



COMMUNE DE CHAVANOZ (38230)

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



dossier « approbation »

vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 12 juillet 2018

PBR

Urbanisme
Projet urbain
Environnement

Pierre Belli-Riz

1 Place Saint-Bruno 38000 Grenoble

mél : pbr.urbanisme@gmail.com

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

SOMMAIRE

1. Cadre réglementaire général	p. 3
2. Localisation des OAP	p. 4
3. Cadre général de présentation des OAP	p. 6
4. OAP 1 – chemin de la Delphine	p. 7
5. OAP 2 – la Lampe	p. 13
6. OAP 3 – les Contamines	p. 19
7. OAP 4 – Belmont nord	p. 27
8. OAP 5 – Bandon ZA	p. 31
9. OAP 6 – Maison jaune	p. 39
10. OAP 7 – Crésilleux	p. 44
11. OAP 8 – rue du Prieuré	p. 51

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L. 123-1-4 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.

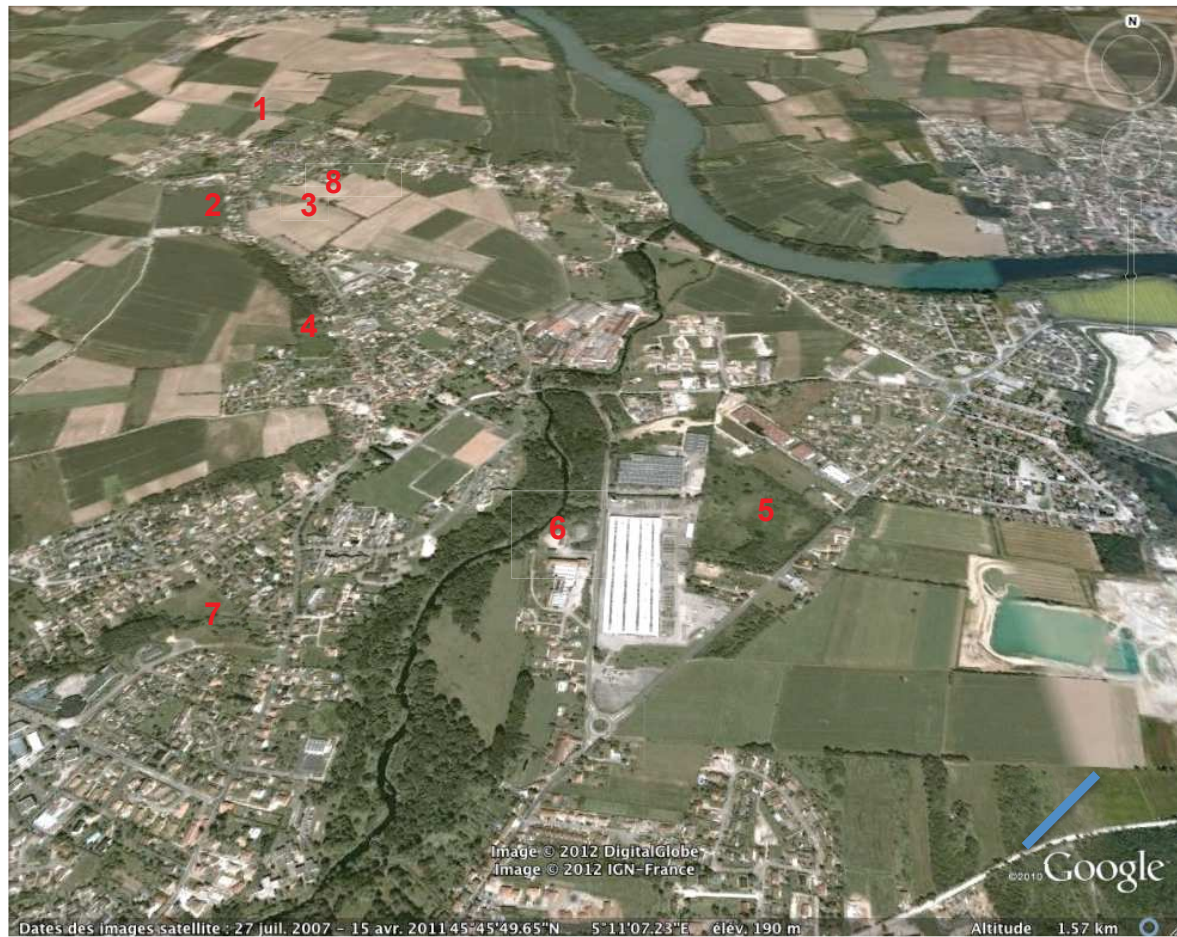
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant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

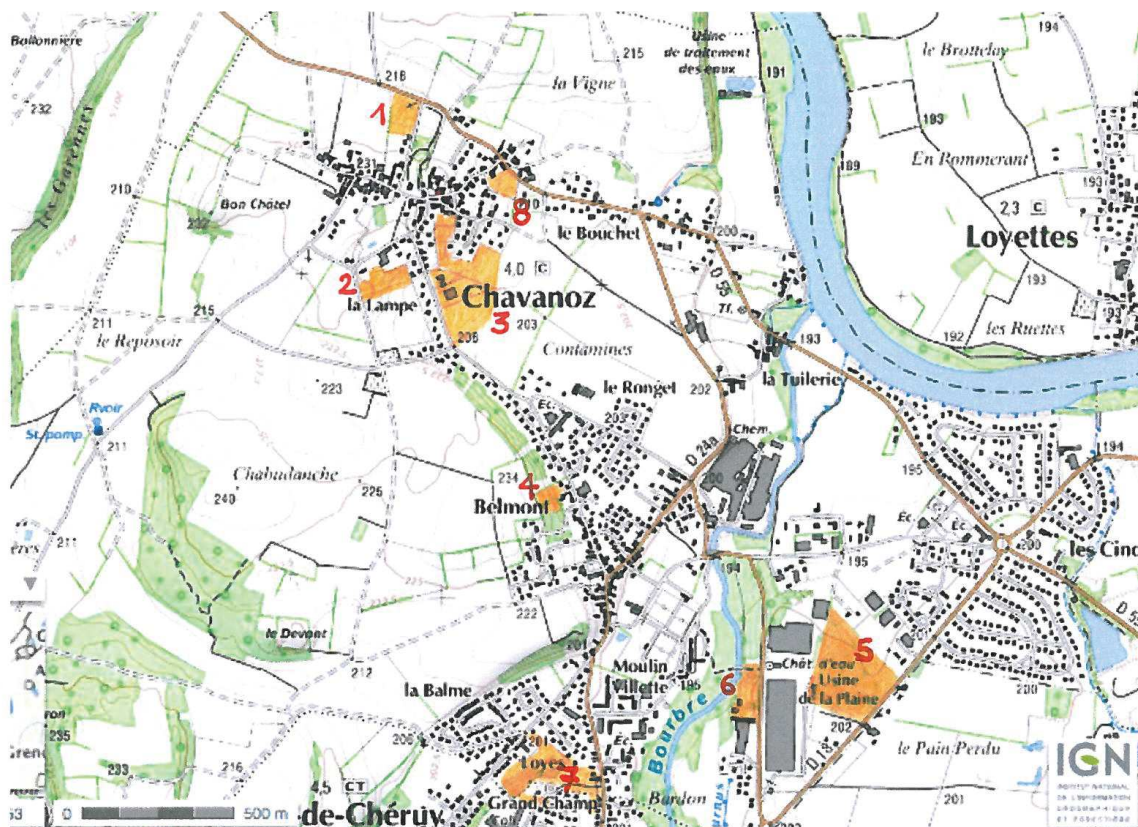
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. (...) »

2. LOCALISATION DES OAP



repérage des OAP – vue googleEarth 2012

- OAP 1 – chemin de la Delphine
- OAP 2 – la Lampe
- OAP 3 – les Contamines
- OAP 4 – Belmont nord
- OAP 5 – Bandon ZA
- OAP 6 – Maison jaune
- OAP 7 – Crésilleux
- OAP 8 – Rue du Prieuré



localisation des OAP sur carte IGN

- OAP 1 – chemin de la Delphine
- OAP 2 – la Lampe
- OAP 3 – les Contamines
- OAP 4 – Belmont nord
- OAP 5 – Bandon ZA
- OAP 6 – Maison jaune
- OAP 7 – Crésilleux
- OAP 8 – Rue du Prieuré

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, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de 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 précise les conditions particulières 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 – CHEMIN DE LA DELPHINE



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur qui se trouve à l'ouest de la rue de la Delphine, qui descend du centre bourg vers la RD 55 au nord, était classé en zone NA indiquée (urbanisation future) dans le POS. Il constitue une extension logique et directe de l'urbanisation du bourg dans cette direction. La profondeur de la zone AU nécessite une vision d'ensemble ; pour éviter la formation d'une « poche » privée et fermée, obtenir une continuité et un maillage de la structure urbaine et optimiser le foncier, un projet global est nécessaire.

D'autre part, le chemin de la Delphine est étroit et le centre du bourg manque de places de stationnement à proximité de la mairie.

Le débouché du chemin de la Delphine sur la RD 55 nécessite un aménagement de sécurité (mauvaise visibilité, trafic rapide en entrée d'agglomération) qui doit être intégré dans l'aménagement de l'opération.

Pas de risques naturels.



Vue générale du secteur depuis le nord. Le massif boisé du parc de la mairie, à gauche, longe le chemin de la Delphine. Le secteur est actuellement agricole (terres labourées) mais se trouve en continuité directe du centre du bourg.



Partie amont du chemin de la Delphine, vers le centre (à gauche) et vers le nord (à droite). L'emprise de la voie est irrégulière du côté ouest : elle est partiellement élargie mais connaît des rétrécissements à certains endroits.

2/ OBJECTIFS

- Étendre et épaissir la structure urbaine du bourg vers le nord-ouest
- Assurer une continuité urbaine optimale à l'ouest du chemin de la Delphine, en évitant de créer une « poche » d'urbanisation trop isolée
- Maintenir un accès aux terres agricoles à l'ouest du secteur
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles
- Intégrer l'objectif de mixité sociale : compte tenu de l'importance du potentiel et de la situation urbaine proche du centre bourg, les programmes de logement devront inclure une part de logements sociaux locatifs et/ou d'Accession sociale à la propriété (ASP).

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 1 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipement sous maîtrise d'ouvrage communale :

- élargissement du chemin de la Delphine en bordure du parc de la mairie, avec aménagement de stationnement public du côté ouest
- aménagement du carrefour avec la RD 55 au nord
- réalisation d'une voie de bouclage au sud de la zone. Ce dispositif doit être prévu par l'aménageur dans l'opération d'ensemble.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : l'aménagement des zones AU est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur développement.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 1 concerne la totalité de la zone AUc1
- Accès à la zone et desserte interne : 2 accès à la zone au nord et au sud du chemin de la Delphine
- Accès à l'espace agricole : maintien d'un accès possible vers l'espace agricole à l'ouest, pouvant aussi servir à long terme à une extension de l'urbanisation dans cette direction
- 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 nord ou vers l'ouest
- Mixité sociale de l'habitat : logements locatifs sociaux en principe regroupés sur une même assiette foncière

Conditions opérationnelles : compte tenu de la dimension de la zone, pas de fractionnement de l'aménagement général, pas de phasage envisagé

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la zone AUc1 est de 1,7 ha.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement. La situation de la zone n'est pas favorable à des activités commerciales ou de services, même si le règlement ne l'exclut pas.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, soit un total d'environ 40 logements sur l'ensemble de la zone AUc1. Ces logements

pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

L'opération immobilière réalisée au sud du secteur, sur le chemin de la Delphine, mise en service en 2012, constitue un bon exemple 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 à proximité).

Mixité sociale de l'habitat

L'importance de l'opération et sa proximité du centre du bourg en font un enjeu de mixité sociale, pour le maintien d'un équilibre social et générationnel de la population de la commune. L'opération sera soumise à des exigences minimales de logements sociaux locatifs.

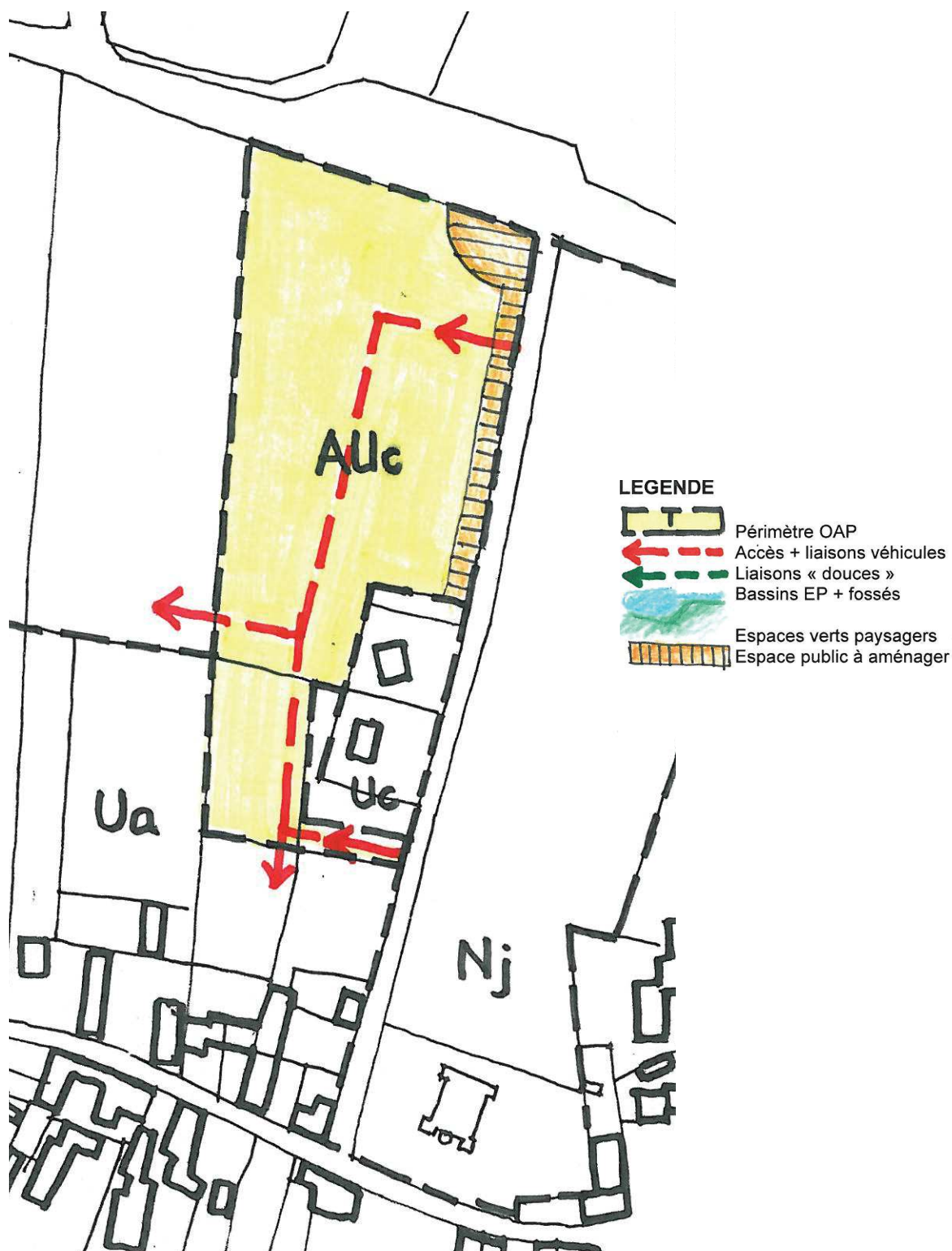
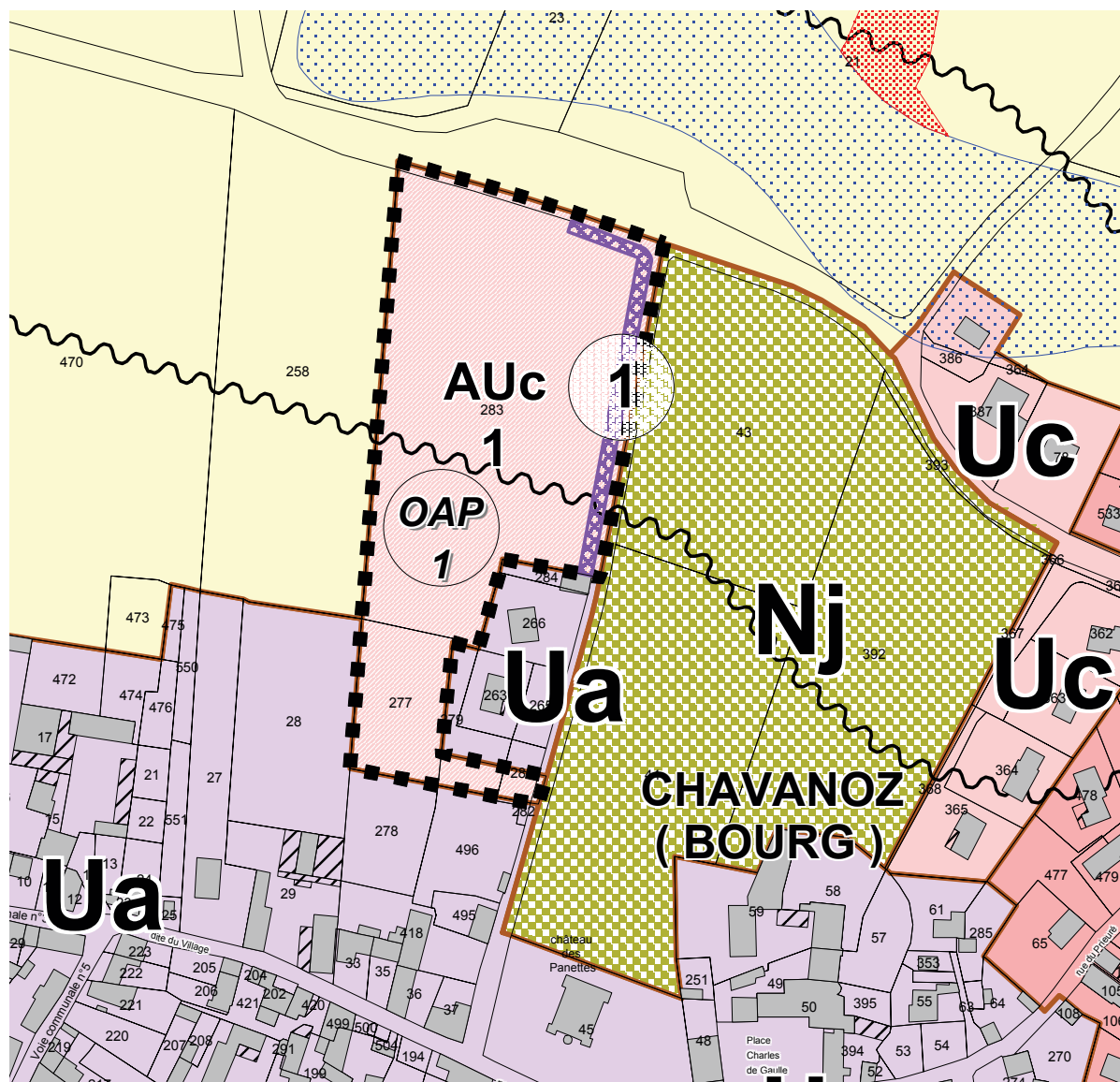


SCHÉMA 1/2000

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

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

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP1 correspond à la zone AUc1 du PLU. Le classement en zone à urbaniser est justifié par la nécessité de réaliser une infrastructure interne nouvelle propre à la zone, à partir d'accès définis par les conditions de l'OAP
- Emplacements réservés : ER1 pour élargissement à l'ouest du chemin de la Delphine et pour aménagement du carrefour avec la RD 55
- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est de 30 à 35 logements/hectare environ
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière, après élargissement du chemin de la Delphine
- 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.
- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : la zone AUc se trouve dans le secteur de mixité sociale qui impose un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface) sur l'ensemble de la zone, avant division foncière.
- Assainissement collectif : aménagement conditionné à la réalisation d'infrastructures capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone.
- Risques naturels : néant.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

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.

Nécessité de prendre en compte les nuisances phoniques de la RD 55 au nord du secteur ; possibilité de réaliser un aménagement de protection phonique dans l'opération.

5. OAP 2 – LA LAMPE



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de la Lampe, au sud du bourg, se trouve en prolongement de l'urbanisation existante sur le petit plateau très bien orienté qui domine Belmont.

Une frange d'habitation s'est déjà constituée sur 3 côtés d'un vaste champ encore cultivé. Le 4^e côté, formé par le chemin du cimetière, borde un champ labouré.

L'urbanisation de ce secteur n'était pas prévue au POS mais s'inscrit dans une bonne continuité de l'urbanisation. La grande dimension de l'espace potentiellement disponible (4,75 ha) amène à prévoir dans le PLU une première phase de développement, une amorce par le nord.

Risques naturels : une partie du secteur (partie en aval de la zone) est concernée par des aléas faibles ou moyens de ruissellement de versant.

Le secteur concerné est classé en zone AUc2, pour une superficie de 2,4 ha.

Comment amorcer une première extension modeste du bourg vers le sud, tout en permettant un développement ultérieur ?

Comment prendre en compte le relief particulier qui descend vers le sud-est ? L'aménagement du secteur devra résoudre la question de l'écoulement des eaux pluviales dans cette pente, avec un exutoire au pied de la rue du Dauphiné, au sud-est du champ agricole, qui pose problème (engorgement par des limons).



Approche du secteur par le nord, par le chemin de Cimetière. À gauche, derrière la haie commence la zone AUc2. À droite, le plateau agricole.



Vue vers le nord, avec la silhouette du bourg en arrière plan. Le projet n'occupera qu'une petite partie (35% environ) du vaste champ agricole descendant jusqu'au cimetière



Vue vers l'est depuis le chemin du cimetière. À gauche, le clocher de l'église. On distingue nettement la pente descendante du terrain vers le sud-est. La limite de la zone AUc2 correspond au nord à celles du champ moissonné.

2/ OBJECTIFS

- Amorcer une structure de développement du bourg vers le sud, modeste dans un premier temps
- Garantir des prolongements possibles vers le sud, en tenant compte du relief et de l'écoulement des eaux pluviales
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles
- Résoudre les problèmes d'écoulement des eaux pluviales, y compris en bas de versant
- Intégrer l'objectif de mixité sociale

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 2 n'inclut pas la réalisation d'infrastructures et d'équipement sous maîtrise d'ouvrage communale. Cependant, le réseau d'assainissement de la rue du Dauphiné sera progressivement mis en séparatif ; l'exutoire du point bas du champ agricole devrait alors arriver dans un fossé à créer le long de la rue du Dauphiné, et ne plus saturer le réseau EU. Quoi qu'il en soit, l'aménagement de l'opération devra assurer la rétention des eaux pluviales sur le site pour ne pas aggraver la situation actuelle.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : l'aménagement des zones AU est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur développement.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 2 concerne la totalité de la zone AUc2
- Accès à la zone et desserte interne : 1 accès à la zone prévu depuis le chemin du cimetière
- Développement ultérieur du secteur : 1 accès doit rester ouvert vers le sud, depuis le cœur de la zone, pour une extension éventuelle à long terme
- Traitement des eaux pluviales : un dispositif de rétention des EP doit être prévu dans la zone, vers le sud, éventuellement raccordable avec l'extension possible au sud
- Implantation des constructions : l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, correspondant à l'environnement existant bâti existant
- Conditions opérationnelles : compte tenu de la petite dimension de la zone, pas de fractionnement de l'aménagement général, pas de phasage envisagé.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la zone AUc2 est de 2,4 ha environ.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement. La situation de la zone n'est pas favorable à des activités commerciales ou de services, même si le règlement ne l'exclut pas.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare, soit un total d'environ 50 à 60 logements sur l'ensemble de la zone AUc2. Ces

logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

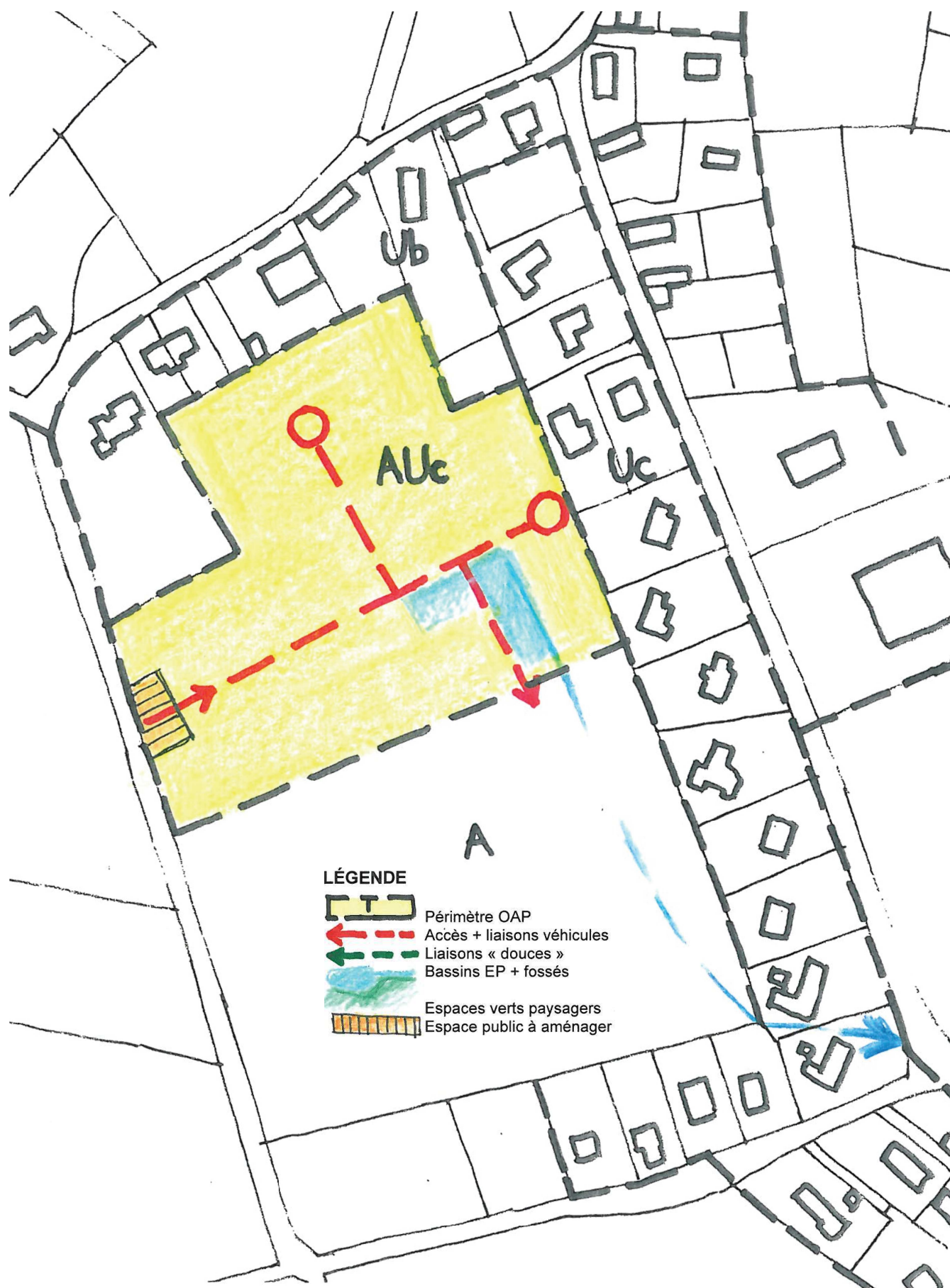
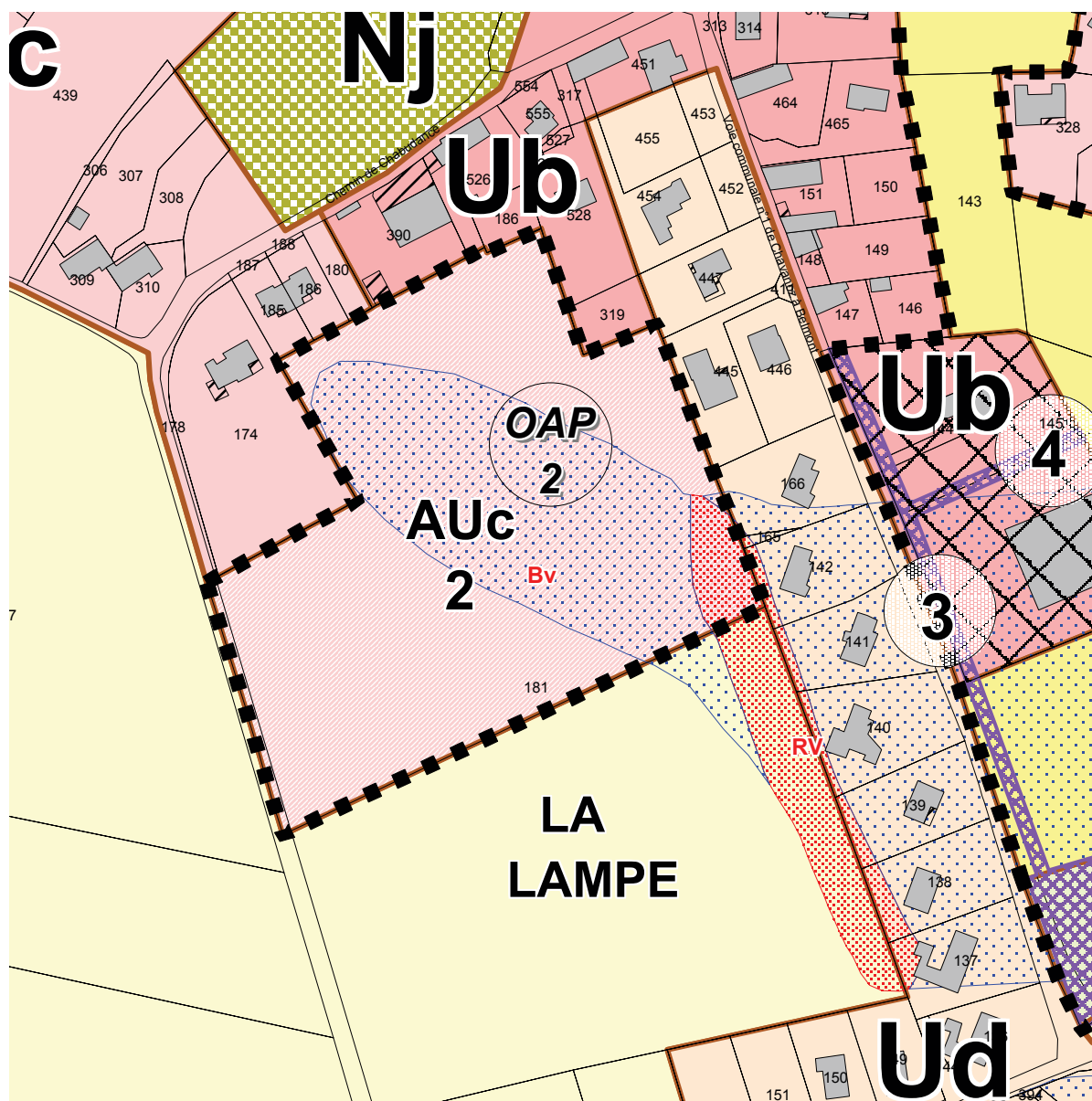


SCHÉMA 1/2000

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

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

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 2 correspond à la zone AUc2 du PLU. Le classement en zone à urbaniser est justifié par la nécessité de réaliser une infrastructure interne nouvelle propre à la zone, à partir d'accès définis par les conditions de l'OAP
- Emplacements réservés : pas d'ER nécessaire
- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est de 25 logements/hectare
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière
- 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
- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : la zone AUc se trouve dans le secteur de mixité sociale qui impose un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface) sur l'ensemble de la zone, avant division foncière.
- Assainissement collectif : aménagement conditionné à la réalisation d'infrastructures capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone.
- Risques naturels : l'aménagement de la zone devra prendre en compte, tant pour les infrastructures que pour les constructions, les aléas présents sur le secteur.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

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 (bassin de rétention intégré à l'aménagement, par exemple sous la forme de petites aire de jeux surbaissée et accessibles). Un problème particulier d'écoulement des eaux pluviales de l'opération et du champ agricole restant au sud de l'opération a été identifié et devra être traité.