



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 02/12/2015

11/04/2018

Arrêt : 08/09/2020

Approbation 29/06/2021

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

5.16.115
Juin
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.

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme dispose 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.

Orientations d'aménagement et de programmation

Objectif :

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des grandes orientations communales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

> Pour les zones à urbaniser et un secteur de la zone urbaine, à vocation principale d'habitat :

- Diversifier l'offre de logements,
- Insérer les futurs quartiers dans le tissu urbain existant,
- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;

En outre, plusieurs de ces zones sont concernées par les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) qui, en l'absence d'étude spécifique, impose un recul de 75 m des constructions vis-à-vis des routes classées à grande circulation comme la RD 8. Une étude Loi Barnier a été réalisée sur les différents secteurs concernés (voir la pièce n°10 du dossier de PLU) : les orientations d'aménagement intègrent les prescriptions et principes issues de cette étude.

1- Zones AU et AUo – Quartier CORDOLEN

Description générale :

Les zones AU et AUo sont situées au Nord du village, en continuité des dernières constructions. La zone AUo est bordée par la RD8 à l'Est. Leur surface est de 0,61 ha pour la zone AU et 0,97 ha pour la zone AUo.

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

Enjeux :

- secteur qui va devenir l'entrée nord du village, en vitrine sur la RD8 : soigner son traitement paysager,
- utiliser au mieux un espace proche du centre village et diversifier l'offre de logements, notamment en développant l'habitat intermédiaire,
- adapter l'accès à prévoir sur la RD8,
- désenclaver le chemin du Cordolen à l'Ouest de la zone.

Vocation :

Ce secteur proche de la RD8, a une vocation principale d'habitat. Les formes urbaines devront y être diversifiées.

Pour répondre aux besoins en logements des différentes catégories de la population, une servitude au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est instaurée: chaque opération devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs aidés.

1.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- la zone AUo est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- la zone AU est « fermée » et nécessitera une modification (ou révision) du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

1.1.1 Orientations : voiries et déplacements

- **Accès et desserte**

La desserte principale sera réalisée depuis la RD8 ; Après consultation du service des routes du département de la Drôme, un carrefour simple sera suffisant.

Cette desserte principale aboutira à terme au chemin du Cordolen (CR7) à l'ouest.

Les accès directs des constructions sur la RD8 sont interdits (en dehors de la voie de desserte principale) ;

Les espaces de stationnement, y compris pour d'éventuels commerces ou services, seront situés à l'arrière des bâtiments en façade sur la RD8.

- Cheminements pour mode doux

La création du carrefour sur la RD8 s'accompagnera du réaménagement des abords de la RD8 pour permettre les déplacements des cycles et piétons en continuité de la traversée du village déjà aménagée.

La desserte principale sera accompagnée d'un aménagement pour les piétons et cycles.

Des accès piétons-cycles depuis les opérations devront être prévus vers la desserte principale.

1.1.2 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne d'au moins 18 logements /ha sont imposées :

- le long de la RD8 : sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs en façade sur la RD 8 et à l'arrière, les formes urbaines doivent rester relativement compactes, avec de l'habitat individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

- dans la partie Ouest, de l'habitat individuel pur ou groupé sera privilégié.

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

> Le bâti devra être structuré :

- le long de la RD8, pour créer un front urbain de qualité ;

- le long de la desserte principale pour les parcelles situées au sud de cette desserte : il s'agira d'implanter les bâtiments à l'alignement pour tout ou partie, ou avec un retrait de 3 mètres pour tout ou partie. Un retrait maximum de 6 m est admis pour les garages ;

- le long de la limite Nord (limite avec l'espace agricole) : les bâtiments principaux seront implantés avec un recul harmonisé pour tous par rapport à la voie, afin de conserver les jardins au sud et créer une limite qualitative à l'urbanisation Nord en constituant un front urbain qualitatif. Les garages pourront être implantés à proximité de la desserte principale au sud (à l'alignement ou en retrait de 5 m au moins).

Les murets et autres éléments de clôtures participeront à cette structuration du bâti.

Voir également les précisions apportées plus loin sur les « fronts bâtis ».

> Pour les bâtiments en façade sur la RD 8 :

- les bâtiments de hauteur R+1 sont à privilégier ;

- orientation des bâtiments principaux de manière parallèle ou perpendiculaire à la RD8 ;

- implantation avec un recul imposé de 12 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD des façades principales des bâtiments (des décrochés mineurs sont autorisés pour des petites parties des façades).

> Pour les bâtiments à l'arrière-plan :

- les bâtiments pourront marquer une alternance de volumes entre R+1 et R0.

- orientation principale des bâtiments parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte principale ;

> Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (cubes ou parallélépipèdes rectangles) juxtaposés ;

1.1.3 Orientation : paysage

Le recul prescrit par l'étude « Loi Barnier » libère un espace de 7 m de large réservé à la circulation douce et à l'aménagement d'un espace vert. Il sera à terme relié avec le trottoir existant au Nord.

Les stationnements seront proscrits dans cet espace, ils seront implantés du côté Ouest des bâtiments.

La limite Nord de la zone qui correspond à la voie de desserte principale sera soulignée par un alignement d'arbres d'essences locales.

La limite Nord qui correspond à des espaces privatifs sera marquée par une haie vive d'essences locales variées.

Quartier le Cordolen : schéma de principe



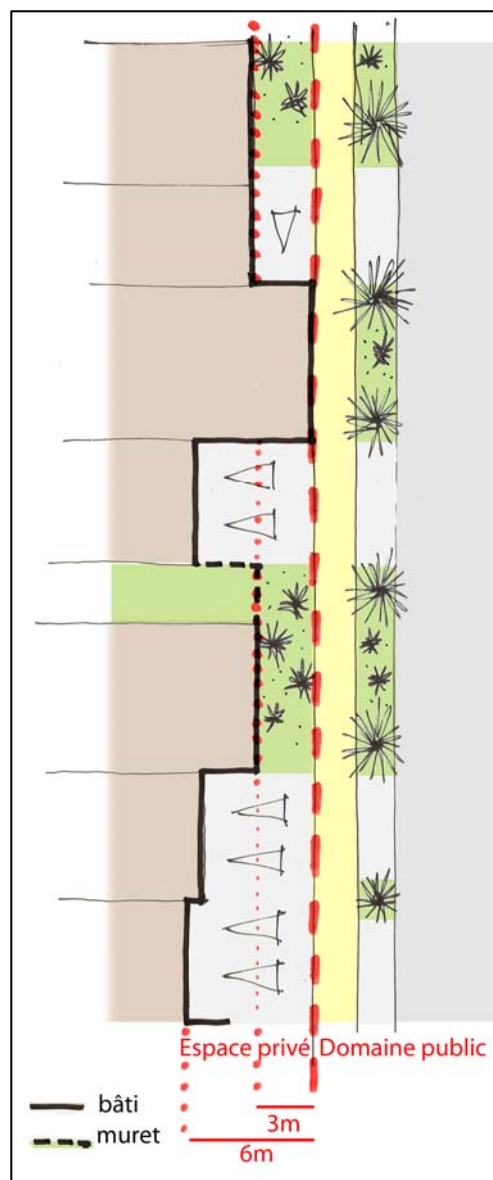
Voirie à grande circulation		Alignement d'arbres	
Axe de la voie		Espace planté haie vive	
Recul de 12 m depuis l'axe de la RD 8		Front bâti le long de la RD 8	
Boisement existant		Autre front bâti	
Limite zones AUo et AU			
Voie projetée		Formes urbaines	
Cheminement piéton paysager		Habitat collectif et /ou intermédiaire	
		Habitat intermédiaire et / ou individuel groupé	
		Habitat individuel groupé et / ou pur	

Précisions concernant les « fronts bâtis » indiqués sur les schémas de principe :

La création d'un « front bâti » le long d'une voie ou d'une limite, n'impose pas un alignement strict et continu de toutes les façades des bâtiments.

Des décrochés sont admis dans les façades principales des bâtiments, ainsi que pour implanter les garages, avec un recul permettant de garer une voiture devant sur l'espace privé. Les murets et clôtures peuvent également participer à cette structuration du bâti par rapport à la voie

(Voir le schéma exemple ci-contre, qui ne concerne pas la RD8 le long de laquelle aucun accès direct des constructions n'est admis).



2- Zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AUe – Quartier Le Puy

Description générale :

Ces zones correspondent à l'extension de l'urbanisation prévue quartier le Puy, au sud du centre village, en articulation avec les constructions existantes. Les zones AU1 à AU5 représentent 1,94 ha au total et la zone AUe 0,34 ha.

Ces zones sont « fermées » dans l'attente des travaux de raccordement du réseau collectif d'assainissement à la station d'épuration de Suze-la-Rousse.

Enjeux :

- Soigner le traitement paysager de ce quartier visible à l'entrée sud-est du village.
- Aménager le quartier pour un fonctionnement urbain cohérent et en lien avec le centre village ;
- Améliorer les équipements collectifs communaux ;
- Diversifier l'offre de logements notamment avec des logements adaptés aux personnes âgées et des logements intermédiaires.

Vocation :

- Le secteur AUe, proche de la RD817, a une vocation d'équipements collectifs : un emplacement réservé est donc prévu pour des équipements à destination de la petite enfance et à vocation médico-sociale. Il faut noter qu'un emplacement est également réservé pour un espace vert public, qui correspond à un parc arboré existant (classé en zone N).

- Les différents secteurs AU ont une vocation principale d'habitat. Pour répondre aux besoins en logements des différentes catégories de la population sont prévus :

- pour le secteur AU5, une servitude au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme : le secteur devra comporter un programme d'au moins 20 logements (et 1500 m² de surface de plancher) adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

- pour les secteurs AU1, AU3 et AU4 : une servitude au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est instaurée: chaque opération devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs aidés.

Sur les secteurs AU, les formes urbaines devront également être diversifiées et comprendre: habitat intermédiaire et/ou habitat collectif, habitat individuel dense.

2.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : ces zones à urbaniser sont fermées et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une modification du PLU.

2.1.1 Orientation : réseaux

L'ensemble des zones AU et la zone AUe sont « fermées » dans l'attente des travaux de raccordement du réseau collectif d'assainissement à la station d'épuration de Suze-la-Rousse.

La desserte par le réseau d'assainissement sera amenée à partir de la RD8.

La desserte par le réseau d'eau potable existe le long de la RD817 et le long de la RD8 ;

2.1.2 Orientation : voiries et déplacements

- Accès et desserte

La desserte principale sera réalisée à partir de la RD817 au sud-ouest. Elle aboutira au chemin n°57, dont la sortie directe sur la RD8 sera interdite (seule l'entrée sera autorisée). Elle sera prolongée à terme afin de créer un nouvel accès sur la RD8, répondant aux normes de sécurité (visibilité dégagée et angle de 90° entre les 2 voies). Elle fait l'objet d'un emplacement réservé (n°12) et sera réalisée par la commune. La réalisation de cette voie au moins jusqu'au chemin n°57 avec possibilité de retour conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs AU.

Cette desserte principale sera complétée par une voie secondaire permettant une liaison ultérieure avec les parcelles situées en continuité à est (Emplacement réservé n°18).

Pas d'accès directs des constructions sur la RD8 ou la RD817 (en dehors de la voie de desserte principale).

- Cheminements pour mode doux

Des accès piétons-cycles depuis les opérations d'aménagement devront être prévus vers la RD817 et le chemin n°57.

2.1.3 Orientation : paysage - environnement

Le recul prescrit par cette étude « Loi Barnier » ménage un espace d'au moins 57 m de large.

La vue offerte sur le château est remarquable, il est nécessaire de prévoir un aménagement en relation avec ce patrimoine. Ainsi pour maintenir une vue dégagée, les murs de clôtures seront à proscrire.

2.1.4 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Les formes urbaines attendues doivent permettre d'atteindre une densité moyenne de 18 logements par hectare sur l'ensemble des zones AU.

> Secteur AU1 : Habitat de type intermédiaire ou individuel groupé dominant,

> Secteur AU2 : Habitat de type individuel, groupé ou non,

> Secteur AU3 : Habitat de type intermédiaire ou petit collectif dominant,

> Secteur AU4 : Habitat de type intermédiaire ou individuel groupé, de l'habitat individuel pur ou groupé sera admis dans la partie sud-est de la zone,

> Secteur AU5 : Sur ce secteur est prévu un programme de logements adaptés aux personnes âgées : Habitat de type collectif, intermédiaire ou individuel groupé ; Bâtiment R+1 maximum,

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

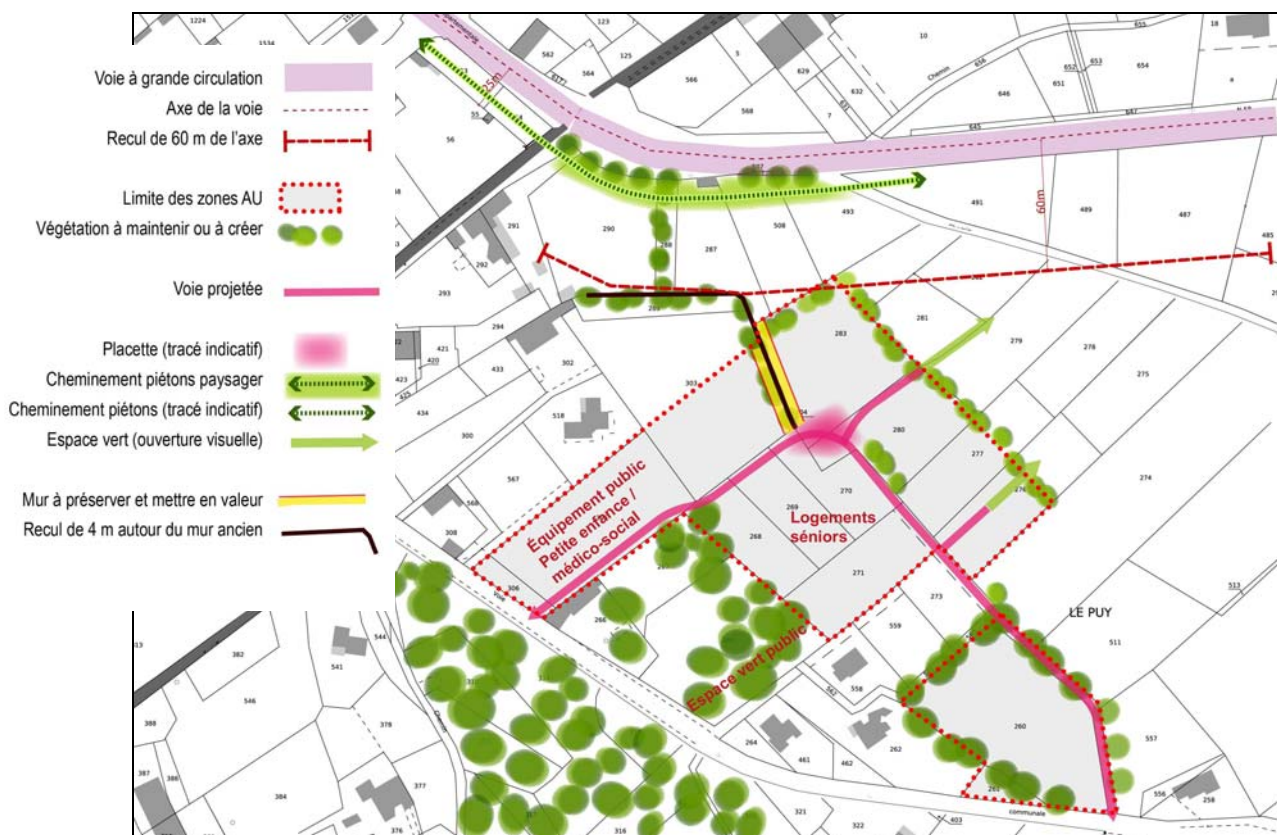
- Le site suit une pente constante du Sud-ouest vers la RD8. L'implantation des constructions devra prendre en compte cette topographie ainsi que les terrasses, de manière à maintenir les restanques et murs de soutènement existants. Les bâtiments devront ainsi, si nécessaire, s'organiser sur plusieurs niveaux.

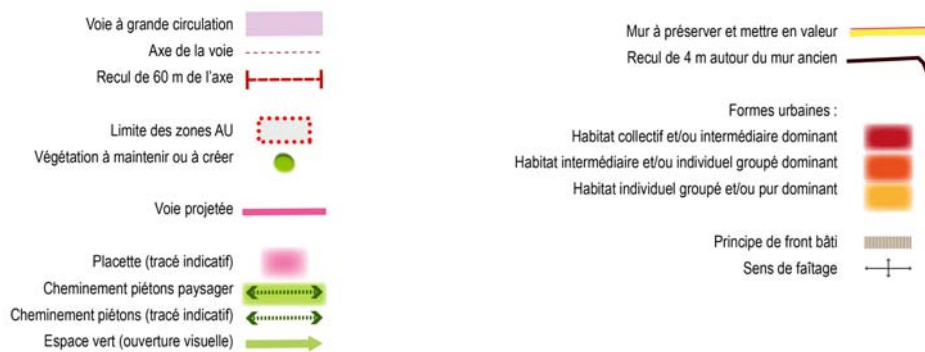
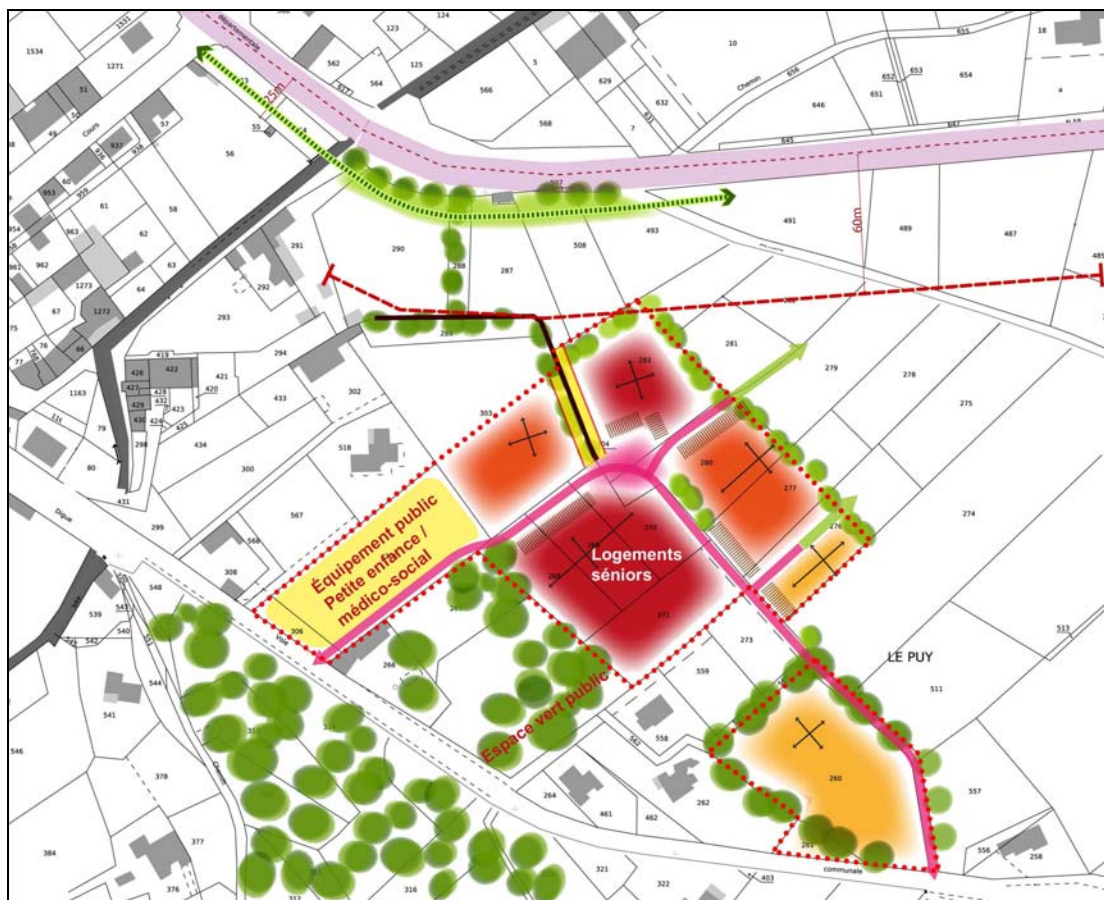
- Une trame végétale accompagnera l'urbanisation du secteur ;

- Les bordures Nord et Est du quartier seront réservées aux jardins privés et/ou espaces verts collectifs, les constructions devront être en retrait vis-à-vis de ces limites ;

- Pour les bâtiments les plus proches de la RD 8
 - implantation avec un recul imposé de 60m vis-à-vis de l'axe de la RD8, pour rester dans la continuité des implantations existantes.
 - implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies de dessertes internes, afin d'avoir un ensemble urbain structuré.
- Pour les bâtiments en arrière-plan :
 - implantation avec un sens de faitage principal dans l'axe de la pente et des parcelles agricoles, soit Sud-Ouest/Nord-Est, ou perpendiculaire à celles-ci.

Quartier le Puy : schéma de principe de desserte et d'implantation vis-à-vis de la RD8



Quartier le Puy : schéma de principe typologies d'habitat

3- Secteur de la zone UD – Les Vergers :

Description générale :

Ce secteur de 5900 m² environ est situé au Nord du centre village, à l'angle du Chemin du Valadas et de la rue Basse. Il présente une pente orientée Ouest-Est.

Il correspond aujourd'hui à un terrain d'agrément autour d'un ensemble bâti ancien. Il est entouré de murs anciens, le plus souvent en pierres, qui servent également de soutènement, la pente du site ayant été aménagée sous forme de deux grandes terrasses. Une végétation arborée agrément ce site, notamment dans la partie Sud-Ouest (la plus élevée et donc la plus visible), le long d'une rupture de pente (terrasse) au centre et en limite Sud-Est.

Enjeux :

- Conserver au maximum les éléments végétaux et les murs qui confèrent leur caractère au site,
- Proposer des formes urbaines inspirées des formes bâties traditionnelles qui entourent le site (au Sud et à l'Est) et des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Vocation :

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

3.1 Orientations d'aménagement :

3.1.1 Orientation : accès

Afin de maintenir au maximum l'intégrité des murs anciens existants sur la majeure partie du pourtour du site, qui ont également souvent un rôle de soutènement, les accès routiers au site seront limités à un sur la rue Basse (en utilisant l'accès existant qui pourra être recalibré) et un sur le chemin du Valadas.

3.1.2 Orientation : paysage - environnement

Les murs en pierre signalés sur le schéma suivant seront préservés et restaurés si nécessaire.

Les murs d'enceinte seront rénovés à l'identique sans surélévation.

Les éléments végétaux indiqués sur le schéma suivant devront être préservés pour l'essentiel.

Les espaces de circulation et de stationnement des véhicules motorisés seront implantés à proximité des accès et de manière périphérique à l'intérieur du périmètre de l'opération, pour préserver la tranquillité et les déplacements piétons au centre du site.

Un ou des espaces verts seront préservés pour un usage collectif (notamment dans la partie sud-ouest déjà arborée).

3.1.3 Orientation : constructions

- *Typologies et formes urbaines*

Les volumes et formes bâties devront s'inspirer des volumes traditionnels alentours : volumes simples (rectangles) en R+1 ou R+1 + combles et accessoirement en R0, juxtaposés entre eux de manière perpendiculaire ou parallèle.

En conséquence, le secteur devra accueillir entre 8 et 10 logements, sous la forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs, qui seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- *Implantation des constructions*

Les bâtiments seront implantés en respectant les sens des faîtages principaux indiqués sur le schéma de principe.

Secteur de la zone UD – Les Vergers : schéma de principe

