



## COMMUNE DE CLAVEYSON

95 Route du Pilon

26 240 CLAVEYSON

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Avril 2015**

**Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Mars 2018**

**Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Janvier 2019**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Janvier 2019*



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI  
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / [contact@eco-strategie.fr](mailto:contact@eco-strategie.fr)  
[www.eco-strategie.fr](http://www.eco-strategie.fr)



# I. SOMMAIRE

I. Sommaire .....	3
II. Préambule.....	4
III. L'échéancier prévisionnel.....	6
IV. Secteur « Centre-bourg, face à l'école ».....	7
V. Secteur « Montalivet » .....	10
VI. Secteur « Montvalprés – Le Clos d'Athéna » .....	12

## II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour « 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.

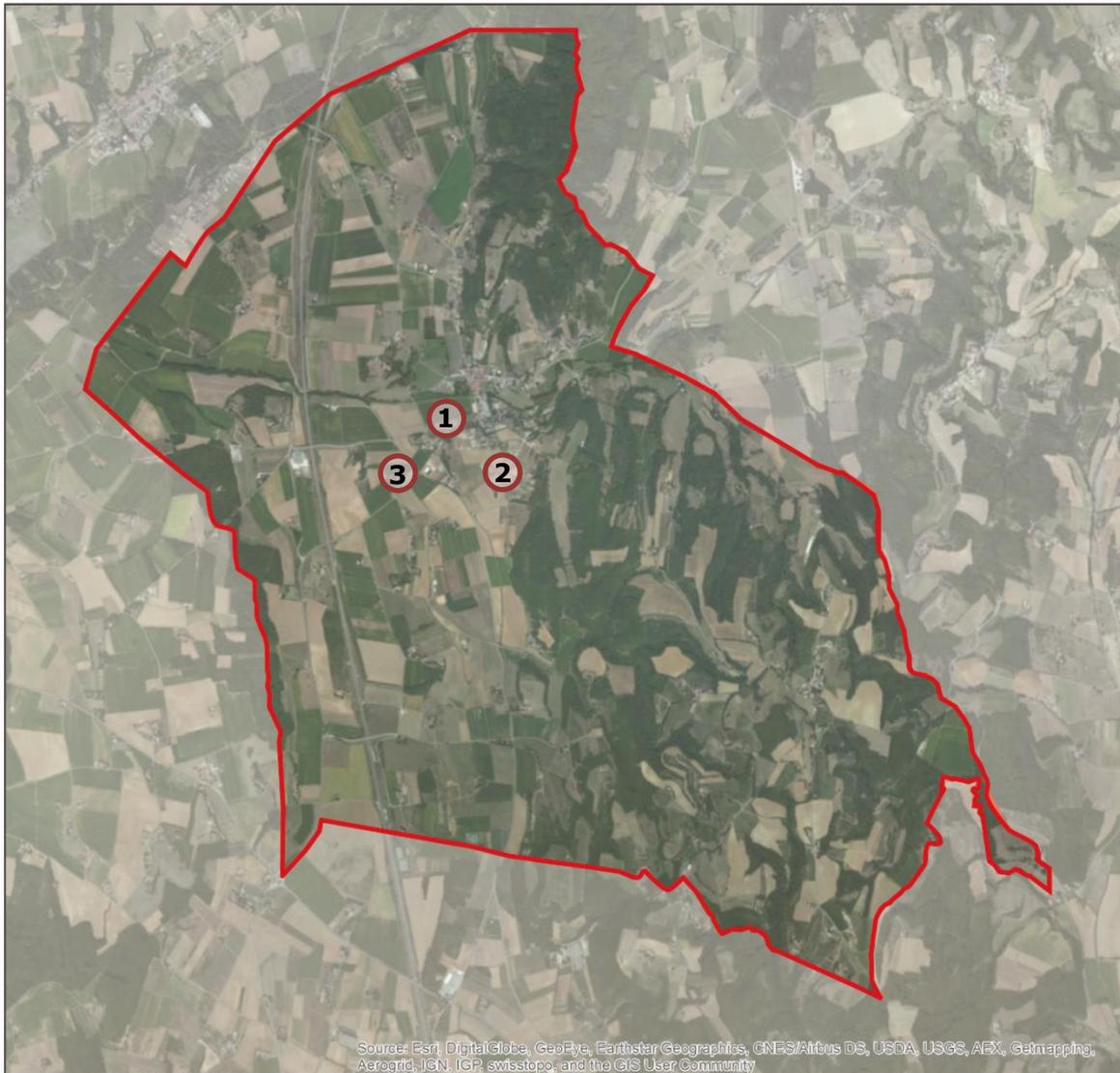
Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

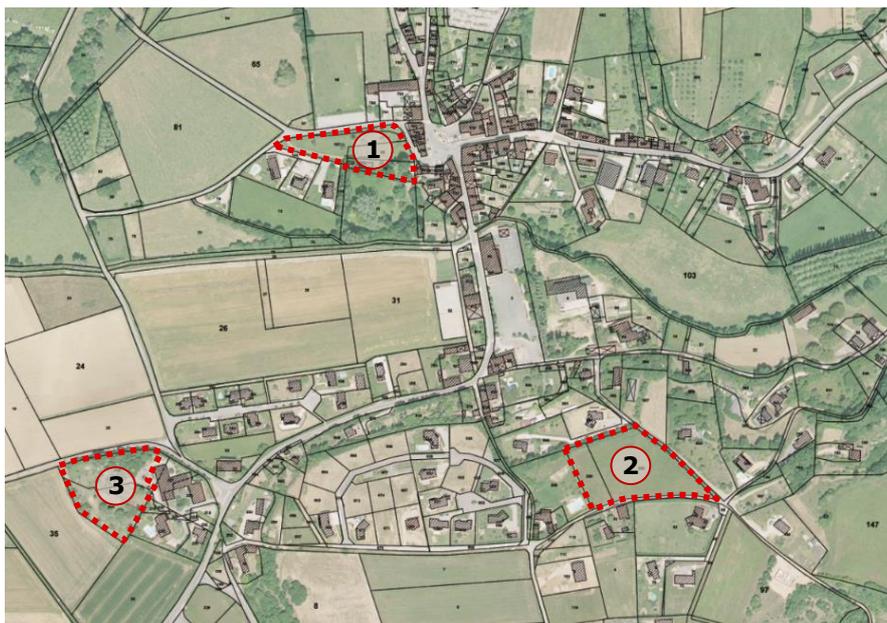
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- 1. « Centre-bourg, face à l'école »
- 2. « Montalivet »
- 3. « Montvalprés - Le Clos d'Athéna »



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

**Localisation des secteurs OAP sur le territoire communal**



**Zoom sur le centre bourg**

### III. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL

Secteurs	Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Centre-bourg, Face à l'école »	AUa	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble
2. « Montalivet »	AUc	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble
3. « Montvalprés Le Clos d'Athéna »	AUc	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, conditionnée à la finalisation de la tranche 1 de renouvellement du site (zone Uc)

*Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser*

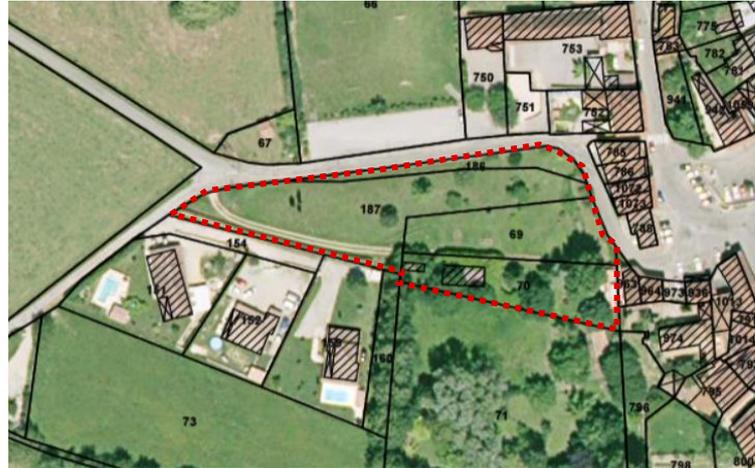
## IV. SECTEUR « CENTRE-BOURG, FACE A L'ECOLE »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé dans centre-bourg, en continuité immédiate du bâti dense, juste en face de l'école.



*(A gauche) – Localisation du secteur OAP sur le territoire communal*



*(A droite) – Périmètre de l'OAP « Centre-bourg, face à l'école »*

### ➤ Etat des lieux :

Il s'agit de parcelles identifiées en tant que dents creuses sur une surface globale de 0,46 ha et classées en zone AUa. Elles sont connectées au tissu urbain du centre-bourg. Elles sont bordées par le tissu urbain historique. Le bâti à proximité, à l'Est, présente une densité importante. En bordure Sud-ouest se trouve un ensemble de 3 pavillons.

### ➤ Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Claveyson
- Privilégier un développement rassemblé, en densification, à proximité des équipements, commerces et services
- Privilégier la mobilisation des dents creuses
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine »
- Développer un maillage de circulation modes doux sécurisée
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### • Composition urbaine et habitat

- Secteur à vocation résidentielle ;
- Sur la portion du périmètre accueillant l'opération d'habitat et qui représente 0,40 ha (excluant la portion nécessaire au maintien de l'accès aux propriétés voisines en frange Est), respect d'une densité moyenne d'environ 25 logements/hectare, soit une production de 10 logements minimum ;
- Réalisation de :
  - o logements groupés, formant au moins 2 groupes de logements mitoyens, de hauteur R+1, dont la localisation est envisagée plutôt en partie Ouest ;
  - o logements intermédiaires ou collectifs, de hauteur R+2, s'étageant dans la pente dont la localisation est envisagée plutôt en partie Est.

### • Desserte et déplacements

- Maintien de l'accès à la propriété voisine, en limite Sud-est ;
- Prise en compte de l'élargissement de la route Neuve ;
- Création d'une voie de desserte interne au Sud-ouest, prenant accès sur le chemin des Prés et comportant une aire de retournement ;
- Maintien d'une possibilité d'accès à terme au terrain situé au Sud ;
- Voirie devant permettre une accessibilité pour les secours et personnes à mobilité réduite ;
- Réalisation d'un espace de stationnement aérien spécifique pour répondre aux besoins de l'opération, à localiser à l'arrière du front bâti, en partie Sud ;
- Aménagement devant prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles, a minima pour le petit collectif.
- Création de cheminements modes doux sécurisés permettant le maillage de l'opération, l'accès au stationnement ainsi et au centre-bourg (dont l'école), longeant la voie desserte interne et les arrières des logements groupés.

### • Cadre de vie

- Affirmation d'une façade urbaine par l'implantation de l'ensemble des logements suivant un axe Est-Ouest, au Nord du tènement, à l'alignement futur (a minima pour les logements collectifs) de la route Neuve face à l'école (prise en compte de l'élargissement prévu) ;
- Accompagnement de chaque logement groupé par un espace vert privatif (petit jardin), essentiellement situé à l'arrière du front bâti ;
- Traitement paysager de l'entrée Ouest de l'opération, sous forme d'un petit espace vert ;
- Aménagement d'un espace vert commun en cœur d'îlot, en partie Sud-est ;
- Conservation des arbres remarquables existants, notamment à l'angle Sud-est, à mobiliser comme points d'appuis structurants (traitement des limites, secteur de transition avec les éléments environnants) ;
- Traitement de la frange Sud de l'opération avec des aménagements paysagers (arbres de haute tige, haies vives).



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
Face à l'école**

*Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:*

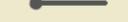
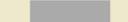
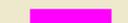
**AMÉNAGEMENT- HABITAT**

-10 logements minimum: (localisations indicatives)

-  maisons en bande, logement intermédiaire, petit collectif
-  Façade urbaine à affirmer
-  sens de faitages
-  traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (arbres de haute tige, haies vives)
-  Arbres remarquables à préserver
-  Espace vert à créer
-  Accès aux propriétés voisines à maintenir

**TRANSPORT-DEPLACEMENTS**

(localisations indicatives)

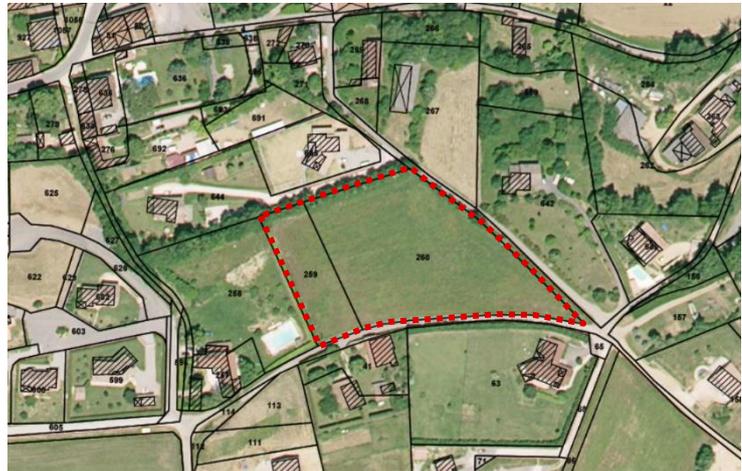
-  voirie de déserte à créer
-  Aire de retournement
-  Parking à créer (répondant aux besoins de l'opération)
-  Élargissement de voirie au nord
-  Possibilité d'accès à terme à maintenir
-  périmètre de l'OAP

**Schéma de principes d'aménagement de l'OAP « Centre-bourg, face à l'école »**

## V. SECTEUR « MONTALIVET »

### ➤ Situation :

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Il s'agit d'une « dent creuse » au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire.



(A gauche) – Localisation du secteur OAP sur le territoire communal

(A droite) – Périmètre de l'OAP « Montalivet »

### ➤ Etat des lieux :

Il s'agit d'un tènement non bâti, en prairie. Le périmètre de l'OAP se trouve en zone AUc et représente une surface de 0,73 ha. La frange Nord est concernée par un espace boisé classé, au niveau du boisement linéaire de talus.

### ➤ Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Claveyson
- Privilégier un développement rassemblé, en densification, à proximité des équipements, commerces et services
- Privilégier la mobilisation des dents creuses
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune

### ➤ Principes d'aménagement :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### • Composition urbaine et habitat

- Secteur à vocation résidentielle ;
- Sur l'ensemble du périmètre (0,73 ha), respect d'une densité moyenne d'environ 17 logements/hectare, cohérente avec le tissu pavillonnaire environnant et tenant compte de la présence d'un espace boisé classé en frange Nord, soit une production de 12 logements minimum ;

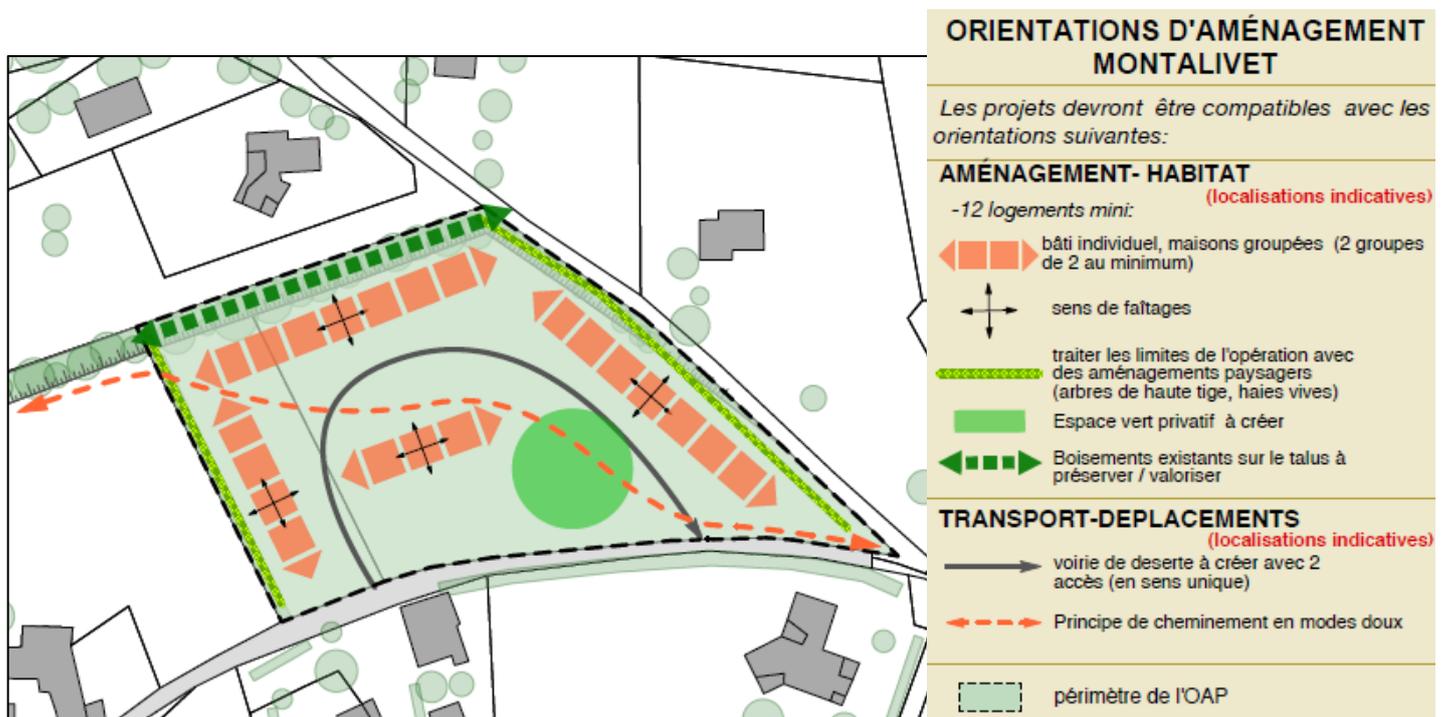
- Réalisation de logements individuels et groupés, de hauteur R+1, avec au moins 2 groupes de 2 logements (type maisons jumelées).

#### • Desserte et déplacements

- Accès depuis la voie en limite Sud uniquement ;
- Création d'une voie de desserte en sens unique, organisant un bouclage au sein de l'opération ;
- Voirie devant permettre une accessibilité pour les secours et personnes à mobilité réduite ;
- Création de cheminements modes doux sécurisés longeant la voie desserte interne, et d'une liaison allant de l'angle Nord-ouest (connexion à l'emplacement réservé) à l'angle Sud-est.

#### • Cadre de vie

- Accompagnement de chaque logement par un espace vert privatif (petit jardin) ;
- Aménagement d'un espace vert commun ;
- Préservation/valorisation des boisements existant sur le talus en limite Nord ;
- Traitement des limites Est et Ouest de l'opération avec des aménagements paysagers (arbres de haute tige, haies vives).
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de l'opération, par un équipement hydraulique adapté ; dans le cas d'un bassin de rétention, celui-ci devra être paysager.



*Schéma de principes d'aménagement de l'OAP « Montalivet »*

## VI. SECTEUR « MONTVALPRES – LE CLOS D’ATHENA »

### 🌿 Situation :

Le secteur se situe sur le site de l’ancienne maison de retraite « Montvalprés », au Sud-ouest du bourg. Une opération de reconversion en logements adaptés pour personnes âgées est portée par Habitat Dauphinois. Une première phase est en cours, et l’objet de cette OAP porte sur les phases suivantes. Le projet global est dénommé « Clos d’Athéna ».



*(A gauche) – Localisation du secteur OAP sur le territoire communal*



*(A droite) – Périmètre de l’OAP « Montvalprés – Le Clos d’Athéna »*

### 🌿 Etat des lieux :

Il s’agit d’une portion Ouest du site de l’ancienne maison de retraite, comprenant des aménagements existants : bâtiment, espace de stationnement, voie, cheminement, parc. L’ensemble du site fait l’objet d’un projet de renouvellement urbain. Le périmètre de l’OAP correspond à la zone AUC, qui porte sur une surface globale de 0,63 ha. Les franges Nord et Ouest sont contraintes par un talus particulièrement marqué.

### 🌿 Objectifs :

- Prioriser un développement de l’habitat recentré au niveau du village de Claveyson
- Privilégier un développement rassemblé, en densification, à proximité des équipements, commerces et services
- Prendre en compte les potentialités de renouvellement urbain dans le village, dont ce site de l’ancienne maison de retraite
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d’occupation et formes bâties) selon les besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- Développer des formes d’habitat plus denses, s’insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine »
- Faire du site de Le Clos d’Athéna un lieu de vie du village
- Développer un maillage de circulation modes doux sécurisée

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Pour mémoire, phase 1 (Uc) en cours
- Phase 2 (AUc) : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, conditionnée à la finalisation de la tranche 1 de renouvellement du site (zone Uc).

### • Composition urbaine et habitat

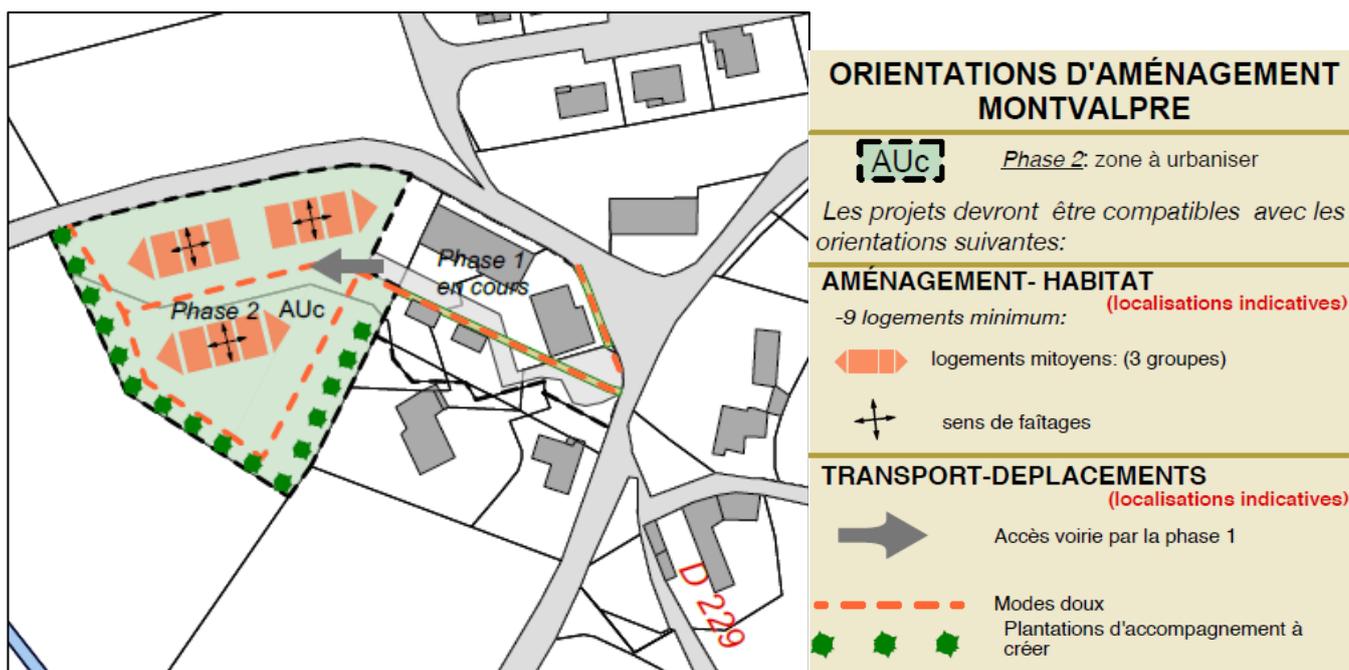
- Secteur à vocation résidentielle ;
- Sur l'ensemble du périmètre (0,63 ha), respect d'une densité moyenne de 15 logements/hectare, tenant compte de la contrainte topographique, de la nécessité de traitement de l'interface avec l'espace agricole et de la typologie de logement prévue, soit une production de 9 logements minimum ;
- Production de logements adaptés aux personnes âgées, de plain-pied (R+0) ;
- Programme comportant au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
- Réalisation de logements sous forme de plusieurs groupes ;
- Cohérence d'ensemble du bâti sur le plan architectural (phases 1 à 2).

### • Desserte et déplacements

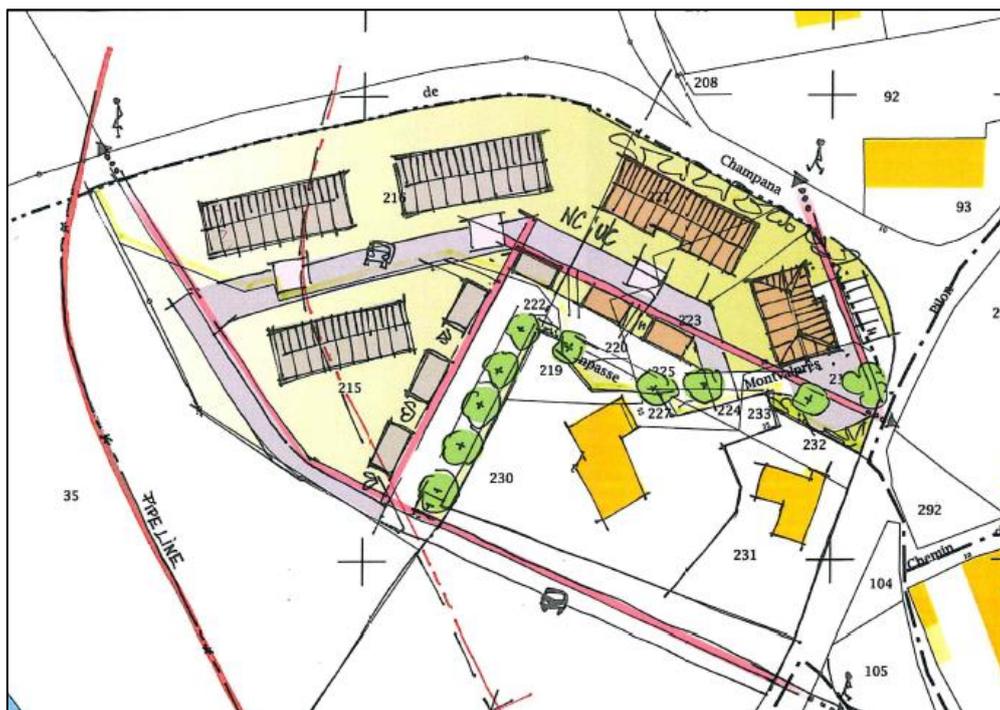
- Accès depuis la route du Pilon (RD109), via la voirie réaménagée dans le cadre de la phase 1 ;
- Création d'un maillage modes doux de l'ensemble de l'opération, avec une connexion au Nord-ouest à la route de Champana, une connexion à la phase 1 et au-delà à l'Est en direction du Bourg.

### • Cadre de vie

- Accompagnement des logements groupés par des espaces verts privatif ou communs ;
- Traitement de la frange Ouest, Sud et Sud-est de l'opération, avec l'espace agricole et le pavillon voisin, par des aménagements paysagers (arbres de haute tige, haies vives).



**Schéma de principes d'aménagement de l'OAP « Montvalprés- Le Clos d'Athéna »**



**Exemple de mise en œuvre, à titre illustratif (source : Habitat Dauphinois - Cabinet Traversier)**