



Programmation urbaine concernant l'évolution des OAP du secteur de Freytière

Réunion publique

4 juillet 2024



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

LE SECTEUR DE FREYTIÈRE EN QUESTION

QUELLE SUITE DONNER ?

Une étude d'urbanisme pour quoi faire ?

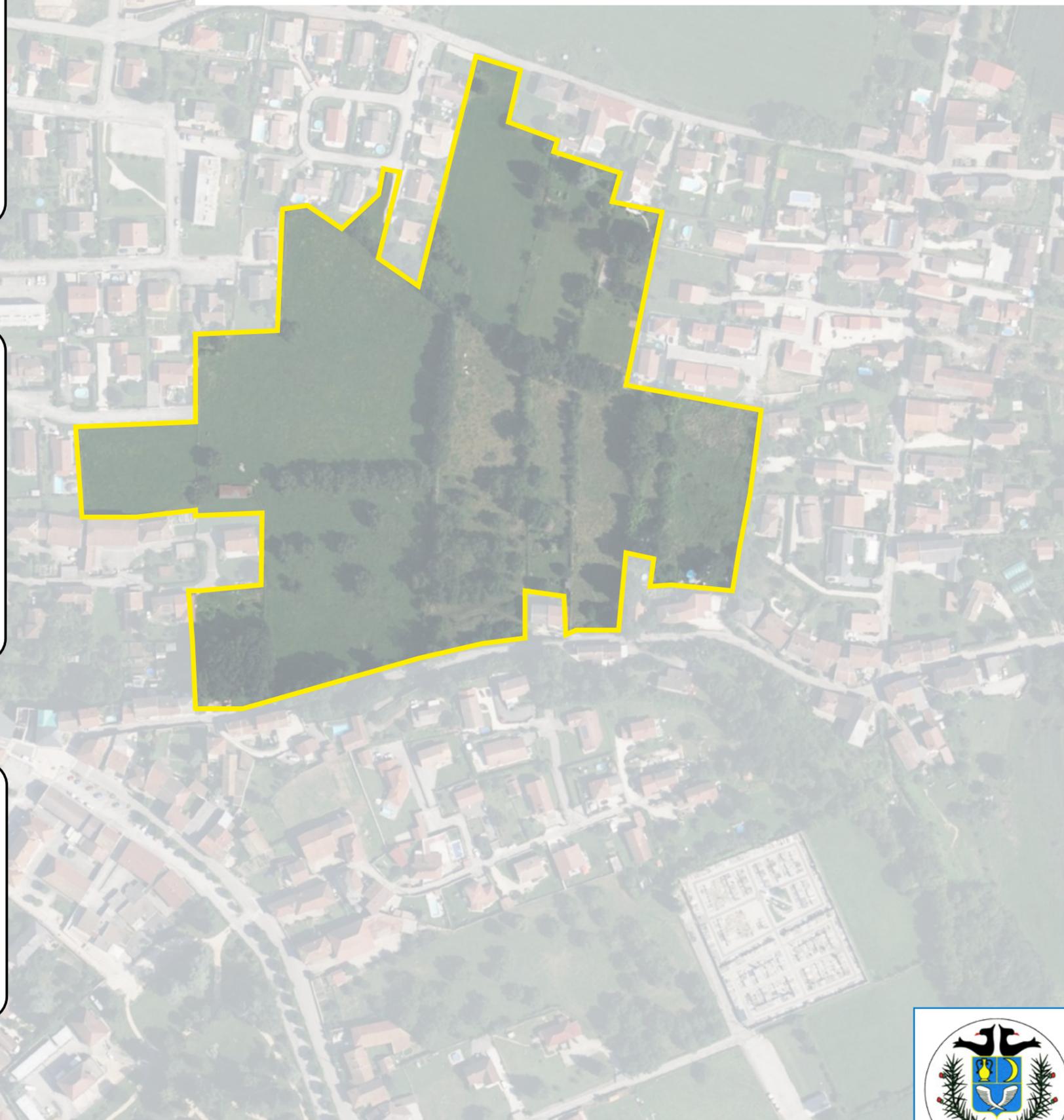
IZEAUX, UNE COMMUNE DE 2141 HABITANTS ATTRACTIVE, AVEC UN POSITIONNEMENT ET UN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉS À 30 MINUTE DE GRENOBLE



UN SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ACTUELLEMENT ENCADRÉ DANS LE PLUI, AVEC 2 OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) QUI DÉFINISSENT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS D'AMÉNAGEMENT



DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT QUI POSENT AUJOURD'HUI QUESTION AU REGARD DE PROPOSITIONS DE PROJET RÉCENTES SOUMISES À LA COMMUNE



Une étude d'urbanisme pour quoi faire ?

IZEAUX, UNE COMMUNE DE 2141 HABITANTS ATTRACTIVE, AVEC UN POSITIONNEMENT ET UN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉS À 30 MINUTE DE GRENOBLE



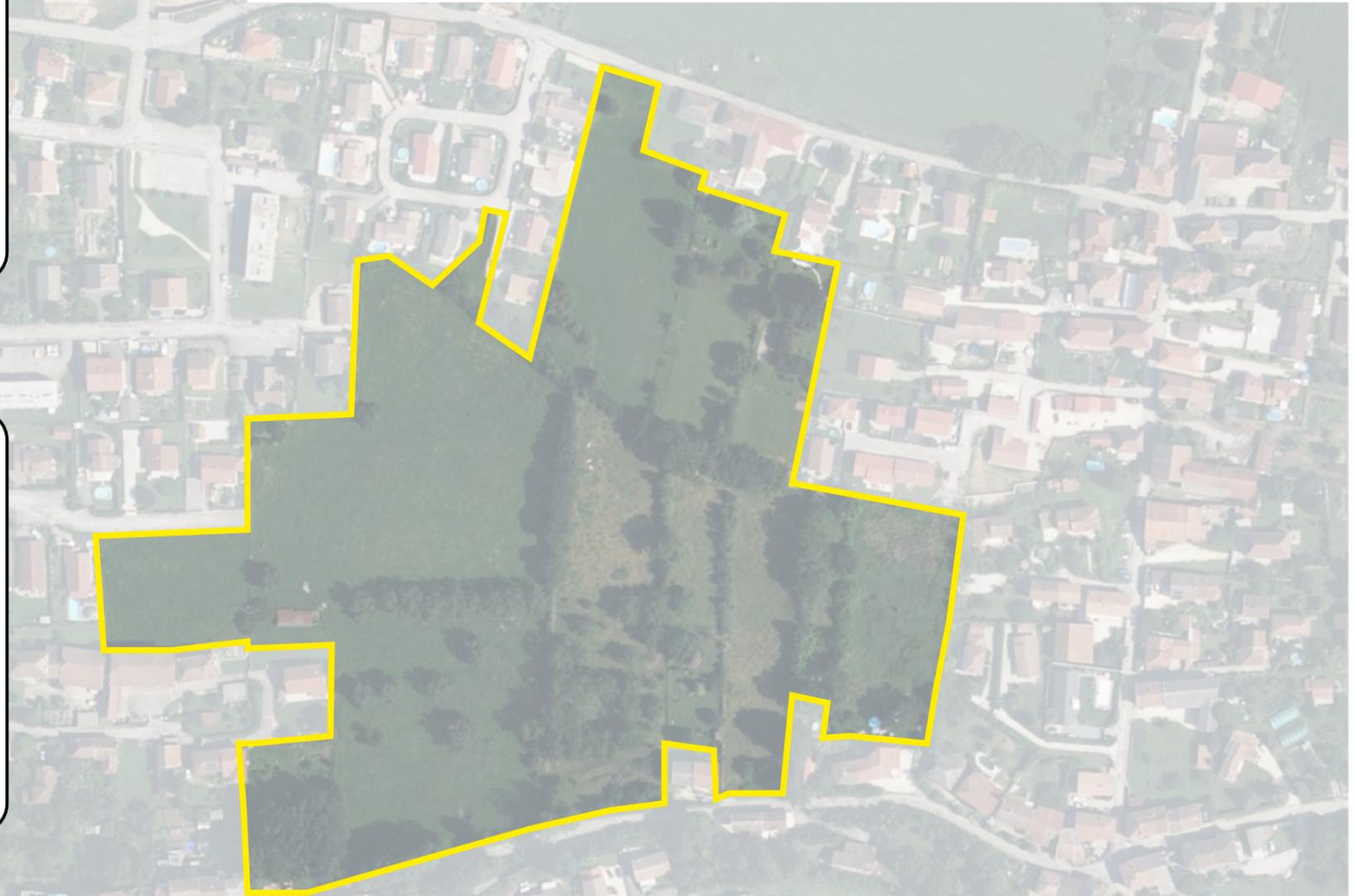
UN SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ACTUELLEMENT ENCADRÉ DANS LE PLUI, AVEC 2 OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) QUI DÉFINISSENT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS D'AMÉNAGEMENT



DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT QUI POSENT AUJOURD'HUI QUESTION AU REGARD DE PROPOSITIONS DE PROJET RÉCENTES SOUMISES À LA COMMUNE



DÉFINIR UN «PLAN GUIDE», CO-CONSTRUIRE UNE VISION À COURT-MOYEN-LONG TERME (10 ANS) DES SECTEURS DE PROJETS



OAP n°2 - Freyrière

Deux noyers isolés seront maintenus au sein des espaces de stationnement projetés et pourront être complétés. Les autres structures arborées (alignement de noyers ou noyers isolés) seront maintenues autant que possible, dans les jardins ou en accompagnement des voies. Les structures arborées préservées participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

10.2.4 Programmation et densité

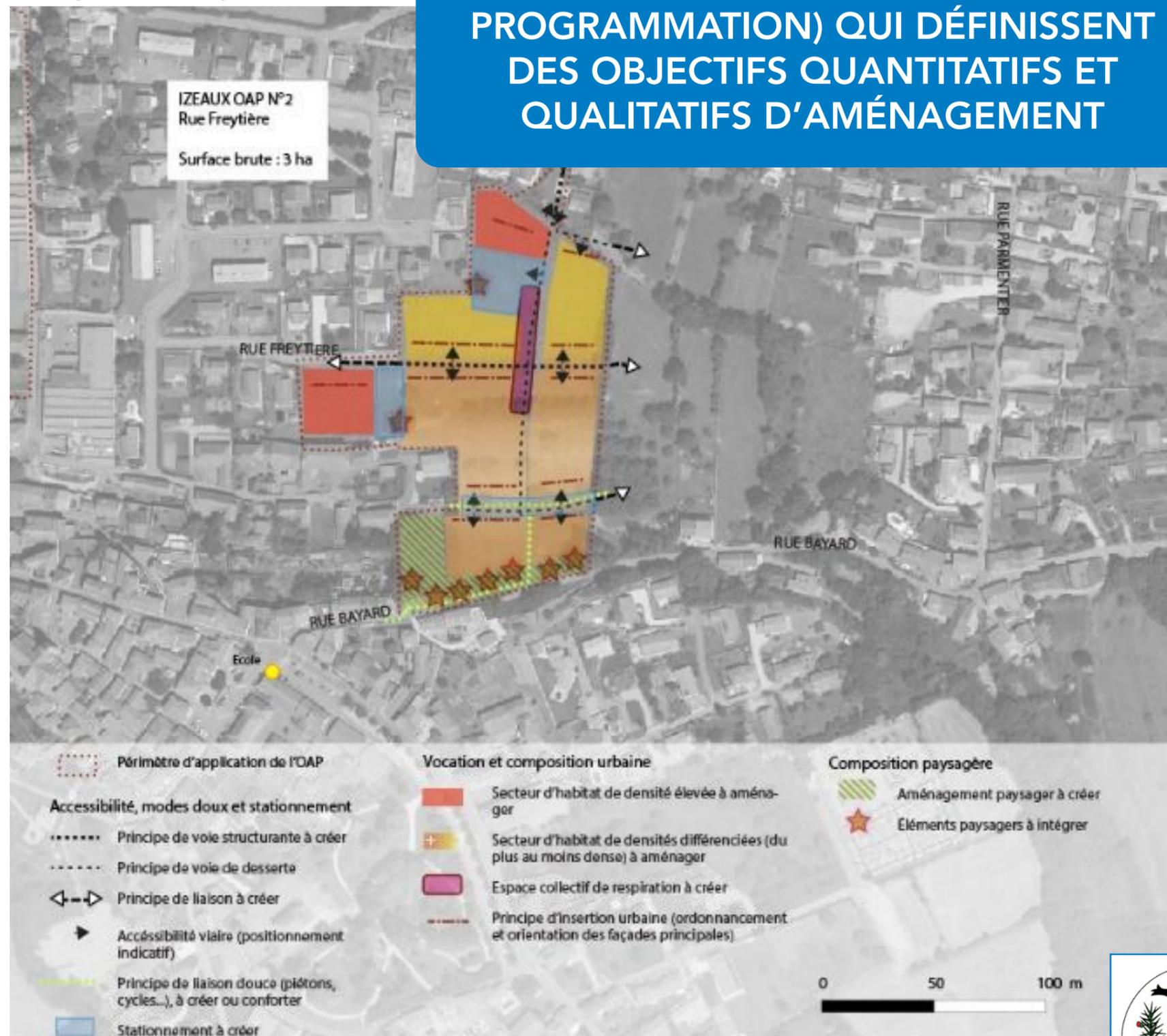
L'objectif de densité recherché sur ce site est d'environ 27 logements à l'hectare (densité nette*). Cet objectif s'entend sur l'ensemble de l'opération et ne saurait s'affranchir des orientations de densité différenciée.

Ainsi en l'état des esquisses c'est une capacité d'environ 59 logements qui est estimée sur ce secteur.

* la densité nette s'entend comme le nombre de logements rapporté à la surface utile pour le logement de laquelle on défalque environ 20% dédiés aux équipements et infrastructures de surface (voiries, stationnement...)

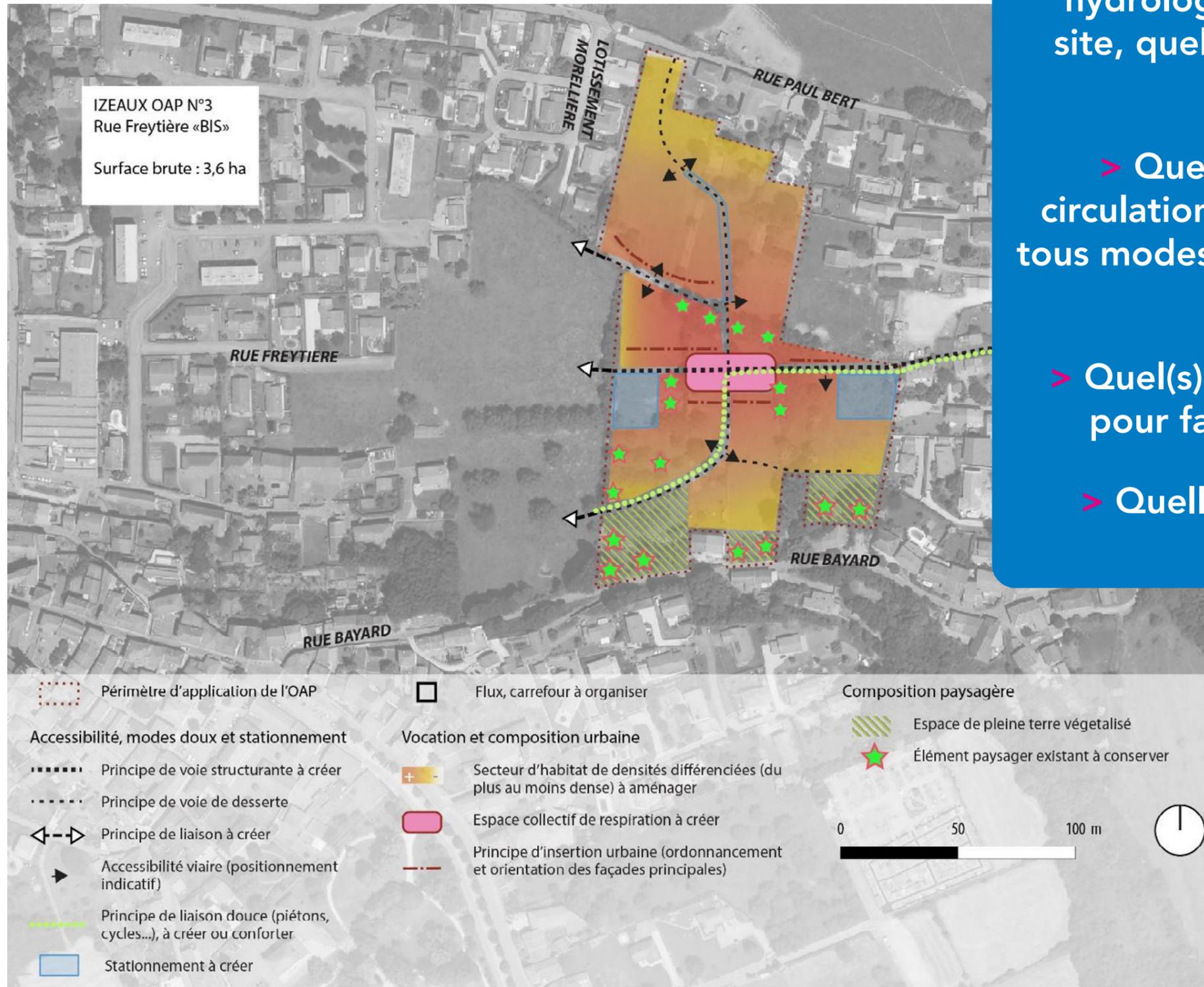
UN SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ACTUELLEMENT ENCADRÉ DANS LE PLUI, AVEC 2 OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) QUI DÉFINISSENT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS D'AMÉNAGEMENT

Principes d'aménagement de l'OAP



OAP n°3 - Freyrière

Principes d'aménagement de l'OAP



UNE OUVERTURE À L'URBANISATION QUI POSE QUESTION :

- > Quelle intégration des spécificités hydrologiques et topographiques du site, quels espaces préserver de toute artificialisation ?
- > Quelle anticipation des flux de circulation, des conditions de mobilités, tous modes confondus, à travers et autour du secteur ?
- > Quel(s) lieu(x) fédérateur(s) imaginer pour favoriser le vivre ensemble ?
- > Quelle considération des réalités foncières ?



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

LE SECTEUR DE FREYTIÈRE EN QUESTION

QUELLE SUITE DONNER ?

LE SECTEUR DE FREYTIÈRE EN QUESTION

LÉGENDE :

| | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------|
|  | Place publique ou placette stationnée |  | Voirie structurante |
|  | Parc, jardin public |  | Autre voirie publique |
|  | Secteur d'OAP |  | Voirie privée de desserte |
| | |  | Chemin piéton |

AVENUE DE LA GARE
+/- 3200 v/j
en entrée/
sortie du
village nord

RUE JEAN JAURÈS
+/- 3000 v/j
en entrée/
sortie

OAP N°1

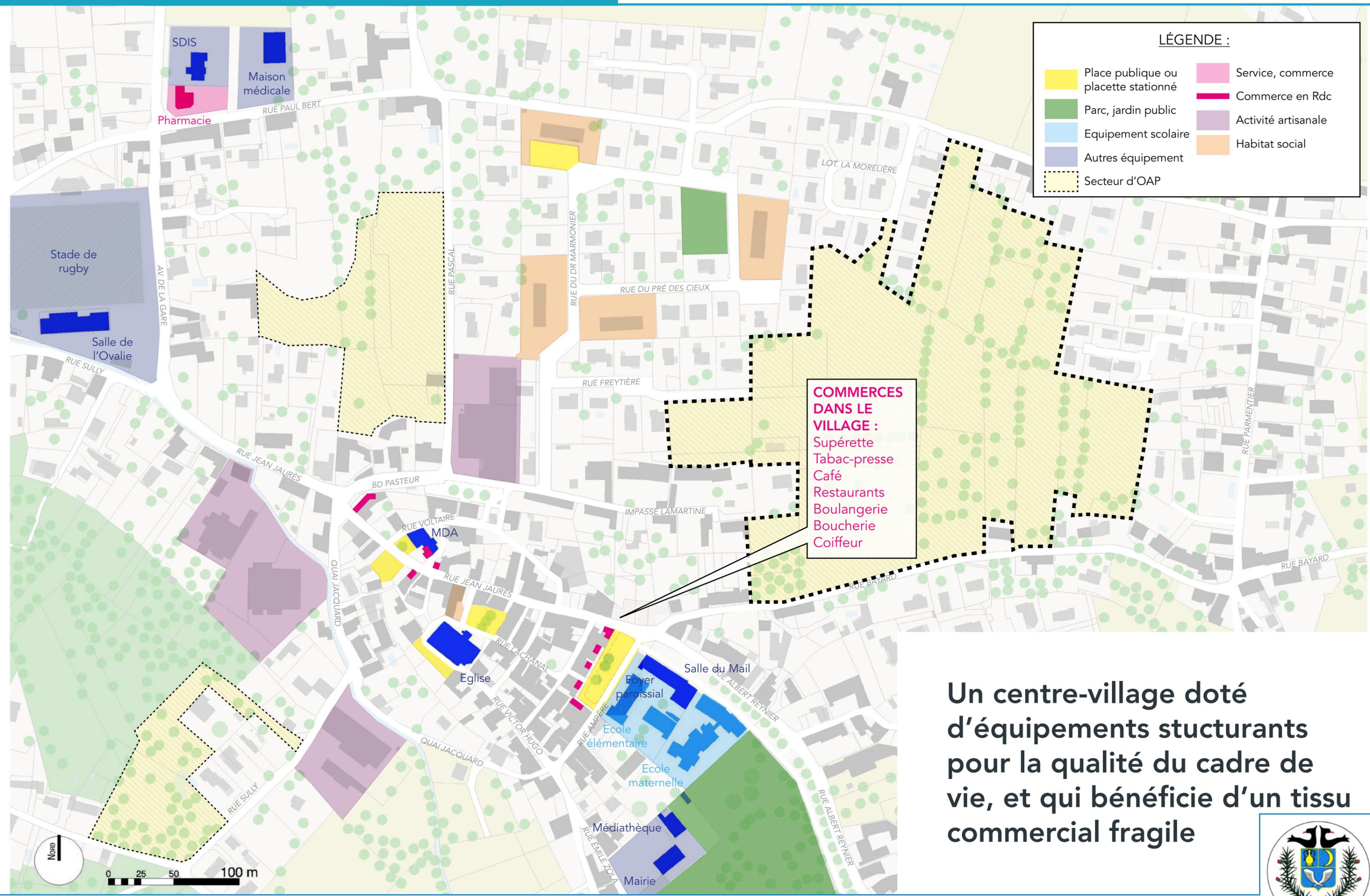
OAP N°2-3
LA FREYTIÈRE

OAP N°4

Un réseau viaire «périphérique» inadapté aux cheminements modes doux, notamment vers le centre-village



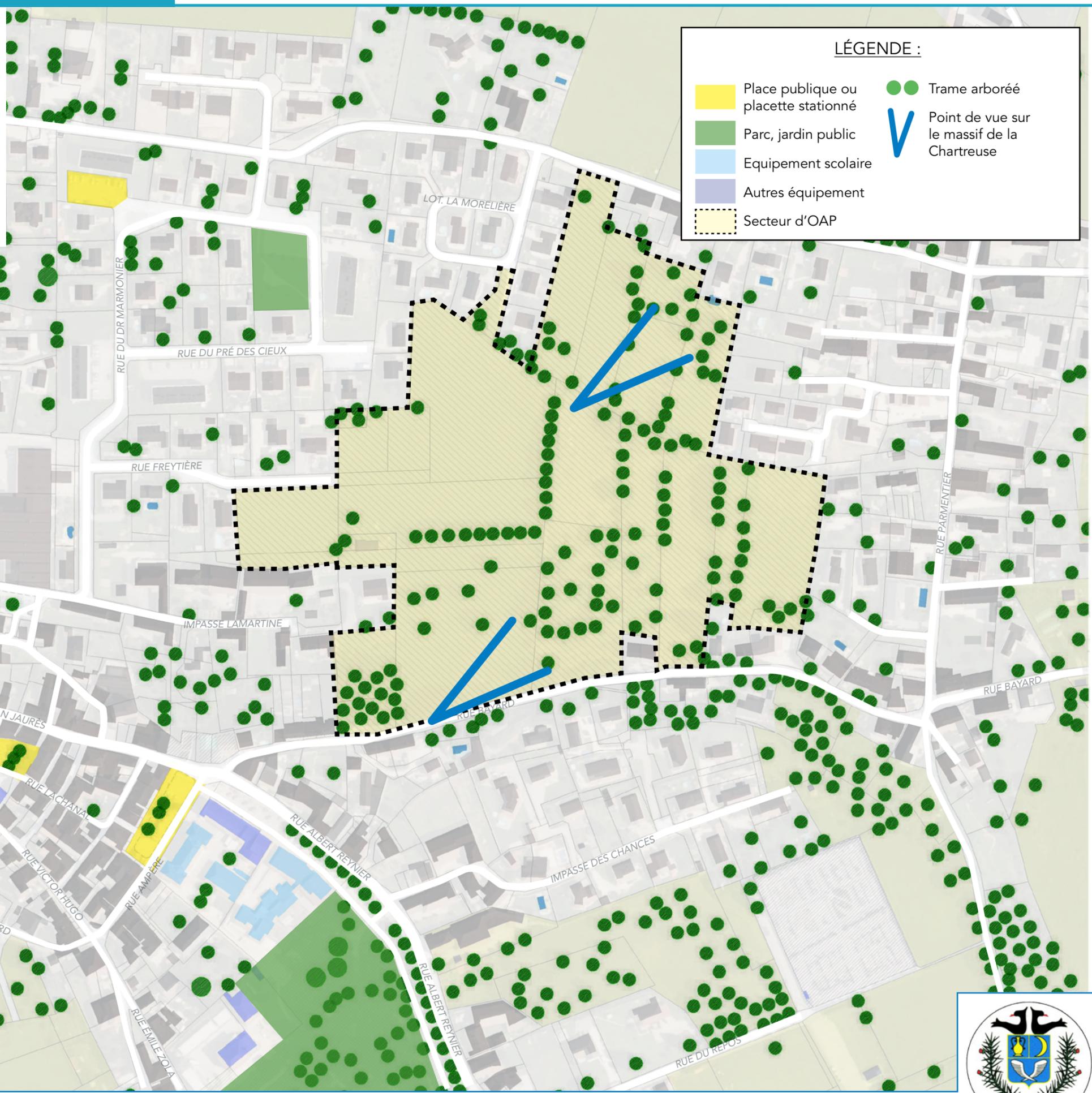
LE SECTEUR DE FREYTIÈRE EN QUESTION



Un centre-village doté d'équipements structurants pour la qualité du cadre de vie, et qui bénéficie d'un tissu commercial fragile



Un centre-village adossé à un relief boisé, un secteur de Freytière qui est aujourd'hui un bocage



LÉGENDE :

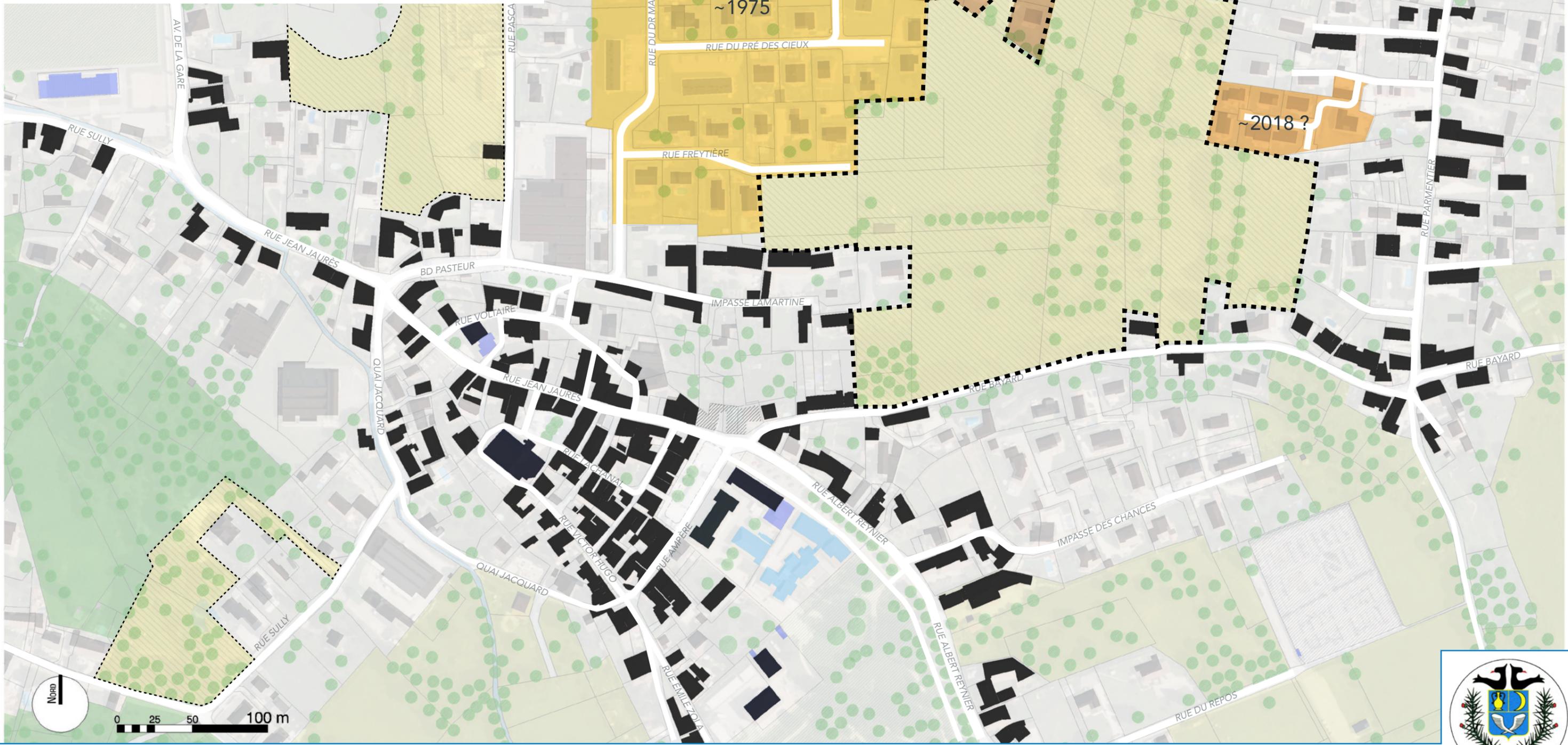
- Place publique ou placette stationnée
- Parc, jardin public
- Équipement scolaire
- Autres équipement
- Secteur d'OAP
- Trame arborée
- Point de vue sur le massif de la Chartreuse



Un centre village historique préservé sur les hauteurs du relief, une extension urbaine réalisées en contrebas dans la plaine

LÉGENDE :

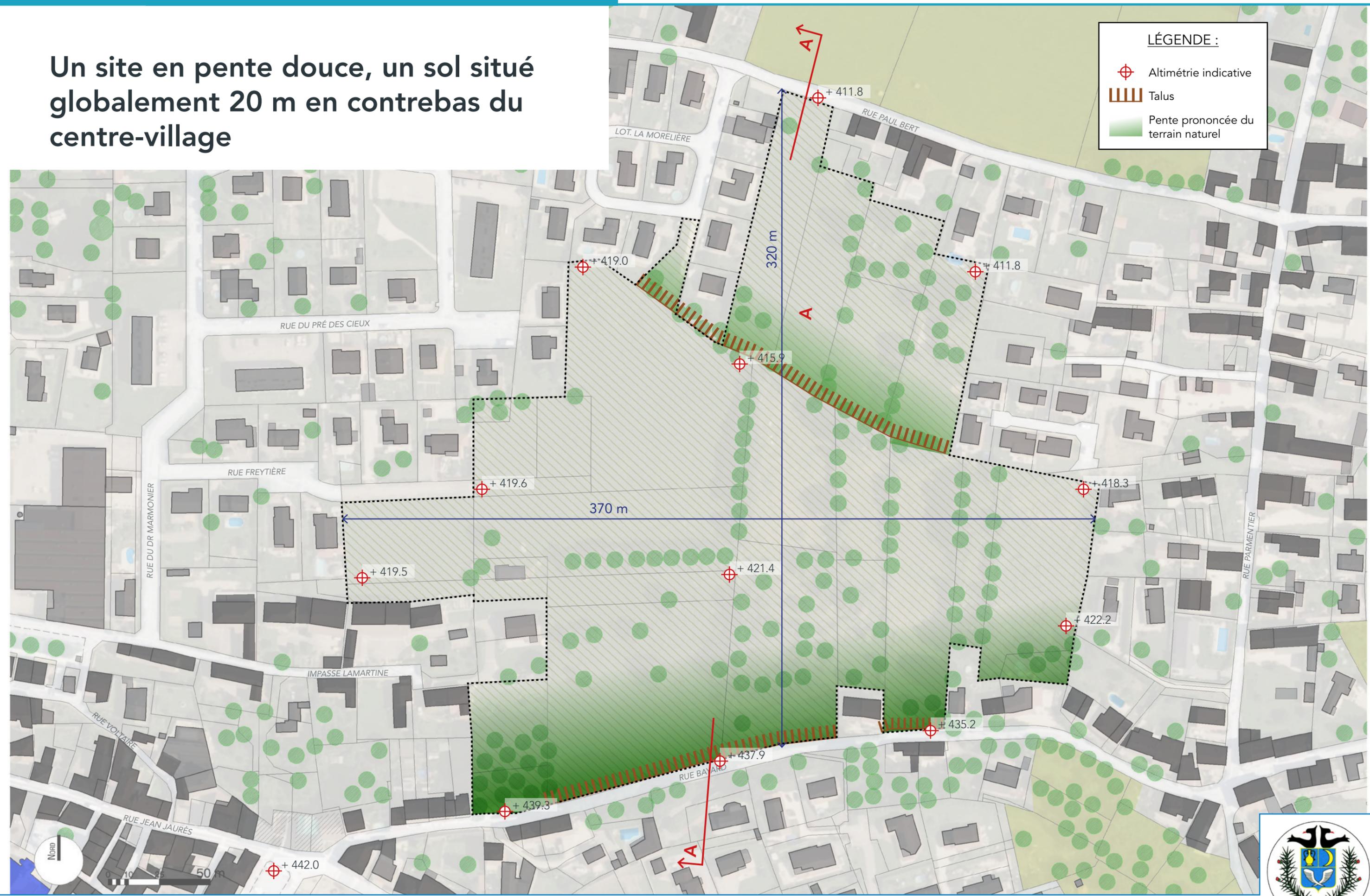
- Lotissement ou opération d'ensemble
- Secteur d'OAP
- Bâti ancien ≤ début XXe siècle



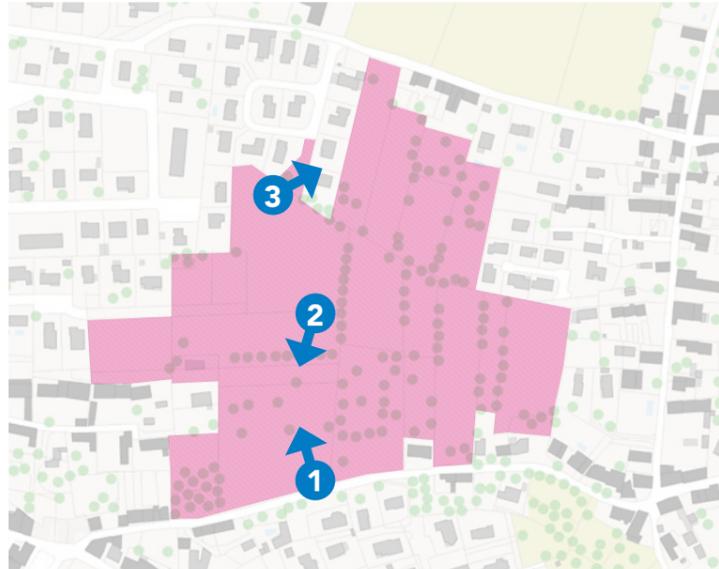
Un site en pente douce, un sol situé globalement 20 m en contrebas du centre-village

LÉGENDE :

- ⊕ Altimétrie indicative
- ▨ Talus
- Pente prononcée du terrain naturel



Un site en pente douce, un sol situé globalement 20m en contrebas du centre-village



Vue 1



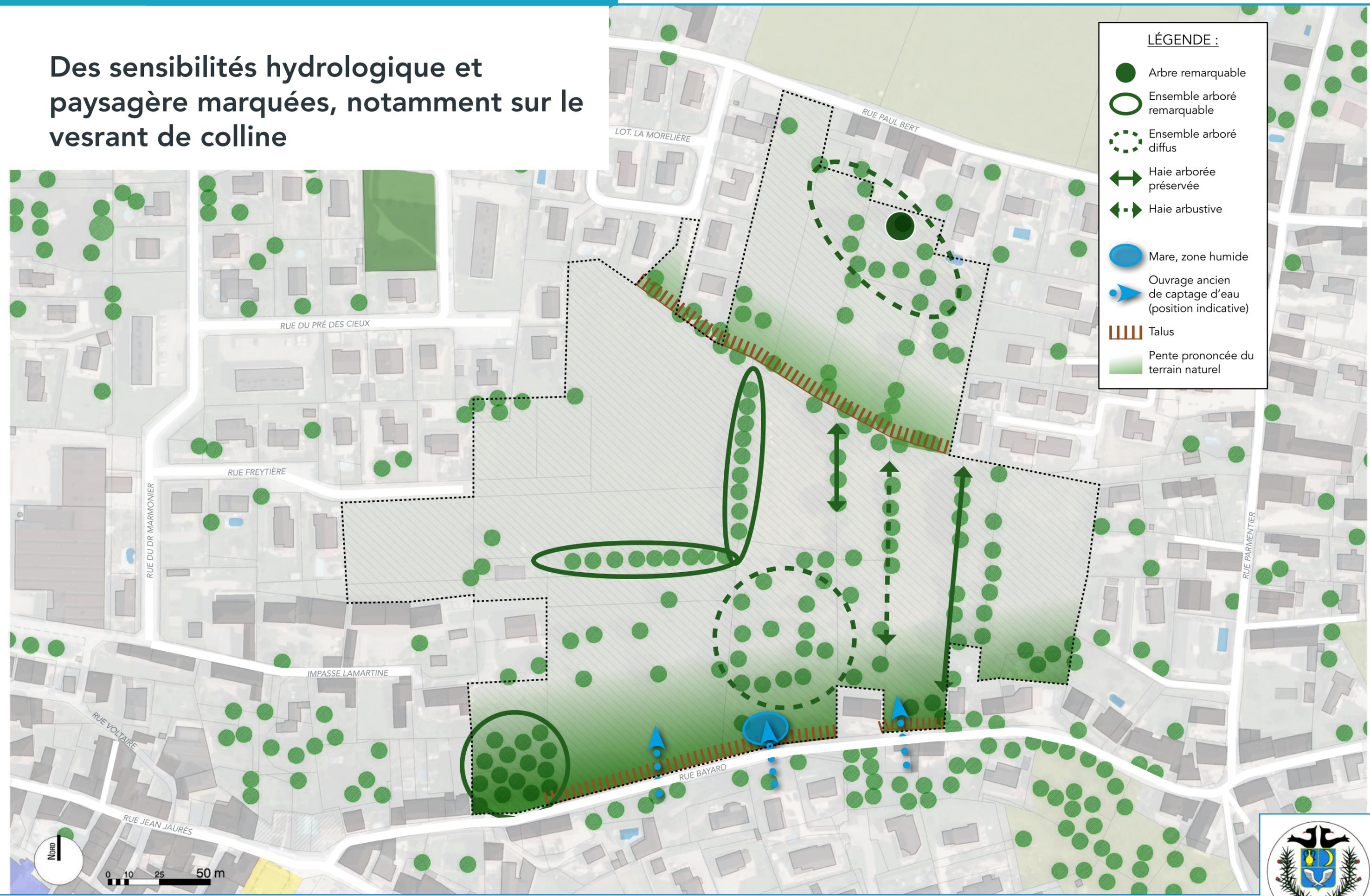
Vue 3



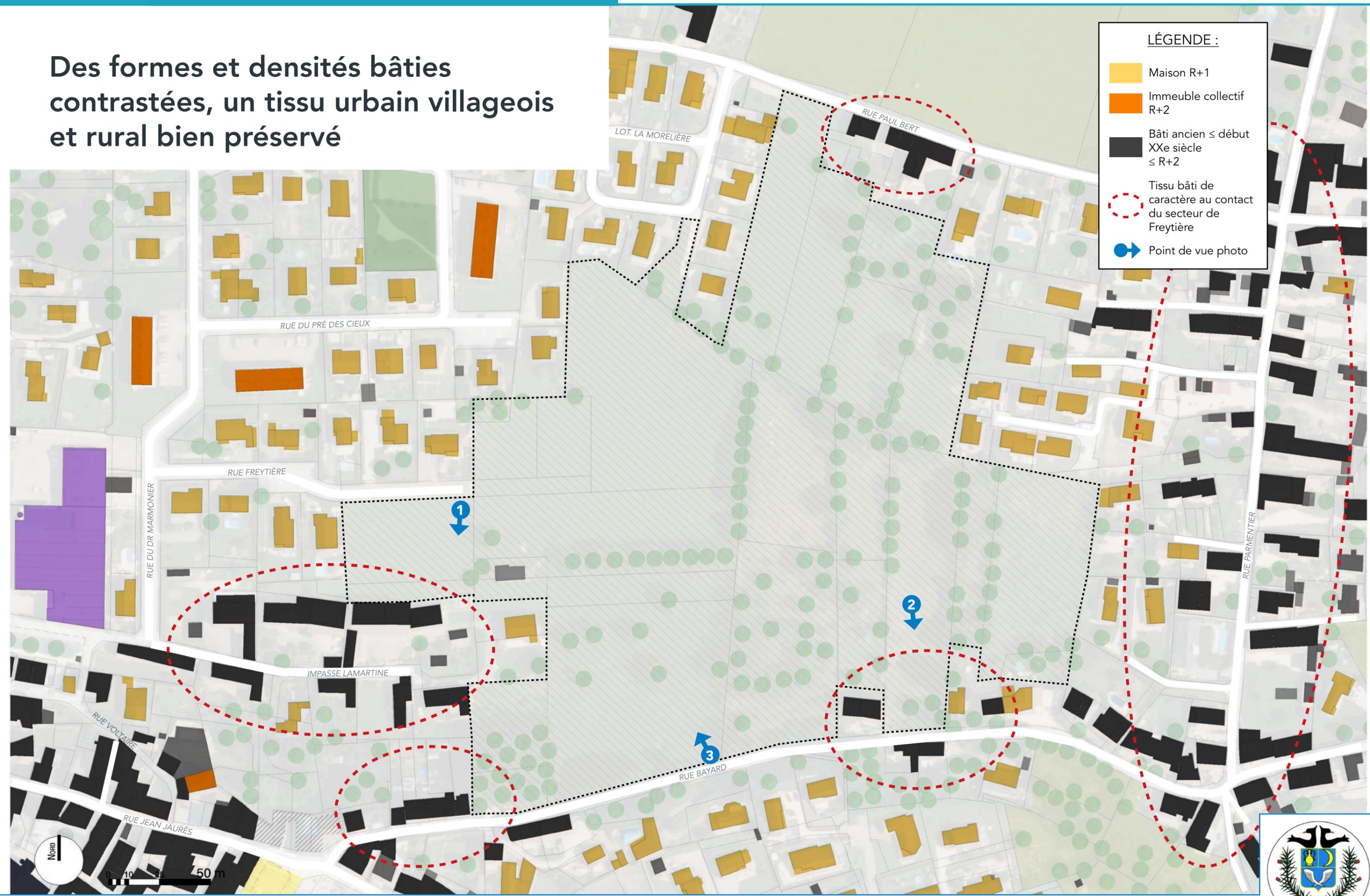
Vue 2



Des sensibilités hydrologique et paysagère marquées, notamment sur le versant de colline



Des formes et densités bâties contrastées, un tissu urbain villageois et rural bien préservé



Des formes et densités bâties contrastées, un tissu urbain villageois et rural bien préservé



Vue 1



Vue 2



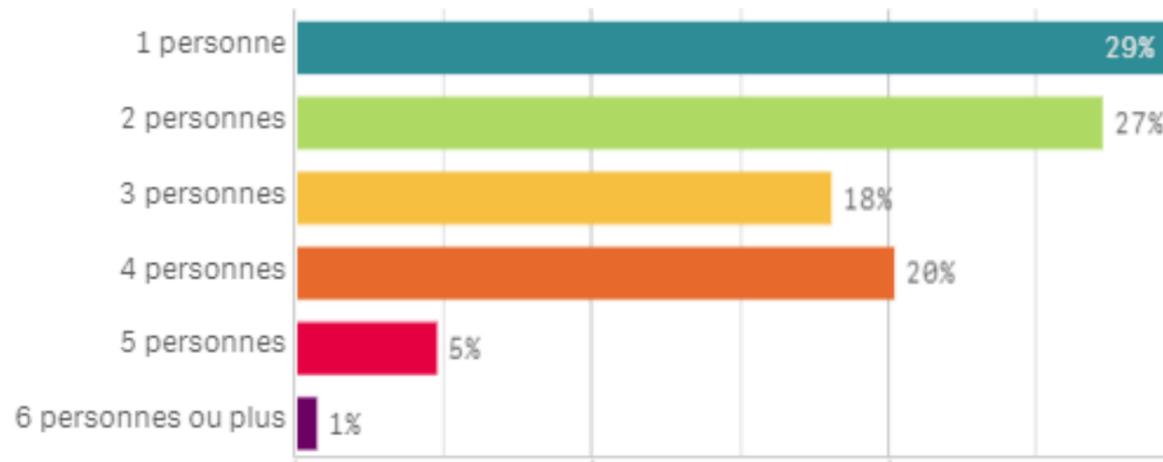
Vue 3

Pour qui construire ? Comment proposer des logements accessibles pour tous dans un cadre résidentiel de qualité ?

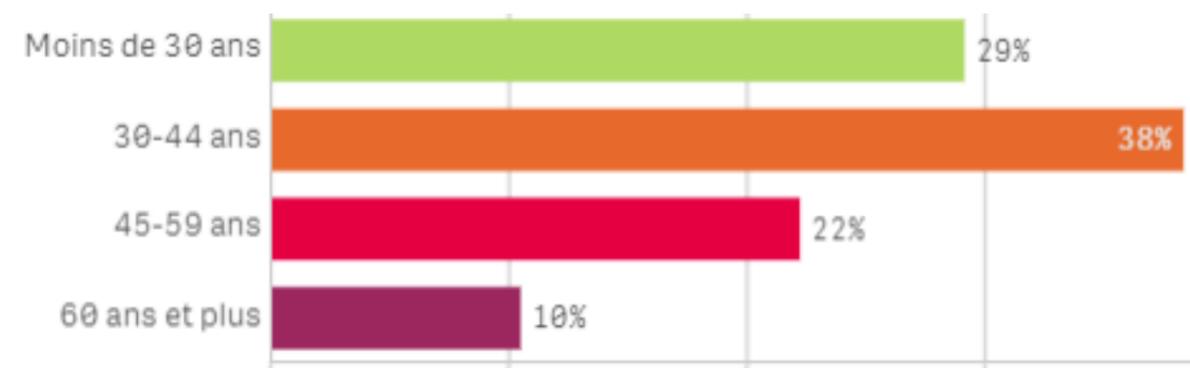
LES NOUVEAUX MÉNAGES ARRIVANTS SUR LA CC DE BIÈVRE EST ONT MAJORITAIREMENT MOINS DE 45 ANS ET SONT DE PETITE TAILLES (1-2 PERS) : DES MÉNAGES ESSENTIELLEMENT ACTIFS QUI SOUHAITENT ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Caractéristiques des emménagés récents
CC de Bièvre Est (759 ménages)

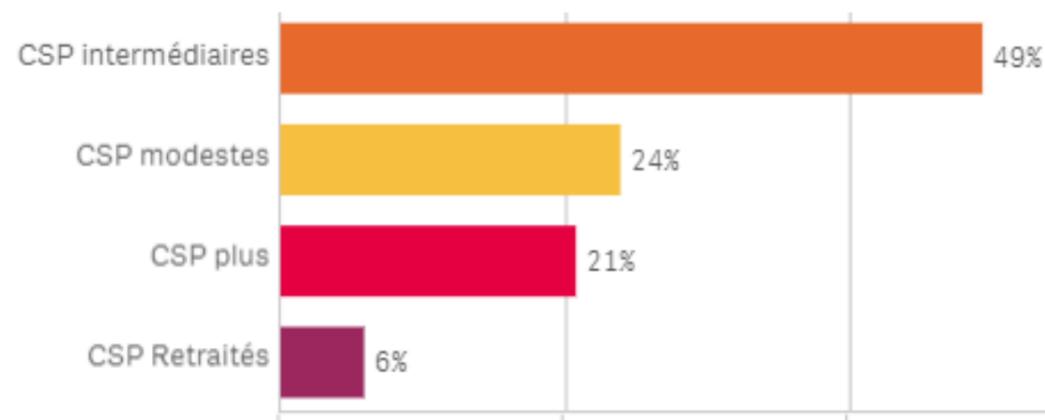
Répartition des ménages selon leur taille



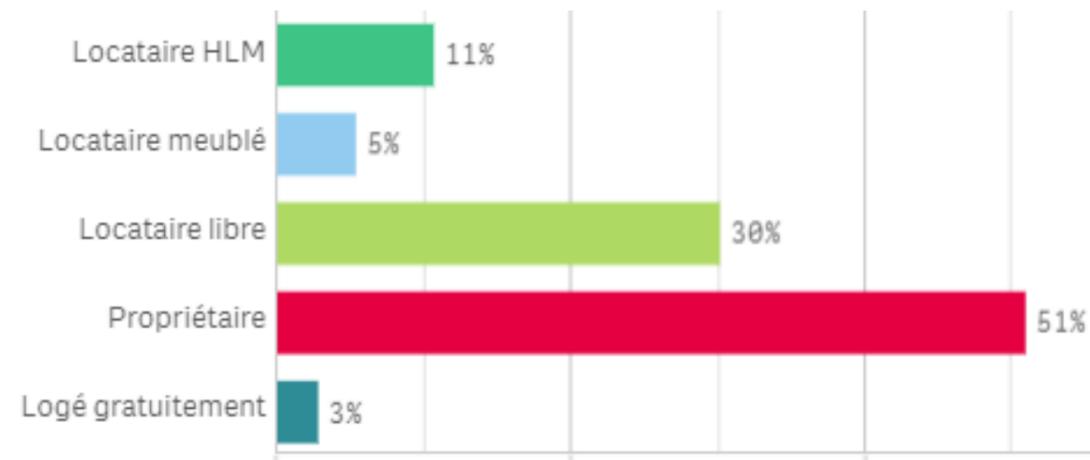
Répartition des ménages par tranches d'âges



Répartition des ménages par CSP



Répartition des ménages par statut d'occupation



Source : INSEE 2020



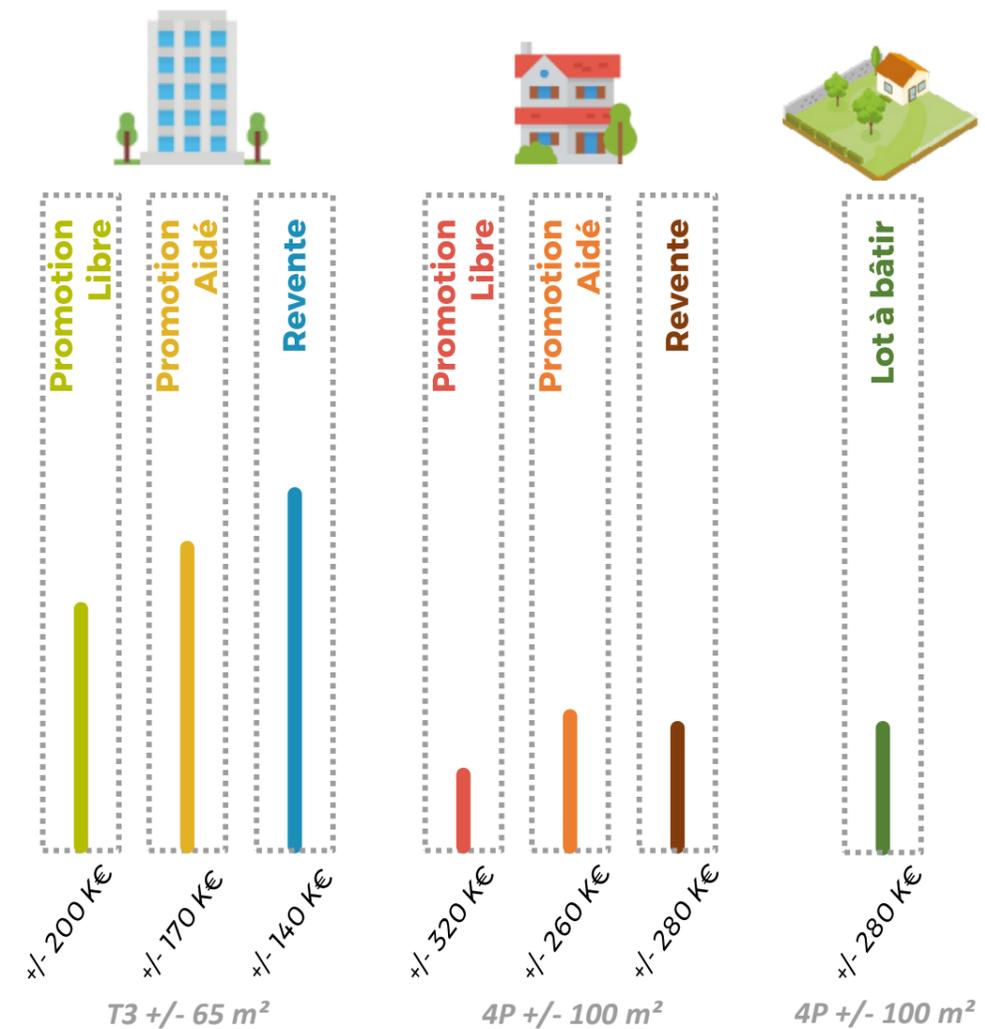
Pour qui construire ? Comment proposer des logements accessibles pour tous dans un cadre résidentiel de qualité ?

Capacités budgétaires des ménages
CC de Bièvre Est

| | Revenu max | Mensualité max | Budget max. Apport=10% | Budget max. Apport=25% |
|-------------|------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 1er Décile | 1 360€ | 450€ | 91 300€ | 109 600€ |
| 2ème Décile | 1 880€ | 620€ | 126 500€ | 151 800€ |
| 3ème Décile | 2 340€ | 770€ | 157 000€ | 188 400€ |
| 4ème Décile | 2 810€ | 930€ | 188 600€ | 226 300€ |
| 5ème Décile | 3 300€ | 1 090€ | 221 400€ | 265 700€ |
| 6ème Décile | 3 800€ | 1 250€ | 255 000€ | 306 000€ |
| 7ème Décile | 4 350€ | 1 440€ | 292 400€ | 350 900€ |
| 8ème Décile | 5 060€ | 1 670€ | 340 100€ | 408 200€ |
| 9ème Décile | 6 120€ | 2 020€ | 410 800€ | 493 000€ |

Source : Données INSEE FILOSOFI 2020 - Retravaillées ADEQUATION

Cœur de cible en promotion immobilière



**SI LES APPARTEMENTS SONT RELATIVEMENT ACCESSIBLES POUR LES MÉNAGES INTERMÉDIAIRES, ILS LE SONT MOINS POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES
LES MAISONS SONT ENCORE MOINS ACCESSIBLES**



Pour qui construire ? Comment proposer des logements accessibles pour tous dans un cadre résidentiel de qualité ?



Actif Seul



Couple d'actifs



Jeunes couples avec 1 enfant



Ménages familiaux avec 2 enfants



Ménages seniors

Profil de déciles

2^{ème} décile

4^{ème} - 6^{ème} décile

6^{ème} - 8^{ème} décile

7^{ème} - 9^{ème} décile

4^{ème} - 6^{ème} décile

Revenus net/mois/ménage

1.520 - 1.880 €
net/mois/ménage

2.760 - 3.350 €
net/mois/ménage

3.810 - 4.580 €
net/mois/ménage

4.390 - 5.230 €
net/mois/ménage

2.760 - 3.350 €
net/mois/ménage

Typologie recherchée

T1 / T2
Coll/ intermédiaire

T2 / T3
Coll/ intermédiaire

T3 / T4 ou 4P
(individuel gpé)

T4 / T5 ou 4P / 5P
(individuel gpé)

T2 / T3 ou 4P
(individuel gpé)

Typologie accessible avec les prix de marché observés en libre

T1 / T2 compacte

T2 / T3 compacte

T3 / T4

T4 / T5 ou 4P
(individuel)

T2 / T3

BUDGETS PAR PROFIL DE MÉNAGE POUR LES DIFFÉRENTES CIBLES DE CLIENTÈLE IDENTIFIÉES



LES OBJECTIFS POURSUIVIS
LE SECTEUR DE FREYTIÈRE EN QUESTION
QUELLE SUITE DONNER ?

Une concertation publique conduite dès le début de l'étude

Des THÉMATIQUES ESSENTIELLES sur lesquelles échanger sous forme d'ATELIERS pour définir ce que serait demain un secteur de Freytière bien aménagé, désirable pour tous

Quel CADRE DE VIE, quel ENVIRONNEMENT aménager ?

- > Quelle place de la nature préserver, pour quel(s) usage(s) ?
- > Quels besoins en termes d'espaces de proximité, de sociabilité, d'animation... ?
- > Quels liens ou complémentarités avec les équipements et espaces publics du centre village ?
- > Quelles mobilités alternative au «tout voiture», sous quelles conditions ?

...

Quelles formes d'HABITAT développer ?

- > Quels besoins anticiper pour l'accueil de nouveaux habitants ?
- > Quelle appréciation des opérations récentes dans le tissu urbain ?
- > Quelles formes d'habitat, quelle densité acceptable pour un aménagement vertueux du secteur de Freytière, qui réponde aux enjeux démographiques de la commune

...



Des sensibilités hydrologique et paysagère marquées, notamment sur le versant de colline



Vue lointaine depuis la rue Bayard



Présence permanente de l'eau, résurgence sur le secteur de l'OAP n°3



Paysage de bocage sur le secteur de l'OAP n°3

**Quel CADRE DE VIE,
quel ENVIRONNEMENT aménager ?**

Des sensibilités hydrologique et paysagère marquées, notamment sur le versant de colline

**Quel CADRE DE VIE,
quel ENVIRONNEMENT aménager ?**



Rue Parmentier



Rue Paul Bert



Rue Bayard

Des formes et densités bâties contrastées, un tissu urbain villageois et rural bien préservé



Bâtisse agricole impass Lamartine

Quelles formes d'HABITAT développer ?



Villas rue du Pré des Cieux



Bâtisse agricole et maison isolée sur le secteur de l'OAP n°2

Des formes et densités bâties contrastées, un tissu urbain villageois et rural bien préservé



Bâtisse dauphinoise rue Parmentier



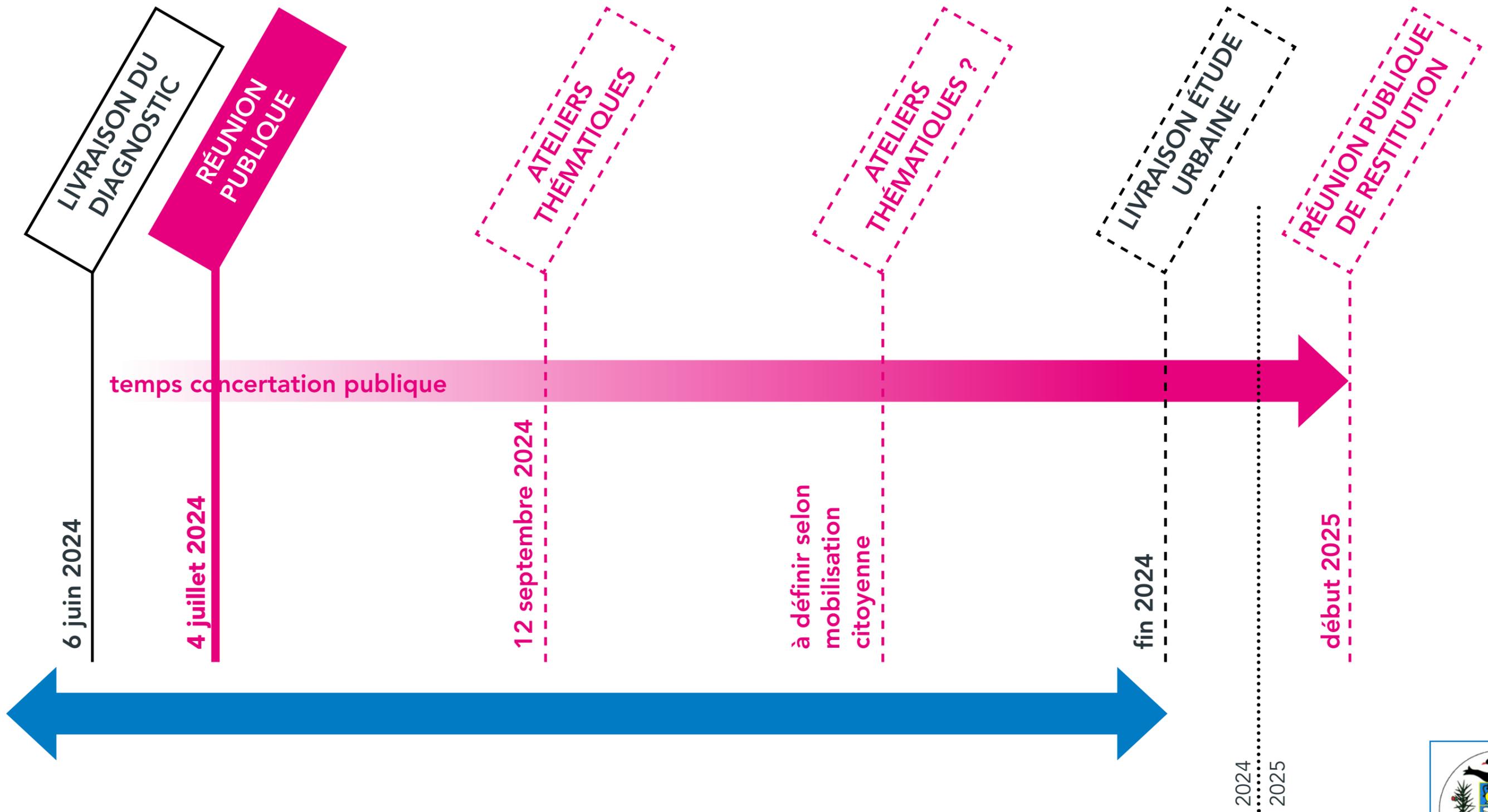
Maisons de village en retrait de la rue Parmentier

Quelles formes d'HABITAT développer ?



Habitat pavillonnaire, immeuble collectif lotissement la Morellière

Une concertation publique nécessaire pour définir la programmation des aménagements



ATELIERS THÉMATIQUES

- > Ateliers ouverts à toutes et tous
- > Travail par groupes pour définir les usages de la future place centrale



ATELIERS THÉMATIQUES

Jeudi 12 septembre 2024 à 18h30
salle de l'Ovalie

Le document présenté ce soir sera tout prochainement mis en ligne sur le site Internet de la commune

CONTACT :

urbanisme@izeaux.fr

04 76 93 80 64



Merci pour votre attention
... et pour votre prochaine
participation aux ateliers !