

Commune de  
**LA COMBE de LANCEY**  
Département de l'Isère

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation du P.L.U. en  
date du 21 mars 2018

Le Maire,



Pièce n°3  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**





# SOMMAIRE

---

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION .....                                                                                                      | 3  |
| Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....                                   | 3  |
| L'articulation avec les autres pièces du PLU .....                                                                      | 4  |
| Localisation des 11 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : .....        | 4  |
| <br>1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Insertion paysagère, urbanistique et architecturale » ..... | 5  |
| 1.1 – Les objectifs recherchés .....                                                                                    | 5  |
| 1.2 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Eminées » .....                                            | 6  |
| 1.3 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas de la Chapelle » .....                                  | 9  |
| 1.4 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Petit Mont » .....                                          | 12 |
| 1.5 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Nord » .....                                    | 15 |
| 1.6 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Sud » .....                                     | 18 |
| 1.7 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Vanier » .....                                          | 21 |
| <br>2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Sécurité des accès » .....                                  | 24 |
| 2.1 – Les objectifs recherchés .....                                                                                    | 24 |
| 2.2 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Echarras Nord » .....                                      | 25 |
| 2.3 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Echarras Sud » .....                                       | 26 |
| 2.3 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Lary » .....                                            | 27 |
| 2.4 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Est » .....                                     | 28 |
| 2.5 – L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Le Mas du Villard » .....                                      | 29 |





# INTRODUCTION

---

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

## **Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

### Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

La compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

### L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement durables : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

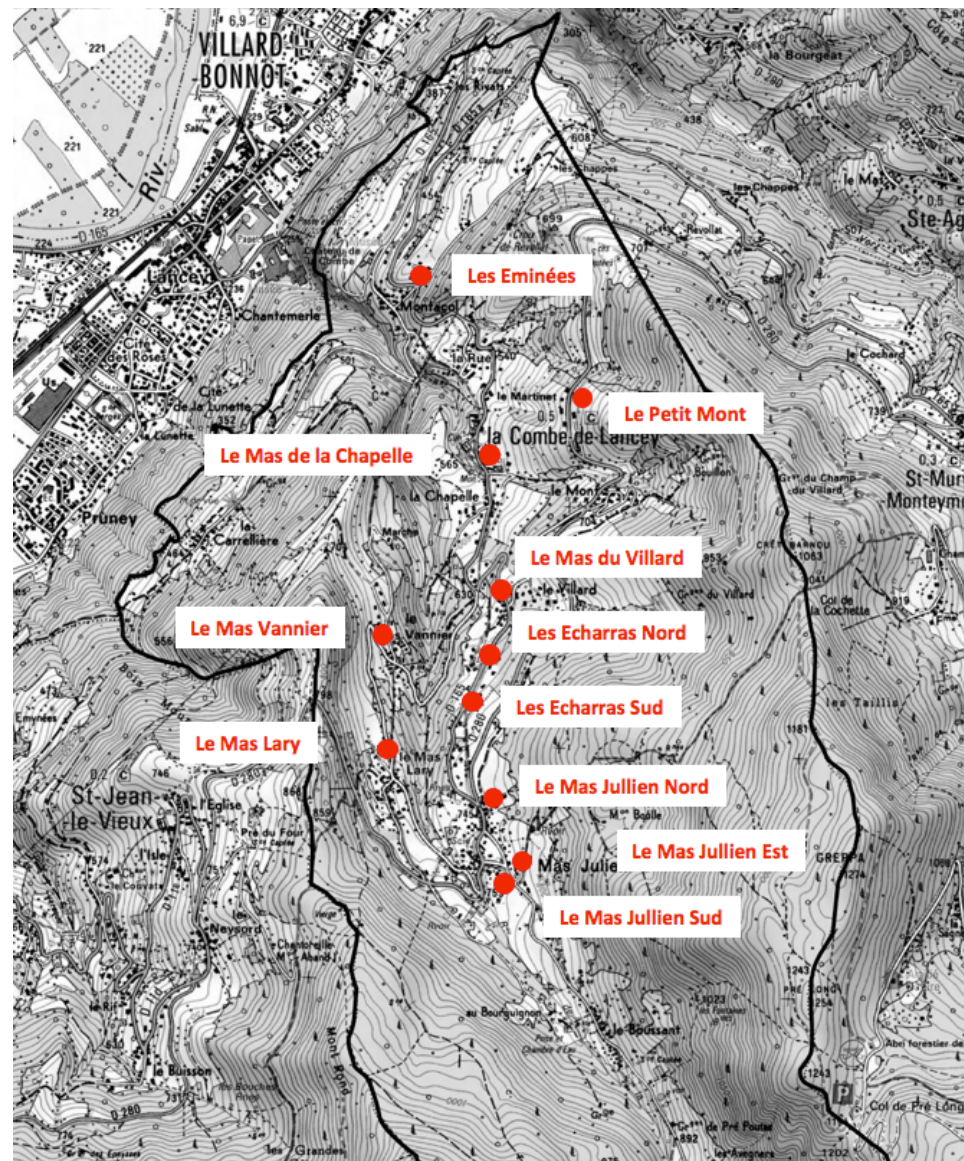
- Compatibilité dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

### Le Plan Local d'Urbanisme de La Combe de Lancey compte 11 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ils sont regroupés sur 2 thématiques :

- L'insertion urbanistique, paysagère et architecturale.
- La sécurité des accès.

### Localisation des 11 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :



# 1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Insertion paysagère, urbanistique et architecturale »

## 1.1 – Les objectifs recherchés

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de La Combe de Lancey affiche clairement son souhait de garantir la meilleure insertion paysagère, urbanistique et architecturale des futures constructions pour conserver la lecture des éléments identitaires de son territoire :

« Axe 1 – Inscrire le développement communal dans le respect de la structure paysagère des balcons de Belledonne.

- Préserver l'identité paysagère de balcon, formant un paysage ouvert qui permet les vues sur le grand paysage de la vallée de l'Isère.
- Maintenir l'ouverture de l'espace par l'agriculture : préserver la ceinture agricole autour des hameaux, en limitant le développement urbain sur les derniers espaces ouverts et plans disponibles (...).
- Maintenir la structure du bâti en hameaux étagés, pour conserver l'identité villageoise de la commune (...).

Axe 2 – Proposer un développement résidentiel modéré s'appuyant sur la trame villageoise en hameaux.

2.2 Conforter la trame urbaine à partir des hameaux existants en tenant compte :

- De l'ensoleillement qui offre un meilleur potentiel énergétique ;
- De l'impact paysager et patrimonial.
- De l'accessibilité des parcelles : prioriser les parcelles desservies par des voiries suffisamment larges pour accepter une augmentation du trafic automobile sans réduire la sécurité ;

2.3 Favoriser un bâti respectueux de l'environnement et des principes du développement durable.

- Favoriser une urbanisation groupée, à l'instar de l'architecture traditionnelle des hameaux, permettant à la fois de réduire la consommation d'espace et de favoriser les économies d'énergie.

2.4 Préserver le bâti patrimonial tout en acceptant une architecture contemporaine de qualité.

- Décliner les volumes existants et leur mode d'insertion dans le territoire dans les projets futurs (habitations mitoyennes, volumes encastrés dans la pente...) :
- Privilégier les insertions favorables aux économies d'énergies (exposition), épargnant les terrains (mouvements de terrain), limitant les surfaces artificialisées (accès garages...).

Ainsi, 6 secteurs offrant la possibilité d'implantation de nouvelles constructions, principalement à destination d'habitation au regard du caractère résidentiel de la commune, ont fait l'objet d'une réflexion spécifique du fait de l'importance de leur emprise (possibilité d'implanter au moins 2 constructions), de leur localisation (en cœur de hameau ou en entrée de village) et/ou des enjeux paysagers et patrimoniaux qu'ils présentaient.

Pour chacun de ces 6 secteurs, le parti d'aménagement retenu et les principes de composition urbaine qui en découlent s'appuient sur ces grands objectifs :

- S'inspirer des qualités patrimoniales et typomorphologiques du village traditionnel pour lutter contre la banalisation du territoire.
- Intégrer les constructions futures en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels.
- Valoriser la trame végétale paysagère et les vues sur le grand paysage qui participent de la qualité des lieux.



## **1.2 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Eminées »**

### **1.2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte**



#### Localisation :

Lieu-dit les Eminées, à proximité du Mas Montacol, dans la partie aval du territoire communal.

#### Description et emprise :

Accessibles depuis la RD165 par la route des Chappes, 2 parcelles non bâties qui constituent une dent creuse au milieu d'un tissu bâti pavillonnaire :

- Au nord la parcelle n°AA18 occupée par une vigne en exploitation, emprise 1120m<sup>2</sup>.
- Au sud la parcelle n°AA17 occupée par une prairie, emprise 2280m<sup>2</sup>.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Un terrain légèrement en dévers orienté sud, étroit et allongé.
- Au sud une haie arbustive qui génère de l'ombre portée.
- Une vue sur le grand paysage et le massif de la Chartreuse.

**Vue Nord**



**Vue Sud**



**Vue de face**

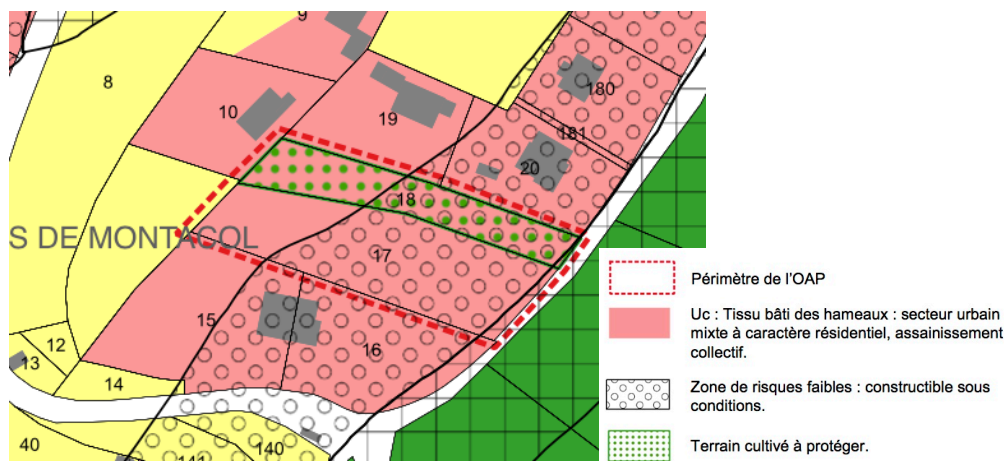


### 1.2.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- L'urbanisation de la parcelle AA18 la plus au sud, qui pourrait accueillir, au regard de sa superficie, 3 logements sous des formes individuelles et/ou groupée. Une densification plus importante ne serait pas compatible avec le tissu bâti pavillonnaire environnant.
- La préservation de la vigne afin de conforter son rôle de patrimoine historique en tant que témoin du terroir traditionnel de la Combe et terrain cultivé : à ce titre, un recul d'au moins 5m des futures constructions est demandé par rapport à la limite séparative nord de la parcelle AA18.
- Un accès unique et mutualisé depuis la route des Chappes, par le nord de la parcelle AA18, pour optimiser le foncier déjà étroit et ainsi le recul imposé par rapport à la parcelle viticole.

Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.2.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès :

Les futures constructions seront desservies par un accès unique depuis la route des Chappes, à créer sur la partie nord du tènement.

#### Assainissement :

Eaux usées : raccordement au réseau collectif communal.

#### Eaux pluviales :

- Sur la partie ouest, l'infiltration est à rechercher en priorité. Si impossibilité ou insuffisance de la gestion par infiltration, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.
- Sur la partie la plus à l'est, l'infiltration est interdite en raison d'un risque de glissement de terrain identifié dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

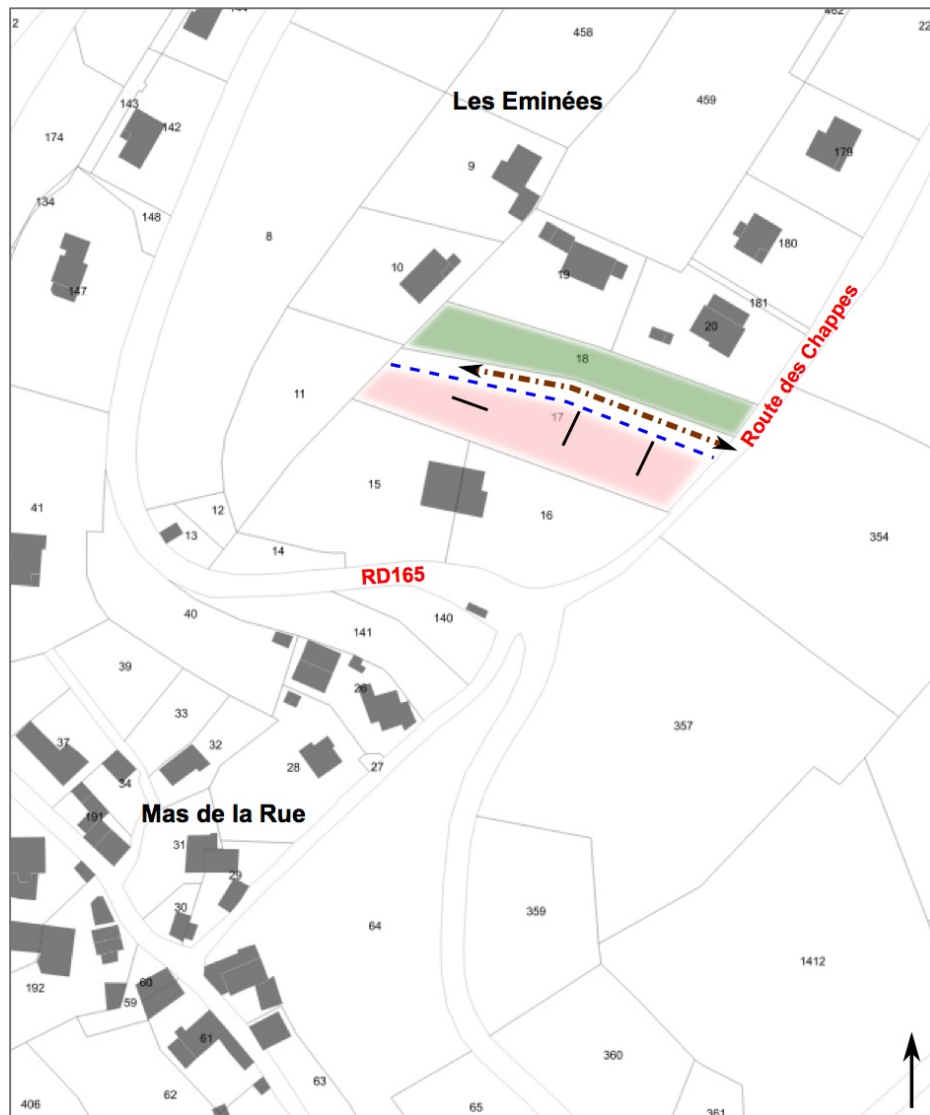
#### Eau potable :

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous la route des Chappes.

#### Electricité :

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.

### 1.2.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



- Zone d'implantation préférentielle des constructions.  
Capacité attendue pour 3 logements, forme individuelle ou groupée.
- Implantation des futures constructions avec un recul minimal de 5m par rapport à la limite séparative avec la parcelle de vigne..
- Orientations des façades recherchées : parallèle ou perpendiculaire à la pente, au choix.
- Accès mutualisé aux futures constructions par l'aménagement d'une voie en partie nord du tènement.
- Parcelle de vigne à préserver : inconstructible.



## 1.3 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Mas de la Chapelle »

### 1.3.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



#### Localisation :

Hameau de la Chapelle, dans la partie centrale du territoire communal.

#### Description et emprise :

En retrait de la RD165 au cœur du hameau de la Chapelle, 1 parcelle n°AB12 non bâtie et exploitée en prairie de fauche par l'agriculture, de 6000m<sup>2</sup>. En continuité immédiate des équipements publics communaux : groupe scolaire, mairie, salles d'animation, « place du village » et bordée dans sa partie ouest par des habitations pavillonnaires et traditionnelles.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Un terrain en pente orienté Ouest.
- Au centre un alignement d'arbres fruitiers qui témoignent du caractère agricole et traditionnel du tènement.
- Une vue sur le grand paysage et le massif de la Chartreuse.
- Une situation en retrait de la RD165, sans accès direct.

**Vue Sud**



**Vue Est**



**Vue Nord**

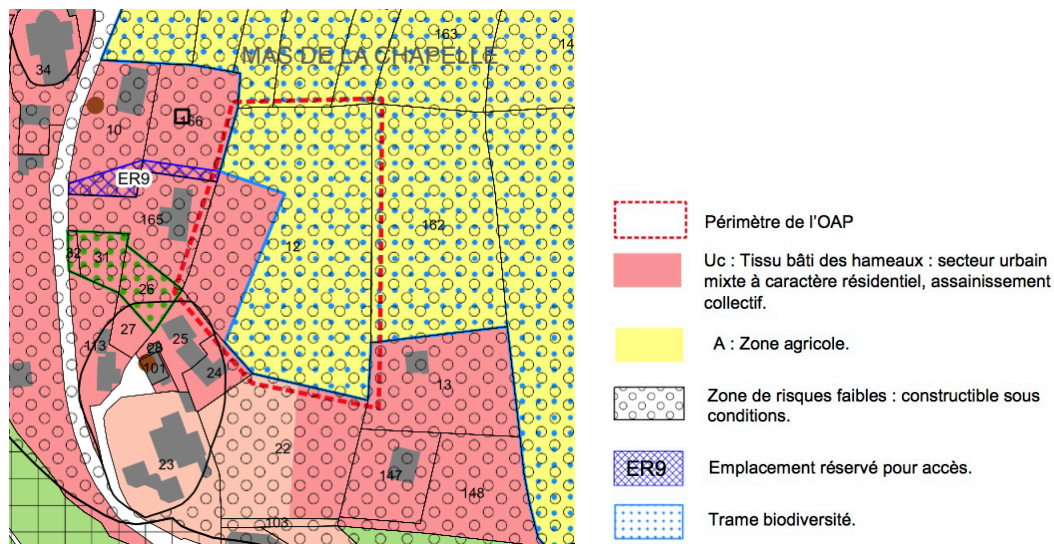


### 1.3.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- Le maintien en zone agricole de la majeure partie de la parcelle AB12, et ce afin de réserver ce tènement à un projet d'urbanisation global à long terme pour affirmer la centralité du Mas de la Chapelle.
- Dans l'attente, une emprise de 1240m<sup>2</sup> est rendue constructible, au plus près du bâti pavillonnaire existant, afin de permettre le développement du hameau de la Chapelle de manière groupée, dans le respect des orientations du PADD et de préserver la vue grandiose sur le massif de la Chartreuse depuis le terrain sportif.
- L'emprise constructible de 1240m<sup>2</sup> pourrait accueillir 2 logements sous une forme individuelle et/ou groupée.
- Les arbres fruitiers présents sur la parcelle sont à préserver.

Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.3.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès :

Les futures constructions seront desservies par une voirie à créer depuis la RD165 : à des fins d'urbanisation à long terme de l'ensemble de la parcelle AB12 par un projet d'ensemble à vocation d'affirmer la centralité du Mas de la Chapelle, un emplacement réservé est défini pour créer cette voirie.

Dans l'attente, la servitude de passage existante sera suffisante pour desservir les futures constructions attendues.

#### Assainissement :

Eaux usées : raccordement au réseau collectif communal.

Eaux pluviales : l'infiltration est interdite en raison d'un risque de glissement de terrain identifié dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

#### Eau potable :

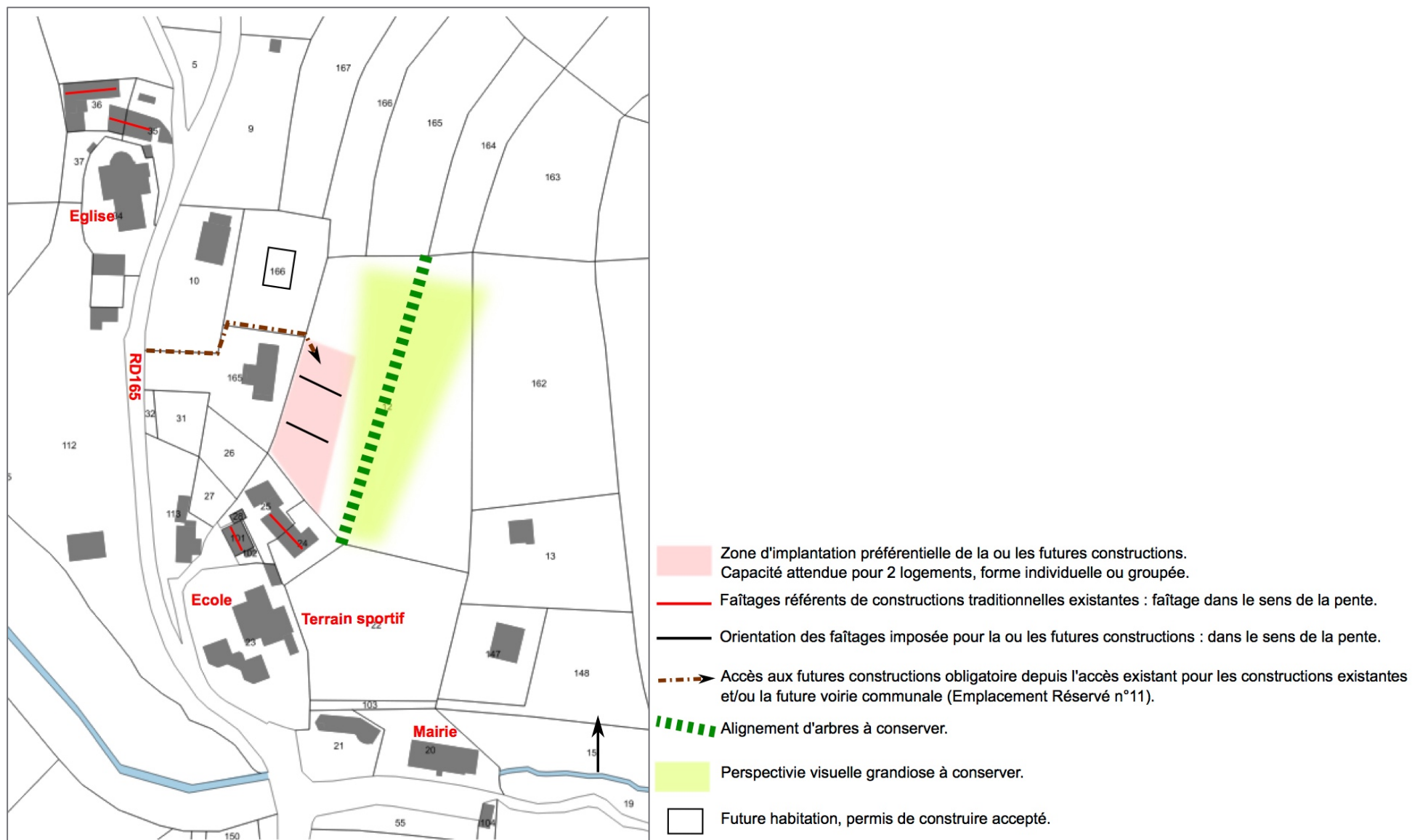
Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous la RD165.

#### Electricité :

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.

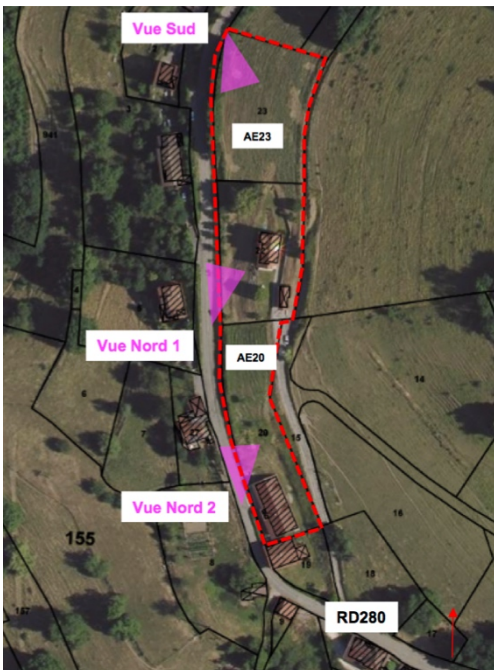


### 1.3.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



## **1.4 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Petit Mont »**

### **1.4.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte**



#### Localisation :

Hameau du Petit Mont, dans la partie Est et en surplomb du territoire communal.

#### Description et emprise :

Au bord de la RD280 dite « route des balcons de Belledonne », dans un hameau linéaire qui s'est constitué le long de cet axe :

- La parcelle n°AE23, au nord, non bâtie et exploitée en prairie de fauche par l'agriculture, de 2550m2.
- La parcelle n°AE20, au sud, bâtie sur son extrémité sud, de 2276m2, fauchée également sur sa partie nord.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Des terrains en surplomb de la RD280, dans le hameau le plus haut en altitude de la commune, qui surplombe le territoire communal ainsi que la vallée de l'Isère, visible depuis la vallée : vue grandiose sur le massif de la Chartreuse.
- Une pente douce orientée ouest.
- Une situation « en dent creuse » dans le tissu bâti existant qui offre une possibilité d'étoffer le hameau.
- Un accès existant à l'arrière des parcelles, à optimiser.

**Vue Sud**



**Vue Nord 1**



**Vue Nord 2**

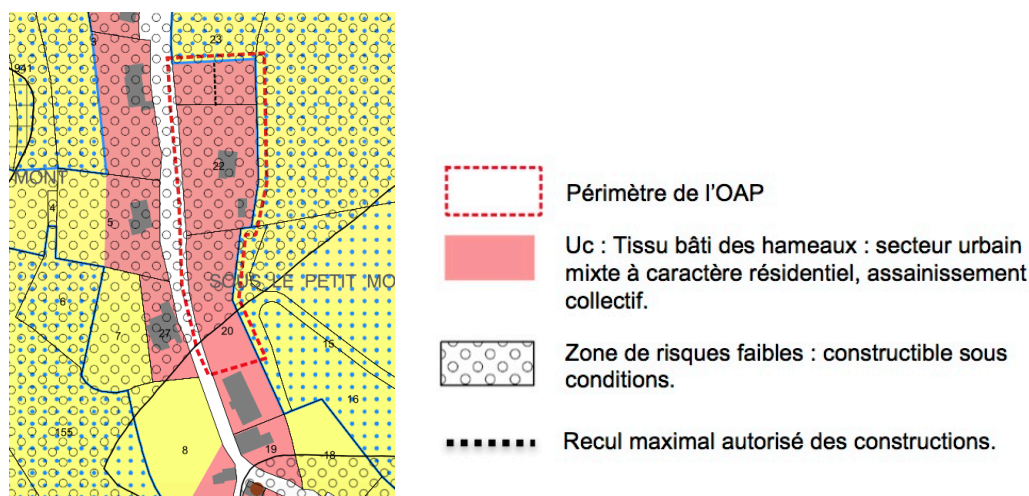


### 1.4.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- La définition d'une emprise constructible au nord sur la parcelle AE23 de 830m<sup>2</sup> pour accueillir une nouvelle habitation, sous forme individuelle. Cette emprise est délimitée sur la partie sud de la parcelle, au plus près de l'habitation existante, afin de garantir le caractère groupé du hameau et limiter l'étirement de l'urbanisation. Le reste de la parcelle est classé en zone agricole.
- Sur la parcelle AE20 au sud, délimitation d'une emprise constructible pour accueillir également une nouvelle habitation, sous forme individuelle, en densification bâtie.
- Sur ces deux emprises, les accès sont à prévoir depuis le chemin d'accès existant à l'arrière des parcelles.
- Les implantations des futures constructions devront se faire au plus près de la RD280, dans l'alignement des constructions existantes et afin de limiter l'impact des accès sur le paysage.
- Le linéaire d'arbres fruitiers présents au nord doit être préservé, pour limiter l'impact visuel lointain de la future construction.

#### Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.4.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès :

Tout accès direct depuis la RD280 est proscrit.

Les accès se feront depuis le chemin existant à l'arrière.

#### Assainissement :

Eaux usées : raccordement au réseau collectif communal.

Eaux pluviales : l'infiltration est interdite en raison d'un risque de glissement de terrain identifié dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

#### Eau potable :

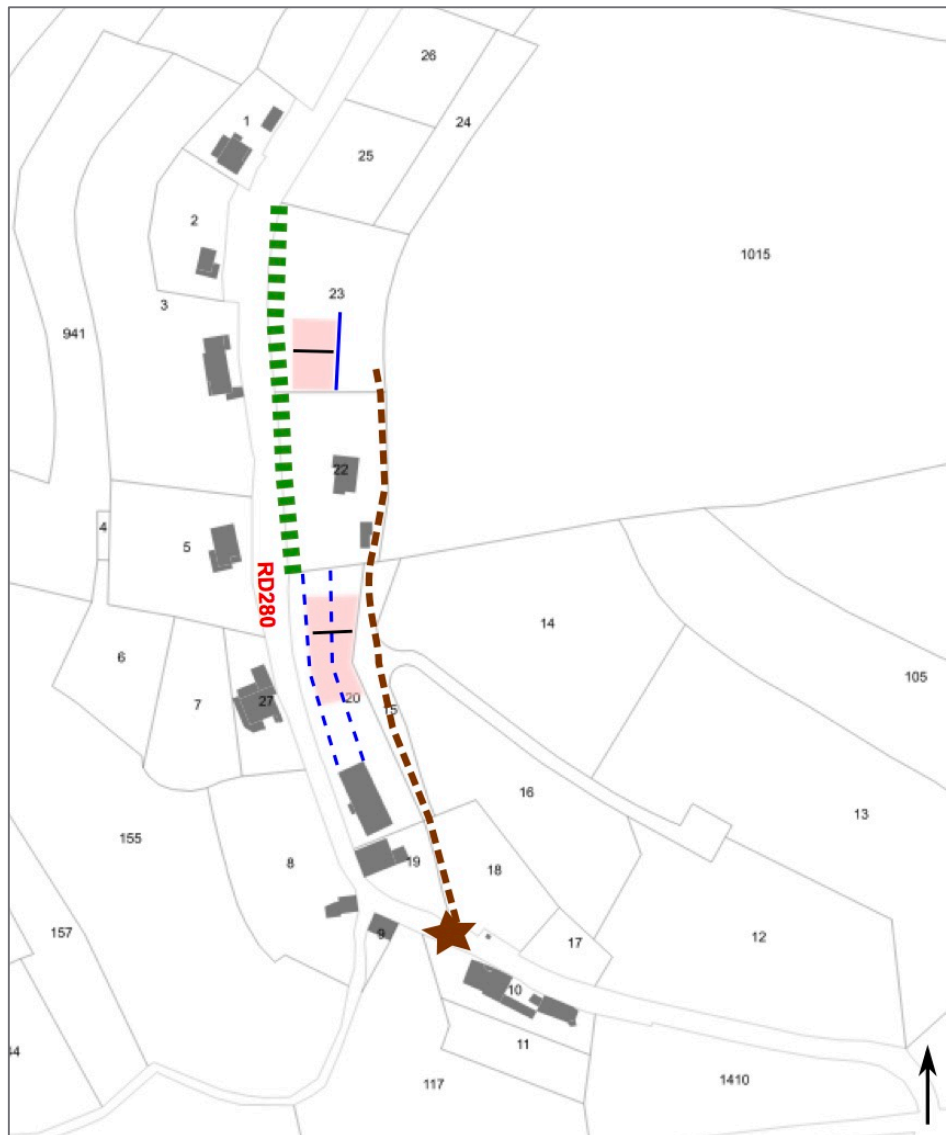
Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous la RD280.

#### Electricité :

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.



#### 1.4.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



- Zone d'implantation préférentielle des constructions.  
Capacité minimale attendue : 1 logement sur le tènement nord, forme individuelle et 1 logement sur le tènement sud, forme individuelle.
- Tènement nord : recul maximal de la future construction par rapport à la RD280.
- Tènement sud : emprise d'implantation de la future construction, dans la continuité de la construction existante au sud et avec un recul de 5m par rapport à la RD280.
- Orientation des façades recherchée : perpendiculaire à la pente, pour ne pas faire obstacle aux eaux de ruissellement, minimiser l'impact paysager et favoriser l'orientation sud.
- Aucune nouvelle sortie autorisée sur la RD280.
- Accès aux 2 tènement par le chemin existant à l'arrière .
- Alignement d'arbres à conserver.



## 1.5 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Nord »

### 1.5.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



#### Localisation :

Hameau du Mas Julien, dans la partie sud du territoire communal.

#### Description et emprise :

A l'entrée nord du hameau, au bord de la RD280 qui le traverse, débouche le chemin de la Charrière, qui dessert plusieurs constructions existantes ainsi que des parcelles non bâties :

- La parcelle n°AD51, non bâtie et fauchée, de 3087m<sup>2</sup>.
- La parcelle n°AD53, non bâtie, de 2690m<sup>2</sup>.
- La parcelle n°AD56, non bâtie, exploitée par l'agriculture, de 7598m<sup>2</sup>.
- La parcelle n°AD57, occupée par un verger, de 870m<sup>2</sup>.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Des parcelles situées dans un hameau plat, avec un ensemble architectural homogène, basé sur des bâtiments allongés, un faitage Est-Ouest une orientation Nord-Sud, un tissu aéré.
- Des vues multiples.
- Un mur de soutènement de pierres qui dessine l'espace public et un verger qui souligne le caractère rural du Mas Julien.
- Au pied des montagnes et dans un milieu boisé : des ombres portées et une orientation à prendre en compte.
- Des ruisseaux et une zone humide à l'est de la zone de projet.

**Vue Ouest : la zone humide**



**Vue Nord : le mur de pierres et le verger**



**Vue Ouest 2 : le mur de pierres**

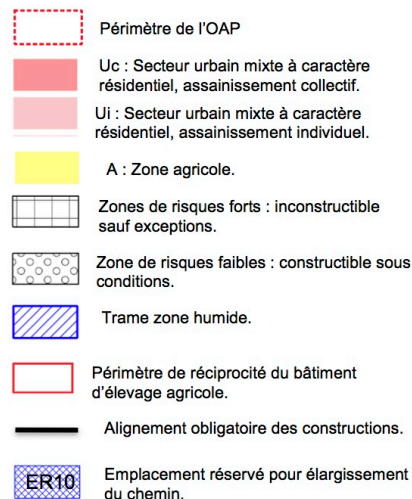
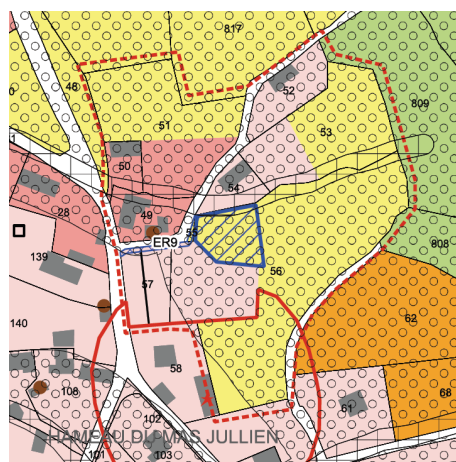


### 1.5.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- La définition de 4 emprises constructibles sur les parcelles non bâties, au plus près du bâti existant et du chemin de la Charrière qui sera l'axe de desserte principal, afin de maintenir le caractère groupé du hameau.
- Un objectif d'habitations de forme individuelle et/ou groupée, en priorisant des bâtiments allongés, sur le modèle traditionnel, et des bâtiments mitoyens : une structure des toitures en escalier pour une meilleure insertion dans la pente.
- Une orientation Nord/Sud privilégiée.
- Des décalages des bâtiments ou des reculs pour préserver des vues ou les intimités des propriétés privées.
- Des implantations proches du chemin de la Charrière pour limiter les accès sur les terrains, minimiser l'impact des bâtiments dans le grand paysage.
- Un recul obligatoire vis-à-vis de la rue principale pour préserver le caractère peu dense du hameau, minimiser l'impact des nouvelles constructions dans le hameau patrimonial.
- La prise en compte des ruisseaux, zones humides et masses boisées pour les zones d'implantation préférentielles des futures constructions.

Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.5.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

#### Accès :

Toutes les parcelles constructibles du périmètre d'OAP doivent prévoir leur accès depuis le chemin de la Charrière. Aucun accès depuis une autre voirie ne sera autorisé. Pour desservir les futures constructions, le chemin de la Charrière doit être élargi : un emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune pour prévoir cet élargissement, sur sa partie sud.

#### Assainissement :

Eaux usées : raccordement au réseau collectif communal pour la parcelle 51. Assainissement individuel à prévoir pour les autres parcelles.

#### Eaux pluviales :

- Pour la parcelle A57, l'infiltration est à rechercher en priorité. Si impossibilité ou insuffisance de la gestion par infiltration, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.
- Pour les autres parcelles, l'infiltration est interdite en raison d'un risque de ruissellement de versant identifié dans le Plan de Prévention des Risques Naturels. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

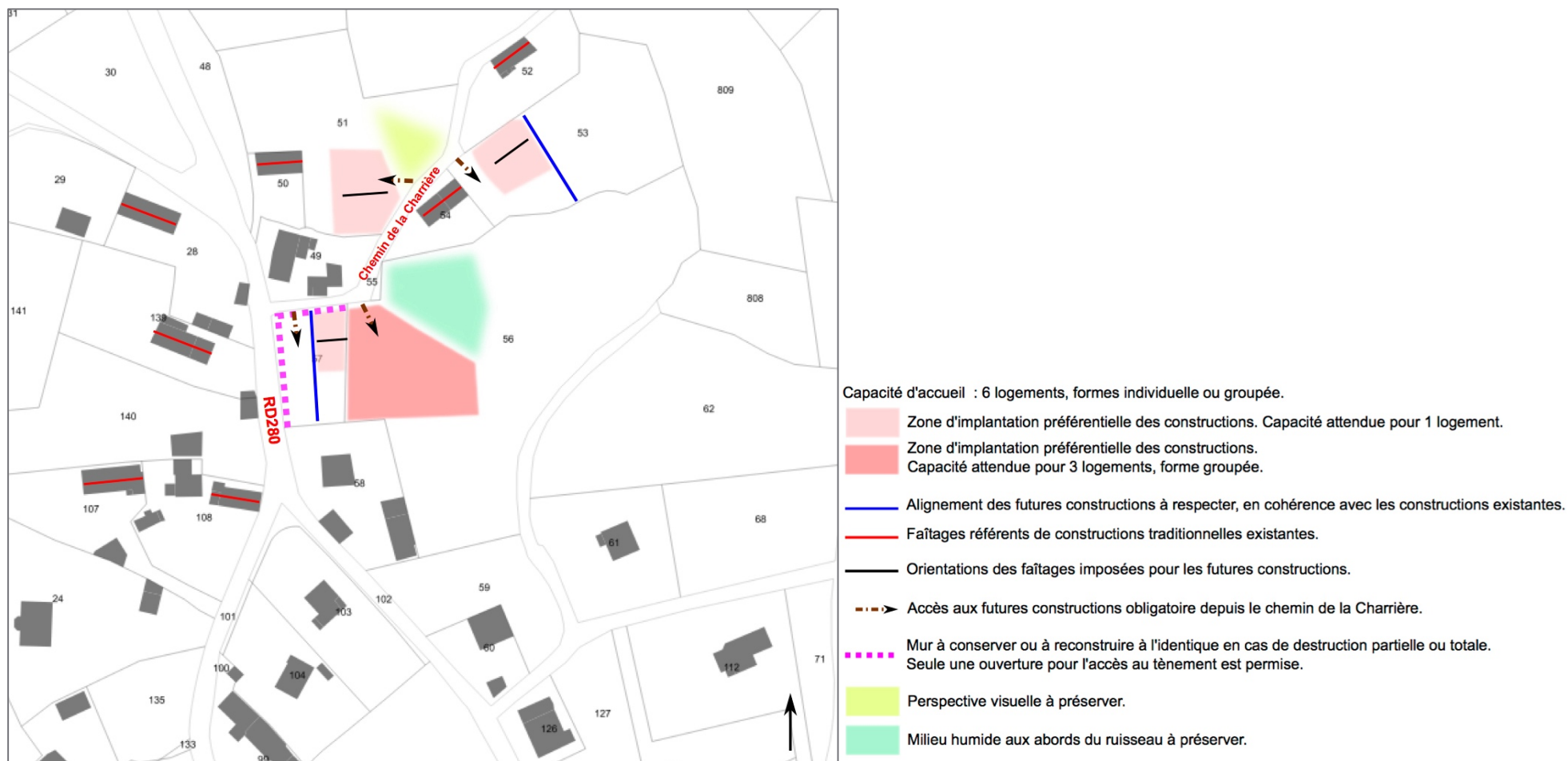
#### Eau potable :

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous le chemin de la Charrière.

#### Electricité :

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.

### 1.5.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter





## **1.6 – L’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Sud »**

### **1.6.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte**



#### Localisation :

Hameau du Mas Julien, dans la partie sud du territoire communal.

#### Description et emprise :

A l'entrée sud du hameau, au bord de la RD280j qui le traverse, la parcelle n°AD85, non bâtie et fauchée, de 5093m<sup>2</sup>.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Une parcelle plane située en entrée de hameau et rattachée à un ensemble bâti traditionnel homogène et patrimonial de grande qualité.
- Un muret de pierres qui dessine l'espace public, doublé d'une haie arbustive qui souligne le caractère rural du hameau.

**Vue Nord**



**Vue Sud**



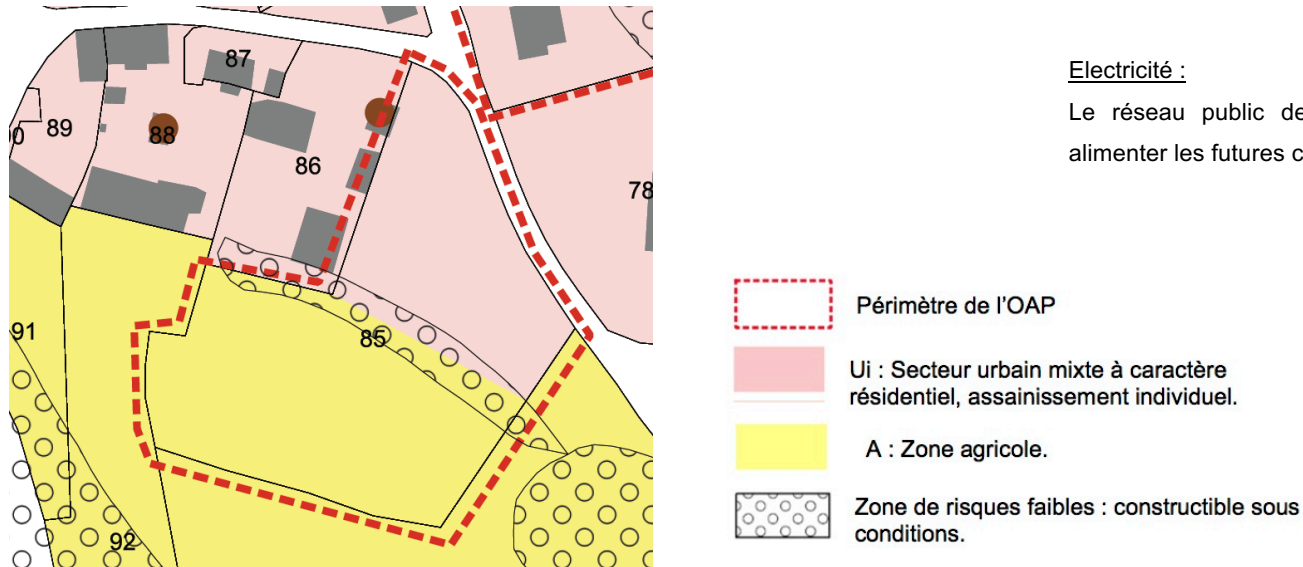


### 1.6.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- Le maintien en zone agricole de la majeure partie de la parcelle AD85, dans un objectif de ne pas étirer l'urbanisation du hameau et de préserver le grand tènement agricole situé au sud.
- Une emprise de 2047m<sup>2</sup> est rendue constructible, au plus près du bâti existant et de la voirie, pour accueillir 2 logements, de préférence sous une forme groupée afin de conserver la perspective visuelle sur le bâti patrimonial en entrée de hameau.
- Les éléments bâtis (mur de pierre) et végétaux (haie arbustive) qui matérialisent la limite espace public / espace privé sont à préserver.

Extrait du règlement graphique du PLU



### 1.6.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès : depuis la RD280j, l'accès depuis le chemin du Mas Jullien étant jugée dangereuse (carrefour). Un seul point d'accès sera autorisé, à mutualiser entre les futures constructions.

#### Assainissement :

Eaux usées : Assainissement individuel à prévoir.

Eaux pluviales : l'infiltration est à rechercher en priorité. Si impossibilité ou insuffisance de la gestion par infiltration, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

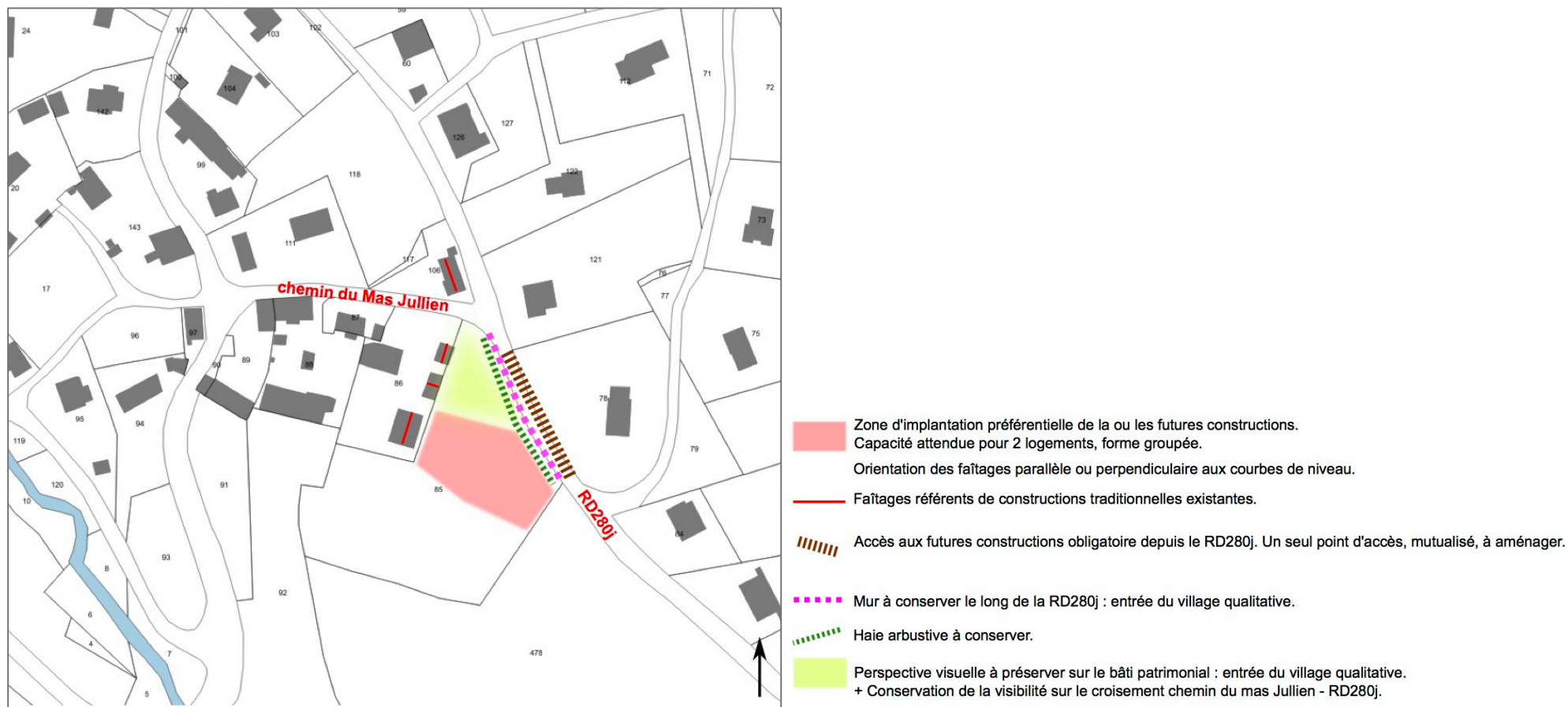
#### Eau potable :

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous la RD280j.

#### Electricité :

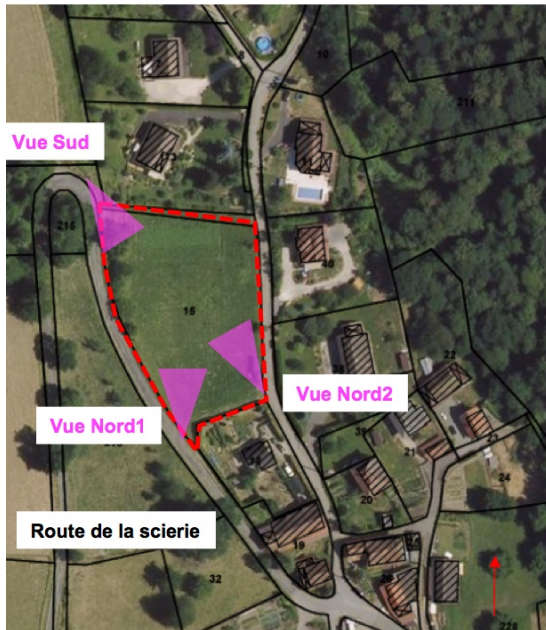
Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.

#### 1.6.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



## 1.7 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Vanier »

### 1.7.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



#### Localisation :

Hameau du Mas Vanier, dans la partie ouest du territoire communal, versant ubac.

#### Description et emprise :

Au cœur du hameau, entre la route de la scierie à l'ouest et le chemin de la Marche à l'est, la parcelle n°AL15, non bâtie, fauchée et jardinée, de 3506m<sup>2</sup>, qui constitue une dent creuse au milieu d'un tissu bâti pavillonnaire et traditionnel.

#### Les caractéristiques physiques et paysagères de la zone de projet :

- Un terrain légèrement en pente, orienté est.
- Des perspectives visuelles depuis la route de la scierie sur le hameau en vue proche et le grand paysage en vue lointaine.
- Un hameau traditionnel qui s'est étiré vers le nord avec des constructions pavillonnaires contemporaines et moins denses.

Vue Sud



Vue Nord1



Vue Nord2

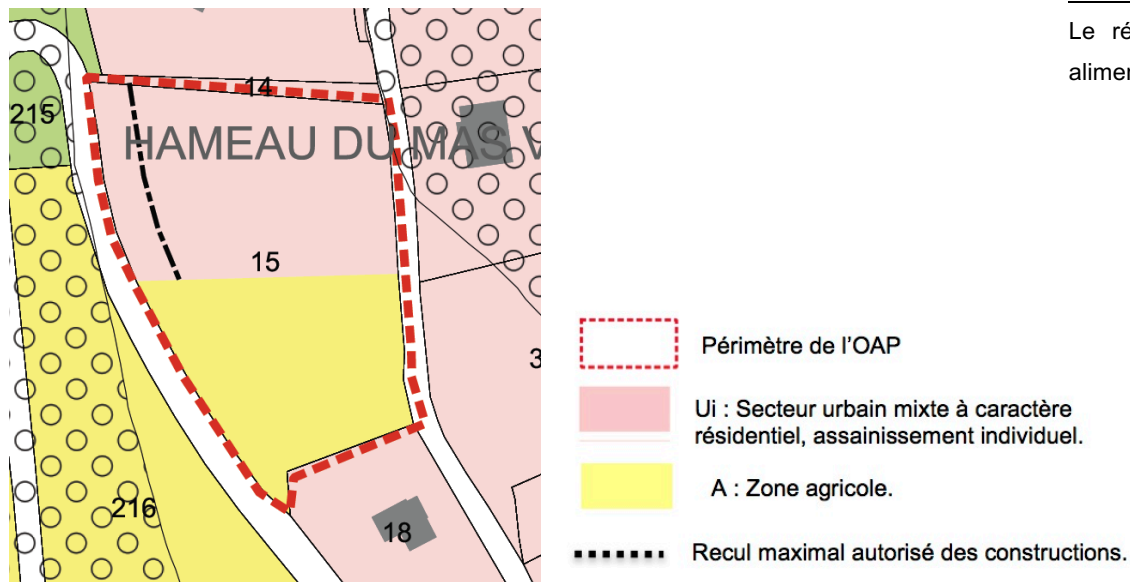


### 1.7.2 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- La délimitation d'une emprise constructible de 1979m2 sur la partie nord de la parcelle AL15.
- L'objectif est d'y accueillir 2 à 3 logements, sous une forme individuelle et/ou groupée. Une densification plus importante ne serait pas compatible avec le tissu bâti pavillonnaire environnant.
- La partie sud est maintenue en zone agricole, dans un objectif de préserver les perspectives visuelles depuis la route de la scierie.
- Dans ce même objectif, définition d'un recul minimal des constructions de 8m par rapport à la route de la scierie.

**Extrait du règlement graphique du PLU**



### 1.7.3 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès : depuis le chemin de la Marche.

Assainissement :

Eaux usées : Assainissement individuel à prévoir.

Eaux pluviales : l'infiltration est à rechercher en priorité. Si impossibilité ou insuffisance de la gestion par infiltration, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation est obligatoire. Le rejet est autorisé à l'extérieur du tènement au débit de fuite maximal de 10 l/s.ha.

Eau potable :

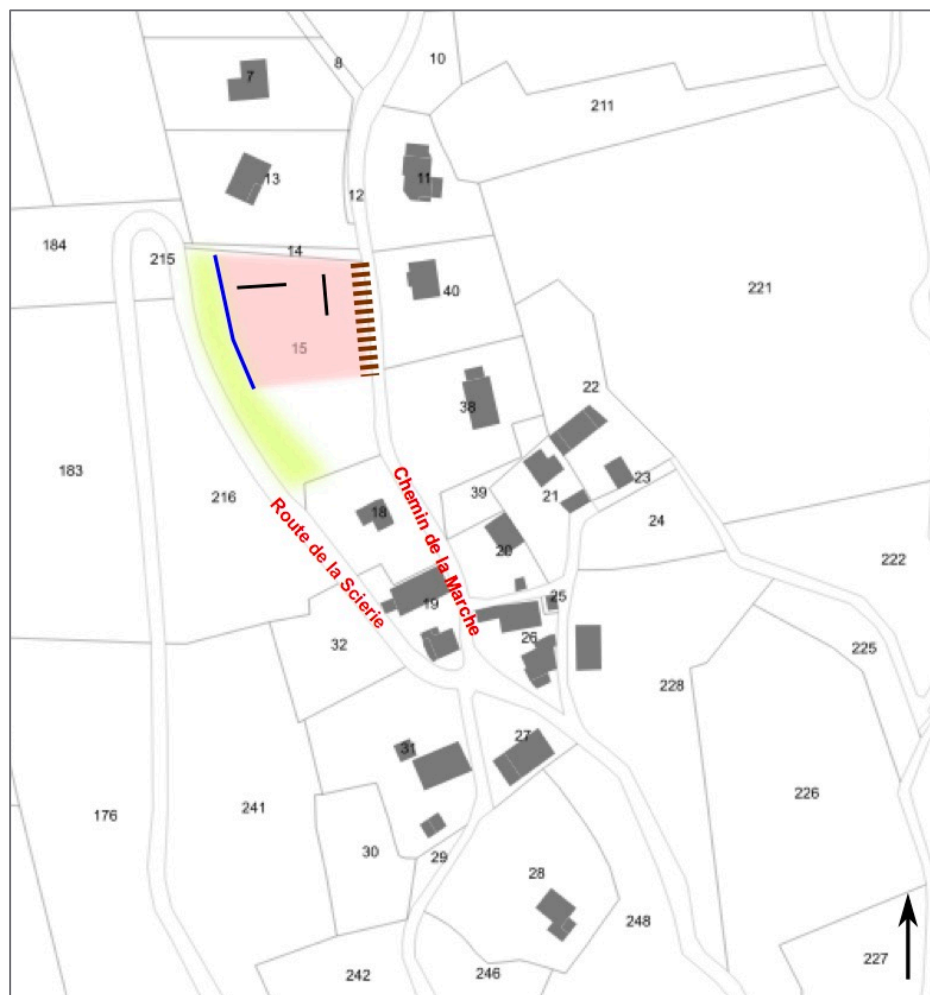
Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous le chemin de la Marche.

Electricité :

Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.



#### 1.7.4 Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



- Zone d'implantation préférentielle des constructions.  
Capacité attendue pour 3 logements, forme individuelle ou groupée.
- Recul minimal de 8m des futures constructions par rapport à l'alignement de la route de la scierie.
- Orientation des faîtes recherchée : parallèle ou perpendiculaire au chemin de la Marche, au choix.
- Accès obligatoire depuis le chemin de la Marche.
- Perspective visuelle depuis la route de la Scierie à préserver.

## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Sécurité des accès »

### 2.1 – Les objectifs recherchés

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de La Combe de Lancey affiche sa volonté de porter une attention particulière au développement de l'urbanisation le long des voies départementales qui sillonnent le territoire communal et traversent les hameaux. Ainsi, il est inscrit l'orientation suivante :

*« Axe 4 – Adapter les aménagements et le fonctionnement de la commune aux particularités du territoire et aux enjeux du développement durable.*

#### *4.3 Intervenir dans les aménagements en faveur d'une mobilité apaisée.*

- *Limiter les accès directs sur la voirie départementale depuis les parcelles identifiées pour accueillir le développement de l'urbanisation en réfléchissant à des formes bâties et des implantations qui favorisent la mutualisation des accès. »*

Les réflexions sur l'accès des tènements constructibles qui bordent les voies départementales ont été menées en partenariat avec les services techniques du Département de l'Isère, gestionnaire de ces voiries.

En plus de la définition de règles d'implantation des futures constructions par rapport à la voirie départementale inscrites dans le règlement écrit du PLU, il est ressorti la nécessité de définir des directives précises sur : 2 parcelles constructibles de la commune, sur le hameau des Echarras, traversé par la RD165.

La réflexion sur les accès, menée sur les tènements jouxtant les routes départementales, a été poursuivie sur d'autres tènements rendus constructibles dans les hameaux, au regard de la complexité du réseau viaire :

- 1 parcelle constructible pouvant accueillir une nouvelle habitation en densification au Mas Lary.
- 1 parcelle constructible pouvant accueillir une nouvelle habitation en densification au Mas Jullien Est.
- 1 parcelle constructible au Mas du Villard.

## 2.2 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Echarras Nord »

### 2.2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



Vue Sud



Vue Nord



#### Localisation :

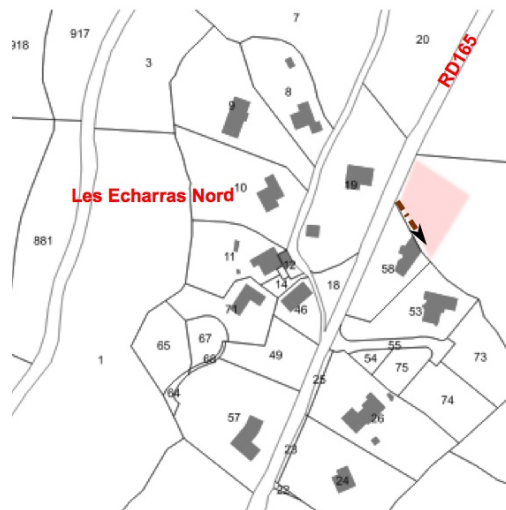
Hameau des Echarras.

#### Description et emprise :

A l'entrée nord du hameau est délimitée une emprise constructible de 778m<sup>2</sup> sur la parcelle n°AH37, directement desservie par la RD165.

Le boisement situé au nord de la parcelle bloque la visibilité.

### 2.2.2 Le principe d'accès retenu



Périmètre de l'OAP



Uc : Tissu bâti des hameaux : secteur urbain mixte à caractère résidentiel, assainissement collectif.

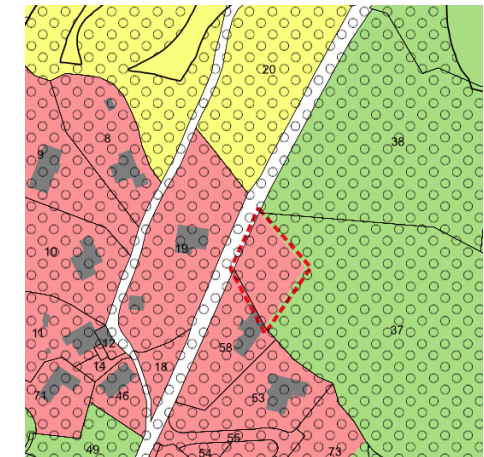


Emprises constructibles.



Accès obligatoire en limite sud de la parcelle, de manière à aménager une sortie sur la RD165 attenante à la sortie existante pour la parcelle bâtie voisine, afin de garantir la visibilité.

#### Extrait du règlement graphique du PLU





## 2.3 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Echarras Sud »

### 2.3.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



Vue Sud



Vue Nord



#### Localisation :

Hameau des Echarras, partie sud.

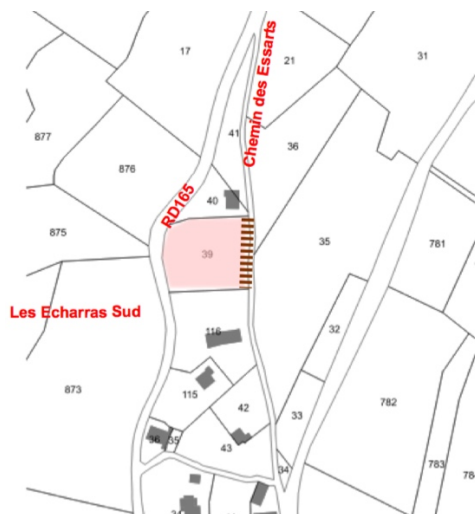
#### Description et emprise :

La parcelle n°AD39, d'une superficie de 2235m<sup>2</sup> pouvant accueillir 2 nouvelles habitations.

Elle est bordée par la RD165 et par le chemin des Essarts.

L'accès direct à la RD165 n'est pas évident (mur et haie du voisin, courbes, talus). Même dégagé des masques à la visibilité, il sera dangereux.

### 2.3.2 Le principe d'accès retenu



Périmètre de l'OAP



Uc : Tissu bâti des hameaux : secteur urbain mixte à caractère résidentiel, assainissement collectif.

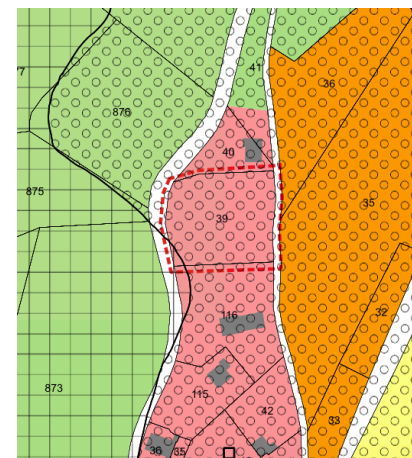


Emprises constructibles.



Accès obligatoire depuis le chemin des Essarts. Accès interdit depuis la RD165.

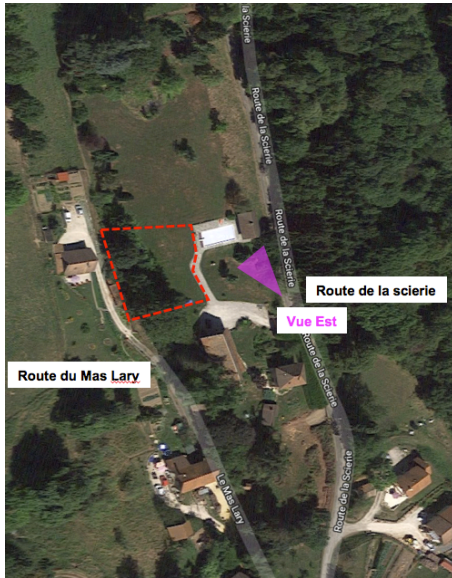
#### Extrait du règlement graphique du PLU





## 2.3 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Mas Lary »

### 2.3.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



Vue depuis la route de la scierie à l'est



#### Localisation :

Hameau du Mas Lary.

#### Description et emprise :

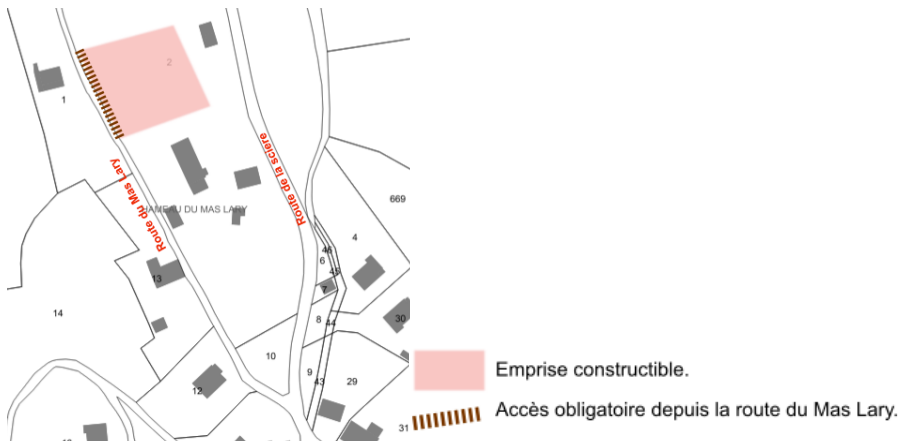
La parcelle n°AK2, déjà bâtie, sur laquelle est délimitée une emprise constructible de 1988m<sup>2</sup> pouvant accueillir une nouvelle habitation.

Elle est bordée par la route communale dite de la scierie à l'est et la route communale dite du Mas Lary à l'ouest.

L'accès depuis la route de la scierie n'est pas évident (haie dense, fort talus, mur). Même dégagé des masques à la visibilité, il sera dangereux.

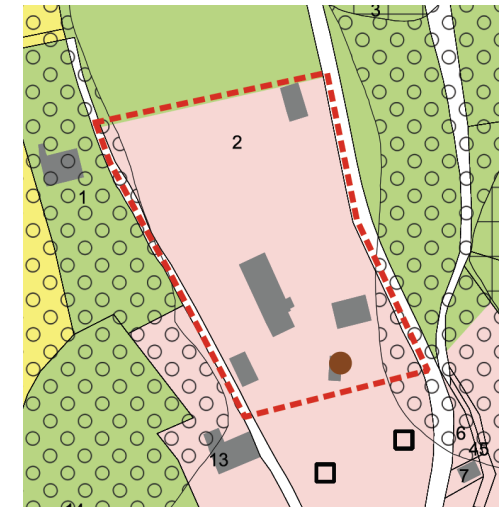
#### Extrait du règlement graphique du PLU :

### 2.3.2 Le principe d'accès retenu



Emprise constructible.

Accès obligatoire depuis la route du Mas Lary.

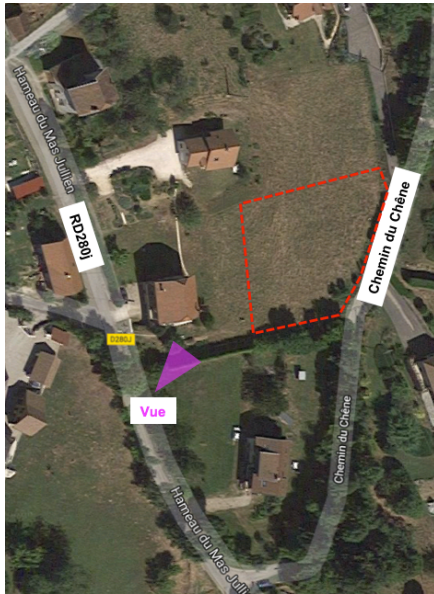


Périmètre de l'OAP

Ui : Secteur urbain mixte à caractère résidentiel, assainissement individuel.

## **2.4 – L’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Le Mas Jullien Est»**

#### 2.4.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



**Vue depuis la RD280j :**



Localisation :

Hameau du Mas Jullien.

Description et emprise :

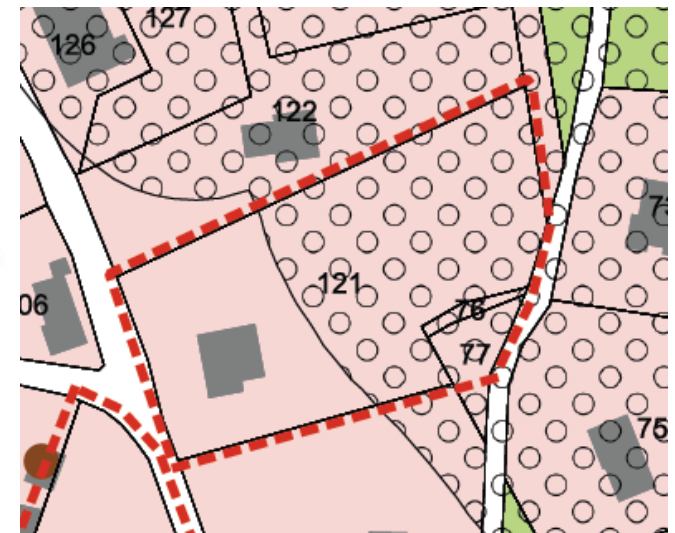
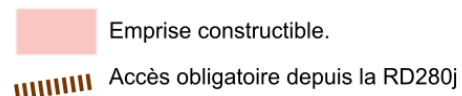
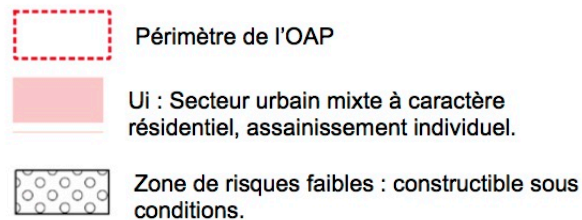
Les parcelles n°AD121, AD76 et AD77, déjà bâties, sur lesquelles est délimitée une emprise constructible de densification de 1690m<sup>2</sup> pouvant accueillir 2 nouvelles habitations.

Cette emprise est bordée par la route communale dite chemin du Chêne à l'est et la RD280j à l'ouest.

L'accès depuis le chemin du Chêne n'est pas viable en raison du caractère étroit de cette voirie, qui ne peut accueillir un trafic supplémentaire.

**Extrait du règlement graphique du PLU :**

### 2.4.2 Le principe d'accès retenu





## 2.5 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Mas du Villard »

### 2.5.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



Vue depuis la route du Mont :



#### Localisation :

Hameau du Mas du Villard.

#### Description et emprise :

La parcelle n°AD37 sur laquelle est délimitée une emprise constructible de 688m<sup>2</sup> pouvant accueillir 1 nouvelle habitation.

Cette emprise est bordée 2 voies communales : la route du Mont à l'ouest et la route du Villard au Sud

La route du Villard présente à cet endroit une déclivité et un dévers qui ne permet pas un accès sécurisé.

#### Extrait du règlement graphique du PLU :

### 2.5.2 Le principe d'accès retenu

