



Commune de **VASSELIN**
(département de l'Isère - 38)

Projet de révision allégée n°1
OAP 1 Pré Marais
Corrections avant / après

Plan Local d'Urbanisme

Aout 2024

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



PLU élaboré sur la base des dispositions législatives antérieures au décret du 28 décembre 2015

*Se reporter au tableau inséré en annexe informative pour la concordance entre les anciennes dispositions législatives et les dispositions actuelles
Sont indiquées sous la référence « nouvelle codification » les dispositions faisant référence aux articles du code de l'urbanisme modifiés suite au décret du 28/12/2015.*



Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

PLU approuvé par le Conseil Municipal
approuvant en date du :

8 Février 2017

Certifié conforme et annexé à la délibération du
Conseil Municipal approuvant la procédure de
Révision allégée n°1 du PLU en date du :
XXX

Monsieur le Maire

La commune de Vasselin a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixées dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement certains secteurs de son territoire, dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme, et **opposables aux tiers en termes de compatibilité.**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

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 mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code.

L123-1-4 du Code de l'urbanisme

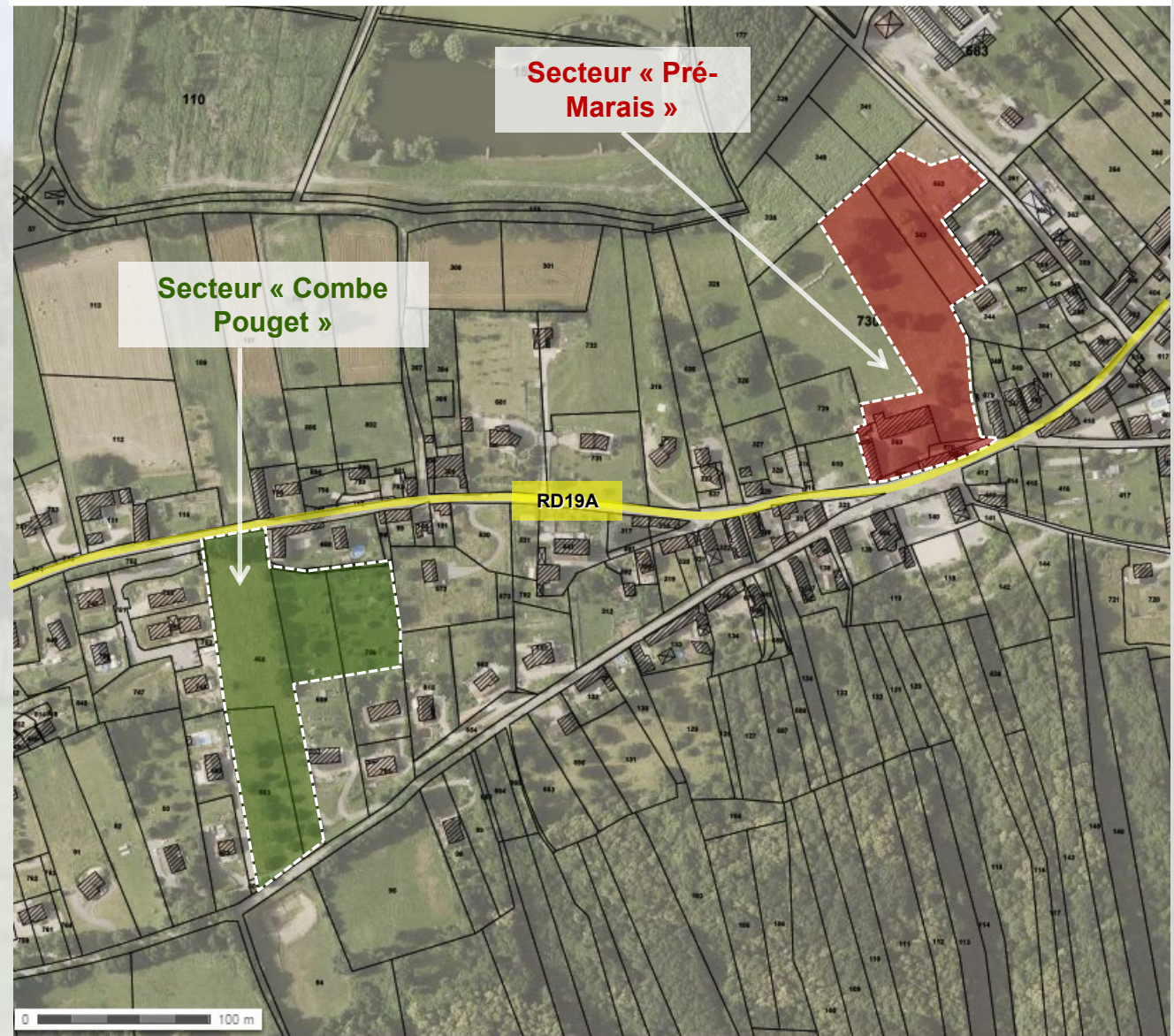
OAP de Vasselin

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent ainsi sur le territoire de Vasselin :

- 1 OAP, qui concerne le secteur dit de « Pré-Marais », ~~classé en zone 1AU, et d'une surface d'environ 1,05 ha englobant la zone 1AU ainsi qu'une portion de la zone Ua (périmètre changé)~~

- 1 OAP sur le secteur de Combe Pouget, classé en A au PLU

Secteurs faisant l'objet d'OAP sur Vasselin



~~A supprimer~~

- Nouvelle écriture

SECTEUR PRÉ-MARAIS

Privilégier la mixité de l'habitat

Secteur le plus stratégique de développement (situé en cœur de village, proche des principaux équipements, dont l'école), l'objectif de l'aménagement sera de proposer une diversité dans l'offre de logements. Au total, la zone devrait accueillir environ 10 à 15 logements.

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- ✓ Par l'implantation de **logements de type intermédiaire*** sur la partie la plus proche du cœur de village
- ✓ Par l'implantation de **logements de type individuel**, au Nord du secteur

DIVERSIFICATION EN TERMES DE MIXITÉ SOCIALE

- ✓ Favoriser la mixité sociale dans l'offre en logements, en un minimum de **créant 20 % de logements locatifs sociaux (type PLS et/ou PLUS)** dans le futur programme de logements ~~(au titre de l'article L123-1-5-II du C.U)~~

Privilégier la densité de l'habitat

- ✓ Par une densité d'environ **25-35 logements/ha** sur le secteur qui accueillera les **logements de type intermédiaire* (minimum de 6 logements)**
- ✓ Par une densité d'environ **10-15 logements/ha** sur le secteur qui accueillera les **logements de type individuel**

Au total la zone devrait accueillir 10 à 15 logements.

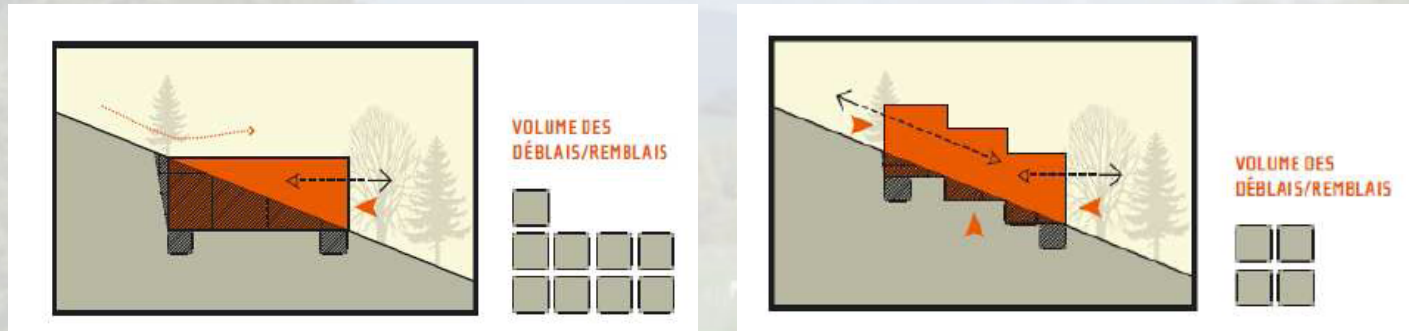
* Un volume accueillant 2 à 4 logements (avec une entrée indépendante par logement)

Intégrer ces nouveaux logements dans le paysage urbain de la commune

EN TERMES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, l'implantation des logements de type intermédiaire sur la partie la plus proche du tissu dense du centre-bourg favorisera une meilleure accroche avec le cœur de village. De plus, il s'agira de :

- ✓ Privilégier une **implantation en limite d'emprise publique pour les logements intermédiaires**, afin de renforcer l'effet de « rue villageoise »
- ✓ Privilégier une **implantation de toutes les constructions prenant en compte la topographie du terrain** (s'inspirer des exemples ci-dessous), avec les **faîtages parallèles ou perpendiculaires** à la pente



Sources : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

EN TERMES DE VOLUME ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Respecter le cadre bâti environnant, par des volumes adaptés à la typologie d'habitat préconisée, avec une hauteur **équivalente à R+1+C**
- ✓ S'inspirer du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)
- ✓ **Plus particulièrement, les logements de type intermédiaire devront reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture dauphinoise dans leur aspect de la construction**

~~— A supprimer~~

- Nouvelle écriture

Prévoir une
desserte
cohérente de
la zone

LA DESSERTE AUTOMOBILE PUBLIQUE

- ✓ Afin de gérer les futurs déplacements amenés par l'aménagement de la zone, la circulation devra être réalisée en sens unique avec :
 - une entrée au niveau de la mairie. A ce titre, le carrefour devra être réaménagé
 - une sortie au niveau de la rue des étangs
- ✓ Une desserte secondaire (en double sens) devra être prévue afin de desservir :
 - la partie aval du bâtiment scolaire (à utiliser notamment pour les livraisons, ...)
 - les caves des logements situés à l'arrière de la zone future

LES STATIONNEMENTS

- ✓ Un parking public sera prévu sur la partie Ouest de la zone
- ✓ Le projet pourra prévoir des stationnements communs aux différents logements, notamment dans le cas des logements de type collectif

LES CHEMINEMENTS DOUX

- ✓ Un cheminement doux sera prévu le long de la voie principale de desserte automobile. Il viendra se raccorder au cheminement piéton réalisé le long de la RD19a, en lien avec les équipements scolaires

Page supprimée et remplacée par la suivante

Prévoir une
desserte
cohérente de
la zone

LA DESSERTE AUTOMOBILE PUBLIQUE

✓ L'accès (entrée et sortie) au nouveau quartier d'habitat devra se faire exclusivement par la rue des Etangs, il sera commun aux deux opérations

✓ Pour la partie aval le long de la rue de Forge, l'accès existant sera à aménager et à prolonger jusqu'à l'école pour desservir (en double sens)

- Le construction en aval de la mairie accueillant des logements
- Les caves de cette construction sur son aval
- L'école (entrée secondaire pour les livraisons notamment)
- Le tènement en contrebas de la rue de la Forge (dans le prolongement de la mairie)

Cette desserte sera ouverte aux véhicules agricoles pour l'exploitation / l'entretien des terrains agricoles au Nord de la mairie.

La sortie sur la route de la forge devra être aménagée pour garantir la sécurité.

LES STATIONNEMENTS

✓ Les opérations de logements devront prévoir des surfaces de stationnements adaptés aux besoins en envisageant 1 ou plusieurs poches de parking mutualisée(s) à minima pour les logements de type intermédiaire

LES CHEMINEMENTS DOUX

✓ Un cheminement doux public est projeté en contrebas de la mairie depuis la limite amont de la zone 1AU pour rejoindre le trottoir de la rue de la Forge plus à l'Ouest aménagé jusqu'à l'école.

✓ L'opération de logements prévues sur la zone 1AU devra prévoir le prolongement de ce cheminement piéton jusqu'à l'entrée du secteur sur la rue des Etangs

Paragraphe supprimé

Le jardin pédagogique

~~✓ La partie Nord-Ouest de la zone sera aménagée en jardin pédagogique de l'école~~

Promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments

ECONOMISER L'ÉNERGIE À L'ÉCHELLE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Par la construction de volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

PROMOUVOIR L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ✓ En favorisant, dans le fonctionnement des logements (notamment les logements intermédiaires), l'utilisation d'une part d'énergie renouvelable

Les risques naturels

- ✓ La zone est impactée par des risques naturels (fv, ff1 et FT1 au plan de zonage). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Pré-marais » concernant la zone 1AU se **fera sous la forme d'une de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes « a » et « b »** indépendantes l'une de l'autre qui **pourront s'urbaniser après la réalisation de l'accès commun**
- ✓ **L'opération « b » se réalisera en 2 phases** : la partie aval (phase 2) ne pourra s'urbaniser qu'après la réalisation des logements intermédiaires en amont et au plus proche du centre bourg (phase 1)
- ✓ La partie restant en Ua sera aménagée indépendamment de l'urbanisation des zones en 1AUa et 1AUb
- ~~✓ Cette zone AU ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur~~

OAP N°1 – Secteur Pré Marais

Echelle
1/2000







N

Page supprimée et remplacée par la suivante

HABITAT ET DENSITE

-  Secteur voué à accueillir du logement intermédiaire/groupé, avec une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha
-  Secteur voué à accueillir du logement individuel, avec une densité comprise entre 10 et 15 logements/ha

DESSERTE ET STATIONNEMENT







-  Principe de desserte automobile
-  Entrée/sortie de la desserte automobile
-  Sens de circulation
-  Sécurisation du carrefour d'entrée
-  Cheminement piéton
-  Stationnement public

AUTRE

-  Jardin pédagogique de l'école
-  Recul par rapport à l'exploitation agricole

EXISTANT

-  Equipements publics existants
-  Desserte existante

-  Périimètre OAP
-  Espace de développement de l'habitat sous forme de 2 opérations privées
-  Equipements publics
-  Dessertes existantes
-  Opé a Limite entre les deux opérations
-  Opé b d'habitat indépendante « a » et « b »

Secteurs à vocation d'habitat (opérations privées « a » et « b »)

Secteur à l'amont voué à accueillir du logement de type intermédiaire, avec une densité comprise entre 25 et 30 logs / ha

⇒ Sur l'opération « a » les logements d'une densité comprise entre 25 et 30 logs /ha **devront se faire en priorité** sur ceux de 10 à 15 logs/ha

⇒ Le secteur d'une densité comprise entre 25 et 30 logs devra comporter **un minimum de 6 logements de type intermédiaire**

Secteur à l'aval voué à accueillir du logement individuel ou groupé, avec une densité comprise entre 10 et 15 logs / ha

⇒ L'opération « b » doit pouvoir accueillir **un minimum de 3 logements**

Accès commun des 2 opérations privées depuis la rue des Etangs

Création d'un cheminement piétonnier sécurisé entre le cheminement communal à créer et la rue des Etangs

Autre secteur

Espace maintenu pour les besoins de la collectivité (opération de gestion collective « c » indépendante des opérations « a » et « b »)

Autres dessertes

Aménagement de la voie d'accès existante depuis la rue de la Forge

- Sécurisation de l'embranchement sur la rue de la Forge

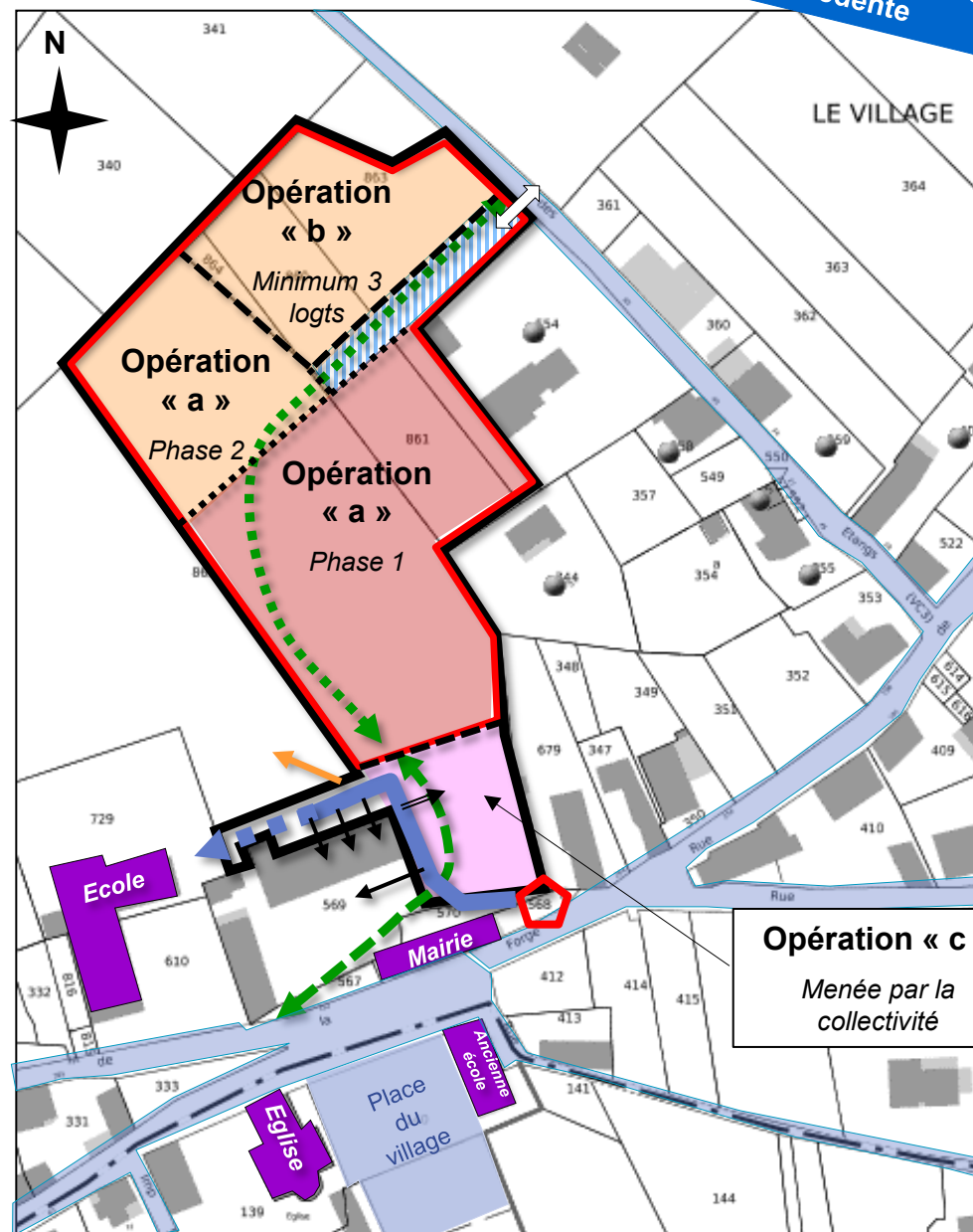
- Prolongement jusqu'à l'école pour les livraisons école

- Accès aux logements et caves existantes

- Accès au ténement dans le prolongement de la mairie

- Desserte agricole

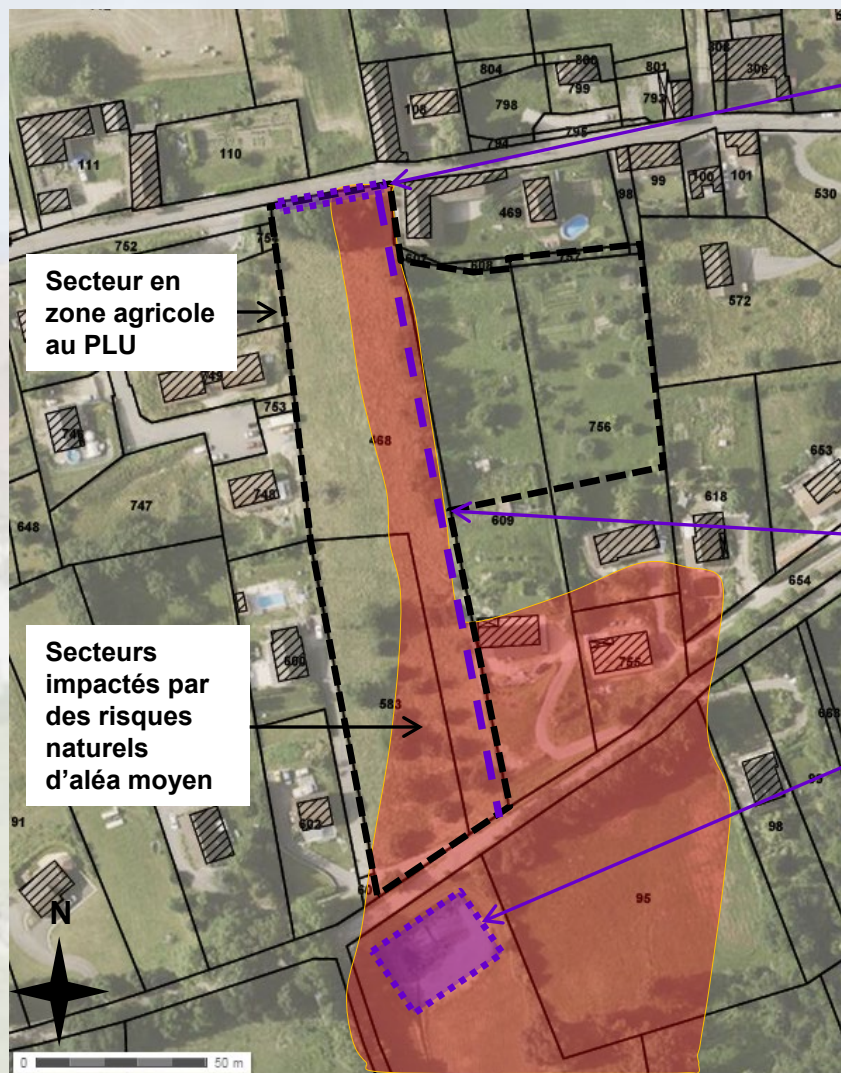
- Chemin piétonnier public à créer entre rue de la Forge et zone 1AU



SECTEUR DE « COMBE POUGET »

OAP N°2 – Secteur de « Combe Pouget »

Le PADD désigne le secteur de « combe Pouget », impacté par des risques naturels d'aléa moyen, comme « potentiel de développement à plus long terme ». La mise en place de mesures d'aménagement spécifiques sont nécessaires afin de réduire le risque naturel sur la parcelle. Des travaux ont déjà été réalisés par la collectivité à l'amont et à l'aval de la zone.



Travaux réalisés par la collectivité à l'aval du terrain : création d'un avaloir et mise en place d'une canalisation en direction du chenal aval



Afin de permettre une constructibilité future de cette dent creuse, il s'agira de réaliser un aménagement permettant de canaliser le risque le long de cette parcelle. Une étude spécifique permettra de définir et dimensionner l'ouvrage à réaliser. Suite à la réalisation de ces travaux, et en fonction des besoins de la commune, le PLU pourra être mis à niveau pour permettre la constructibilité de ce secteur et préciser les mesures de protection à appliquer face au risque résiduel.

Travaux réalisés par la collectivité à l'amont du terrain : plage de dépôt



✓ La zone est actuellement impactée par des risques naturels (ff1, et fg2 au plan de zonage). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors des aménagements autorisés dans ce secteur.