



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHARMES SUR L'HERBASSE**

Approbation : 13/02/2018

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

*Mise en compatibilité 1 :
18/05/2021*

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

5.20.103

Mai
2021

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 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. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

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

Articles L.151-6 et L.151-7 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, 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.

Elles peuvent 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.

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.

[...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment 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 et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

1.	OAP n°1 : LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES	2
2.	OAP n°2 : L'EXTENSION NORD DU VILLAGE	4
3.	OAP n°3 : L'EXTENSION DU QUARTIER LA ROSELIERE	9
4.	OAP n°4 : ZONE AUa3 - LA FRANGE NORD DU VILLAGE	13
5.	OAP n°5 : ZONE D'ACTIVITES SITUEE AU CARREFOUR DE CABARET NEUF	15
6.	OAP n°6 : ZONE D'ACTIVITES UJ QUARTIER BAYARD	20

Orientations d'aménagement et de programmation pour le maillage du réseau de déplacements et l'aménagement des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent :

- des mesures destinées à renforcer le centre village et à mailler le réseau de déplacement doux sur le territoire communal,
- les zones à urbaniser parfois associées à des emplacements réservés. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D..

1. OAP1 N°1 : LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES

1.1 Description générale

De manière à encourager les déplacements doux vers les équipements publics administratifs, sportifs et d'enseignement, et entre les différents quartiers du village, le réseau de cheminements existants est complété et maillé. Il doit pouvoir convenir tant à la promenade qu'aux déplacements quotidiens.

Enjeux :

La présente OAP a pour objectifs :

- de mieux mailler l'ensemble du village, son centre, ses quartiers périphériques et ses équipements, en particulier du point de vue des déplacements doux,
- de relier le village aux équipements sportifs et au centre de loisir du Lac de Champos.

Une partie de ce maillage est contenu dans les OAP 2, 3 et 4, qui orientent l'aménagement des zones AUo1, AUo2 et AUo3. La présente OAP 1 précisera donc plus spécialement les actions à engager en dehors des périmètres des OAP 2, 3 et 4.

1.2 Orientations d'aménagement

- Compléter un cheminement au bas du village qui relie les différents quartiers : Plaine, Rivièrère, Cerisiers :
 - Aménagement d'un cheminement sur une emprise communale entre le lavoir et le chemin des Jardins,
 - Emplacement réservé entre la cantine et la place du lavoir,
 - Liaison douce à travers l'extension du quartier de la Roselière,
 - Liaison douce à travers la frange nord du village.
- Créer des cheminements qui desservent les équipements sportifs et le camping :
 - Depuis les Falquets au moyen d'un emplacement réservé.
- Créer un cheminement qui relie le haut et le bas du village à travers le nouveau quartier « extension nord du village » au moyen d'un emplacement réservé,
- Créer un cheminement qui relie le centre de loisirs du lac de Champos au village, en s'appuyant sur un chemin communal et en élargissant une emprise communale (canal, fossé) au moyen d'un emplacement réservé.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Voie existante
- - - Voie à créer
- Chemin piéton communal existant
- - - Chemin piéton à créer sur une emprise communale
- - - Chemin piéton à créer au moyen d'un Emplacement Réservé
- - - Chemin piéton à créer dans le cadre des Opérations d'Aménagements



2. OAP N°2 : L'EXTENSION NORD DU VILLAGE

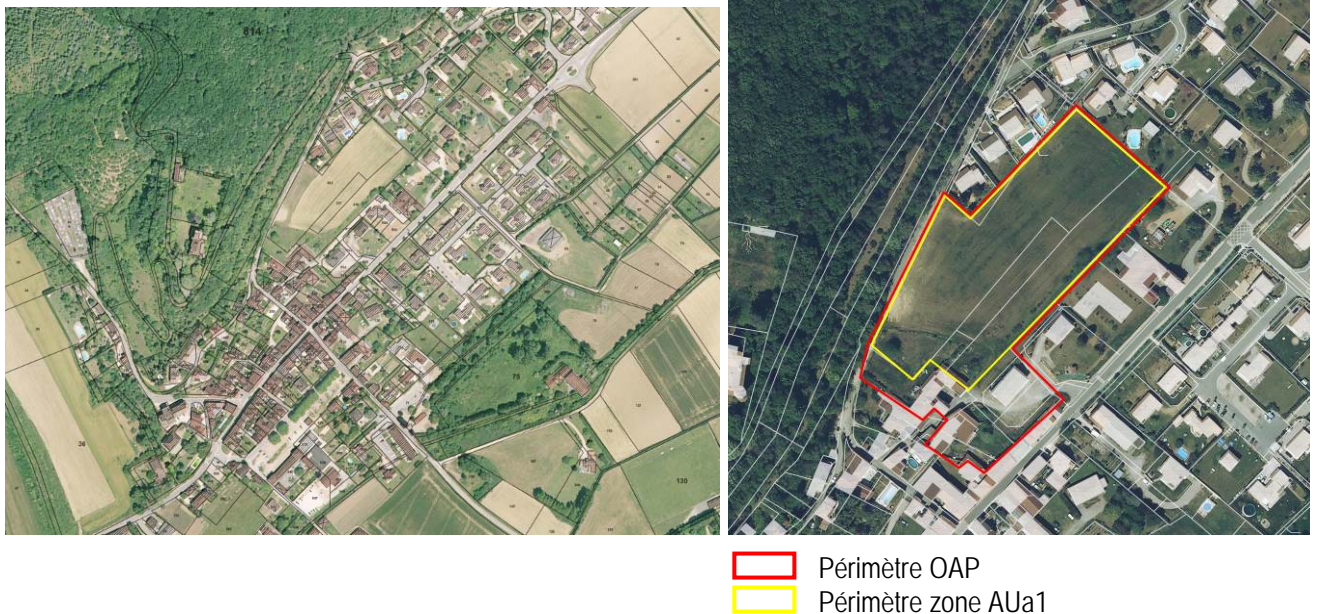
2.1 Description générale

Cette zone se situe au Nord et en contre-haut du centre village, en contrebas des boisements et du château.

Elle est à proximité immédiate du centre et elle est visible depuis la traversée du village.

Cette OAP concerne la zone AUa1 d'une superficie de 13800m² environ, et une petite partie de la zone UD.

Elle est bordée en bas par la route du Facteur Cheval (RD 67) et en haut par la route du château.



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

Enjeux :

- Réaliser une greffe du quartier au centre village :
 - L'articuler au centre village par un maillage de liaisons douces et viaires ;
 - Proposer des typologies bâties qui assurent une transition entre le centre village et les lotissements périphériques ;
 - Intégrer du bâti dans le site – vue sur le château – proximité avec le bois
- Assurer une bonne intégration paysagère des constructions :
 - Proposer une bonne transition avec la lisière du bois ;
 - Anticiper l'impact visuel des constructions en position dominante par rapport au village ;
 - Tirer profit de la pente du terrain pour offrir des vues et une exposition optimale aux constructions.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement

Rappel des conditions d'ouvertures à l'urbanisation de la zone AUa1 : elle 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 20 logements sous forme essentiellement de logements collectifs et/ou intermédiaires.

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Le secteur pourra être desservi par l'avenue du facteur Cheval au sud et par la route du château au nord. Un troisième accès (secondaire) pourra se faire par l'étroite impasse des granges à l'ouest.

La liaison nord-sud pourrait être en « zig-zag » de manière à :

- ne pas constituer un raccourci pour les véhicules,
- optimiser la desserte des différents logements,
- s'adapter à la pente du terrain.



✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux seront créés à l'intérieur du quartier :

- Un cheminement principal reliera, au sud, la route du facteur Cheval et, au nord, la route du château et un espace commun comportant des poches de stationnement (Emplacement Réserve).
- Un cheminement vers le centre-ville, via l'actuelle impasse des granges, par une voirie partagée traitée en « zone de rencontre ».

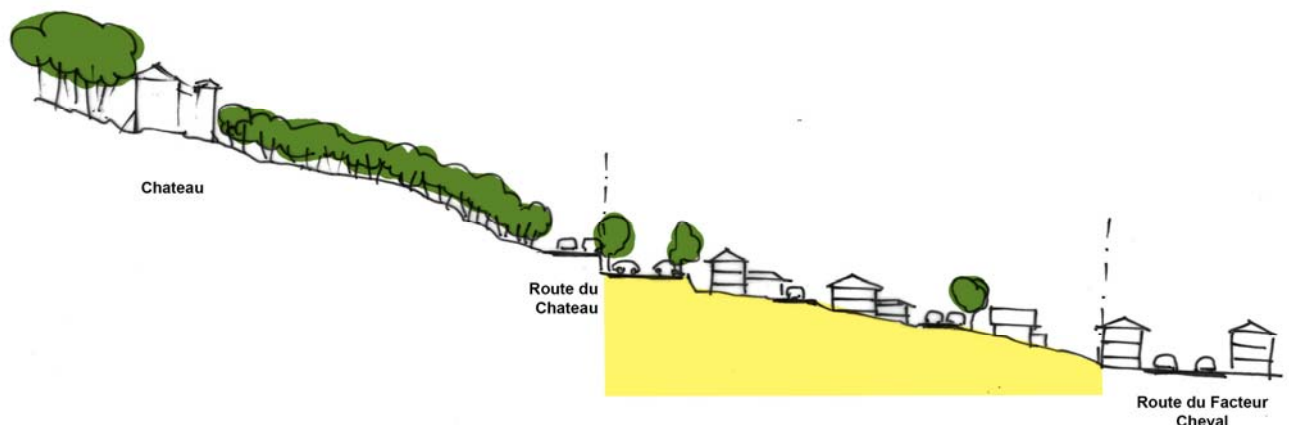
2.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est constitué par une terre agricole. Il est caractérisé par une covisibilité avec le château lorsque l'on traverse le village.

L'implantation et l'épannelage des constructions devra permettre de maintenir cette vue sur le château.

L'accompagnement paysager des voies et des espaces publics permettra de conserver cette vision du château qui émerge d'une « masse végétale ».

La qualité architecturale des constructions contribuera à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage existant.



2.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement :

Des bâtiments collectifs pourront être implantés dans la continuité du village.

A l'image du bâti ancien voisin, une diversité de hauteurs pourra être proposée pour constituer un ensemble harmonieux et s'intégrer à la pente. La hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+2.

De l'habitat groupé pourra être implanté au-dessus la rangée de maisons de ville qui bordent la rue du facteur Cheval. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+1.

De l'habitat individuel sera implanté en articulation avec les lotissements existants. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R + combles.

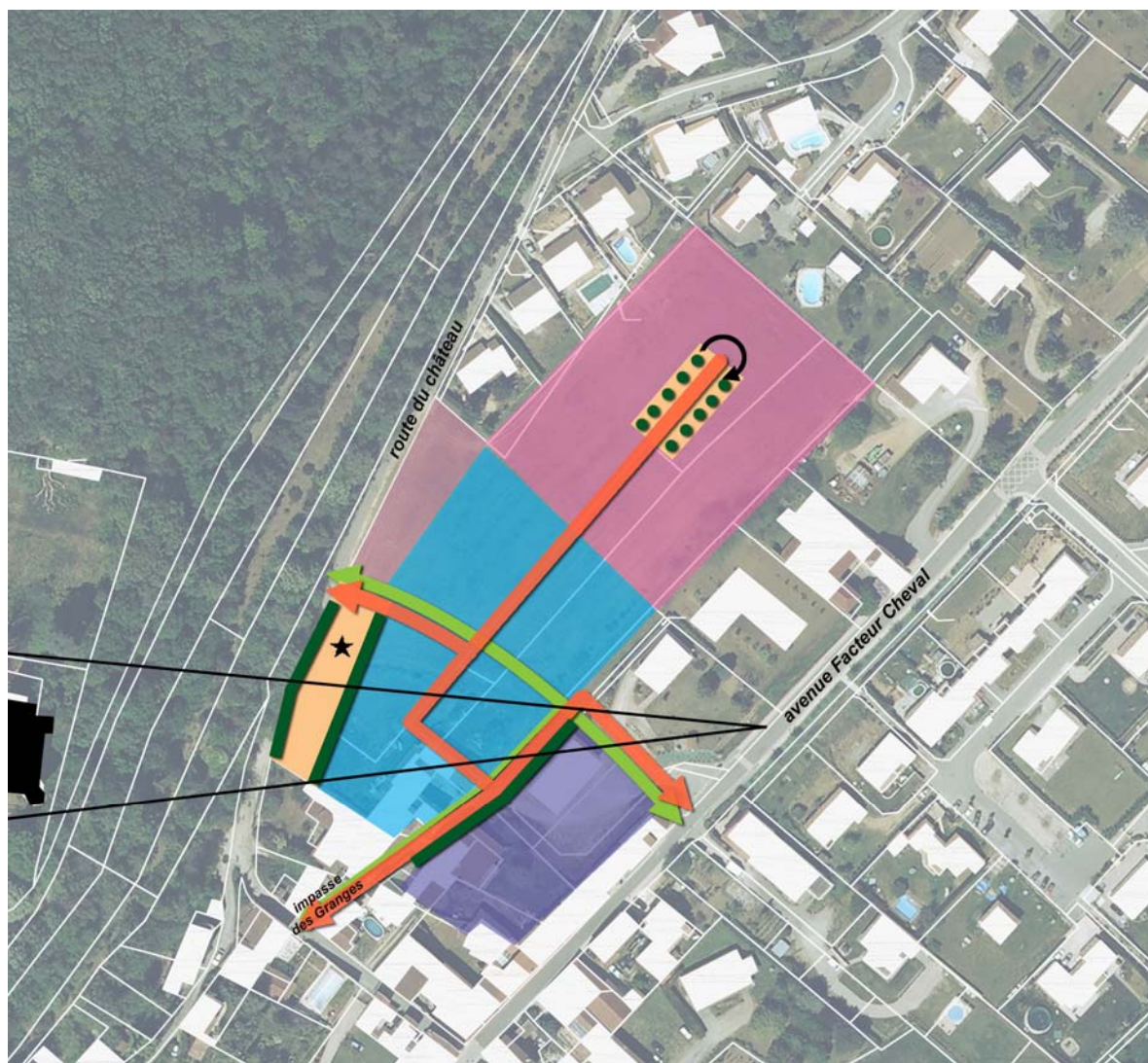
- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

A l'image des bâtiments anciens existants alentours, les bâtiments collectifs et groupés pourront choisir des sens de faitage diversifiés.

A l'image des maisons voisines, les logements individuels auront des faitages sensiblement parallèles aux courbes de niveau.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

- logement collectif à favoriser
- logement groupé (projet en cours)
- logement individuel
- voirie à créer (tracé de principe)
- cheminement doux à créer (tracé de principe)
- vue sur le château
- accompagnement paysager des espaces publics
- ★ espaces publics
- plantations



Exemple de plan masse, uniquement à titre d'illustration :

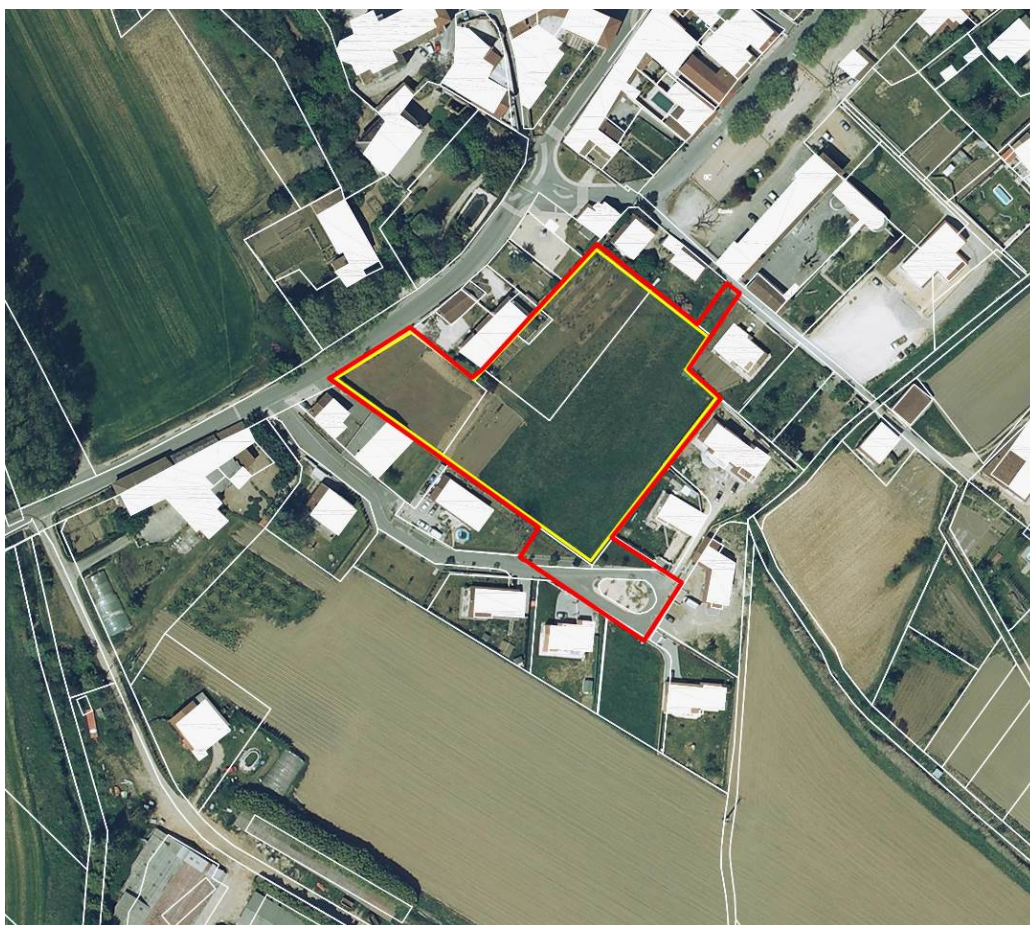



3. OAP N°3 : L'EXTENSION DU QUARTIER LA ROSELIERE

3.1 Description générale

La présente OAP concerne l'urbanisation de la zone AUa2 et ses articulations avec le tissu urbain existant.

La zone AUa2 représente une surface de 7200 m². Elle se situe au sud du centre du village.



-  Périmètre OAP
-  Périmètre zone AUa2

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

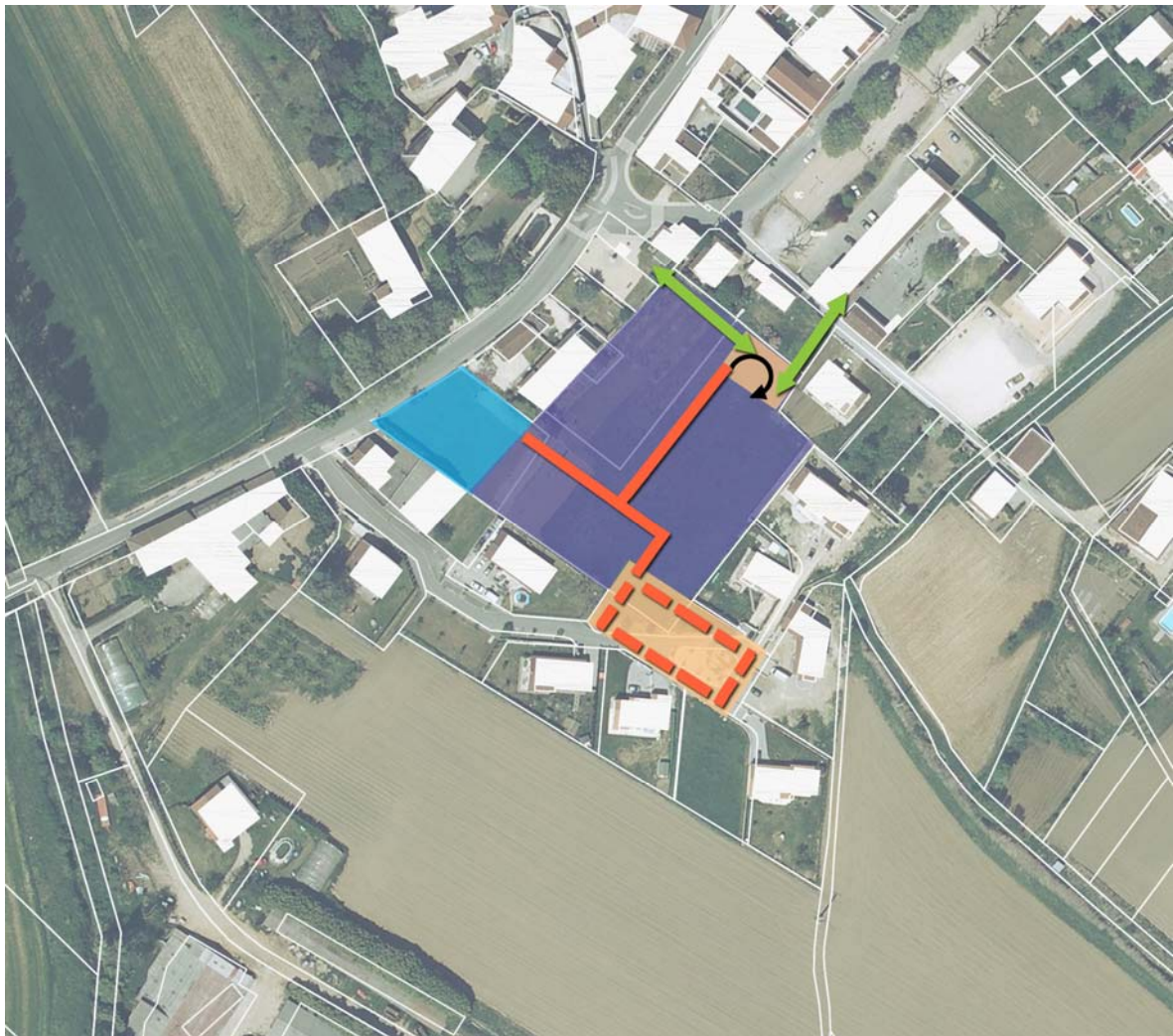
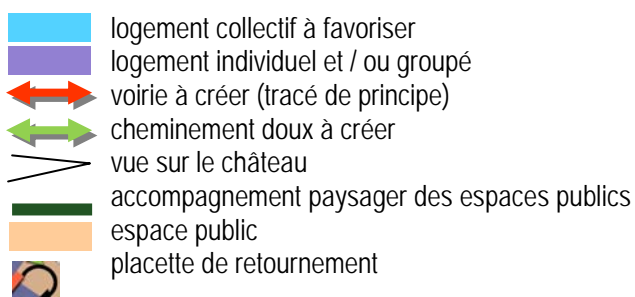
L'impasse des Roselières est une voie privée en cours de rétrocession.

Enjeux :

- Réaliser une greffe du quartier au centre village :
 - L'articuler au centre village par un maillage de liaisons douces et viaires ;
 - Proposer des typologies bâties qui assurent une transition entre le centre village et le lotissement de la Roselière.

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



3.2 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.

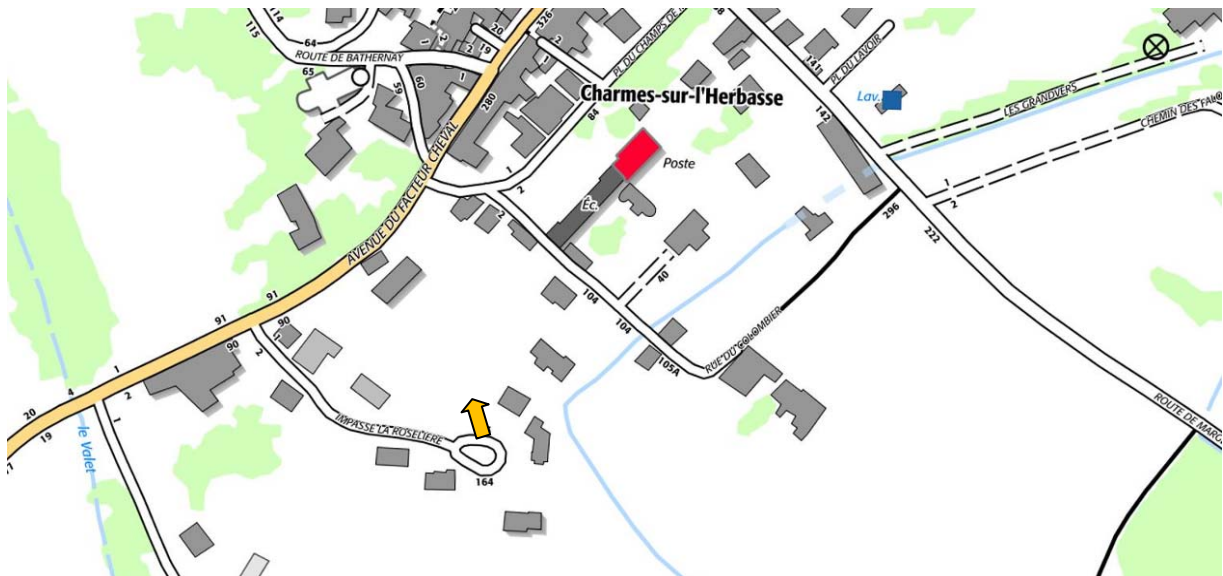
Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 12 logements essentiellement sous forme de logements collectifs et groupés.

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès à l'opération

Les accès véhicules à l'opération seront réalisés par le prolongement de la rue de la Roselière. La placette de retournement actuelle mériterait d'être requalifiée en véritable espace public de convivialité.

Cet espace pourrait comprendre des places de stationnement pour les visiteurs.



- Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération

A l'intérieur de l'opération, le déplacement des modes doux devra être prévu, soit en parallèle des voies véhicules, soit par une voirie partagée traitée en « zone de rencontre ».

- sur l'espace public

Une liaison douce devra être créée à l'est en direction de l'école (Emplacement Réservé), et au nord en direction du square.

3.2.2 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.

En bordure de la RD67, la façade du quartier pourra être composée d'un bâtiment de logements collectifs dont la volumétrie s'inspirera de la grande maison attenante du côté est.

Un espace public convivial et ponctué d'arbres mérite d'être recomposé à l'articulation entre le lotissement actuel de la Roselière et le nouveau quartier.

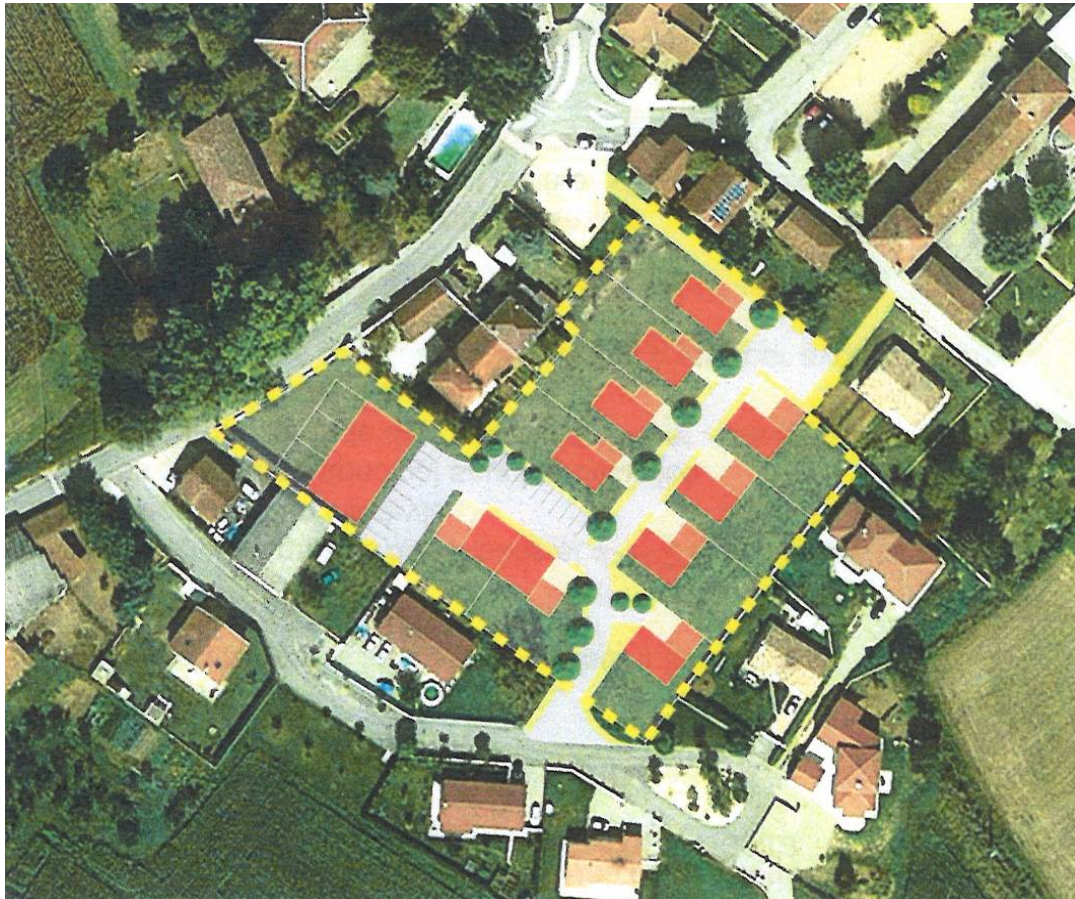
3.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement, rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :*

Le bâtiment de logements collectifs sera en R+1 ou R+2. Il se tiendra en recul par rapport à la voie. Son faîtage sera parallèle à la RD67.

Les logements groupés seront en rez-de-chaussée ou R+1. Ils seront organisés en bandes, implantées au nord des parcelles. Leur faîtage sera parallèle à la voie de desserte.

Exemple de plan masse, uniquement à titre d'illustration :




4. OAP N°4 : ZONE AUA3 - LA FRANGE NORD DU VILLAGE

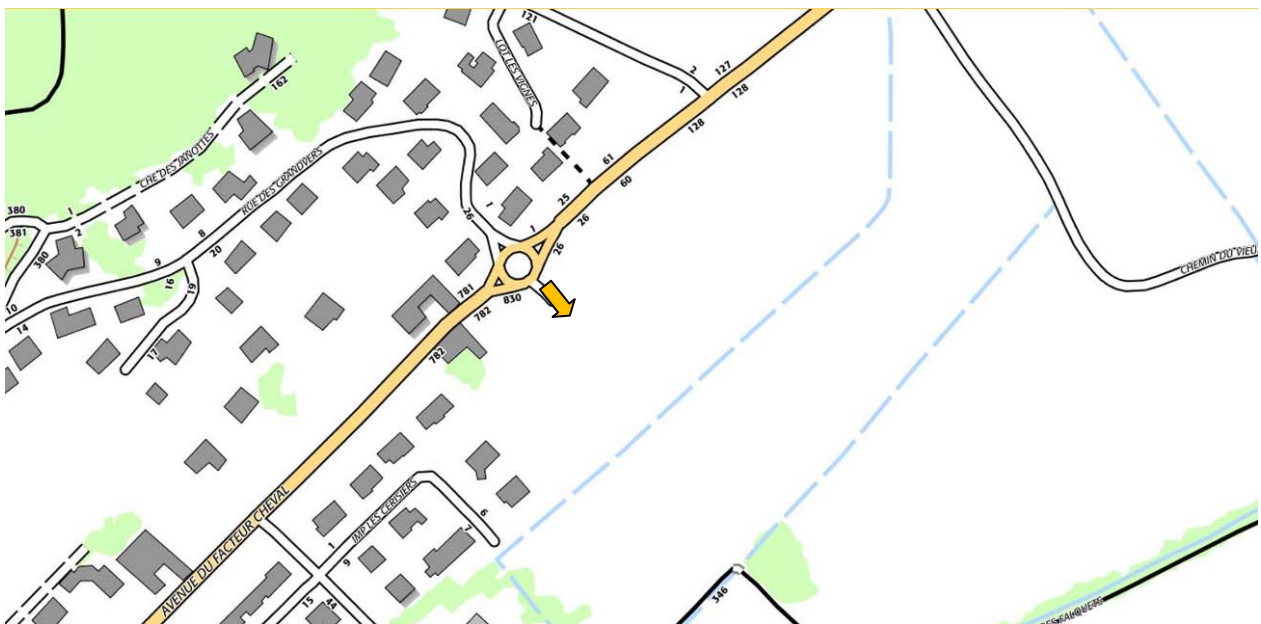
4.1 Description générale

La zone AUA3 représente environ 6000m². Elle se situe en limite Nord du village.

La zone AUA3 est desservie par le giratoire situé sur la RD 67.



 Périmètre OAP - Périmètre zone AUA3



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



Enjeux :

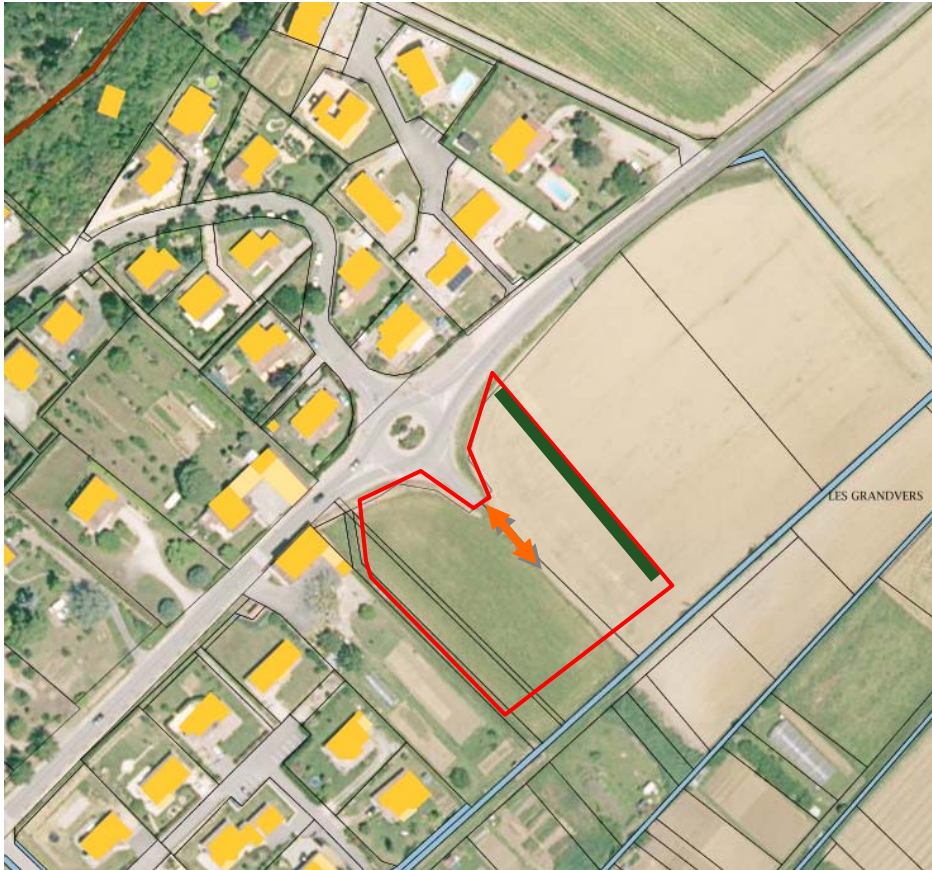
- Etendre l'urbanisation du village tout en constituant une frange urbaine qualitative d'un point de vue paysager
- Proposer un habitat individuel, en adéquation avec la localisation périphérique du site.

Vocation :

- Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  voirie à créer (tracé de principe)
 accompagnement paysager



4.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation 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 10 logements.

4.2.1 Orientation : voiries et déplacements

L'accès au secteur se fera depuis la branche amorcée du giratoire en direction du sud-est.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

La limite est de l'opération constituant aussi la limite du village, elle devra être paysagée à minima au moyen d'une haie plurispécifique.

4.2.3 Orientation : constructions

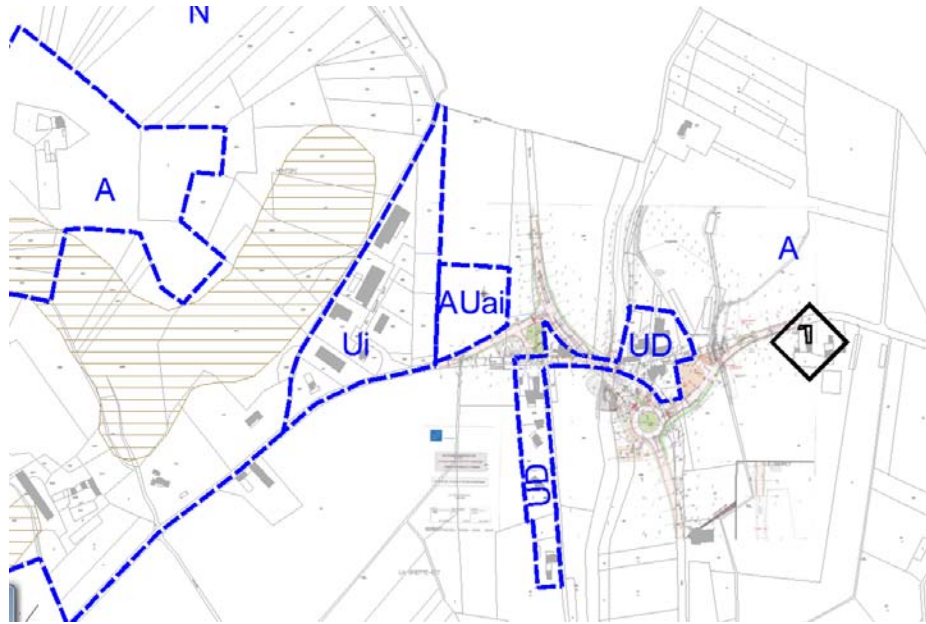
- *Typologie de logements* : Les constructions seront de type logement individuel et pourront être mitoyennes.

5. OAP2 N°5 : ZONE D'ACTIVITES SITUEE AU CARREFOUR DE CABARET NEUF

5.1 Description générale

La zone AUai représente environ 1 ha, elle se situe au nord-est de la commune : au carrefour des RD 538 et 67 : en continuité de la zone Ui.

La zone AUi pourra être desservie par la voie créée reliant la RD 67 à la RD 538.



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

Enjeux :

- Répondre à la demande d'activité sur ce site, permettre l'accueil d'activités en continuité de la zone existante et en façade du carrefour de Cabaret neuf.
- Proposer un aménagement et une implantation du bâti permettant une insertion paysagère.

Les principes de projet énoncés ci-après répondent à la fois aux objectifs :

- **de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :**
 - o maintien de la lisibilité du paysage de plaine, bordée de coteaux et ponctuée de hameaux
 - o typologie du bâti dans le respect de l'épannelage général environnant
- **de sécurité**
 - o aucun accès sur la RD538 depuis le quartier
 - o desserte sécurisée depuis la RD67
- **de protection contre les nuisances acoustiques relatives à la RD538**
 - o recul imposé de 40m
 - o les façades exposées au bruit relatif à la RD586 n'auront que peu d'ouvertures ; l'effort en termes d'isolation acoustique à réaliser sera donc moindre.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'activités économiques.

² OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

5.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- *La desserte du site*

La desserte du site ne peut pas se faire depuis la voie de distribution interne de la Zone d'Activité existante. En effet, celle-ci est en impasse au centre de la zone et peu propice aux croisements de camions.

La desserte du site se fera donc essentiellement depuis le sud, depuis la RD67 et en aucun cas depuis la RD538.

L'accès au secteur (en entrée/sortie) sera aménagé en face de la sortie de l'aire de collecte des déchets.



Vue depuis la sortie de l'aire de collecte des déchets



Vue depuis l'ouest de la RD67

Le nouvel accès sera aménagé de façon similaire à l'accès de la zone existante.



La voie de desserte du site sera à double sens, correctement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles de la fréquenter et comportera un espace de retournement.

L'accès à la parcelle cultivée voisine du site à l'est restera inchangé.

L'accès au restant de la parcelle agricole entamée par l'extension de la zone d'activité sera restitué à l'intérieur de la zone.

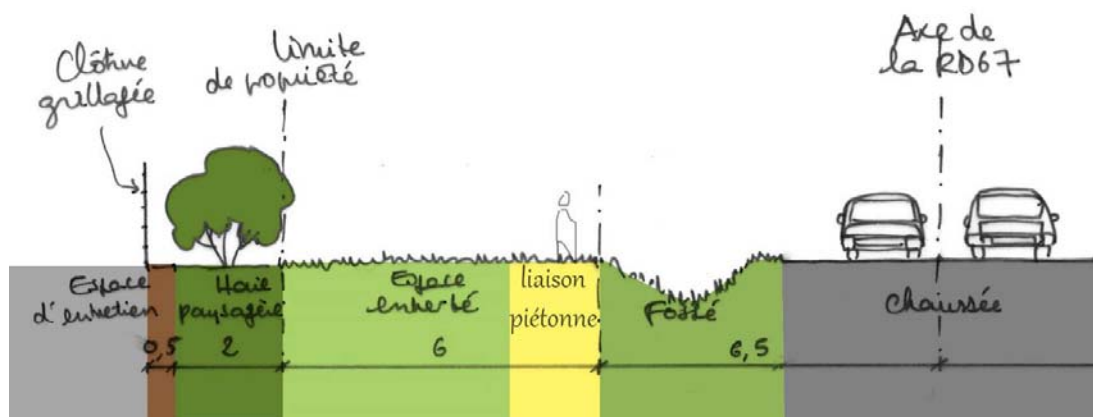
En limite sud, une liaison piétonne devra être aménagée entre la zone d'activité existante et l'arrêt de bus.



5.2.2 Orientation : paysage - environnement

- *Espaces communs et aménagements paysagés*

Au sud, en bordure de RD67 : Une bande enherbée de 6m sera mise en place (dans le prolongement de celle existante à l'ouest). A l'arrière de cette bande une haie paysagère de 2m marquera la limite de la nouvelle Zone d'Activité. Ce recul correspond au recul imposé pour les constructions (6.5m de voirie depuis l'axe + 6m + 2.5m = 15m)

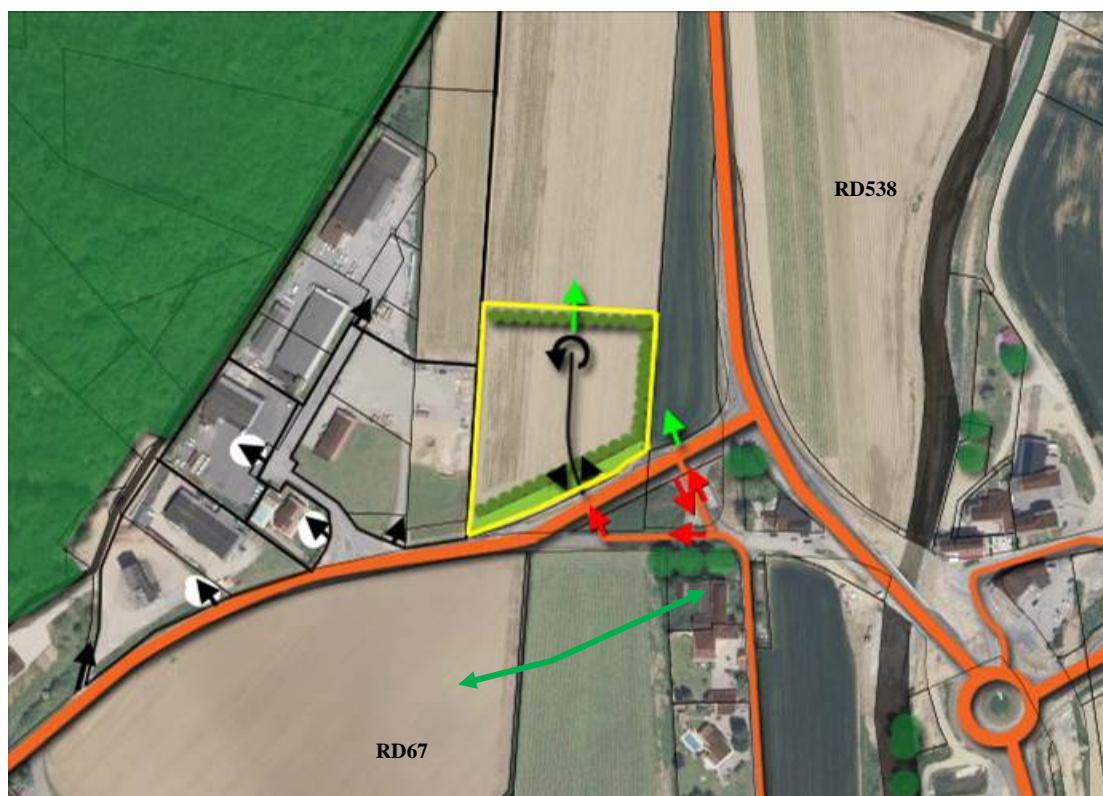
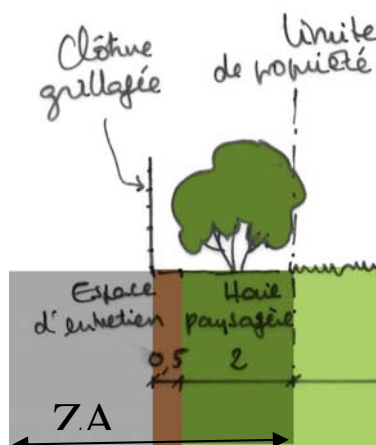


Coupe de principe – dimensions indicatives

Limites nord, sud et est du quartier

Une haie plurispécifique devra être plantée en limites nord, sud et est du quartier en doublement d'un grillage de 2m de hauteur placé du côté intérieur, de manière à assurer une transition paysagère avec l'espace agricole.

Coupe de principe – dimensions indicatives :

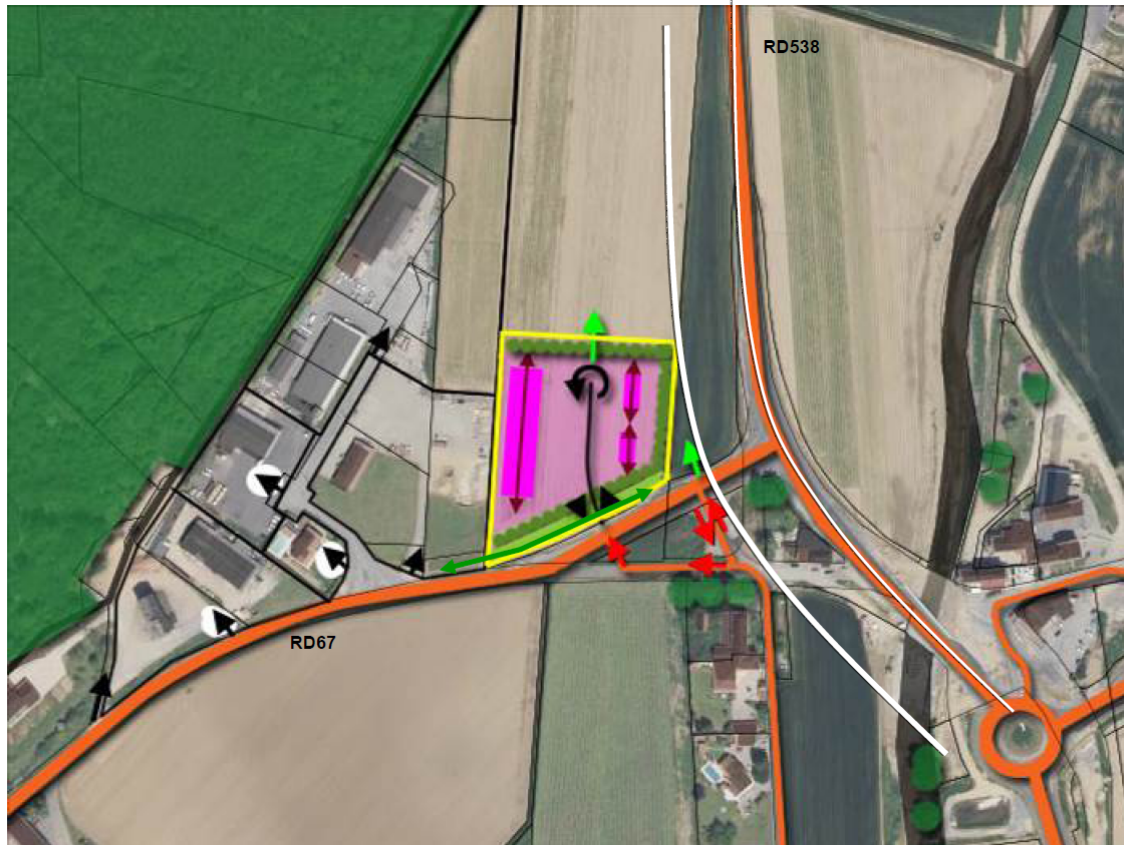













Formes urbaines et typologie de construction

Pour s'inscrire au mieux dans le contexte bâti et paysager, les nouveaux bâtiments devront respecter les règles suivantes :

- hauteur maximum des constructions : 8m à l'égout
- construction en longueur comme les hangars agricoles ou industriels environnant
- orientation générale du bâtiment et du faîtage : nord-sud
- ouvertures réduites sur les façades est
- palette de couleurs : gris, ocres, beiges, bruns

Schéma récapitulatif des principes d'aménagement



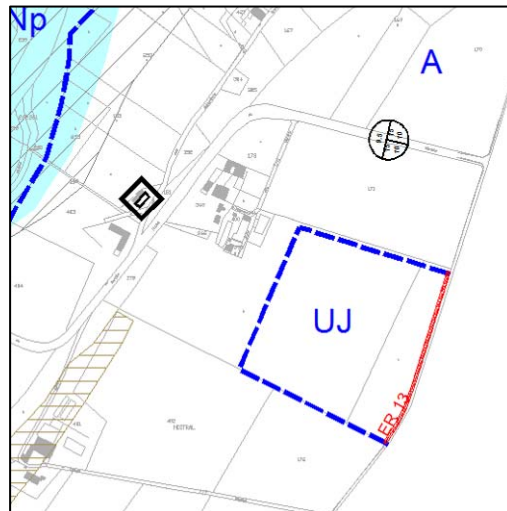
-  Périmètre de la zone AUai – 1ha
-  Nouveau recul par rapport à la RD538 (40m)
-  Espace commun paysager ouvert (prairie) (6m)
-  Haie plurispécifique en limites de la nouvelle zone d'activités (2.5m)
-  Desserte de la nouvelle zone d'activités depuis la RD67
-  Liaison piétonne entre la zone d'activité existante et l'arrêt de bus
-  Desserte de l'aire de collecte des déchets et des maisons voisines depuis la RD67
-  Desserte des parcelles agricoles
-  Secteur constructible
-  Orientation du bâti (nord-sud)
-  Sens des faîtages (nord-sud)

6. OAP N°6 : ZONE D'ACTIVITES UJ QUARTIER BAYARD

6.1 Description générale

La zone UJ représente environ 4,2 ha, elle se situe quartier Bayard en limite Est du territoire communal.

La zone UJ est desservie par la RD 473.



6.2.2 Orientation : paysage - environnement

D'une manière générale, le projet devra être conçu de manière à maximiser les apports gratuits d'énergie et minimiser les déperditions, en favorisant :

- la compacité des bâtiments,
- une orientation adéquate pour bénéficier au mieux des apports solaires et de l'éclairage naturel, tout en tenant compte du contexte (vues,...)
- des protections solaires externes pour les baies exposées au sud-est et sud-ouest,
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- la végétalisation et ombrage des abords,
- une gestion et utilisation des eaux pluviales la plus naturelle possible ...

- ***Traitement des limites Nord et Sud*** (limites séparatives)

Pour limiter les impacts du projet sur les conditions d'exploitation des parcelles agricoles voisines, l'espace de recul de 10 m des constructions par rapport aux limites séparatives sera traité de la manière suivante :

Bande enherbée avec une haie arbustive et/ou arborée diversifiée d'essences locales suffisamment haute et épaisse, qui protégera en outre la zone des vents dominants. Ces haies permettront de prolonger et de créer des continuités écologiques locales et favoriseront l'intégration paysagère du site dans la plaine agricole.

- ***Traitement de l'espace de recul vis-à-vis de la RD 473***

L'espace non bâti sera végétalisé et pourra comprendre des dispositifs naturels de gestion des eaux pluviales (noues enherbées, bassins enherbés...), des espaces de stationnement à condition qu'ils soient non imperméables. Les accès et voies de service pourront y être aménagés.

- ***Construction***

Pour s'inscrire au mieux dans le contexte paysager, les nouveaux bâtiments devront respecter les règles suivantes :

- hauteur des constructions : 9 m à l'égout au maximum (hors installations techniques ponctuelles)
- volumes simples
- toiture à faible pente (<15%)
- palette de couleurs : gris, ocres, beiges, bruns
- Blanc interdit

Les surfaces vitrées de grande dimension seront traitées de manière à éviter les risques de collision pour les oiseaux.

Schéma récapitulatif des principes d'aménagement

