

3 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## SOMMAIRE

<b>A. Introduction</b> .....	p.2
<b>B. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et localisation</b> .....	p.3
<b>C. Orientations d'aménagement</b> .....	p.4
- C1. OAP patrimoniale Village .....	p.4
- C2. OAP Secteur Sert .....	p.9

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 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.1151-1 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 Passins).

“ 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. ”

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 de Pont en Royans.

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 un 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 de Pont en Royans sont organisées en 3 parties :

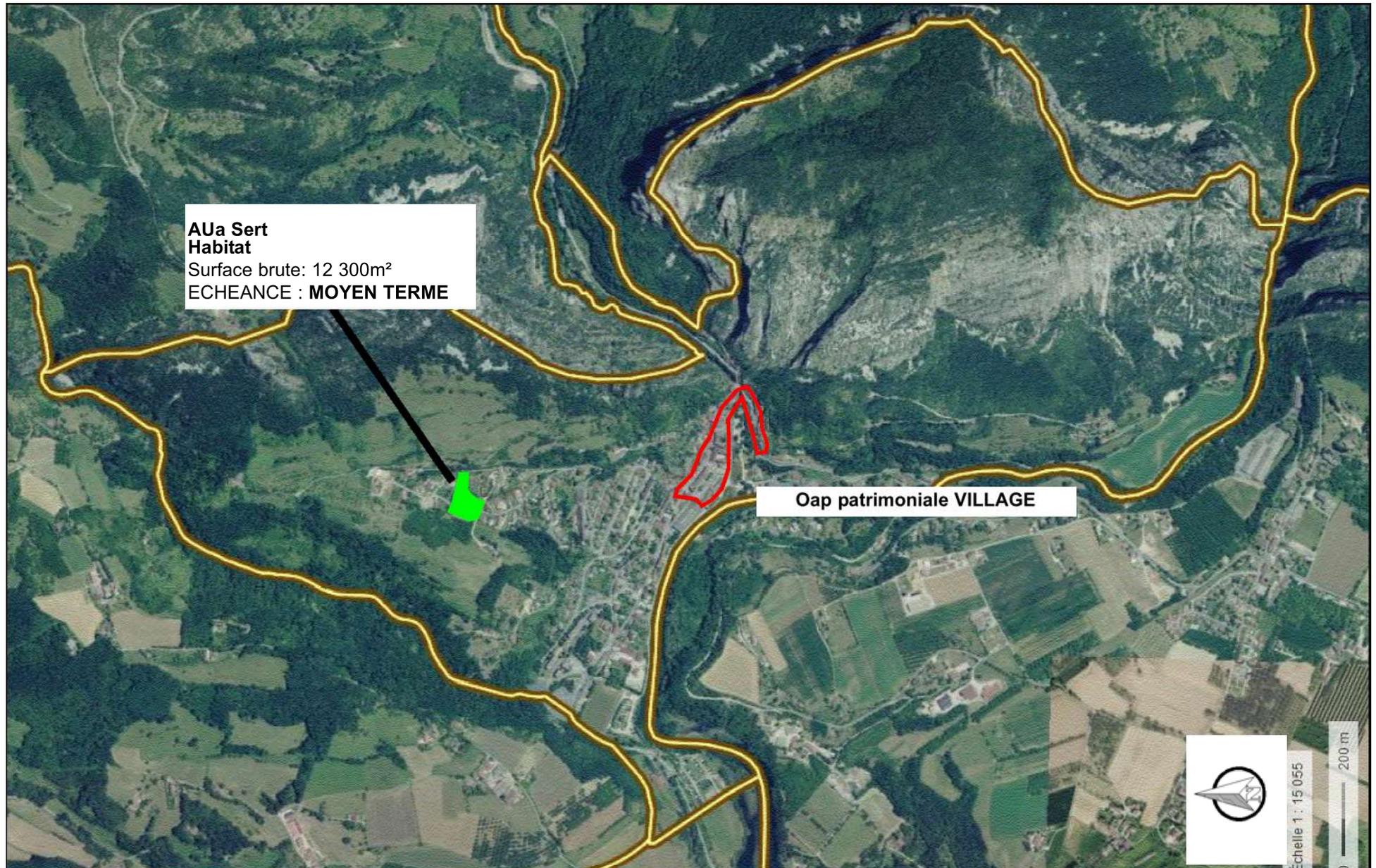
- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement patrimoniales concernant le village ;
- un troisième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser AUa du Sert, principal secteur de nouveau projet urbain.

### Repérage des 2 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrits des orientations particulières sur les 2 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur du vieux village : en lien avec le paysage urbain caractéristique de Pont en Royans, c'est un espace privilégié de découverte du patrimoine architectural de la commune et de liaison vers les espaces touristiques, il nécessite à cet égard une réflexion sur la protection nécessaire des bâtiments patrimoniaux.
2. Le secteur du Sert, secteur d'extension urbaine du village où des espaces restent enclavés par l'urbanisation récente et où une organisation afin d'optimiser l'utilisation du foncier est souhaitable.

Le secteur du Sert correspond à l'ensemble des zones à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.



La richesse du site du village, autant que sa densité, impose de considérer son héritage patrimonial de façon globale. Dans le cadre du PLU, la volonté municipale de protection est traduite à travers des prescriptions réglementaires avec la création d'une zone spécifique Uap et des OAP patrimoniale lui correspondant.

S'il s'agit de préserver et de valoriser des "séquences urbaines" (réseau de ruelles, parcellaire. . .) ou des ensembles typologiques, dans une politique d'ensemble cohérente, des points essentiels, nécessite une vigilance particulière de protection.

#### ■ Les objectifs généraux :

*Préserver le patrimoine architectural du village*

- identifier les éléments participant de l'identité patrimoniale forte du village ;
- maîtriser les évolutions du bâti identitaire de la commune;

*Protéger le potentiel touristique lié au site inscrit*

- Encadrer les aménagements nécessaires dans le cadre d'un site à fort potentiel touristique ;
- Pérenniser la conservation des éléments patrimoniaux clés ;
- Protéger l'image urbaine globale du village ;
- Poursuivre la mise en valeur d'un cadre urbain notablement attractif pour l'activité touristique.

*Protéger le cadre de vie*

- Eviter la perte d'identité urbaine du village;
- Eviter les opérations source de fracture paysagère ;
- Favoriser les projets d'aménagements de qualité dans le pôle urbain du village.

#### ■ Les objectifs spécifiques :

*Identifier géographiquement les éléments du bâti à forte valeur patrimoniale*

- Mise en place d'une cartographie issue des études existantes ;
- Associer cette cartographie au règlement du PLU.

*Doter la commune d'un outil réglementant les aménagements possibles sur les bâtiments patrimoniaux identifiés*

- Adopter dans le PLU des prescriptions réglementaires de préservation des éléments à protéger

### Les points d'appuis

- Site inscrit bénéficiant d'une expertise de longue date ;
- Sensibilisation existante des habitants à la valeur de leur patrimoine bâti ;
- Densité de la localisation des éléments à protéger ;
- Activité commerciale existante fortement liée à l'activité touristique issue de cette richesse patrimoniale ;
- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées, la protection ne doit empêcher l'évolution d'un secteur en déshérence commerciale;

#### ■ Les principes d'action:

L'objectif de l'OAP patrimoniale est de permettre d'encadrer les travaux de réhabilitation ou de rénovation du bâti du centre village grâce une protection efficace et réglementaire des éléments patrimoniaux qui font la richesse architecturale du lieu et concourent grandement à son attractivité touristique.

Si l'action d'aménagement ne doit pas être bloquée dans le cadre d'un lieu d'habitat appelé à remplir son rôle de requalification urbaine en accord avec le PADD, des éléments identifiés et de grande valeur doivent être protégés de la destruction éventuelle ou de dégradations involontaires par des rénovations inconsidérées.

#### ■ Les actions :

##### - Identification des bâtiments concernés

S'appuyant sur les études déjà réalisées complétées par le diagnostic du PLU, un repérage des bâtiments présentant un intérêt patrimonial a été réalisé Ce repérage a été intégré au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

##### - Recensement des éléments méritant une protection

Pour chaque bâtiment identifié, les éléments à préserver on été listés et clairement définis.

##### - Traduction réglementaire de cette protection

La préservation des éléments protégés a été intégrée au règlement écrit au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, la rendant ainsi opposable au tiers et lui donnant un caractère juridique prescriptif.

### **Préservation des maisons médiévales**

Le bourg conserve, notamment à l'est de la Tour de l'Horloge, de nombreux vestiges médiévaux qu'il convient de préserver au mieux. On veillera notamment, en cas de restauration, à conserver le sens des volumes (et des rapports pleins/vides en élévation), les niveaux, et dans la mesure du possible à maintenir en place les structures anciennes (évier, cheminée, etc).

### **Décors de façades**

Les éléments de décor participent notablement et à leur échelle, à la qualité de l'architecture urbaine. Le traitement des façades sur rue nécessite notamment une attention particulière.

### **Ciment moulé**

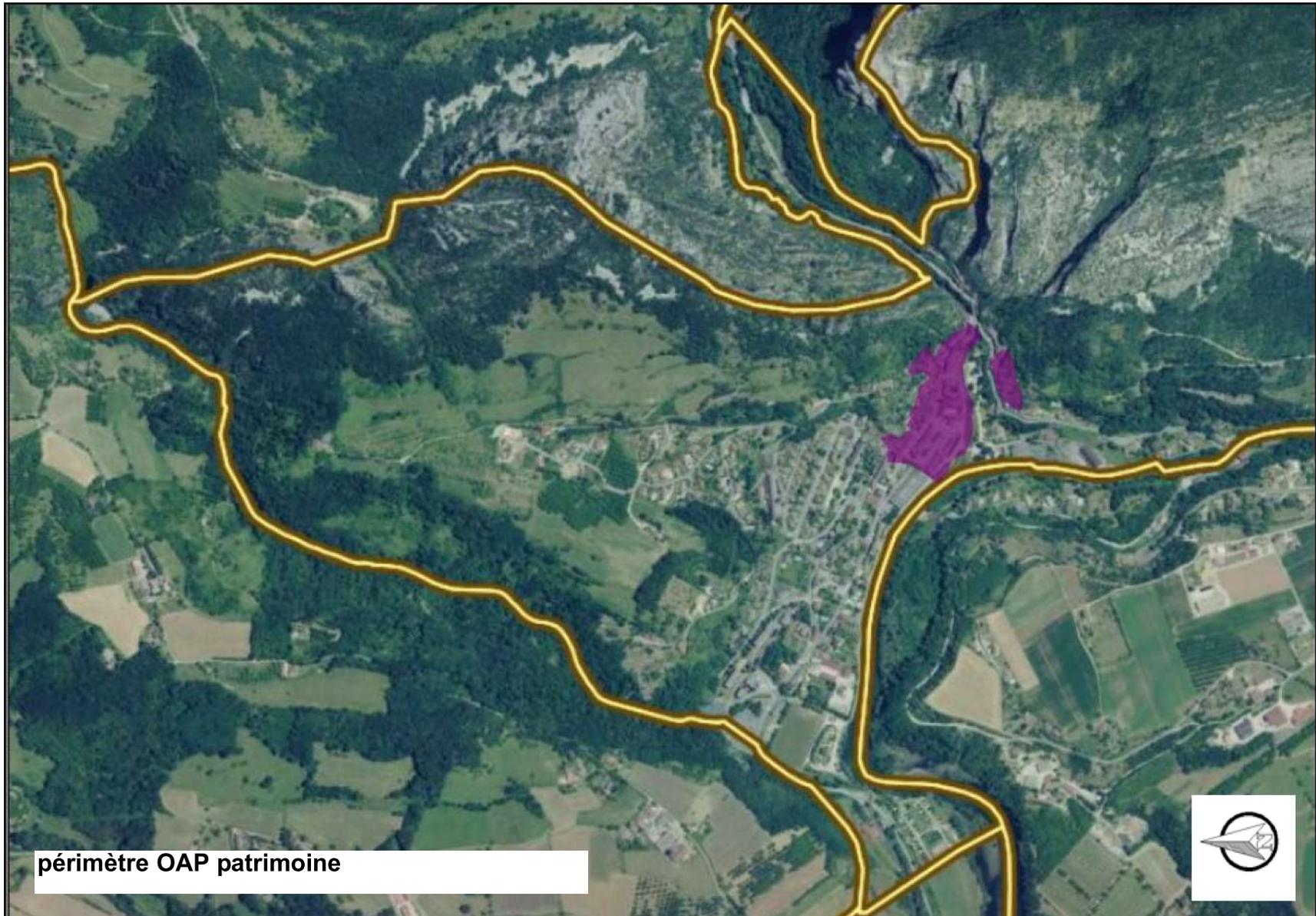
D'autres façades présentent des décors en ciment moulé de qualité, ou des devantures de commerce intéressantes à préserver.

### **Ferronnerie**

De nombreuses façades, se sont dotées dans le courant du 19ème ou du 20ème siècle, d'éléments de ferronnerie (garde corps, lambrequin), à la finesse remarquable qu'il convient de préserver.

### **Percements**

- Ouvertures médiévales : conserver les proportions et les vestiges des structures anciennes (piedroits, linteau, appui, allège, etc, y compris dans le cas d'une ouverture condamnée). Tout percement nouveau dans les façades médiévales conservées sera soigneusement étudié.
- Baies de boutique : on veillera à conserver la lisibilité de ces grandes ouvertures (à arcades ou à plate-bande) notamment en cas de réaffectation pour des programmes non commerciaux (logement).
- Autres façades : la plupart des facades courantes étant ordonnancées, on choisira, si nécessaire, de percer de nouvelles ouvertures à l'aplomb des baies existantes, en respectant leur proportion de rectangle vertical.
- Portes : Certains vantaux de portes méritant d'être conservés font l'objet d'une protection au travers du règlement. Pour le reste, on veillera à conserver, en cas de changement du vantail, la typologie existante (généralement une porte haute à imposte vitrée, trait caractéristique des maisons de la Grande Rue par exemple).



périmètre OAP patrimoine

## 1. Contexte

### ■ Justification de l'OAP

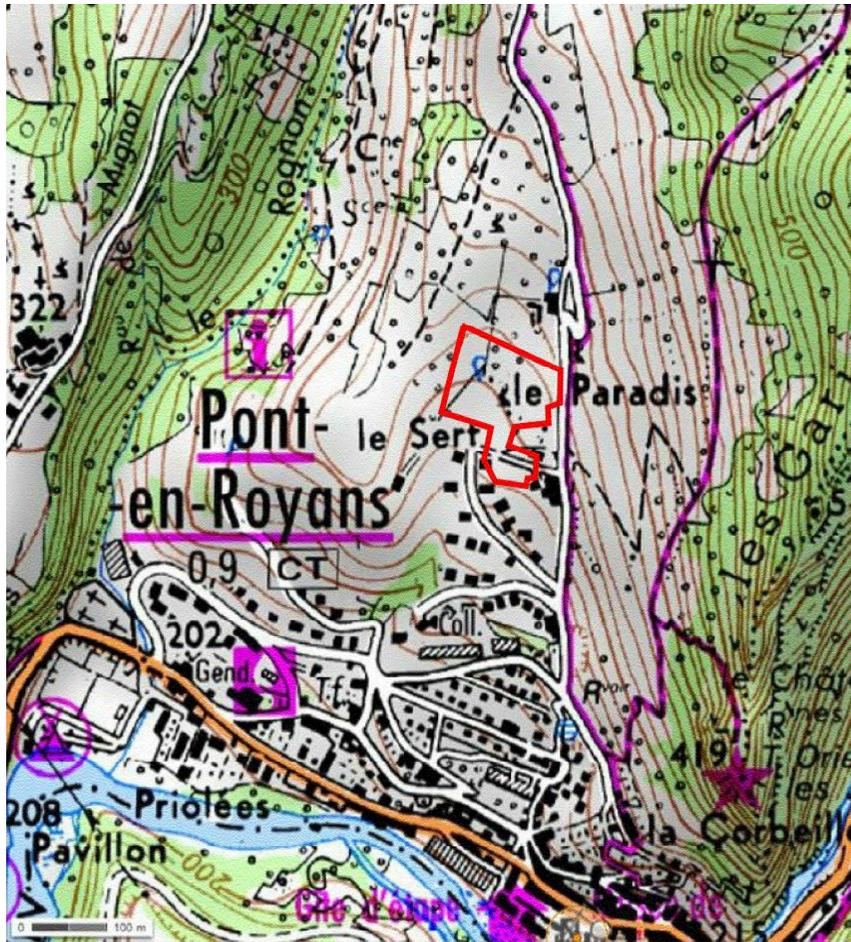
#### Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Organiser l'optimisation des zones de future construction
- Offrir une palette élargie de type d'habitat
- Poursuivre et densifier l'aménagement du secteur du Sert.
- Favoriser l'activité des commerces de proximité.

#### Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Conforter et développer le pôle du principal quartier résidentiel récent de la commune.
- Valoriser les espaces vert dans les zones résidentielles.
- Dessiner une organisation claire pour mieux valoriser le secteur concerné.
- permettre une intégration optimale de l'urbanisation nouvelle (stationnements, accès, limitation des nuisances).

■ Localisation



## ■ Enjeux

### Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique en dernière dents creuse disponible dans le secteur.
- Tissu urbain résidentiel existant et clairement identifié sur le territoire communal.
- Foncier disponible et bon potentiel foncier privé à moyen terme.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.

### Les contraintes

- Impact paysager depuis les vues lointaines à intégrer.
- Présence d'un risque faible de glissement de terrain.
- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).

<b>Zonage PLU / Surface</b>	1.23 ha en AUa dont 9 180 m <sup>2</sup> utilisables une fois ôtées les voiries existantes
<b>Biodiversité</b>	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude
<b>Agriculture</b>	Zone partiellement en verger de noix (4 980m <sup>2</sup> ) située dans l'aire de l'AOC Noix de Grenoble. L'exploitation est cependant rendue difficile par la situation enclavée au cœur d'une zone d'habitat
<b>Gestion de l'eau et réseaux</b>	Terrain en pente vers le sud. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
<b>Paysage et patrimoine</b>	Cette zone est une enclave non urbanisée située entre deux lotissements d'habitat individuel. De type pavillonnaire, il s'agit d'une urbanisation relativement lâche présentant une densité faible. Son orientation plein sud est favorable à l'utilisation d'énergie renouvelable.
<b>Risques et nuisances</b>	Le secteur est contraint par la présence d'un risque faible de glissement de terrain
<b>Mobilité et mode doux</b>	La zone est accessible notamment par <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le chemin communal dit « route du Paradis »</li> <li>- Le chemin communal dit « route du Réservoir »</li> </ul>

## 2. Présentation de l'OAP

Situé dans l'extension Nord du village, desservi par la route du Paradis et le chemin du réservoir, ce secteur d'une surface de l'ordre de 1.23 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain résidentiel s'étant développé par phases successives d'opérations de lotissement d'habitat individuel.

Afin de d'optimiser l'utilisation de surface par d'urbanisation en freinant cette forme d'habitat, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Nord du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

### ■ Les principes :

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

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone AUa1 est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Préserver la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Mise en place et renforcement 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.
- Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération.
- Conduire un projet visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les impacts sur l'environnement.

**■ Typologie de l'habitat :**

- petit collectif ou habitat groupé.

**■ Constructions et performance énergétique :**

- Les nouvelles constructions présenteront des données « écoresponsable » à l'opération avec :
  - le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
  - la conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
  - un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces verts permettant de créer des zones de plein air.

**■ Circulation et espace commun :**

- Desserte par le chemin communal existant aménagé et préservant l'accès aux parcelles agricoles situées à l'ouest du secteur.
- Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espace commun pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.

Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces communs à créer. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements incluront des circulations douces et des espaces de stationnements. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles. Les aires de stationnements seront paysagées. Des liaisons douces internes à l'opération permettront également la liaison avec le réseau viaire existant.

**■ Traitement paysager :**

- La transition entre les opérations futures et le bâti existant sera progressive et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité).
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un quartier à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

**■ Superficie résiduelle et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :**

zone AUa : 8500 m<sup>2</sup> ; nombre de 20 logements minimum imposé.

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.

**■ Equipement public préalable :**

L'aménagement de la voirie communale d'accès est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

