



Commune de Tournon (73)
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



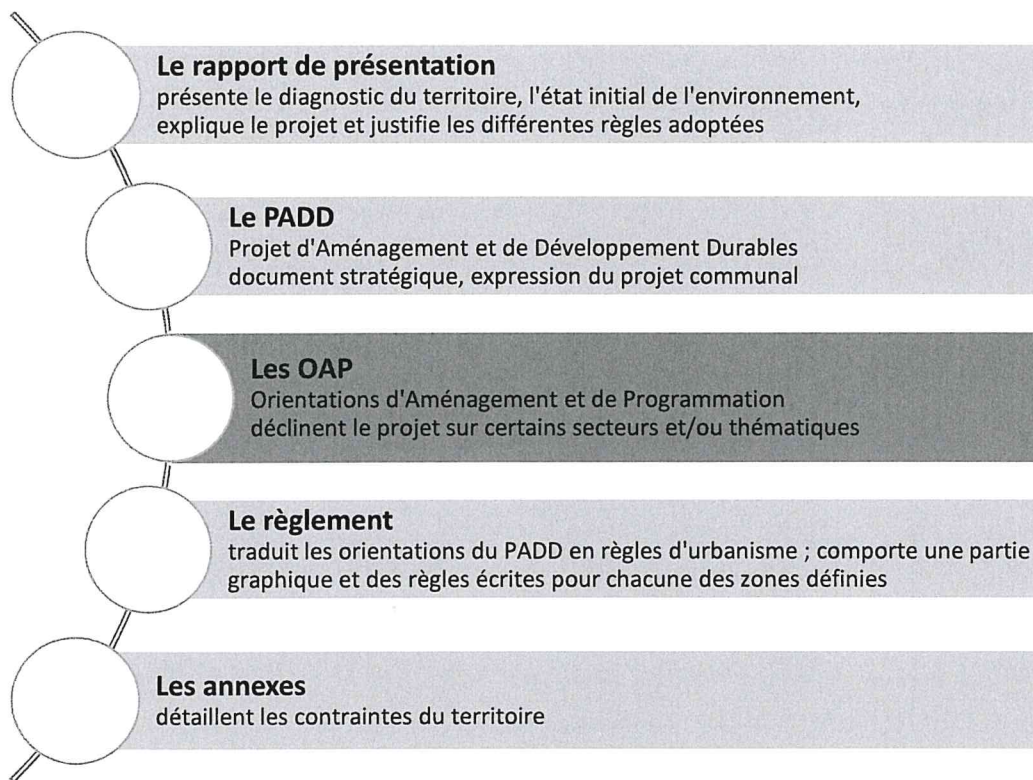
**Pièce n°4 : Orientation d'aménagement et
De programmation (OAP)**

Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt du PLU en
date du 20 mai 2019



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce importante du PLU, constitué de 5 documents qui doivent être parfaitement cohérents entre eux :



Les OAP constituent le principal outil de projet d'aménagement du PLU. Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Rappel des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (extraits) :

« 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. »

« 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. »

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

Dans son PADD, la commune de Tournon s'est fixé un objectif de construction d'environ 85 logements sur 12 ans, afin de conserver un rythme de croissance positif sur la commune et de renouveler la population, notamment en se donnant les moyens d'accueillir de jeunes ménages.

La commune fait par ailleurs siennes les orientations nationales et intercommunales, traduites dans le SCoT Arlysère, qui font de la réduction de l'étalement urbain un objectif majeur.

Dans ce contexte, et compte-tenu des potentialités du territoire communal, qui présente peu d'opportunités de densification « diffuse » et de reconquête du bâti par réhabilitation, le choix a été fait de concentrer une part importante des constructions futures sur 2 sites, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après :

OAP n°1 : La Croix (environ 50 logements)

OAP n°2 : chemin de Praz-Pilloud (environ 10 logements)

Par ailleurs, et en accord avec les dispositions du SCoT Arlysère, la commune prévoit l'extension des zones d'activités de Carrefour des Vallées et de Tétrapole. Les principes d'aménagement de ces secteurs font également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

OAP n°3 : Les Blachères

OAP n°4 : La Perrière

Localisation des secteurs d'OAP



OAP n°1, la Croix

Le contexte

Le secteur de la Croix est le secteur d'aménagement prioritaire sur lequel la commune entend poursuivre son développement.

La vocation du secteur est l'accueil prioritaire des logements sous des formes diversifiées, à proximité immédiate du village et de ses équipements, notamment de l'école.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur une emprise qui s'étend du chemin des Grands Lots au Nord à la route des Vignes au sud, soit une surface de 2,28 ha.

Cette emprise étendue permet d'intégrer à la réflexion l'aménagement des accès et le traitement des limites avec les espaces bâtis alentour.

Périmètre de l'OAP



Diagnostic du site

Analyse paysagère

Le site est localisé en entrée de village, sur une pente qui fait actuellement limite entre le secteur des équipements (mairie, école), et le secteur résidentiel de Couta Penaz.

La partie basse du site est relativement plane, elle occupée par une prairie. Elle accueille un bâtiment agricole ancien, en bois, dans un état de conservation médiocre (cf photo n°1). La partie haute est plus pentue ; elle est partiellement boisée.

Le site est dominé par les équipements qui présentent des gabarits relativement importants, notamment l'école.

En limite ouest, le site surplombe la RD201 de plusieurs mètres, avec un talus difficilement franchissable (cf photo n°2).

Localisation des photos :



Orienté vers le sud-est, le site offre des vues remarquables vers la vallée de l'Isère et au-delà, vers le massif de Belledonne.

4- Vue du bas du site (route des Vignes) en direction de l'Est

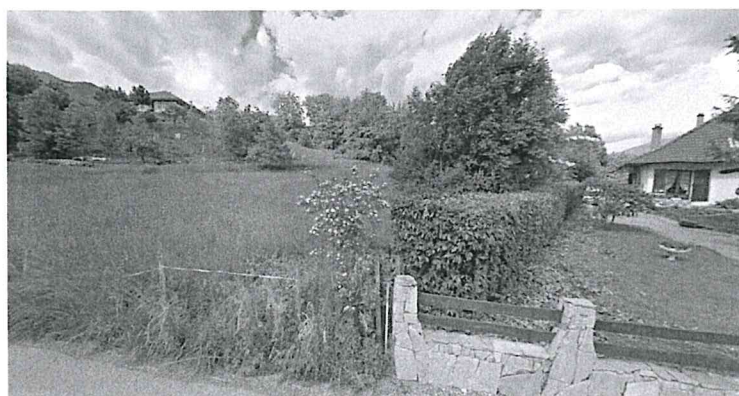


5- Vue du haut du site (parking de l'école)



Le site est entouré de constructions, la question du traitement des limites devra faire l'objet d'une grande attention afin de respecter la quiétude des résidents. Les constructions existantes sont pour certaines de faible hauteur (R+combles), mais souvent plus importantes (R+1+combles).

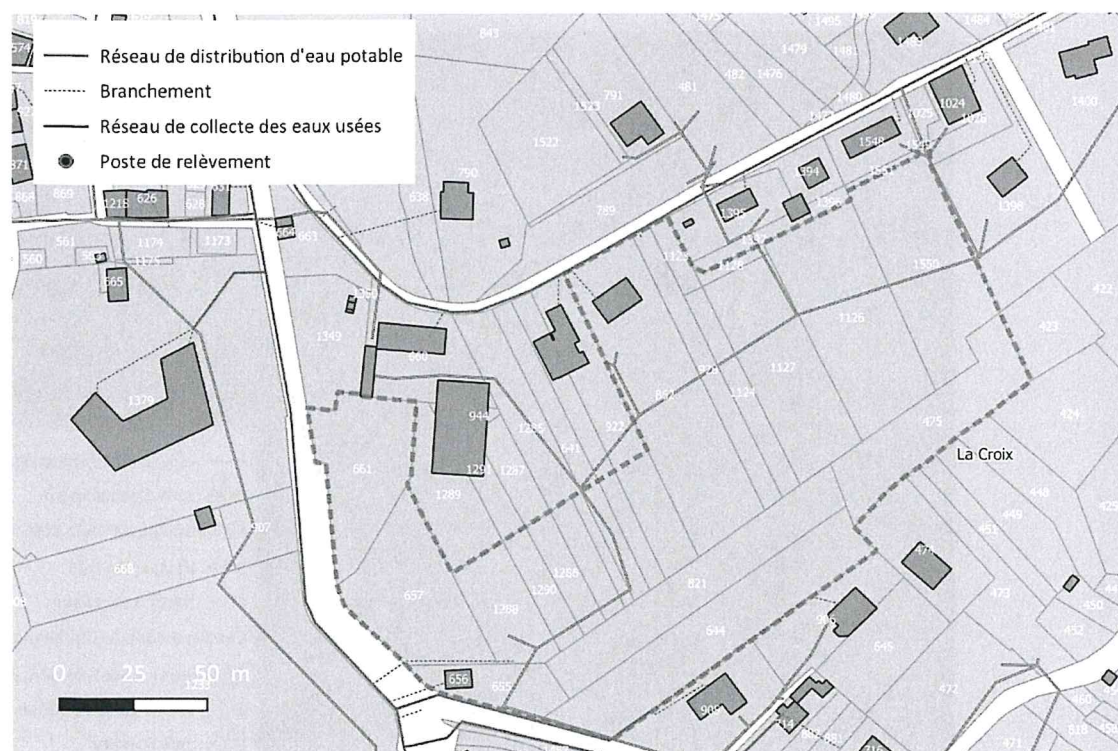
6 – Limite avec le bâti existant, route des Vignes



Les réseaux

Le site est desservi à sa périphérie :

- En eau potable : présence de conduites de distribution $\Phi 100$ chemin des Grands Lots et route des Vignes.
- En eaux usées : raccordement des habitations du chemin des Grands Lots via un réseau (PVC $\Phi 200$) qui traverse le site du projet, rejoint la route des Vignes puis la RD201c, et enfin la conduite de refoulement qui mène à la STEP de Gilly sur Isère.
- En électricité : capacité des réseaux et postes existants à valider auprès du syndicat compétent.



Le parti d'aménagement retenu

Les études préalables (EPODE 2009, PROGEO/PBR 2017, AKTIS 2018) ont permis de construire un schéma d'aménagement optimal, qui retient les orientations suivantes :

En termes de programme :

- Aménagement d'une voie de desserte nord-sud, au plus près des courbes de niveau, se raccordant au nord sur le chemin des Grands Lots et au sud sur la route des Vignes.
- Création d'une cinquantaine de logements diversifiés (maisons individuelles, logements intermédiaires avec jardins, logements collectifs).
- Préservation d'une coupure boisée en limite ouest du site, de façon à ne pas créer de co-visibilité directe entre le bourg ancien de Tournon et le nouveau secteur d'habitat.
- Hiérarchisation de l'espace habité, en créant un gradient de densité, du sud-ouest (entrée de site) au nord-est, avec des constructions collectives et intermédiaires en entrée de site, à proximité de la RD, et une progression vers de l'habitat plus individuel à l'est du site (habitat intermédiaire et groupé, maisons jumelées) et plus encore au nord (maisons individuelles), afin d'assurer des transitions douces entre différentes formes d'habitat existantes et à venir.
- Création de cheminements piétons connectés au reste de la commune, liés aux voiries (trottoirs ou voirie partagée) ou non (cheminements plus directs, indépendants des voiries).
- Aménagement d'un espace de type « city-stade » à proximité immédiate de l'école.

En termes de caractéristiques architecturales et urbaines :

- Intégration du bâti à la pente, avec limitation des terrassements et conception des constructions en fonction du terrain. Orientation des constructions en fonction des courbes de niveau (parallèle ou perpendiculaire).
- Conception bioclimatique des logements et optimisation des orientations : accès préférentiel par le nord quand la configuration du terrain le permet, implantation du bâti au nord des terrains pour préserver des terrasses et jardins au sud, logements traversants...
- Respect des caractéristiques architecturales locales, en termes de gabarits, de coloris... sans interdire les interprétations contemporaines.
- Implantation des bâtiments respectant des marges de recul pour préserver le voisinage.

En termes de gestion de l'eau :

- Mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales adapté aux constructions dans la pente, qui n'augmente pas le ruissellement à l'aval du site (création d'un bassin de rétention) et qui favorise la biodiversité (noues paysagées).

Prescriptions

Eléments de programme

Le programme comprendra une cinquantaine de logements diversifiés, dont :

- une quinzaine de maisons individuelles isolées ou groupées,
- une quinzaine de logements intermédiaires,
- une quinzaine de logements collectifs.

Sur l'ensemble de l'opération, une dizaine de logements sociaux, locatifs ou en accession, seront créés.

Illustration du programme : implantation possible des constructions (AKTIS 2018)



Insertion urbaine et paysagère

Les constructions devront s'insérer dans le site :

- Découpage des parcelles perpendiculairement aux courbes de niveau, pour favoriser l'insertion des bâtiments dans la pente.
- Implantation des constructions (axe du faitage) parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, en s'inscrivant dans la pente.
- Terrassements (en déblais comme en remblai) limités au strict nécessaire.
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant le type d'implantation choisi.

Gestion des eaux pluviales

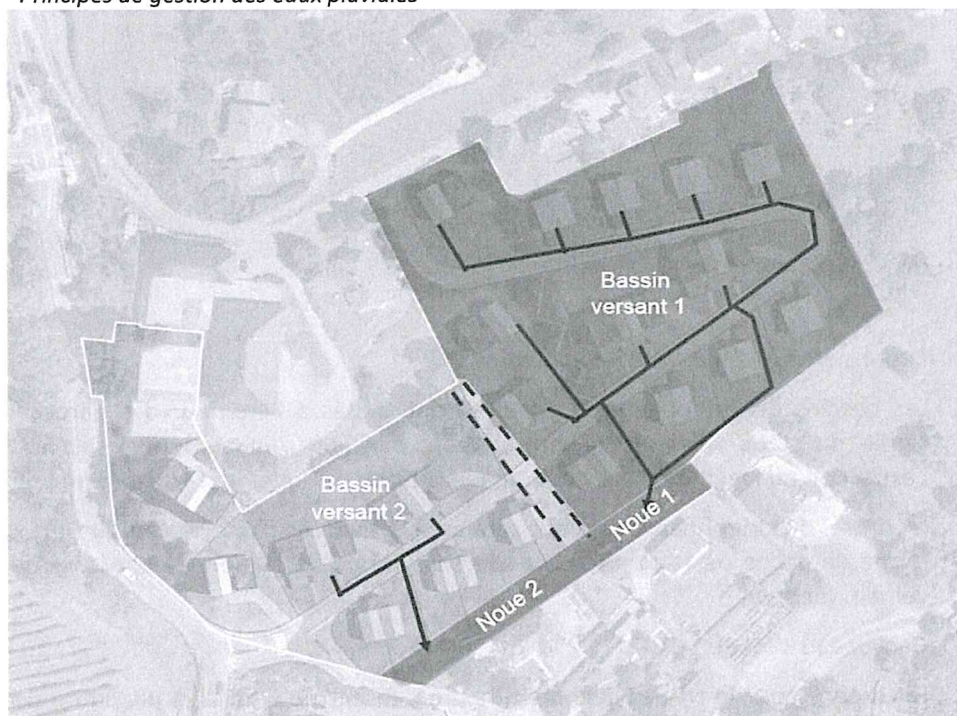
Le site n'est pas soumis à des risques naturels identifiés, si ce n'est le risque de ruissellement, lié aux fortes pentes.

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec rétention en un ou plusieurs points, de façon à limiter le débit aval à 20 l/s (7 l/s/ha).

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation :
 - surface imperméabilisée limitée à la moitié de la surface des parcelles privatives,
 - mise en œuvre de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et les cheminements piétons.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).
- Création de fossés à l'amont de haies plantées, à mi-pente, de façon à ralentir le ruissellement et à collecter les eaux pluviales.
- Récupération des eaux pluviales excédentaires par des noues enherbées côté amont des voiries + noue au Sud-Est en limite de périmètre. Dimensions à préciser en fonction des pentes de voirie et des BV interceptés (max 1 m en tête, 0.5 m de profondeur). Sur les secteurs les plus pentus, les noues seront remplacées par des fossés enrochés, permettant des écoulements en cascade.
- Profils de voirie en dévers vers l'amont, permettant une collecte des eaux de voirie par les noues et fossés.
- Stockage en limite basse de l'opération. Besoin de stockage estimé à 820 m³ en Q30, sous réserve de la capacité des réseaux existants à l'amont et à l'aval du site.

Principes de gestion des eaux pluviales



Le parti d'aménagement retenu

En termes de programme :

- Desserte du site en impasse, via un seul raccordement sur la RD201c, celui-ci étant situé au nord du site, dans la ligne droite, de façon à optimiser la visibilité ; le raccordement se fera autant que possible à angle droit.
- Création de 10 à 12 logements diversifiés (maisons individuelles, logements intermédiaires avec jardins, logements collectifs), dont :
 - 4 à 6 maisons individuelles isolées ou groupées,
 - 4 à 6 logements collectifs ou intermédiaires.
- Préservation d'une haie boisée en limite ouest du site, de façon à préserver l'écran visuel existant le long de la RD201c.

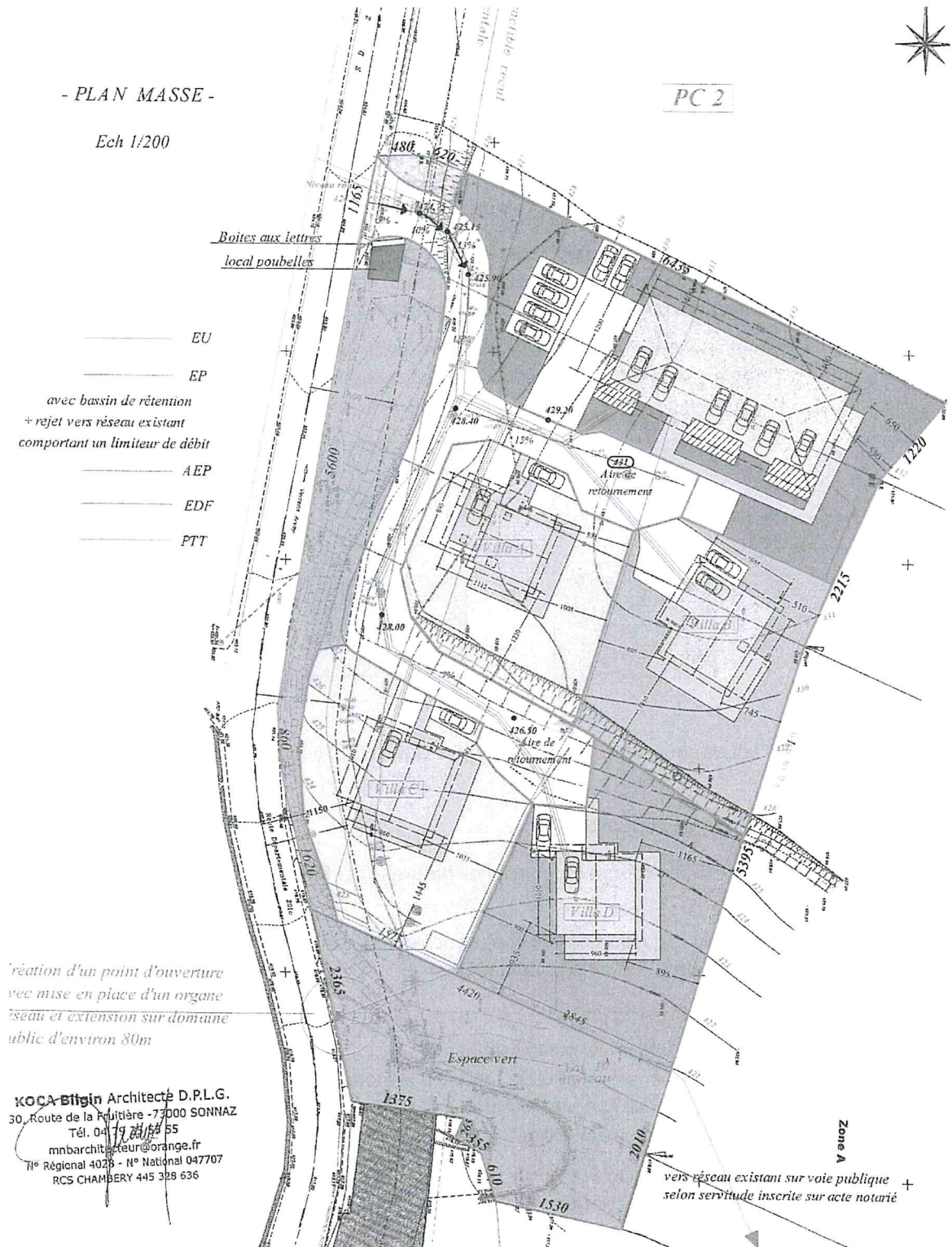
En termes de caractéristiques architecturales et urbaines :

- Intégration du bâti à la pente, avec limitation des terrassements et conception des constructions en fonction du terrain.
- Conception bioclimatique des logements et optimisation des orientations : accès préférentiel par le nord si la configuration des parcelles le permet, implantation du bâti au nord des terrains pour préserver des terrasses et jardins au sud, logements traversants...
- Respect des caractéristiques architecturales locales, en termes de gabarits, de coloris... sans interdire les interprétations contemporaines.
- Implantation des bâtiments respectant des marges de recul pour préserver le voisinage.

En termes de gestion de l'eau :

- Mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales qui n'augmente pas le ruissellement à l'aval du site (création d'un bassin de rétention) et qui favorise la biodiversité (noues paysagées).

Illustration du programme : implantation possible des constructions (projet MNB Construction)



OAP n°3, les Blachères

Le contexte

Le secteur des Blachères est situé au sud de la zone d'activités dite « Carrefour des Vallées », à l'Ouest de la RD990.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles partiellement boisé, situé entre les deux zones d'activités « Carrefour des Vallées » au Nord et Tétrapole au Sud.

La vocation du secteur est l'accueil d'activités, principalement commerciales, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent un ensemble de parcelles d'une surface totale de 52 800 m².

Périmètre de l'OAP



Nuisances et risques technologiques

Le site est situé à proximité d'infrastructures qui génèrent des risques et des nuisances :

- La canalisation de gaz longe le site à l'ouest, mais celui-ci est situé en dehors des zones de danger ;
- Le site est en revanche impacté par le bruit généré par le trafic sur la RD990, ce qui crée des obligations en matière d'isolation acoustique pour les logements et les établissements sensibles (voir annexe 4-4 du PLU).

--- Limites du périmètre d'OAP

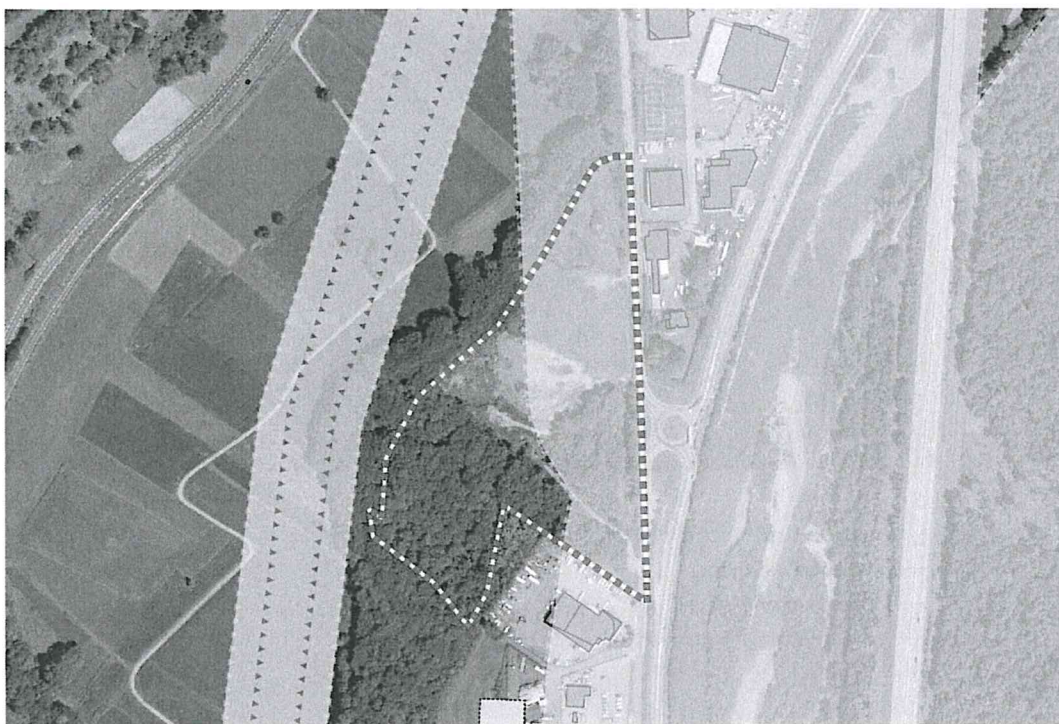
Secteurs impactés par les infrastructures

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

▲▲▲▲ Zone de dangers très graves - canalisation gaz

▲▲▲▲ Zone de dangers graves - canalisation gaz

▲▲▲▲ Zone de dangers significatifs - canalisation gaz



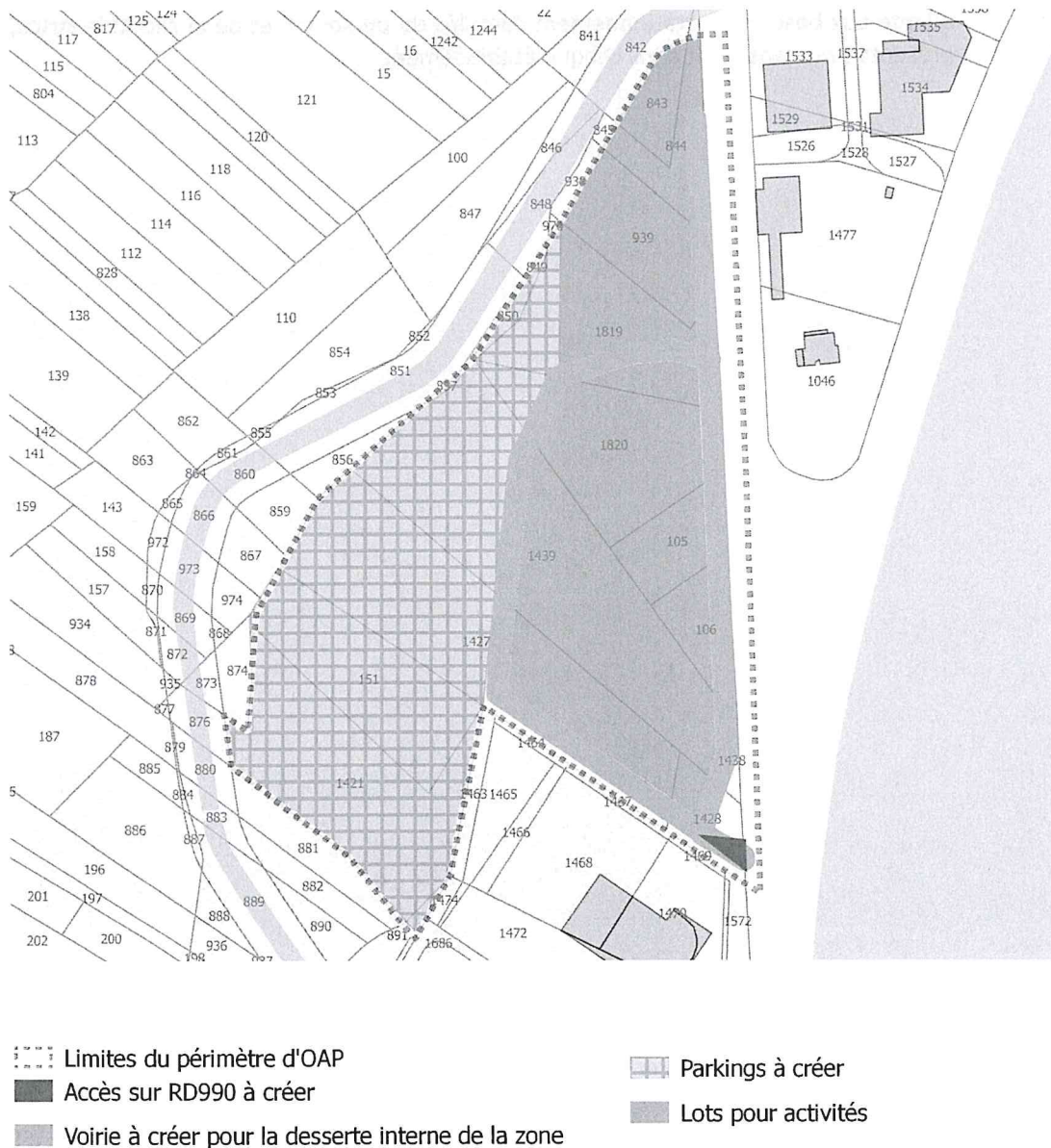
Scénario d'aménagement retenu

Les orientations retenues ont pour objectif d'optimiser l'aménagement du site et l'insertion paysagère des projets, ainsi que la fluidité et la sécurité des circulations.

- Création d'un accès unique sur la RD990, avec une desserte interne à la zone permettant la desserte de tous les lots ;
- Aménagement de lots constructibles pour les activités commerciales sur la partie du site inscrite au PPRI comme « zone d'activités existante », en respectant les prescriptions de celui-ci ;
- Aménagement de parkings sur la partie du site classée en zone « rouge » au PPRI ;
- Création de parvis pour l'accès des piétons aux parkings.

La création de logements devra être strictement limitée aux besoins éventuels de gardiennage des établissements.

Schéma d'intention



OAP n°4 : La Perrière

Le contexte

Le secteur de La Perrière est situé au Nord-Ouest de la zone d'activités Tétrapole, en limite de la commune de Frontenex.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles, situé entre la zone d'activités Tétrapole au Sud-Est et la voie ferrée au Nord-Ouest.

L'ensemble de la zone, inscrit au SCoT Arlysère comme secteur de développement de zones d'activités d'intérêt intercommunal (cf extrait ci-contre), s'étend sur la plaine de l'Isère.



La vocation du secteur est l'accueil d'activités industrielles et artisanales, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent un ensemble de parcelles d'une surface totale de 65 800 m².

Périmètre de l'OAP



Accès et réseaux

Le site est accessible soit depuis la rue du Pont au Nord, soit depuis la rue du Bois de l'Île au sud, via la zone d'activité existante.

Les réseaux sont disponibles sous ces voiries. L'ensemble des réseaux de desserte interne sont à créer sur la zone.



Prescriptions

Gestion des eaux pluviales

L'objectif est la gestion des eaux pluviales en Q30, sans dégradation de la situation à l'aval du site, avec si besoin rétention en un ou plusieurs points.

Orientations :

- Limitation de l'imperméabilisation, notamment pour les espaces de parkings.
- Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en exploitant les possibilités d'infiltration en fonction des capacités d'infiltration du sol (à préciser).
- Stockage des excédents à prévoir sur le site, si nécessaire.

Déplacements et stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans chaque établissement.