

# **CHOLONGE (38220)**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**-5-**

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

dossier soumis à l'approbation du PLU par le Conseil municipal du 19 février 2021



Pierre BELLI-RIZ architecte urbaniste  
1, place Saint-Bruno 38000 GRENOBLE  
pbr.urbanisme@gmail.com

## **SOMMAIRE**

1. RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES	p. 3
2. LOCALISATION	p. 4
3. CADRE GÉNÉRALE DE PRÉSENTATION DES OAP	p. 6
4. OAP 1 – L'ÉDERAN	p. 7
5. OAP 2 – LE PRÉ DE LA GRANGE	p. 15
6. OAP 3 – LE CLAUDI	p. 24

# 1. RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Le PLU de la commune de CHOLONGE comporte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en application des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

## **Article L151-6**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

## **Article L151-7**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° 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 ;*

*2° 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 ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les OAP traduisent et précisent les orientations du PADD sur des secteurs particuliers de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation.

Le présent PLU comporte 3 OAP « de secteur » (article L. 151-7-4°) :

OAP 1 - DE SECTEUR – L'ÉDERAN (zone Ub)

OAP 2 - DE SECTEUR – LE PRÉ DE LA GRANGE (zones AUb et AU)

OAP 3 - DE SECTEUR – LE CLAUDI (zone AUb)

Une de ces OAP concerne un secteur déjà équipé qui peut être classé en zone U ; deux autres concernent des extensions de l'urbanisation en zones AU indicées ou non, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **PHASAGE DE RÉALISATION DES OAP**

L'ordre de présentation des OAP ne préjuge pas de leur priorité dans le temps et de leur phasage, dont les conditions peuvent être précisées dans chacune des OAP.

L'ordre théorique de réalisation des opérations est le suivant :

1/ OAP 1, en zone Ub, qui dépend d'initiatives privées qui peuvent être indépendantes et ne nécessite aucune infrastructure nouvelle ;

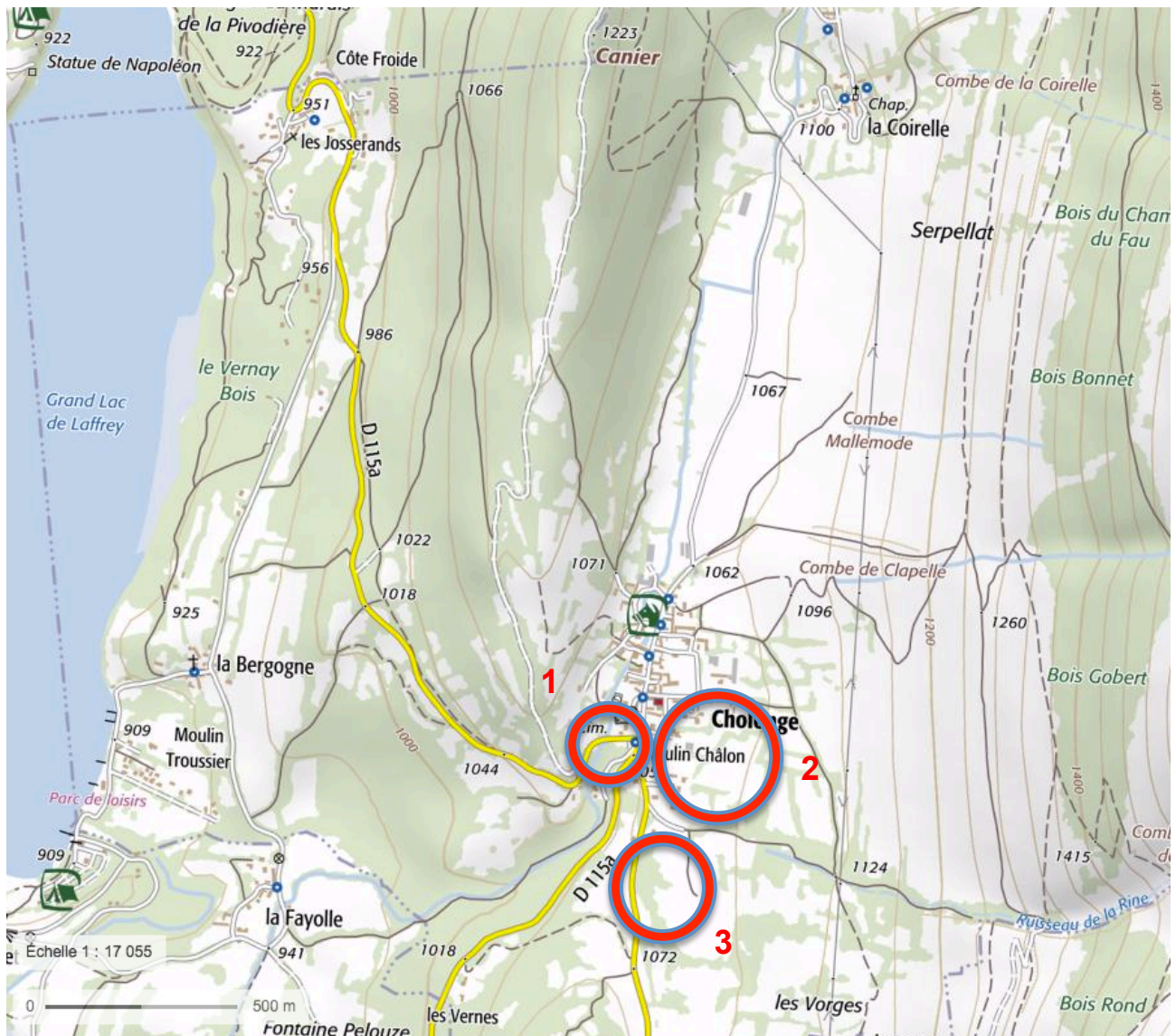
2/ OAP 2 en zone AUb, sous réserve d'un accord entre les propriétaires ou de l'intervention d'un aménageur pour réaliser les infrastructures internes et un nouveau découpage foncier ;

3/ OAP 3, qui nécessite des infrastructures internes, mais avec déjà une maîtrise foncière par la commune ;

4/ OAP 2 en zone AU « stricte », non indicée, dont la réalisation est destinée au moyen terme, une fois que le potentiel des autres opérations aura été largement consommé.

Ces priorités pourront être adaptées en cas de difficultés de maîtrise foncière de certaines opérations, dont notamment la zone AUb de l'OAP 2.

## 2. LOCALISATION



Situation – extrait de carte IGN, source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

OAP 1 - DE SECTEUR – L'ÉDERAN

OAP 2 - DE SECTEUR – PRÉ DE LA GRANGE

OAP 3 - DE SECTEUR – LE CLAUDI



Le village vu depuis le Grand Serre – photo PBR 2010



Le village vu depuis le Grand Serre – photo PBR 2015

### **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.

#### **7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources et réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

## 4. OAP 1 – L'ÉDERAN

### 4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 1 : situation, cadastre + photo aérienne 1/2000 – source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Surface du secteur en OAP 1 : 1862 m<sup>2</sup> (0,19 ha environ)

#### SITUATION

Le secteur de l'Éderan se trouve au sud du village, de l'autre côté du ruisseau des Moulins qui traverse le village, sur le versant opposé au village.

C'est un secteur qui correspond à l'entrée du village au sud, au niveau du panneau d'entrée d'agglomération actuel.

Il forme un vis-à-vis du village au niveau de l'église. Il se justifie principalement par l'amorce d'une voie en rive droite (ouest) du ruisseau, permettant de réaliser une boucle de liaison avec la rue principale par un pont existant et en passant au nord de l'église.

C'est un secteur de petite taille, mais intéressant pour amorcer une structuration à long terme de ce secteur.

#### OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

Prairies de fauche ou pâtures.

Il existe une bergerie pour des ovins en amont, avec une capacité qui ne crée pas d'obligation réglementaire de recul. Les nouvelles constructions devraient cependant se tenir le plus à l'écart possible de cette installation d'élevage.

## RELIEF

Le terrain est en pente descendante vers l'est (pente de 10 à 15%, avec des talus parfois marqués).

## ACCÈS ET ESPACES PUBLICS

Un chemin a déjà été créé depuis la RD vers le nord, pour réaliser une boucle de circulation derrière l'église. Ce chemin permet de desservir les terrains constructibles sans accès direct sur la RD.

La visibilité à partir du croisement est bonne (tracé en courbe de la RD permettant une bonne visibilité en sortie du chemin).

## PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à deux propriétaires privés.

Une partie des terrains a été déjà cédée pour créer le chemin communal (nouvelles parcelles 262 et 543).

## ENVIRONNEMENT ET VÉGÉTATION

Milieux agricoles anthropisés, sans enjeux environnementaux particuliers.

Le ruisseau des Moulins se trouve en contrebas de la zone, au fond d'une cuvette bien marquée.

Peu de boisements, pas d'espèces végétales remarquables.

## SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

Le secteur est situé à l'entrée du village, mais il est peu visible et ne marque pas cette entrée symboliquement. Les constructions devraient rester en retrait du croisement du chemin et être très peu visibles.



*Le sud du village et le versant de l'Éderan, vue depuis le Grand Serre – photo PBR 2010*



*Secteur de l'Éderan vu du Grand Serre – photo PBR 2015*



*Le village vu depuis sud du versant de l'Éderan – photo PBR 2015*



*Arrivée au village par la RD 115a – le secteur de l'Éderan se trouve à gauche de la route*



*Vue vers l'église depuis le pont sur le ruisseau des Moulins*



Vue du chemin derrière l'église vers le pont – photo PBR 2015

### RÉSEAUX

Accès direct aux réseaux existants (notamment d'assainissement collectif) qui traversent la zone ; le nouveau chemin a déjà été créé.

### RISQUES NATURELS

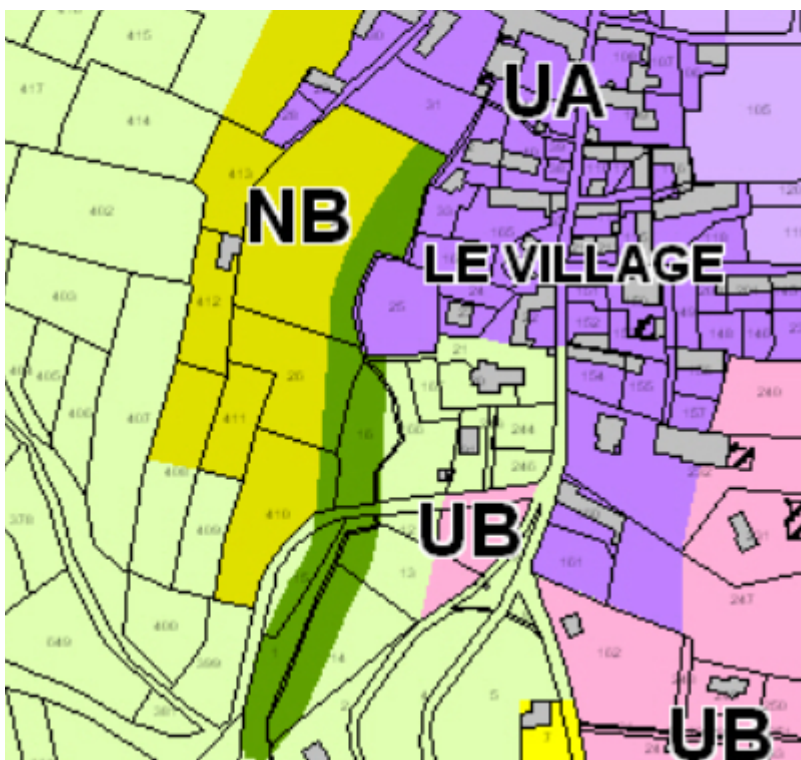
Pas de risques naturels connus sur le secteur ni aux alentours. Le ruisseau se trouve nettement en contrebas des terrains concernés.

### SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1987)

Dans le cadre du POS de 1987, ce secteur se trouvait dans la zone NB.

Le classement en zone agricole de l'église était une erreur manifeste, même s'il n'y avait pas d'enjeu de développement de l'urbanisation de ce côté.

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS.



POS de 1987, plan de zonage - extrait 1/2500

## ENJEUX

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- amorcer une voie de liaison sur le versant de l'Éderan, de l'autre côté du ruisseau
- mettre en valeur des terrains bien équipés, proches du centre village
- permettre un bouclage de voirie derrière l'église
- amorcer l'urbanisation à long terme du secteur de l'Éderan
- respecter une distance minimale de 50 m des nouvelles constructions par rapport à l'installation agricole existante à l'ouest.

## 4.2. OBJECTIFS

- AMORCER le développement du village vers le sud et vers l'est en continuité de la structure urbaine
- METTRE EN VALEUR des terrains bien situés
- PERMETTRE un aménagement progressif du secteur.

## 4.3. HYPOTHÈSES

Pas d'hypothèses particulières, pas de création de nouvelles infrastructures.

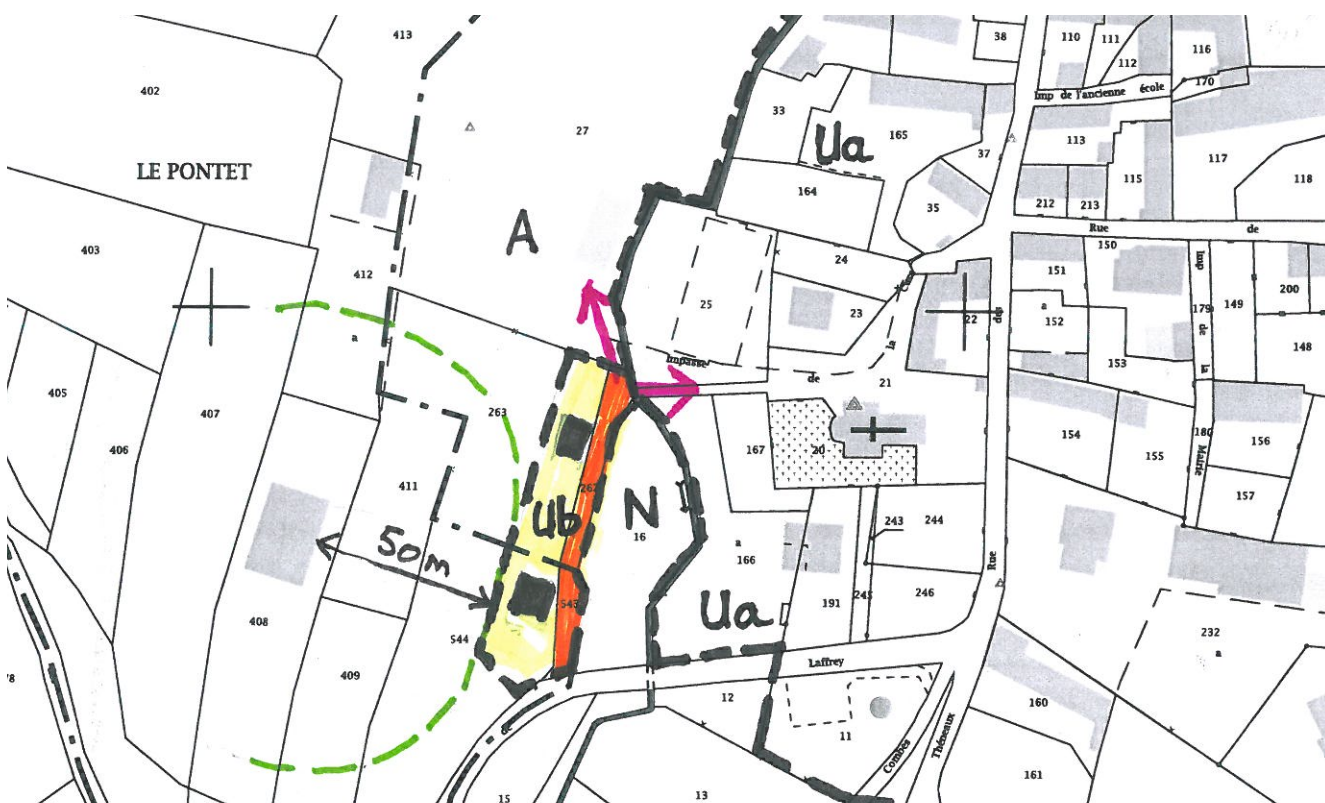
La géométrie du débouché du chemin sur la RD sera précisée pour garantir une bonne visibilité.

## 4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Implantation des nouvelles en constructions en bas de pente, à l'écart de la bergerie en amont
- Procédure opérationnelle : pas de procédure particulière
- Possibilité de prolonger à terme le chemin vers le nord.

### SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000



## 4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

Surface des terrains	1862 m <sup>2</sup>
Capacité optimale	2 constructions nouvelles
Densité moyenne (logements à l'hectare)	11 logements/ha
Surface de terrain par construction nouvelle	930 m <sup>2</sup>

NB : ce secteur, compte tenu des équipements existants, ne fait pas partie des secteurs d'extension de l'urbanisation et n'est pas classé en zone d'urbanisation future mais en zone urbaine. Son potentiel correspond à son découpage foncier actuel, qui ne peut faire l'objet d'une action publique.

Type d'habitat : habitat individuel.

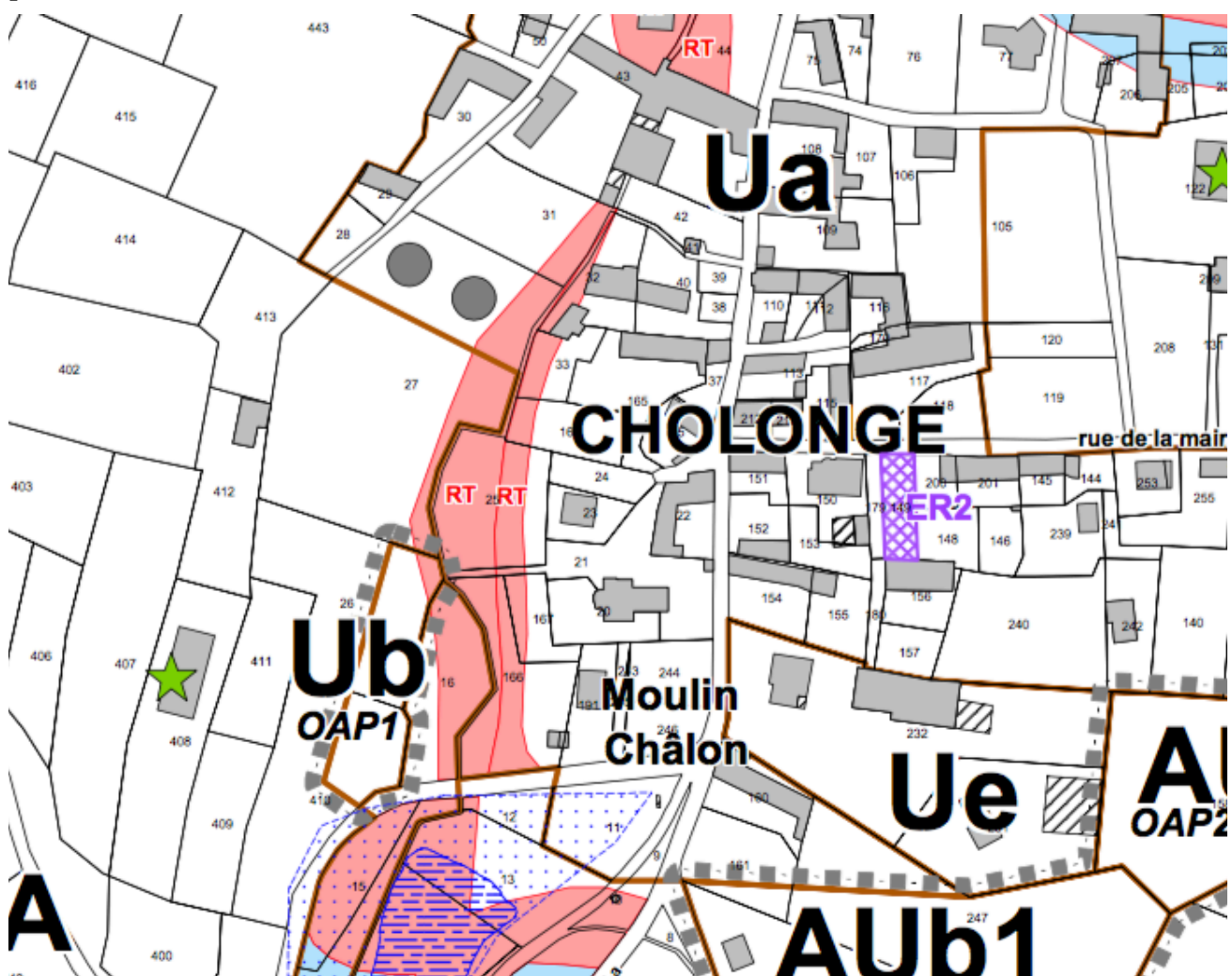
## 4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement de l'ensemble du secteur en zone Ub, compte tenu des équipements existants.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Emplacements réservés (ER)


- Pas d'ER. La voie prévue est déjà réalisée.



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

## 4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

### AGRICULTURE

<p>Surface totale du secteur : 0,19 ha</p> <p>Surfaces cultivées : 0,19 ha Dont déclarées à la PAC en 2012 : 0,13 ha Nature des cultures : pâtures et prés de fauche</p> <p>Une bergerie en amont, sans relation fonctionnelle avec le secteur (pas de passage d'engins ou d'animaux) ; pas de servitude de recul obligatoire, mais l'OAP prévoit néanmoins de préserver une distance minimale de 50 m entre la bergerie et les nouvelles constructions</p> <p>Enjeu de continuité des espaces agricoles : faible (pas de servitudes d'accès à d'autres terres agricoles)</p> <p>Incidence globale : très faible</p>	
--	--

Carte des unités de culture déclarées à la PAC en 2019 source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

### PAYSAGE

L'implantation des nouvelles constructions en bas de la pente et en retrait du croisement du chemin les rendra très peu visibles depuis la RD et produira un impact minimal sur le paysage d'entrée du village.

### ENVIRONNEMENT

Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.

Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur.

Pas d'étude loi sur l'eau nécessaire.

La nouvelle voie marque la limite avec la cuvette en contrebas où passe le ruisseau des Moulins.

Économie foncière correcte malgré l'absence de maîtrise foncière par la collectivité.

NB : ce secteur, compte tenu des équipements existants, n'est pas classé en zone d'urbanisation future mais en zone Ub. Son potentiel correspond à son découpage foncier actuel, qui permet déjà d'atteindre une densité correcte.

Milieux agricoles anthropisés (champs et prairies), sans enjeux environnementaux particuliers.

Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable. Peu de boisements, pas d'espèces végétales remarquables.

Le ruisseau des Moulins se trouve en contrebas de la zone, au fond d'une cuvette bien marquée classée en zone humide, non impactée par l'aménagement.

Pas d'étude loi sur l'eau nécessaire.

### RISQUES NATURELS

Pas de risques naturels connus dans le secteur.

Le ruisseau des Moulins se trouve en zone d'aléa fort d'inondation torrentielle, mais cet aléa ne touche pas la zone.

## CONCLUSION

La zone Ub sur le secteur de l'Éderan peut être considérée comme étant en discontinuité de l'urbanisation existante, malgré la proximité du village, en raison d'une coupure géographique formée par le ruisseau des Moulins.

L'urbanisation de ce secteur représente un enjeu important pour la commune, malgré sa petite taille (0,24 ha) et sa faible capacité (2 logements). En effet, il s'agit d'une opportunité pour la commune de reconnaître l'amorce d'une petite voie nouvelle qui désenclaverait à terme le versant de l'Éderan et constituerait une alternative à la rue principale du village, qui est très étroite.

Ce secteur est par ailleurs déjà desservi par les réseaux, notamment par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

Son aménagement n'aura aucune incidence sur la préservation des milieux naturels et des paysages. La superficie agricole concernée (environ 0,19 ha) est très réduite et n'affecte pas l'accès aux terres agricoles ni les activités agricoles voisines. Il existe des risques naturels en aval du secteur, mais qui ne concernent pas le secteur proprement dit.

Principal enjeu d'utilité publique : désenclavement du secteur de l'Éderan, reconnaissance d'une voie nouvelle permettant de contourner l'église (voie déjà utilisée comme voie de secours en cas de blocage de la rue principale au niveau de l'église).

## 5. OAP 2 – PRÉ DE LA GRANGE

### 5.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 2 : situation, cadastre + photo aérienne 1/2000 – source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Surface du secteur en OAP 2 : 15880 m<sup>2</sup> (1,59 ha environ)

Classement dans le POS :

- zone UB : 11380 m<sup>2</sup>

- zone NC : 4500 m<sup>2</sup>

#### SITUATION

Le secteur du Pré de la Grange se trouve au sud du village.

C'est un secteur qui marque l'entrée du village au sud, avec une ancienne ferme caractéristique par son orientation et sa volumétrie. Il prolonge au sud l'urbanisation de la rue de la Mairie qui s'engage vers l'amont (vers l'est). Il assure la transition avec le lotissement du Claudi réalisé dans les années 2000 au sud du village. C'est le secteur prioritaire de développement du village, du moins pour sa partie sud-ouest.

Le secteur peut être divisé en deux sous-ensembles (sud-ouest et nord-est), avec un accès indépendant pour chacun d'entre eux. Pas de priorité évidente dans le phasage entre ces deux sous-ensembles ; cependant, la nécessité de réaliser un assainissement collectif pour l'ensemble du secteur exige de commencer l'aménagement par l'aval, par l'ouest.

#### RELIEF

Le terrain est marqué par une pente qui remonte progressivement vers l'est, sur le versant ouest du Grand Serre. La pente varie de 5 à 15%, avec des talus parfois marqués (« douves »).

## ACCÈS ET ESPACES PUBLICS

Accès possible depuis l'aval à l'ouest. Remontée de la desserte interne vers l'amont (vers l'est)

Possibilité de bouclage au nord-est vers la rue de la Mairie, à terme, en deuxième phase.

Nécessité d'aménager un demi-tour au bout de la rue de la Mairie à l'est.



Le sud du village, vue depuis le Grand Serre – photo PBR 2010



Le secteur du Pré de la Grange vu du Grand Serre – photo PBR 2015

## PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires privés, qui possèdent des tènements de grande taille, et dont le regroupement au moins deux par deux est nécessaire à l'aménagement de chaque sous-ensemble.

## ENVIRONNEMENT ET VÉGÉTATION

Milieus agricoles anthropisés, sans enjeux environnementaux particuliers. Pas d'espèces végétales remarquables ; lignes d'arbres (frênes) sur limites séparatives, caractéristiques de l'ancien bocage agricole.

## SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE

L'accès au secteur en aval coïncide avec l'entrée aval du village, marquée par des espaces publics d'accueil (parking, fontaine, terrain de jeux devant l'église).

La silhouette d'une grande ferme ancienne constitue le premier plan de l'entrée dans la zone.



Arrivée au village par la RD 115a – le secteur du Pré de la Grange se trouve à droite de l'ancienne ferme



Limite ouest du secteur sur la RD 115b – vue vers le nord



Secteur du Pré de la Grange, vue vers l'est depuis la limite ouest du secteur



Secteur du Pré de la Grange, vue de l'amont vers l'ouest – à droite, la rue de la Mairie se termine en chemin de terre sans possibilité de demi-tour

## RÉSEAUX

Réseaux existants (AEP et EU) en périphérie de la zone, desserte interne nécessaire.

Le réseau AEP actuel est axé sur la rue principale nord-sud et est insuffisamment maillé. L'aménagement de ce secteur peut être l'occasion d'un bouclage du réseau AEP pour une meilleure sécurité et un meilleur équilibre du réseau.

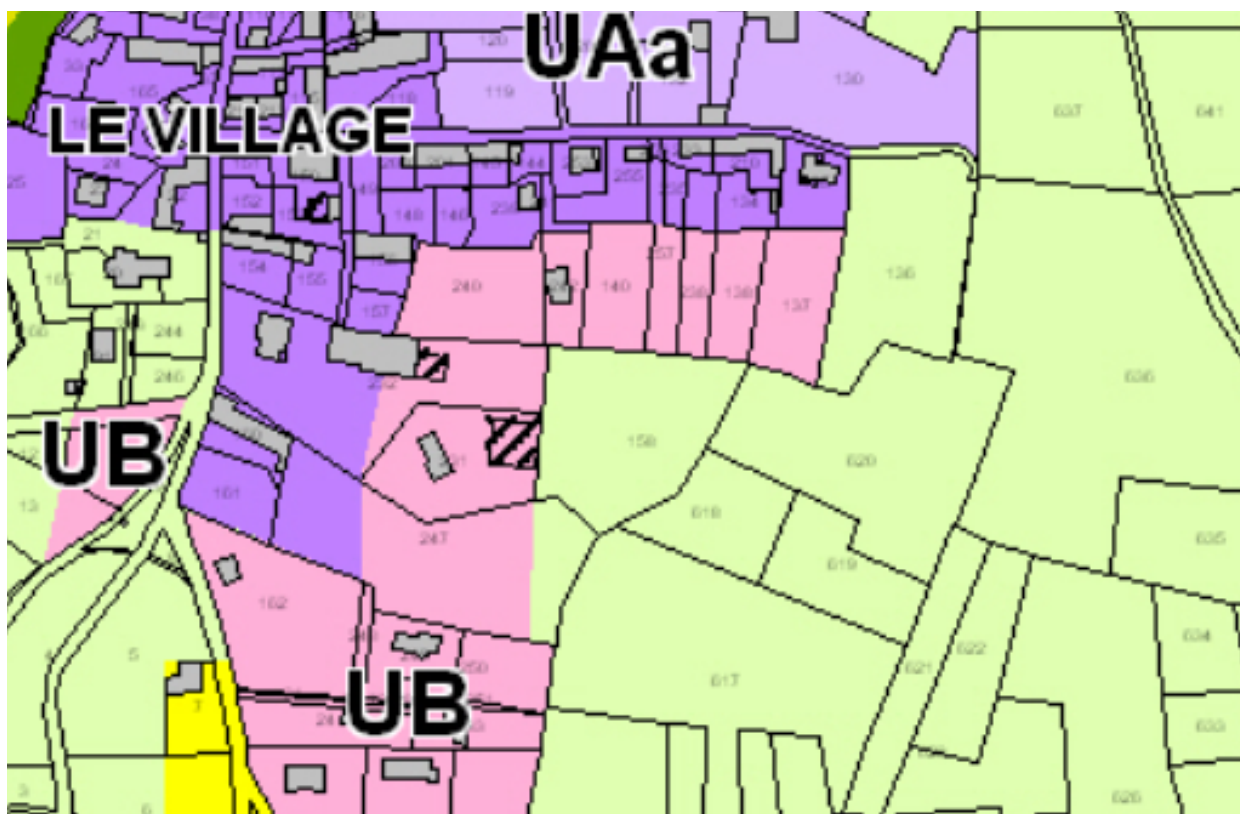
## RISQUES NATURELS

Pas de risques naturels sur le secteur ni aux alentours.

## SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1987)

Dans le cadre du POS de 1987, ce secteur se trouve en partie dans la zone UB (urbaine périphérique), en partie dans la zone NC (agricole).

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans le POS.



Zonage du POS de 1987, extrait sur le sud du village – échelle 1/2500 environ

## ENJEUX

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- maîtriser l'image de l'entrée sud du village
- mettre en valeur des terrains enclavés mais très bien situés, en extension directe du centre village
- permettre à terme un bouclage de voirie et de réseaux en amont de la rue principale
- amorcer un développement potentiel vers l'amont à long terme.

## 5.2. OBJECTIFS

- AMORCER le développement du village vers le sud et vers l'est en continuité de la structure urbaine
- ASSURER la continuité urbaine entre le village et le Claudi au sud
- METTRE EN VALEUR le foncier très bien situé
- PERMETTRE un aménagement progressif du secteur, en plusieurs phases
- MAITRISER les silhouettes bâties, en s'inspirant du caractère du village, notamment pour la partie ouest
- AMÉLIORER le fonctionnement des réseaux existants

### 5.3. HYPOTHÈSES

Pas de contrainte d'aménagement public extérieur à la zone.

L'accès ouest ouvre le croisement de deux RD ; son aménagement technique devra être concerté avec les services du Conseil départemental de l'Isère.

Phasage : aménagement à amorcer à partir de la RD en aval (à l'ouest), pour l'assainissement collectif. Un demi-tour au bout de la rue de la Mairie, au nord, peut être réalisé indépendamment des zones à urbaniser. Ce secteur de développement est prioritaire pour la commune, sous réserve d'une maîtrise du foncier ou du montage d'une opération d'aménagement

La réalisation complète de l'aménagement permettra de renforcer le réseau d'eau potable par un réseau parallèle avec la rue principale et un maillage du réseau ; elle permettra également un renforcement de la protection incendie du secteur.

### 5.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

#### SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000



#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Demi-tour au bout de la rue de la Mairie, au nord : indépendant de l'aménagement des zones AU

Découpage en deux phases : deux sous-secteurs reliés entre eux, réalisation en deux phases. Phase 1 à partir de l'accès ouest, prolongée par une phase 2 avec un autre accès par le nord-est

Accès de chaque côté pour chacun des secteurs, avec une liaison entre les deux secteurs

Accès à réserver pour des aménagements en amont, à long terme (prévoir la capacité du réseau EU)

Petite place à l'entrée ouest du secteur, en entrée de village

Liaison piétonne (existante) entre le secteur ouest et le Claudi

Implantation et orientation du bâti le long des rues (parallèle ou perpendiculaire), pour reprendre l'ordre caractéristique du village et optimiser l'orientation par rapport au climat.

## 5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surface totale du secteur : 1,6 ha environ

Secteur AUb1 sud-ouest : 0,82 ha

Secteur AU nord-est : 0,77 ha

Ratio de voirie interne : 15% environ

Capacité optimale : 12 logements pour le secteur sud-ouest + 6 logements pour le secteur nord-est = 18 logements au total.

Densité moyenne : environ 14,5 logements/hectare (voirie comprise), 17 logements/hectare (voirie déduite)

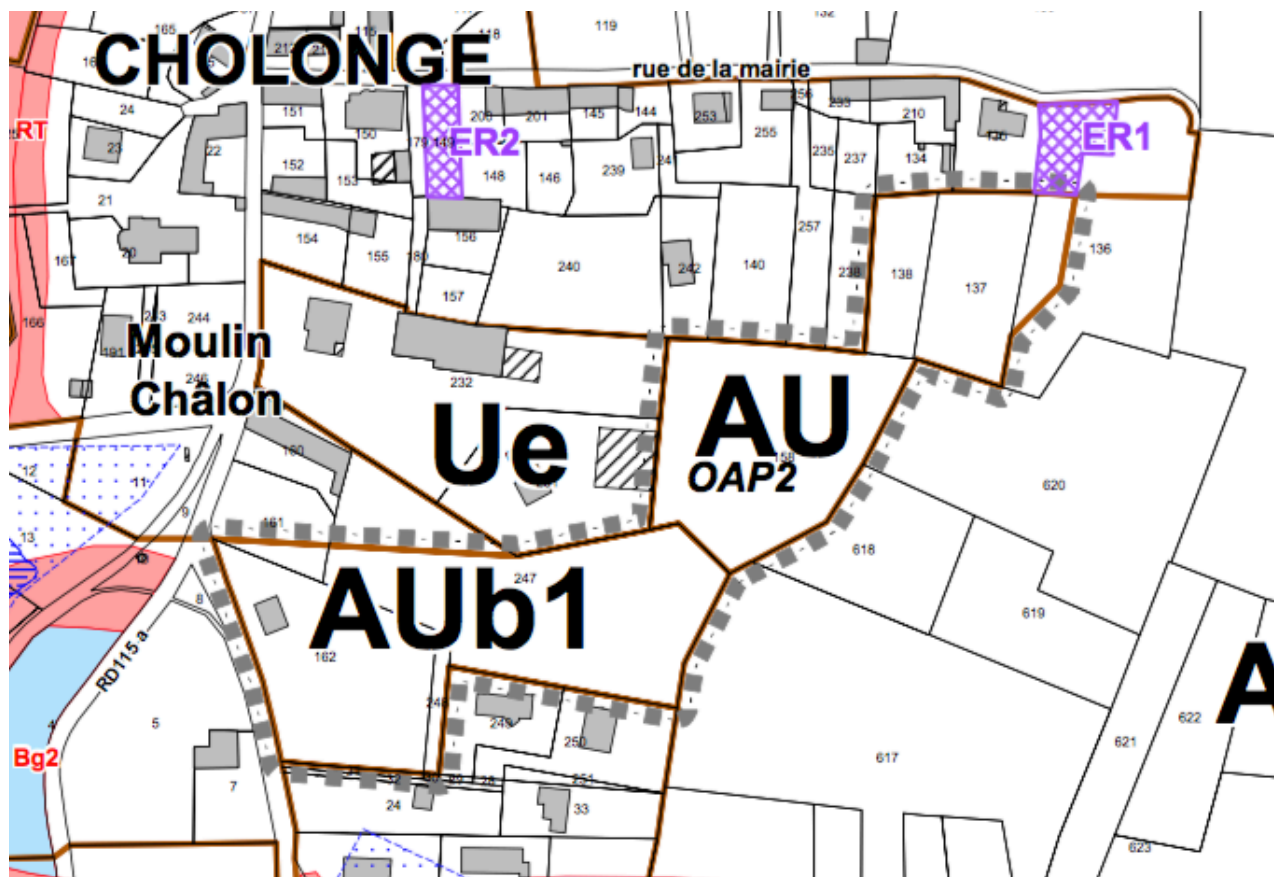
Répartition optimale : 13 maisons individuelles isolées ou groupées, jusqu'à 5 logements environ dans un petit immeuble collectif

Typologie : diversifiée, habitat individuel isolé et groupé, petit immeuble collectif possible en entrée ouest du secteur.

## 5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : extension de la zone Ua à l'ouest ; deux secteurs distincts en zone AUb (AUb1 et AUb2)


Volumétrie et hauteurs maximales des zones AUb : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre une bonne continuité. Règles assurant également une bonne continuité avec le village ancien.



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

## 5.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

### AGRICULTURE

<p>Surface totale du secteur : 1,6 ha</p> <p>Surfaces cultivées : 1,37 ha Dont surfaces déclarées à la PAC 2012 : 1,2 ha Nature des cultures : pâtures et prés de fauche</p> <p>Pas d'installation agricole à proximité Secteur agricole enclavé, nombreuses habitations à proximité, au nord et au sud Enjeu de continuité des espaces agricoles : faible (pas de servitudes d'accès en second rang aux terres agricoles)</p> <p>Incidence globale : faible</p>	 <p><i>Carte des unités de culture déclarées à la PAC en 2019</i> <i>source geoportail.gouv.fr</i></p>
--	--

### PAYSAGE

La zone concernée est peu visible, déjà situé en arrière-plan de l'urbanisation. La remontée progressive de la pente d'ouest en est rendra peu visibles les nouvelles constructions derrière le premier plan à l'ouest. L'unité d'orientation des constructions est un facteur important d'intégration paysagère, d'unité de la silhouette du village.

L'amorce d'une nouvelle perspective visuelle ouverte vers le sommet du Grand Serre, depuis l'arrivée de la RD au village, est particulièrement intéressante.

### ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.
- Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur.
- Étude loi sur l'eau nécessaire pour la maîtrise des eaux pluviales sur l'ensemble du secteur. L'incidence de l'aménagement du secteur amont (nord-est) et de ses prolongements possibles à long terme doit être intégrée dès le départ dans l'aménagement du secteur aval (sud-ouest).
- Bonne économie foncière, notamment pour la zone AUb1, contribuant à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation. La densité de la zone AU est plus faible, mais correspond à une typologie plus logique dans ce secteur (maisons individuelles).
- Conservation ou replantation d'arbres sur le site, en accompagnement de la voirie : à préciser dans le projet d'aménagement.

### CONCLUSION

L'OAP 2 comporte essentiellement des terrains agricoles (prairies) qui sont cependant enclavées et proches d'habitations. Ces espaces agricoles restent de petite taille, ne forment pas des tènements reliés à d'autres espaces agricoles, et leur urbanisation ne compromet ni l'accès ni la continuité globale des espaces agricoles.

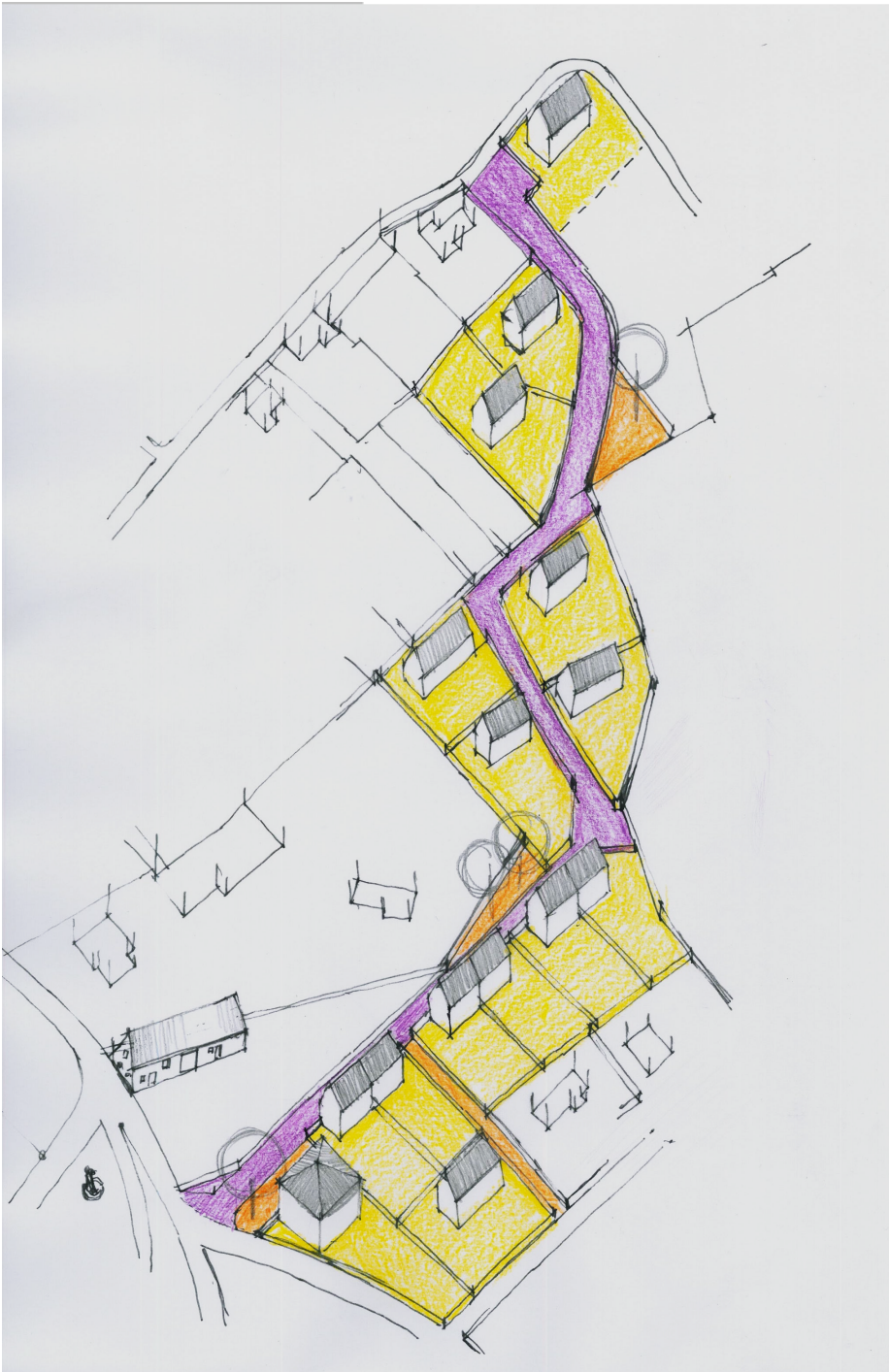
Ce secteur d'urbanisation établit une continuité logique entre le village ancien et les secteurs bâtis au sud. Son aménagement est prévu en deux phases :

- la première phase constitue une priorité pour la commune, elle permet d'engager une diversification des formes d'habitat et d'atteindre une densité encore inédite dans la commune ;

- la deuxième n'est pas prioritaire, elle concerne plutôt le moyen terme et permettra de réaliser un bouclage de voirie avec la rue de la Mairie ; elle est classée en zone AU stricte et son urbanisation nécessitera une réflexion plus poussée à l'occasion de la modification du PLU qui sera alors nécessaire. Il n'y a pas de réduction des espaces boisés et les incidences environnementales sont négligeables.

## 5.8. SUGGESTION DE VOLUMÉTRIE ET DE DÉCOUPAGE

Les images présentées ci-après illustrent le potentiel et les principes d'aménagement duc secteur concerné. Elles ont une valeur indicative et le projet opérationnel devra être apprécié en compatibilité.



OAP 2, Illustration de principe axonométrie 1/2000 environ

## 6. OAP 3 – LE CLAUDI

### 6.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 3 : situation, cadastre + photo aérienne 1/2000 – source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Surface du secteur en OAP 3 : 8055 m<sup>2</sup> (0,8 ha environ), dont une partie est classée en zone naturelle inconstructible.

#### SITUATION

Le secteur du Claudi se trouve au sud du village, en prolongement du lotissement du Claudi qui a été réalisé au début des années 2000. Le terrain appartient en majeure partie à la commune.

#### RELIEF

Le terrain est en pente faible descendante vers l'ouest (5% environ).

#### OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

Quelques jardins potagers ; une majorité de terrains en friche. Pas d'activité agricole professionnelle. Pas d'installations agricoles à proximité.

#### ENVIRONNEMENT ET VÉGÉTATION

Secteur en partie situé dans une zone humide (partie nord des Vorges).

#### RÉSEAUX

Prolongement à prévoir sur une courte distance (100 m environ) des réseaux existants.

#### RISQUES NATURELS

D'après la carte d'aléas de 2017 : aléa d'avalanche faible sur l'ensemble du secteur.

### **ACCÈS ET ESPACES PUBLICS**

Le secteur est accessible par un chemin communal à l'est de la zone, qui devra être élargi et équipé.

### **PROPRIÉTÉ FONCIÈRE**

Les terrains appartiennent à la commune, sauf une parcelle privée au sud qui est en partie intégrée dans la zone.

### **SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE**

Le secteur est très peu visible de loin, il est notamment masqué au nord par le lotissement existant du Claudi.



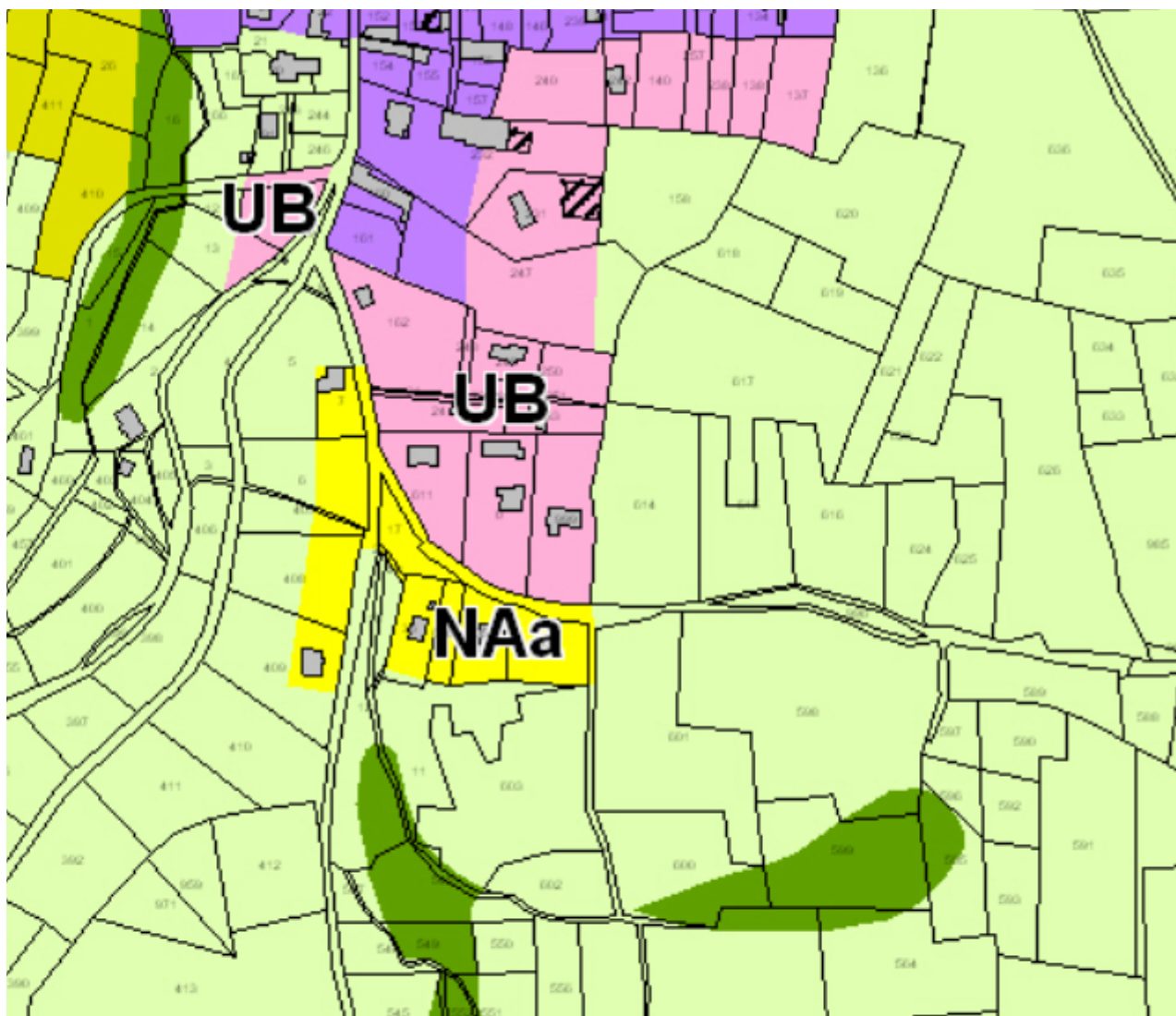
Le lotissement du Claudi (à droite) et le secteur au sud du village, vue depuis le Grand Serre – photo PBR 2010



Le Claudi vu du Grand Serre – photo PBR 2015

## SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1987)

Dans le cadre du POS de 1987, ce secteur se trouve dans la zone NC (agricole), en limite d'une zone NAa (à urbaniser, équipée et construite depuis).



POS de 1987, plan de zonage - extrait 1/2500

Aucun emplacement réservé (ER) n'est prévu dans ce secteur dans le POS de 1987.

## ENJEUX

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- valoriser un terrain appartenant essentiellement à la commune, situé en continuité de l'urbanisation et sans valeur agricole
- consolider le lotissement du Claudi au sud du village
- préserver le nord de la zone humide des Vorges.

## 6.2. OBJECTIFS

- PROLONGER l'urbanisation au sud du Claudi, en continuité de la structure urbaine
- ASSURER la continuité urbaine entre le village et le Claudi
- METTRE EN VALEUR le foncier appartenant à la commune
- PERMETTRE un aménagement maîtrisé du secteur, avec une bonne économie foncière
- PRÉSERVER la zone humide des Vorges.

### 6.3. HYPOTHÈSES

L'aménagement du secteur nécessite la viabilisation d'un chemin communal au nord-ouest, sur une longueur de 100 m environ.

### 6.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Aménagement et viabilisation du chemin d'accès vers le sud

Création d'une courte voirie interne avec placette permettant le retournement des véhicules

Liaison piétonne vers l'ouest, chemin traversant le lotissement et pouvant se prolonger par un cheminement piétons le long du ruisseau des Vorges

Implantation et orientation du bâti vers le sud, pour reprendre l'ordre caractéristique du village et optimiser l'orientation par rapport au climat

Découpage et implantation du bâti permettant une bonne économie foncière (sur les terrains constructibles)

Préservation de la zone humide, à l'ouest du secteur vers le ruisseau des Vorges. Les terrains correspondants pourront cependant continuer à être gérés comme des jardins d'agrément.

#### SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000



Le schéma de composition permet de regrouper l'ensemble des constructions en amont à l'est, avec des orientations favorables et des décalages d'implantation qui minimisent les vis à vis.

## 6.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surface totale du secteur : 0,8 ha environ

Surface de la partie non constructible (zone humide) en zone N : 3000 m<sup>2</sup> environ

Surface de la zone constructible AUb : 5193 m<sup>2</sup> (0,52 ha)

Ratio de voirie interne : 15% environ

Capacité optimale : 6 logements

Densité moyenne : environ 12 logements/hectare (15 logements/hectare voirie déduite) sur la partie constructible (zone AUb, hors zone humide) du secteur

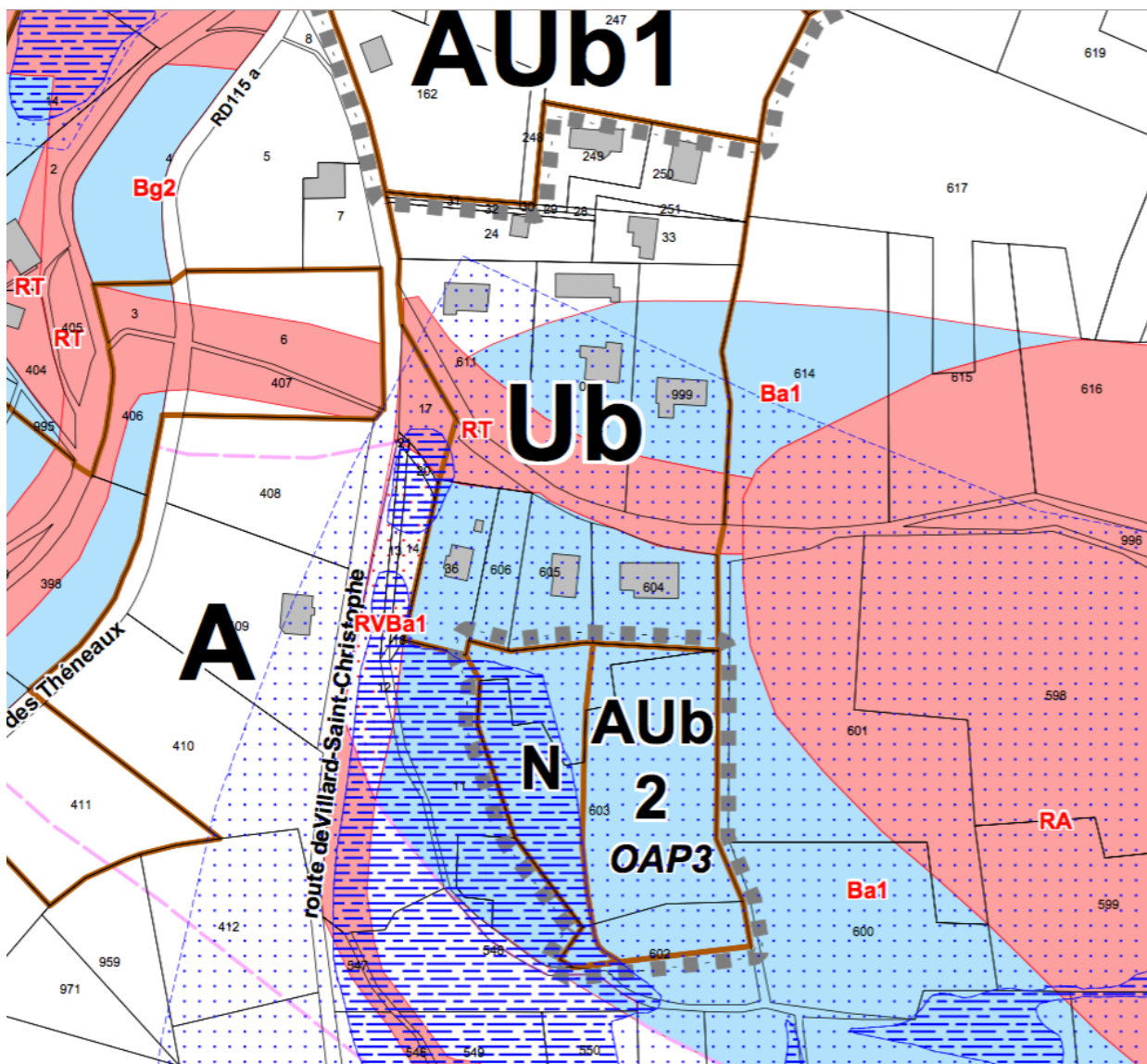
Typologie : habitat individuel.

## 6.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : zone naturelle pour la partie en zone humide, zone AUb pour la partie constructible.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre la continuité avec le lotissement voisin.

Pas d'emplacements réservés (ER).



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

## 6.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

### AGRICULTURE

Surface totale du secteur : 0,70 ha

Surfaces cultivées : 0 ha

Dont déclarées à la PAC en 2012 : 0 ha

Nature des cultures : pas d'activité agricole professionnelle

Pas d'installations agricoles à proximité

Enjeu de continuité des espaces agricoles : faible  
(pas de servitudes d'accès à d'autres terres agricoles)

Incidence globale : nulle



Carte des unités de culture déclarées à la PAC en 2019  
source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

### PAYSAGE

Le secteur sud du Claudi n'est pas visible depuis les routes tout autour. La zone humide qui longe le ruisseau des Vorges à l'ouest est bordée d'une épaisse végétation qui crée un paysage fermé.

### ENVIRONNEMENT

- Risques naturels : pas de risques naturels connus dans le secteur.

- Zone humide : la partie du secteur située en zone humide est préservée par une règle qui la rend inconstructible. Elle restera à vocation de jardins privés.

Économie foncière correcte, contribuant à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation.

### CONCLUSION

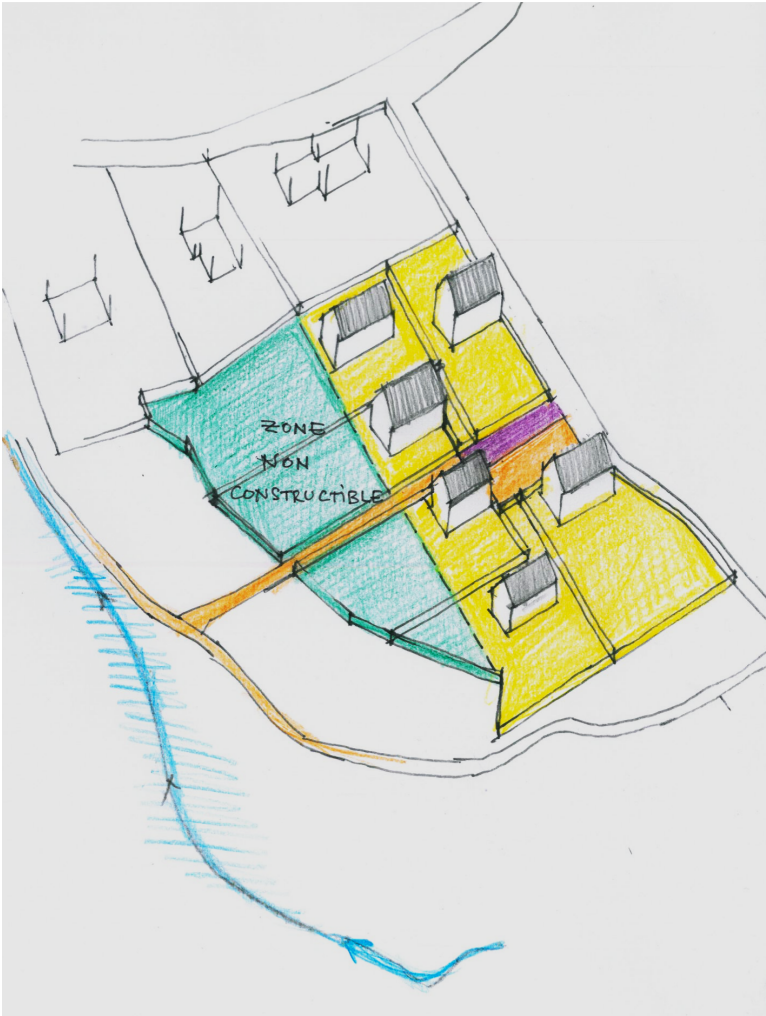
L'OAP 3 ne concerne aucun espace voué à l'agriculture professionnelle, le terrain essentiellement communal est occupé actuellement par d'anciens jardins familiaux. L'incidence de son urbanisation sur l'agriculture est nulle.

Ce secteur d'urbanisation prolonge l'urbanisation existante du Claudi dans des conditions de continuité correctes au sens de la loi Montagne. Il constitue une des rares opportunités de développement pour la commune et fait partie des secteurs de développement prioritaires, de préférence après le secteur du Pré de la Grange (OAP2).

Il n'y a pas de réduction des espaces boisés et les incidences environnementales sont négligeables.

## 6.8. SUGGESTION DE VOLUMÉTRIE ET DE DÉCOUPAGE

Les images présentées ci-après illustrent le potentiel et les principes d'aménagement du secteur concerné. Elles ont une valeur indicative et le projet opérationnel devra être apprécié en compatibilité.



OAP 3, Illustration de principe axonométrie 1/2000 environ