

4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

1. Cadre réglementaire général	p. 1
2. Localisation des OAP	p. 2
3. Cadre général de présentation des OAP	p. 4
4. OAP 1 - Le Villarey	p. 5
6. OAP 2 - À Niguière	p. 9

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L123-1-4 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

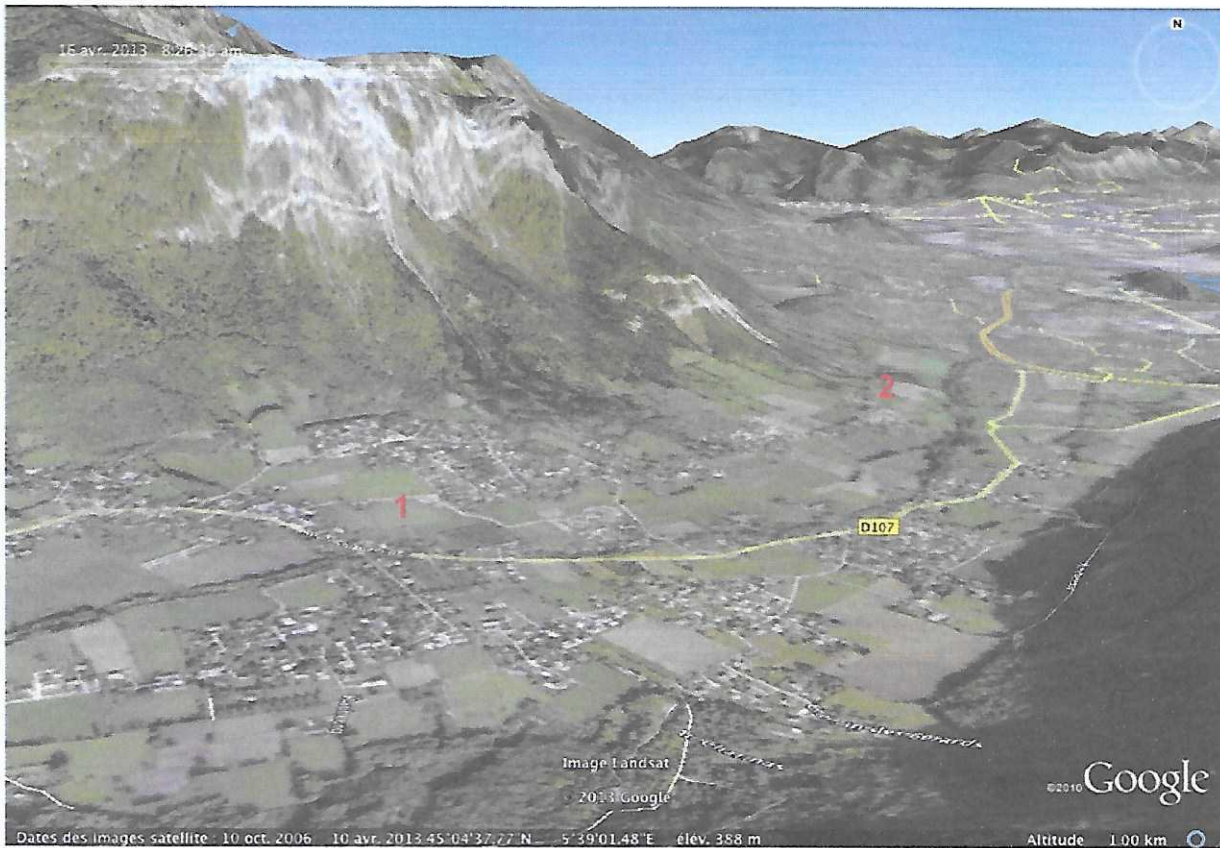
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. (...) »

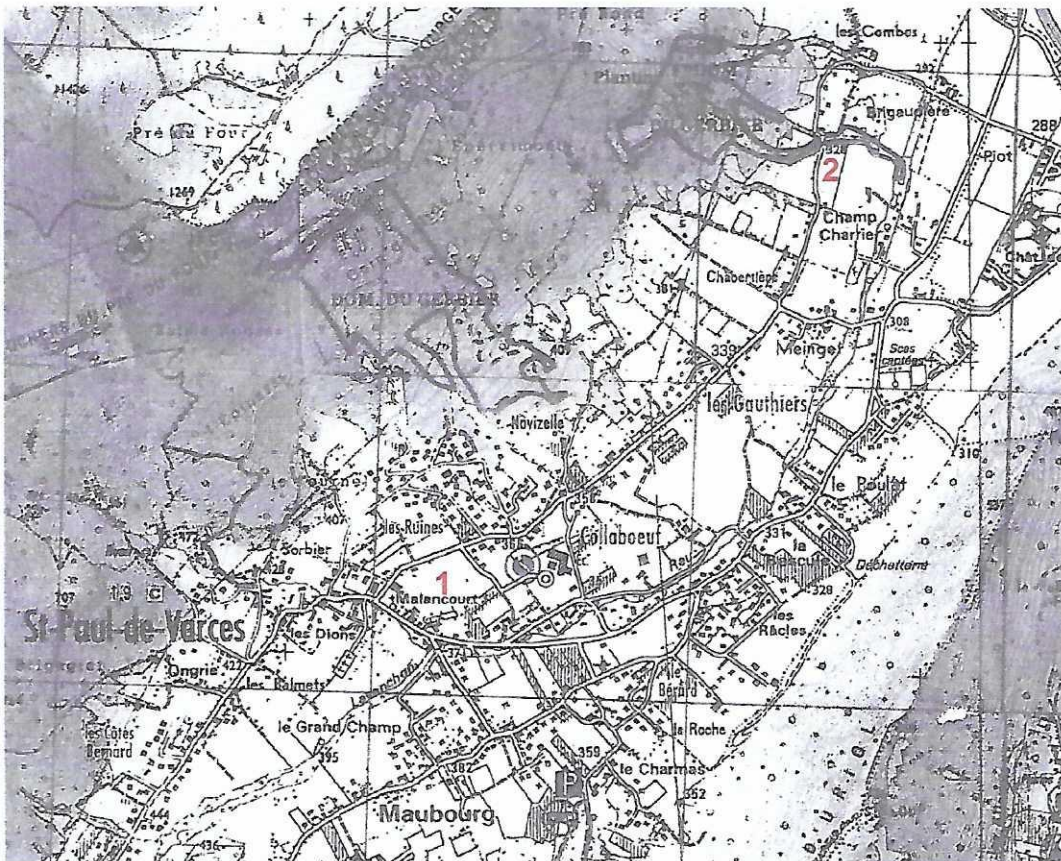
2. LOCALISATION DES OAP



repérage des OAP – vue googleEarth 2012

OAP 1 – Le Villarey

OAP 2 – À Nigière



localisation des OAP sur carte IGN

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, mise en valeur d'éléments du patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP définit des principes d'aménagement des secteurs concernés :

- Organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- Zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- Découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- Vues, alignements, dégagements, etc.
- Procédure opérationnelle (orientations)
- Prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU, par exemple :

- zonage (règlement graphique) : délimitation des zones concernées, emplacements réservés ;
- règlement : règles spécifiques pour la maîtrise des silhouettes , des vues et des impacts paysagers.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux environnementaux spécifiques à chaque situation et à chaque projet : milieux naturels remarquables, végétation ou fossés à conserver, principes de traitement collectif des eaux pluviales, qualité des orientations solaires, etc...

4. OAP 1 – LE VILLAREY



photo aérienne et cadastre 1/4000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur du Villarey se trouve à proximité immédiate (à l'est) de l'église et de la mairie du village. Ce secteur est stratégique pour la création d'un véritable « cœur de village » qui manque dans la commune. Les terrains ont un faible enjeu agricole (terrains labourés mais enclavés, entourés par l'urbanisation).

Les terrains (parcelles 143, 145, 42, 53, 45) sont classés en zone Ub du PLU, qui inclut également les parcelles 164 et 165, plus à l'est, qui représentent la jonction entre le secteur et les équipements scolaires situés à l'est.

Le terrain appartient à la commune, qui a déjà envisagé un projet d'habitat et d'équipements publics. Ce projet a fait l'objet de la modification n°4 du POS, approuvée en 2010 mais annulée par le Tribunal administratif de Grenoble en 2012.



Vue générale du secteur depuis le nord



vue du secteur depuis le sud – le secteur est déjà en partie occupé par des terrains de jeux communaux à l'est (ici à droite du secteur), et par une maison isolée en bordure de voie au nord, incluse dans le secteur Ub mais non concernée par un projet d'ensemble.



vue depuis l'amont (le nord)



vue depuis le chemin au nord – le secteur est en légère pente vers le sud, à droite

2/ OBJECTIFS

- Organiser un nouveau petit quartier de « cœur de village », à la fois relié à la mairie, aux terrains

de jeux et aux équipements publics à l'est

- Proposer une desserte et un découpage simples permettant une répartition équilibrée de différents éléments de programme

- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles et éventuellement un équipement public

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 1 ne nécessite pas de création d'infrastructures publiques nouvelles en dehors du secteur. Elle nécessite la création d'un nouvel accès depuis la place de l'église, à travers du foncier privé.

Ce passage (piétonnier ou carrossable, à préciser ultérieurement) pourrait faire l'objet d'un échange foncier.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 1 concerne une partie de la zone Ub nécessitant un projet d'ensemble
- Accès à la zone et desserte interne : 2 accès à la zone, dont 1 à créer à l'ouest, vers l'église
- Implantation des constructions : l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Implantation des constructions : l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, décroissantes au fur et à mesure de l'éloignement des constructions vers le sud
- Conditions opérationnelles : la commune, propriétaire des terrains non bâtis du secteur, peut choisir un aménageur pour faire réaliser la viabilisation interne. Les terrains le long du chemin au nord, qui bénéficient des réseaux existants, ne sont pas conditionnés par la viabilisation interne de la zone.

Voir SCHÉMA 1/2500 ci-après

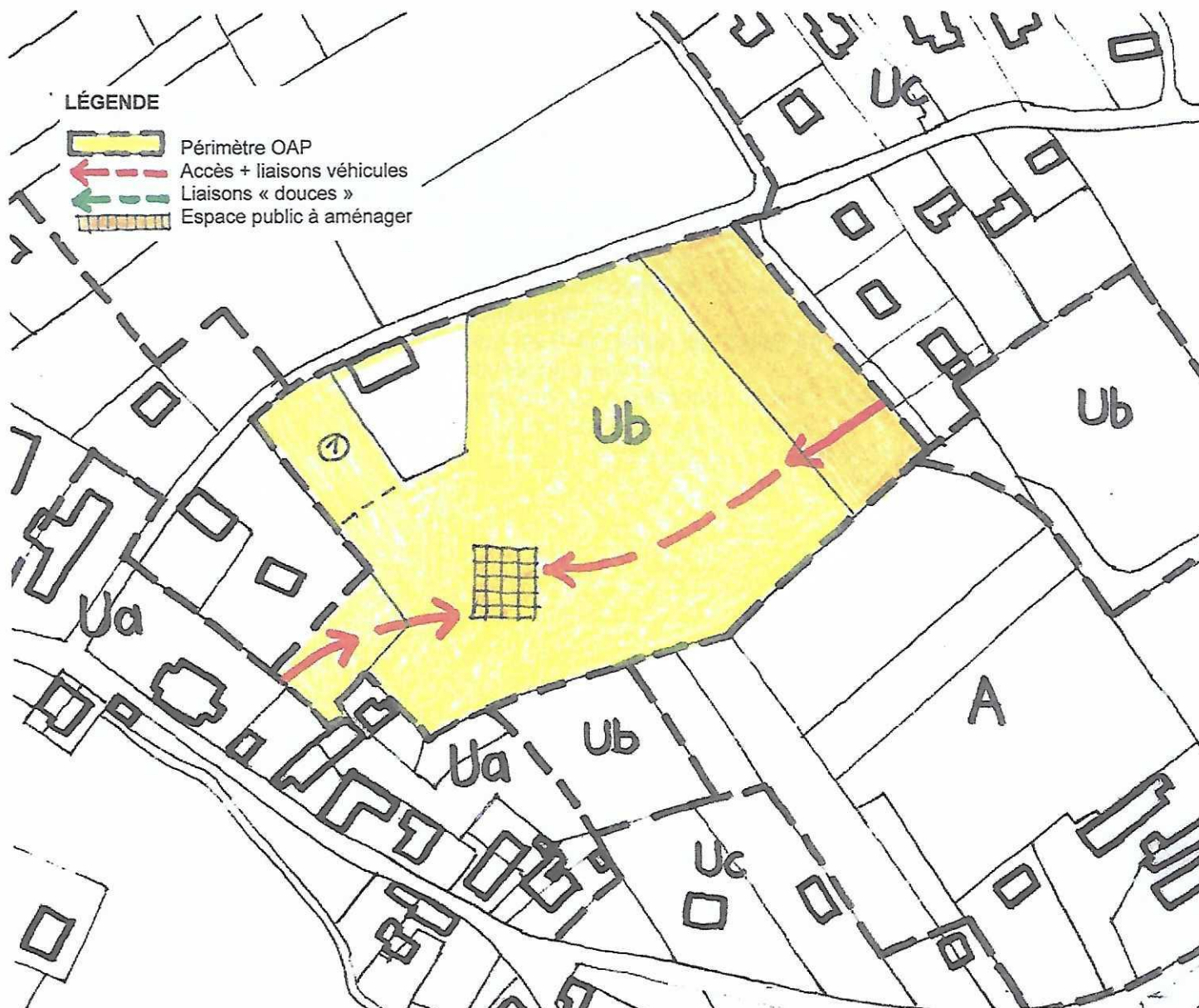


SCHÉMA D'ORGANISATION 1/2500

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface du secteur est de 3,06 ha.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement, avec intégration possible de commerces et services.

Équipement public de type « salle polyvalente » : 2 localisations possibles sur 0,5 à 0,8 ha environ :

- au nord du secteur, à l'ouest des terrains de jeux ;
- sur les parcelles 164 et 165 à l'ouest du secteur, à proximité immédiate de l'école.

Dans les 2 cas, l'équipement sera proche de parkings déjà aménagés autour des terrains de jeux et de l'école, et sera orienté au sud de façon à minimiser les nuisances par rapport aux habitations voisines.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 40 à 50 logements à l'hectare, soit un total d'environ 90 à 130 logements sur l'ensemble du secteur (selon la présence ou non d'un équipement public sur le secteur concerné).

Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

L'opération immobilière réalisée aux Tapaux et mise en service en 2010 constitue un exemple intéressant de mixité typologique de l'habitat (maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs s'inscrivant dans un gabarit de grande maison, comme il en existe dans la commune).

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP1 correspond à une partie de la zone Ub du PLU. Le classement en zone à urbaniser est justifié par la présence des infrastructures et réseaux en périphérie de la zone.

- Emplacements réservés : ER13 pour accès par l'ouest depuis la place de l'église. La largeur et le tracé précis de ce passage restent à déterminer.

- COS maximal (article 14 du règlement) de 0,40, selon les règles de la zone Ub, qui permet une densité maximale de 40 à 50 logements/hectare environ

- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulières. Les tracés proposés permettent une optimisation des orientations solaires.

Réglementation des hauteurs maximales : l'article 10 du règlement définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieux naturels remarquables ou *a fortiori* inventoriés et protégés (champs labourés).

Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.