



# COMMUNE DE SAINT-CASSIEN

Département de l'Isère

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---



### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



## DOSSIER v08.01.14

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Secteur du Rosey .....	4
2 Secteur de Côte Linière .....	7
3 Zone d'activités économiques du Bessey .....	11

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Sont concernés les secteurs destinés à l'habitat du Rosey et de Côte Linière, la zone d'activités du Bessey et la traversée de la RD12.

## **Rappels juridiques**

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« 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, 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

**Article R\*123-3-1**

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

## 1 SECTEUR DU ROSEY

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 0,64 ha
- Topographie : pente douce orientée est
- Occupation actuelle du sol : cultures
- Caractéristique du bâti existant à proximité : maisons individuelles, soit de plain-pied, soit de type R+combles

### Enjeux

- Urbanisme : renforcement du chef-lieu
- Paysager : le long de la RD12, donc qualité à soigner
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : puissance insuffisante (poste de Maloza).
- Risques : crue rapide de rivière (c1 – aléa faible) et ruissellement de versant (v1 – aléa faible) conduisant respectivement à l'application du règlement « fct » et « fv ».

**Photo 1 : Secteur du Rosey depuis l'est**



**Photo 2 : Secteur du Rosey et habitat individuel à proximité**



**Photo 3 : Secteur du Rosey depuis le nord**

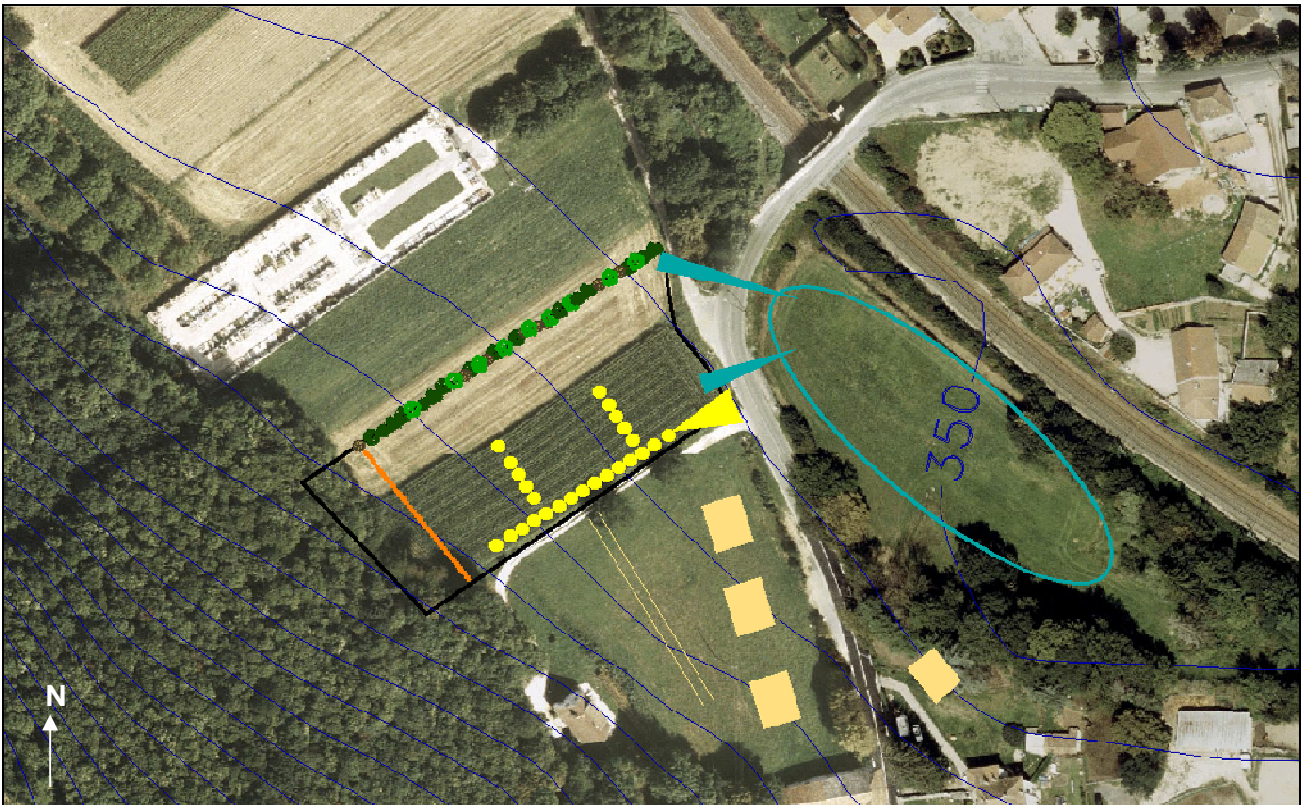


### **Modalités d'urbanisation**






- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

### **Principes d'urbanisation**

- Le règlement applicable est celui de la zone AUc
- Prendre en compte les prescriptions liées aux risques naturels
- Vocation principale de la zone : habitat
- Programme de logements (application de l'article L.123-2 b) c. urb.) : 9 à 11 logements, dont 6 minimum sous forme autre qu'individuel isolé et 3 logements locatifs sociaux.
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables maximum
- Accès : directement sur la route départementale, en parallèle de la voie existante.
- Cheminement pour piétons / doux : oui, pour rejoindre les services et équipements communaux.
- Gestion de la transition au nord entre l'espace urbanisé et l'espace agricole : plantations d'essences locales (ex. merisier, pommier commun, saule, charme, érable de Montpellier, cornouiller mâle, prunelier, sureau rouge, noisetier, voire frêne commun, érable champêtre, sorbier des oiseleurs...).
- Gestion des eaux pluviales : gestion sur le périmètre de l'opération, en conformité avec la notice de préconisations relatives au traitement des eaux pluviale ou rejet dans le bassin de rétention prévu par la commune à l'est de la RD

**Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Rosey**

Source : orthophotographie Pays Voironnais – Prise de vue Août 2004 (Sintegra) – Tous droits réservés

-  Périmètre de la zone concernée par l'OAP
-  Recul par rapport aux boisements à conserver
-  Accès préférentiel et voie structurante
-  Gestion paysagée de la limite de la zone
-  Gestion des eaux pluviales

## 2 SECTEUR DE CÔTE LINIÈRE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 1,15 ha environ
- Topographie : en pente douce sur la partie amont, plus prononcée sur l'aval ; orientation est
- Occupation actuelle du sol : boisements et prairie
- Caractéristique du bâti existant à proximité : maison individuelle, de type R+1 ou R+combles aménagés.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcement du chef-lieu
- Paysager : le long de la RD12, donc qualité à soigner
- Environnemental : présence d'un EBC (Espace Boisé Classé) à conserver
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; eaux pluviales : absence de réseau ; électricité : **adaptation de la puissance par le gestionnaire du réseau**
- Sécurisation du chemin de Côte Linière nécessaire (élargissement de la voie et sécurisation du carrefour sur la RD)
- **Risques : ruissellement de versant (v1 – aléa faible) et glissement de terrain (G1 – aléa faible) conduisant respectivement à l'application du règlement « fv » et « fg2 ».**

**Photo 4 : Entrée de la partie amont de Côte Linière**



**Photo 5 : Secteur nord de Côte Linière**



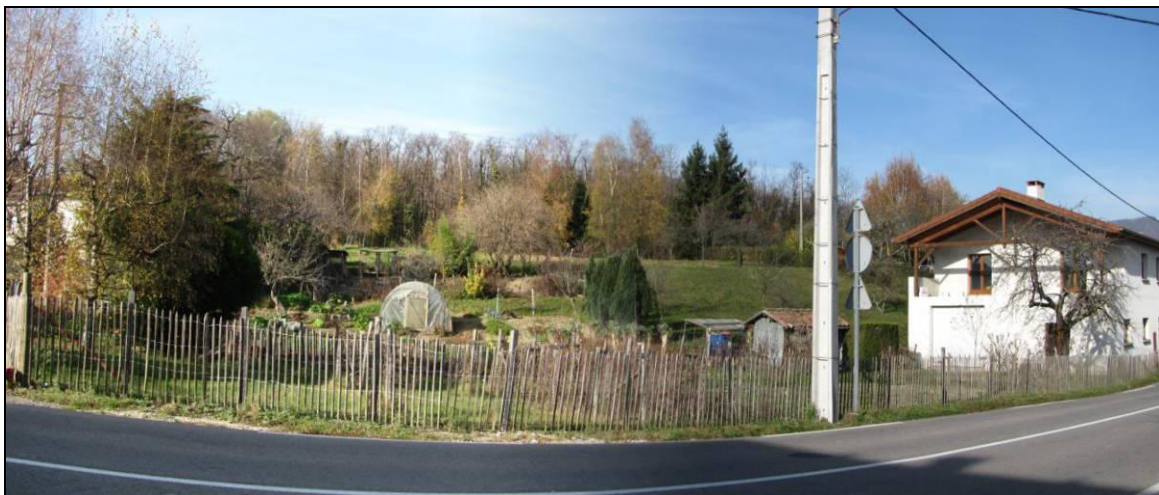
**Photo 6 : Secteur sud ouest de Côte Linière**



**Photo 7 : Côte Linière depuis la RD12 – secteur est**



**Photo 8 : Côte Linière depuis la RD12 – secteur ouest**

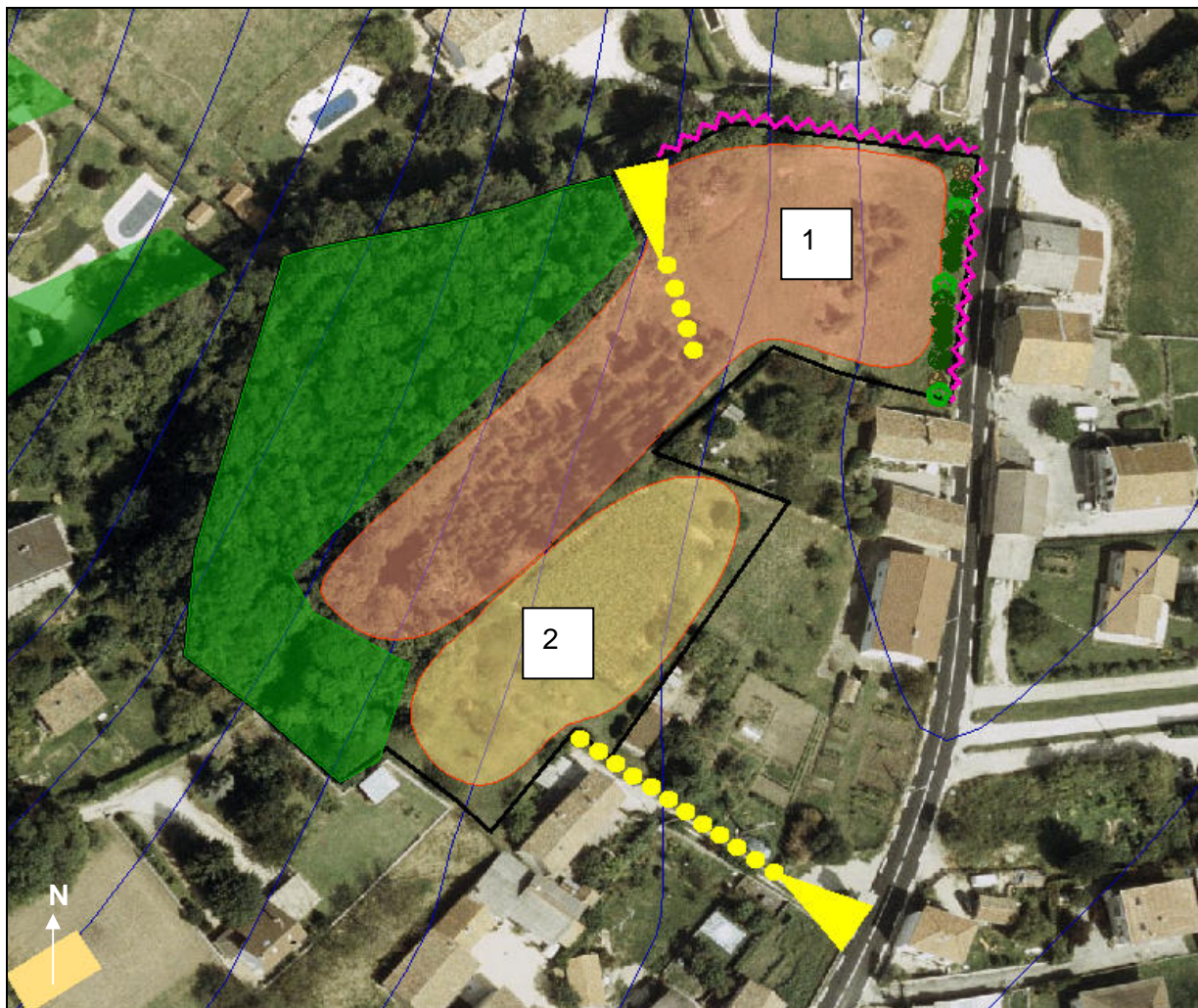


### **Modalités d'urbanisation**








- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : amélioration du Chemin de Côte Linière. Aucune intervention dans l'aménagement de la zone.
- Echéance d'urbanisation : **possible à court ou moyen terme**
- **Classement en zone urbaine Uc, avec orientations d'aménagement et de programmation**
- Mode de déblocage : **possible au coup par coup, avec deux opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur la totalité de l'un des deux secteurs définis sur le schéma ci-après.**

### **Principes d'urbanisation**

- Le règlement applicable est celui de la zone Uc
- Prendre en compte les prescriptions liées aux risques naturels
- Vocation principale de la zone : habitat
  
- Programme de logements (application de l'article L.123-2 b) c. urb.) :
  - 7 à 8 sur la partie amont – secteur 1, dont 6 minimum sous forme autre qu'individuel isolé et 3 logements sociaux en accession et/ou location
  - 4 à 5 sur la partie aval – secteur 2, dont 3 logements sociaux en accession et/ou location
- Diversité typologique des logements sur la partie amont : habitat individuel et individuel groupé ou intermédiaire.
  
- Volume du bâti : R+1 ou R+combles aménagés ou aménageables à R+1+combles
- Accès :
  - par l'accès existant au nord de la zone pour la partie amont, selon le schéma ci-dessous
  - par la route départementale 12 pour la partie aval, selon schéma ci-après.
- Gestion des eaux pluviales : gestion sur le périmètre de l'opération, en conformité avec la notice de préconisations relatives au traitement des eaux pluviales ou rejet dans le bassin de rétention à l'est de la RD, suite à réalisation de celui-ci et du réseau pluvial par la collectivité
- Conservation de l'EBC situé sur la partie amont de la zone
  
- A l'est : sécurisation de la RD12 et du carrefour du chemin de Côte Linière sur la RD12 par la collectivité.
- Au nord : amélioration du Chemin de Côte Linière par la collectivité.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation de Côte Linière**

Source : orthophotographie Pays Voironnais – Prise de vue Août 2004 (Sintegra) – Tous droits réservés

-  Périmètre de la zone concernée par l'OAP
-  Accès préférentiel et voie structurante
-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Sécurisation de la RD et amélioration du carrefour RD / chemin de Côte Linière
-  Gestion paysagée du front bâti le long de la RD12
-  Espace Boisé Classé à conserver

### 3 ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU BESSEY

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2,48 ha environ
- Topographie : en pente douce ; orientation sud est
- Occupation actuelle du sol : prairie
- Caractéristique du bâti existant à proximité : bâtiment d'activité, de type R+combles aménagés.

#### Enjeux

- Urbanisme : développement économique
- Paysager : le long de la RD12, donc qualité à soigner
- Environnemental : présence d'EBC (Espace Boisé Classé) à conserver
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; eaux pluviales : absence de réseau ; électricité : oui
- Risques : ruissellement de versant (v1 – aléa faible) conduisant à l'application du règlement « fv ».

**Photo 9 : Bâtiment d'activité le long de la RD 12**



**Photo 10 : Bâtiment d'activité dans la zone UE existante**



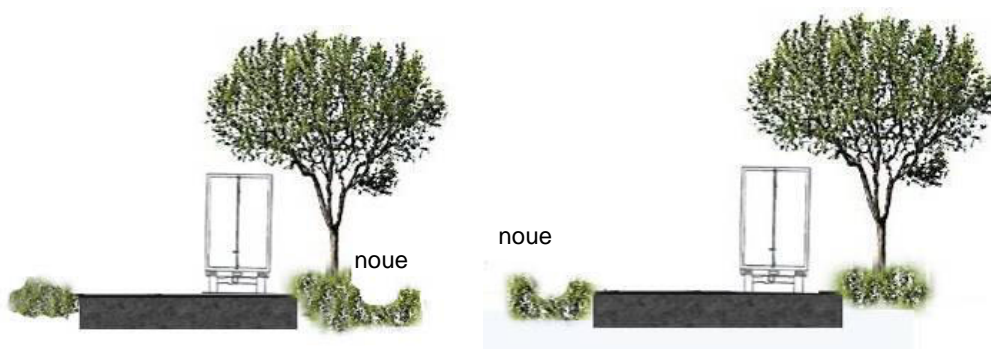
#### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : légèrement morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

### Principes d'urbanisation

- Le règlement applicable est celui de la zone AUe
- Prendre en compte les prescriptions liées aux risques naturels
- Gestion de l'EBC inscrit au plan de zonage : plantations d'essences locales (ex. merisier, pommier commun, saule, charme, érable de Montpellier, cornouiller mâle, prunelier, sureau rouge, noisetier, voire frêne commun, érable champêtre, sorbier des oiseleurs...)
- Pour la qualité paysagère : bande verte enherbée avec plantations d'arbres ou arbustes d'essences locales, à minima sur un côté de la principale voie de desserte, pouvant intégrer les équipements de gestion des eaux pluviales (fossés, noues, par exemple).
- Les espaces de stationnement devront être plantés et les aires de stockage devront être masquées par des haies ou autres plantations.
- Vocation principale de la zone : activités économiques, à l'exception des installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
- Volume du bâti : R+1 ou R+combles aménagés ou aménageables, pour conserver l'homogénéité avec le bâti existant
- Accès : sur la RD12, selon le schéma ci-dessous
- **Gestion des eaux pluviales : en conformité avec la notice de préconisations relatives au traitement des eaux pluviales**

**Figure 3 : Exemple, à titre indicatif, de coupe de voirie intégrant plantation et noue paysagère**






**Figure 4 : Exemple, à titre indicatif, de voirie accompagnée d'une bande enherbée et plantée et d'une noue**

**Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUe du Bessey**



Source : orthophotographie Pays Voironnais – Prise de vue Août 2004 (Sintegra) – Tous droits réservés

-  Périmètre de la zone concernée par l'OAP
-  Accès préférentiel et voie structurante
-  Espace Boisé Classé à créer, avec plantation d'arbres et arbustes d'essences locales