

**DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE**  
**COMMUNE DE SAINT GEOIRE EN VALDAINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du PLU en date du :

Le Maire



Les orientations d'aménagement sont des outils facultatifs créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

« Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 ».

Dans ce cadre, L'urbanisation des secteurs concernés par les orientations d'aménagement pourra se développer pendant la durée du P.L.U. par la mise en place d'opérations dont la composition et le plan masse respecteront les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires.

La commune a défini des secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme et nécessitant des orientations d'aménagement :

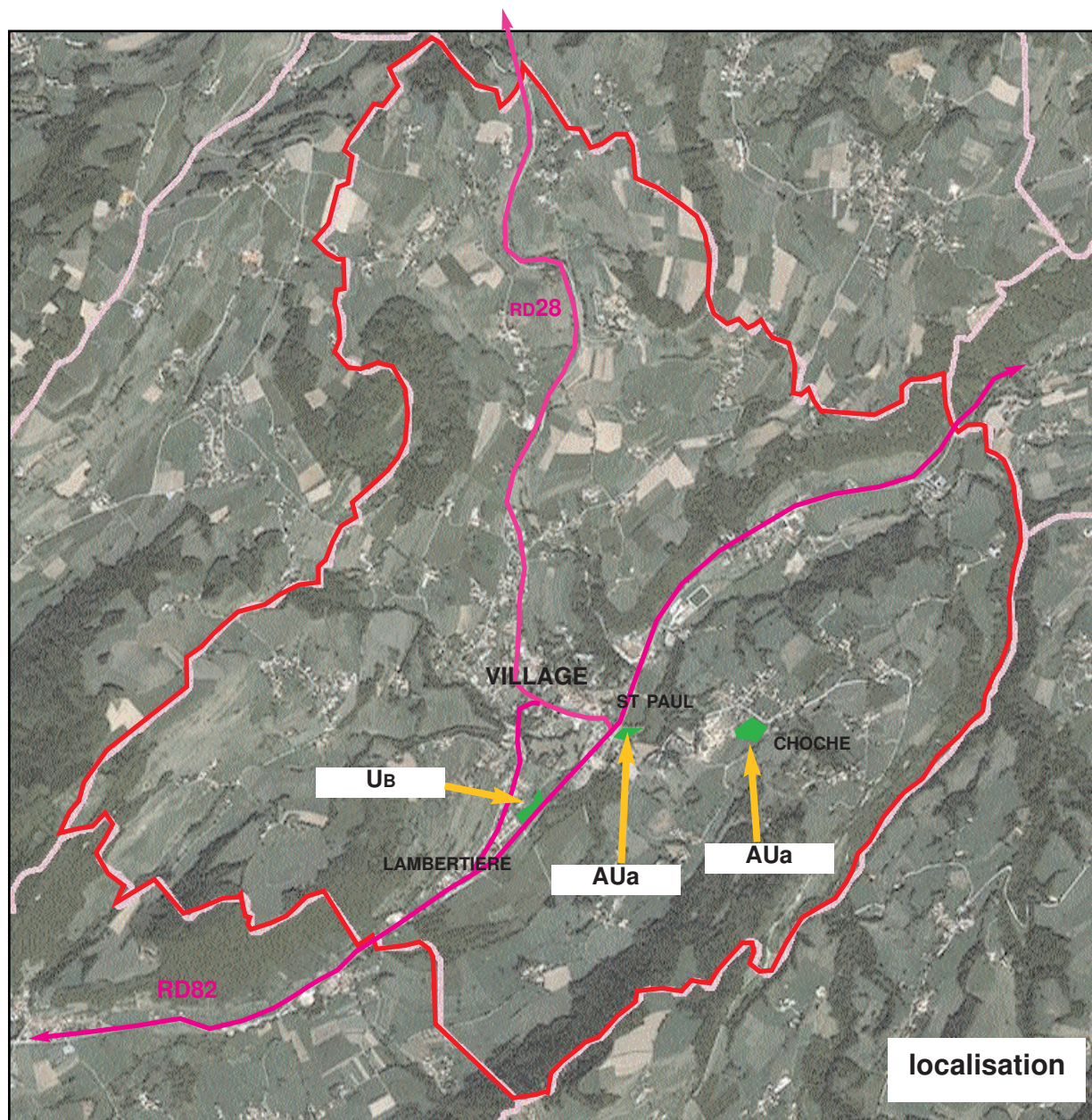
- L'orientation d'aménagement n°1 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de l'îlot situé au pied du village, au quartier Saint Paul, classé en zone AUa
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du secteur situé au hameau du Choché, classé en zone AUa
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de l'îlot situé dans le quartier de la Lambertièrre, classé en zone Ub

La commune a déterminé pour chaque secteur un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions et le tissu urbain existants. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Les zones AU indicée situées à St Paul et Choché et Ub à la Lambertièrre sont des espaces de densification “stratégique” du bourg, particulièrement sensible en terme d’urbanisme en raison de leur localisation à proximité immédiate du centre village et de ses équipements. Elles représentent une possibilité importante de confortation et de structuration du village. La zone AU indicée de Choché est une propriété foncière communale pour 80% de sa surface, c’est donc un espace privilégié pour la réalisation d’opérations de logements répondant aux demandes identifiées sur le territoire communal dans le cadre d’une réponse architecturale innovante et adaptée au site.

Les principaux enjeux sont :

- de permettre l’accueil d’une urbanisation plus dense, en accord avec leur situation centrale et avec la proximité des équipements,
- d’intégrer les projets nouveaux au tissu existant périphérique, qui bien qu’assez assez hétérogène, comportant du logement collectif, du logement individuel et des équipements, présente des lignes de forces paysagères identifiables,
- d’organiser l’espace urbain autour d’espaces publiques ou de liaisons hiérarchisées avec le tissu urbain existant.





### Objectifs, vocation des espaces et justification des choix

- Vocation principale d'habitat sous forme
  - de petits collectifs à St Paul, avec la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou des commerces et services,
  - de maisons groupées à la Lambertièrre dans la continuité du quartier existant et structuré autour du projet de nouvelle gendarmerie,
  - de maisons groupées ou de petit collectif à Choché, sur un terrain communal dont la municipalité souhaite optimiser l'occupation, autant en surface qu'en forme urbaine.
- Permettre l'accueil d'une urbanisation plus dense, bien insérée dans le tissu urbain du secteur et du quartier d'implantation, amenant une offre diversifiée d'habitat et des formes urbaines,
- Affirmer une identité urbaine au secteur d'implantation, plus homogène que les formes et fonctions actuelles,
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, articulant les espaces publics et communs,
- hiérarchiser le traitement des voies publiques en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Structurer l'espace public et lui donner à terme une vraie lisibilité dans le cadre des opérations futures de construction.

Il s'agit de densifier le tissu bâti sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une urbanisation raisonnée, économe de superficie de terrain par la densité "urbaine" de l'occupation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat :
  - à St Paul : habitat groupé ou petit collectif en continuité avec l'ambiance du bourg.
  - à la Lambertièrre : équipement (gendarmerie) et habitat groupé, maisons jumelées et individuelles
  - à Choché : habitat groupé et maisons jumelées
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics ou communs existants.

**Objectifs, vocation des espaces et justification des choix**

- Vocation principale d'habitat sous forme
  - de petits collectifs avec la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou des commerces,
- Permettre l'accueil d'une urbanisation plus dense, bien insérée dans le tissu urbain du secteur et du quartier d'implantation, amenant une offre diversifiée d'habitat et des formes urbaines,
- Affirmer une identité urbaine au secteur d'implantation, en harmonie avec la hauteur des bâtiments environnant, assurer la continuité par l'implantation de bâtiments le long de la RD28f,
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, articulant les espaces publics avec les espaces d'habitat,
- hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Structurer l'espace commun tout en végétalisant au maximum les surfaces dévolues aux stationnement et aux espaces communs.

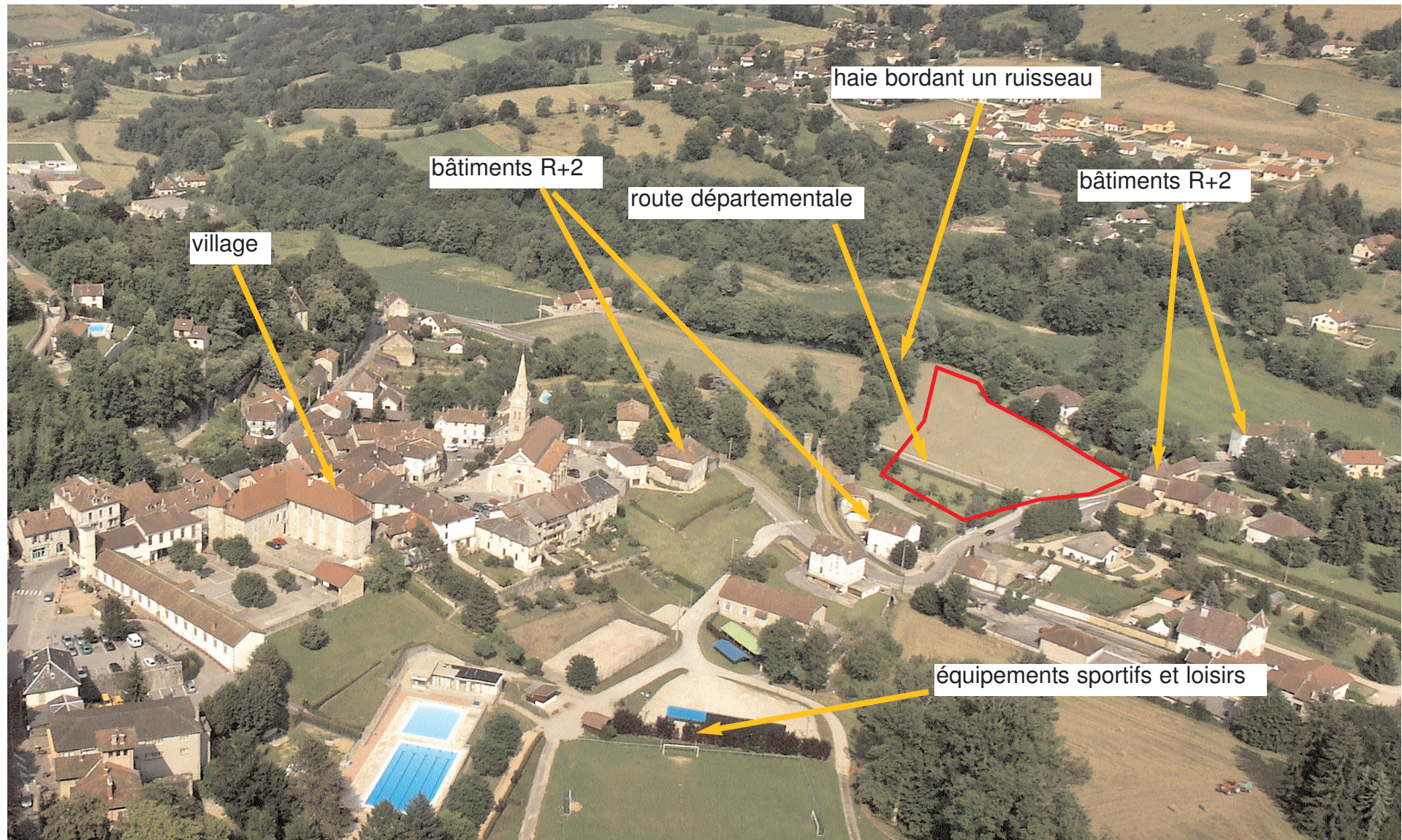
Il s'agit de densifier cette partie du village sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une urbanisation raisonnée, économe de superficie de terrain par la densité "urbaine" de l'occupation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

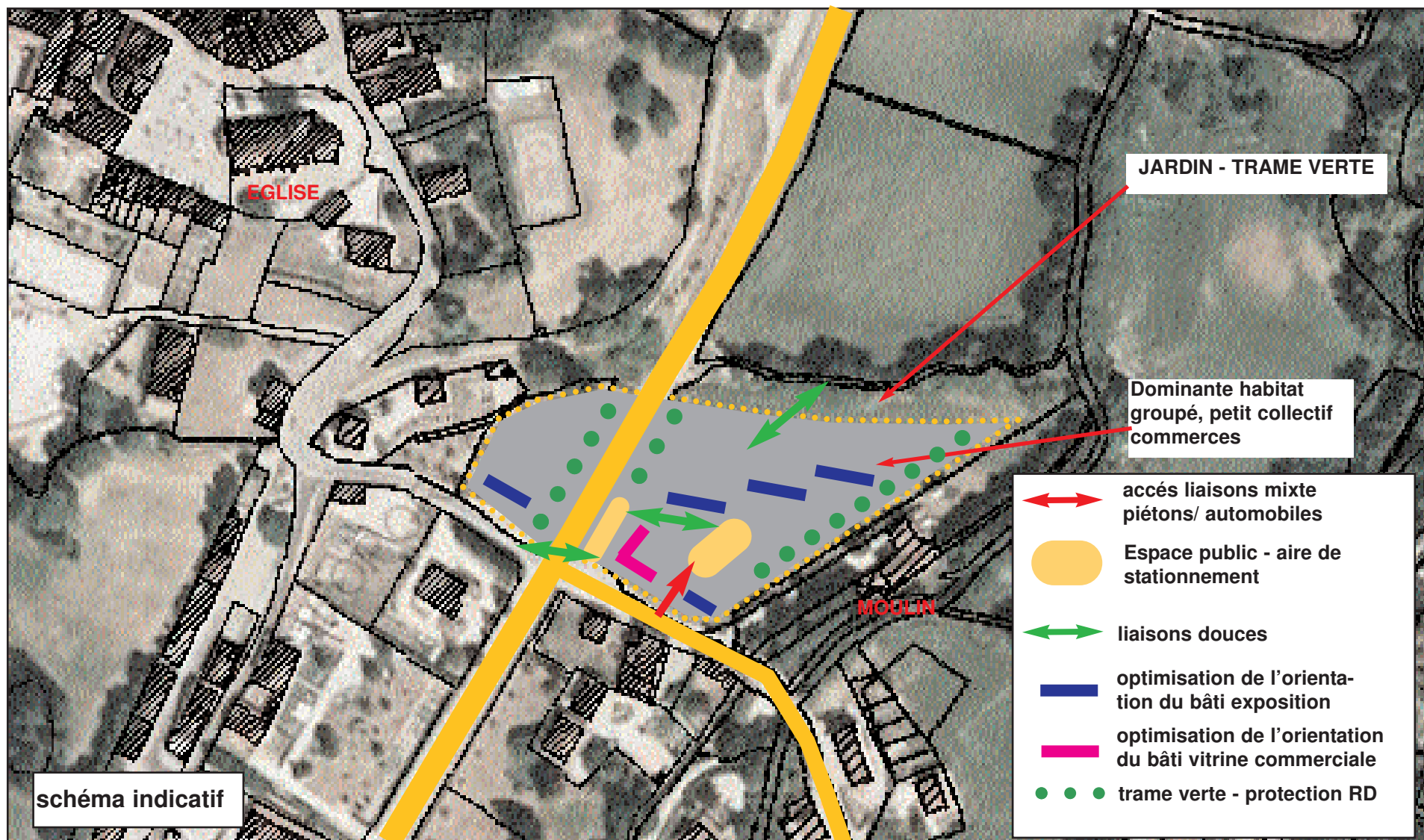
- Typologie de l'habitat : habitat groupé ou petit collectif R+2 - surfaces commerciales en RdC pour les bâtiments sur rue
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée sur le CD28, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- trame verte de protection de la zone d'habitat des nuisances de la route départementale
- Les circulations devront être organisées pour créer la possibilité d'une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.
- l'orientation des bâtiment doit avoir pour objectif l'optimisation de leur exposition.
- la vitrine commerciale sur la route départementale doit être préservée.

**surface : 7309 m<sup>2</sup> - capacité d'accueil : 20 à 25 logements**

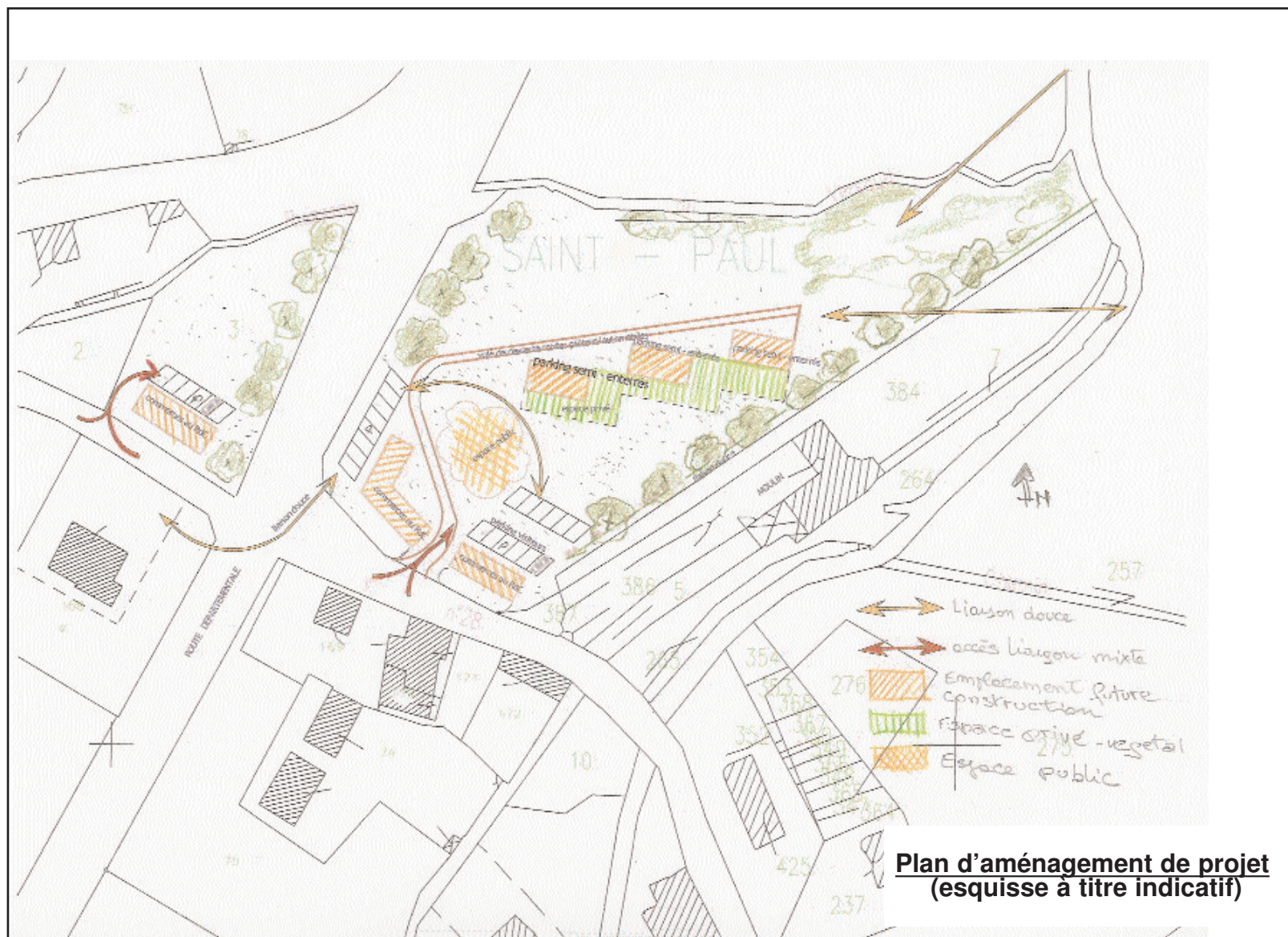




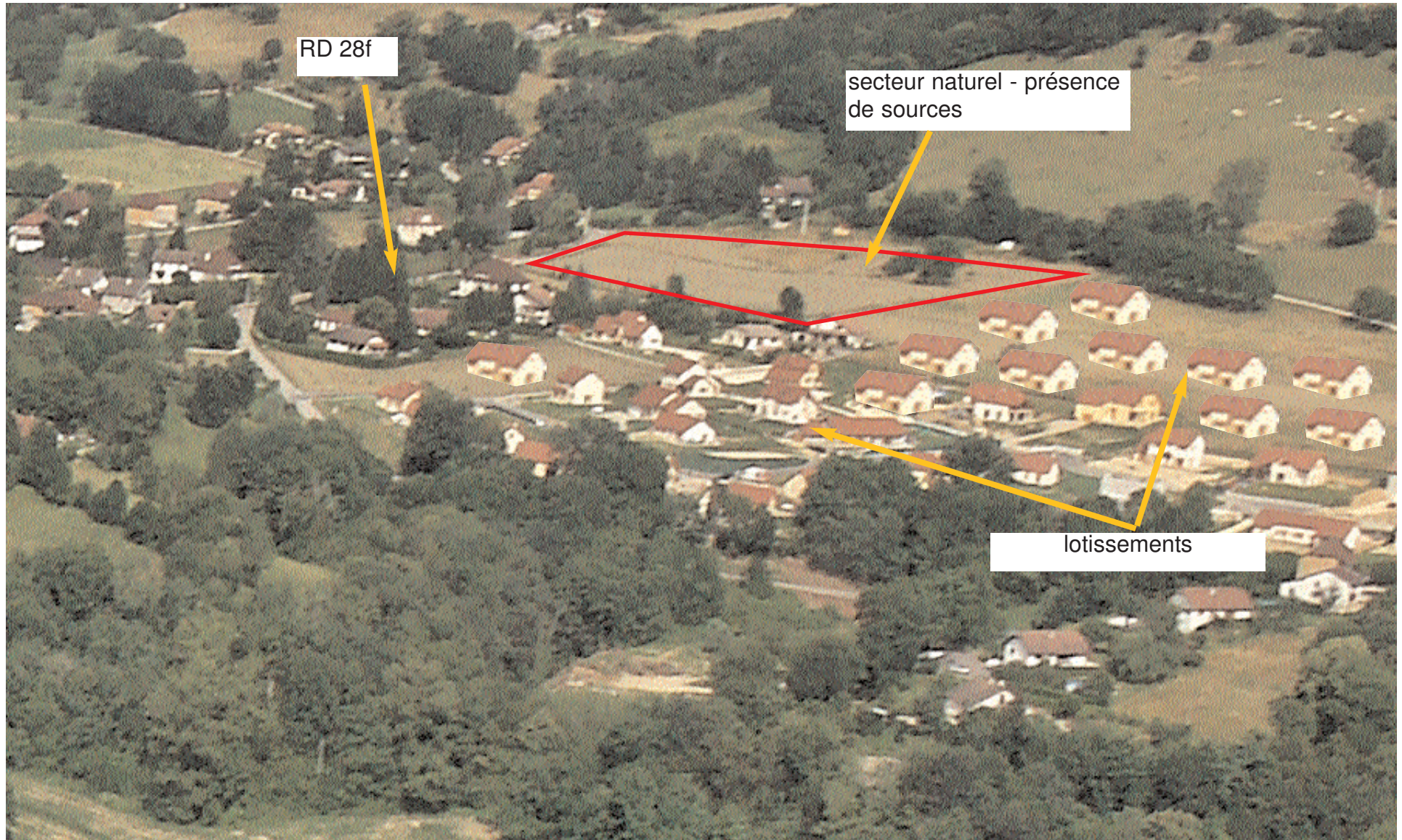














### Objectifs, vocation des espaces et justification des choix

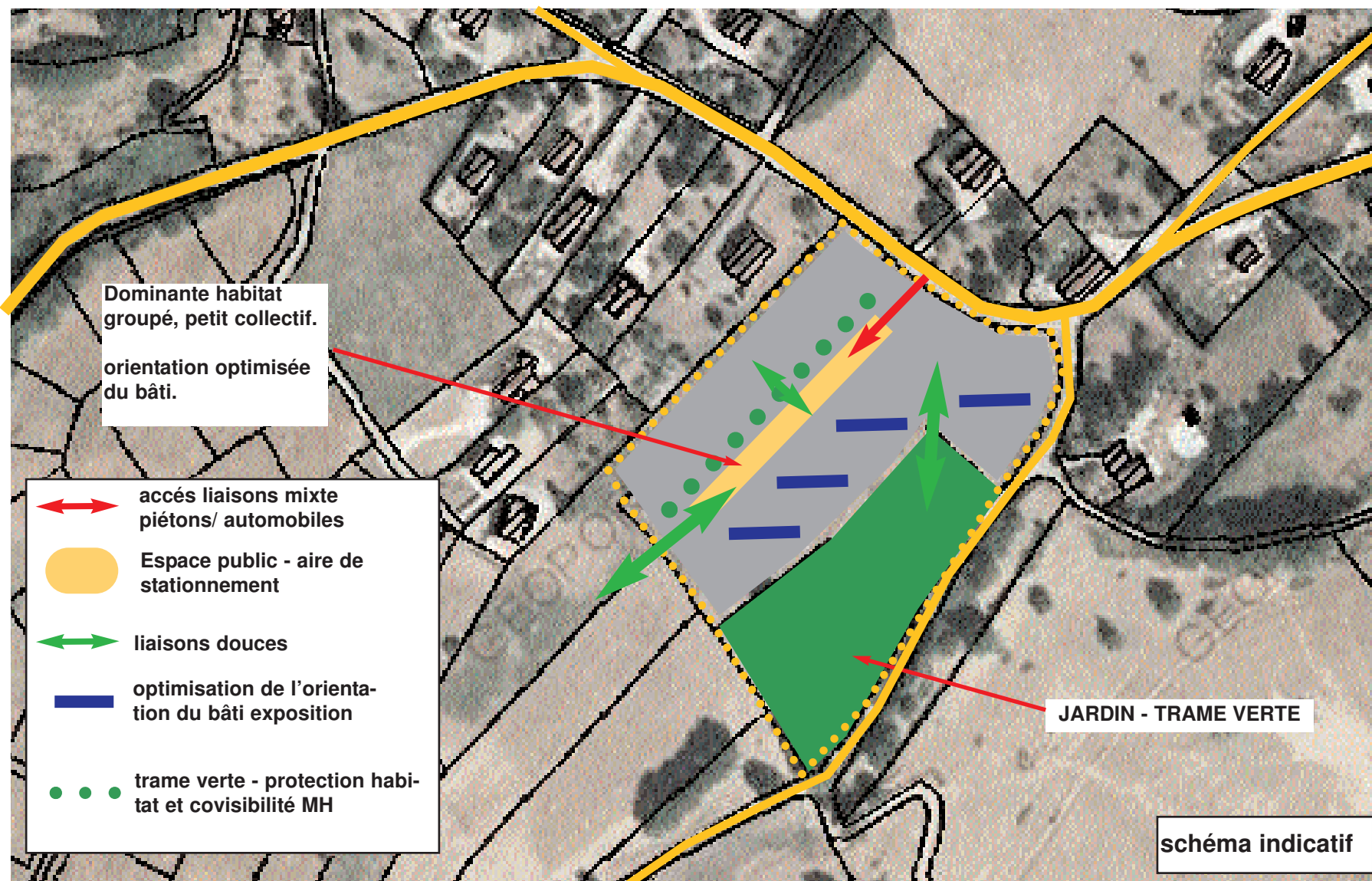
- Vocation principale d'habitat sous forme
  - de petits collectifs ou d'habitat groupé,
- Permettre l'accueil d'une urbanisation plus dense, bien insérée dans le tissu urbain du secteur et du quartier d'implantation, amenant une offre diversifiée d'habitat et des formes urbaines innovantes,
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, articulant les espaces publics futures avec les espaces d'habitat existants,
- hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Structurer l'espace public tout en végétalisant au maximum les surfaces dévolues aux stationnements et aux espaces communs.

Il s'agit de densifier cette partie du hameau, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une urbanisation raisonnée.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : habitat groupé ou petit collectif R+1+C
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée sur le CD28, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- trame verte de protection de la zone d'habitat des nuisances de la route départementale.
- Trame verte de protection visuelle de la zone d'habitat vis à vis des secteurs bâtis existants et intégrant la covisibilité avec les monuments historiques
- Les circulations devront être organisées pour créer la possibilité d'une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.
- L'orientation des bâtiment doit avoir pour objectif l'optimisation de leur exposition.
- Espaces verts de protection de l'urbanisation des terrains amont et des sources présentes dans ce secteur du terrain

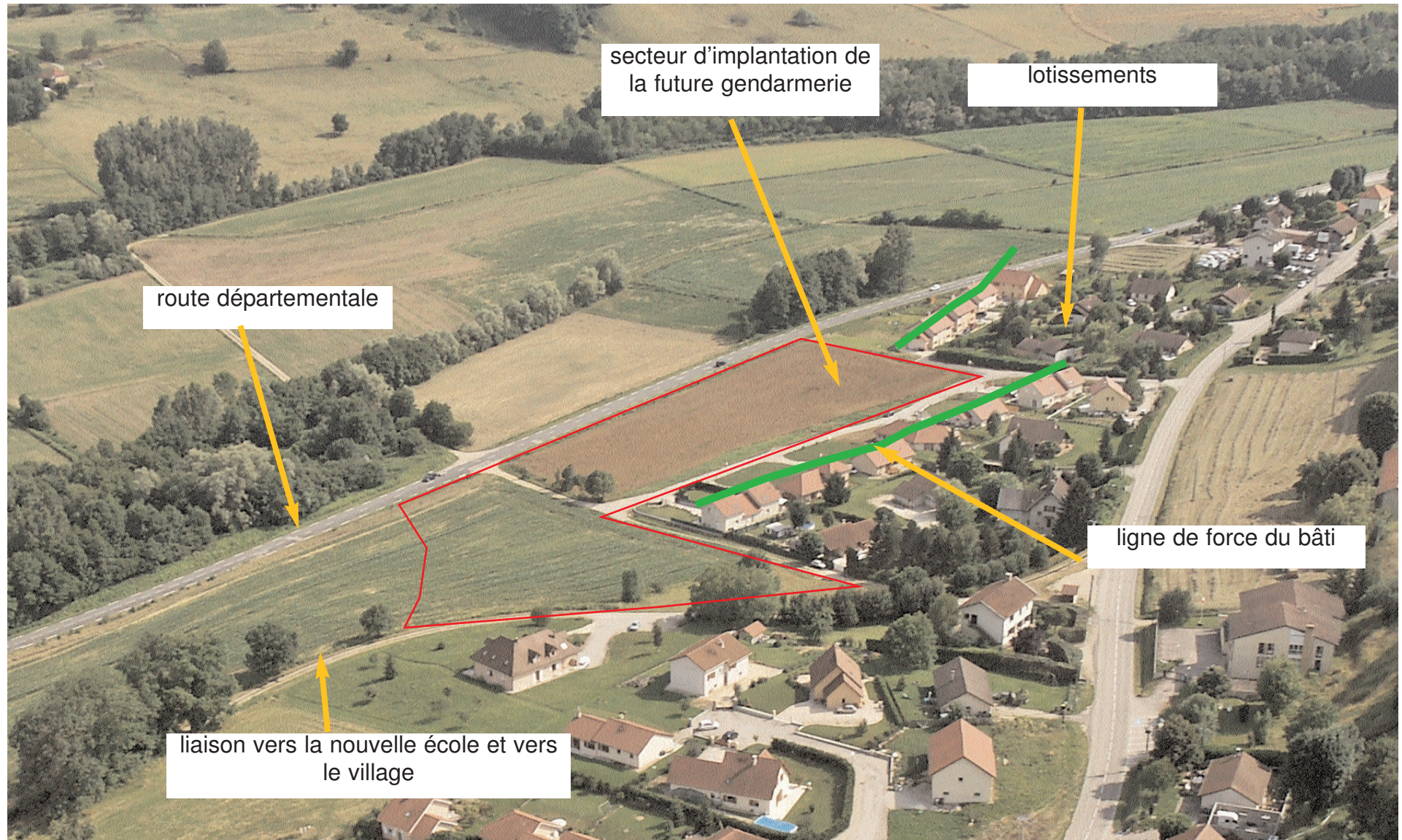
**surface : 11 156 m<sup>2</sup> - capacité d'accueil : 12 à 18 logements**













**Objectifs, vocation des espaces et justification des choix**

- Vocation principale d'habitat sous forme
  - de maisons groupées avec la possibilité d'accueillir des activités tertiaires et services,
- Permettre l'accueil d'une urbanisation bien insérée dans le tissu urbain du secteur et du quartier d'implantation,
- Affirmer une identité urbaine au secteur d'implantation, en harmonie avec la hauteur des bâtiments environnant, assurer la continuité par l'implantation respectant les lignes de force du bâti existant et futur (projet gendarmerie),
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, articulant les espaces communs avec les espaces d'habitat,
- hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Structurer l'espace commun tout en végétalisant au maximum les surfaces dévolues aux stationnements et aux espaces communs.

Il s'agit de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une urbanisation raisonnée, économe de superficie de terrain par la densité "urbaine" de l'occupation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : habitat groupé ou petit collectif R+1+C
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée sur la voirie communale, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- trame verte de protection de la zone d'habitat des nuisances de la route départementale
- Les circulations devront être organisées pour créer la possibilité d'une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.
- l'orientation des bâtiment doit avoir pour objectif l'optimisation de leur exposition.

**surface : 17571 m<sup>2</sup> dont 7000 m<sup>2</sup> d'emplacement réservé gendarmerie - capacité d'accueil : environ 20 logements**

