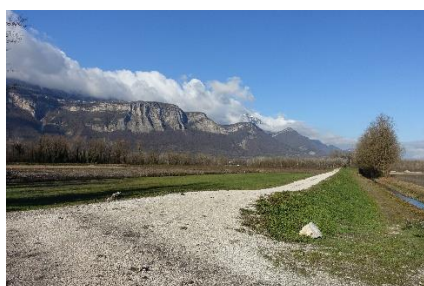


PLU

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Projet arrêté le 11 juin 2025

Projet approuvé le :



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

[...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Champ Près Froges définit trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui se développent sur des secteurs jugés comme « stratégique », de part leur localisation et leur superficie.

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement qui s'imposera, dans un rapport de compatibilité, à la demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement déposée sur les secteurs.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets réalisés dans les périmètres d'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et des constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement écrit.

Comme précisé par l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent contenir **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Cet échéancier est « prévisionnel », c'est-à-dire établi selon le contexte actuel afin d'anticiper une situation à venir. Cet échéancier a été déterminé selon deux termes » possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU :

- **Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 6 ans : cette temporalité concerne les deux OAP du Truffat**
- **Le moyen terme, pouvant se situer entre 6 et 12 ans : cette temporalité concerne l'OAP du secteur de la Mairie.**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CHAMP LE HAUT - SECTEUR MAIRIE

LE SITE ET SON CONTEXTE

Placé sous la Mairie et le centre de Champfleuri, le site de projet (parcelles B n°978 et B n°1049) se présente comme un vaste espace agricole d'environ 8 815 m² bordé de de construction au caractère « rural » (ancien corps de ferme et granges) sur sa frange Est. Il surplombe le chemin des Eymins qui le longe de sa partie Nord/Nord-Ouest. La topographie, en légère pente en direction du Nord-Ouest, la géographie et la configuration du site offre ainsi des vues remarquables sur le massif de la Chartreuse. Une frange arborée qualitative marque la limite du secteur avec le centre de Champfleuri. De par sa localisation et sa superficie, le site de projet constitue un espace de densification intéressant qu'il convient de valoriser en cohérence avec le projet démographique de la commune. Au regard de ce contexte, le projet d'aménagement devra répondre à deux objectifs majeurs :

- Assurer une densification qualitative adaptée au contexte communal et permettre une diversification des formes bâties ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet et gérer l'intégration urbaine et architecturale des futures constructions au sein de la trame bâtie existante.



Vue sur le site de projet depuis le jardin de Champfleuri



Vue sur le site de projet depuis le le chemin des Eymins



Vue sur le chemin agricole desservant le site

LOCALISATION DU SITE DE PROJET
CHAMP LE HAUT

Echelle 1/1500
Fond de plan : Géoportail
Atelier-2
PROJET DE TRAVAIL

0 25 50 75 m



LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

LES PRINCIPES EN MATIERE DE FONCTIONNEMENT

Le site de projet est directement accessible depuis le Chemin des Eymins à partir duquel se raccroche un chemin agricole. A partir de celui-ci, une voirie en sens uniquement permettra de desservir l'intégralité du site de projet. Cette nouvelle voirie de desserte devra être traitée comme un espace partagé, favorisant une circulation apaisée, atténuant ces caractéristiques techniques et fonctionnelles. Ainsi, le futur opérateur cherchera à structurer et aménager la voirie en cohérence avec le projet, sans faire référence à un langage trop urbain. L'insertion de cette nouvelle voie au chemin des Eymins devra faire l'objet d'une attention particulière afin de sécuriser l'entrée/sortie du site de projet.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le site de projet devra accueillir une densité qui soit à la hauteur du potentiel du terrain tout en s'inscrivant en cohérence avec son environnement et les attentes de la commune. Il est ainsi attendu une diversité des formes urbaines : logements individuels (environ 4 logements), logements groupés (environ 10 logements), logements collectifs/intermédiaires (environ 6 logements), l'ensemble du programme devant respecter une densité de l'ordre de 22 logements/hectare (soit environ 20 logements au total). L'ensemble des constructions, et principalement les logements intermédiaires et/ou collectif devront proposer des espaces extérieurs privatifs sous la forme de jardins terrasses, balcons.

LES PRINCIPES EN MATIERE D'INTÉGRATION PAYSAGERE

Le site de projet présente une légère pente en direction du Nord-Ouest. Afin de préserver les vues sur le massif de la Chartreuse et d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage, ces dernières devront accompagner et suivre la topographie du site. La hauteur des bâtiments devra se limiter à R+1. Les constructions devront également respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, des vues et des vis-à-vis.

L'ensemble du site devra être largement végétalisé : végétalisation des espaces communs, végétalisation des espaces de stationnement, végétalisation des limites parcellaires.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
LE BOURG (8814 m²)**

-  Périmètre de projet
-  Logements individuels (4)
-  Logements groupés / maisons en bande (10)
-  Logements collectifs (6)
-  Principe de voirie et d'accès
-  Stationnements logements collectifs



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT A VALEUR INDICATIVE

20 Logements

- 1 - 4 individuels
- 2 - 2 groupés de 3 logements : 2T3, 1T4 (simple Rdc)
- 3 - 1 Bande 4 logements : 1T3, 1T4, 2T4 Duplex
- 4 - 1 collectif 6 logements : 4 au Rdc 2T3, 1T3, 1T4
2 en R+1 2T4



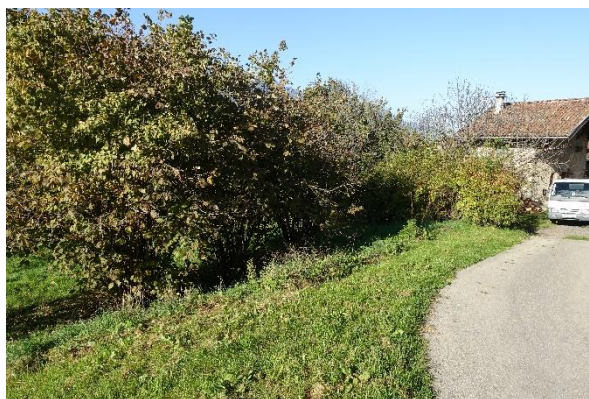
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LE TRUFFAT 1

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site de projet (parcelle B n°269), qui représente une superficie de 1575 m², se trouve en contre-bas du parking situé le long de la Route de Truffat. Le terrain apparaît comme un espace de jardin ponctué d'arbres et est longé par le chemin rural des Forneux qui le sépare de « La ferme de Germain ». La topographie, la géographie et la configuration du site offre à cet espace des vues remarquables sur le massif de la Chartreuse. L'objectif d'aménagement est de permettre une densification adaptée au contexte environnant et une diversification des formes bâties.



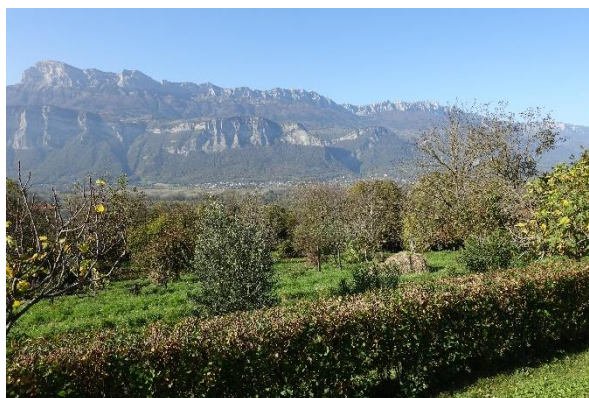
Vue sur le parking du Truffat



Vue sur la limite entre le site de projet et le parking



Vue sur le chemin rural des Forneux



Vue sur le site de projet et le massif de la Chartreuse

LOCALISATION DU SITE DE PROJET
HAMEAU DU TRUFFAT



LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

LES PRINCIPES EN MATIERE DE FONCTIONNEMENT

Le site de projet est directement accessible depuis le parking situé le long de la Route du Truffat : aucune voirie interne au site est donc nécessaire.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le site de projet devra accueillir environ 3 logements dont 1 logement individuel et 2 logements groupés, (soit une densité de 19 logements/hectare). Le gabarit et le volume des futures constructions devront s'insérer au tissu pavillonnaire environnant.

LES PRINCIPES EN MATIERE D'INTÉGRATION PAYSAGERE

Le projet doit tenir compte de la topographie du site qui s'accentue en direction de l'Ouest et de la vallée de l'Isère. Les constructions devront ainsi suivre la pente. Les abords du site de projet devront faire l'objet d'une attention particulière : situé en continuité avec l'espace agro-naturel, le traitement de la limite (frange) devra faire l'objet d'un traitement qualitatif donnant la priorité à la végétation.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
TRUFFAT (1575 m²)**

-  Périmètre de projet
-  Logements individuels (1)
-  Logements groupés (2)
-  Traitement qualitatif et végétal de la frange avec l'espace naturel
-  Principe d'accès depuis le parking existant



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LE TRUFFAT 2

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site de projet (parcelle B n°255) se situe au-dessus de la route du Truffat offrant une vue intéressante sur le massif de la Chartreuse. Ce secteur de coteau, qui apparaît comme une prairie de fauche de 2840 m², fait le lien entre le hameau de Truffat et le village de Champ Le Haut. Il est longé en partie Sud par un cours d'eau qui génère un risque identifié au PPRn (crues de torrents et des ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement sur versant – secteur inconstructible). L'objectif d'aménagement est de permettre une densification adaptée à la topographie du site et au contexte résidentiel environnant.



Vue sur le site de projet depuis la route du Truffat



Vue sur l'accès au site de projet depuis la route du Truffat



Vue sur le site de projet et le massif de la Chartreuse

LOCALISATION DU SITE DE PROJET
HAMEAU DU TRUFFAT

Echelle 1/1500
Fond de plan : Géoportail
Atelier 2

0 25 50 75 m



LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

LES PRINCIPES EN MATIERE DE FONCTIONNEMENT

Le site de projet se situe au-dessus de la route du Truffat : afin de permettre son accessibilité, il sera nécessaire de réaliser un accès à partir de cet axe. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion de cette nouvelle voie avec la route du Truffat afin d'assurer une visibilité suffisante de cette nouvelle entrée/sortie : la réduction du talus afin d'ouvrir le champ de vision est à envisager.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le site de projet devra accueillir environ 3 logements dont 1 logement individuel et 2 logements groupés, (soit une densité de 10 logements/hectare). Le gabarit et le volume des futures constructions devront s'insérer au tissu pavillonnaire environnant.

LES PRINCIPES EN MATIERE D'INTÉGRATION PAYSAGERE

Le projet doit tenir compte de la topographie du site qui s'accroît en direction de l'Ouest et de la vallée de l'Isère. Les constructions devront ainsi suivre la pente. Les abords du site de projet devront faire l'objet d'une attention particulière : situé en continuité avec l'espace agro-naturel, le traitement de la limite (frange) devra faire l'objet d'un traitement qualitatif donnant la priorité à la végétation.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
TRUFFAT (2840 m²)**

-  Périmètre de projet
-  Logements individuels (1)
-  Logements groupés (2)
-  Traitement qualitatif et végétal de la frange avec l'espace naturel
-  Principe d'accès depuis la route de Truffat
-  Zone inconstructible au PPRn

