



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 06/02/2012

Arrêt : 21/07/2015

Approbation : 23/05/2016

Modification 1 : 24/02/2020

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

5.12.108
Mai
2016

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

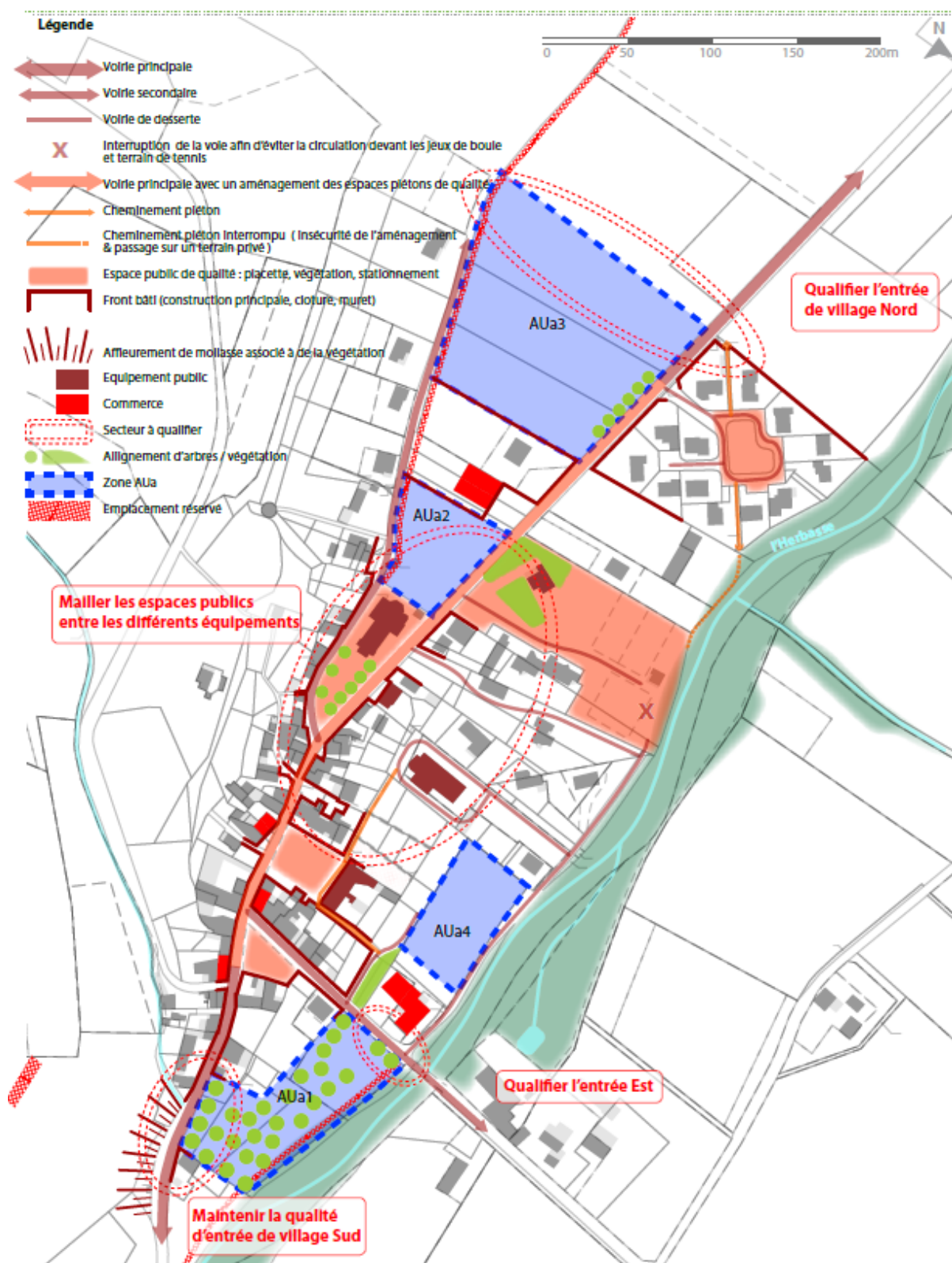
Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUa (zones à urbaniser « ouvertes ») et des parcelles en U au centre village (associées à un emplacement réservé). Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au cœur du village (habitat diversifié, activités, commerces de proximités, espaces communs : place, stationnement, cheminement piéton, voirie...)

Une étude d'aménagement urbain sur le centre du village a été effectuée en automne 2014. Elle concerne les zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4. L'objectif était de proposer une cohérence et une qualité d'ensemble dans les nouveaux aménagements du centre ancien :

- Aménagement d'un nouveau quartier en entrée Nord du village donnant l'occasion de créer un nouveau front urbain paysager,
- Aménagement d'un nouvel pôle du village entre la mairie, l'église, des logements, des activités et/ou des services,
- Aménagement d'un maillage d'espace public entre l'école et la salle des fêtes,
- Construction de différents ensembles de logements diversifiés (collectifs / intermédiaire / individuel),
- Réorganisation des cheminements piétons et du réseau viaire.

Cette étude a abouti à la délimitation des secteurs réservés à l'habitat, d'identifier les dessertes viaires et piétonnes à créer ou à aménager et à définir les espaces réservés aux équipements publics.

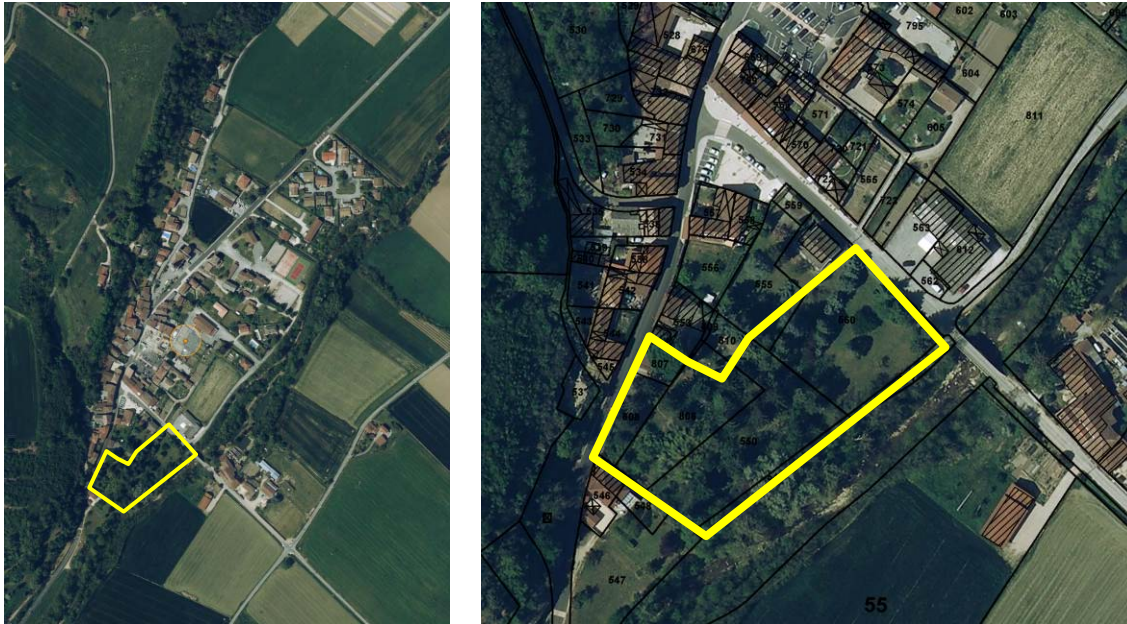
Illustration : Etat des lieux



1. Zone AUa1 : Entrée Sud

1.1 Description générale :

Cette zone se situe à l'entrée Sud du village. Elle est très peu visible depuis la traversée du village, car elle est masquée par un mur et des arbres de hautes tiges. Il s'agit d'un terrain d'environ 5700m². Elle est cernée à l'ouest par la RD67, au nord par la RD867 et à l'Est par l'Herbasse. Un emplacement réservé est prévu le long de l'Herbasse à vocation de cheminement piéton. Un autre emplacement réservé est prévu en bordure de la RD67B pour la création d'un parking public.



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

Enjeux :

- Une localisation stratégique, en entrée Est du village à proximité du centre ancien,
- Assurer une liaison piétonne entre le lotissement des Millards, les logements de ce secteur, les différents équipements et les commerces du centre village,
- Proposer une poche de stationnement en entrée de village et à proximité des commerces,
- Proposer un habitat dense (petit collectif et habitat groupé) et un ou des commerces, en adéquation avec la localisation du site à proximité du centre du village.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat. Il peut accueillir des commerces en rez de chaussée de l'immeuble de logements collectifs.

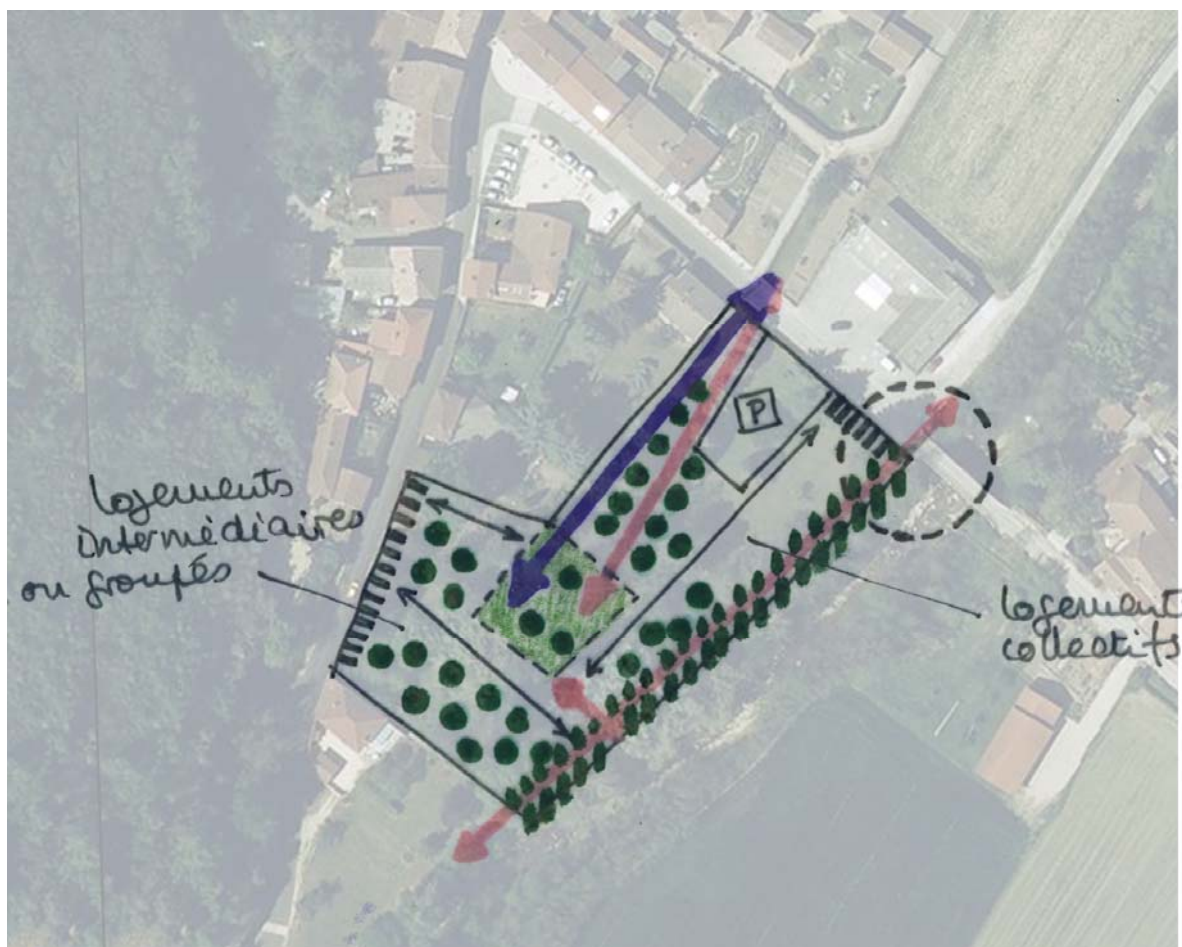
1.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

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

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 14 logements :

- 8 logements en petit collectif R+1 ou R+2
- 6 logements intermédiaires ou groupés.



- Voie principale de desserte
- Cheminement piétonnier
- Espace commun paysager à aménager
- Front bâti à créer
- Sens de faîtage
- Conservation des arbres existants les plus remarquables
- Conservation de la végétation de la ripisylve
- Parc de stationnement public
- Aménagement d'un carrefour urbain

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- Accès

Le carrefour d'entrée est du village devra être réaménagé de manière à le rendre plus urbain, à mieux signifier l'entrée de village, à ralentir les véhicules et à sécuriser les accès aux voies transversales, aux parcs de stationnement et les traversées piétonnes.

La réalisation d'un parc de stationnement public accessible depuis la RD867 est prévue par la commune.

Du fait de la dangerosité d'un carrefour sur la RD67 au droit de l'opération de construction, son accès principal ne pourra être réalisé que depuis le nord de la zone, depuis la RD 867.

Les commerces qui pourraient être situés en rez de chaussée de l'immeuble de logements collectifs seront visibles ouverts et accessibles depuis la RD867.

Les accès véhicules des logements collectifs et des logements groupés seront réalisés plus au sud, depuis une voie à créer. Cette voie se branchera à la RD867 en limite nord-ouest de la zone.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne le long de l'Herbasse, un cheminement est prévu par la commune en limite est de la zone.

Afin de desservir le nouveau quartier par les modes doux, un cheminement devra être réalisé entre la RD867 et le sud de l'opération.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est caractérisé par la présence de nombreux arbres remarquables de hautes tiges, l'Herbasse et sa ripisylve. Il conviendra de maintenir un maximum de cette végétation qualitative ainsi qu'un accès à la rivière.

Le pré-repérage des arbres les plus remarquables devra être réalisé de manière à proposer un plan masse qui permette de les conserver.

Un espace commun pouvant constituer un espace de détente, de distribution des parcelles et de retournement des véhicules devra être aménagé au centre du quartier de logements groupés et articulé avec le cheminement piéton.

La qualité architecturale ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

1.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Au Nord, le bâti collectif sur rue sera en R+1 ou R+2

Au Sud, le bâti individuel groupé ou intermédiaire sera en R0 ou R+1.

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

Bâtiment collectif :

- Une des façades du bâtiment collectif implanté le long de la RD 867 devra être implantée dans l'alignement de la RD867.

- Le bâtiment sera implanté en limite d'espace commun avec un recul possible pour les éléments techniques,
- Si des commerces sont prévus, ils seront obligatoirement implantés en rez de chaussée d'un collectif.

Bâtiments groupés ou intermédiaires :

- le bâti sera, autant que possible, implanté en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition Sud,
- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif ; parallèlement ou perpendiculairement à la voirie interne,
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Exemple de plan masse



2. Zone AUa2 et place de la mairie

2.1 Description générale :

La présente OAP concerne l'urbanisation de la zone AUa2 et les aménagements à réaliser sur les espaces publics attenants : depuis la route du cimetière jusqu'aux terrains de sport.

La zone AUa2 de 2500m² se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

La zone est soumise à 1 emplacement réservé : l'ER n° 3 qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière.



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

Enjeux :

- Constituer un nouveau pôle villageois entre l'église, la mairie, les commerces et/ou les activités,
- Sécuriser les traversées piétonnes sur la RD et ralentir les véhicules,
- Maintenir dégagée la vue sur le chevet de l'église,
- Restructurer les espaces publics entre la mairie et les berges de l'Herbasse,
- Proposer un habitat dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village,
- Proposer des activités et/ou des services en rez-de-chaussée le long de la RD67.

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat et d'activités et/ou de services

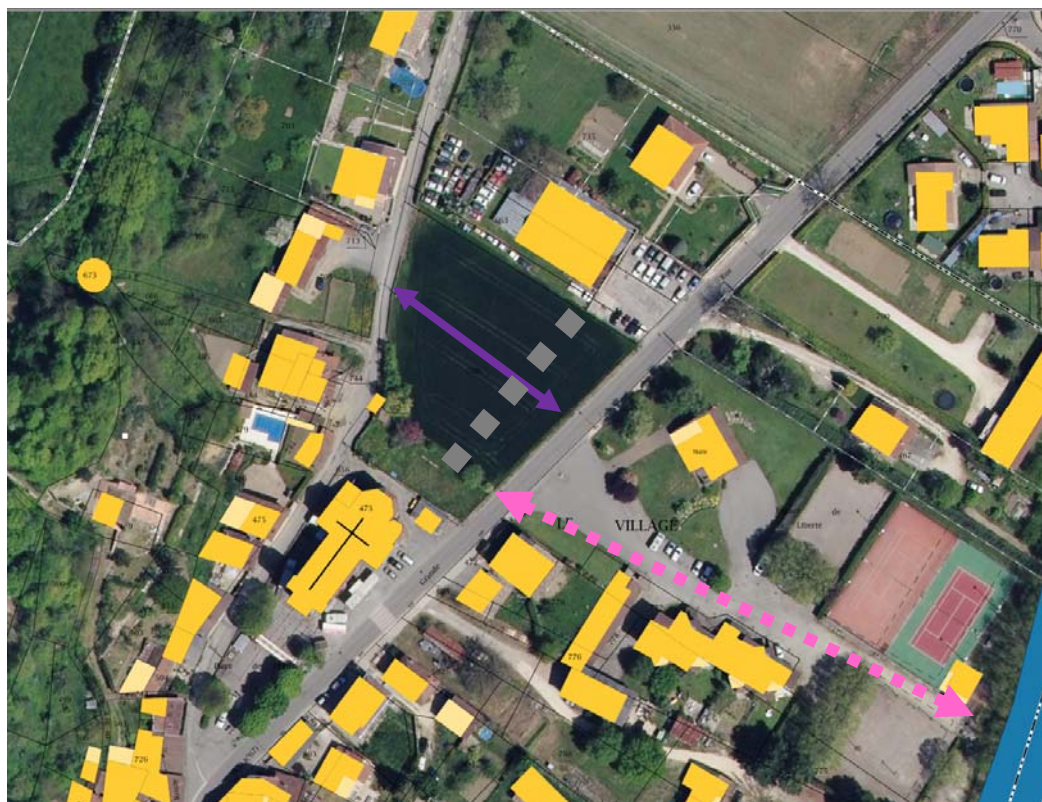
2.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre 10 logements minimum en petit collectif R+1 ou R+1+comble dont au moins 5 logements locatifs sociaux.

Le projet devra rechercher la création de commerce et / ou service.



- ↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)
- Cheminement piétonnier
- ■ Front bâti à créer (emplacement indicatif)

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- Accès à l'opération

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

- Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération : Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.
- sur l'espace public : Un plateau piétonnier surélevé pourrait être réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

2.2.2 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

La largeur de la voie d'accès à la place de la Mairie pourra être réduite. Au sud de cet accès, deux parcelles pourraient être créées et bâties, et des parkings couverts pourront être réalisés.

L'actuel espace public reliant la mairie aux berges de l'Herbasse pourra être restructuré par des aménagements paysagers, une réorganisation du stationnement et une mise en valeur des entrées des logements collectifs, de manière à favoriser la lisibilité des sous-espaces et à réduire l'emprise de chaussée.

2.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti sera en R+1 ou R+1+comble.

Il est préconisé la réalisation d'un programme mixte commerces et / ou service + habitat

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

Le bâti devra être structuré en respectant les principes suivants :

- La façade principale donnant sur la RD67 devra être située en recul de la RD67, de manière à dégager des vues sur le chevet de l'église depuis le nord de la RD.
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

3. Zone AUa3 : Entrée Nord

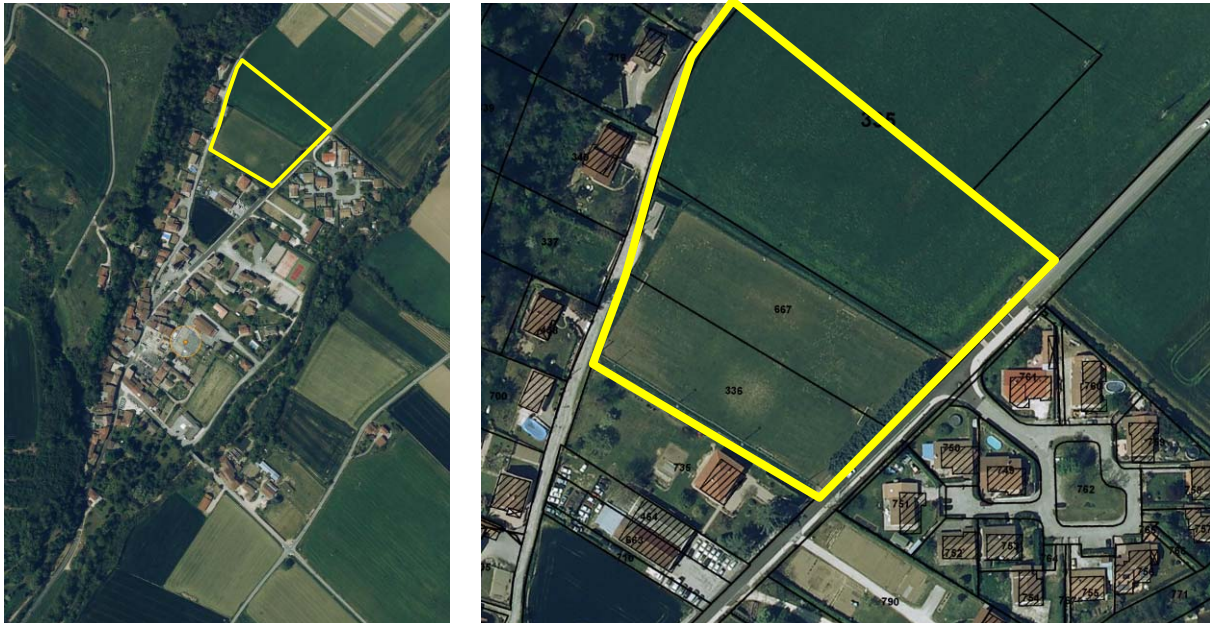
3.1 Description générale :

Cette zone de 1,4 ha se situe au nord du village, face au lotissement existant.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village la RD 67 et la route communale qui relie le centre au cimetière.

Elle est concernée par un emplacement réservé :

- l'ER n°3 : prévoit l'élargissement de la voie menant au cimetière ;



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

Enjeux :

- Marquer qualitativement l'entrée nord du village et faire ralentir les véhicules,
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site en limite du centre du village.

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

3.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

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

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre de l'ordre de 18 à 20 logements en habitat individuel, groupés et / ou intermédiaires.

Le programme de logements sera phasé, de manière à réaliser 12 logements au maximum jusqu'en 2023 et le reste des logements à partir de 2023.

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- **Accès**

L'accès à la zone est à prévoir au nord, il sera accompagné d'une bande végétale arborée côté nord.

- **Cheminements pour mode doux**

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Des liaisons piétonnes internes sont à aménager.

3.2.2 Orientation : paysage - environnement

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales. Cet emplacement est indicatif et reste à confirmer par l'étude de sol et l'étude loi sur l'eau.

3.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement :*

Le petit collectif, groupé ou intermédiaire en R+1 maximum pourrait être réalisé au sud de la zone.

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

> Aux abords de la RD67, les constructions pourraient être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.

> Le bâti sera implanté de préférence en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.

> Il sera recherché une organisation cohérente des sens de faitages.






> Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Exemple d'implantation



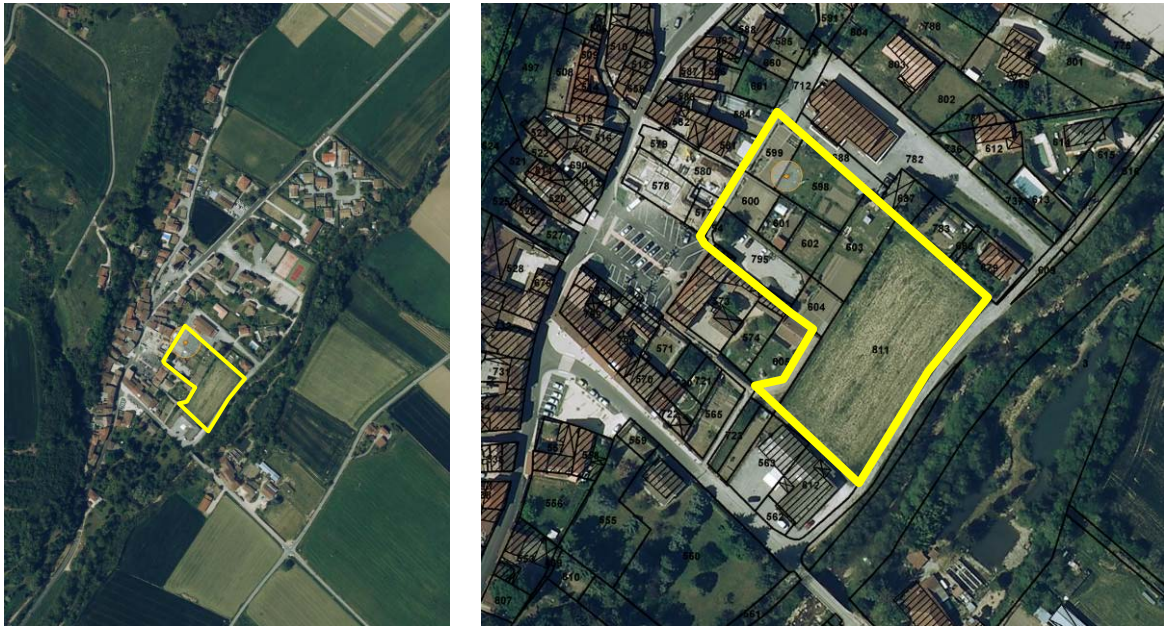
Schéma illustrant les orientations



-  Emprise de la zone AUa3
-  Accès à la zone (tracé indicatif)
-  Cheminement piéton
-  Espace commun paysager à aménager
-  Aménagement d'un bassin paysager (emprise indicative)

4. Zone AUa4 et Centre bourg

4.1 Description générale :



Ce secteur du centre du village se situe entre l'école, la salle des fêtes et l'Herbasse. Il est concerné par les zones U et AUa3.

La zone U est concernée par des emplacements réservés pour la création de cheminements piétonniers et du parvis-jardin de la salle des fêtes.

Un autre emplacement réservé prévoit l'élargissement du chemin de desserte de la zone AUa4.

La partie de la parcelle 811 (2840m²) classée en zone AUa4 se situe entre le centre village et l'Herbasse.

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

Enjeux :

- Un quartier central à la croisée des équipements : école, salle des fêtes, stationnement, commerces, mairie,
- Assurer des liaisons piétonnes entre les différents quartiers et équipements,
- Protéger la plupart des jardins potagers, éléments du patrimoine communal,
- Aménager devant la salle des fêtes un espace de rencontre et d'évènements dans l'esprit des jardins potagers existants,
- Proposer un habitat dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village et à proximité de l'herbasse,
- Maintenir les perméabilités visuelles entre le centre village et les berges de l'Herbasse

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat et d'espace public.











4.2 orientations d'aménagement :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- La zone AUa4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- L'Emplacement Réservé prévoyant l'élargissement de la voie de desserte de l'opération devra être réalisé préalablement.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 12 logements en petit collectif.



-  Voie principale de desserte
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Cheminement piétonnier existant
-  Aménagement de jardins individuels
-  Espace commun paysager à aménager
-  Front bâti à créer
-  Sens de faitage
-  Aménagement d'un carrefour urbain
-  Espace de stationnement et de service à végétalisé
-  Jardins potagers à protéger

4.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- Accès à l'opération de construction

L'accès principal des véhicules sera réalisé depuis la voie longeant l'Herbasse jusqu'à la salle des fêtes.

Le stationnement aérien ou couvert sera réalisé en bordure de l'espace public, le long de cette voie, de manière à ne pas introduire de véhicule (hormis les véhicules de sécurité) dans les cœurs d'îlot.

- Cheminements pour mode doux

Plusieurs cheminements doux projetés complètent le réseau existant de desserte des jardins potagers, tantôt à l'intérieur de l'opération de construction, tantôt par des emplacements réservés.

A l'intérieur de l'opération, 3 liaisons douces relieront la voie des berges de l'Herbasse et le centre village. Elles permettront aussi de desservir, depuis les places de stationnement, les halls des immeubles auxquels on accèdera du côté nord.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

Espace public :

Le nouveau parvis-jardin de la salle des fêtes doit être aménagé qualitativement par le choix des matériaux et l'implantation d'une végétation locale et diversifiée. L'usage de l'enrobé doit être minime sur la totalité de la surface du site. L'aménagement s'inspirera de l'organisation en bandes des jardins potagers voisins conservés.

Opération de construction :

La qualité architecturale ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

Les bâtiments seront implantés en peigne est-ouest de manière à maintenir une perméabilité visuelle entre le centre village et les berges de l'Herbasse.

Des jardins orientés sud pourront être réservés aux logements situés en rez de chaussée des immeubles.

4.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti sera en R+2 maximum. Un épannelage en gradins allant du R+2 à l'ouest au R0 à l'est permettra de réaliser des terrasses avec vue sur l'Herbasse.

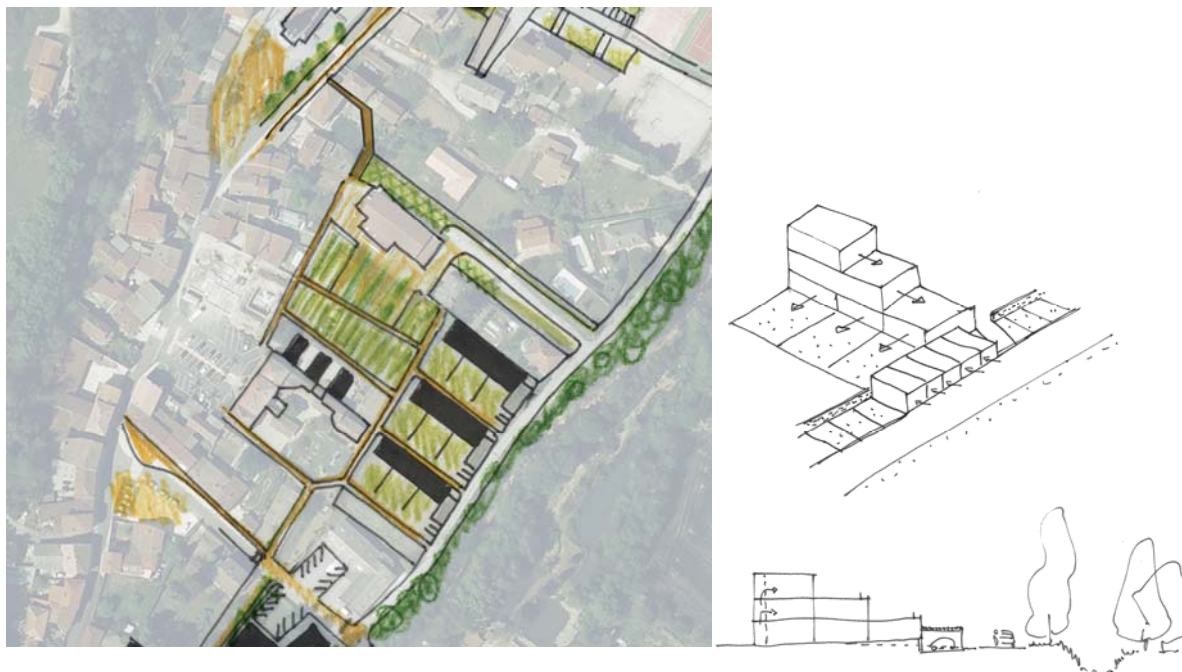
- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :

Le bâti devra être structuré :

- Les constructions profiteront de l'exposition Sud en s'implantant le plus au nord possible. (recul de 3m de la limite séparative au nord)

- Les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

- Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Exemple de projet

5. Zone AUai

5.1 Description générale :

Ce secteur situé au sud du village se situe en extension d'une zone d'activités existante. Il est concerné par un emplacement réservé concernant la création d'un chemin piétonnier. La parcelle de 13000m² environ est classée en zone AUai.



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

Enjeux : un traitement architectural soigné, un traitement soigné le long de la RD ainsi que pour les limites avec l'espace agricole.

Vocation : Le secteur a une vocation d'activités.

5.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- *La zone AUai devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble*
- *L'Emplacement Réservé prévoyant la création d'un cheminement piétonnier le long de l'opération devra être réalisé préalablement.*

Orientation : voiries et déplacements : L'accès principal des véhicules sera réalisé depuis la voie communale uniquement

Orientation : paysage - environnement :

Le long de la RD devra faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).

Pour les lots situés en bordure de la RD, les aires de dépôts ou de stockage seront situées à « l'arrière » des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis cet axe routier.