

DEPARTEMENT DE L'ISERE (38)

COMMUNE D'ALLEMOND (38114)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU



Source : www.oisans.com – Lac du Verney - ©Laurent SALINO

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU initial approuvé le : 18/03/2019

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU approuvée le : 28/09/2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le :
16/08/2022



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Préambule	5
1. Echancier prévisionnel et localisation	8
2. Localisation	9
Echancier prévisionnel et localisation	11
OAP – Secteur du Bourg	15
1. Contexte.....	17
2. Présentation de l'OAP	22
OAP – Zones à urbaniser	31
1. OAP – Zone AUa Village d’Allemond.....	33
2. OAP – Zone AUt Plan d’Allemond.....	37
OAP – Secteur du camping municipal Le Plan.....	41



PREAMBULE



Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones AUa et AUt à urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones d'extensions urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle, touristiques ou économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat, Grenelle II et ALUR. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon les articles L.151-1 à 151-3 du Code de l'urbanisme.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLU tient lieu de PDU ou PLH (ce qui n'est pas le cas à Allemond).

“ 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. ”

1. ECHEANCIER PREVISIONNEL ET LOCALISATION

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain d'Allemont. Elles font également suite aux travaux du SCOT en cours d'élaboration ainsi qu'aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU), qu'elles complètent.

Outre l'approche quantitative (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale. Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les uns par rapport aux autres. Les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des secteurs particuliers de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allemont sont organisées en 4 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur concernant le quartier du Plan d'Allemont ;
- un troisième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser (AUa / AUT), principaux secteurs de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine-;
- un quatrième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation du camping.

Repérage des 4 secteurs d'OAP sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières sur les 4 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur du Village : (extension urbaine) en lien avec le paysage et l'environnement urbain immédiat concerné par la zone de future urbanisation AUa ;
2. Le secteur du Plan d'Allemont, représente l'essentiel des possibilités de développement d'accueil touristique d'Allemont à moyen et long terme, concerné par l'implantation de la gare téléporté, et qui constituera une seconde centralité à la commune.
3. le secteur spécifique dans le Plan d'Allemont concerné par la zone de future urbanisation AUT à vocation d'hébergement touristique.
4. Le secteur du camping municipal du Plan.

Ces secteurs intègrent l'ensemble des zones AUa et AUT à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.

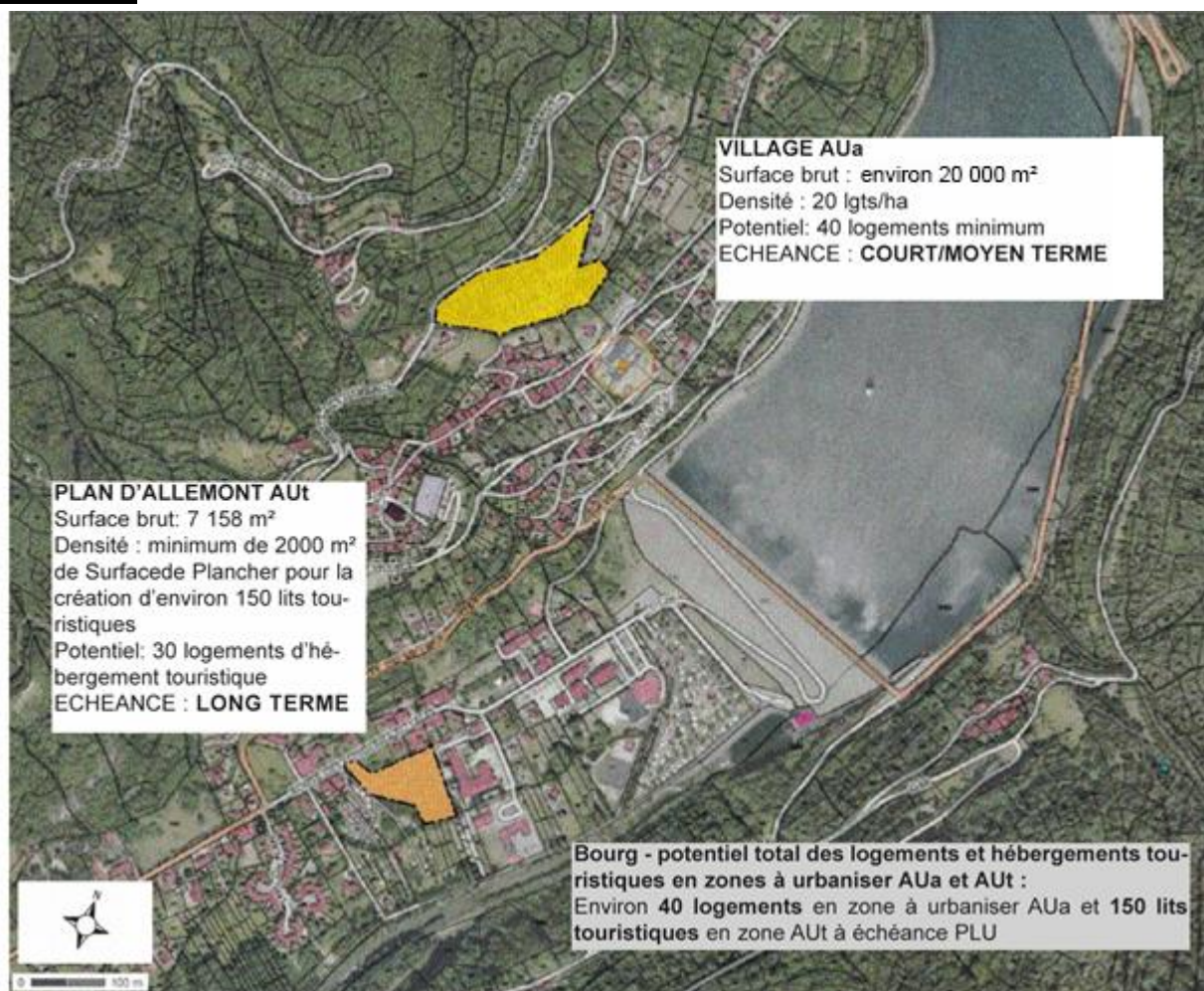
2. LOCALISATION





ECHEANCIER PREVISIONNEL ET LOCALISATION





Le tableau page suivante recense le potentiel de logements réalisables à Allemond sur toute la durée de vie du PLU. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le PADD et le SCoT.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité que s'est fixée la commune (minimum 20 logements / hectare en densification du bourg et 12 logements / hectare en secteurs d'extension récents : ces objectifs sont des minimums à atteindre). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction des projets connus mais également de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, ainsi qu'en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements.

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine d'Allemond est de l'ordre de 128 logements.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa et d'hébergement touristique AUt, une estimation fixe à environ 40 le nombre de logements et à 30 logements touristiques potentiels (150 lits) au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, la zone à urbaniser du secteur du bourg central se situent essentiellement en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui pas d'une vocation agricole ni naturelle affirmée, la zone

à urbaniser du village d'Allemond se situe en extension sur des terrains naturels mais sans valeur agricole et à proximité immédiate du tissu urbain existant.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zone à vocation d'habitat et d'hébergement touristique).

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectare)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	<i>Toute la commune</i>			128 logements	Sur la durée de vie du PLU Estimée à 12 ans
Zones à urbaniser	<i>Aua – Village d'Allemond</i>	2 ha	20 logements/ha	40 logements	Court/moyen terme
	<i>AU_t – Plan d'Allemond</i>	0.716 ha	Hébergement touristique : 150 lits/ha	30 logements et 5 lits touristiques en moyenne	Moyen/long terme
Total	<i>Zones AU_a - AU_t</i>	2.7 ha	26 logements/ha en tenant compte des zones à urbaniser uniquement	70 logements dont 30 touristiques	
	Commune			160 logements et 30 touristiques	

OAP – SECTEUR DU BOURG



1. CONTEXTE

▪ Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Poursuivre et densifier l'aménagement du secteur central du bourg.
- Pérenniser l'activité des commerces de proximité.
- Développer le tourisme quatre saisons.
- Mailler le territoire et les mobilités pour tous.
- Valoriser les paysages du bourg.
- Mettre en valeur et renforcer les continuités vertes.

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Conforter et développer les pôles du principal quartier touristique et commercial de la commune.
- Valoriser les espaces naturels dans le bourg pour le tourisme et les loisirs.
- Dessiner une organisation claire dans le cadre d'une circulation hiérarchisée et fonctionnelle pour mieux valoriser le secteur concerné.
- Permettre une intégration optimale de la gare du téléporté en termes de fonctionnement urbain (stationnements, accès, limitation des nuisances).
- Optimiser les possibilités de stationnement liées au groupe scolaire.

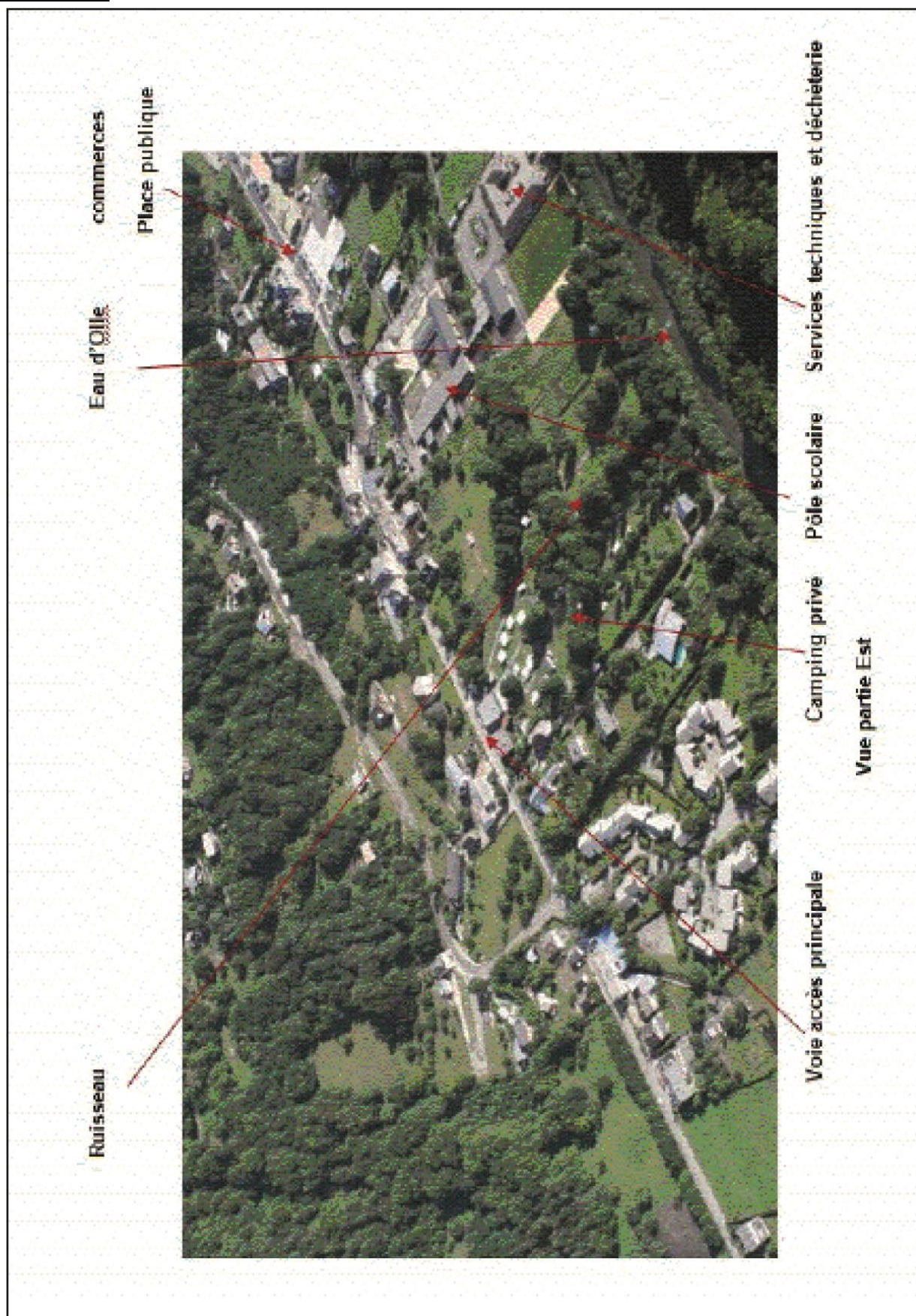
▪ Enjeux

Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique.
- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées.
- Foncier municipal disponible et bon potentiel foncier privé à moyen terme.
- Activités commerciales existantes et groupées.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation tout modes intégré aux circulations existantes.

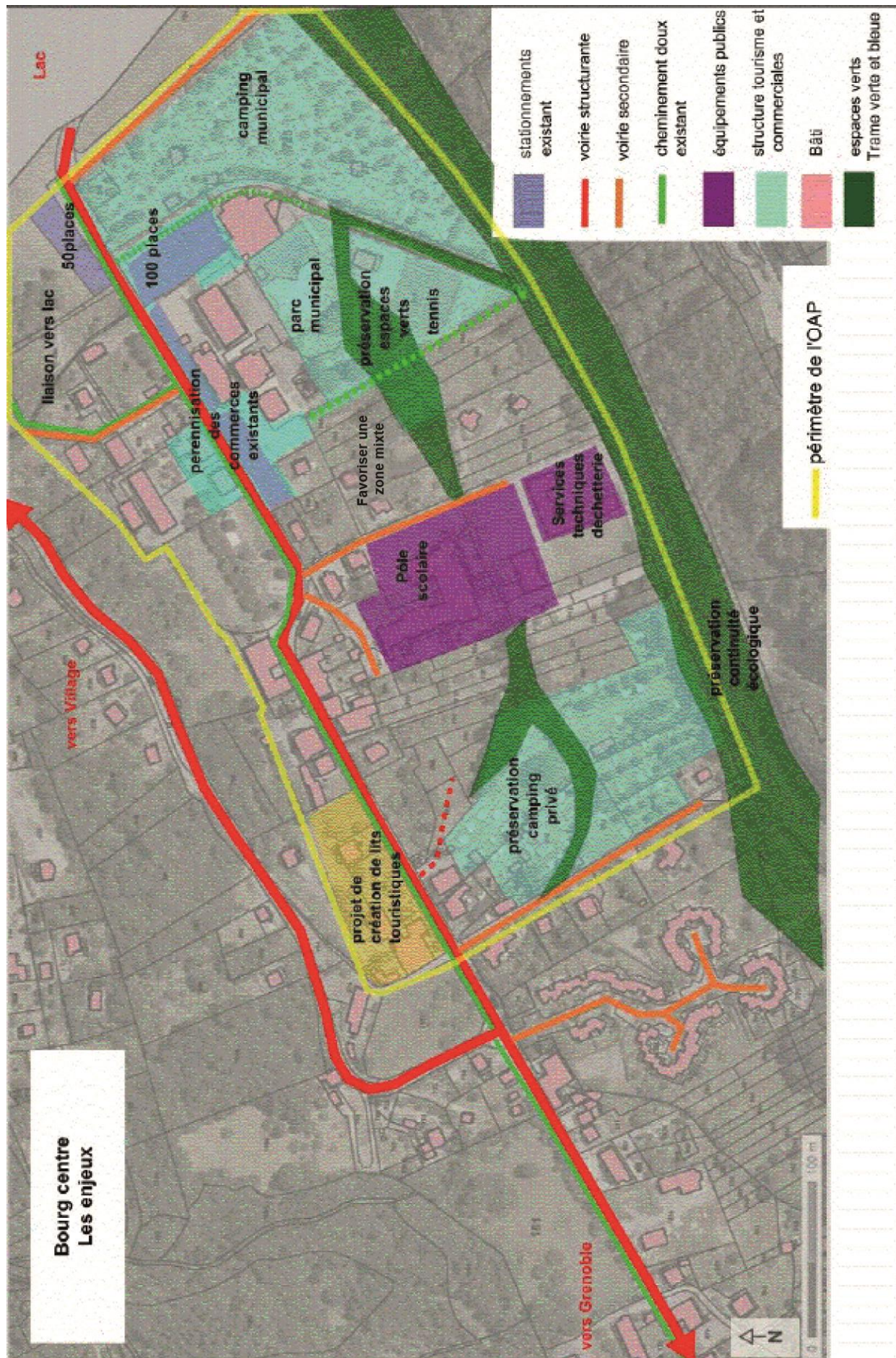
Les contraintes

- Présence de risques naturels.
- Espace des écoles à protéger des nuisances liées à la circulation automobile.
- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Utilisation du foncier communal afin de limiter l'impact sur les tenements privés.
- Déplacement nécessaire des services techniques, de la déchèterie intercommunale, et du terrain de sport..
- Continuité écologique à préserver le long de l'Eau d'Olle.









2. PRESENTATION DE L'OAP

La zone concernée est un espace de densification "stratégique" du bourg, particulièrement sensible en termes d'urbanisme en raison de sa localisation. Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour des équipements avec des circulations fonctionnelles et sécurisées.

Aujourd'hui le secteur présente un potentiel d'urbanisation important et une mixité de fonctions urbaines notable. Le développement du quartier doit intégrer l'impact de l'implantation de la future gare de liaison téléportée entre Allemont et Oz et permettre une organisation urbaine raisonnée respectant les enjeux identifiés. L'objectif est de permettre un développement fonctionnel du cœur touristique et commercial de la commune d'Allemont.

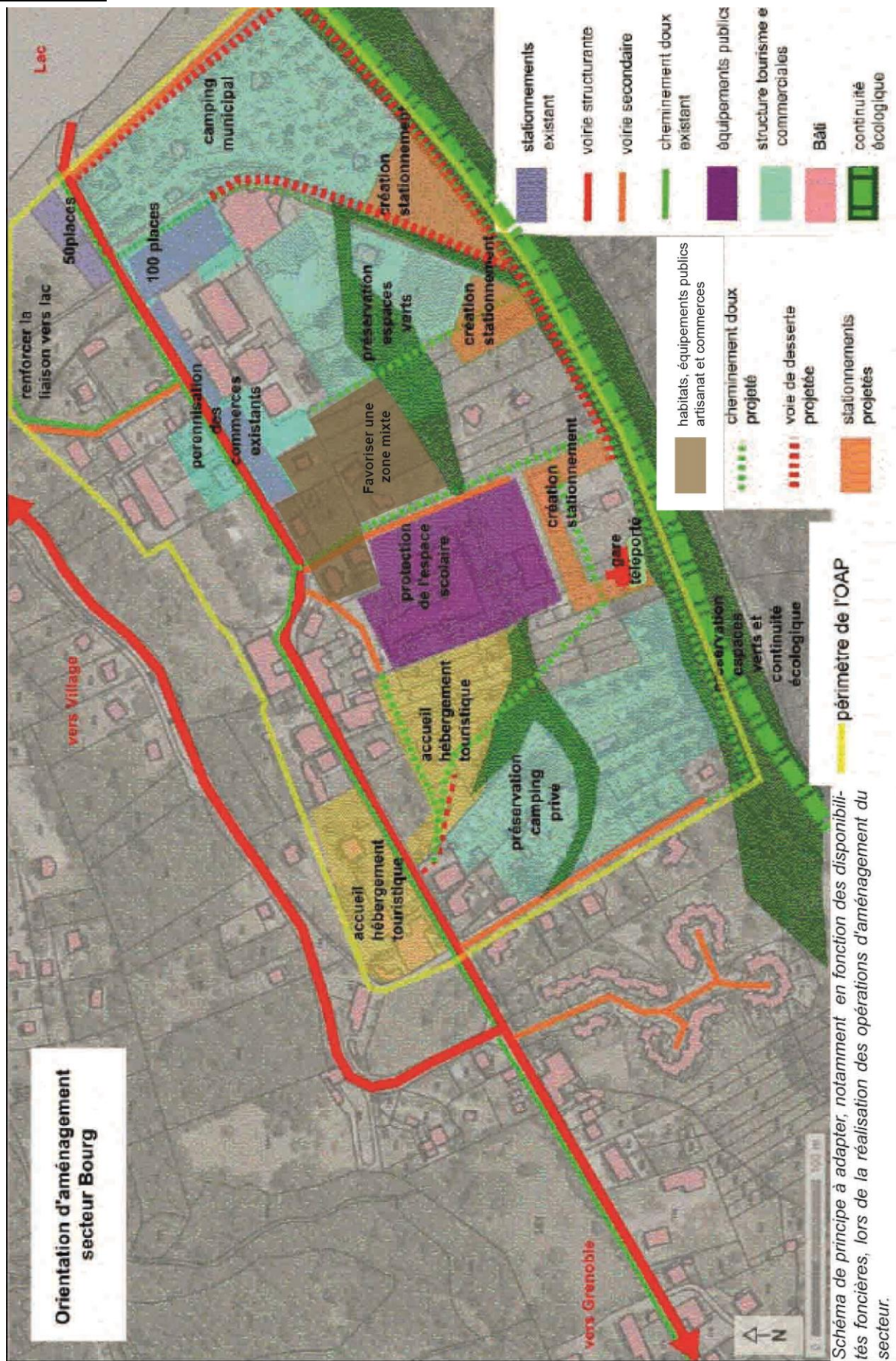
▪ Les principes :

Cette OAP permet une urbanisation future organisée autour des équipements existants ou futurs (gare), dans le cadre d'un schéma de circulations tous modes permettant une liaison entre les différents secteurs du bourg.

- Urbanisation ménageant certains espaces sensibles et paysagers, valorisant le bâti résidentiel et permettant l'accueil de lits touristiques.
- Desserte des terrains périphériques potentiellement urbanisables par la voirie de bouclage d'accès à la future gare du téléporté.
- Mise en place d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons inter quartiers.
- Localisation de la gare du téléporté sur l'emprise actuelle des services techniques et de la déchèterie.
- Déplacement de la déchetterie
- Déplacement des services techniques et création d'un terrain multisports dans le secteur de la Chapelle.
- Création d'un parking couvert de 243 places VL (surface de 6635m² environ sur une base de 25m²/place VL) et correspondant aux besoins identifiés dans une première phase d'exploitation pour cet équipement.
- Création d'un parking de 123 places VL et 17 place bus. Cet aménagement correspondant aux besoins identifiés dans une seconde phase d'exploitation pour la gare du téléporté permettra par ailleurs la création d'emplacement camping-car et caravaneige qui seront dimensionnés ultérieurement (surface globale indicative de 4265 m² environ, calculée sur une base de 25m²/place VL et 70 m²/place bus et adaptable lors de la réalisation des opérations d'aménagement).
- Mise en place d'un secteur d'urbanisation Ubt et de future urbanisation AUt spécifiques pour l'accueil d'environ 420 lits touristiques accompagnant le développement du tourisme lié notamment à l'implantation de la gare. Pour une surface globale d'environ 1.45 ha, ce secteur permettra d'accueillir les 7 800m² de Surface de plancher nécessaires à la création de 150 lits touristiques résidentiels en zone de future urbanisation et 270 lits touristiques hôteliers et résidentiel par une opération de

renouvellement urbain concernant le site de l'ancien hôtel Ginies (calculés sur une base de 25m² par lit touristique résidentiel et 15m² par lit touristique hôtelier). Ces surfaces sont indicatives et adaptables lors de la réalisation des opérations d'aménagement. En revanche est prescrit un minimum de 3500m² de surface de plancher pour la zone Ubt et de 2000m² de surface de plancher pour la zone AUt afin de garantir l'objectif de réalisation des lits prévus. Ces secteurs rentrent dans le cadre d'UTN « locales » (article L. 122-18 du Code de l'urbanisme) non soumis à autorisation préfectorale (article L. 122-21 du Code de l'urbanisme)

- Valorisation et renforcement de la liaison avec le lac dans le cadre du développement du tourisme d'été.
- Permettre le développement du camping municipal et du camping privé vers l'accueil de camping-cars en été et hiver.
- Préservation et développement du tourisme quatre saisons.
- Protection des espaces verts notables du secteur.
- Préservation et mise en valeur des continuités écologiques identifiées (Eau d'Olle, ruisseau du Moulin).



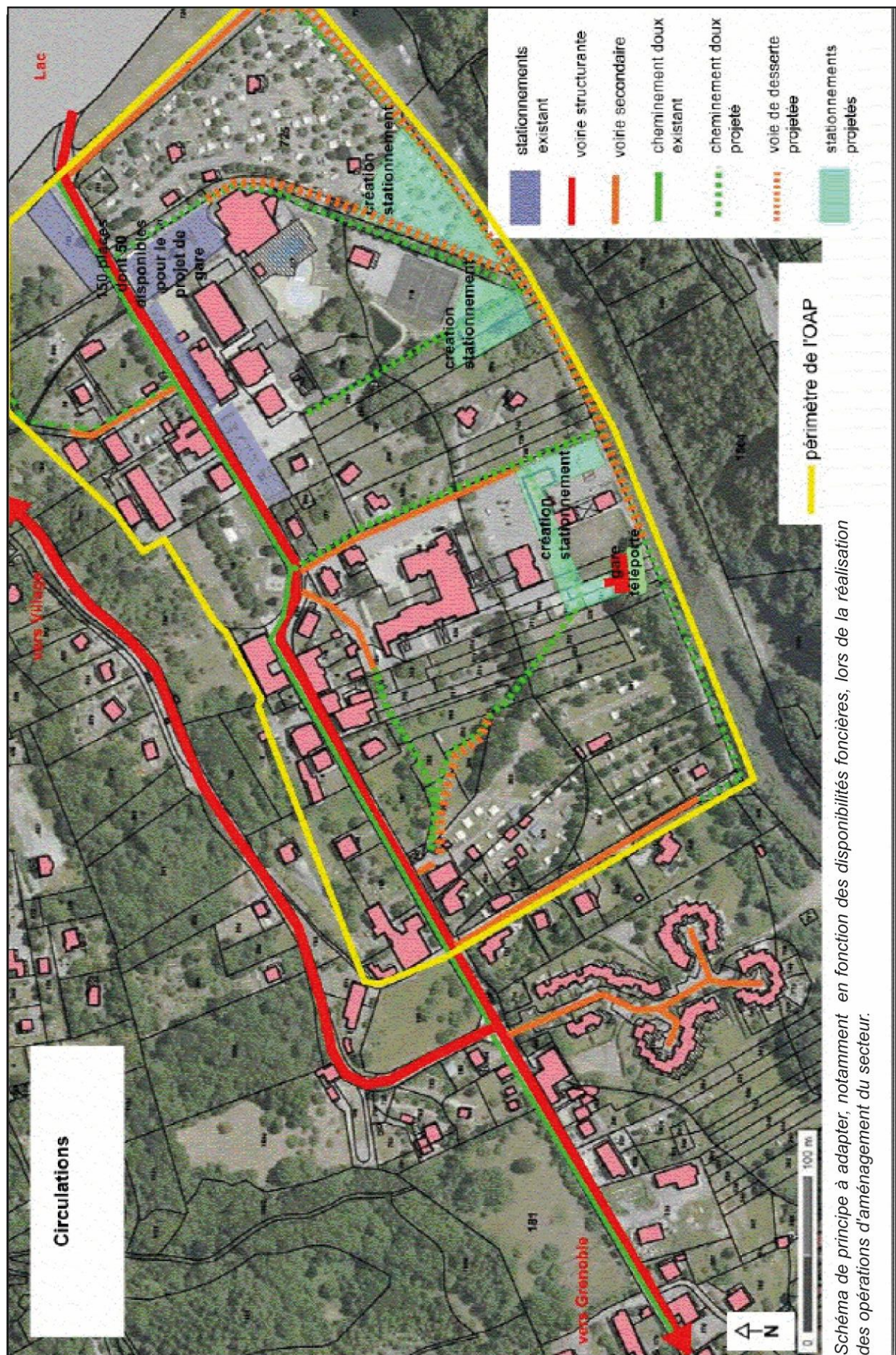
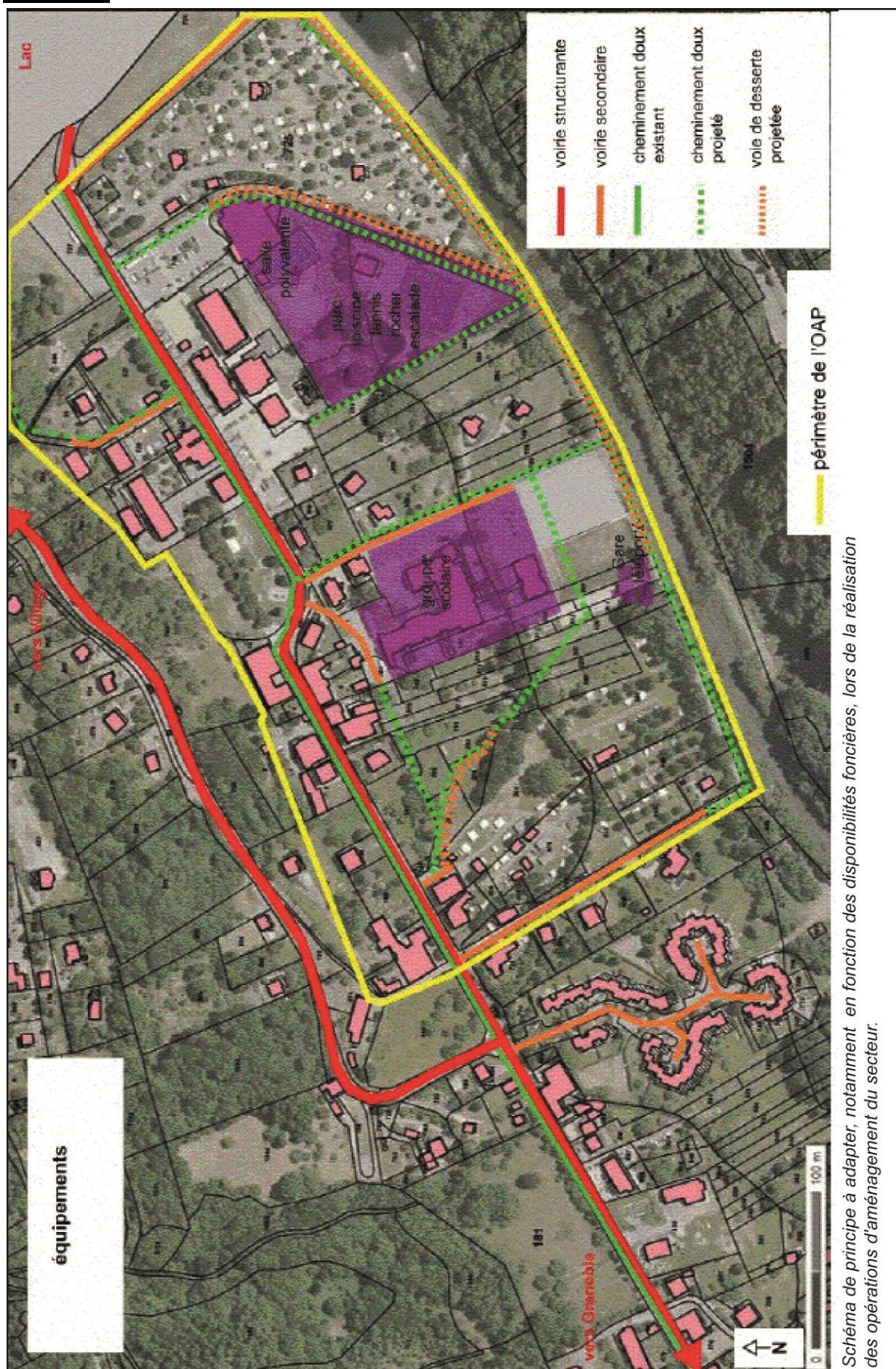
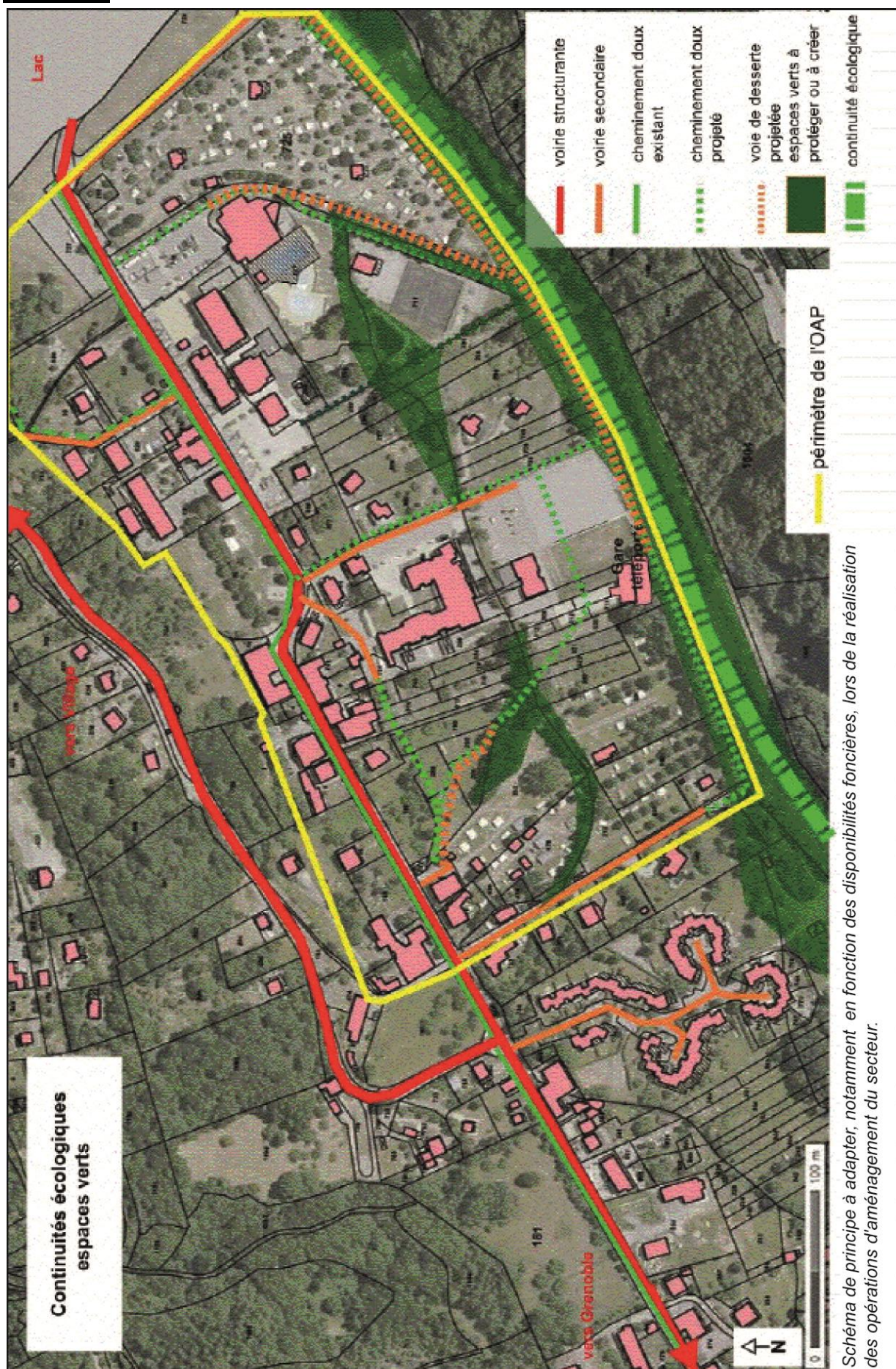
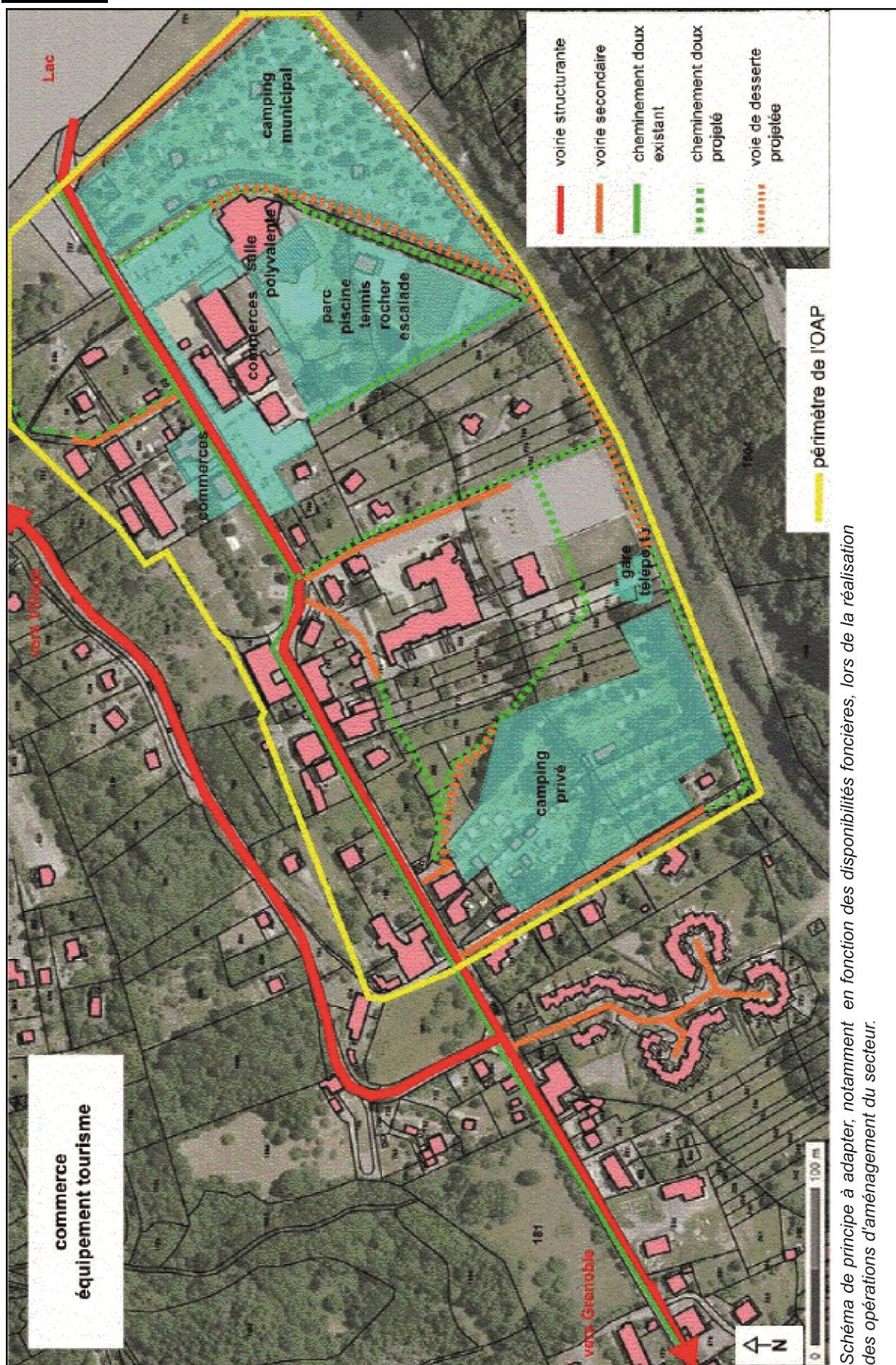
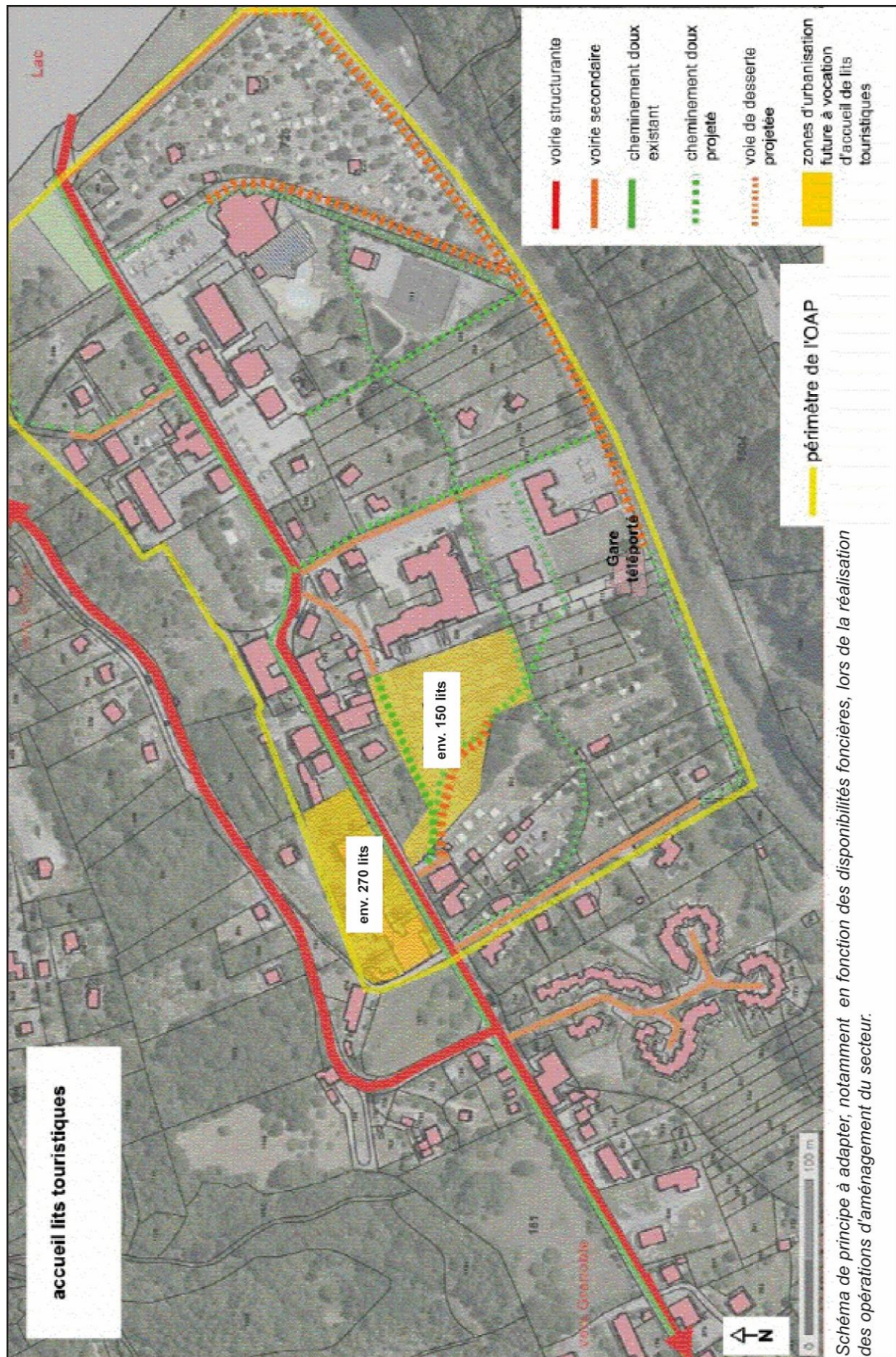


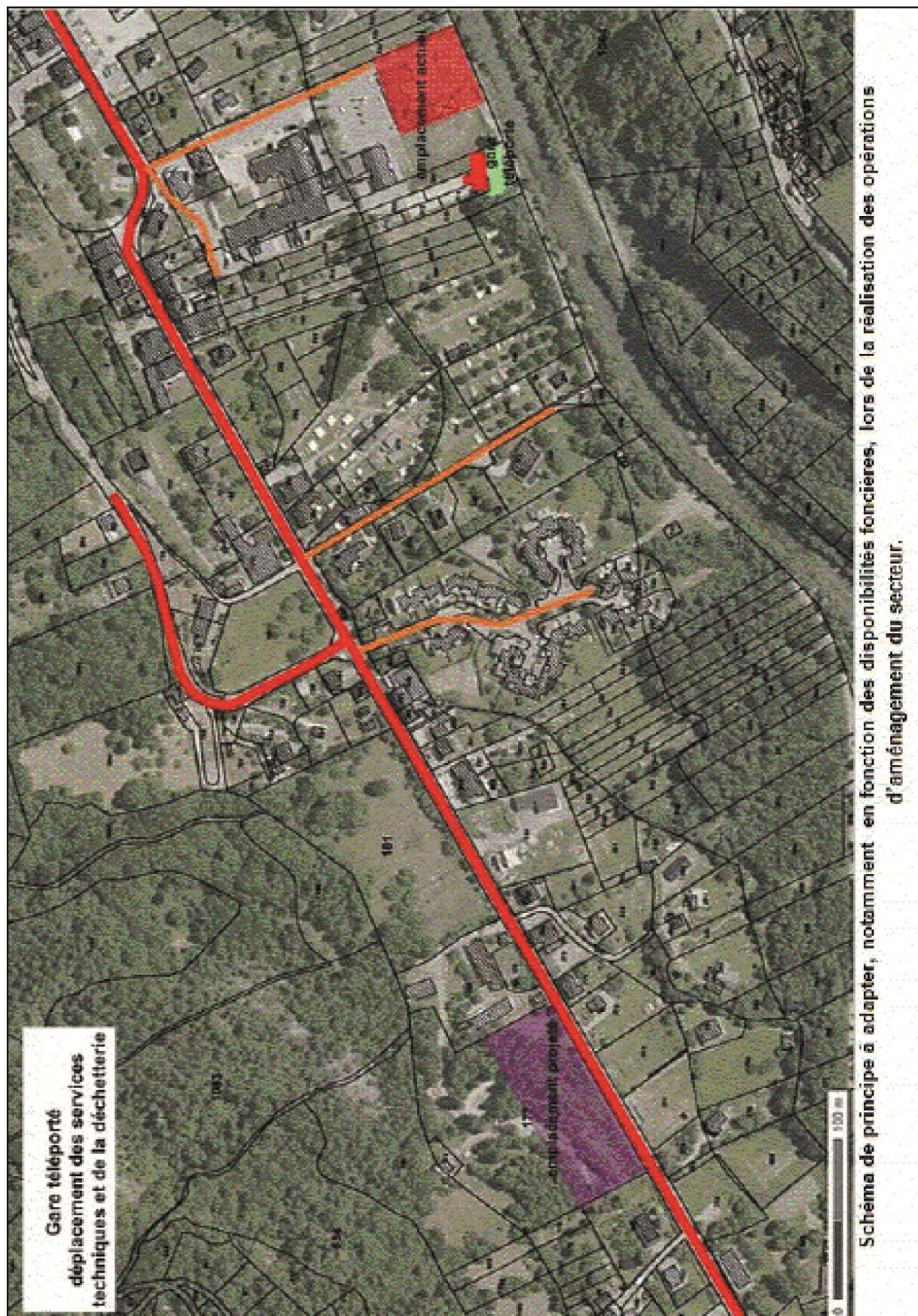
Schéma de principe à adapter, notamment en fonction des disponibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur.











OAP – ZONES A URBANISER

1. OAP – ZONE AUA VILLAGE D'ALLEMONT

Contexte et localisation

Le secteur concerné, situé au Nord du village, se compose d'une zone à urbaniser classée en AUa au PLU, d'une surface d'environ 2 hectares et dont la maîtrise foncière est privée.

L'aménagement de ce secteur permet l'accueil de logements et de renforcer le lien urbain entre le quartier du village historique et celui de ses extensions plus récentes ; des projets sont à l'étude ou ont été réalisés à proximité de ce secteur (Mas des Crozes, Champ Batard) depuis une dizaine d'années, et ont ou vont produire, sous forme d'habitat individuel, la plupart des opérations de logements sur le territoire communal.

Cette frange urbaine du village se caractérise aujourd'hui par un tissu de bâti peu dense et les extensions du village correspondent à des lotissements de type pavillonnaire ou de l'habitat individuel pur présentant une absence de liens. Par ailleurs les vues sur le village avec le clocher comme repère marquent les perspectives.

La zone bénéficie d'un relief relativement favorable et de sa proximité avec le tissu urbain du village.



Vue 1



Vue 2

ZONAGE PLU SURFACE /	environ 20 000m ² Aua
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Terrain en prairie et boisement de piètre qualité agronomique, en limite immédiate de secteur urbanisé.
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain en pente vers le Sud. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée à proximité de secteurs de développements urbains s'étant implantés de manière linéaire. Elle est bordée d'habitat individuel de la limite nord du village historique. L'urbanisation existante à la périphérie Est est lâche et présente une densité faible, elle est plus dense au Sud avec la partie amont du village historique. Il s'agit de parcelles incluses dans le paysage du village qu'il conviendra de valoriser. L'église et le village historique constituent ainsi des repères visuels notables.
Risques et nuisances	Une partie du secteur est concernée par un risque faible de ruissellement sur versant. Pas de nuisance identifiée. LA circulation de la route des hameaux qui borde la zone au Nord est peu importante.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par : - La route des hameaux - La route du mas des Crozes - Des chemins communaux

Orientations d'aménagement

La zone AUa est un espace d'épaississement "stratégique" du village, particulièrement sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation à proximité du centre du village historique, pôle urbain rassemblant les équipements administratifs avec la mairie, et élément identitaire fort de la commune. Elle représente une possibilité notable de confortation de ce dernier. Il est indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur. Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour de circulations fonctionnelles et sécurisées, tout en étant intégré au tissu existant périphérique, assez hétérogène, comportant principalement du logement individuel.

Dans la logique de renforcement du rôle du village, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues :

- Densité minimale à atteindre à l'échelle de l'opération à vocation habitat :
- AUa = 20 logements / hectare (soit la réalisation de 40 logements environ)
- Le secteur a comme objectif de favoriser et poursuivre une mixité de l'habitat. Celle-ci devra se traduire par une diversité des formes urbaines (habitat individuel, individuel groupé ou collectif) et par la production d'habitat aidé (en locatif ou accession). Cet objectif est formalisé par la mise en place d'une servitude de logement portant à la fois sur la densité minimale et sur le nombre de logements aidés à produire soit 10 logements minimum. Les logements devront être créés dans les principes de zones délimités au schéma de principe (zone destinée à

l'accueil de logements collectifs et zone destinée à l'accueil de logements individuels et/ou individuels groupés). Dans ces zones, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont également autorisés.

Les logements individuels devront être à minima de type R+1+C

Les logements groupés ou collectifs pourront être de type R+1+C ou R+2+C

- Développer une logique d'intégration paysagère des opérations. Les formes urbaines nouvelles doivent permettre de préserver les caractéristiques paysagères du site global. Sera ainsi privilégié l'implantation des logements collectifs au cœur de la zone et des logements individuels à la périphérie pour une transition douce vers les riverains et les espaces naturels. Cet épannelage des typologies de constructions est destiné à garantir une juste répartition des densités bâties.

- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle de la voirie de desserte et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons hiérarchisées selon leur usage et dont la lisibilité sera améliorée par le traitement. La desserte et la structuration interne du quartier sera assurée par une voie appropriée offrant une circulation équitablement répartie sur l'ensemble du programme et son insertion dans le secteur (+multimodalité)

- Mettre en œuvre des liaisons douces internes à l'opération. Ces liaisons douces devront également permettre de rattacher ce site aux cheminements et sentiers alentours menant au village.

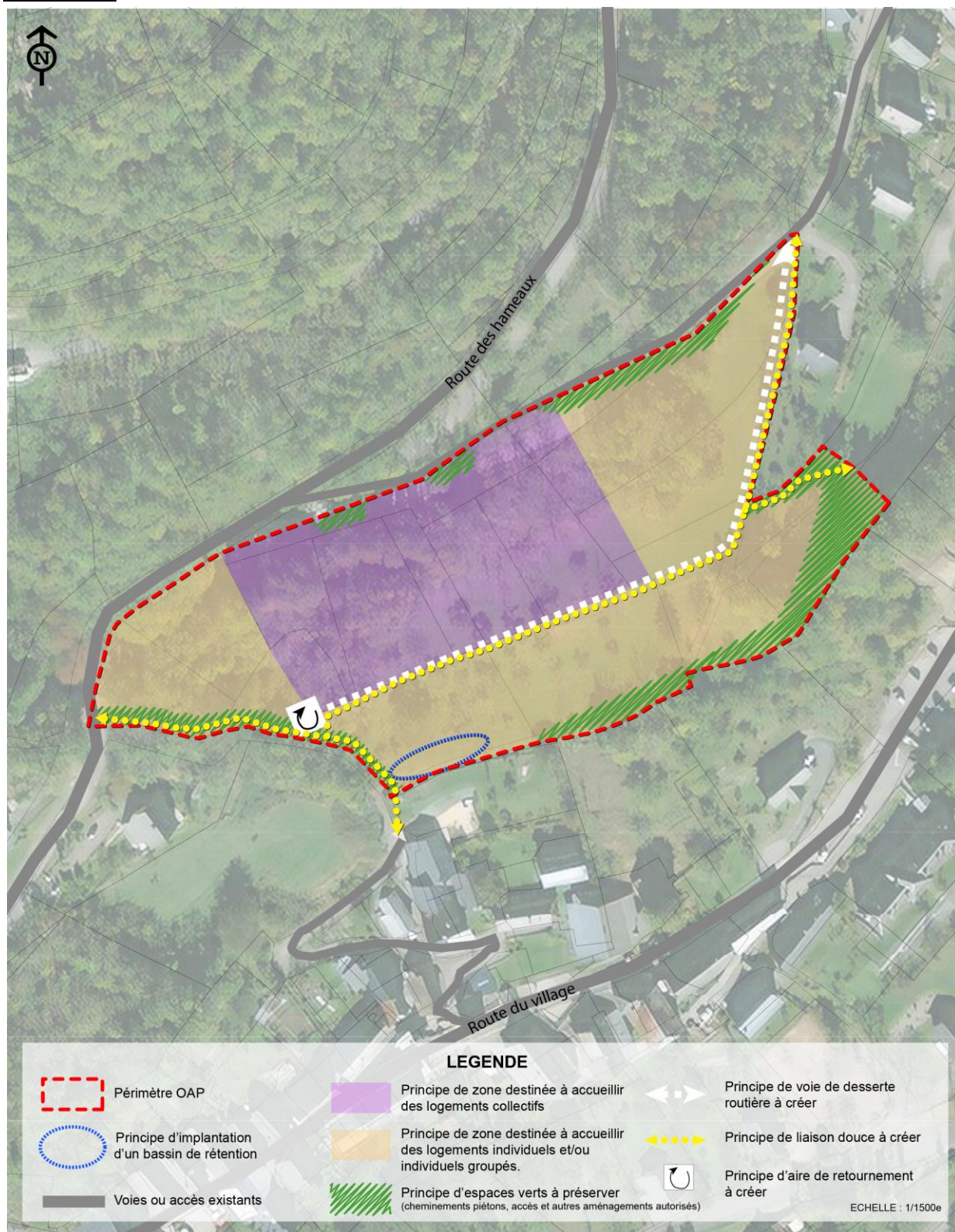
- Préserver les espaces verts identifiés sur le schéma de principe, mêlant espaces naturels et paysagers, s'intégrant dans le paysage du village. Les cheminements piétons, accès et autres aménagements y sont tolérés. Seules les constructions y sont interdites.

- Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, 10 des logements minimum, réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération en zone AUa seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou logements en accession sociale à la propriété). Cette proposition s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération).

- Mettre en œuvre un bassin de rétention des eaux pluviales dimensionné pour l'ensemble de l'opération afin de limiter le débit des eaux.

Il s'agit de densifier l'espace urbain sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une occupation du sol raisonnée, économe de superficie de terrain.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un schéma d'aménagement intégrant ces prescriptions.



2. OAP – ZONE AUT PLAN D'ALLEMONT

Contexte et localisation

Située à l'entrée du secteur urbain commercial et touristique de la commune, à proximité du camping, du pôle scolaire et de la future gare du téléporté de liaison avec Oz, cette enclave non bâtie dans un tissu urbain mixte est d'une surface de l'ordre de 0.71 hectare et dispose d'un accès direct depuis la RD526. Afin de structurer le développement de ce quartier à vocation touristique et de préserver la cohérence urbaine le long de cette voirie structurante tout en protégeant l'espace du groupe scolaire, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur. Ce secteur rentre dans le cadre d'une UTN « locales » (article L. 122-18 du Code de l'urbanisme) non soumis à autorisation préfectorale (article L. 122-21 du Code de l'urbanisme).

ZONAGE PLU / SURFACE	7 158m ² en AUt
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone de friche et de jardins potagers.
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain plat. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée entre des secteurs de développements urbains s'étant implantés de manière linéaire. Elle est entourée d'habitat individuel ou d'équipements. L'urbanisation existante à la périphérie est lâche et présente une densité faible.
Risques et nuisances	La zone est touchée par un risque faible d'inondation en pied de versant et de zone marécageuse.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par la RD 526

Orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu urbain environnant par des principes d'accès et de liaisons automobiles et piétons/cycles comme indiqués sur les principes de liaison du schéma de l'OAP.

- Densité minimale à atteindre = une programmation minimale de l'ordre de 150 lits touristiques pour une surface minimale prescrite de 2000m² de surface de plancher.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

- Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire, maisons groupées, petit collectif.

- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

- Accès depuis la Rd526.

- Aménagement de la zone d'un seul tenant : opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Vue Sud Est

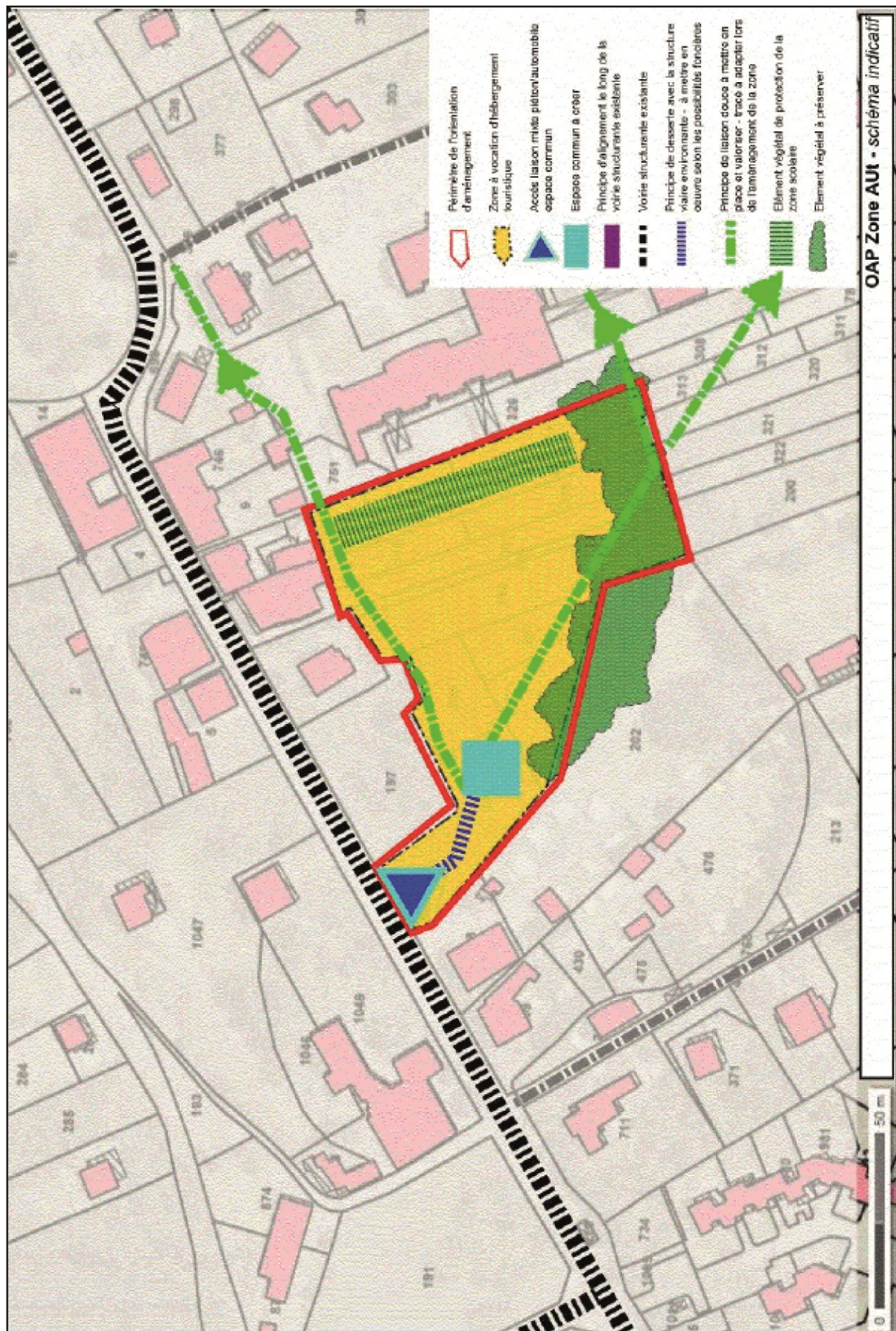


Vue Nord Est

- Hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Il conviendra d'assurer l'intégration paysagère et fonctionnelle du site au regard de sa situation en bordure de voies. A cet effet, un effet d'alignement sera recherché le long de la Rd 526.
- Les transitions avec les espaces urbains environnants et notamment le pôle scolaire devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de traitement paysager de ses franges avec pour objectif de limiter les nuisances.
- Mettre en œuvre des liaisons douces internes à l'opérations. Ces liaisons douces devront également permettre de rattacher ce site aux cheminements et espaces publics alentours, vers la zone commerciale, vers le secteur de la future gare



Vue Est





Exemple de cheminement doux



Exemple d'ambiance paysagère



Exemple d'élément végétal de protection



Exemples de typologie architecturale

OAP – SECTEUR DU CAMPING MUNICIPAL LE PLAN

Une orientation d'aménagement et de programmation a été établie sur le secteur NLp correspondant au camping municipal Le Plan. Ce secteur se trouve en continuité de la zone urbaine du quartier de la Fonderie. La définition d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur, vise à encadrer l'aménagement du camping.

LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION



Essentiellement graphique, cette orientation d'aménagement définit les principes de compositions majeurs. L'aménagement de la zone NLP pourra se réaliser pour le secteur 1 et pour le secteur 2 au cours d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Les deux secteurs pourront être aménagés de manière indépendante, l'un n'étant pas prioritaire par rapport à l'autre ou pourront faire l'objet d'une seule et même opération d'ensemble.

LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les constructions pourront s'implanter uniquement, soit :

- Dans les principes de zones à aménager pouvant être bâties (matérialisées par des cercles roses sur le schéma de principe), destinées principalement à accueillir un bâtiment d'accueil, des sanitaires et un transformateur ;
- Dans l'ensemble de la zone du camping destinée à accueillir des habitations légères de loisir (zone matérialisée en orange sur le schéma de principe).

Les nouvelles constructions autres que les habitations légères de loisir (bâtiment d'accueil, sanitaires), devront être en harmonie avec les constructions existantes (cf. photos ci-dessous). Des pentes de toitures plus faibles seront toutefois autorisées.

Sanitaires existants :



LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

De manière générale, la plantation de végétaux à fort potentiel allergisant devra être évitée. Le guide d'information « Végétation en ville » du RNSA peut être consulté pour aider au choix des essences.

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'emplacement des stationnements est libre néanmoins ils devront respecter à minima les seuils définis dans le règlement.

LES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte par les voies

Les voies et accès se feront conformément aux principes reportés sur le schéma d'aménagement.

Les secteurs 1 et 2 seront traversés par une voie permettant depuis la RD 526 d'accéder au téléporté (O'dolle express).

Certaines voies et accès pourront être en enrobés et d'autres auront l'obligation d'être en partie réalisés avec des matériaux perméables (stabilisé, route enherbée, etc.) afin de maintenir le caractère naturel de la zone NLp.

Desserte par les réseaux

Les raccordements doivent être dimensionnés pour l'ensemble du secteur.

Le système d'assainissement sur la zone devra respecter le zonage d'assainissement (cf. annexes du PLU). Pour un raccordement au réseau d'assainissement collectif, la zone devra être reliée aux réseaux les plus proches

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents sur à proximité du site. Les points de raccordement doivent être créés en limite de zone et reliés aux réseaux existants. La zone NLp devra être reliée aux réseaux de collecte les plus proches.

D'une façon générale les réseaux créés devront être préférentiellement implantés sous les voiries (sauf contrainte technique).