

Département de l'Isère
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pressins

Document 3
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Phase Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération
du 14 novembre 2016
arrêtant le Plan Local d'Urbanisme

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste
Christophe Séraudie, architecte
Michel Puech, conseil en environnement

Sommaire	2
Préambule	3
Les effets juridiques des orientations d'aménagement et de programmation	
L'articulation avec les autres pièces du PLU	
La lecture des présentes OAP	
Identification des OAP	4
Des précisions sur la notion d'habitat intermédiaire	
La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation	
OAP N°1 de Fallamieux	5
Localisation	
Objectifs	
Principes d'aménagement	
OAP N°2 et 3 du Village	8
Localisation	
Objectifs	
Principes d'aménagement	
OAP N°4 de la zone d'activités des Perrières	11
Localisation	
Objectifs	
Principes d'aménagement	

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU), précisés par la loi Urbanisme et Habitat et par la loi Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II ou ENE). 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.

Les effets juridiques des orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'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, 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. Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le projet d'aménagement et de développement durables :

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires :

Les OAP 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 OAP.

- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Pressins s'inscrivent en continuité du PADD. Plusieurs zones à urbaniser sont concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation, en application des articles L. 123-1, L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme. Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°1 de Fallamieux.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2 du secteur est du Village.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°3 du secteur ouest du Village.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°4 de la zone d'activités des Perrières.

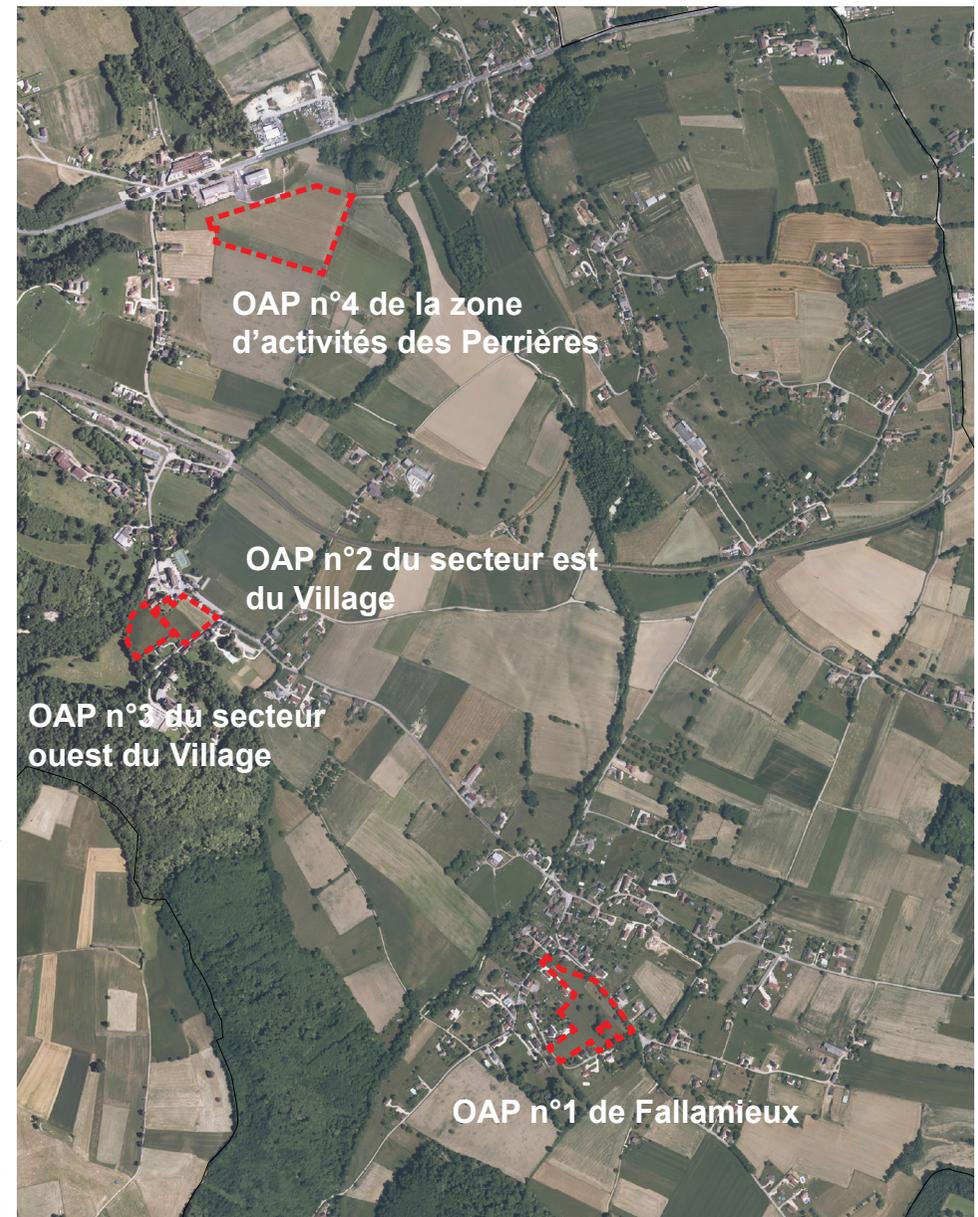
Des précisions sur la notion d'habitat intermédiaire

Même si les OAP (hors celle de la zone d'activités) ne portent que sur l'aménagement et pas sur l'habitat (il s'agit d'un PLU communal et non pas intercommunal), les orientations d'aménagement et de programmation sont axées sur le développement de l'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

En complément, cet habitat devra être économe en énergie, permettre la récupération et la gestion des eaux pluviales, être adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualités architecturales.

La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation



Localisation

- Le secteur N°1 de Fallamieux, d'une superficie de 1,9 ha, est situé au coeur de Fallamieux, enclavé dans un tissu mixte entre hameau ancien (vieilles fermes) et lotissements plus récents (maisons individuelles).
- Actuellement le secteur est occupé uniquement par de la prairie. Une grande partie du tènement est plate mais il se relie aux voiries, à l'Est et au Nord, par des talus à plus ou moins fortes pentes.
- Le secteur n'est pas traversé par des voiries ou des cheminements piétons mais il est entouré par trois routes : la Montée de la Corbière, le chemin du Mollard (en creux sur sa partie Est par rapport au secteur) et le chemin de Fallamieux le Haut (très nettement en contrebas du secteur).

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique d'ensemble en cohérence et en prolongement avec les formes urbaines du hameau de Fallamieux de façon à accueillir entre trente et quarante logements qui seront de préférence de type intermédiaire et collectif de manière à favoriser la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité au cadre bâti des personnes handicapées et à mobilité réduite.
- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de continuité des cheminements (piétons et automobiles) avec le tissu urbain environnant.

Principes d'aménagement

Dessertes et accès

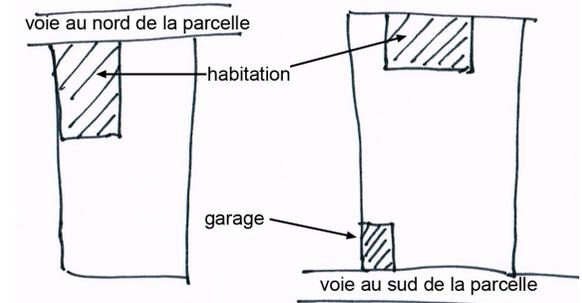
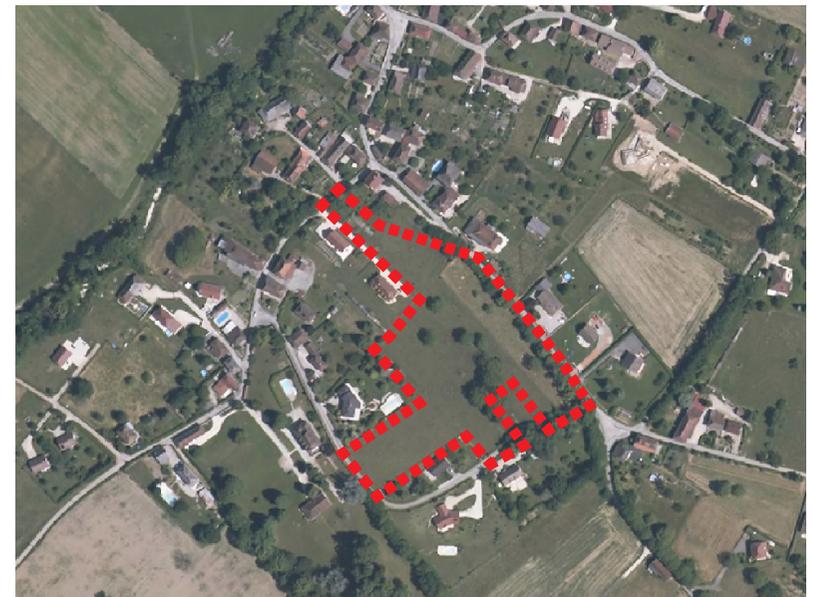
- La volonté de créer des voiries à sens unique pour limiter leurs impacts sur le paysage et d'un point de vue économique nécessite d'imaginer un sens de circulation qui est représenté sur le plan ci-après.
- Les accès se feront par donc par la montée de la Corbière et par l'extrémité Est du chemin du Mollard.
- Une voie mixte traversante permettra la desserte automobile du secteur (voir coupes ci-après) et la sortie se fera par la partie sud-ouest du chemin du Mollard.
- De plus un cheminement uniquement piétons (voir coupes ci-après) reliera le secteur au chemin de Fallamieux le Haut.

Composition urbaine et paysagère

- Les haies arborées bordant les voies et chemins creux sont à préserver pour prolonger le cadre rural et champêtre du lieu et protéger des vents du Nord.
- Les alignements des bâtiments sur les voies de desserte seront respectés pour tenir la rue et ainsi créer une ambiance de hameau (et éviter l'effet «route»).

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les bâtiments seront globalement orientés vers le Sud (bioclimatisme). Ils seront placés sur la partie Nord des tènements afin de dégager des jardins privés au Sud.
- Lorsque les voies de desserte sont situées au Nord des tènements, l'alignement sur la voie se concrétisera sur les corps principaux de bâtiments alors que dans le cas où la voie est au Sud du tènement, on privilégiera un alignement sur la voie d'annexes et/ou de garages. En tout état de cause, on limitera à quelques mètres l'accès au stationnement, préférant un accès direct depuis les voies



(même pour les garages fermés).

- Les formes bâties auront un caractère propre à celles rencontrées dans les hameaux de la commune (maisons de village). L'habitat intermédiaire (sous forme d'individuel groupé) et l'habitat collectif sont souhaités. Les bâtiments seront en R+1 maximum.

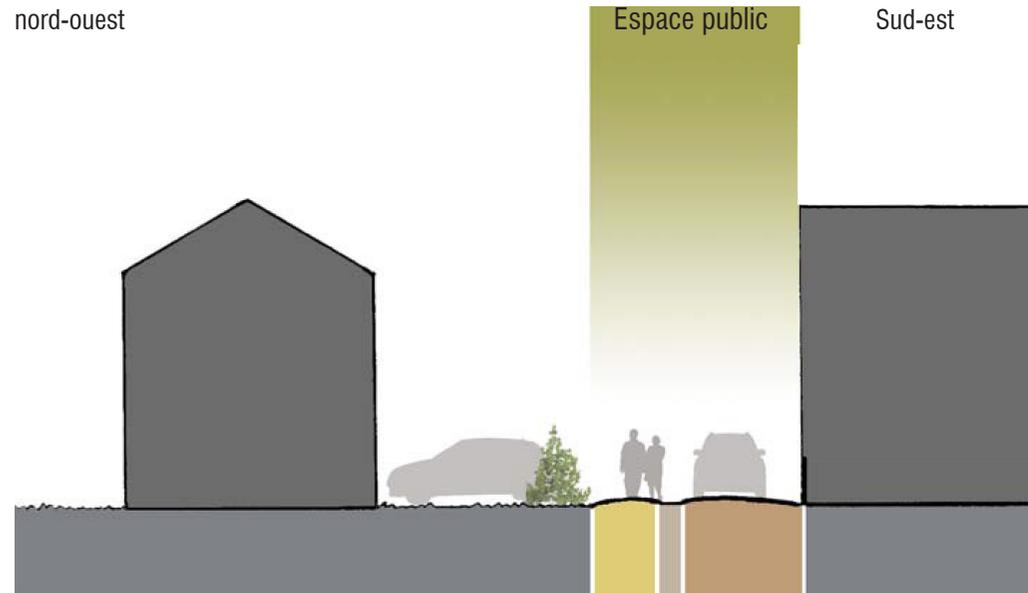
- Un espace public ou commun pourra servir de bassin de rétention, à condition qu'il porte des usages publics ou communs (les bassins profonds inaccessible au public sont interdits).



-  Secteur accueillant de préférence du logement intermédiaire de type individuel groupé
-  Secteur accueillant de préférence des logements collectifs
-  Alignements obligatoires des bâtiments en limites
-  Accès automobile exclusifs depuis la voirie existante ; voiries publiques mixtes à créer ; sens uniques de circulation dans le sens des flèches
-  Cheminements publics piétons à créer
-  Haies arborées à préserver
-  Périmètre OAP

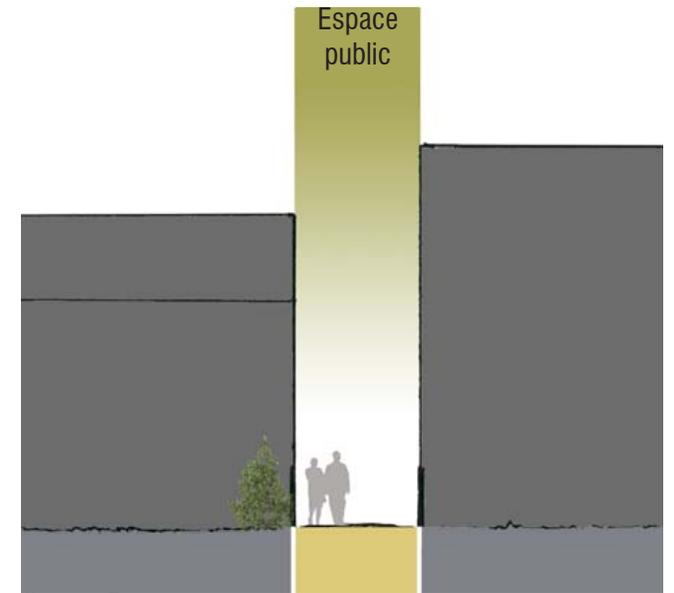
Coupes sur voiries

nord-ouest

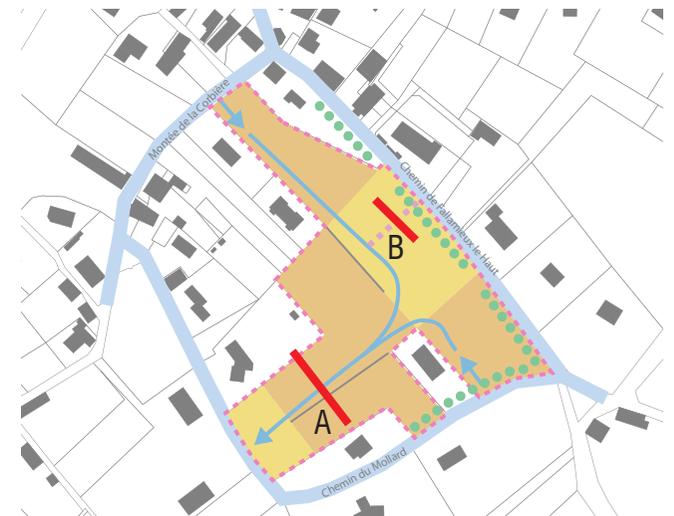


Coupe A

NB : la bande piétonne sera en matériau perméable.



Coupe B



Localisation

- Le secteur du Village est situé au nord-ouest de l'église et du cimetière et au sud-est de la mairie et des écoles. Il est composé d'un sous-secteur à l'est de 0,74 ha (0,46 hectares constructibles) - OAP n° 2- et d'un sous-secteur à l'ouest de 0,72 ha (0,43 hectares constructibles) -OAP n° 3-.
- Les tènements constituant le secteur sont actuellement occupés par de la prairie. Le terrain est globalement plat. Les terrains appartiennent à la commune.
- Adjacent au secteur, se trouvent, une ancienne ferme aujourd'hui communale au nord et une maison individuelle au sud.
- Les accès se font par la route du Village et la montée de l'Église au Nord et à l'Est. Le secteur n'est pas traversé par des voiries ou des cheminements piétons. Cependant un cheminement piéton se trouve en limite sud-ouest du secteur.

Objectifs

- L'urbanisation de cette zone se fera dans une logique de densification du centre-village pour limiter le mitage.
- Le secteur Est (OAP 2) devra accueillir des logements à destination des seniors autonomes et / ou de logements autres pour un nombre total de 30 logements environ selon une forme urbaine de type intermédiaire et/ou collectif de manière à favoriser l'accessibilité au cadre bâti.
- Le secteur Ouest (OAP 3) accueillera une dizaine de logements de type maisons de village accolées.
- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de continuité des cheminements (piétons et automobiles) avec le tissu urbain environnant. Une voie mixte reliant la montée de l'église à la route du village desservira les deux secteurs d'OAP.

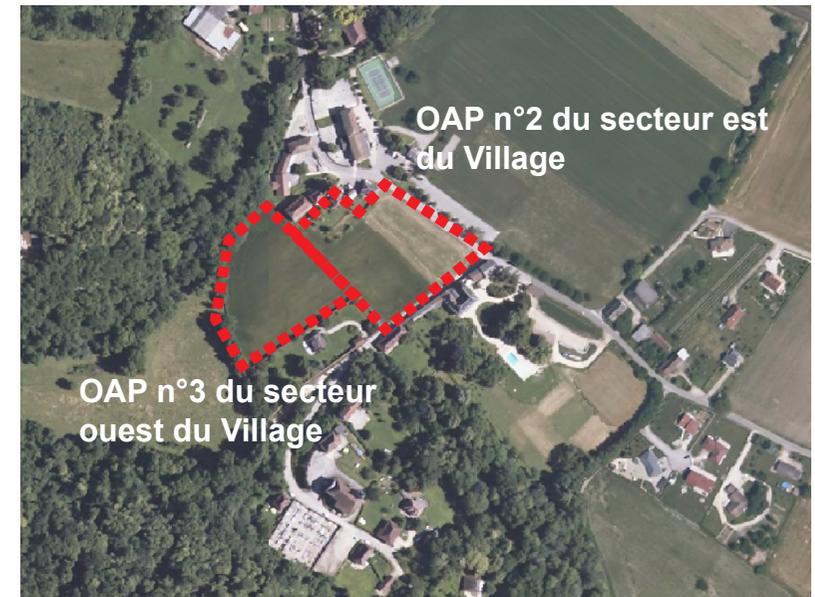
Principes d'aménagement

Dessertes et accès

- La desserte se fera depuis le centre du village avec un bouclage à prévoir vers la montée de l'Église.

Composition urbaine et paysagère

- Des espaces publics ou collectifs de jardins (potagers, jardins partagés, espaces de jeux pour enfants, parc naturel, etc.) seront situés au Sud-Est de l'opération, dégagant ainsi la vue, préservée de toute construction et élément en élévation, sur la maison bourgeoise et ses murs.



Enjeux architecturaux et environnementaux

- L'implantation des bâtiments sera conçue afin de permettre un effet hameau, notamment par des jeux d'alignement.
- Les formes bâties feront appel au concept d'habitat intermédiaire ou de logements collectifs villageois.
- Les bassins de rétention seront considérés comme des espaces publics à part entière et seront accessibles au public ou collectifs (les bassins profonds inaccessibles au public sont interdits).

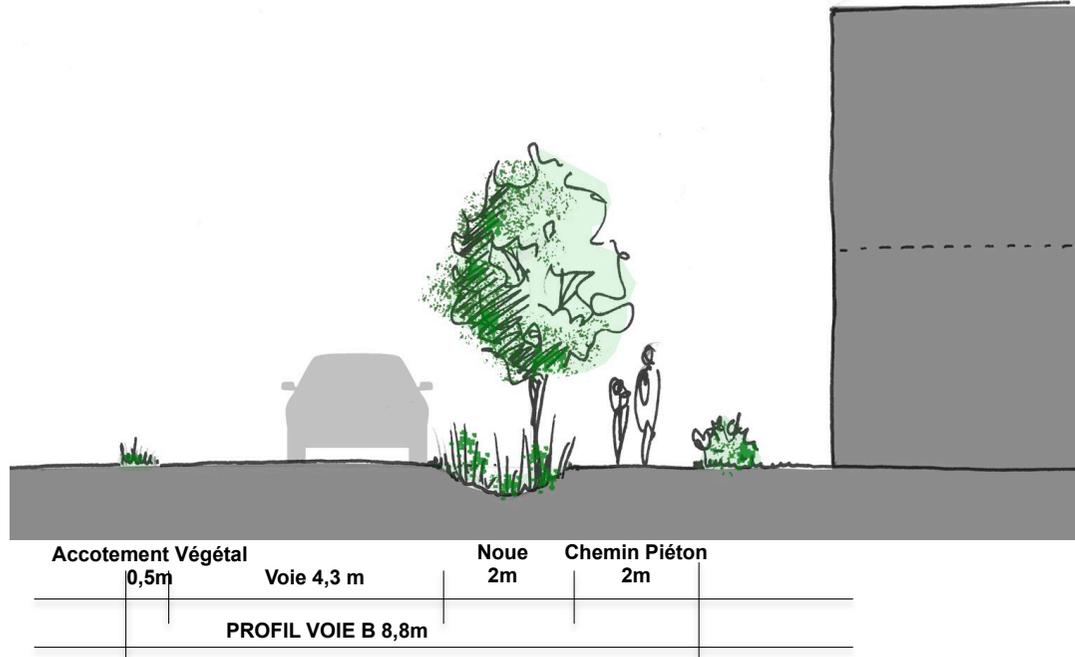


-  Secteur d'implantation de logements à destination de seniors autonomes et autres logements
-  Secteur d'implantation de logements de type individuel groupé
-  Espace public ou collectif de jardins
-  Placette à créer
-  Principe de desserte viaire de l'opération
-  Cône de vue à préserver
-  Cheminements publics piétons existants
-  Périmètre OAP n°2
-  Périmètre OAP n°3

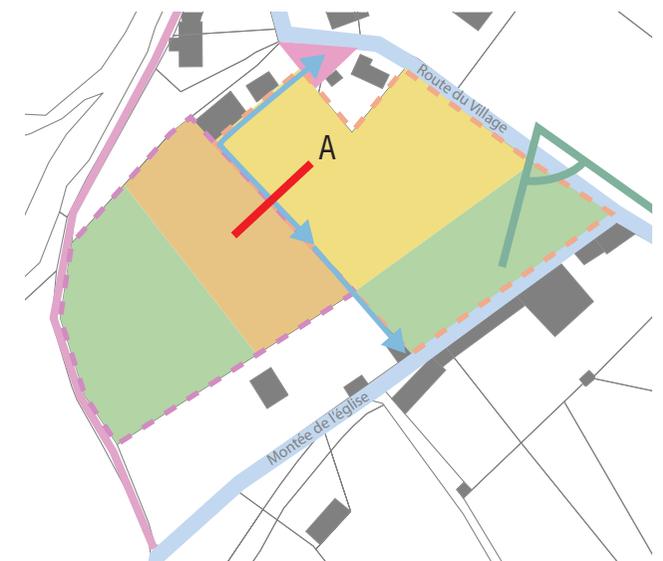
Coupe de principe sur voiries

Sud-ouest

Nord-est



Coupe A

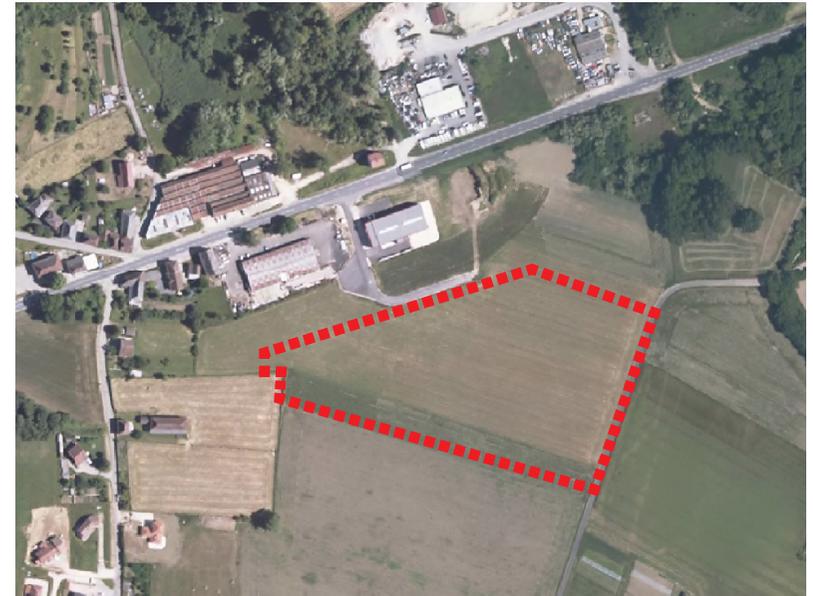


Localisation

- Le secteur N°4 de la zone d'activités des Perrières, d'une superficie de 3,2 ha, est situé au Sud de la zone d'activités des Perrières qui jouxte la route départementale 1006 qui relie les Abrets à Pont de Beauvoisin.
- Le tènement concerné par l'OAP est aujourd'hui à vocation agricole. Il est plat et visible depuis de nombreux points de vue, plus ou moins éloignés, de la commune.
- Le tènement n'est pas traversé par des voiries ou des cheminements piétons mais il est relié au Nord à la route départementale 1006 par la voie interne à la zone d'activités existante et il est connecté directement au Sud à la route des Perrières.

Objectifs

- Pour permettre le développement de la zone d'activités des Perrières, le tènement situé au Sud de la zone existante sera connecté à la voirie de cette dernière pour les entrées et sorties en particulier des camions. Une desserte interne permettra si nécessaire de créer une sortie véhicules légers sur la route des Perrières et de créer une antenne pour desservir les terrains agricoles plus au Sud en cas de changement de destination mais dans un terme au delà du PLU.
- Pour intégrer cet agrandissement de la zone d'activités des Perrières dans le paysage, il est souhaité un traitement paysager des limites Sud qui passera notamment par un alignement des fronts bâtis à 5 m des limites et un travail fin sur l'aménagement de cette bande avec intégration de végétation (haies d'essences variées et locales).



Principes d'aménagement

Dessertes et accès

- Un accès sera créé à partir de la voie interne existante de la zone d'activités permettant d'accepter les gabarits des camions mais aussi les déplacements piétons au sein de la zone.
- Une liaison uniquement destinée aux véhicules légers avec un sens unique sortant pourra être créée vers la route des Perrières.
- Une liaison vers le Sud de ce tènement pour préserver un accès vers une future extension devra être intégrée au projet d'aménagement.

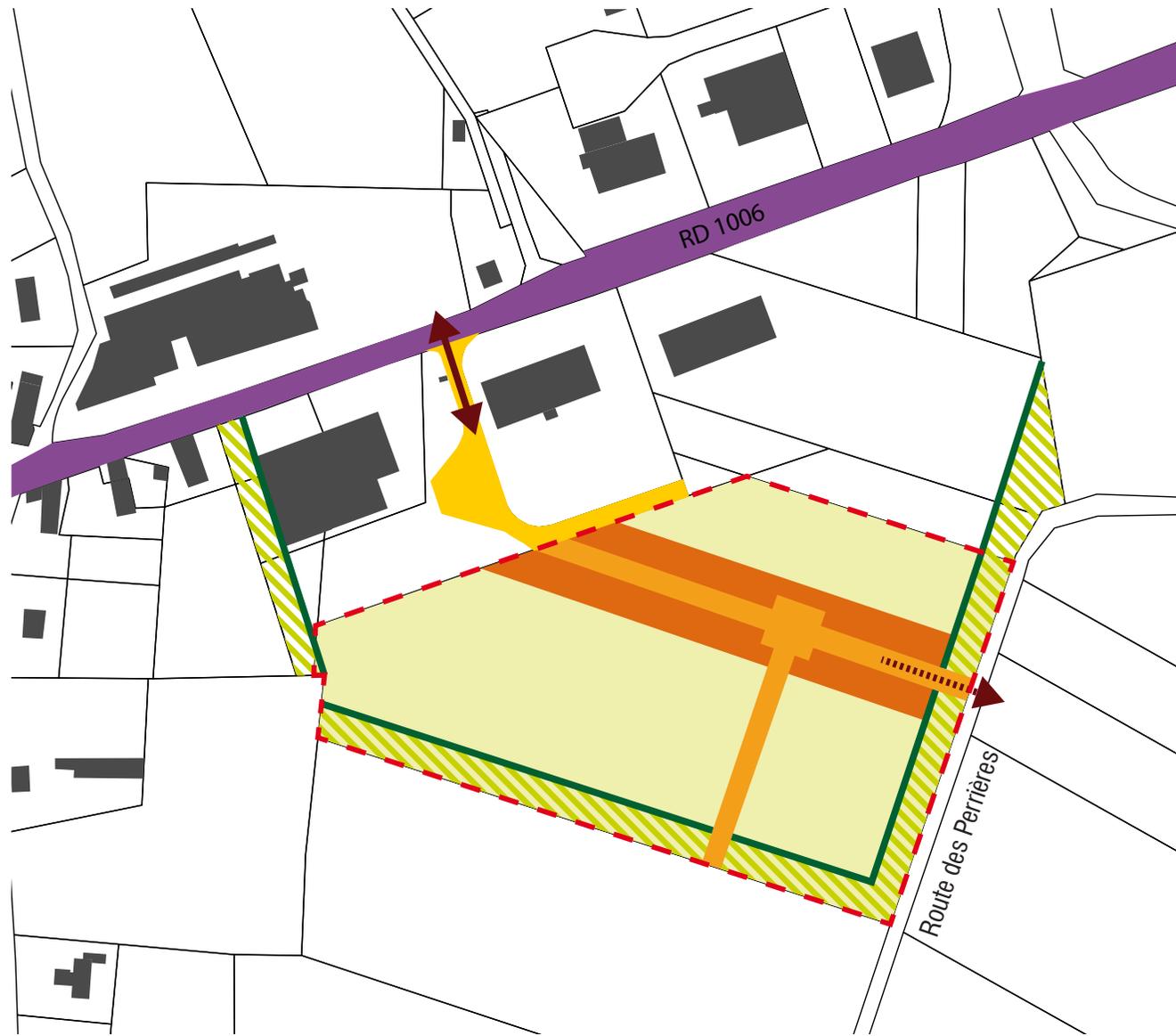
Composition urbaine et paysagère

- L'espace préférentiel de stationnements des différentes activités sera implanté le long des voies de circulation internes.
- Les bâtiments s'implanteront en fond de parcelle pour éviter les effets de stockage non maîtrisés, notamment, et peu valorisants.

Enjeux architecturaux et environnementaux

- L'intégration paysagère des façades bâties Sud (implantées à 5 m des limites) devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, ces façades visibles depuis de nombreux points de vue sur la commune devront être traitées de façon à fabriquer une «façade urbaine» et non un arrière.
- Un espace public ou commun pourra servir de bassin de rétention, à condition qu'il porte des usages publics ou communs (les bassins profonds inaccessible au public sont interdits).

OAP N°4 de la zone d'activités des Perrières



- bâtiments existants 
- voirie existante 
- accès principal tous véhicules 
- agrandissement de la ZA 
- voirie à créer 
- sortie VL uniquement 
- espace préférentiel de stationnement 
- alignement à 5m du fond de parcelle 
- espaces paysagers 
- périmètre de l'OAP 