

Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 13/04/2015

Arrêt : 19/12/2022

Approbation : 27/11/2023

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Nov. 2023
5.15.139

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

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, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

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. [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

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-	Zone AUo1	3
2-	Zone AUo2 entre le collège et la RD86	6
3-	Secteur de la zone UC à l'ouest de la RD86	9
4-	Secteur de la zone UC quartier Molinard	12
5-	OAP « densité »	15

Orientations d'aménagement et de programmation

1- Zone AUo1

1.1 Description générale :

Situation de la zone AUo1 :



La zone AUo1 (1,4 ha environ) correspond à une ancienne carrière réaménagée après la fin de son exploitation dans les années 1970. Elle s'étage sur plusieurs niveaux sur le flanc du relief. Elle est située à l'ouest du centre-ville, à proximité des installations sportives et de la salle des fêtes communale. Elle est desservie par la montée des Grads et la rue de Beaumiral depuis la RD86.

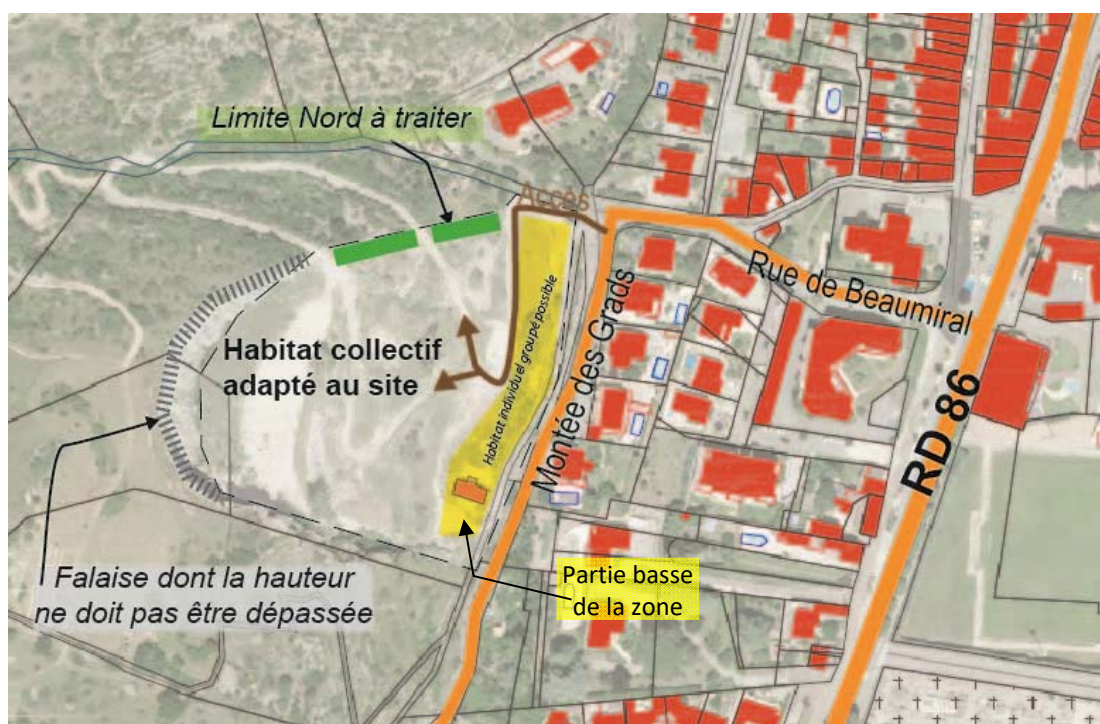
Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Développer un projet d'habitat exemplaire au plan architectural et environnemental dans ce site atypique, qui constituera un point marquant dans le paysage urbain communal.
- Proposer des logements essentiellement collectifs, proches du centre-ville.

1.2 Orientations d'aménagement :

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

1.2.1 Orientation : programmation

La zone AUo devra accueillir **entre 30 et 50 logements, sous forme de logements collectifs, essentiellement, dont au maximum 40 dans la partie haute**. Des logements individuels groupés ou intermédiaires sont admis dans la partie basse de la zone (La partie basse est la partie colorée en jaune sur le schéma).

1.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

La zone est desservie par un accès existant depuis le début de la montée des Grads.

▪ Cheminements pour mode doux

Des cheminements sécurisés pour les modes doux devront être prévus vers la voie publique.

1.2.3 Orientation : paysage - environnement - continuités écologiques

Un parti pris architectural fort et adapté au site sera mis en œuvre dans ce site atypique et visible (en partie en surplomb au-dessus du centre-bourg). La sobriété sera recherchée et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sera interdit.

Les espaces collectifs et locaux techniques seront intégrés au projet architectural et paysager et tout aussi soignés.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront également intégrés au plan paysager.

Les espaces verts seront traités avec une végétation locale diversifiée en privilégiant les essences à feuilles caduques.

Le traitement des limites et clôtures éventuelles sera soigné. Les plantations existantes en périphérie de la zone seront maintenues. En limite Nord, les plantations existantes seront maintenues, voire renforcées, sur une bande de 10 m de largeur.

1.2.4 Orientation : constructions

L'implantation des constructions sera adaptée au site et leur hauteur maximum ne pourra dépasser la falaise la plus haute située à l'arrière-plan du site.

En outre, comme le stipule le règlement, la hauteur à l'égout ne pourra excéder :

- 12 m dans la partie basse de la zone
- 15 m dans la partie haute de la zone.

2- Zone AUo2 entre le collège et la RD86

2.1 Description générale :

Il s'agit d'un tènement plat de 3600 m², situé au Sud du bourg, entre la RD86 et la rue du 19 mars 1962.



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

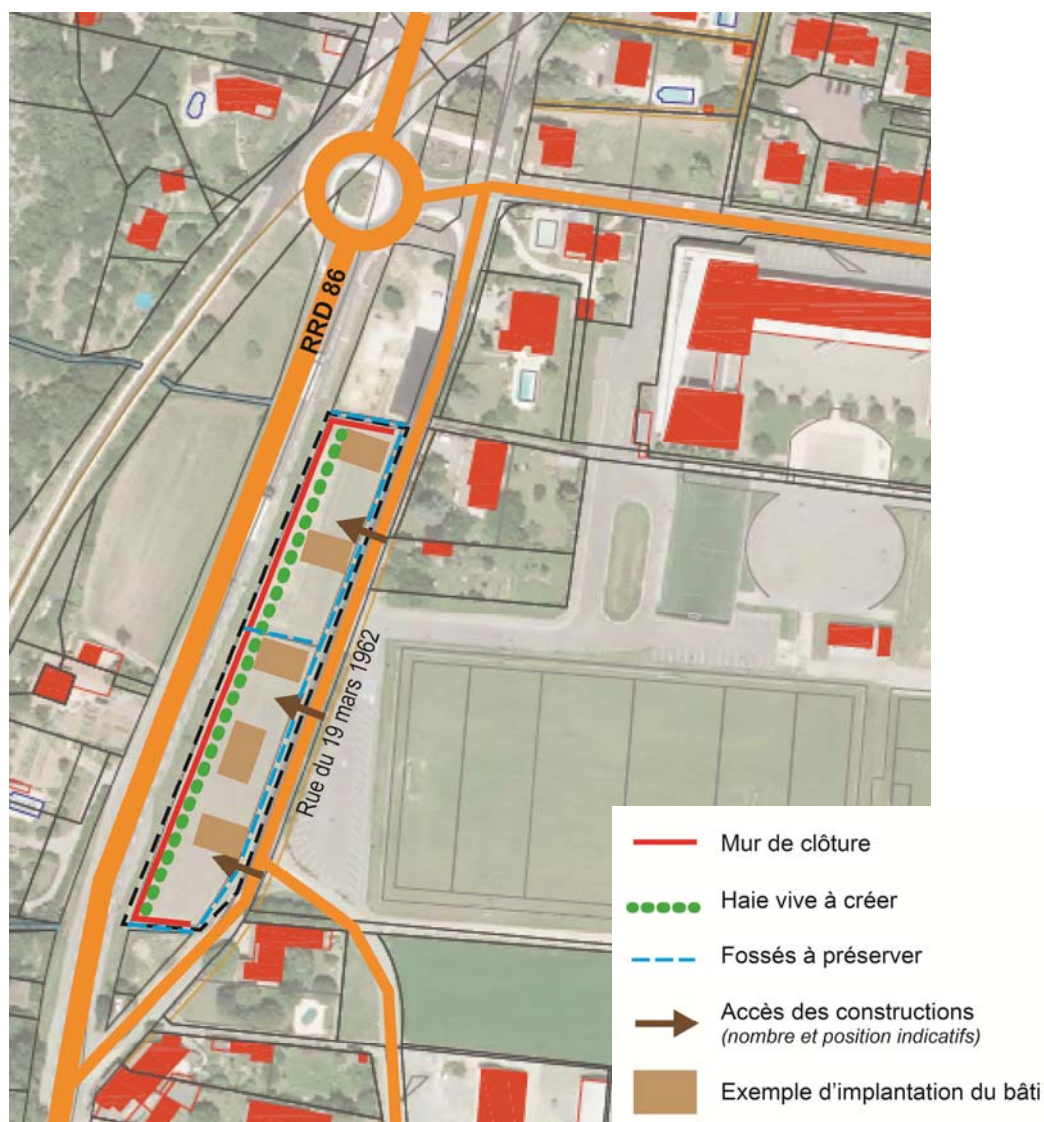
Enjeux :

- Proposer de l'habitat individuel ou individuel groupé.
- Tenir compte des contraintes liées à la RD86.
- Proposer un traitement qualitatif en entrée de ville.

La zone AUo2 est en partie concernée par le risque inondation, par conséquent toute opération devra respecter les prescriptions relatives à ce risque figurant dans le règlement écrit.

2.2 Orientations d'aménagement :

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **entre 6 et 8 logements, sous forme** de logements individuels ou individuels **groupés**.

2.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

La zone sera desservie depuis la rue du 19 mars 1962 à l'Est, les accès individuels seront groupés 2 par 2 chaque fois que possible.

Aucun accès sur la RD86 ne sera autorisé.

2.2.3 Orientation : paysage – environnement – continuités écologiques

Les fossés existants bordant (au nord, au sud et à l'est) ou traversant la zone, doivent être maintenus à ciel ouvert et végétalisés et il ne doit pas être porté atteinte à leur fonctionnalité. Seul sera admis le busage du fossé Est au niveau des accès à réaliser.

La limite ouest de l'opération devra être traitée de manière qualitative et comprendra :

- une haie vive arborée et arbustive ;
- complétée par une clôture le long de la RD 86, avec retour sur les limites Nord et Sud du secteur, dont l'aspect et la hauteur doivent être strictement identiques sur tout le linéaire concerné.

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

Le long de la rue du 19 mars 1962 les clôtures seront également harmonisées.

Les clôtures seront conçues de manière à être perméables à l'eau et à la petite faune.

2.2.4 Orientation : constructions

▪ Typologie de logement

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum.

▪ Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Les bâtiments principaux seront implantés perpendiculairement ou parallèlement à la RD86 et les autres volumes devront être juxtaposés perpendiculairement au volume principal.

Les bâtiments seront implantés prioritairement au Nord ou à l'Ouest des parcelles afin de dégager les jardins au Sud ou à l'Est.

3- Secteur de la zone UC à l'ouest de la RD86

3.1 Description générale :

Il s'agit d'un secteur plat de 2500 m², situé au Sud du bourg, entre la voie douce (ancienne voie ferrée) qui est en surplomb, et la RD86.



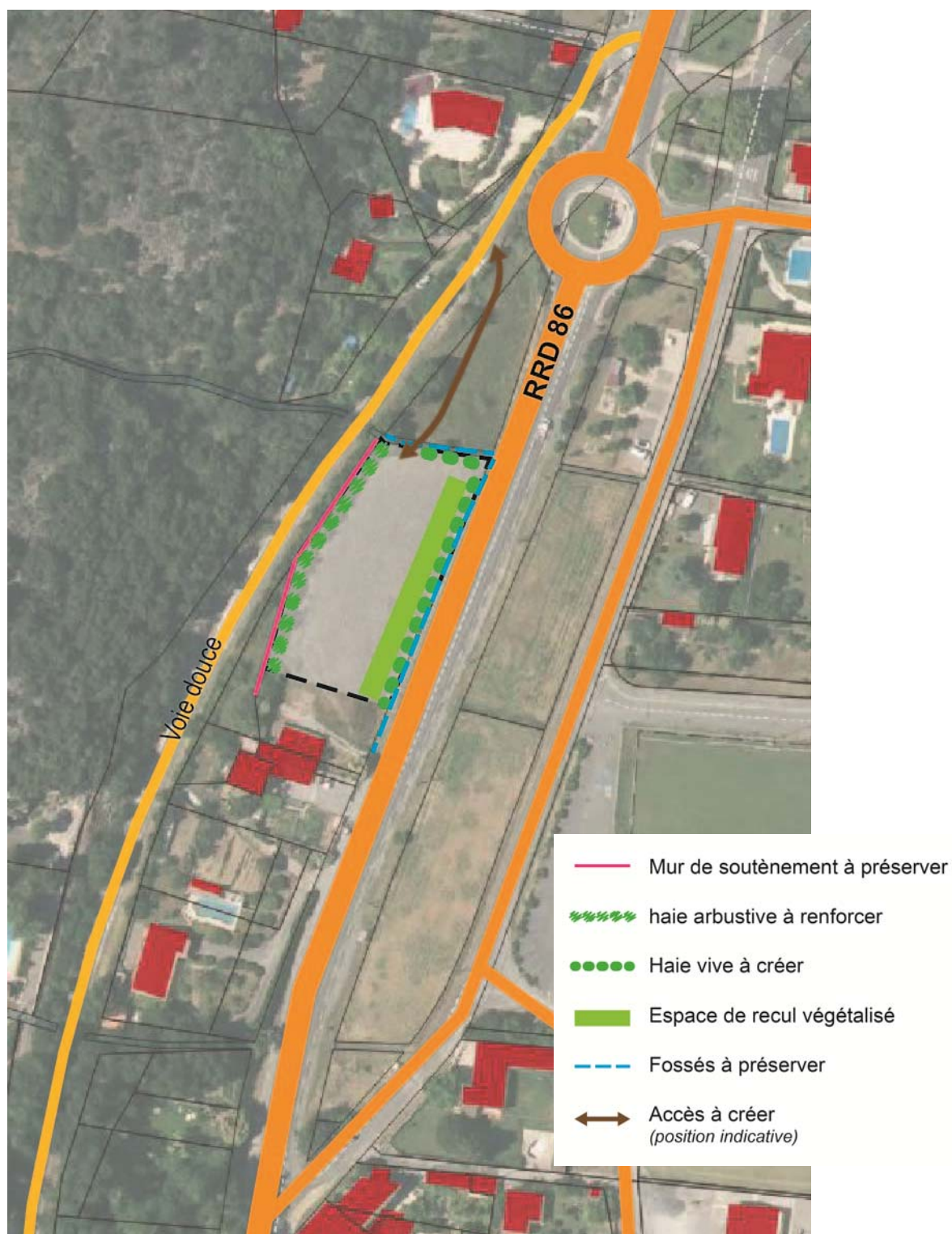
Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit du secteur.

Enjeux :

- Proposer de l'habitat individuel groupé essentiellement.
- Tenir compte des contraintes liées à la RD86.
- Proposer un traitement qualitatif en entrée de ville.

3.2 Orientations d'aménagement :

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



3.2.1 Orientation : logements attendus

Le secteur devra accueillir **entre 4 et 6 logements**, prioritairement sous forme de logements groupés.

3.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

Le secteur sera desservi depuis le nord via une parcelle communale vers la voie douce connectée ensuite à la RD86.

Aucun accès nouveau sur la RD86 ne sera autorisé.

3.2.3 Orientation : paysage – environnement – continuités écologiques

Les fossés existants bordant le secteur au Nord et à l'Est, le long de la RD86, doivent être maintenus à ciel ouvert et il ne doit pas être porté atteinte à leur fonctionnalité. Seul sera admis le busage du fossé Nord au niveau de l'accès à réaliser.

La limite ouest du secteur est marquée par un mur de soutènement ancien en pierres qui devra être préservé. Cette limite est accompagnée d'une haie arbustive d'essences locales variées à renforcer.

La limite Nord, bordée par un fossé, sera également accompagnée d'une haie vive.

Le long de la RD 86, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 8 m vis-à-vis du bord du fossé, cet espace de recul devant être végétalisé et comprendra une haie d'essences locales variées en bordure du fossé.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné : 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...).

Les clôtures présenteront un aspect identique le long de la RD 86 et seront harmonisées sur l'ensemble du secteur. Les clôtures seront conçues de manière à être perméables à l'eau et à la petite faune.

3.2.4 Orientation : constructions

▪ Typologie de logement

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum.

▪ Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Le long de la RD 86, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 8 m vis-à-vis du bord extérieur du fossé. Les bâtiments principaux seront implantés perpendiculairement ou parallèlement à la RD86 et les autres volumes devront être juxtaposés perpendiculairement au volume principal.

Les bâtiments seront implantés prioritairement au Nord ou à l'Ouest des parcelles afin de dégager les jardins au Sud ou à l'Est.

4- Secteur de la zone UC quartier Molinard

4.1 Description générale :

Il s'agit d'un tènement de 4500 m² en zone UC, situé au Nord de l'ancienne voie de chemin de fer, qui est en cours de transformation en parc urbain avec voie douce.

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

*Secteur concerné
par ces orientations
d'aménagement*



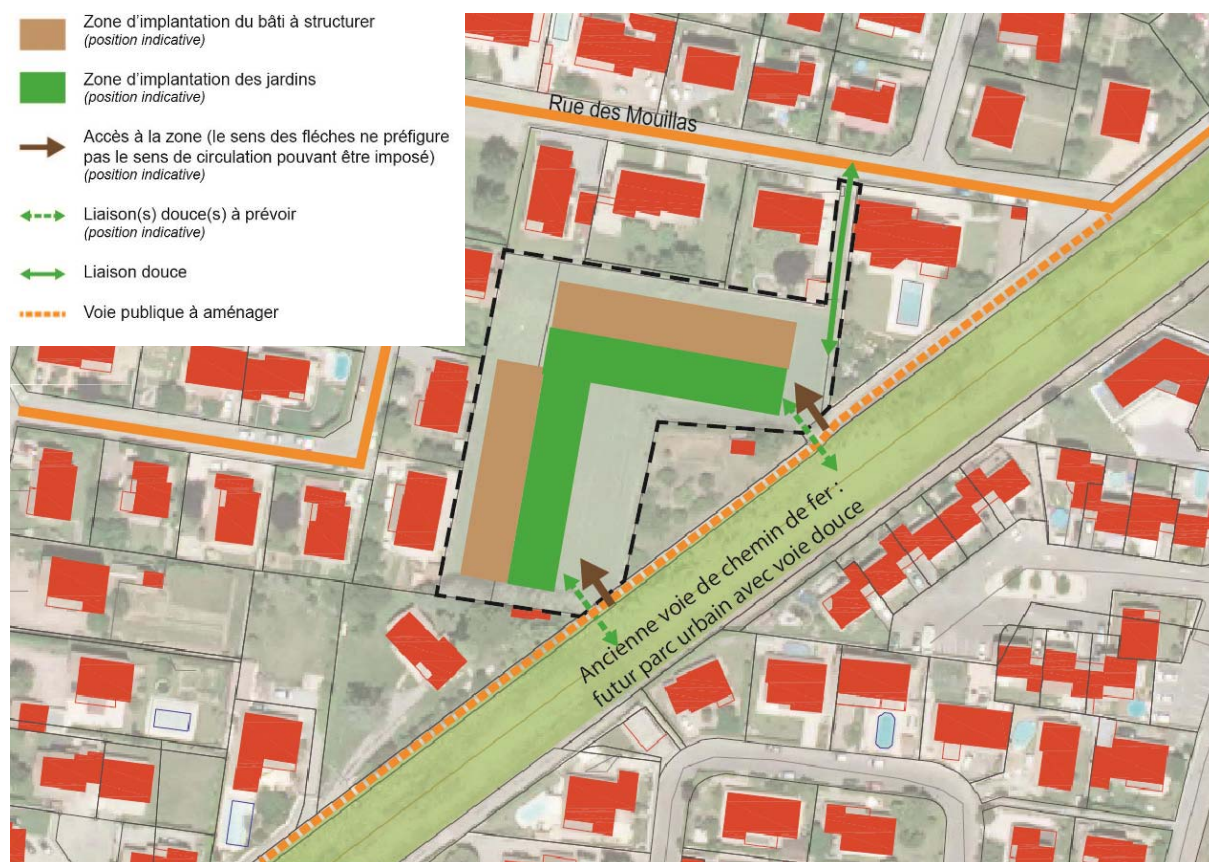
Enjeux :

- Proposer de l'habitat individuel ou individuel groupé relativement dense.
- Assurer une desserte adaptée.
- Tirer parti de la présence d'un espace vert public à proximité.

Ce secteur est concerné par le risque inondation, par conséquent toute opération devra respecter les prescriptions relatives à ce risque figurant dans le règlement écrit.

4.2 Orientations d'aménagement :

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



4.2.1 Orientation : logements attendus

Le secteur devra accueillir **au moins 8 logements**, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et de logements individuels.

4.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

Le secteur sera desservi depuis la voie publique à aménager au Sud-Est.

▪ Cheminements pour mode doux

L'accès Nord actuel sera utilisé comme cheminement pour les modes doux.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.

Des accès piétons et cycles seront prévus vers le futur espace vert public et la voie douce.

4.2.3 Orientation : paysage - environnement – continuités écologiques

Les limites avec l'espace jardiné au sud-est, doivent être traitées de manière qualitative et impérativement végétalisées sous forme de haie vive arborée/arbustive ou d'arbres en alignement ou en bosquets.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur : 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).

Les clôtures seront similaires ou au moins harmonisées sur l'ensemble du secteur.

4.2.4 Orientation : constructions

- **Typologie de logement**

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, que ce soit pour les logements individuels ou pour les logements groupés (maisons de village) ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage).

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

Au Nord et à l'Ouest du secteur, les bâtiments seront implantés de manière structurée (même orientation du faîtage principal, implantation des constructions selon un même alignement, à l'exception de décrochés ponctuels), pour dégager des jardins ouverts sur le Sud et l'Est.

5- OAP « densité »

5.1 Description générale :

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale du terrain concerné par cette OAP « densité » : les constructions et/ou opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.

5.2 OAP densité secteur UCa Payre :

