

Plan Local d'Urbanisme

Commune de



- Modification n°1 -

**2. Orientations
d'aménagement
modifiées**

Approbation : 29/03/2018

Modification 1 : 19/05/2022

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.20.116

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

PREAMBULE	1
1- OAP n°1 : Secteurs AUf1 et AUf2 - Les Sables	3
2- OAP n°2 : Secteur en mutation en zone UD	8
3- OAP n°3 : Ancien tènement industriel en zone UD	10

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent :

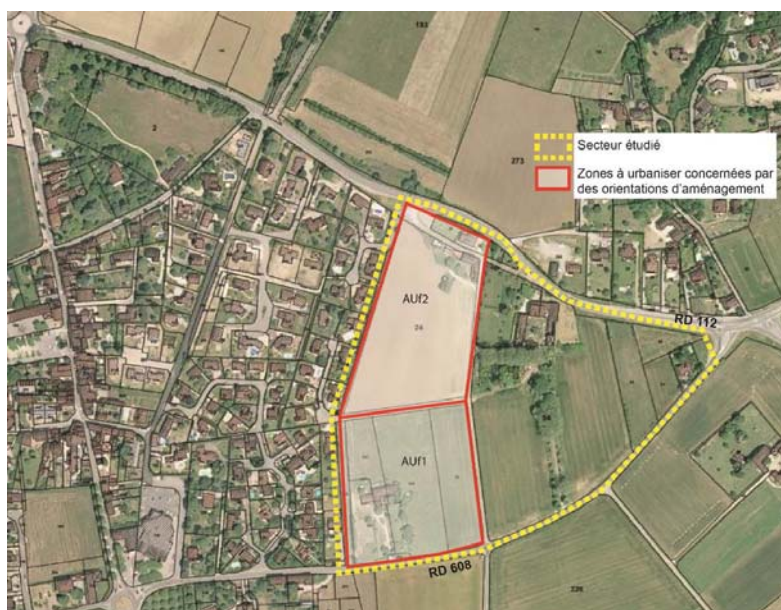
- les zones à urbaniser. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment à prévoir un aménagement adapté au site et connecté au reste du village ;
- deux zones urbaines appelées à muter.

1- OAP¹ n°1 : Secteurs AUf1 et AUf2 - Les Sables

1.1 Description générale

Le quartier des Sables est situé en continuité du tissu urbain du village. Il est encadré par deux voies départementales au Nord et au Sud, qui se rejoignent à l'Est formant ainsi un triangle représentant au total 8 ha environ, seulement occupés par quelques constructions isolées et des espaces agricoles.

Ce secteur a été retenu pour le développement de l'urbanisation, mais n'ont été classées en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs de production de logements du PADD : seule la partie Ouest du quartier pour un total d'environ 4 ha, dont environ 3,3 ha non déjà bâti, est ainsi classée en zone à urbaniser, qui fait l'objet des présentes orientations d'aménagement.



1.2 Principes d'aménagement du quartier

Ces principes ont été étudiés sur l'ensemble du quartier (limité par les pointillés jaunes sur la cartographie précédente), afin de préparer un développement ultérieur cohérent et organisé. Sur les schémas ci-dessous, les intentions en matière d'organisation sont donc présentées pour l'ensemble du secteur étudié.

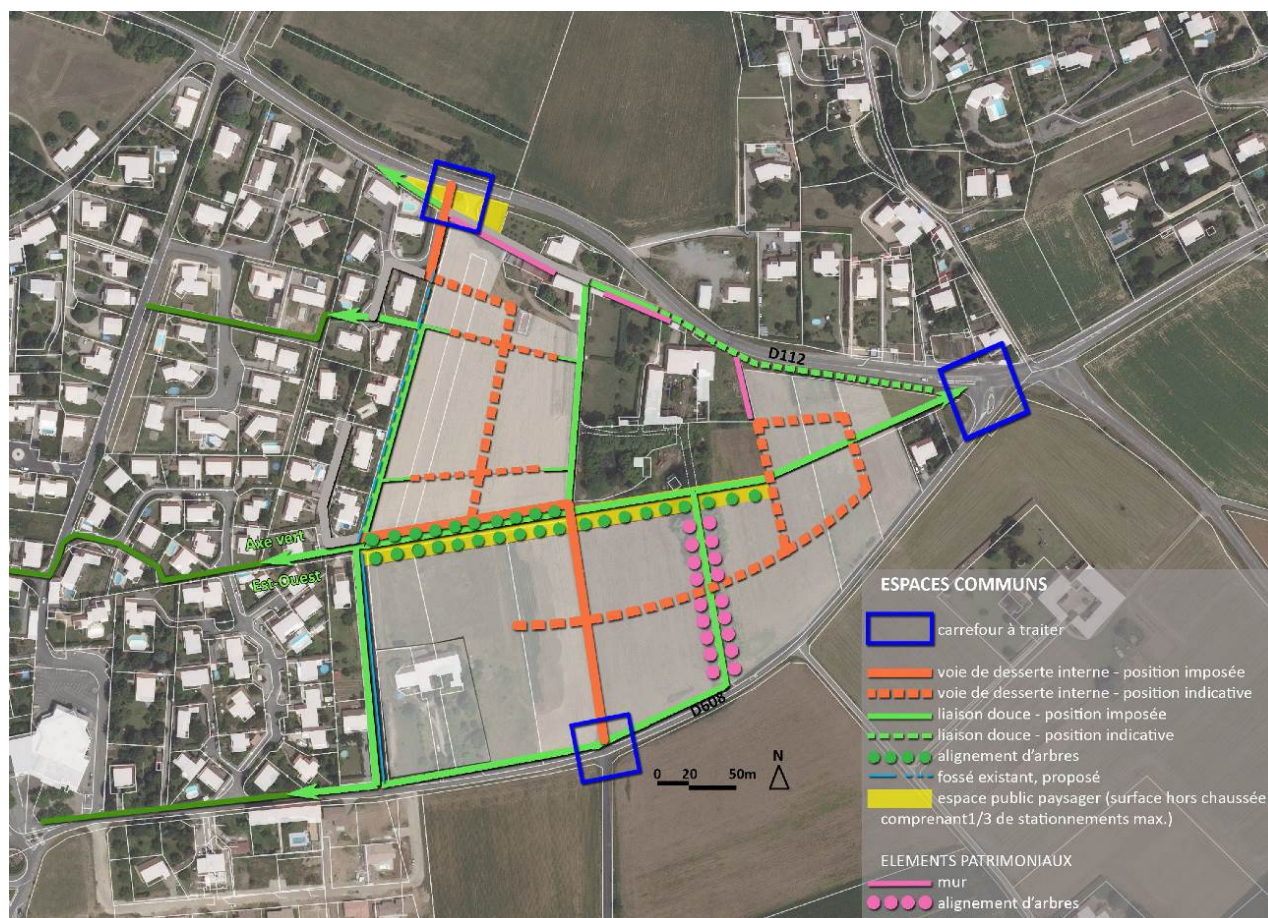
Cependant, **les principes d'aménagement ne sont évidemment applicables qu'aux secteurs urbanisables dans le présent PLU, à savoir la zone AUf (avec 2 secteurs AUf1 et AUf2 afin de les distinguer), qui ne concerne que la partie ouest du quartier (encadrée en rouge sur la cartographie).**

Enjeux :

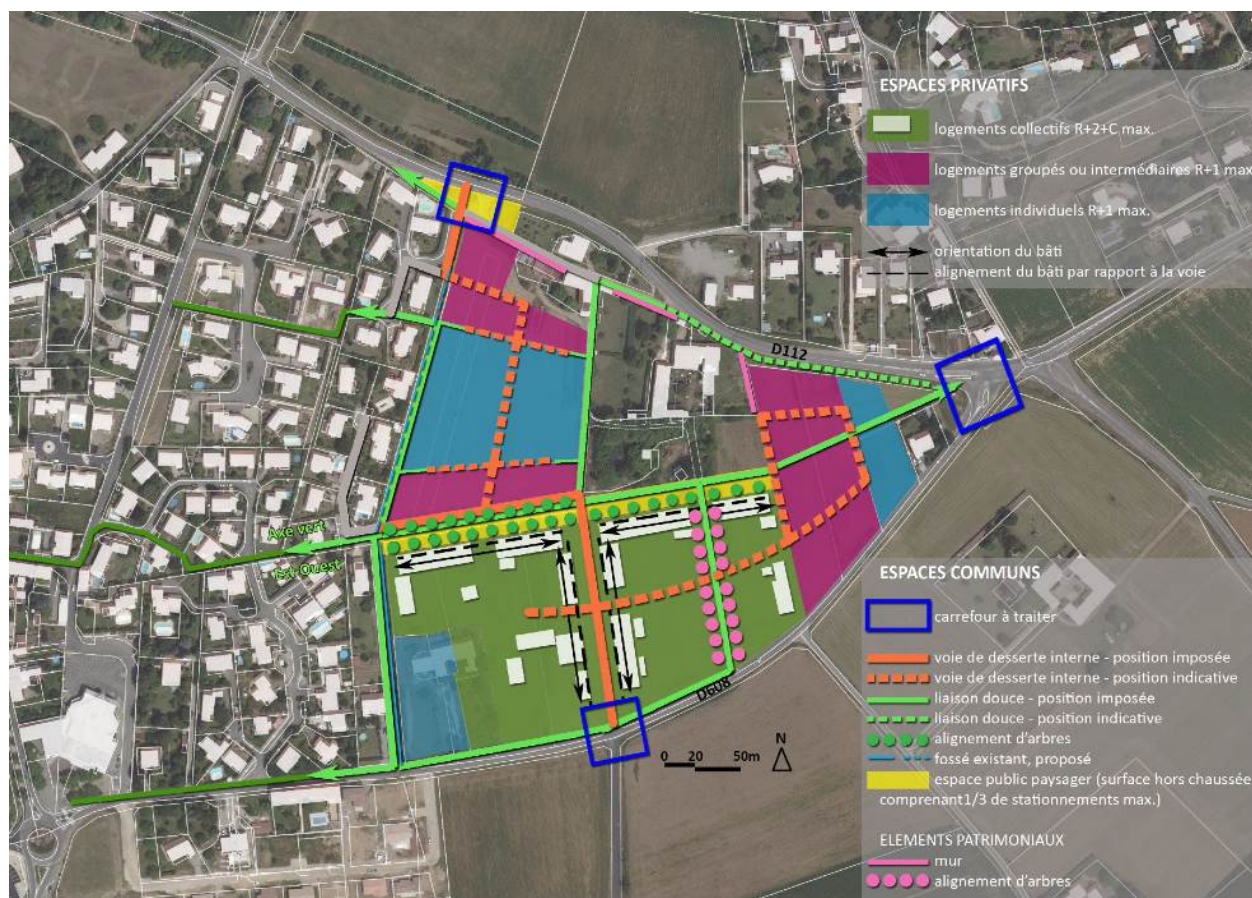
- Traiter le futur seuil d'entrée de ville et les carrefours de manière qualitative et sécurisée ;
- Relier le quartier au centre ancien et au cœur de village pour les piétons ;
- Créer un maillage viaire qui évite les raccourcis à travers le quartier ;
- Proposer une variété de formes urbaines ;
- Conserver les éléments remarquables du paysage : allée boisée...
- Appuyer les logements collectifs sur un espace public qualitatif (mail)

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

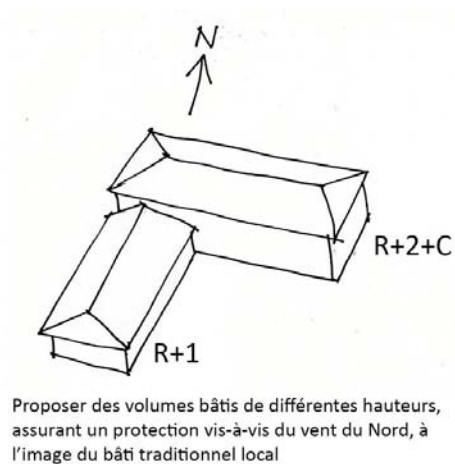
Principe d'organisation des dessertes viaires et cheminements doux à l'échelle du quartier étudié :



Composition du quartier et formes urbaines attendues :



Dans la partie Sud :



1.3 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- les 2 secteurs AUf1 et AUf2 ne pourront s'urbaniser qu'après modification du PLU car ils nécessitent : l'élargissement de la route des Sables et de l'allée des Chardonnerets et le renforcement du réseau électrique.

1.3.1 Orientation : logements et formes urbaines

▪ *Nombres et typologie de logements :*

Environ 106 logements nouveaux sont attendus sur l'ensemble des 2 secteurs AUf1 et AUf2 avec la répartition suivante :

- en secteur AUf1 :

Au moins 2 logements individuels dans la partie sud-ouest de la zone et au moins 72 logements avec des formes urbaines s'inspirant des domaines traditionnels, avec des volumes bâtis de différentes hauteurs pouvant aller jusqu'à R+2+combles pour des logements de type collectif et/ou intermédiaire et des logements groupés. Soit au total au moins 74 logements.

- en secteur AUf2 :

Une douzaine de logements individuels et une vingtaine de logements groupés ou intermédiaires en R+1 au maximum. Soit au total 32 logements au moins.

En outre, le règlement graphique impose qu'au moins 20% du futur programme de logements de ces zones soit affecté à des logements sociaux.

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

- En secteur AUf1 :

Les bâtiments devront respecter le sens des faîtages indiqués sur le schéma.

Le long de l'Allée des Chardonnerets et de la route des Sables, les bâtiments devront présenter un front bâti organisé où la majorité des façades sera implantée selon le même recul vis-à-vis de ces voies.

Les constructions en R+2 seront implantées plutôt au nord des futurs ilots avec les cours et jardins au Sud.

- En secteur AUf2 :

Les bâtiments devront être orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies en privilégiant des implantations au nord des parcelles pour les bâtiments afin de dégager des jardins au Sud.

1.3.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ *Accès et desserte*

Le secteur AUf1 sera desservi à partir de la route des Sables à l'Est pour une (ou des) voie(s) interne(s). Seules les constructions individuelles prévues dans la partie sud-ouest de la zone pourront être desservies à partir de l'accès privé existant sur la RD 608.

Un ou deux accès à des espaces de stationnement ou des garages, pour les bâtiments qui seront implantés en façade nord de la zone, pourront être réalisés à partir de l'Allée des Chardonnerets au Nord, à élargir et aménager sous forme de mail avec plantation et cheminement pour modes doux.

Le secteur AUf2 sera desservi par une voie interne principale connectée sur l'impasse des Chardonnerets au Sud et la voie de la Moucherolle au Nord-Ouest.

▪ *Cheminements pour mode doux*

Des cheminements modes doux seront aménagés à l'intérieur des secteurs AUf1 et AUf2, de manière à relier les logements aux liaisons douces périphériques existantes ou en projet :

- le long de l'allée des Chardonnerets,
- sur la partie Nord de la route des Sables ;
- le long du réseau pluvial à l'Ouest des 2 zones ;
- le long de la RD608.

Ces liaisons douces pourront être aménagées sous la forme de trottoirs ou chemins piétons le long de voies internes, ou sous la forme de cheminements indépendants des voies ou bien encore dans le cadre de voies partagées (20Km/h) sur lesquelles pourront circuler les véhicules et les piétons et cycles.

1.3.3 Orientation : paysage - environnement

Les limites des opérations devront être traitées de manière qualitative et harmonisée à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone AUf : 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...).

2- OAP n°2 : Secteur en mutation en zone UD

2.1 Description générale

Le site se situe à l'entrée sud du village face à la maison de retraite et au cœur de village. Il comprend un ancien poulailler utilisé par un artisan menuisier.

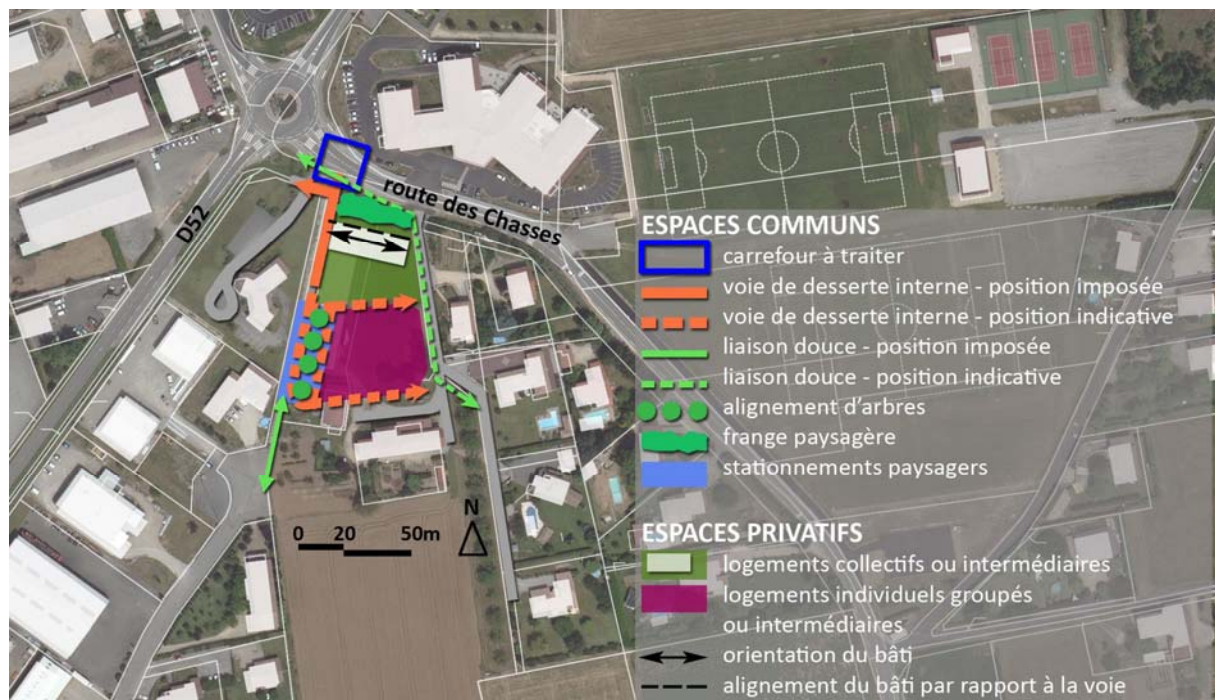
Enjeux :

Il s'agit de préparer et d'anticiper la mutation pour l'habitat de ce secteur situé à l'entrée du village. C'est pourquoi il est classé en zone UD, mais ne sera constructible que sous réserve de la démolition de l'ancien poulailler.



2.2 Orientations d'aménagement

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



2.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 14 logements avec** :

- des logements collectifs ou intermédiaires en façade et parallèlement à la route des Chasses.
- des logements groupés ou intermédiaires à l'arrière.

En outre, le règlement graphique impose qu'au moins 20% du programme de logements de ce secteur soit affecté à des logements sociaux.

2.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ *Accès et desserte*

Les accès véhicules seront réalisés depuis l'accès existant à l'ouest, par une voie interne.

▪ *Cheminements pour mode doux*

Ils devront relier les futurs logements à la route des Chasses au Nord (équipée de cheminements piétons et d'une piste cyclable) et à la rue Marie Curie au Sud-Ouest.

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 urbain.

Les volumes en façade sur la route des Chasses seront implantés parallèlement à cet axe en dégagant les jardins ou cours au sud.

Les espaces de stationnement ou garages seront situés à l'arrière du bâtiment en façade.

3- OAP n°3 : Ancien tènement industriel en zone UD

3.1 Description générale

Le site se situe à l'entrée sud-ouest du village face au cœur de village, le long de la RD52 (route de Romans) et dans le prolongement des commerces de la rue Penelon. Il comprend un ancien bâtiment industriel endommagé par la grêle.

Enjeux :

Il s'agit de préparer la mutation de ce secteur pour un programme mixte de commerces, services et d'habitat.



3.2 Orientations d'aménagement

3.2.1 Orientation : logements attendus et mixité fonctionnelle

La zone devra accueillir au moins 20 logements de type collectif ou intermédiaire en R+2 au maximum.

En outre, au moins 10% de la surface de plancher de l'opération de construction devra être destinée à la réalisation de commerces et/ou services.

3.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès et desserte

Les accès véhicules seront réalisés depuis la rue Pierre Charignon à l'ouest pour l'habitat. Un accès véhicule depuis la route de Romans (RD52) sera possible pour les commerces et services.

▪ Cheminements pour mode doux

L'opération devra prévoir des connexions avec le cheminement public existant sur la rue Penelon à l'Est et celui en projet sur la route de Romans au Sud-Est.

3.2.3 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 urbain.

Les volumes seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue Penelon.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

