



Plan Local d'Urbanisme



(07300)

Prescription : 30/11/2015
Arrêt : 23/07/2018
Approbation : 25/02/2019

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

5.16.122

Fév.
201

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 : Abords de la mairie.....	5
2- OAP n°2 : Zone AUo6 à l'ouest de la rue des Chevallières	13
3- OAP n°3 : Zone AUo7 - Le Pellier au nord du Chemin de Barbe	17

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser du PLU.

Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales exprimées dans le P.A.D.D. :

- **anticiper le devenir des sites stratégiques dans le village ;**
- **renforcer la centralité** et créer une continuité entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires ;
- **prévoir une offre diversifiée d'habitat** afin de répondre à la demande et de dynamiser la vie du village ;
- **répondre aux besoins en équipements communaux** : stationnement, requalification et / ou extension de la salle polyvalente ;
- **maintenir et accueillir des commerces et services**, à vocation locale ;
- **faciliter les déplacements des piétons et cycles** : dans le village et entre les zones d'urbanisation récentes et les équipements publics ; renforcer les liaisons est – ouest dans le village ;
- **préserver et restaurer les continuités écologiques ;**
- **mettre en valeur les qualités paysagères de la commune** : traiter de manière qualitative la limite est du village, le long de la RD, dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement ;
- **mettre en valeur les qualités paysagères du village et adapter les formes urbaines et architecturales** de manière à permettre une intégration à la structuration du village ;
- **poursuivre un développement peu consommateur d'espace avec un** objectif de densité moyenne d'au moins 17 logements par hectare sur les tènements de plus de 3000m² (conformément aux objectifs du SCOT).

1- OAP¹ n°1 : Abords de la mairie

1.1 DESCRIPTION GENERALE

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Le secteur objet de cette OAP est un espace en partie exploité, situé de part et d'autre de la mairie. Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation représente une surface d'environ 2,6 hectares.

Ce site peut être qualifié comme un espace à fort enjeux. Effectivement, la présence d'espace constructible à proximité direct du centre-bourg et les équipements publics amplifient l'attrait et la possibilité de mutation de ce site.

Situé au Nord du centre-bourg, le secteur contient en son centre la Mairie, la bibliothèque, la salle polyvalente, une aire de jeu ainsi qu'un terrain de tennis. La rue de la Mairie relie directement le centre-bourg de Glun au secteur. Ce secteur représentera alors un espace transitoire permettant de lier et harmoniser le centre-bourg au Sud avec les quartiers pavillonnaires situés en partie Nord.



¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP des abords de la mairie est composée de plusieurs parcelles (22 au total) pour une surface totale d'environ 2,6 ha. C'est l'une des rares zones non encore urbanisées au sein du bourg, entre le Rioudard et le Rhône. Elle concerne :

- L'actuelle mairie (1) et ses espaces aménagés associés (parking (2), cours de tennis (3), etc.) au centre de l'OAP. La majorité de cet espace est artificialisé (bâtiment, goudron, gravier, stabilisé, etc.). Quelques buissons et arbres ponctuent la zone, en particulier deux vieux platanes au sud de la mairie (4).
- Des vergers (5), de part et d'autre de la mairie. Ils sont relativement jeunes, les arbres ne dépassant pas 40 cm de diamètre, notamment sur la partie ouest. Peu d'entre eux présentent des cavités ou des fissures favorables à la petite faune.
- Des jardins potagers (6), au sud-est de l'OAP. Un muret sépare en partie l'espace de la mairie et les potagers situés au sud de celle-ci. Ces potagers sont diversifiés et ponctués d'arbres.



Mairie (1) et ses espaces annexes, ici une aire de jeux. Les platanes (4) situés côté sud de la mairie sont bien visibles sur la photo de gauche.



Vergers (5), occupant la majeure partie de la zone visée par l'OAP. Les arbres fruitiers sont modérément âgés, peu d'entre eux possèdent des cavités ou des fissures favorables à la faune.



Jardins et potagers (6), au sud de la mairie. La diversité de ces espaces attire de nombreuses espèces qui viennent notamment s'alimenter.

Photos prises sur site – ECOTER 2017

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

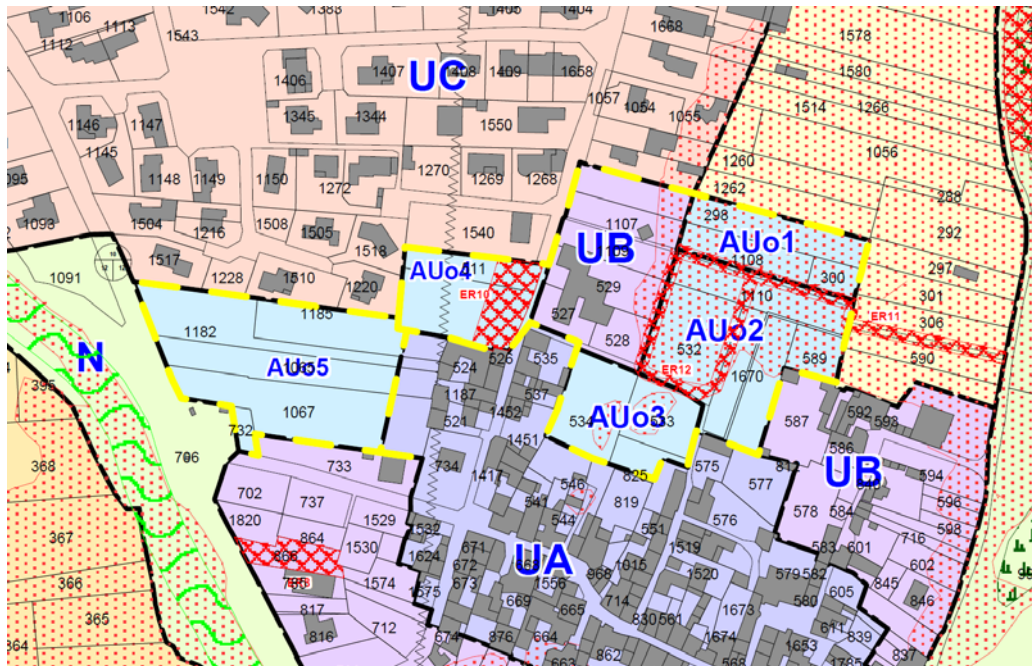
Le secteur est en partie concerné par des zones inondables au PPRI.

Sur la partie Est, on recense une zone soumise aux risques de remontée de nappe et une zone modérément exposée.



Extrait du zonage :

L'OAP concerne les zones UB, AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5

**Enjeux :**

- Mieux relier - mieux articuler les quartiers d'habitat périphériques au centre du village ;
- Renforcer la centralité et créer une continuité entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires ;
- Assurer des liaisons (viaires et piétonnes) ;
- Proposer une forme bâtie adaptée au tissu urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Préserver des continuités écologiques d'est en ouest ;
- Tenir compte des abords de la salle polyvalente (qui pourrait faire l'objet d'une future extension) ;
- Tenir compte des abords des sièges d'exploitation ;
- Tenir compte des besoins générés en terme de stationnement ;
- Enjeu de préservation des éléments relais de la Trame verte et bleue au sein des zones urbanisées : cet espace de vergers au sein du bourg de Glun constitue un élément relais utilisé par les espèces lors de leurs déplacements entre le Rioudard et le Rhône ;
- Enjeu de préservation d'espaces de refuge pour les espèces franchissant la route départementale D222 : le verger constitue un espace végétalisé pouvant être utilisé comme espace de refuge par la petite, moyenne et grande faune avant ou après le franchissement de la route ;
- Enjeu de préservation d'habitat de vie d'espèces : les arbres du verger constituent potentiellement des gîtes pour de nombreuses espèces : oiseaux, chauves-souris, insectes, etc. Mais ceux-ci n'ont pas les qualités des vieux vergers ;
- Enjeu de préservation d'habitats de nourrissage d'espèces : les zones herbacées situées entre les arbres, les arbres fruitiers en eux-mêmes et les potagers procurent des zones de nourrissage pour de nombreux oiseaux, insectes et mammifères.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat autour d'espaces publics structurants.

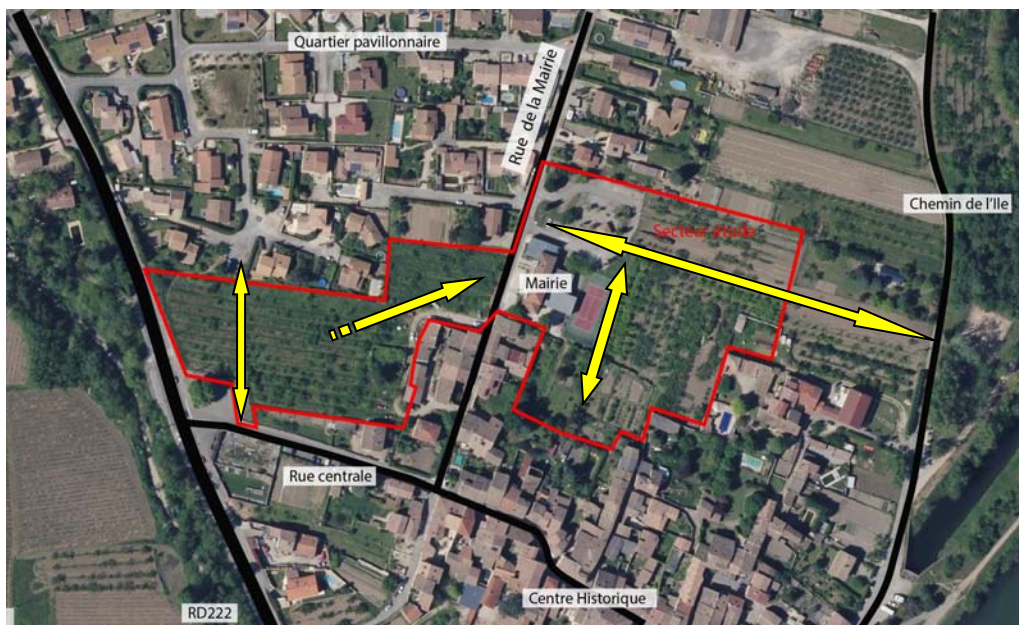
1.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : LES INTENTIONS RETENUES

Orientations : Accès, voiries et déplacements

Afin de faciliter la mobilisation du foncier, le zonage prévoit de découper le site en plusieurs entités. En complément aux réserves inscrites au PLU les OAP visent à assurer une desserte cohérente du secteur (système de voirie et de cheminement piéton).

La desserte principale est – ouest entre la rue de la Mairie et le Chemin de l'île sera réalisée par la mairie (emplacement réservé n°11). La desserte des zones AUo2 et AUo3 sera également réalisée par la mairie (emplacement réservé n°12).

La desserte nord-sud entre le quartier pavillonnaire et la rue centrale sera à prévoir par l'aménageur lors de l'urbanisation de la zone AUo5. L'aménagement des zones AUo4 et AUo5 pourra également prévoir une desserte entre elles afin d'assurer un bouclage.



Orientations : Formes urbaines - typologie d'habitat et espaces communs

Plusieurs zones de constructions sont différenciées :

- une zone dédiée à l'habitat individuel et/ou groupé : L'habitat pavillonnaire sera alors préconisé avec une hauteur maximale R+1 ;
- une zone dédiée à l'habitat intermédiaire et/ou collectif : petit collectif avec une hauteur maximale R+1 face à la mairie.

Afin d'inscrire ce projet comme une véritable greffe urbaine, tout en assurant la transition entre centre-bourg et le quartier pavillonnaire, il est imposé une densité plus importante au centre et dans la continuité villageoise :

- face à la mairie (zone AUo4) : densité plus forte afin de structurer l'espace public, les logements devront être en petit collectif ou intermédiaire : densité de 40 logements / ha ;
- à l'est de la mairie, en continuité du centre historique (zones AUo1, 2 et 3) : densité moyenne de 21 logements / ha par la réalisation d'habitat intermédiaire / groupé ou individuel ;
- à l'ouest de la mairie (zone AUo5), en continuité avec l'habitat résidentiel et afin de tenir compte du corridor écologique : densité de 12 logements / ha par la réalisation d'habitat groupé ou individuel.

Ce découpage permettra alors de favoriser la mixité sociale en proposant plusieurs styles d'habitat (collectif, social, locatif, individuel...).

La mixité fonctionnelle sera quant à elle bien respectée car l'aménagement de cet espace prévoit de rassembler au sein même du secteur de l'habitat, un espace de loisir avec la création d'une aire de jeu, un bâtiment administratif par la présence de la mairie.

Afin de répondre aux besoins en stationnement, chaque opération devra prévoir des stationnements visiteurs. Une partie de ce stationnement pourra être réalisé à proximité de la salle polyvalente permettant ainsi de conserver une « zone de recul » à proximité de la salle des fêtes (l'objectif étant de limiter les nuisances sonores).

Logements attendus :

- 6 logements sur la zone AUo1 en habitat groupé et / ou intermédiaire et / ou individuel
- 8 logements sur la zone AUo2 en habitat groupé et / ou intermédiaire et / ou individuel
- 6 logements sur la zone AUo3 en habitat groupé et / ou intermédiaire et / ou individuel
- 6 logements sur la zone AUo4 en habitat intermédiaire ou en petit collectif réservés à une affectation en logements locatifs conventionnés
- 8 à 10 logements sur la zone AUo5 en habitat groupé et / ou intermédiaire et / ou individuel

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

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

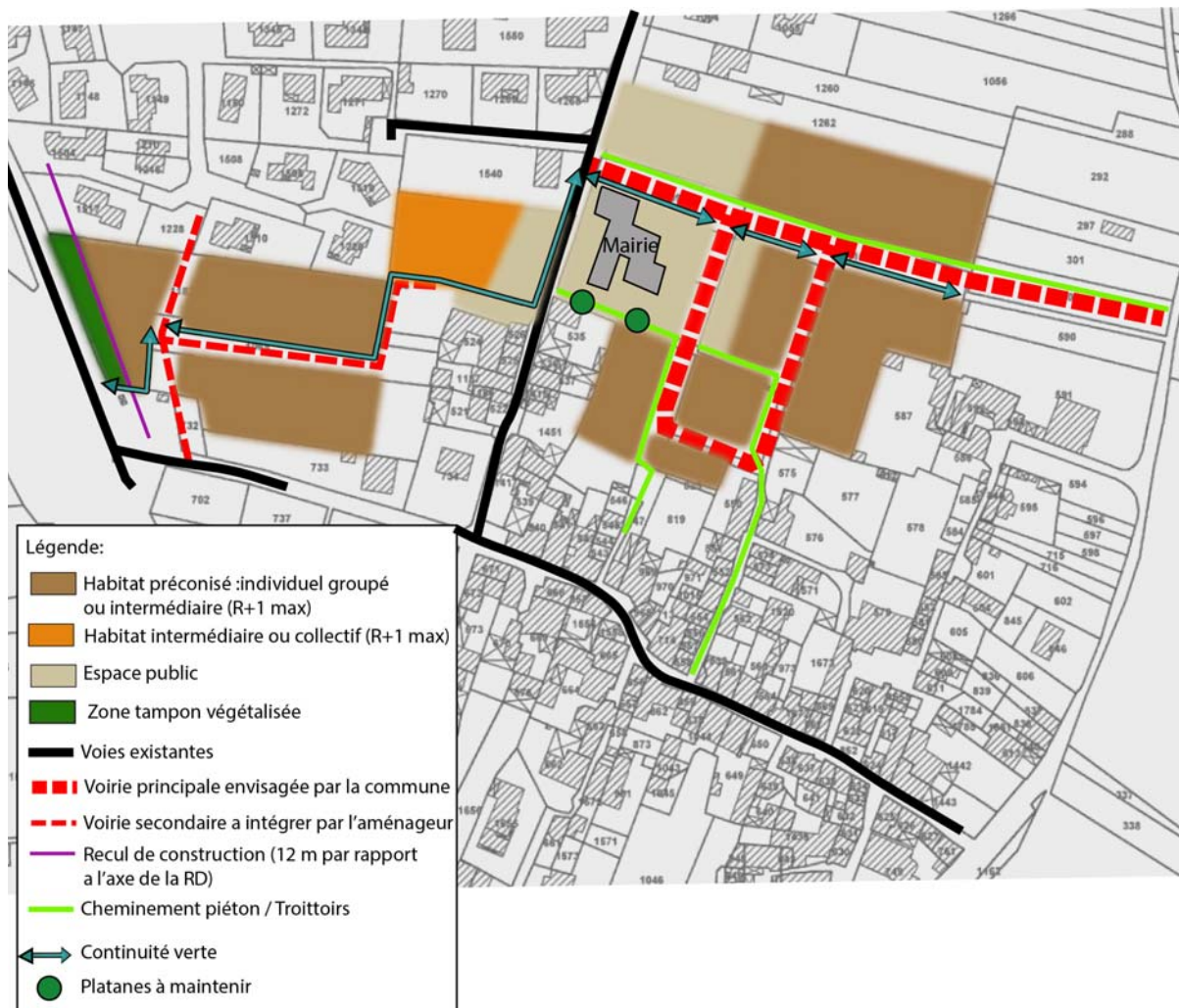
La zone AUo1 est conditionnée à la réalisation de la voirie inscrite en ER11.

Les zones AUo2 et AUo3 sont également conditionnées à la réalisation des voiries inscrites en ER11 et ER 12.

Orientations : Environnement

Les continuités écologiques d'est en ouest :

- ✓ Maintenir les deux platanes situés au sud de la mairie (1) et les intégrer dans un espace végétalisé ;
- ✓ Maintenir une zone tampon végétalisée de 10 mètres de large minimum le long de la RD222 (2) ;
- ✓ Préserver des continuités végétales orientées ouest-est non urbanisées (maintenus en vergers, parcs, haies, potagers, etc.), qui maintiendront la connexion entre le Rioudard et le Rhône (l'exemple donné ci-après est à adapter selon les plans de cheminements doux, d'installation des espaces verts de la commune et d'accès de la zone) (3). Ces continuités peuvent être des haies arborées et buissonnantes ponctuées de bosquets, plusieurs potagers alignés, etc. Elles devront être suffisamment larges et végétalisées pour permettre le déplacement des espèces au travers du tissu urbanisé. Ils peuvent être associés à un cheminement piéton. Les arbres en place seront intégrés au maximum à ces espaces végétalisés ;
- ✓ De manière globale, intégrer les arbres fruitiers et autres petits espaces végétalisés aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles ;
- ✓ Arracher et couper les arbres fruitiers en automne (entre début août et fin octobre), avant travaux ;
- ✓ Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en utilisant des systèmes orientés vers le sol et de lumière jaune.



Orientations d'aménagement : Esquisse de projet à titre d'exemple (sans valeur réglementaire)

Les constructions individuelles devront présenter un aspect harmonisé dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures de même style et coloris harmonisés, coloris et type des façades harmonisés, même si des coloris différents sont possibles.



2- OAP n°2 : Zone AUo6 à l'ouest de la rue des Chevallières

2.1 DESCRIPTION GENERALE :



Cette zone est située au nord du village, dans le tissu urbain. L'orientation d'aménagement de ce site porte sur une surface d'environ 0,37 hectares. Il impacte les parcelles suivantes : 1524, 1525, 1526 avec pour principale vocation l'habitat.

Actuellement non construites, ces parcelles sont occupées par une plantation d'arbres fruitiers.

Cependant, cet espace représente aujourd'hui une véritable dent creuse à l'intérieur d'un espace pavillonnaire.

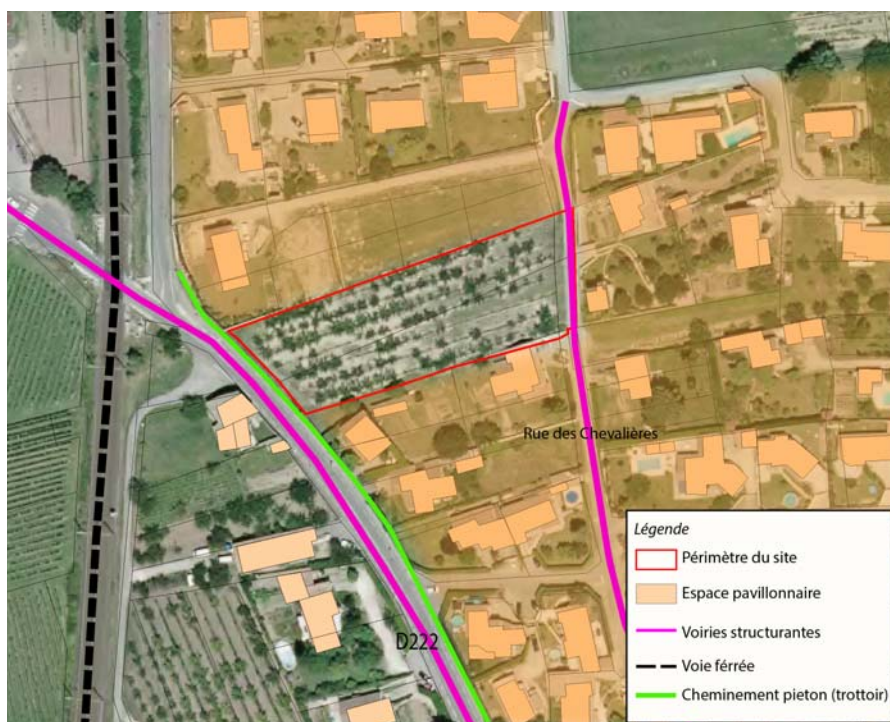
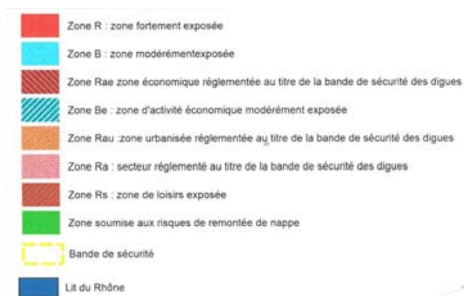
Effectivement le site projeté est entouré à l'Est, au Nord et au Sud par de l'habitat individuel. Alors qu'à l'ouest la départementale D222, vient délimiter le secteur.

Par sa proximité aux habitations, le site possède tous les réseaux à savoir l'eau potable, l'électricité et l'assainissement collectif.

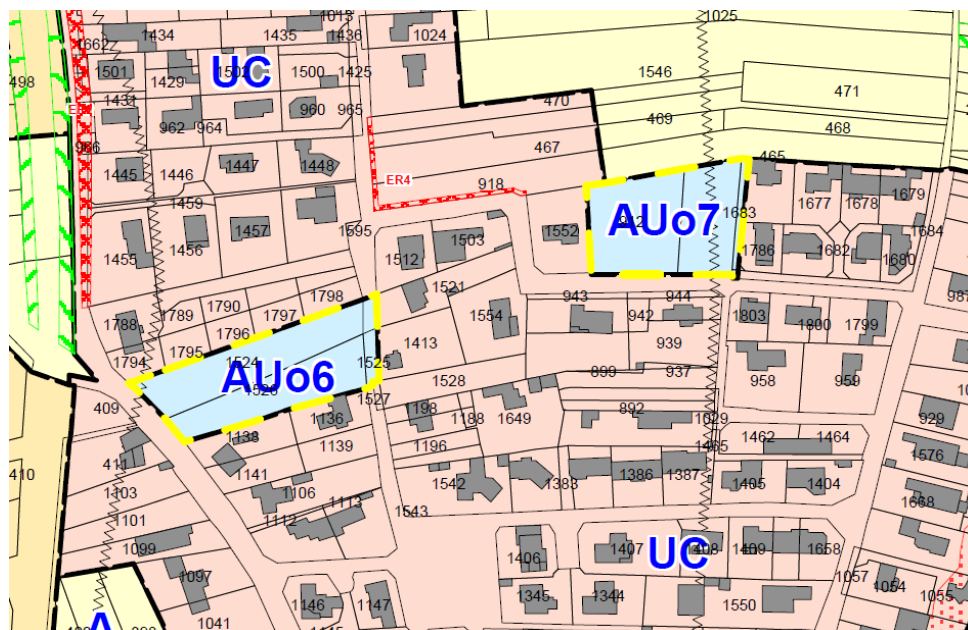


Jeune verger exploité occupant les espaces de l'OAP 2.
Photos prises sur site – ECOTER 2017

Le secteur n'est pas concerné par le PPRI :



Extrait du zonage:

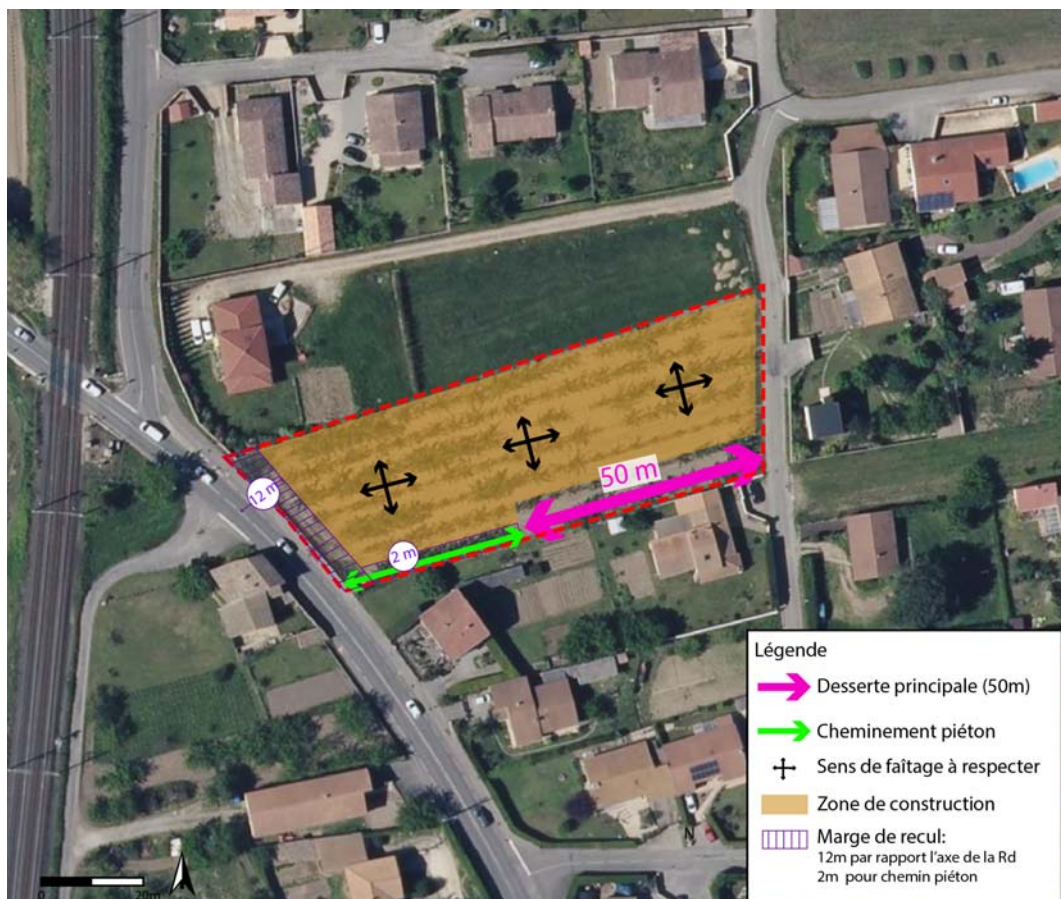


2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : LES INTENTIONS RETENUES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo6 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les intentions retenues :

- Permettre la construction d'environ 4 à 6 logements de type habitat individuel et/ou groupé respectant l'architecture et la densité environnante.
- La desserte des nouvelles constructions s'effectuera via le réseau de voirie déjà présent en interdisant tout accès sur la départementale D222.
- Desserte des futures constructions depuis le Sud.
- Respecter le sens de faitage Est/Ouest ou Nord/Sud afin de créer une harmonisation avec les habitations déjà présentes.
- Renforcer les perméabilités piétonnes au sein de la zone en se connectant au réseau présent.
- Conserver une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la route départementale, espace tampon à végétaliser.
- Intégrer les petits éléments structurants et notamment quelques arbres fruitiers aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles ;
- Arracher et couper les arbres fruitiers en automne (entre début août et fin octobre), avant travaux ;
- Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en utilisant des systèmes orientés vers le sol et de lumière jaune.



2.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : ESQUISSE DE A TITRE D'EXEMPLE (SANS VALEUR REGLEMENTAIRE)

Les constructions individuelles devront présenter un aspect harmonisé dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures de même style et coloris harmonisés, coloris et type des façades harmonisés, même si des coloris différents sont possibles.

Nombre de logement attendu : **4 à 6 logements**.



3- OAP n°3 : Zone AUo7 - Le Pellier au nord du Chemin de Barbe

3.1 DESCRIPTION GENERALE :



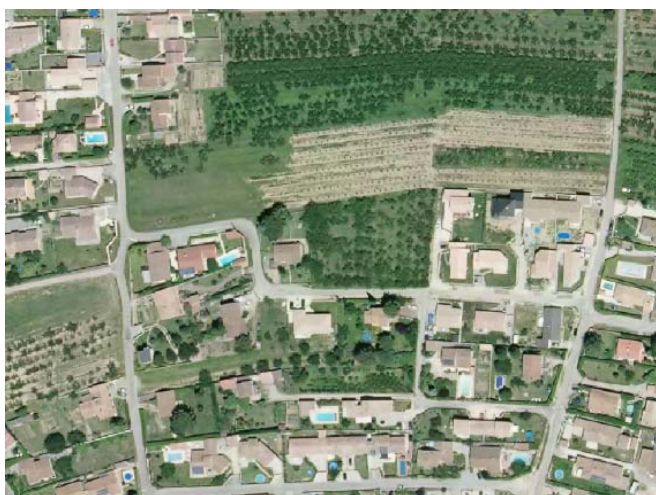
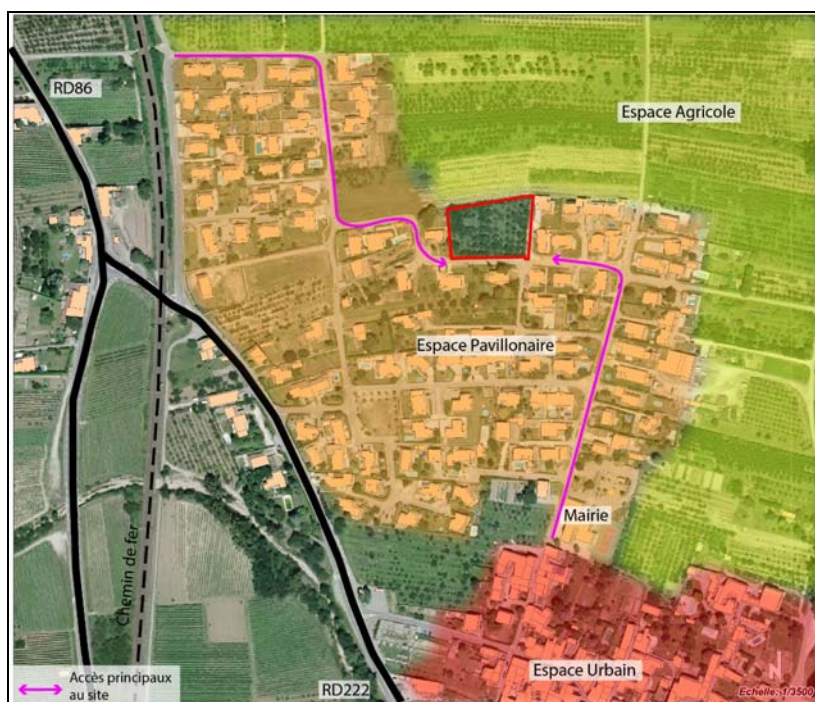
L'orientation d'aménagement de la zone porte sur une surface totale de 0,3 ha au total. Celui-ci concerne les parcelles : 912, 914 et 1683.

Cet espace, actuellement dépourvu de toute construction se situe à proximité directe du centre-ville, au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. De par sa situation géographique, les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents aux abords du site.

Le site est directement relié au centre-bourg de la commune par le chemin de la plaine à l'Est et par la Rue de Chevalier à l'Ouest. L'orientation d'aménagement prévoit de se reposer sur ces mêmes voiries afin de desservir les futures constructions.

Au Nord de la zone, une vaste plaine agricole occupe le territoire. Une attention pourra donc être portée sur la transition entre ces deux entités, notamment par un aménagement paysager.

Une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire :



Vue aérienne

Vue depuis le chemin des Perriers (Côté Est)



L'OAP du Pellier au nord du chemin de Barbe est composée de 6 parcelles pour une surface totale d'environ 0,7 ha. Elle est située au sein d'un espace récemment urbanisé, occupé de maisons individuelles avec jardin. Elle est également accolée au nord-est à plusieurs parcelles de vergers s'étendant vers le nord.

Cette zone concerne :

- un vieux verger, sur la partie sud. Les arbres fruitiers qui la composent ici sont pour la plupart âgés et riches en fissures, écorces décollées et cavités. Les arbres les plus intéressants écologiquement sont situés au nord-ouest et au sud du vieux verger.
- une partie de jeunes vergers à l'est des parcelles du Nord. Ce verger, jeune et fortement entretenu, est peu favorable à la faune et la flore.

Une prairie occupant l'ouest de l'OAP, et dont un petit secteur est pourvu d'arbres-fruitiers relativement âgés.



Vieux arbres fruitiers sur la partie sud de l'OAP. La photo de droite montre le vieux verger adjacent au jeune verger occupant une partie au nord de l'OAP.



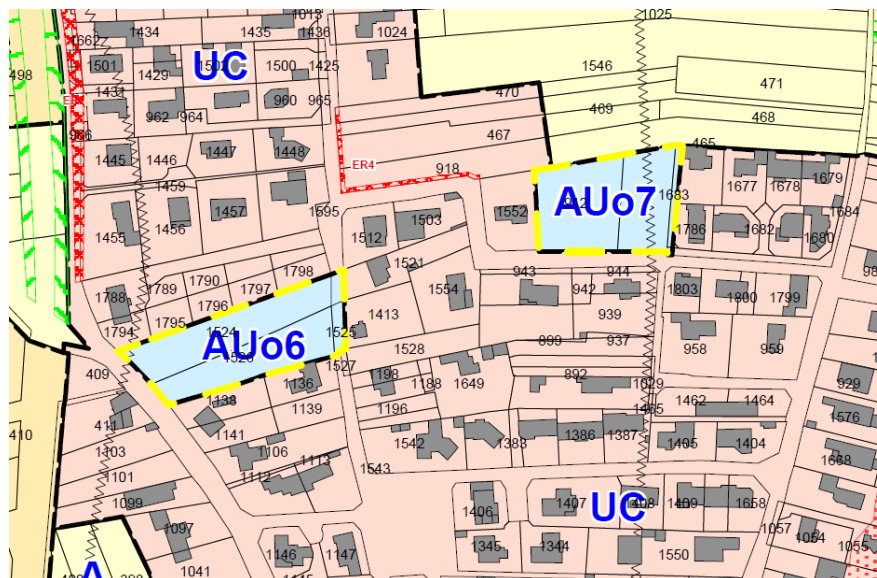
Prairie constituant la partie ouest de l'OAP. Quelques vieux arbres fruitiers sont présents au nord-ouest.

Photos prises sur site – ECOTER 2017

Le secteur est concerné par un classement au PPRI zone verte soumise aux risques de remontée de nappe.



Extrait du zonage :



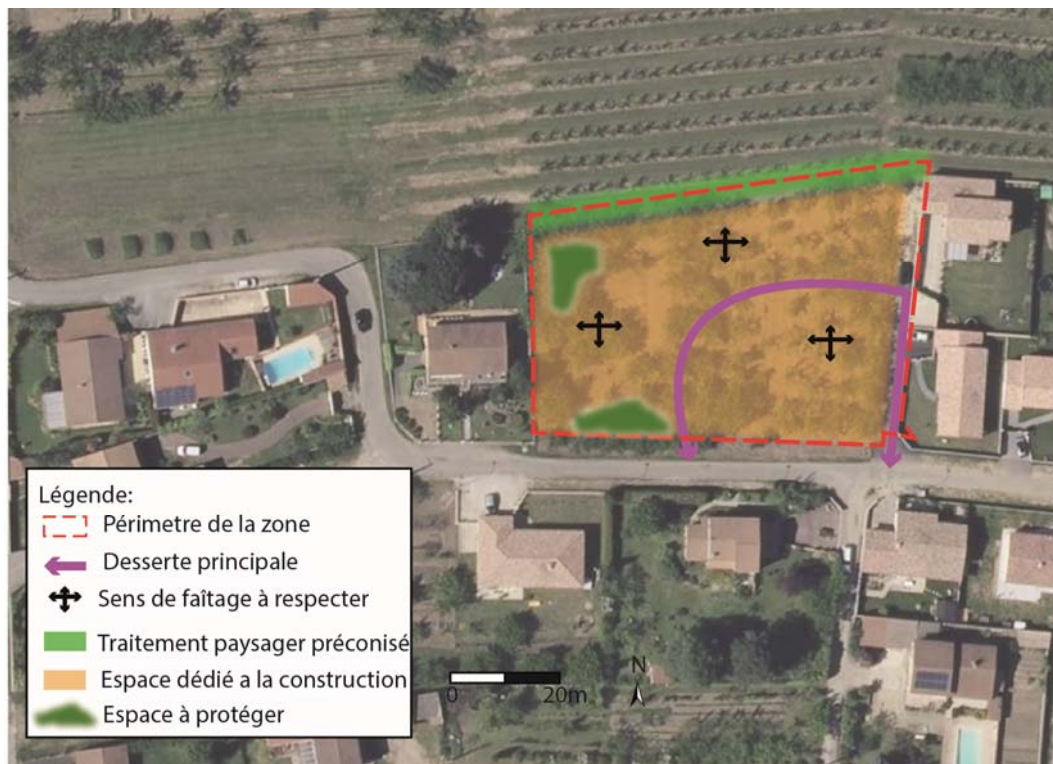
Enjeux :

- Proposer un habitat diversifié tout en respectant la densité et le style architectural environnant.
- Réutiliser les voiries existantes afin de desservir les nouvelles constructions.
- Limiter les impacts visuels et traité l'espace tampon entre la zone pavillonnaire et les espaces agricoles.

3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : LES INTENTIONS RETENUES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo7 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. .

Les intentions retenues :



- Créer une voie de desserte afin de desservir l'ensemble des nouvelles constructions ;
- Permettre la construction d'environ 7 habitats individuels ;
- Les nouvelles constructions devront respecter les sens de faitage à savoir Est/Ouest ou Nord/Sud ;
- Afin d'harmoniser les différents espaces et faire cohabiter les différentes activités (habitat et agriculture) ; l'Orientation d'Aménagement et de programmation impose un traitement paysager en limite Nord du secteur ;
- Préserver les arbres présentant un fort intérêt écologique indiqués sur la carte ci-dessous (1) ;
- De manière globale, intégrer un maximum d'arbres fruitiers en place aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles ;
- Arracher et couper les arbres fruitiers en automne (entre début aout et fin octobre), avant travaux ;
- Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en utilisant des systèmes orientés vers le sol et de lumière jaune.



3.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : ESQUISSE DE PROJET (SANS VALEUR REGLEMENTAIRE)

Les constructions individuelles devront présenter un aspect harmonisé dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures de même style et coloris harmonisés, coloris et type des façades harmonisés, même si des coloris différents sont possibles.

Nombre de logement attendu : 7 **logements**.

