

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Valencin (38)



3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Modification n° 2

PLU approuvé le : 06/03/2017

Modification n° 1 approuvée le : 12/03/2018

Modification simplifiée approuvée le : 21/12/2020

Modification n° 2 approuvée le : 18/12/2023

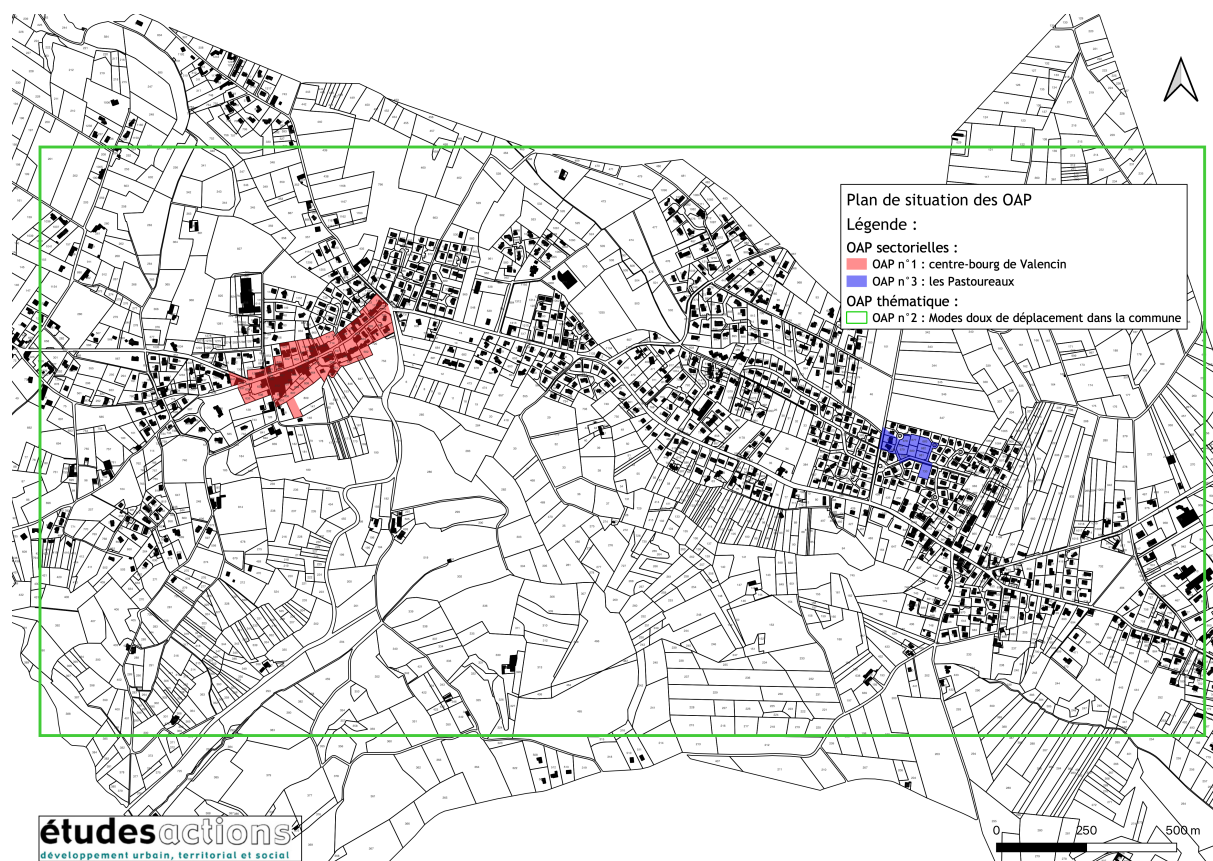
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023 approuvant la modification n° 2 du PLU

Le maire, JULLIEN Bernard

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Bernard'.



étudesactions
développement urbain, territorial et social



Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valencin sont au nombre de 3.

2 OAP sectorielles :

- l'OAP 1 : Centre-bourg de Valencin
- l'OAP 3 : Les Pastoureaux

1 OAP thématique :

- l'OAP 2 : transversale à la commune, traite de la question des voiries et des modes doux

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des objectifs de qualité du cadre de vie de secteurs et quartiers dans leur environnement naturel, urbain et paysager.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter dans leurs objectifs et non dans le respect précis du texte ou du graphisme, en amont du règlement écrit et graphique.

OAP n° 1 : Centre-bourg de Valencin

Cette OAP sectorielle vise à organiser l'espace de centralité du bourg de Valencin. L'espace perçu comme central s'étire d'ouest en est, sur environ 400 m le long de la RD53 nommée route de Lyon, dans un secteur accueillant notamment la mairie, l'église et quelques commerces et services.

1. Structure et état des lieux

Cet espace est structuré par les alignements de bâtiments de diverses époques qui à la fois dessinent la voie centrale et ouvrent latéralement sur 3 places principales qui se succèdent et rompent la linéarité :

- **une placette privée**, « entrée de village », sur laquelle se présente un restaurant (aujourd'hui fermé) et l'accès à une grande propriété à l'ouest. Cette placette, en rupture de seuil avec la voie, se présente sous la forme d'un parking privé désaffecté. Une partie servait aussi de terrasse au restaurant.
- **la place et le parking de la mairie** ouvrent la perspective de la route de Lyon vers le nord. Façades orientées au sud, la mairie, la police municipale et la bibliothèque forment sur cette placette en deux parties distinctes une entité forte de centralité.
- **la placette de l'église et du foyer Montagnon** forme la 3^{ème} ouverture le long de la route de Lyon. De même que les places précédentes, elle accueille des parkings d'usages divers. Des commerces y sont implantés dont certains récemment.

Sur le trottoir sud, un long alignement de bâtiments datant du XIX^{ème}, voire début XX^{ème}, relie la placette de l'église à celle de l'entrée de village. À noter que cet alignement comprend plusieurs bâtiments désaffectés : ancien entrepôt des cars Faure dont la déconstruction pourrait être une opportunité de requalification urbaine, ancienne boulangerie et ancien restaurant. Un nouveau parking public a été récemment aménagé à l'arrière du foyer Montagnon et de l'église.

Sur le trottoir nord, l'alignement de bâtiments anciens ou récents et de clôtures est plus hétéroclite et fragmenté. On note sur cet alignement la présence de trottoirs étroits en l'état ainsi que la présence de parkings dans les interstices bâtis.

2. Aménagements à programmer

Identification de l'espace public de centralité

Sur l'ensemble de l'espace de centralité (en jaune sur le plan), public ou privé, un traitement, voirie comprise, a été récemment réalisé. Sur toute la longueur, une zone au revêtement uniformisé, aux seuils et aux largeurs de voies corrigées permettrait d'identifier mieux cet espace de centralité. Ce traitement doit aussi prévoir la gestion du cheminement piéton ou cycliste, des accès aux services et commerces, des carrefours présents et des parkings.

A minima, il s'agirait de travailler à la valorisation des places existantes : places de la mairie et de la police municipale (secteur 2) et devant le foyer Montagnon et l'église (secteur 3). Aussi, bien que privé, l'espace d'entrée de village (secteur 1) doit être ouvert au public pour l'accès aux commerces, services et logements futurs. Son traitement serait à rapprocher de celui des espaces publics plus que d'un espace privatif. A défaut, un espace public pourrait être envisagé.

Opportunités de requalification

Secteurs A1 et A2

Il s'agit d'un espace stratégique de **renouvellement urbain et de centralité**. Comme déjà évoqué, ces secteurs comprennent un entrepôt désaffecté qui jouxte un bâtiment accueillant un commerce désaffecté (ancienne boulangerie) et logement, et plus à l'ouest le bâtiment accueillant le restaurant (fermé).

Le renouvellement urbain de ce secteur permettrait :

- la construction cumulée d'une **trentaine de logements** et de locaux à usage de service et de commerce en rdc
 - o environ 38 logements collectifs ou intermédiaires dans deux ou trois bâtiments R+2 maximum sont possibles, dont 8 locatifs sociaux.
 - o commerces ou services ouverts au public en rdc
 - o recomposition du bâti autour d'une placette à créer
 - o création d'un front bâti structurant la placette afin de prolonger la perception de la centralité le long de la route de Lyon
- la requalification en espace ouvert au public de la placette d'entrée de bourg de part et d'autre du chemin des Guyottes
- élargissement du chemin des Guyottes
- aménagement des carrefours entre la RD53 et : le chemin des Guyottes, le chemin des Fresnes et la rue Jean Bujard

Autres secteurs

De façon générale, le périmètre de l'OAP comprend des parcelles bâties de différentes époques, du 19^{ème} siècle jusqu'à récemment. La pression urbaine rend ces espaces potentiellement mutables au gré des ventes ou des successions.

Le renouvellement urbain sur ces secteurs doit respecter voire renforcer la perception du centre bourg : plus dense, respect de ses alignements et de ses ruptures au niveau des placettes, déplacements multimodaux, circulation apaisée.

Sur le secteur B :

- secteur densifiable ; jusqu'à 14 logements collectifs ou intermédiaires en cas de renouvellement total
- commerces ou services ouverts au public en rdc en complément de l'offre existante entre la mairie, le tabac, la superette et la boulangerie
- composer un front bâti structurant l'espace public (en retrait de la RD)
- préserver la végétation arborée présente en front de rue
- élargir l'impasse du village afin de permettre une circulation à double sens et la desserte des parcelles en dents creuses situées vers le nord dans le cas d'une urbanisation future éventuelle du centre-bourg

Sur le secteur C :

- secteur densifiable ; jusqu'à 6 logements collectifs ou intermédiaires en cas de renouvellement total
- commerces ou services ouverts au public en rdc en complément de l'offre existante entre la mairie, le tabac, la superette et la boulangerie
- composer un front bâti structurant l'espace public (sur la RD et sur les places)
- préserver la végétation arborée présente en fond de parcelle

Secteur D (rajouté lors de la modification n° 1 du PLU) :

- secteur potentiellement urbanisable, environ 7 à 10 logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires souhaités ; 10 étant un maximum compte-

tenu des conditions de desserte et des enjeux d'intégration paysagère ; hauteur R+1 maximum

- 2 accès sont nécessaires, à relier par une voie interne à l'opération, au niveau du chemin des Guyottes et de l'impasse de la ruelle
- les logements seront implantés sur la partie nord jouxtant le bourg, en rapport avec les accès et la voie interne de desserte prévus,
- la partie sud sera dédiée aux espaces verts ou bassins paysagers nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- un (ou plusieurs) accès piétons reliant le secteur au centre bourg est à créer ou requalifier

3. Mode opératoire

Aménagements

Progressivement, la commune a engagé la requalification de la voirie et des espaces publics ou ouverts au public, soit dans leur ensemble, soit par tranche.

Des carrefours existants ont été aménagés, en lien avec le conseil départemental gestionnaire de la RD.

Voirie nouvelle ou élargissement

Une emprise large de 8 m pour le chemin des Guyottes et le chemin des Fresnes serait confortable. Cette emprise comprend la chaussée (multimodale) et ses abords (dédiés aux modes doux et aux aménagements paysagers).

Bâti et végétaux existants

L'OAP mentionne du **bâti existant qui structure la traversée du centre bourg** et le rend perceptible par opposition aux séquences pavillonnaires périphériques. Ce bâti est à conserver et valoriser. En cas de réhabilitation, extension ou renouvellement urbain, le projet doit s'inscrire dans cet objectif de lisibilité et valorisation du centre bourg et de sa traversée.

Elle mentionne également du **bâti existant, dit « autre bâti existant », désignant l'ensemble du bâti situé en front de rue et en fond de parcelle ne participant pas à la structure de la traversée du centre bourg**. Ce bâti désigné comme non structurant est ainsi potentiellement destructible et requalifiable à condition que les nouvelles constructions envisagées respectent les notions de front bâti structurant et d'alignement sur rue au niveau de la traversée du bourg.

De plus, le règlement exige déjà que les constructions et utilisations nouvelles ne puissent pas contribuer à la disparition totale du **caractère boisé ou arboré existant** ; une part significative de ces boisements, haies ou végétaux doit être conservée et intégrée au projet d'aménagement. L'OAP attire tout particulièrement l'attention sur les espaces végétalisés de qualité en bordure de RD ; s'ils ne sont pas affectés par un enjeu d'alignement du bâti ou d'implantation de commerces ou services, ils sont à conserver et valoriser.

Eléments remarquables identifiés

La PLU identifie 3 éléments remarquables dans ce périmètre : l'église qui était déjà identifiée, la bascule et la villa Beauséjour qui ont été nouvellement identifiées. Ils sont dotés de prescriptions spécifiques annexées au règlement écrit.

Phasage

La déconstruction de l'entrepôt et du restaurant permettrait de réaliser les travaux de voirie et notamment l'intersection de la RD avec le chemin des Guyottes.

Réseaux

Alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, collecte des eaux pluviales et alimentation électrique sont présents en bordure du site. L'éclairage public, présent sur le site serait à renforcer au droit des jonctions de voirie.

Environnement, risques

Le secteur n'est pas concerné par des risques particuliers. Néanmoins à proximité de la RD, les logements créés devront tenir compte de la réglementation acoustique.

PLU / SCoT / PLH

Classement AUa (secteurs urbanisables sous conditions) ou Ua.

Ce projet s'inscrit dans la perspective de produire au moins 15% de logements collectifs dans la commune, prescrite par le SCoT.

Ce projet s'inscrit dans la perspective de produire, sur la période 2022-2024, au moins 8 logements locatifs sociaux, inscrite au Programme Local de l'Habitat (PLH) de Collines Isère Nord Communauté (CINC).

Classement AU : extension à plus long terme du centre bourg vers l'ouest.

Emplacement réservé : pour matérialiser les voies et espaces publics.

Montage

Les programmes immobiliers seront réalisés par des opérateurs privés ou publics.

La commune peut prendre appui sur des opérateurs fonciers ou aménageurs, pour préparer ou conduire des opérations futures.

AFU (Association Foncière Urbaine) ou opérations d'ensembles associant les propriétaires concernés sont possibles, excluant les constructions individuelles (sauf extension ou annexe) pour garantir une densité d'occupation suffisante.

Une taxe d'aménagement majorée est possible par secteur à définir, par délibération du conseil municipal, notamment pour contribuer au financement de la voie et du carrefour, nécessaires et liés à l'urbanisation du secteur A.

Première approche financière (secteur A, faite en 2017)

Nombre de logements :	30 à 34 dont 8 logements sociaux (secteur AUa)	Densité (log/ha) :	40-60	Coût d'aménagement approximatif par logement :	15 000 €
------------------------------	--	---------------------------	-------	---	----------

Énergie :

Il s'agit d'autoriser toutes les initiatives qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments : isolation par l'extérieur, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïque, etc.

Aussi, la question de l'orientation des constructions nouvelles est à justifier en regard de ces objectifs.



OAP n° 2 - Modes doux de déplacement dans la commune

Cette OAP a pour principal objectif la rationalisation et l'organisation des modes de déplacements doux dans la commune. Elle veille aussi à l'intégration des modes doux dans le tissu existant et futur.

1. Structure et état des lieux

La structure urbaine de Valencin s'étire le long de la RD 53 sur plus de 2,5 km. Il s'agit ici d'organiser et de développer les modes de déplacements se prolongeant vers l'est, vers le secteur du Fayet ainsi que les déplacements sur le plateau, au nord de la RD.

Le long de la RD, on note une grande discontinuité des traitements, notamment l'absence de trottoir sur certaines portions.

On note aussi de nombreuses discontinuités dans le traitement des cheminements piétons secondaires.

Pour les itinéraires de loisir, l'offre peut être complétée.

2. Aménagement à programmer

- L'itinéraire cyclable (1) qui emprunte les voies.
- Des portions de trottoirs à réaliser le long de la RD.
- Sécurisation des arrêts bus.
- Les cheminements piétons au départ de l'école, vers les lotissements, sont à conforter voire compléter, notamment au Pas des Lavandières. Ils pourraient être prolongés en direction du gymnase, du terrain de sport pour aboutir dans le centre bourg de Valencin.
- Les carrefours (4) sont à aménager, soit pour les sécuriser, soit pour les compléter d'accès nouveaux (école vers étang, Le Fayet, ...).
- Les itinéraires de loisirs, notamment ceux dans le vallon autour de l'étang sont à relier aux balcons (versant sud) par la création de sentiers nouveaux dont certaines amorces existent.

3. Mode opératoire

Aménagements

Il s'agit essentiellement de voiries ou chemins de différentes typologies : routière, cyclable et piétonne ou mixte.

Voirie

L'ensemble des cheminements se situe ou devra se situer principalement sur le domaine public ou en bordure. Des emplacements sont réservés au PLU pour des voies ou chemins à créer.

Des servitudes ou des conventions de passage sur domaine privé sont possibles.

Réseaux

Les travaux de voirie seraient l'occasion de renforcer ou d'améliorer les réseaux souterrains existants.

L'éclairage public, présent sur le site, serait à renforcer sur la longueur de l'itinéraire cyclable et notamment au droit des jonctions de voirie nouvelles ou existantes. Eclairage nocturne ?

Environnement, risque

Le secteur n'est pas concerné par des risques particuliers. Seuls les cheminements de loisir traversent par endroits des secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, faible, moyen ou fort.



OAP Modes doux

Légende :

Entrée de ville

Discontinuité du tissu urbain

Carrefour à aménager

Trottoir à créer

Trottoir à réaménager

Itinéraire cyclable à sécuriser

Liaison piétonne à créer

Liaison piétonne à réaménager

Itinéraire piéton existant

100 m

Décembre 2015

étudesactions
développement durable territorial social

OAP n° 3 : les Pastoureaux

Il s'agit d'un tènement libre important nécessitant une maîtrise du programme et des intentions d'aménagement.

1. Structure et état des lieux

Ce secteur représente 4 900 m² (parcelles urbaines non bâties).

Il se situe dans un environnement pavillonnaire proche du Fayet où se situe le groupe scolaire communal.

2. Aménagements à programmer

L'OAP fixe des objectifs de qualité du cadre de vie de ce futur quartier dans son environnement naturel, urbain et paysager, à savoir :

- **la prise en compte du ruissellement de versant.** Le terrain est en pente douce vers l'ouest ; outre le maintien d'espaces de pleine terre évitant l'artificialisation, des aménagements favorables à la rétention et à l'infiltration des eaux sont à promouvoir : noue, fosse végétalisée, plantations adaptées Les clôtures et aménagements d'accès ne doivent pas faire obstacle à l'infiltration et à l'écoulement des eaux.
- **la préservation d'une trame verte et bleue** voire sa restauration progressive vers l'ouest, en partie urbanisé. Cela consiste à maintenir une continuité entre les espaces de pleine terre publics, collectifs ou privés, en maintenant notamment une relative porosité des clôtures pour la petite faune. Cette trame verte et bleue participe par ailleurs, à son échelle, à la préservation de la ressource en eau et à la lutte contre le réchauffement climatique.
- **la mise en réseau d'espaces publics ou collectifs éco aménagés dans le quartier**, à proximité de l'école, accessibles aux habitants du secteur et du quartier.
- **la maîtrise de l'urbanisation dans un environnement pavillonnaire.** Il s'agit de mieux organiser l'implantation du bâti au sein du périmètre ; les logements nouveaux sont répartis en tenant compte de l'environnement pavillonnaire et de la structure de voirie existante. 6 à 8 nouveaux logements possibles, répartis en 2 îlots distincts, desservis chacune par une voie.
- **la promotion des modes doux de déplacement.** La création de nouvelles voies de circulation automobile n'est pas nécessaire. Par contre, le maillage piétonnier doit être développé pour promouvoir les liaisons entre le Fayet et le bourg, l'accès au groupe scolaire, les liaisons internes au secteur.

3. Mode opératoire

Aménagements, programmes

- Sur le secteur A : 3 ou 4 logements
- Sur le secteur B : 3 ou 4 logements

Réseaux

AEP, EU, EP et alimentation électrique sont présents en bordure du secteur.

Environnement, risque

Le secteur est concerné par un aléa de ruissellement de versant.

Montage

AFU et opérations d'ensemble associant les propriétaires concernés ou constructions individuelles

PLU / SCoT

Classement Ub au PLU.

Énergie :

Il s'agit d'autoriser toutes les initiatives qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments : isolation par l'extérieur, capteurs solaires thermiques ou photovoltaïque, etc. Aussi, la question de l'orientation des constructions nouvelles est à justifier en regard de ces objectifs.

