide

### Prescriptions opposables

- - - → Principe d'accès préférentiel au secteur d'extension au droit de la voie existante (servitude de passage) permettant de limiter les ouvrages de franchissement du cours d'eau et leur démultiplication
- Franchissement du ruisseau à mettre à niveau pour circulation PL
- | | | Lisière boisée à préserver
- ■ ■ Haie à protéger
- ◇ Respecter un recul de 10m minimum depuis la berge sud du cours d'eau et sa ripisylve afin de minimiser l'impact des aménagements sur le fonctionnement hydraulique et le milieu naturel (préservation du caractère humide du secteur), tout en profitant de ce recul pour gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées de l'opération  
  
Dans le cas où une voie de desserte interne serait nécessaire, il faudra privilégier un positionnement en partie basse du site (cf. coupe ci-contre) pour permettre l'accès à la (ou les) plateforme(s) à créer et minimiser les mouvements de terrains  
Éviter le secteur potentiellement sensible au regard du critère «prairie sèche»
- Périmètre d'opération d'extension de 1.08 Ha

*A titre informatif, si l'on positionne les équipements de l'opération tel que présenté sur la coupe ci-contre, le périmètre offre un potentiel constructible (déduit la voie potentielle et les 10m de recul par rapport à la berge sud du cours d'eau) de +/- 6600 m<sup>2</sup>.*

### Coupe schématique AA'

