



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme :

Décision d'élaboration du P.L.U. en date du 04/02/2016.

Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2018

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Février 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Février 2019

Révisions et modifications :

-
-

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

PROGRAMMATION

Secteurs	Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU
Zone 1AUa	<p>La zone 1AUa sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des travaux de desserte de l'ensemble de la zone. Les réseaux sont actuellement présents en un point de la zone.</p> <p>L'ouverture se fera en deux fois :</p> <ul style="list-style-type: none">- La partie au sud du chemin communal sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2025,- La partie au nord du chemin communal sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2022.
Zone 1AUb	<p>La zone 1AUb sera ouverte à l'urbanisation à partir de 2019 et après réalisation des travaux de renforcement du réseau d'eau potable</p>

SITE N° 1 : ZONE UA

DESCRIPTIF :

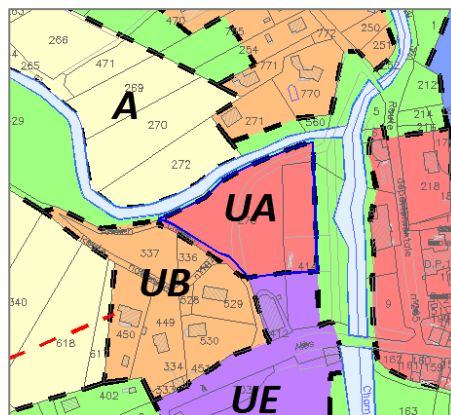
Secteur situé sur le quartier des Fonts du Pouzin, en extension d'une zone pavillonnaire.

Zone classée UA au PLU, c'est-à-dire zone d'urbanisation constructible dense.

La zone soumise à OAP représente une superficie de 6 656 m², organisée de part et d'autre d'une voie communale (rue du Temple).

OBJECTIFS :

- Travailler une opération multifonctionnelle permettant de produire du logement, de préserver des espaces de loisirs et le stationnement nécessaire aux équipements publics présents sur la zone.
- Travailler une opération dense de construction de logements s'intégrant à la topographie particulière du site et utilisant les pentes.
- Développer une typologie en logements autre que la maison individuelle traditionnelle, afin de répondre à des parcours résidentiels plus diversifiés et notamment permettre l'accueil de jeunes ménages.
- Améliorer la densité bâtie, tout en assurant une transition avec le tissu urbain de type pavillonnaire qui caractérise la rive droite du Chambaud.



Commune de Rompon Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES DE COMPOSITION :

Mixité fonctionnelle :

L'opération porte sur des espaces à vocation différente :

- Des espaces publics et de loisirs seront conservés et améliorés le long du Chambaud, dans un cadre paysager ;
- Une opération dense de logements ;
- Les espaces de stationnement privatifs et mutualisés pouvant être organisés de part et d'autre de la rue du Temple, afin de répondre aux besoins résidentiels et de fonctionnement des espaces et équipements publics.

Composition urbaine :

- Une partie dédiée aux équipements publics et loisirs
- Une partie dédiée à la production d'habitat
 - La densité bâtie minimum de l'opération sera de 30 logements à l'hectare.
 - Les logements seront réalisés en habitat intermédiaire ou habitat groupé et/ou individuel.
 - L'opération devra comporter un minimum 60% de logements locatifs sociaux.
- Une partie dédiée à la desserte et au stationnement
 - La rue du Temple représente la desserte principale de l'opération
 - De part et d'autre de la voie, les espaces de stationnement seront organisés et auront pour vocation de répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération : résidentiel, équipements, loisirs.
 - Le stationnement pourra prendre la forme d'espaces de garages « privatisés » et d'espaces de stationnement ouverts mutualisés.

Desserte et déplacements :

- Chaque espace fonctionnel (habitat, stationnement, espace de loisirs) est desservi par le réseau viaire public existant et ne nécessite pas la création de nouvelles voies de desserte.
- L'opération accueillera une voie piétonne traversante permettant de relier la rue du Temple à l'espace de loisirs en bord de Chambaud.

Cadre de vie :

- L'opération de logements optimisera le foncier en s'intégrant à la pente si nécessaire.
- L'opération préservera des espaces verts privatifs et communs, afin de garantir la qualité paysagère, en cohérence avec le caractère paysager et naturel des abords du Chambaud.

SITE N° 2 : ZONE 1AUa

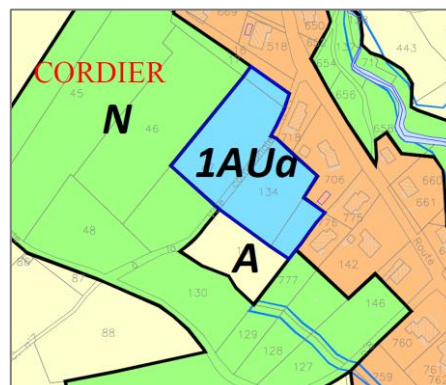
DESCRIPTIF :

Secteur situé sur le quartier de Cordier, en extension d'une zone pavillonnaire.

La zone classée 1AUa, soumise à OAP, représente une superficie de 6 879 m², organisée de part et d'autre d'une voie communale.

Zone classée 1AUa au PLU, c'est-à-dire zone d'urbanisation future opérationnelle. L'urbanisation de la zone se fera sous forme de deux opérations distinctes :

- partie Sud de la voie communale ouverte à partir de 2025
- partie Nord de la voie communale ouverte à partir de 2022 et conditionnée à l'élargissement de la voie communale.



OBJECTIFS :

- Travailler une opération de construction de logements permettant d'épaissir le tissu urbain, historiquement développé de façon très linéaire.
- Développer une typologie en logements plus diversifiée, afin de répondre à différents besoins et notamment permettre l'accueil de jeunes ménages.
- Améliorer la densité bâtie, tout en s'intégrant au tissu urbain de type pavillonnaire qui caractérise le quartier.



PRINCIPES DE COMPOSITION :

Mixité urbaine et sociale :

L'opération permettra d'offrir une mixité urbaine en termes de forme et de typologie bâtie.

- La densité bâtie de l'opération sera de 12 logements à l'hectare ce qui correspond à 8 logements.
- 50% minimum des logements seront réalisés en habitat groupé et/ou mitoyen, soit un minimum de 4 logements.
- L'opération devra comporter un minimum de deux logements locatifs.

Composition urbaine :

- Les logements groupés et/ou mitoyens seront réalisés de préférence le long de la voie communale, de manière à créer un front bâti plus dense et rompant avec le caractère très pavillonnaire du quartier. Il n'est pas demandé un alignement avec les constructions voisines déjà existantes mais une logique de rue et une cohérence paysagère pour retrouver un tissu urbain « plus dense ».

Commune de Rompon Plan Local d'Urbanisme

Desserte et déplacements :

La zone 1AUa est accessible par une voie communale connectée à la route départementale. L'aménagement de la zone se fera en tenant compte de la prochaine mise en place d'un sens unique de cette voie dans le sens « **entrant** » depuis la route départementale.



Au Nord de la voie communale :

- L'ensemble de l'opération sera desservi en un point par un accès principal à double sens connecté à la voirie communale, sans qu'il soit localisé en limite Nord de la zone où le dénivelé est le plus important. Il devra déboucher sur la voie communale en sens unique.
- Une voirie principale permettra de desservir l'opération sur la parcelle nord. Aucune autre sortie ne devra être connectée directement à la voie communale. Un espace de retournement sera aménagé conformément aux besoins des services de secours en ce qui concerne l'accès et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie. Il sera localisé en limite nord de la parcelle.
- Une liaison piétonne connectera l'opération à la voie communale en limite Nord-Est du tènement, cela afin de limiter la circulation piétonne le long de la voie communale.

Au Sud de la voie communale :

- L'ensemble de l'opération sera également desservi en un point par un accès principal à double sens connecté à la voirie communale. Aucune autre sortie ne devra être connectée directement à la voie communale.

Sur l'ensemble de la zone 1AUa :

- Des espaces verts aménagés sous forme de noues permettront une gestion des eaux pluviales (noues de transport dans le sens de la pente, noues de rétention perpendiculaire à la pente). Ces espaces pourront être paysagers de manière à constituer des espaces récréatifs pour les habitants.

Cadre de vie :

- Les habitations seront orientées au Sud-Est de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal.
- Le linéaire de végétation présent en limite Nord-Est du tènement sera préservé afin de créer un écran vert permettant de conserver une trame verte.



(Les représentations graphiques ont une vocation pédagogique et ne constituent aucunement des plans d'aménagement à respecter de façon précise)

SITE N° 3 : ZONE 1AUB

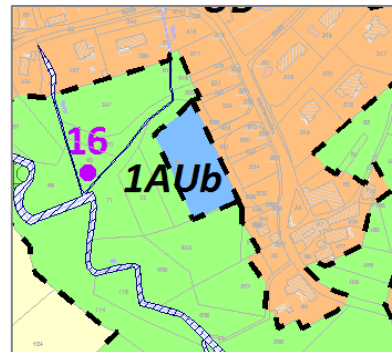
DESCRIPTIF :

la zone sera ouverte à partir de 2019.

Secteur situé sur le quartier de Rondette, en extension d'une première tranche d'habitat pavillonnaire sous forme de lotissement.

Zone classée 1AUB au PLU, c'est-à-dire zone d'urbanisation future opérationnelle. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation la réalisation des travaux de renforcement du réseau d'eau potable.

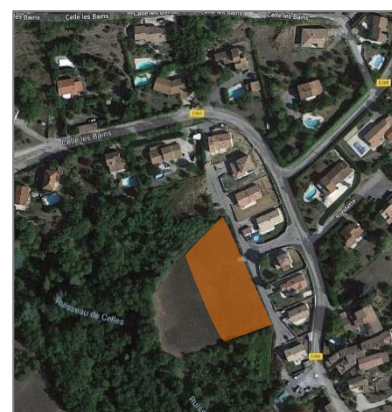
La zone soumise à OAP a une superficie de 2 680 m².



OBJECTIFS :

Travailler une opération permettant d'équilibrer le tissu urbain très linéaire organisé le long de la voie de lotissement existant.

Permettre une densité bâtie plus importante sur le secteur historique de Rondette.



PRINCIPES DE COMPOSITION :

Mixité urbaine et sociale :

- L'opération devra comporter un minimum de deux logements locatifs.
- La densité bâtie globale de l'opération sera de 14 ou 15 logements à l'hectare ce qui correspond à 4 logements minimum.
- Les logements auront des formes urbaines de type habitat individuel dense afin de s'harmoniser avec l'opération réalisée de l'autre côté de la voie mais également pour bénéficier d'une orientation adaptée par rapport au terrain.

Desserte et réseaux :

- L'ensemble de l'opération utilisera la voie de lotissement existante. Les accès privés seront directement connectés à cette voirie de lotissement.
- Cependant une desserte sur l'arrière de la zone sera préservée.
- L'opération sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales sera faite sur le tènement par tout moyen adapté au terrain.

Cadre de vie :

- Les constructions principales seront implantées le plus près possible de la limite Est de la zone 1AUB, le long de la voie de lotissement, de manière à laisser les espaces libres en continuité de la zone naturelle et sur la partie basse du terrain.
- Les constructions seront implantées perpendiculairement à la voie de lotissement afin que la façade principale des habitations bénéficie d'un ensoleillement maximal.



(Les représentations graphiques ont une vocation pédagogique et ne constituent aucunement des plans d'aménagement à respecter de façon précise)

SITE N° 4 : ZONE NL

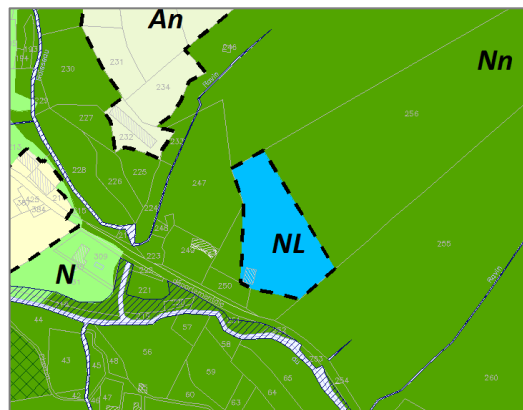
DESCRIPTIF :

Secteur situé sur le quartier de la Banne, sur un tènement accueillant déjà un gîte.

Zone classée NL au PLU, c'est-à-dire secteur de taille et de capacité limitées, est destiné à l'accueil d'hébergement touristique.

La zone soumise à OAP a une superficie de 11 600 m².

Le règlement de la zone prévoit une emprise au sol maximale pour l'ensemble de la zone de 250 m². Cette emprise au sol maximale comprend la construction déjà réalisée sur le site.



OBJECTIFS :

Permettre une opération d'accueil touristique de capacité limitée, respectueuse de l'environnement et s'intégrant au caractère naturel du site.

Limiter l'impact du projet sur le paysage et l'environnement grâce à une opération s'intégrant au caractère naturel du projet et ayant un caractère réversible dans le temps.



PRINCIPES DE COMPOSITION :

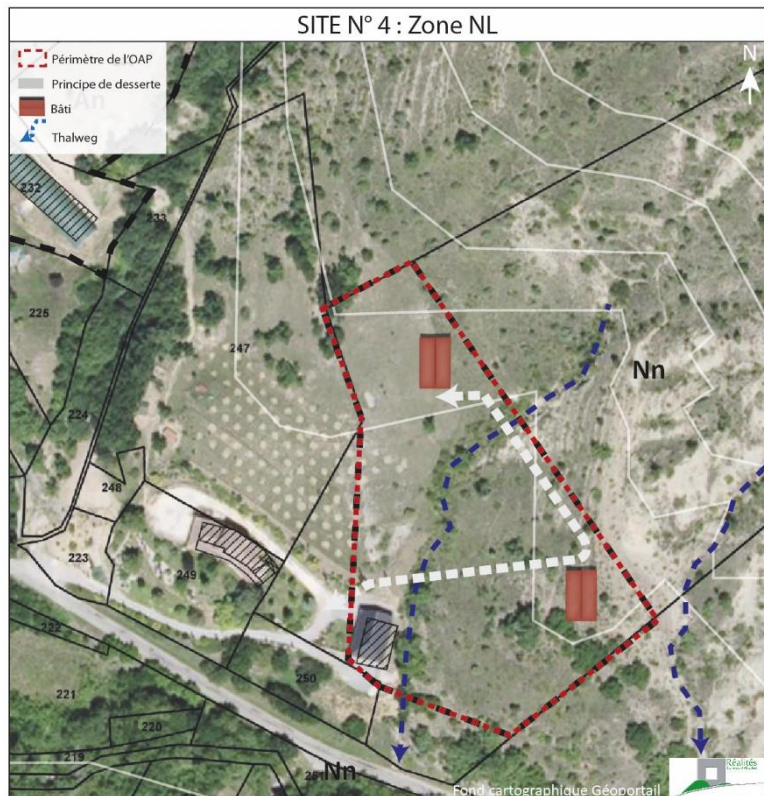
Implantation sur le site :

L'implantation des constructions s'adaptera à la topographie du site et aux courbes de niveau. Elle tiendra compte de la présence d'une plantation de chênes sur une partie de la parcelle au Sud-Ouest.

L'implantation des constructions évitera d'empiéter sur le thalweg qui traverse la zone NL du nord au sud (se référer à l'article DG 15 du règlement de PLU).

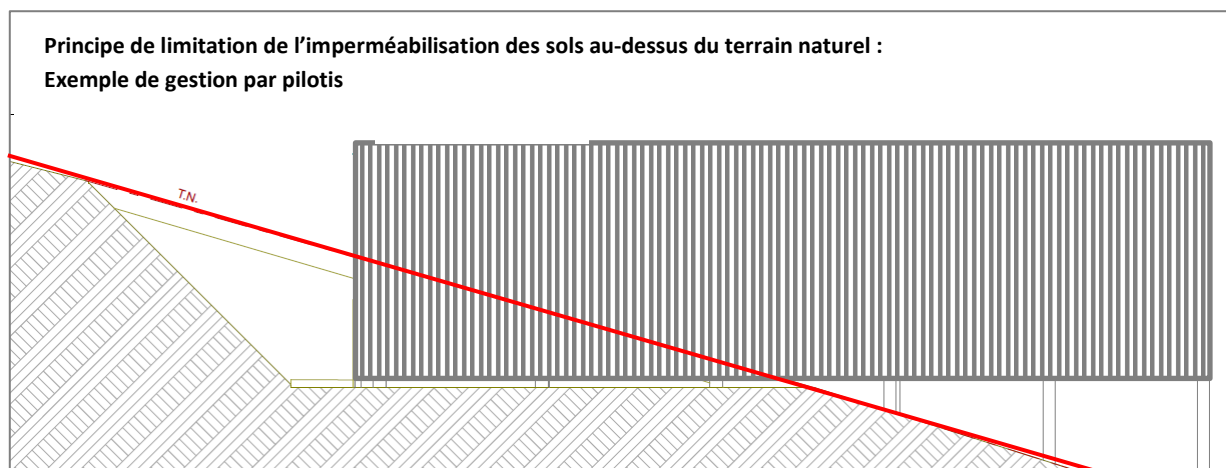
Pour une bonne intégration paysagère, les constructions seront implantées en tenant compte des courbes de niveau et en évitant les dénivelés trop importants sur une même courbe de niveau.

Les constructions seront orientées au Sud afin de bénéficier d'un ensoleillement naturel et favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.



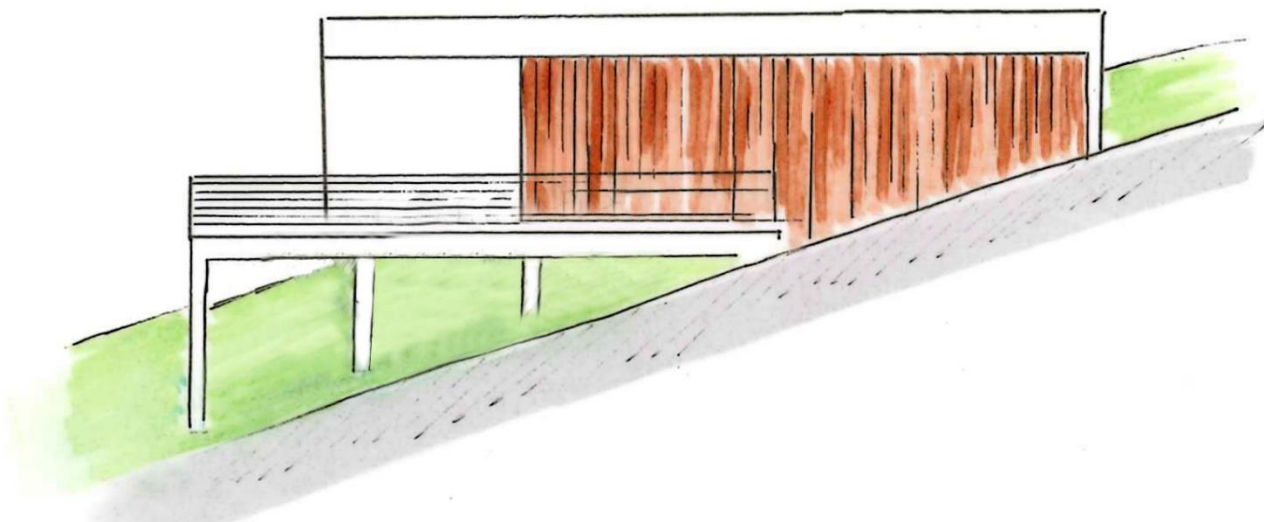
Desserte et réseaux :

- La desserte des constructions envisagées se fera sous la forme d'une seule liaison permettant la circulation des véhicules, et desservant les deux constructions. La voie sera réalisée sans revêtement imperméable.
- Les espaces de stationnement seront réalisés en partie basse de la zone uniquement, sans revêtement imperméable.
- Elle sera connectée à la voirie existante desservant aujourd'hui la maison d'habitation et le gîte existant.
- L'opération sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Les constructions envisagées devront être localisées à moins de 200 mètres de la borne incendie située le long de la RD 366.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum. Pour cela, toutes les surfaces construites au-dessus du niveau du terrain naturel devront permettre de conserver des surfaces non imperméabilisées et si possible végétalisées. La gestion des eaux pluviales sera faite sur la parcelle par tout moyen adapté au terrain.



Intégration paysagère des constructions :

- Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain et limiter au strict minimum les mouvements de terrain. S'ils s'avèrent nécessaires pour l'implantation des constructions, les mouvements de terrain ne pourront se faire que sous la forme d'affouillements et non d'exhaussements. La gestion du dénivelé au-dessus du terrain naturel se fera par des moyens techniques de type « pilotis » afin de limiter l'imperméabilisation. La hauteur des pilotis ne pourra dépasser 4 mètres.
- L'intégration paysagère des constructions implique une utilisation de matériaux de construction permettant une bonne insertion. Il est demandé que les façades soient traitées en bois, organisé verticalement. Le traitement des façades permettra de conserver la couleur naturelle du bois.
- Les toitures seront traitées en terrasse, si possible végétalisées. Les éléments techniques comme les puits de lumière, ventilation, installations nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable seront installés de façon discrète et seront harmonisés avec l'architecture du bâtiment.



(Les représentations graphiques ont une vocation pédagogique et ne constituent aucunement des plans d'aménagement à respecter de façon précise)