



## Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP s'étend sur environ 1,8 ha, dont 0,2 ha sont déjà urbanisés et accueillent un logement individuel, soit un total d'1,6 ha ouverts à l'urbanisation.

Il se situe côté Nord du carrefour du chemin de la Rivière et de la RD 51, en bordure de la supérette et du parking public récemment aménagé dans le cadre de l'affirmation d'une polarité secondaire du village complémentaire au coeur du village, plus au Sud, en retrait du flux de la RD 51 sur les coteaux séparant la vallée de l'Hien de la vallée de la Bourbre amont (communes de Panissage et Blandin).

Si le centre-village accueille les principaux équipements (Mairie, école, salle des fêtes, église, cimetière) et les logements collectifs sociaux de la commune, cette polarité secondaire constitue un lieu de passage aujourd'hui urbanisé mais au caractère inachevé.

Il s'agit ainsi, à travers l'OAP, et en cohérence avec l'objectif du PADD de conforter les centralités, de densifier les environs du seul commerce de la commune, pour donner davantage de lisibilité à cette polarité naissante et viabiliser l'activité commerciale présente, vecteur d'animation et garante d'un service de proximité dans le village.

Venant dessiner la limite de l'urbanisation et la future enveloppe urbaine du village, l'OAP vise aussi à préserver les qualités paysagères du paysage bocager de la plaine de l'Hien, au Nord du site. L'intégration paysagère et urbaine des constructions, en lien avec l'environnement bâti existant (un environnement varié, mêlant des grosses bâtisses dauphinoises en pisé à l'alignement de la RD 51 et constructions pavillonnaires récentes en retrait) constitue donc un second enjeu à prendre en compte.

L'OAP doit contribuer tout à la fois à conforter la polarité secondaire de la commune et à parachever l'enveloppe urbaine de la partie basse du village, en lui donnant plus de cohérence et en composant ses franges.

En accompagnement de son aménagement, une réflexion sur les liaisons piétonnes et cyclables à travers la commune, et notamment entre cette polarité secondaire et le coeur de village, pourra être conduite.

## Doissin

### Chemin de la Rivière



## Principes d'aménagement et de programmation

D'une manière générale, les principes de desserte et d'aménagement ne devront pas accentuer le risque de ruissellement de versant et le risque de crue torrentielle, présents sur le secteur.

### • Desserte de la zone

La desserte de la zone s'effectuera au moyen d'une voie interne reliant la RD 51 au chemin de la Rivière. Les conditions d'une desserte sécurisée, le cas échéant au moyen d'un sens unique entrant depuis la RD 51, ou via la création d'un accès depuis le parking public existant, seront étudiées, de façon à limiter les débouchés directs sur la RD.

### • Composition urbaine, forme des logements et programmation

Outre la prise en compte importante de la circulation de la RD 51, le développement de la zone s'organisera de manière à venir conforter la micro-polarité autour du parking public et du commerce existants. Ainsi, en bordure du parking, et sur la parcelle directement voisine du commerce, la forme de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif de hauteur équivalente à celle du commerce et des bâtisses traditionnelles dauphinoises donnant sur la voie (R+1) sera privilégiée. Il s'agira de marquer, par les volumétries et implantations, la polarité.

A l'inverse, à mesure que l'on s'éloigne de ce micro-coeur urbain, l'urbanisation sera de plus en plus paysagère, laissant davantage de place aux espaces verts. La forme des logements privilégiera l'individuel ou les logements groupés, tandis que la limite Nord du périmètre donnant sur l'espace bocager sera libre de toute construction, et occupée par des jardins privatifs.

Enfin, en limite Sud-Ouest du périmètre, le long du chemin de la Rivière, une bande végétale sera aménagée pour favoriser la mise à distance des constructions et prendre en compte le risque de ruissellement présent sur les abords de la voie.

Sur l'ensemble du périmètre, il est attendu un total d'environ 25 à 30 logements, pour une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.





## Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée en deux temps.

## Dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1 - Définitions et Partie 2 - Titre 1 - Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

		 ZONE JAUNE OU HACHUREES JAUNE/ORANGE D'HABITAT INDIVIDUEL	 ZONE ORANGE D'HABITAT INTERMEDIAIRE OU PETIT COLLECTIF
<b>1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE</b>			
<b>Hauteur des constructions</b>		La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est <b>limitée à 6 mètres ou R+1</b> , afin de limiter l'impact paysager en limite de zone.  La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est limitée à 3,50 m.	
<b>Emprise au sol</b>		L'emprise au sol des constructions est <b>limitée à 25 % de la surface du tènement</b> , afin de limiter l'imperméabilisation des sols.	Non réglementé
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes</b>		Les constructions devront <b>s'implanter avec un retrait (mesuré depuis l'alignement de la voie) supérieur à 5 mètres</b> .  <b>Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions</b> dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.	Les constructions devront s'implanter <b>dans une bande de 5 mètres mesurés depuis l'alignement de la voie</b> .  <b>Une implantation différente peut toutefois être autorisée s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions</b> dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		Les constructions s'implanteront <b>sur une limite séparative donnant sur la voie au plus</b> (limite latérale).  Dans le cas où elles s'implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. Dans le même objectif, dans le cas d'un retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m ( $=H/2$ minimum 3 m).	
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b>		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.	
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<b>Espaces collectifs</b>	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorable à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.	
	<b>Coefficient de Biotope</b>	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, <b>il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 40% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 20 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre d'un seul tenant</b> .	
	<b>Traitement des aires de stationnement</b>	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé : - La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface. - A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales	
	<b>Ouvrages de gestion des eaux pluviales</b>	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.	
<b>2. MIXITE SOCIALE</b>			
		Afin de faciliter l'accès au logement pour tous les ménages, une attention particulière pourra être portée à la production de logements aidés.  Ainsi, <b>pour les opérations créant au moins 10 logements ou 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à un usage de logement, il est souhaité, si possible (et sous réserve de leur faisabilité économique), qu'au moins 20 % de la surface de plancher créée pour cet usage représentant au moins 20 % du nombre total de logements soient affectés à des logements aidés</b> tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.	
<b>3. STATIONNEMENT</b>			
		Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m <sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.	
<b>4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN</b>			
		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation ci-dessus.	