



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 15 décembre 2014

Arrêt : 23 janvier 2017

Approbation : 9 octobre 2017

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.103

Oct.
2017

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.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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 ;

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. [...] »

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.

SOMMAIRE

1-	OAP n°1 : Zone AUa1 : secteur Fond Barthelas	3
2-	OAP n°2 : Zone AUa2 : secteur Brandoule	6
3-	OAP n°3 : Secteur Rayonnaire	9
4-	OAP n°4 : Zone Ue	11
5-	OAP n°5 : Tènement en Zone Ub	13
6-	OAP n°6 : Zone AUa3 : secteur Rue des Près	14
7-	OAP n°7 : Déplacements doux	17

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent :

- les zones à urbaniser. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au site (habitat diversifié, espaces communs : place, stationnement, cheminement piéton, voirie...)

- deux tènements situés en zone urbaine :

Un tènement appelé à muter et qui sera réservée à des activités de services ou d'hébergement hôtelier ;

Un tènement relativement vaste pour lequel il s'agit d'optimiser l'utilisation du foncier.

Une orientation thématique sur les modes de déplacements doux permet de visualiser les itinéraires existants et les projets et actions restant à mener sur le sujet pour poursuivre le maillage.

1- OAP¹ n°1 : Zone AUa1 : secteur Fond Barthelas

1.1 Description générale

Cette zone d'environ 1 ha se situe à l'Est du centre, entre la voie ferrée et le coteau boisé.

Du fait de sa position à l'arrière de la voie ferrée, elle est assez peu visible sauf depuis la voie qui la dessert (route de Fond Barthelas) et qui relie la RD122 et les équipements collectifs communaux au Nord, à St Vallier au Sud.

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

Enjeux :

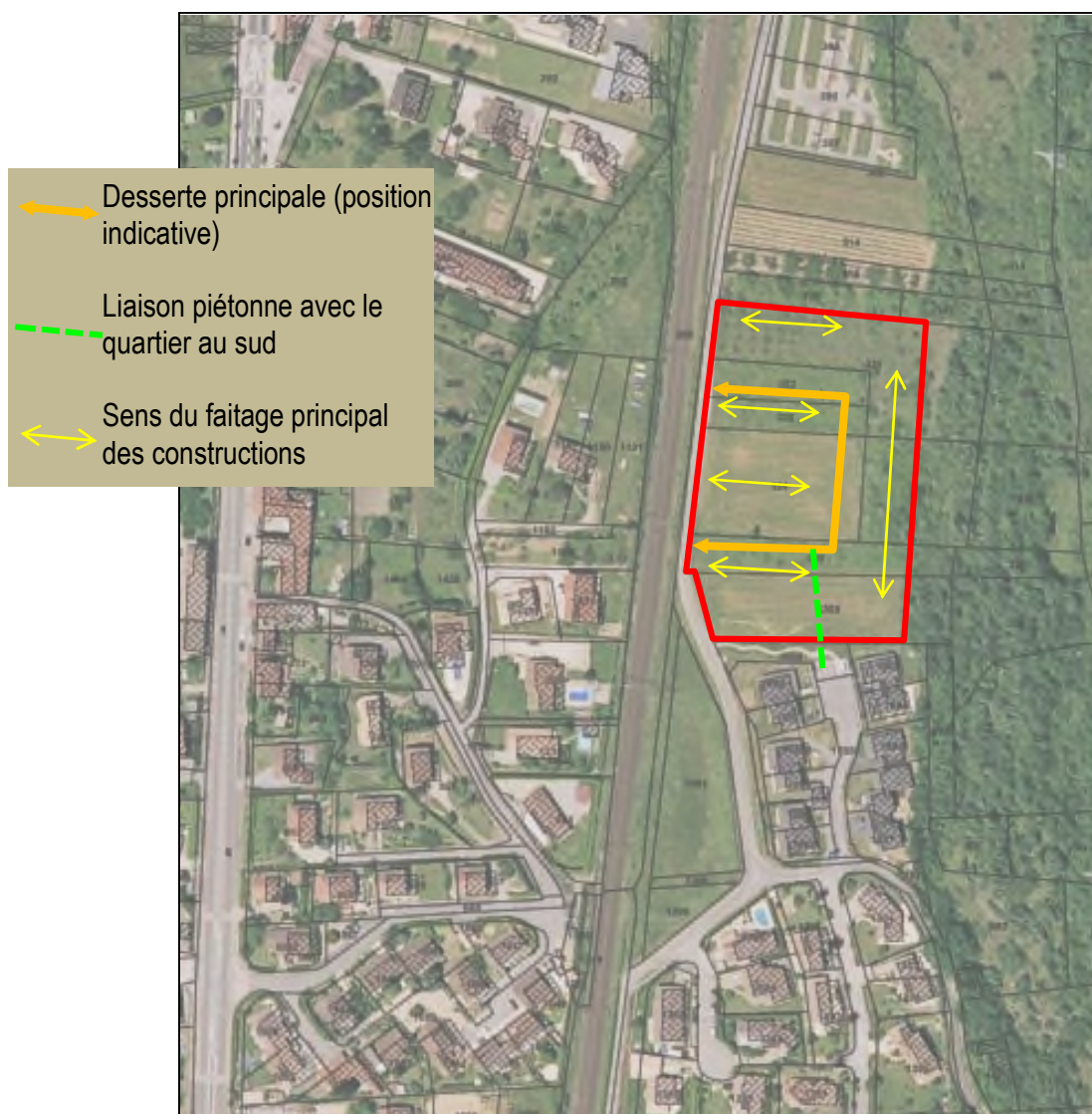
- Proposer un habitat individuel groupé ou intermédiaire, comprenant des logements sociaux. Le secteur d'habitat en continuité est constitué d'habitat groupé.
- Assurer la desserte piétonne avec le quartier au Sud et vers la zone réservée aux piétons et cycles le long de la route de Fond Barthelas.
- Traiter la frange urbaine nord, en limite avec une zone naturelle, de manière qualitative.
- Prendre en compte les nuisances liées à la Voie ferrée.

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



¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



1.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 20 logements**, sous forme de logements individuels groupés et/ou **intermédiaires**, avec des logements locatifs sociaux.

1.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

Le secteur est longé par la rue de Font Barthelas. Une voie de desserte interne en boucle assurera la desserte des constructions à partir de cette rue. Des voies secondaires internes pourront être prévues.

▪ Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux vers le cheminement piéton de l'opération voisine au sud sera réalisé.

La voie interne sera :

- soit une voie partagée (20Km/h) sur laquelle pourront circuler les véhicules et les piétons et cycles ;
- soit accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons permettant de rejoindre de manière sécurisée la rue de Font Barthelas.

1.2.3 Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération doit être traitée de manière qualitative et créant une transition douce avec la zone naturelle :

- S'il s'agit de terrains privés : les clôtures seront constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
- S'il s'agit d'un espace collectif, il sera traité avec de la végétation arbustive et arborée.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

1.2.4 Orientation : constructions

▪ Typologie de logement

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, pour des logements individuels groupés ou des logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage).

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

Les bâtiments devront respecter le sens des faitages indiqués sur le schéma des orientations.

Les jardins seront situés à l'Ouest des constructions pour celles situées du côté Est de l'opération et au Sud pour toutes les autres constructions.

2- OAP n°2 : Zone AUa2 : secteur Brandoule

2.1 Description générale

Le site se situe au Sud-Ouest du territoire, entre le Parc de la Ronceraie au Nord et les quartiers des Mariniers au Sud.

La zone AUa2 est inscrite dans le prolongement d'une zone en cours d'urbanisation (lotissement de 11 maisons) à l'Est et d'un ensemble bâti ancien, autrefois à vocation agricole au Nord.

La zone est à la fois proche de St Vallier au Sud et des équipements collectifs communaux au Nord.

Le terrain présente une pente orientée vers le Rhône et bénéficie donc de vues dégagées.



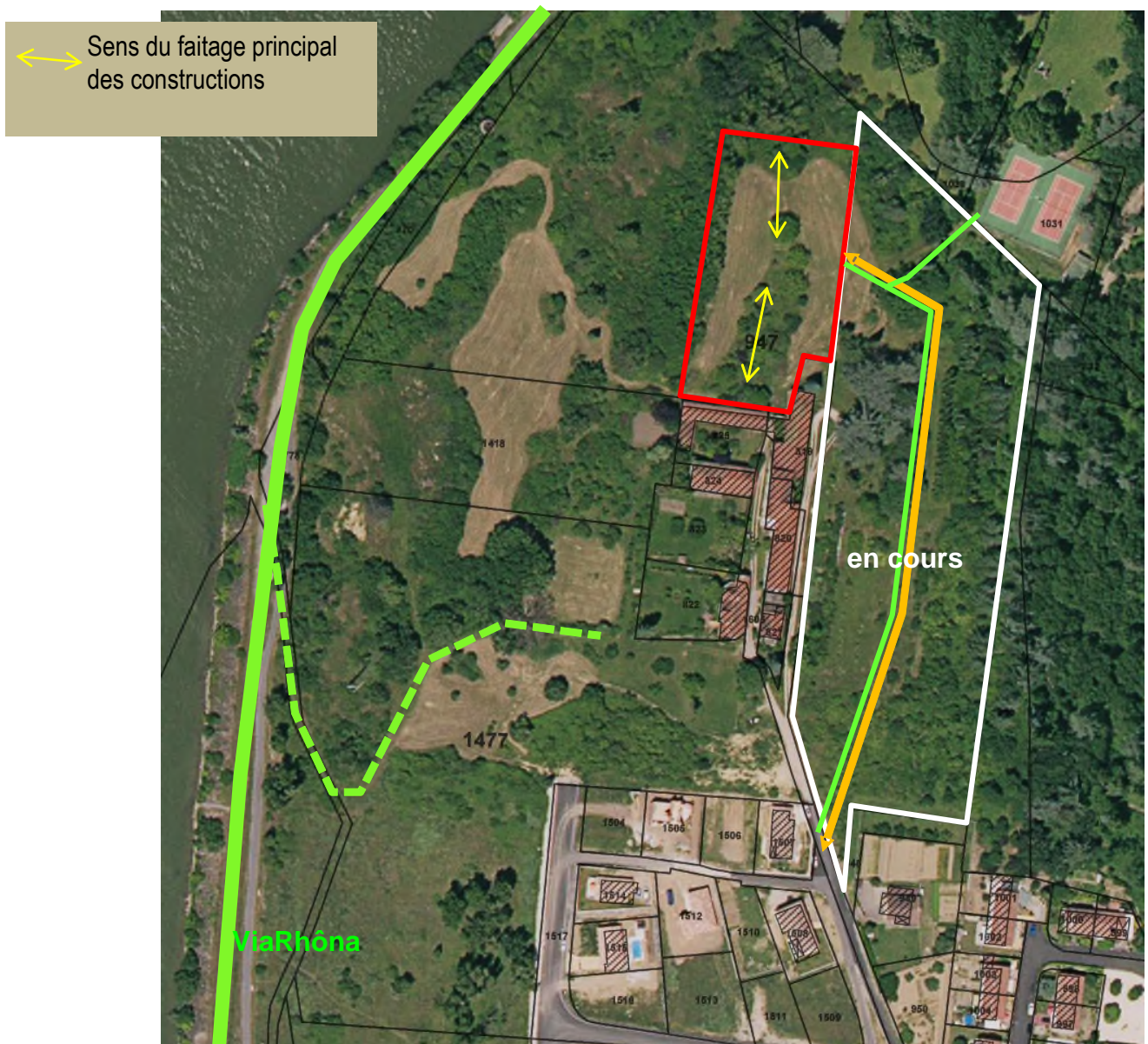
Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone, ainsi que la voirie du lotissement récent.

Enjeux :

- Profiter de la situation exceptionnelle du site proche de toutes les commodités mais à l'écart des nuisances de la RN7 et de la voie ferrée et pour proposer un habitat résidentiel sous forme de logements collectifs dans un cadre qui devra rester le plus végétalisé possible.

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



2.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- *cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

2.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 22 logements, sous forme de logements collectifs.**

2.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès à l'opération

Les accès véhicules à l'opération seront réalisés depuis la voie existante à l'Est.

Les espaces de stationnement seront créés dans la partie Est de la zone AUa2, du côté de l'accès.

▪ Cheminements doux

Un accès piétonnier depuis l'opération sera connecté aux cheminements doux existants à l'Est (vers le parc de la Ronceraie et vers les quartiers au Sud)

2.2.3 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi que l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble bâti dans le paysage.

Les bâtiments seront orientés en parallèle aux courbes de niveaux et en s'étageant dans la pente, de manière à une meilleure intégration du bâti et afin de bénéficier de vues dégagées vers le Rhône.

Ils présenteront des volumes compacts et simples.

Les locaux techniques seront également situés dans la partie Est de la zone.

Les espaces non bâtis seront traités sous la forme d'un parc arboré.

Les énergies renouvelables seront privilégiées.

2.2.4 Orientation : constructions

▪ Typologie de logement

La zone sera consacrée à des logements collectifs dont la hauteur maximale est limitée à 12 m.

Des balcons ou loggias suffisamment dimensionnés seront prévus côté Ouest (vers le Rhône).

3- OAP n°3 : Secteur Rayonnière

3.1 Description générale

Le site se situe au Nord du rond-point de la Croix des Mailles, entre la RN7 et la route de la Rayonnière.

Le secteur est déjà en partie urbanisé et dispose de tous les réseaux, il est donc classé en zone Ub.

Vocation : Le secteur a une vocation multifonctionnelle d'habitat et de services. L'implantation d'activités de services est déjà prévue sur la partie Nord (a).

Enjeux : Optimiser l'utilisation des terrains et des dessertes et organiser l'urbanisation le long de la RN7, en tenant compte d'un recul de 10 m vis-à-vis de la RN7.



3.2 Orientations d'aménagement

3.2.1 Orientation : accès

Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur la RN7. Les accès sur la route de la Rayonnière sont limités à 2 au maximum pour chaque secteur (a et b) restant à urbaniser.

3.2.2 Orientation : constructions - paysage - environnement

La qualité architecturale et l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative des bâtiments dans le paysage.

Les bâtiments seront orientés soit parallèlement soit perpendiculairement à la RN7.

Les espaces non bâtis seront traités de manière sobre et la plus végétalisée possible :

- les espaces entre la RN7 et les bâtiments seront au minimum enherbés et une végétation arbustive en bosquet ou des arbres de haute tige est préconisée.
- les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 emplacements.

3.2.3 Orientation : habitat

La partie Nord (a) est pressentie pour l'implantation d'activités de services. Un permis de construire pour une activité est déjà en cours sur ce secteur.

Sur la partie Sud (b), **7 logements** de type individuel groupé et/ou petit collectif et/ou individuel pur sont attendus, en tenant compte de la bande de recul de 10 m vis-à-vis de la RN7. L'implantation et l'organisation des bâtiments et des abords (haies) devra rechercher à minimiser autant que possible l'impact des nuisances sonores liées à la RN7.

4- OAP n°4 : Zone Ue

4.1 Description générale

Le site se situe au Nord du rond-point de la Croix des Mailles, entre la RN7 et le Rhône.

Il est aujourd'hui occupé par un garage automobile relevant du régime d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le terrain est situé à un emplacement sensible visuellement à l'entrée du village et en continuité des futurs aménagements des berges du Rhône prévus par la commune.

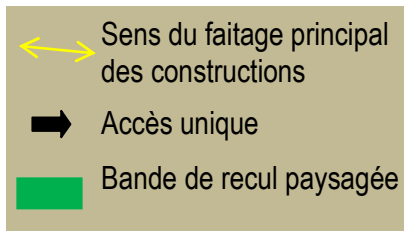


Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone, ainsi qu'un accès sur la RN7.

Enjeux : Favoriser la mutation de ce secteur, aujourd'hui occupé par des installations et dépôts de véhicules dévalorisants au plan paysager et touristique.

Vocation : Le secteur est réservé à l'hébergement hôtelier ou des activités de services.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



4.2 Orientations d'aménagement

4.2.1 Orientation : accès

Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur la RN7.

4.2.2 Orientation : constructions - paysage - environnement

Le hangar existant devra être démoli en préalable à toute opération de construction sur la zone.

La qualité architecturale et l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative des bâtiments dans le paysage.

Les bâtiments seront orientés soit parallèlement soit perpendiculairement à la RN7.

Les espaces non bâtis seront traités de manière sobre et la plus végétalisée possible :

- les espaces entre la RN7 et les bâtiments seront au minimum enherbés et une végétation arbustive en bosquet ou des arbres de haute tige est préconisée.
- les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 emplacements.

5- OAP n°5 : Tènement en Zone Ub

5.1 Description générale

Le site se situe dans la partie Est du village ancien.

Il s'agit d'un tènement relativement vaste (3700 m² environ) situé entre des espaces déjà bâtis à caractère pavillonnaire.

Des canalisations d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) traversent une partie du tènement, réduisant sa surface utile.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone, desservie par la route de la Chanas.

Enjeux : Optimiser l'utilisation du foncier, tout en tenant compte des caractéristiques du tissu urbain environnant à dominante pavillonnaire.

Vocation : Le secteur est à vocation principale d'habitat.

5.2 Orientations d'aménagement

5.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 4 logements individuels**.

5.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

Les constructions devront être desservies à partir de la route de la Chanas, en mutualisant les accès de manière à n'avoir qu'un débouché sur cette voie pour l'ensemble des constructions.

5.2.3 Orientation : paysage - environnement

La limite Nord-Ouest de l'opération doit être traitée de manière qualitative et créant une transition douce avec la zone naturelle : les clôtures seront constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

6- OAP n°6 : Zone AUa3 : secteur Rue des Prés

6.1 Description générale

Cette zone d'environ 5700 m² se situe au Nord Est du village ancien, entre la rue des Prés et la route de Beausemblant. Cette zone fait l'objet d'un permis d'aménager accordé fin 2016 pour 9 lots à vocation d'habitat.

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

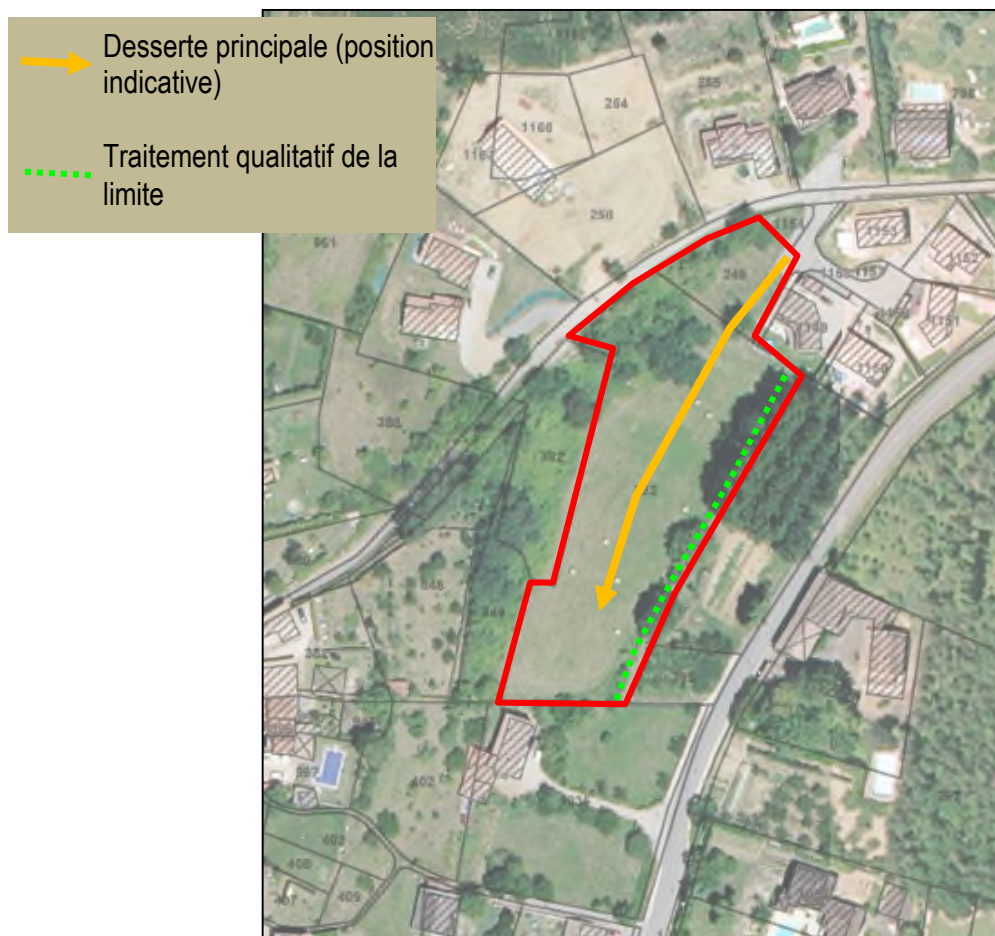
Enjeux :

- Tenir compte du permis obtenu.
- Traiter la frange urbaine Sud-Est, en limite avec une zone naturelle, de manière qualitative.

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



Schéma illustrant les principes d'aménagement :



6.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

6.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 9 logements**, sous forme de logements individuels purs ou groupés majoritairement.

6.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

Le secteur sera desservi par une desserte interne depuis la rue du Tré-Matin au Nord-Est (la rue du Tré-Matin débouchant ensuite sur la rue des Prés).

▪ Cheminements pour mode doux

La voie interne sera :

- soit une voie partagée sur laquelle pourront circuler les véhicules et les piétons et cycles ;
- soit accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons permettant de rejoindre de manière sécurisée la rue du Tré-Matin.

6.2.3 Orientation : paysage - environnement

La limite de l'opération avec les espaces naturels au Sud-Est doit être traitée de manière qualitative et créant une transition douce avec la zone naturelle :

- S'il s'agit de terrains privés : les clôtures seront constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
- S'il s'agit d'un espace collectif, il sera traité avec de la végétation arbustive et arborée.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

6.2.4 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, pour des logements individuels ou individuels groupés majoritairement.

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

Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la desserte interne ou à leurs limites parcellaires.

7- OAP n°7 : Déplacements doux

Le maillage des liaisons douces entre les quartiers et vers la ViaRhôna et vers les équipements de St-Vallier, notamment la gare SNCF, est inscrit dans les objectifs du PADD.

Ce maillage est déjà largement entamé : de nombreuses voies disposent de trottoirs ou d'aménagements sécurisés pour les piétons et/ou les cycles.

Certains tronçons restent à aménager.

La cartographie ci-après montre les itinéraires doux existants, ainsi que ceux en projet ou à prévoir.

