

Département de la Drôme

Commune de
MARSAZ

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

2 – Pièce écrite modifiée OAP



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-19
5.17.104

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« 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.

[...] »

Nota : 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 concernant l'habitat les transports et les déplacements, qui ne sont pas détaillées ci-dessus.

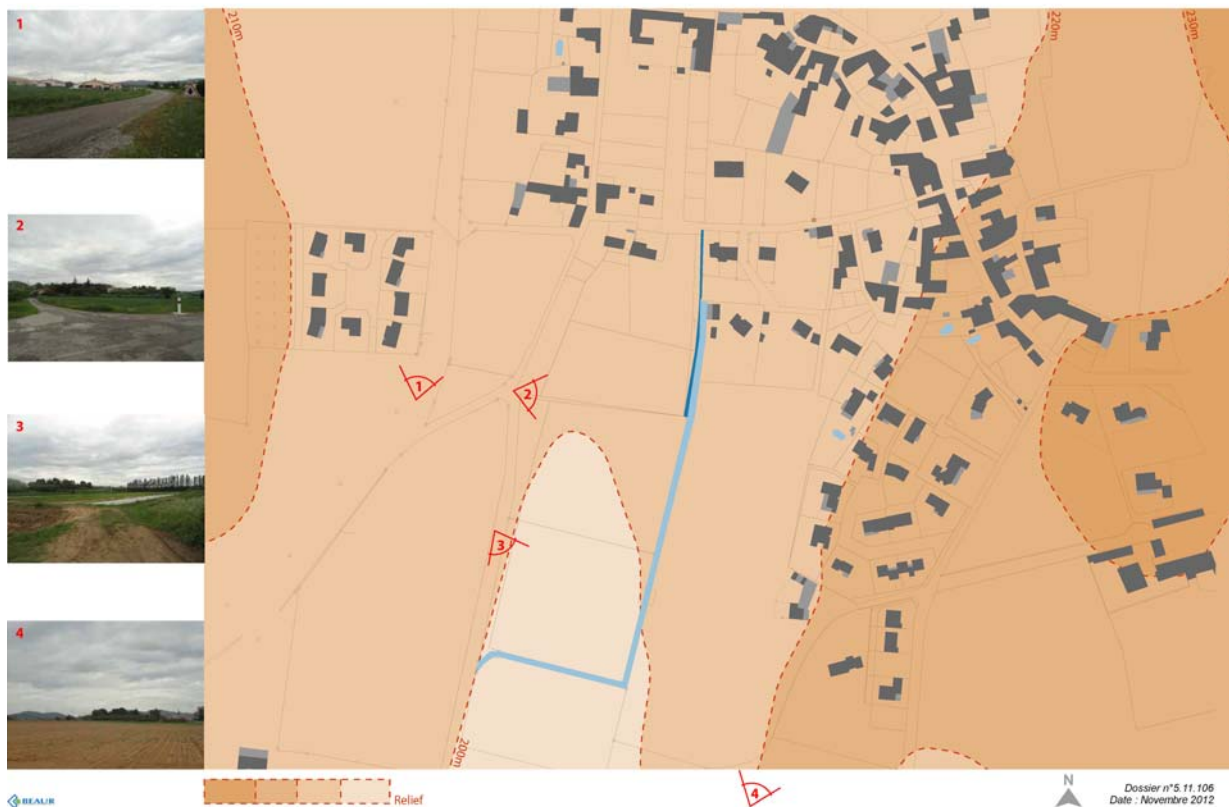
Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

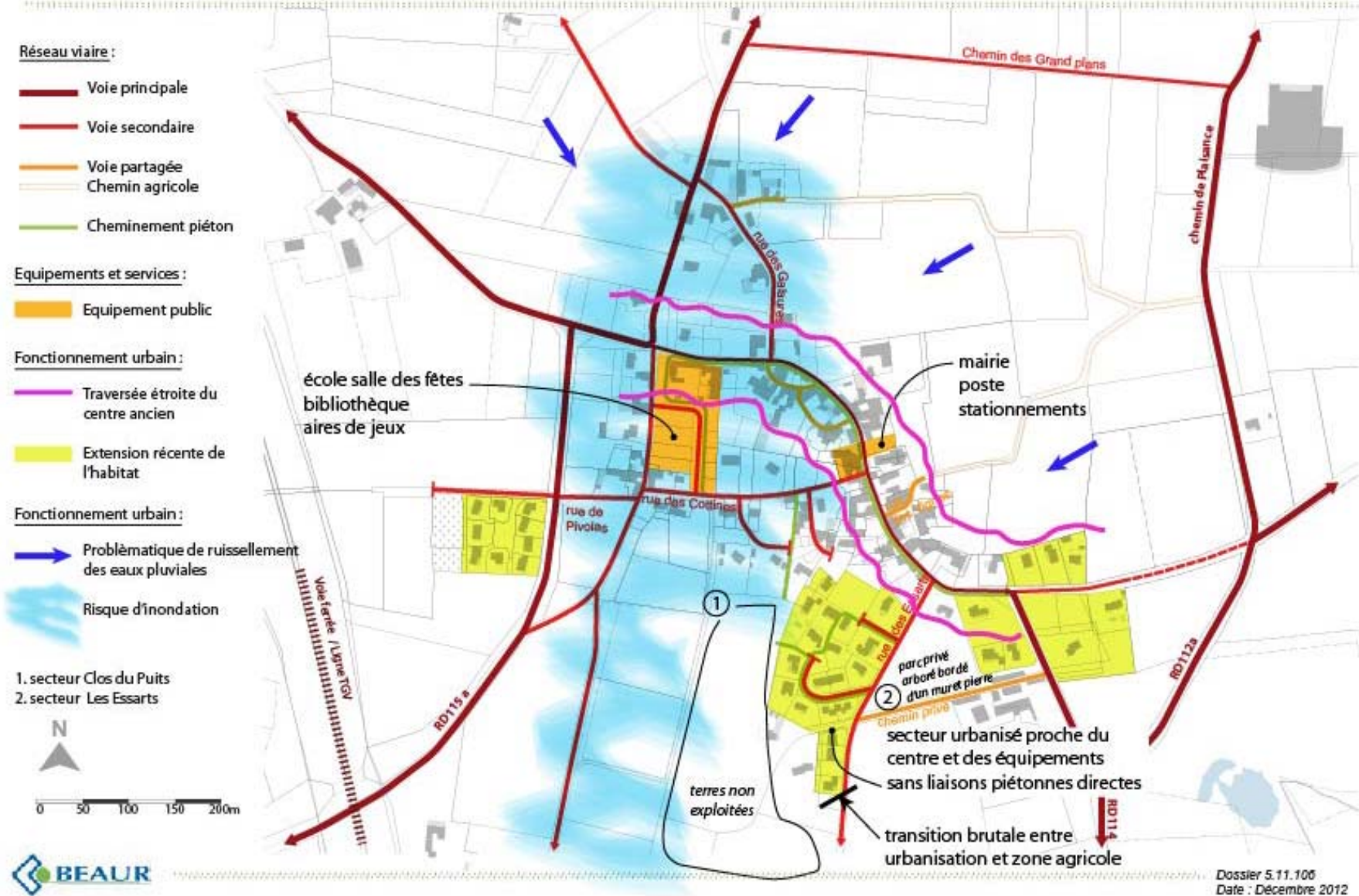
Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUa1 et AUa2 (zones à urbaniser « ouvertes ») et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Optimiser l'utilisation des terrains.



Commune de Marsaz (26) O.A.P. Analyse du contexte et des enjeux



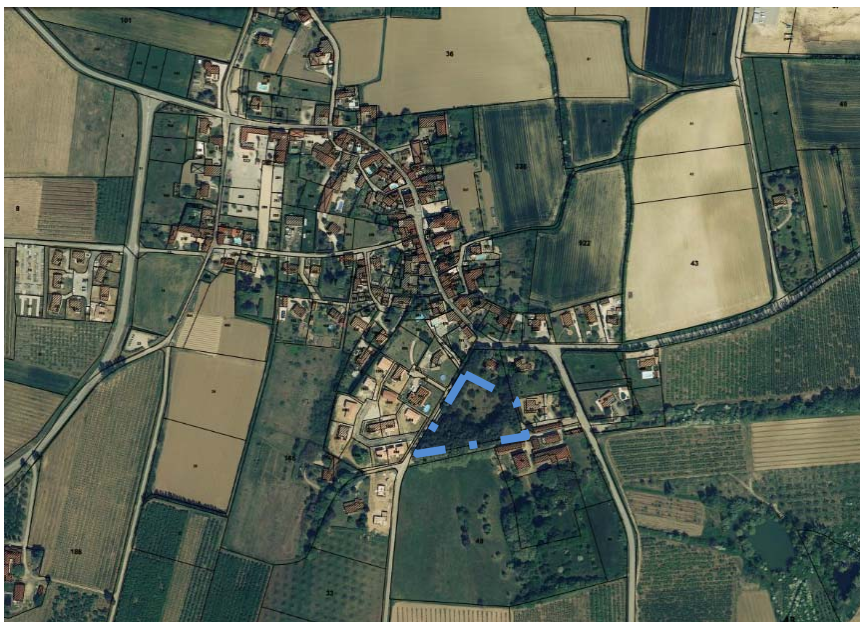
1. ZONE AUa1 – LES ESSARTS

1.1 Description générale :

Cette zone est située à l'entrée sud du village à proximité immédiate du centre ancien, et correspond au parc d'une habitation.

Le site est limité par un chemin privé au sud, la rue des Essarts à l'ouest, de l'habitat à l'est (comprenant une voie de desserte privée et étroite) et une habitation au nord.

Réseaux : les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité existent au droit de la zone.



Enjeux :

- Optimiser l'utilisation de ce site proche du centre village ;
- Prévoir un habitat collectif afin de diversifier l'offre de logement ;
- Intégrer la problématique de la voirie communale existante trop étroite, en prévoyant une liaison piétonne avec le centre
- Préserver une partie du mur de pierre longeant la voie communale ;

Vocation :

La zone a une vocation principale d'habitat.

La commune a inscrit un emplacement réservé le long de la rue des Essarts afin d'améliorer la voirie existante. Cette voie étant étroite et la commune souhaitant préserver le mur de pierre, le projet communal vise à créer un cheminement piéton à l'est du mur.

1.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone (0,5 ha) pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

Une servitude au titre de l'article L. 123-1-5 16° est instaurée sur cette zone : au moins 50% de la surface de plancher de logements devra être consacrée à des logements locatifs dont la moitié en logements aidés.

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- **Accès** : l'accès devra être réalisé par le sud.
- **Principe de maillage avec le centre-bourg**

La voie devra être aménagée avec une placette de retournement (aucune sortie par le nord étant possible)

- **Cheminements pour mode doux**

L'emplacement réservé inscrit par la commune vise à assurer une liaison entre le nord et le sud de la zone, permettant ainsi aux piétons de rejoindre le centre du village soit par la traversée soit par les lotissements situés à l'ouest.

- **Principe de tracé**

L'opération d'aménagement devra comprendre une voie de desserte principale à double sens avec placette de retournement ;

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

S'agissant d'un parc privé clos et boisé présentant un intérêt : le mur devra être préservé, un espace non bâti devra être respecté au sud de la zone.

1.2.3 Orientation : constructions

- **Typologie de logement**

Des formes urbaines permettant d'atteindre une **densité moyenne autour de 20 logements/ha** sont imposées : Petit(s) collectif(s) et/ou habitat intermédiaire en R+1.

- **Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :**

Le bâti devra être structuré :














- au nord de la zone: les constructions devront être implantées selon les alignements indiqués dans le schéma suivant ;
- les bâtiments doivent être implantés de manière à ménager le parc au sud ;
- les faitages principaux des constructions devront respecter les sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif suivant.

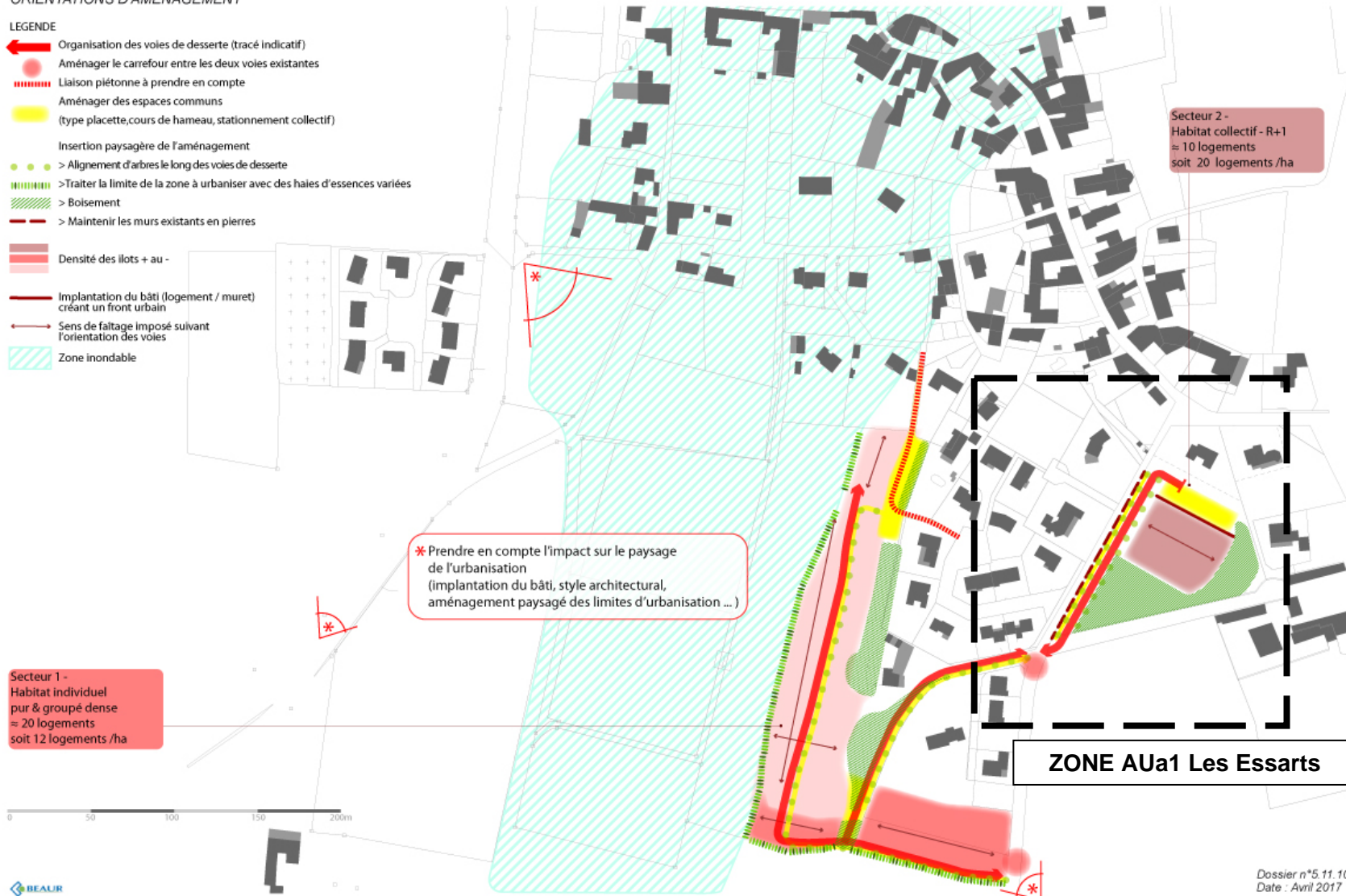
Les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés en R+1.

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa1 et AUa2 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LEGENDE

-  Organisation des voies de desserte (tracé indicatif)
-  Aménager le carrefour entre les deux voies existantes
-  Liaison piétonne à prendre en compte
-  Aménager des espaces communs (type placette, cours de hameau, stationnement collectif)
-  Insertion paysagère de l'aménagement
-  > Alignement d'arbres le long des voies de desserte
-  > Traiter la limite de la zone à urbaniser avec des haies d'essences variées
-  > Boisement
-  > Maintenir les murs existants en pierres
-  Densité des ilots + au -
-  Implantation du bâti (logement / muret) créant un front urbain
-  Sens de faîtage imposé suivant l'orientation des voies
-  Zone inondable



2. Zone AUa2 : Quartier Les Petits Clos

2.1 Description générale :

Cette zone se situe à l'entrée sud du village à l'ouest de la voie communale, en continuité directe avec les extensions récentes du village. Elle dispose d'environ 1,6 ha de terrains non bâtis.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Prévoir une urbanisation qui s'intègre dans le paysage : zone visible depuis l'ouest,
- Améliorer l'entrée sud du village,
- Tenir compte du risque d'inondation du Merdarioux,
- Prévoir une liaison piétonne avec le centre bourg.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : les constructions devront s'intégrer dans **une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone**

Un emplacement est prévu afin que la commune réalise la voirie.

Une servitude au titre de l'article L.123-1-5 16° est instaurée sur cette zone : au moins 50% de la surface de plancher de logements devra être consacrée à des logements locatifs dont au moins 5 % en logements aidés.

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès principal ne peut être réalisé que depuis l'est de la zone.

Deux emplacements sont possibles : soit par la propriété privée au nord-est, soit par la voie communale au sud-est.

- Principe de maillage avec le centre-bourg

La zone située en continuité du centre est raccordé à la traversée du village par la rue des Essarts.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre et les lotissements récents en continuité : un cheminement devra être prévu au sein de l'opération et une liaison devra être assurée avec les cheminements existants à l'est et au nord. Il s'agit d'éviter le passage des piétons par la traversée du village trop étroite.

- Principe de tracé

L'opération d'aménagement devra comprendre une voie de desserte principale à double sens avec placette de retournement. Un cheminement piéton sera associé à cette voie principale.

2.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site étant visible depuis l'est, afin de préserver les vues et une transition, l'orientation impose une transition végétale le long de la voie.

L'entrée de ville depuis le sud devra être traitée avec un front bâti.

2.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti implanté au sud de la zone (le long de la voie est-ouest) devra obligatoirement être de l'habitat groupé.

Le bâti implanté le long de la voie nord-sud pourra être de l'habitat individuel.

Ces formes urbaines devront atteindre une **densité moyenne de 12 logements/ha** au moins.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- au sud de la zone, parallèle le long de la voie à créer : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti visible afin de présenter une cohérence architecturale en entrée de village ;

- pour la partie ouest de la zone, les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter un recul de la voie, tout en préservant la bande boisée à l'est ;














- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif.

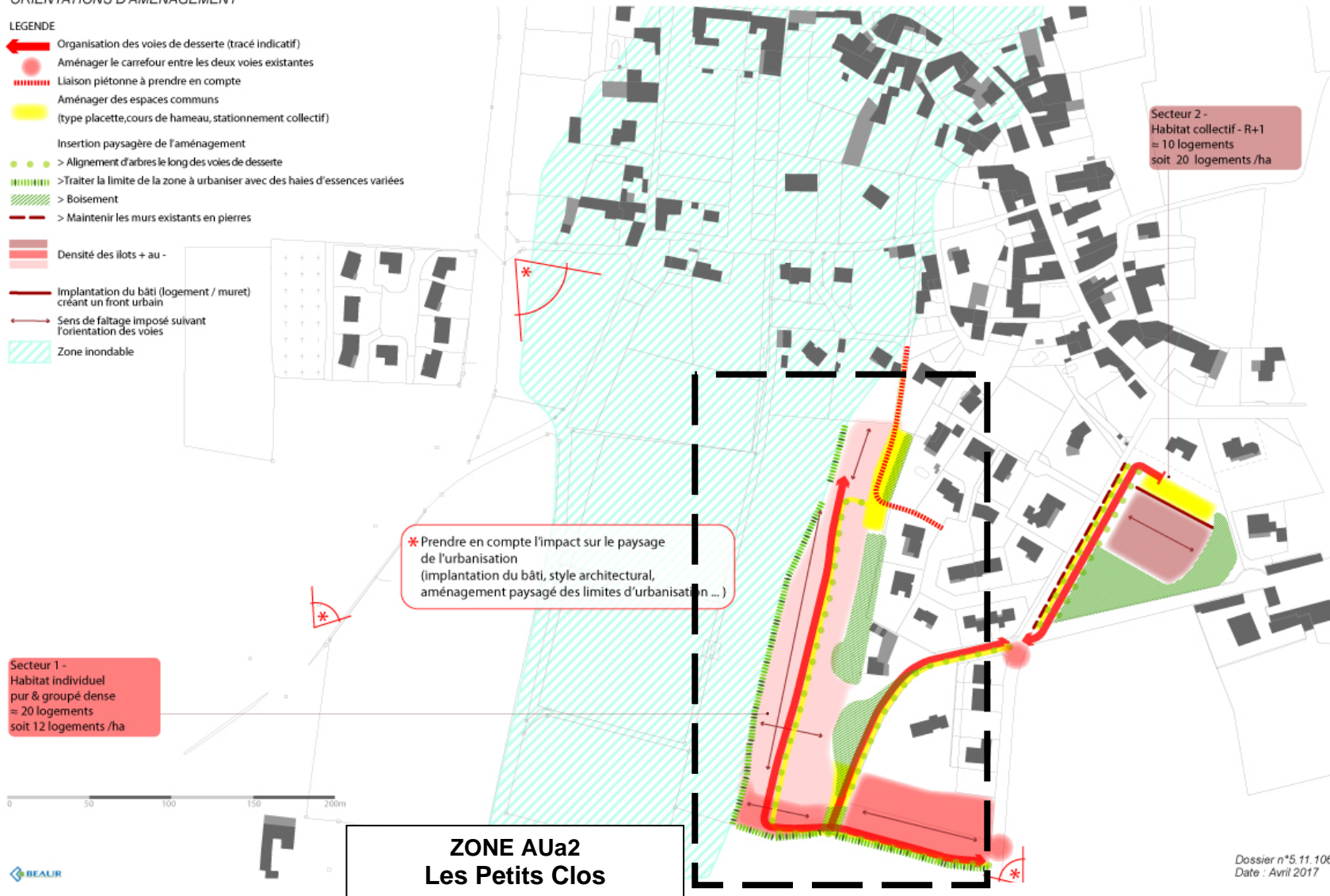
Les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa1 et AUa2 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LEGENDE

-  Organisation des voies de desserte (tracé indicatif)
-  Aménager le carrefour entre les deux voies existantes
-  Liaison piétonne à prendre en compte
-  Aménager des espaces communs (type placette, cours de hameau, stationnement collectif)
-  Insertion paysagère de l'aménagement
-  > Alignement d'arbres le long des voies de desserte
-  > Traiter la limite de la zone à urbaniser avec des haies d'essences variées
-  > Boisement
-  > Maintenir les murs existants en pierres
-  Densité des ilots + au -
-  Implantation du bâti (logement / muret) créant un front urbain
-  Sens de faîtage imposé suivant l'orientation des voies
-  Zone inondable



Dossier n°5.11.106
Date : Avril 2017

ANNEXE

ARTICLES L.121.1 ET L.110. DU CODE DE L'URBANISME

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.