



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Barthélémy le Plain

Prescription : 17 décembre 2015

Arrêt : 3 Février 2022

Approbation : 25 Avril 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

mars 23
5.16.126

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.

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations exprimées dans le P.A.D.D. et notamment à favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions, à organiser et structurer le développement urbain.

Ces orientations concernent 2 zones AUo à vocation d'habitat ainsi qu'une zone à vocation économique.

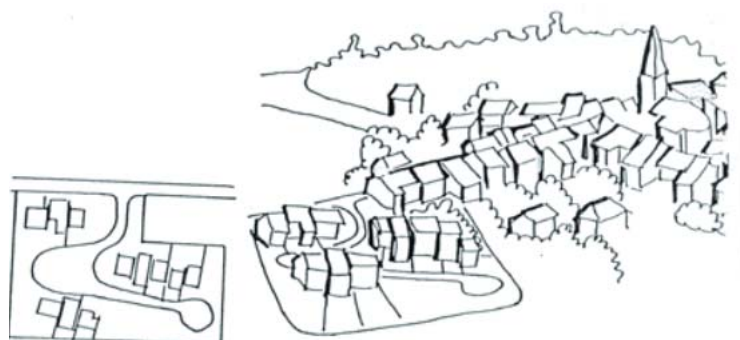
SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1- Recommandations générales	2
2- OAP n°1 : Zones AUo - Secteur central au Nord de la Mairie	4
3- OAP n°2 : zone AUo au centre bourg	7
4- OAP n°3 : densité.....	8
5- OAP n°4 : secteur NL	9

1- Recommandations générales

Recommandations générales : s'inspirer des typologies locales :

- organisation du bâti en grappe organisées autour d'un ou plusieurs espaces libres
- espace privatif extérieur pour chaque maison sans vis-à-vis



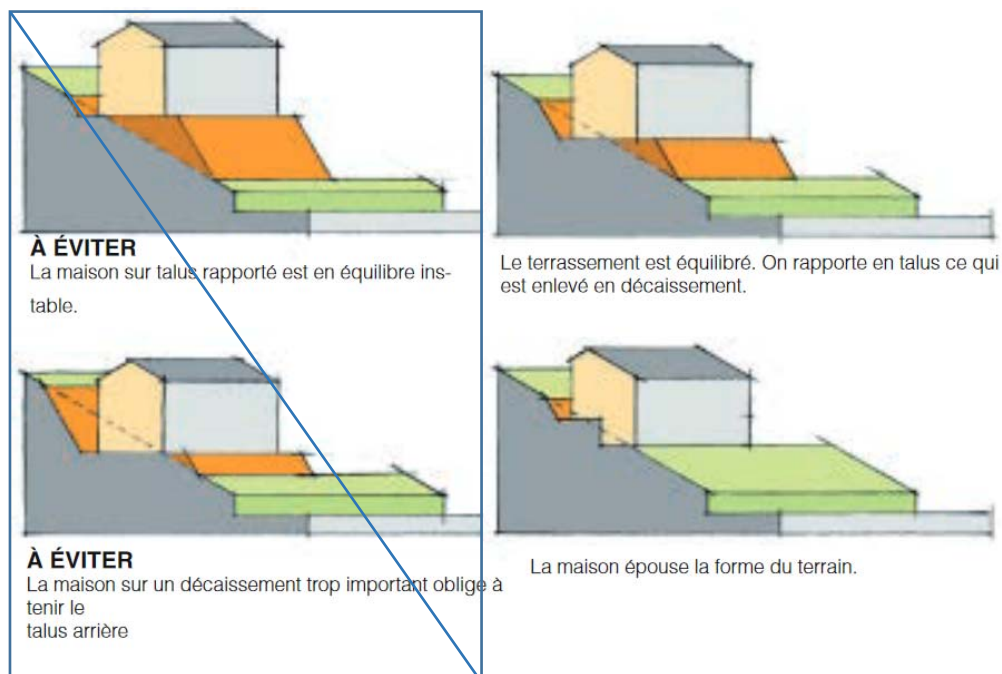
bon exemple selon Michel Carlat



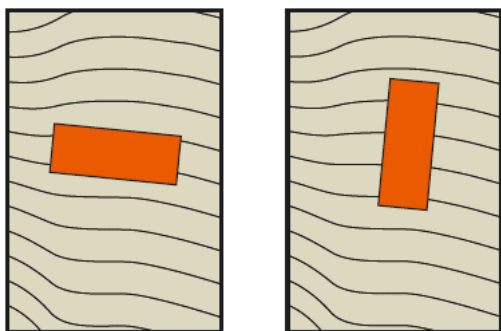
mauvais exemple selon Michel Carlat

*Le mauvais exemple :
Pas d'idée d'ensemble
Pas d'intimité
Pas d'espace commun*

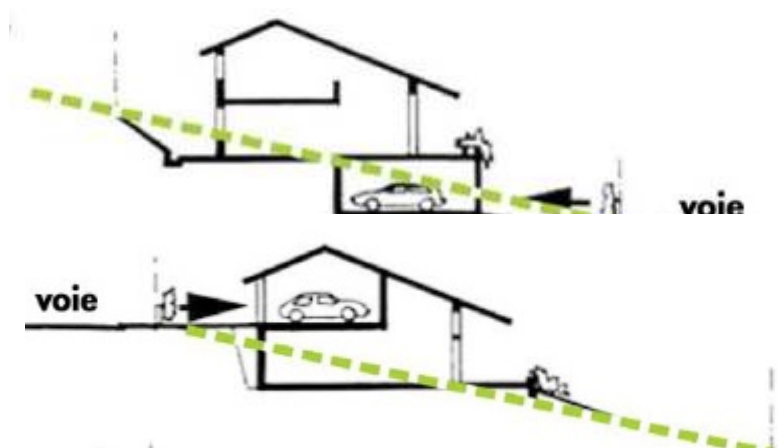
- adaptation du bâti à la pente de manière à :
 - o épouser la pente du terrain,
 - o limiter les mouvements de terre,
 - o optimiser la desserte des différents niveaux.



- construction parallèle ou perpendiculaire à la pente en fonction des usages.



- adapter l'organisation du bâti selon que sa desserte se fasse par le haut ou par le bas.



2- OAP n°1 : Zones AUo - Secteur central au Nord de la Mairie

2.1 Description générale

Ce secteur est une prairie de 1,3 ha située au centre du village entre la mairie et la crèche au sud, et des jardins potagers et le centre ancien au nord. Le secteur est bordé à l'ouest par la RD 238, et à l'est par la rue de la Mairie. Les environs du site comptent des espaces publics généreux et diversifiés : placette, parking, terrains de jeux...

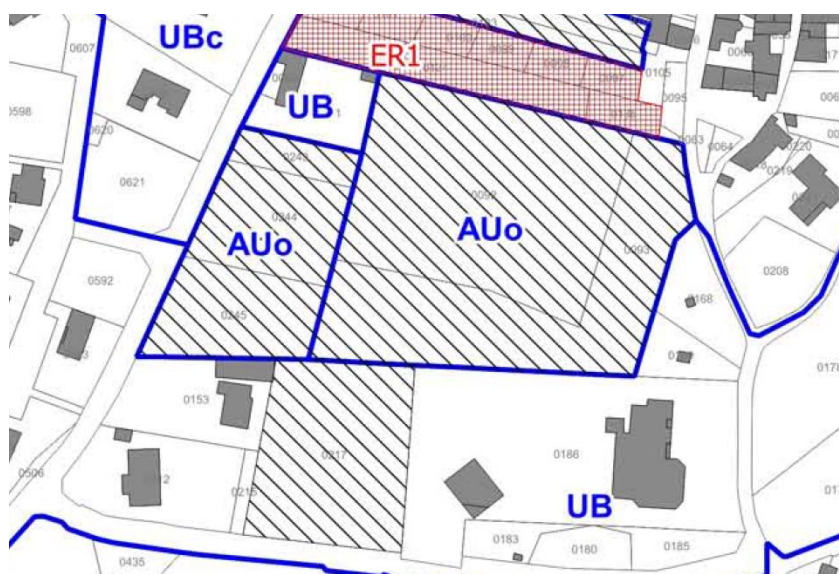
Le terrain se situe en position dominante : il est très visible depuis le sud du village.

Il présente une légère pente de 7% en moyenne du nord-est vers le sud-ouest qui constitue un dénivelé de 5m environ. Un mur de soutènement maçonné le sépare de la RD238.

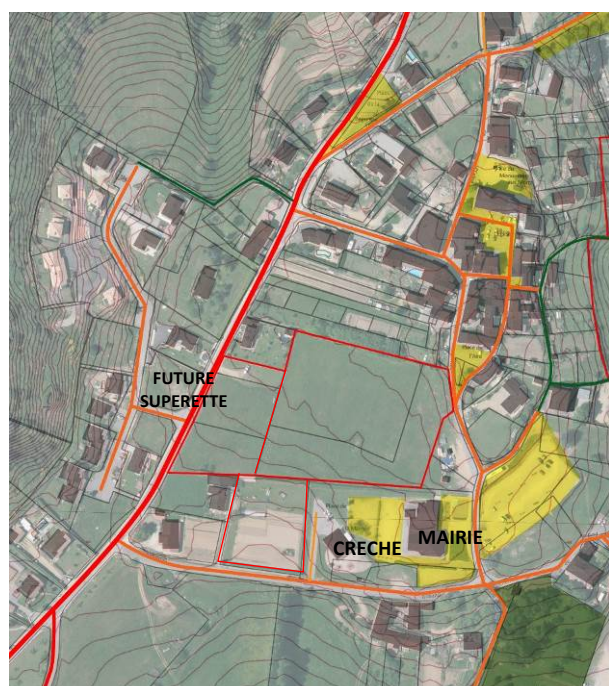
Un Emplacement réservé borde le site au Nord, destiné à la conservation des jardins potagers.

Deux zones sont distinguées afin d'éviter tout blocage lié à une éventuelle rétention foncière.

L'OAP concerne les deux zones AUo et AE 217



Extrait du plan de zonage



Le contexte urbain

- La RD238
- Le maillage de la voirie communale
- Les Cheminements doux
- Les espaces publics du village

2.2 **Principes d'aménagement du quartier**

Enjeux :

- Réaliser une greffe du centre-villageois qui relie le centre bourg dense et les extensions diffuses de logements et d'équipements
- Diversifier les formes urbaines
- Assurer une intégration paysagère du nouveau quartier visible depuis le sud de la commune
- Offrir une diversité de typologies de logements
- Compléter le maillage du réseau viaire entre la RD238 et la rue de la Mairie
- Compléter le maillage des espaces publics du centre village

Vocation :

Ces zones ont une vocation principale d'habitat. Elles pourront recevoir du petit commerce et/ou du service en rez de chaussée.

2.2 **Orientations d'aménagement des zones aux abords de la mairie**

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : chaque zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Le secteur recevra 30 logements dont 6 logements sociaux répartis de la manière suivante :

- au minimum 6 logements groupés dans la zone AUo le long de la RD,
- au minimum 20 logements groupés et / collectifs dans la zone AUo le long de la voie communale dont une partie en résidence senior
- au minimum 4 logements sur la parcelle AE 217 classée en zone UB

▪ ***Voiries et déplacements :***

La desserte du quartier se fera depuis la rue de la Mairie au moyen d'une boucle autour d'un îlot central composé d'un collectif et d'un espace public en belvédère.

Des liaisons douces relieront le quartier à :

- la RD238 et la supérette à l'est,
- la Mairie et la crèche au sud.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ouest est conditionnée par la réalisation antérieure de la zone Est puisque cette dernière assure sa desserte.

La desserte de la parcelle AE 217 classée en zone UB se fera par le chemin de chapelon.

▪ ***Constructions – formes urbaines – rapport à la rue :***

Un terrassement général pourra avantageusement définir des terrasses successives sur lesquelles s'implanteront les constructions attenantes. Des bandes de jardins sépareront les bandes bâties.

L'implantation des constructions se fera globalement au nord et en partie haute des terrains de manière à favoriser l'exposition, la vue et le dégagement des jardins pour le plus grand nombre au sud.

L'implantation du bâti se fera en respectant un équilibre entre les déblais et les remblais, et préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

Les faîtages aussi s'orienteront préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

- Les bâtiments groupés s'élèveront en R+combles,
- Les bâtiments collectifs s'élèveront en R+1+combles.

Le collectif s'implantera en alignement le long de la rue de la Mairie et au cœur du quartier, attenant à un espace public central.

▪ **Paysage – environnement - continuité écologique :**

Les limites des opérations devront être traitées de manière qualitative. Les clôtures en limite d'espaces publics pourront être maçonnées, les clôtures en mitoyenneté seront composées de haies.

Préserver la naturalité des jardins en privilégiant la plantation de haies vives composées d'essences locales.

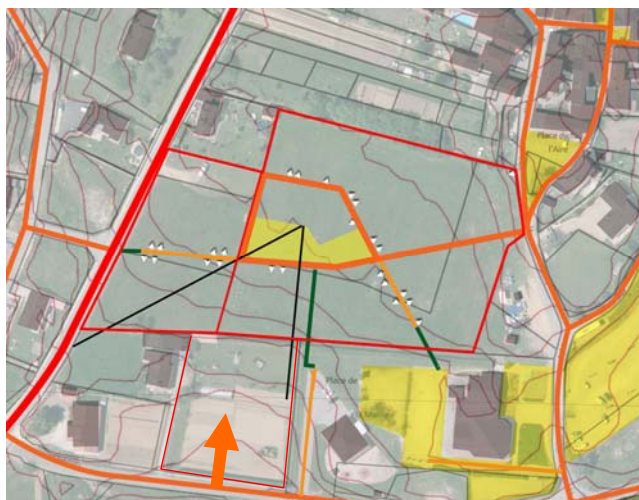
Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du quartier respectant les typologies de l'habitat traditionnel local : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux superflus ou disparates selon les constructions. Le style néo-provençal en rupture avec le bâti traditionnel est notamment interdit.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers.

Schéma illustrant les principes d'aménagement

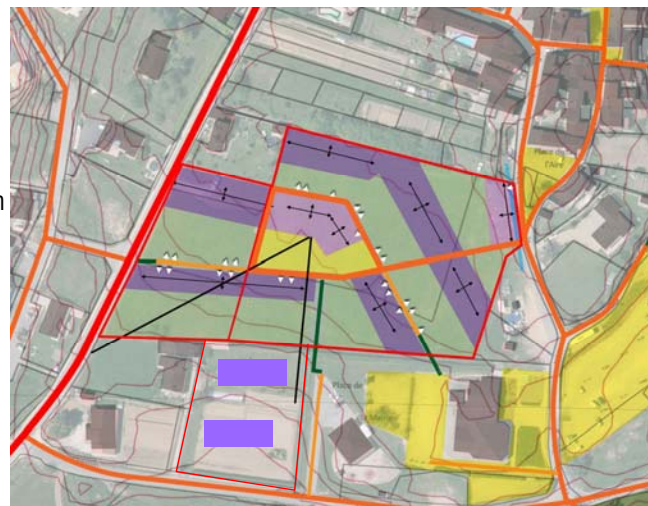
▪ **Voirie- espaces publics**

-  Boucle de desserte de l'ensemble de la zone est
-  Desserte de la partie sud (emplacement indicatif)
-  Liaisons douces qui maillent le quartier
-  Espace public central en belvédère
-  Localisation des accès



▪ **L'implantation et la typologie de l'habitat**

-  Logements individuels ou groupés en R+combles
-  Logements collectifs ou groupés en R+1 maximum
commerce et/ou service possible en RdC
-  Construction à l'alignement de la voie
-  Orientation principale du bâti et du faîtage
-  Bandes de jardins privés

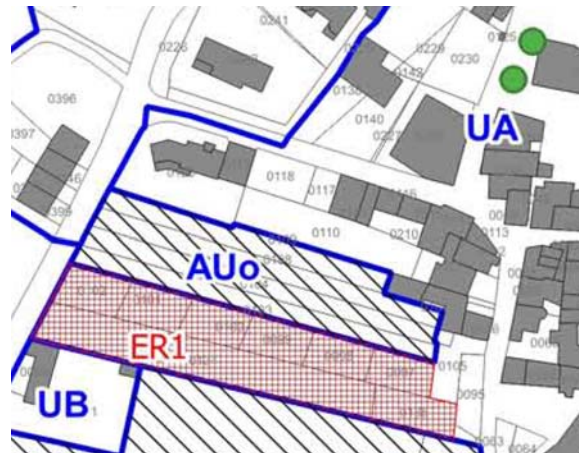


Exemple de plan masse des zones AUo



3- OAP n°2 : zone AUo au centre bourg

Extrait du plan de zonage



3.1 Description générale

Ce secteur est composé de jardins potagers sur une superficie totale de 0,29 ha située en continuité du centre-ancien. Le secteur est bordé à l'ouest par la RD 238, à l'est par de l'habitat et la rue de la Mairie, au sud par une réserve visant à conserver des jardins potagers.

3.2 Principes d'aménagement du quartier

Enjeux :

- Assurer une intégration paysagère
- Réaliser une opération d'ensemble afin de permettre une gestion économe du foncier

Vocation :

Cette zone a une vocation principale d'habitat.

3.3 Orientations d'aménagement des zones aux abords de la mairie

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Le secteur recevra au minimum 5 logements

- **Voiries et déplacements :**

La desserte du quartier se fera depuis la rue de la Mairie

- **Constructions – formes urbaines – rapport à la rue :**

L'implantation des constructions se fera globalement au nord et en partie haute des terrains de manière à favoriser l'exposition, la vue et le dégagement des jardins pour le plus grand nombre au sud.

- **Paysage – environnement - continuité écologique :**

Les limites des opérations devront être traitées de manière qualitative.

Préserver la naturalité des jardins en privilégiant la plantation de haies vives composées d'essences locales.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du quartier respectant les typologies de l'habitat traditionnel local : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux superflus ou disparates selon les constructions. Le style néo-provençal en rupture avec le bâti traditionnel est notamment interdit.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers.

4- OAP n°3 : densité

Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : **les constructions et 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.**

Il s'agit de définir une densité de 20 log/ ha sur ce terrain vide de construction de plus de 2000m².

Situation (source IGN Geoportail)

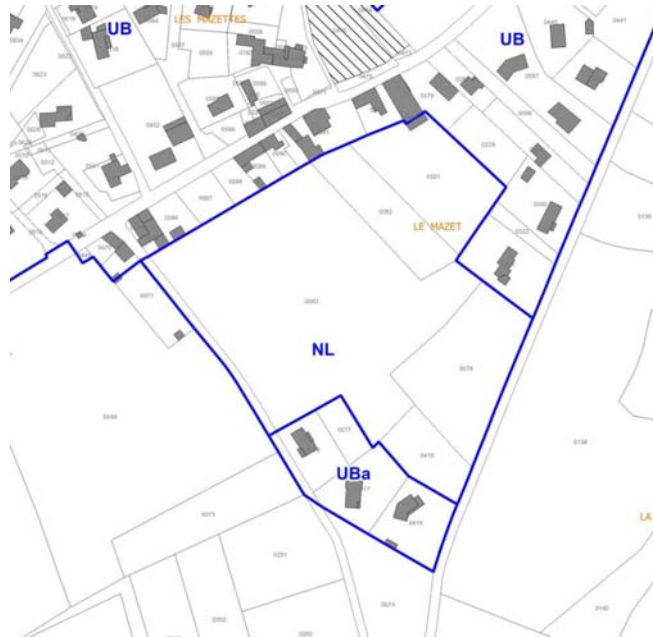


OAP densité :



5- OAP n°4 : secteur NL

Le secteur NL du village traduit l'objectif du PADD d'assurer la pérennité des équipements sportifs en les implantant au plus près du centre-village. Il y sera développé un équipement regroupant terrain de foot et vestiaires.



Extrait du plan de zonage

5.1 Principes d'aménagement

Enjeux :

- Assurer l'intégration de ces équipements dans le tissu urbain
- Assurer des liaisons piétonnes sécurisées

Vocation :

Cette zone a une vocation sportive. Le projet communal consiste à aménager un stade de foot d'entraînement, un stade pour les compétitions, des terrains de boules, des aires de stationnement, des vestiaires.

2.3 Orientations d'aménagement

▪ **Voiries et déplacements :**

La desserte se fera depuis la RD 238c.

Des liaisons douces relieront la zone à la RD238 et le centre bourg.

Pour les stationnements sera privilégié des dispositifs favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

▪ **Paysage – environnement - continuité écologique :**

Les limites des opérations devront être traitées de manière qualitative, en tenant compte des habitations existantes et en prévoyant des plantations.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



● ● ● Traitement qualitatif des limites