

Délibération

Approbation : 29 septembre 2025



MODIFICATION n°3 du PLUi - PIÈCE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur de Bièvre Isère

I - GÉNÉRALITÉS

Les modifications du Code de l'Urbanisme - issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 Mars 2014, les deux nouvelles ordonnances publiées à la fin de 2015 - introduisent et précisent le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par les articles L.151-6° et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout en respectant les orientations définies par le PADD, elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés au titre du L 151-41).

Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

32 des 41 communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Les communes n'ayant pas d'OAP sont des pôles villages (Arzay, Brion, Semons, Marnans, Bressieux, Montfalcon et Bossieu) et la commune de Le Mottier dont les capacités sont morcelées.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets répondant par ailleurs aux exigences des documents supra communaux et des lois.

Le PLUI de Bièvre Isère comprend au total 117 OAP

II – GÉNÉRALITES SUR LES PRESCRIPTIONS (APPLICABLES À TOUTES LES OAP)

Voirie

Pour toutes les opérations d'une certaine taille, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau interne aux îlots de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulaire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers existants et nouveaux quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte secondaires répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc...

Stationnements

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être effectué :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples
- Matériaux, etc.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.
- Par ailleurs, toutes les opérations d'une certaine taille devront chercher à mutualiser le stationnement au niveau des visiteurs.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement encouragée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par les voiries périphériques.

La forme des constructions et le choix des matériaux

- Proposer des formes de bâtiment optimales pour minimiser les besoins énergétiques : plus une construction sera compacte, plus les surfaces d'échange avec l'extérieur seront réduites
- Favoriser les bâtiments compacts et groupés (maison mitoyenne, habitat intermédiaire...), plus économes que les bâtiments isolés
- Choisir des matériaux offrant une bonne isolation pour éviter la sensation d'inconfort et réduire le besoin de chauffage.

Illustration indicative des typologies intermédiaires ou villas en bande

La densification raisonnée et adaptée au territoire, en particulier dans les communes des pôles villages aux pôles relais du PADD, ou dans les quartiers et secteurs aujourd'hui pavillonnaires, est l'enjeu essentiel d'un certain nombre d'OAP. Tendre vers des formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et plus vertueuses permettra de proposer des produits répondant aux besoins d'une population diversifiée sur l'ensemble du territoire et permettra également de partager cet enjeu.

Cette mixité pourrait aller vers des formes illustrées ci-dessous :



Traitement paysager des espaces non bâtis et des limites

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de plantations, pouvant inclure les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les trois strates devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Les pieds des arbres devront être, au minimum, enherbés.

Les essences plantées devront être locales.

Cheminements piétons / modes doux

Les liaisons douces créées seront déconnectées de la voirie, et devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés dans la mesure du possible d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

Périmètres de réciprocité

Certaines OAP sont concernées par des périmètres de réciprocité dus à la présence à proximité d'exploitations agricoles, notamment les OAP n°4 de Champier, n°2 Sillans et n°1 Saint Paul d'Izeaux.

Dans ces périmètres, l'article L 111-3 du code rural s'applique :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

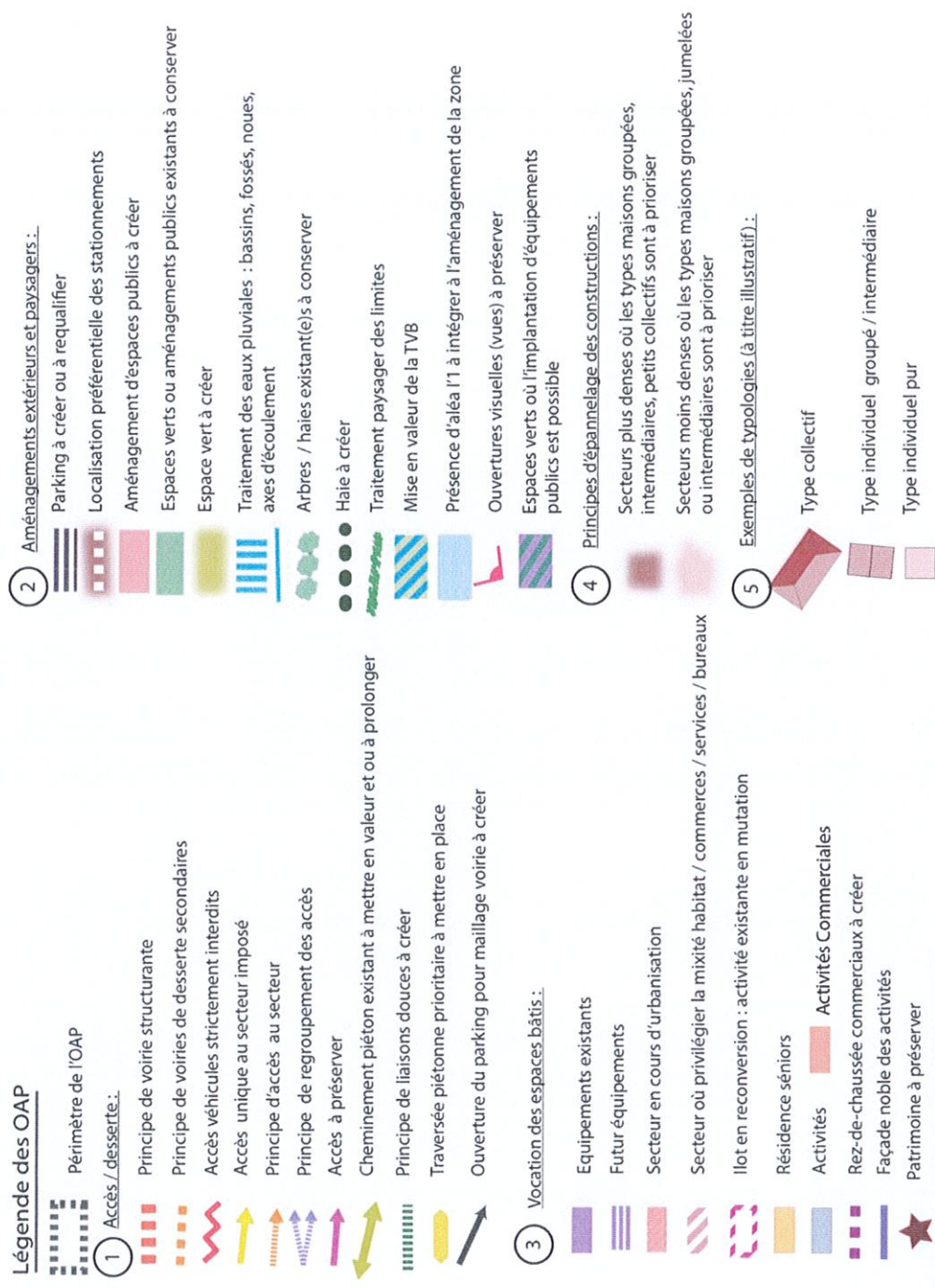
III- PRÉSENTATION DU CONTENU DES OAP

Chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier.

Chacune d'entre elles peut comporter les chapitres ci-après :

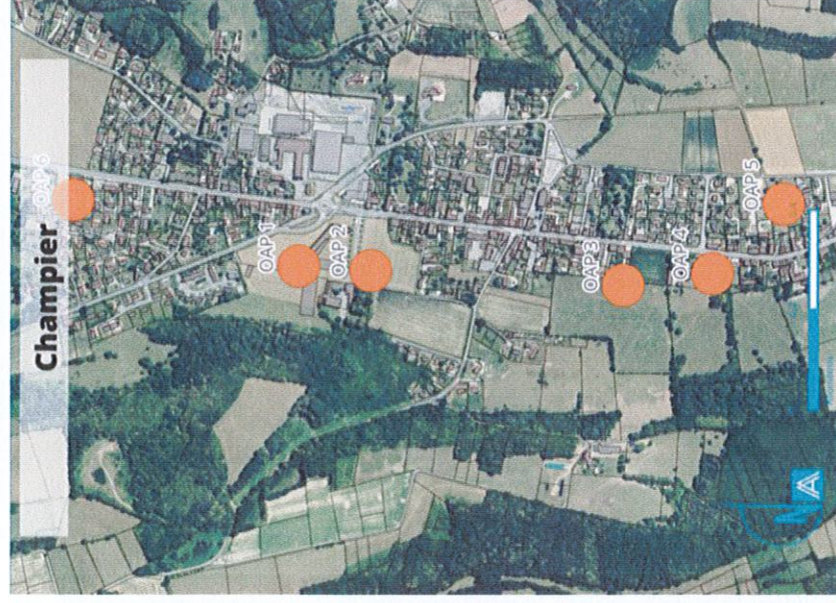
- Localisation des OAP sur la commune
- Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés
- Densités : il est à noter que celles-ci s'appliquent soit à l'opération d'ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l'ensemble de l'opération), soit à chaque permis
- Sensibilités environnementales
- Orientations et principes d'aménagement

Légende générale commune à toutes les OAP



CHAMPIER

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés :

Les OAP de la commune de Champier se situent dans la partie centrale de la commune autour du centre bourg de la commune, la plupart en rempiissage d'une partie de grandes dents creuses, à l'exception de l'OAP n°6 qui est localisée dans le quartier de Gayat.

L'OAP n°1, classée en zone 1AUe est destinée à accueillir un équipement intercommunal géré par le département : un collège. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été sélectionnée suite à un concours et l'OAP est basée sur le plan masse retenu sur un environ 5,2ha.

L'OAP n°2, classée en zone 1AUb, est destinée à accueillir des logements, des commerces ainsi qu'une maison de santé, avec une certaine densité pour conforter le bourg à proximité de la centralité commerciale de l'allée des acacias. Elle englobe le sud de la parcelle AB938 sur une superficie de 1,3ha et le domaine du Chatelard.

L'OAP n°3 regroupe deux secteurs à urbaniser, le secteur 1AUb le long de la route départementale 1085 englobant la parcelle AB203 sur une superficie d'environ 5000m² et le secteur 1AUc sur l'arrière de l'urbanisation englobant la partie est de la parcelle AB204 sur une superficie d'environ 1,3ha.

L'OAP n°4, en zone UB, englobe le sud de la parcelle AB201 sur une superficie d'environ 4500m², le long de la route départementale 1085.

L'OAP n°5, en zone UB, englobe un ensemble de parcelles en dent creuse dans le tissu (AB151, 152 et 856) et représente une superficie d'environ 6600m². Elle se situe sur la route du stade.

L'OAP n°6, en zone UB, englobe les parcelles A146 et A 0561. Elle constitue une véritable dent creuse au nord du centre bourg sur une superficie d'environ 5000m².

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°2 : tendre vers 35 logements / hectare

OAP n°3 : tendre vers 17 logements / hectare

OAP n°4 : tendre vers 14 logements / hectare

OAP n°5 : tendre vers 12 logements / hectare

OAP n°6 : tendre vers 13 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Pour les OAP n°1 et 2 : alignements de platanes taillés en « tête de chat » qui présentent un intérêt paysager et écologique. Prise en compte des risques naturels et de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ces secteurs.

Pour les OAP n°3 et 6 : Prise en compte des risques naturels et de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ces secteurs.

Pour l'OAP n°4 : Prise en compte de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ce secteur.

CHAMPIER

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1 :

Cette OAP est destinée à permettre l'implantation du futur collège et de ses équipements, équipement structurant qui va créer une dynamique et une attractivité sur la commune de Champier. Cet ancien secteur agricole est amené à évoluer notamment du fait de son enclavement entre le bourg ancien et les nouvelles constructions du quartier de la Côte St Jean.

- Créer une voirie structurante connectée sur le rondpoint et la RD502 qui permette la desserte en bus de ce nouvel équipement et leur stationnement ponctuel lors des entrées sorties de collégiens.
- Créer une voirie secondaire, doublée d'un cheminement doux et de stationnement qui permette l'accès au site pour les véhicules légers, les cycles et les piétons et créer en arrière-plan de la RD1085 une circulation apaisée.
- Conserver au nord-est du site un potentiel foncier.
- Prendre en compte l'axe d'écoulement qui traverse le site du nord au sud dans son aménagement et gérer ce « passage de l'eau ».
- Préserver l'accès au Châtelard ainsi que le double alignement d'arbre de part et d'autre de l'allée

OAP n°2

- Proposer un maillage viaire dans ce secteur qui permette de le relier aux différentes voies qui le bordent sans créer d'impasse, pour relier ce futur quartier à son environnement bâti. Traiter ces voiries de manière paysagère avec des plantations d'arbres.
- Réaliser un maillage piéton qui permette également de traverser ce nouveau quartier et de le relier au centre bourg (Mairie Ecole) par une alternative à la RD1085.
- Préserver l'accès au Châtelard ainsi que le double alignement d'arbre de part et d'autre de l'allée
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Privilégier un îlot mixte le long de la RD1085 en vis-à-vis des commerces existants de l'autre côté de la voie.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Sur le reste du site proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs.
- Préserver le patrimoine sur le domaine du Châtelard en attente d'un projet de valorisation.

CHAMPIER



OAP n°3

- Desservir le site par un double accès depuis la RD1085 et créer une voirie confortable, également pour les piétons, le long de la limite sud du secteur pour desservir les deux zones AU.
- Interdire d'autres accès sur la RD1085.
- Depuis la voirie créée au sud, accéder à la zone 1AUc
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Pour la zone 1AUc il est attendu du projet une insertion architecturale, paysagère et environnementale qualitative des nouvelles constructions vis-à-vis des zones bâties et agricoles environnantes.

OAP n°4

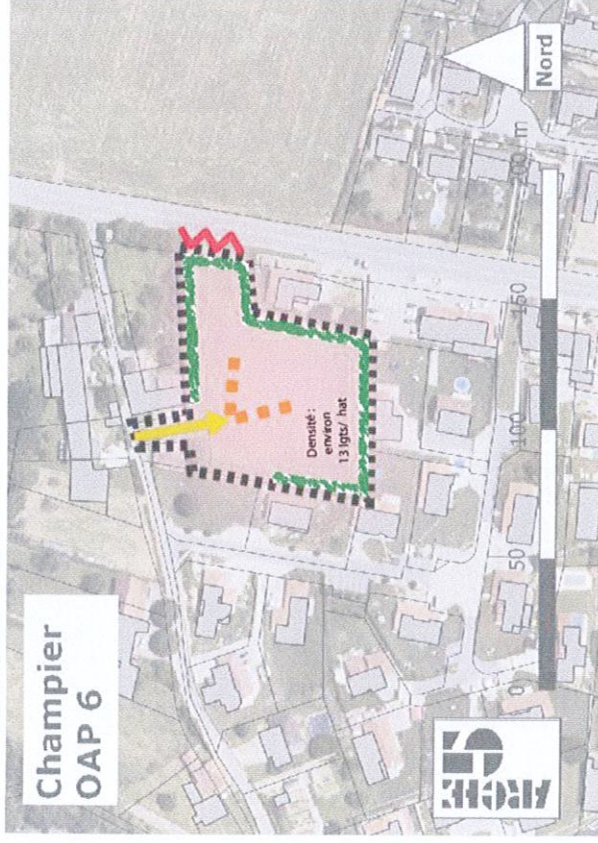
- Desservir le site par un accès unique depuis la RD1085.
- Interdire d'autres accès sur la RD1085.
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- Préserver dans la limite du possible les arbres existants
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

L'OAP n°4 est concernée par un **périmètre de réciprocité** (voir chapitre II généralités).

OAP n°5

- Desservir le site par un accès unique depuis la rue du stade.
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Préserver dans la limite du possible les arbres existants.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

CHAMPIER



OAP n°6

- Desservir le site par un accès unique depuis le chemin du Gayat.
- Interdire l'accès depuis la RD1085
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.