

St-Quentin  
Fallavier



# Commune de Saint Quentin Fallavier



## Plan Local d'Urbanisme

Approbation - Pièce n° 5 : Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé le 8 juin 2020 / Rendu exécutoire le 18 juin 2020





## Table des matières

<b>1</b>	<b>Secteur Bel Air .....</b>	<b>6</b>
	Les implantations bâties et l'organisation du site .....	6
	La végétalisation .....	6
	La gestion des eaux pluviales .....	7
	Les clôtures .....	7
<b>2</b>	<b>Secteur de la Pontière .....</b>	<b>9</b>
	Les implantations bâties et l'organisation du site .....	9
	La végétalisation .....	10
	La gestion des eaux pluviales .....	10
	Les clôtures .....	10
<b>3</b>	<b>Secteur Montjay .....</b>	<b>15</b>
	Les implantations bâties et l'organisation du site .....	15
	La végétalisation .....	15
	La gestion des eaux pluviales .....	16
	Les clôtures .....	16
<b>4</b>	<b>Secteur Les Alouettes.....</b>	<b>18</b>
	Les implantations bâties et l'organisation du site .....	18
	La végétalisation .....	18
	La gestion des eaux pluviales .....	19
	Les clôtures .....	19
<b>5</b>	<b>OAP thématique pour la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB).....</b>	<b>21</b>
	Les orientations .....	21
	Palette végétale favorable à la biodiversité .....	23
<b>6</b>	<b>Annexe : la palette végétale préférentielle .....</b>	<b>25</b>

Essences végétales préconisées.....	26
Quelques schémas de plantations.....	35

## Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti et d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

*Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles graphiques signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs.... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.*

**Tous les schémas constituent des principes à mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité.**

## La notion d'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.
  
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis. Outre la définition donnée ci-avant, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.

Le PLU met en place plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs suivants :

- Secteur Bel Air
- Secteur la Pontière
- Secteur Montjay
- Secteur Les Alouettes

Une OAP thématique trame verte et bleue doit aussi permettre de guider les aménagements.

**Le programme potentiel des secteurs d'OAP :**

Secteurs	Hors contrainte zone C PEB	Sous contrainte zone C PEB
	Nb potentiel de logements	Nb potentiel de logements
OAP Bel Air		15
OAP Pontière	160	
OAP Montjay	30	
OAP Alouettes	10	

Les densités moyennes potentielles sont d'environ :

Secteurs	
OAP Bel Air	9 logts/ha
OAP Pontière	46 logements/ha
OAP Montjay	15 logts/ha
OAP Alouettes	33 logts/ha

## 4 Secteur Les Alouettes

Le site est situé dans le quartier de Montjay.

L'enjeu est de :

- Optimiser le potentiel foncier
- Tout en maintenant les structures paysagères et en restant à l'échelle du site.
- Inciter à une organisation d'ensemble et un fonctionnement adapté.



Les principes d'aménagement indiqués sur le schéma suivant doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

Les principaux principes à mettre en œuvre sont les suivants :

### Les implantations bâties et l'organisation du site

La forme urbaine attendue est celle d'un habitat individualisé de hauteur maximale R+1 +c accolés ou non.

Une voirie structurante interne devra distribuer l'ensemble du site, un accès unique est admis sur la rue des Alouettes.

Les implantations bâties devront permettre de maintenir les espaces arborés identifiés au schéma. Ces espaces seront soit privés soit intégrés dans une aire d'agrément collective.

Les constructions s'implanteront avec la plus grande dimension de la construction orientée au sud de façon à maximiser l'éclairage naturel et l'utilisation des dispositifs d'énergie solaires qui pourraient être installés.

### La végétalisation

Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

Des transitions paysagères plantées seront aménagées aux pourtours du site.

Les espèces végétales devront intégrer le plus, possible la palette végétale proposée en annexe du présent document.

## La gestion des eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser les sols et à amplifier les phénomènes de ruissellement torrentiel. Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- de retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- de favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés prioritairement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, et en complément à l'échelle de la parcelle. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

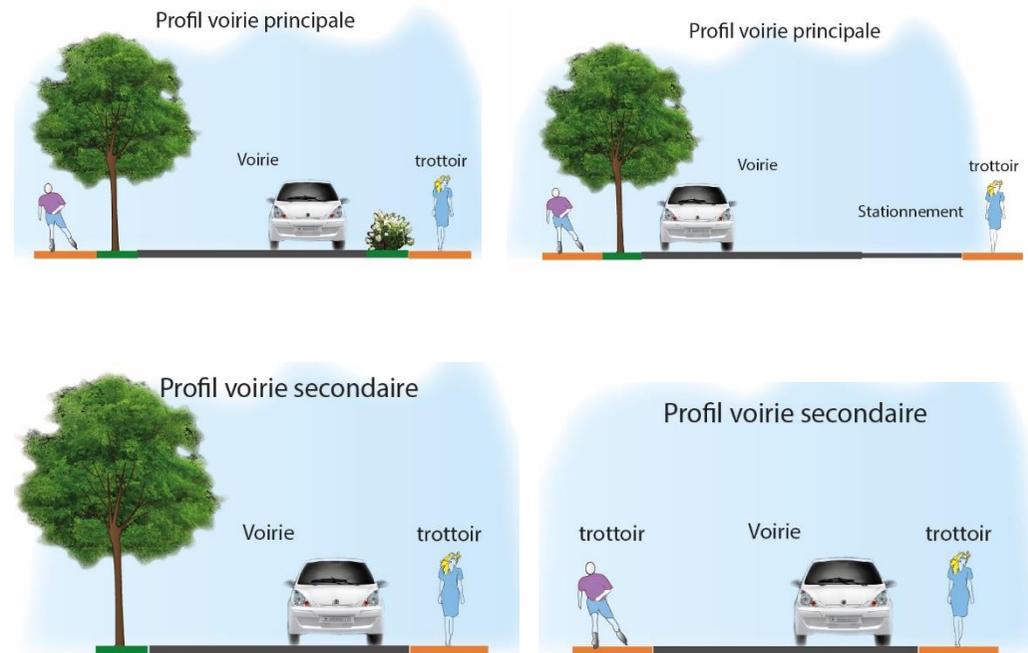
En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Enfin, l'imperméabilisation des sols sera limitée ; les opérations d'aménagement et de construction devront réserver au minimum 20% de la surface du tènement objet de l'opération à des surfaces végétalisées

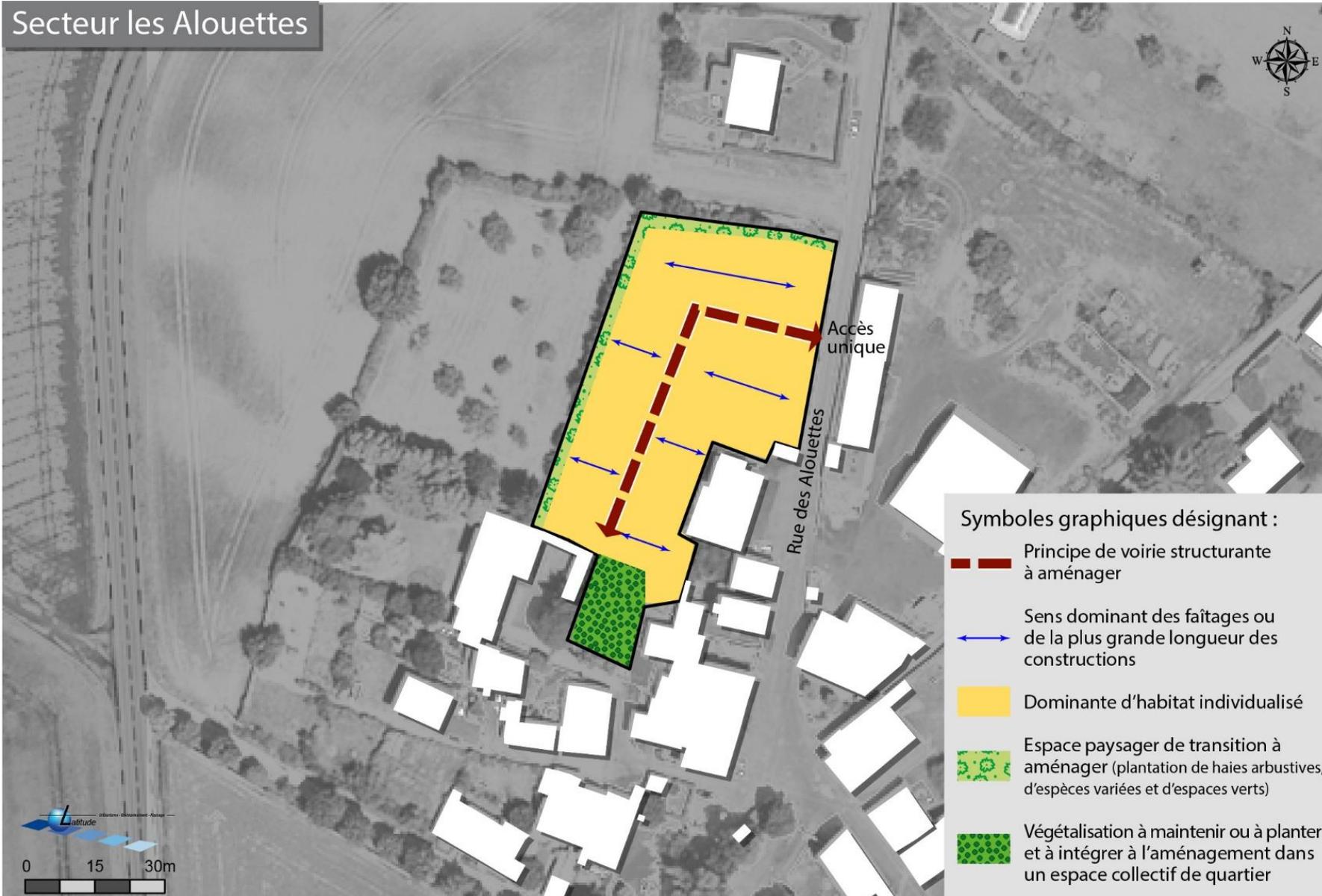
## Les clôtures

Les clôtures seront végétalisées, les murs pleins autorisés de façon limitée et ponctuelle aux abords des accès ou en continuité d'annexes ou de piscines.

## Typologies de voiries à aménager



Secteur les Alouettes



- Symboles graphiques désignant :**
-  Principe de voirie structurante à aménager
  -  Sens dominant des faitages ou de la plus grande longueur des constructions
  -  Dominante d'habitat individualisé
  -  Espace paysager de transition à aménager (plantation de haies arbustives, d'espèces variées et d'espaces verts)
  -  Végétalisation à maintenir ou à planter et à intégrer à l'aménagement dans un espace collectif de quartier