

Commune de
SAINT-PAUL-lès-MONESTIER
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation du P.L.U. en date du 23 juillet 2018

Le Maire,



Pièce n°3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bourg	5
1 – Etat des lieux – présentation du site et de son contexte	5
2 – Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune.....	7
3 – Le parti d'aménagement retenu.....	8
4 – La desserte du projet par les équipements et réseaux.....	9
5 – Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter.....	10
6 – Référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendus.....	11

INTRODUCTION

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.

Rappel des effets juridiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« 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 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

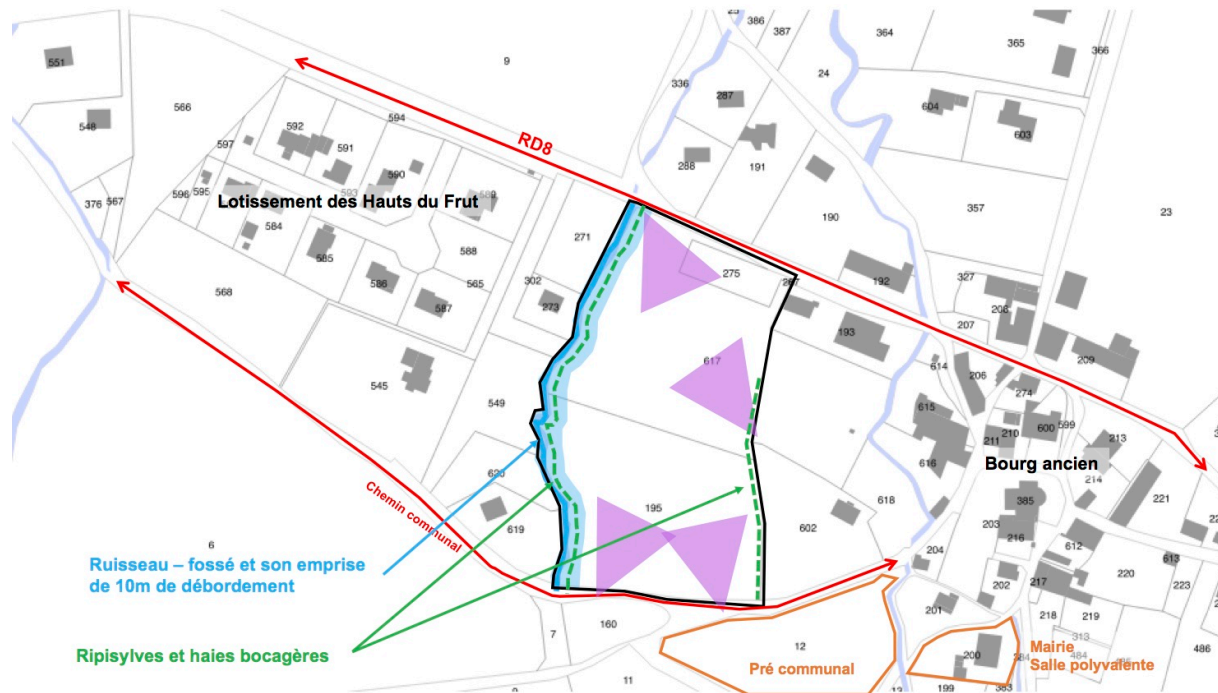
Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bourg

1 – Etat des lieux – présentation du site et de son contexte



La zone de projet se compose de 3 parcelles privées : B275, B617 et B195, d'une emprise totale d'environ 1,5Ha, qui constitue un large tènement en pente douce, en articulation entre le lotissement des Hauts du Frut à l'ouest et le Bourg historique à l'est.

Il est bordé de deux voies de communication :

- La RD8 au Nord, qui traverse le Bourg et constitue à cet endroit l'entrée ouest du Bourg. Cet axe structurant constitue le principal circuit piétonnier pour relier le lotissement au reste du Bourg.
- Le chemin communal au sud qui mène à la mairie et permet de connecter également avec la route de Ponsonnanche qui part plus au sud.

La limite ouest de la zone de projet est constituée par un ruisseau – fossé d'évacuation des eaux pluviales sur lequel un recul de précaution de 10m est appliqué au regard de son risque de débordement lié à son entretien.

Vue Nord depuis la RD8



Vue depuis le coin sud-est, en direction du lotissement



Les caractéristiques physique et paysagères de la zone de projet :

Un panorama remarquable à conserver en amont de la parcelle.



Percée visuelle sur le clocher et le Bourg



La ripisylve à l'ouest qui tend à fermer le terrain



- Un terrain en pente douce très ouvert sur le grand paysage.
- Un panorama depuis les terrains en amont, qui nécessite de porter une attention particulière à l'impact des futures constructions pour préserver ces vues.
- Des haies qui donnent du caractère et isolent des autres constructions mais limitent les vues notamment au Nord-Ouest.

2 – Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La dimension socio-économique

- Dynamiser le Bourg de Saint-Paul en proposant une offre de logements alternative à la maison individuelle dominante sur la commune, et accessible au plus grand nombre, pour accueillir de nouveaux ménages familiaux mais aussi accompagner les parcours résidentiels des habitants (personnes âgées, jeunes ménages...).
- Accompagner la dynamique résidentielle par une dynamique économique en prévoyant l'installation d'activités et/ou de services en cœur de Bourg.
- Valoriser les équipements et espaces publics existants en améliorant leur accessibilité depuis les secteurs résidentiels, et notamment la partie ouest du Bourg.
- Renforcer le maillage piéton du Bourg, générateur de lien social.

La dimension urbanistique et paysagère

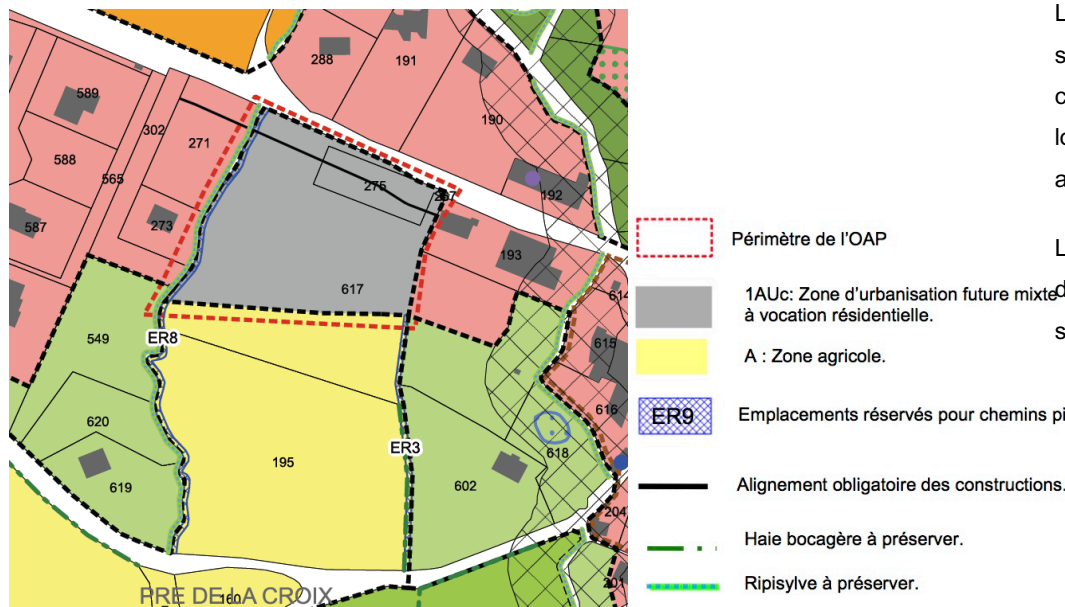
- Profiter au mieux des opportunités foncières du Bourg pour éviter l'étalement urbain.
- Affirmer la position du lotissement des Hauts du Frut comme quartier du Bourg à part entière.
- Traiter qualitativement l'entrée ouest du Bourg par la RD8.
- Valoriser le cadre de vie par la conservation de paysages ouverts et de cônes de vues.
- Optimiser les formes urbaines pour articuler les vues et l'intimité et garantir une intégration architecturale et urbaine entre le tissu dense et traditionnel du Bourg et le tissu pavillonnaire du lotissement des Hauts du Frut.
- Proposer un espace public de qualité à échelle humaine pour « donner envie », par la mise en valeur des éléments paysagers structurants (ruisseau, haies) et l'articulation entre village et campagne.

3 – Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose une greffe urbaine qui mixe activités et logements :

- Urbanisation de la partie nord de la zone de projet uniquement, sur une emprise d'environ 5800m². Le reste de la zone de projet est maintenu en zone agricole.
- Une dizaine de logements à prévoir dans une diversité de formes et de types : des appartements, du logement mitoyen, de l'individuel classique, du locatif.
- Des volumes bâtis qui s'inspirent du bâti traditionnel : implantation, volumes, orientation Nord/Sud pour optimiser l'utilisation des ressources naturelles (soleil...).
- Une voirie de desserte interne pour toutes les parcelles créées, avec aire de retournement au bout.
- La poursuite du front de rue de village sur la RD8 :
 - Sur la forme avec l'implantation de bâtiments plutôt collectifs, avec un recul qui permet d'aménager préférentiellement à cet endroit du stationnement public en bordure de l'axe, dans le prolongement du restaurant existant à l'est.
 - Sur le fond avec l'implantation en front de voie d'un ou deux bâtiments mixtes avec des logements et ou plusieurs locaux d'activités.
- La mise en valeur des éléments naturels structurants : le ruisseau et sa ripisylve à l'ouest, la haie bocagère à l'est, en les accompagnant de cheminements piétons aménagés qui permettent de connecter le lotissement des Hauts du Frut et le secteur Bourg - Mairie en alternative à la RD8.

Extrait du règlement graphique du PLU



La partie Nord de la zone de projet est classée 1AUc, avec un règlement inspiré du secteur Uc, pour accueillir une mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel du Bourg, dans un objectif de diversification des types de logements, d'optimisation du foncier et de la meilleure intégration urbanistique et architecturale avec le tissu bâti ancien.

La zone 1AUc s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui intégrera notamment les dispositions réglementaires spécifiques suivantes :

- L'obligation d'accès depuis la RD8 avec un seul point d'accès sur cet axe structurant pour toute la zone 1AUc.
- L'implantation le long de la RD8 avec un recul fixe de 10m par rapport à l'alignement.

La partie Sud de la zone de projet est classée en zone agricole A.

La haie bocagère à l'est et la ripisylve à l'ouest sont identifiées comme éléments paysagers et végétaux structurants à conserver.

2 emplacements sont réservés dans le PLU (ER3 et ER8) au bénéfice de la commune pour la création des chemins piétons qui accompagnent la ripisylve à l'ouest et la haie bocagère à l'est, pour créer des connexions entre le futur quartier et le chemin communal au sud qui permet de gagner la mairie et ses espaces publics.

4 – La desserte du projet par les équipements et réseaux

Accès :

Les futures constructions seront desservies depuis la RD8. Un seul point d'accès sur cet axe est autorisé pour créer une voirie interne avec retournement en impasse, qui desservira les constructions situées en retrait de la RD8.

Assainissement :

Eaux usées : raccordement au réseau collectif communal. La station d'épuration communale présente une capacité de traitement suffisante pour gérer les eaux usées des futures constructions.

Eaux pluviales : elles seront gérées strictement à la parcelle, à l'exception des bâtiments situés en limite de la RD8, pour lesquels un rejet au réseau public pourra être autorisé.

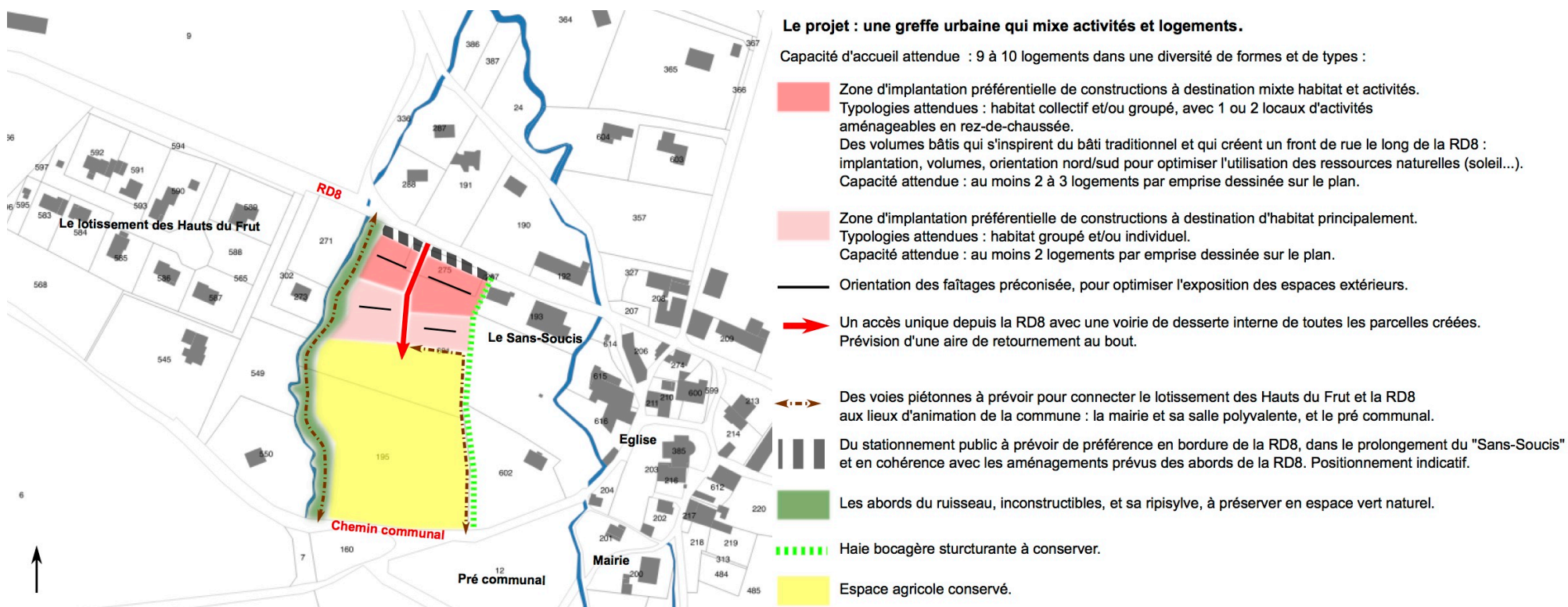
Eau potable :

Raccordement au réseau public via la canalisation qui passe sous la RD8.

Electricité :

Raccordement au réseau public qui passe sous la RD8. Le réseau public de distribution d'électricité présente une capacité suffisante pour alimenter les futures constructions.

5 – Les principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



6 – Référentiel pour les formes bâties et les typologies de logements attendus

Habitat collectif

Revel, Belledonne



Habitat mitoyen, en bande

Miribel-Lanchâtre, Trièves



Habitat unique facilement divisible

Ponsonnanche, Saint-Paul-lès-Monestier



Quartier mixte, logements et activités

Miribel-Lanchâtre, Trièves



Bâtiment mixte : logements et activités libérales

St-Vincent-de-Mercuze, Grésivaudan

