



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription : 4/12/2024

Approbation : 1/07/2025

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

juin 25
5.24.127

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
1. <i>LES ZONES A L'OUEST DU VILLAGE</i> :	4
a. <i>La zone AUa1</i>	5
b. <i>La zone AUa2</i>	8
c. <i>La zone AUa3</i>	11
2. <i>ZONES AU SUD DE L'EYRIEUX</i>	14
a. <i>La zone AUa4</i>	15
b. <i>La zone AUa5</i>	17
c. <i>La zone AUa6</i>	20
3. <i>Caractéristiques des voies et des chemins</i>	23

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.**

ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment : Valoriser et protéger le patrimoine - Dynamiser la vie locale.

L'aménagement de la commune est développé autour des objectifs suivants :

- Renforcer la vie du village
- Rechercher les possibilités d'installation de nouveaux habitants
 - par la densification des zones déjà construites ;
 - par la rénovation et réhabilitation des logements aujourd'hui vacants ;
 - par mise en place des zones d'extension de l'urbanisation (zones AUa) soumises à des orientations d'aménagement pour favoriser l'économie d'espace et l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit d'un village ardéchois contemporain respectueux de son cadre paysager et environnemental.
- Protection du patrimoine architectural et urbain par définition des zones où la construction en pierre est obligatoire.
- Sécurisation, mise en valeur et extension des cheminements piétons et des déplacements non motorisés.
- Sécurisation et amélioration de la circulation routière.

Les orientations concernent les 6 zones à urbaniser : AUa1, AUa2 et AUa3 pour les zones à l'ouest du village et AUa4, AUa5 et AUa6 pour les zones au sud de l'Eyrieux.

1. LES ZONES A L'OUEST DU VILLAGE :

Description générale :

Il s'agit d'un quartier partiellement urbanisée dans les dernières années, situé à l'Ouest du bourg-centre ancien et au Nord de la RD 120 en direction des Ollières. Il est limité à l'Est par un grand parc boisé privé, au Nord par un pied de colline, à l'Ouest par le chemin du Mas et au Sud par la mairie, l'école et quelques maisons anciennes le long du chemin entre la mairie et le bourg ancien.



Au niveau paysager, le secteur se prête à l'urbanisation car il est à la fois dans la continuité de l'agglomération existante (au Nord et au Sud du parc boisé) et en retrait des grands sites paysagers de la commune : vallée de l'Eyrieux et tracé du CFD ;

Le quartier comporte trois zones à urbaniser :

- une au Nord de l'urbanisation récente des Enclos : zone AUa1 de 0,66 ha environ ;
- deux au Sud, vers le quartier du Mas zones AUa2 et AUa3 de 0,55 ha et de 0,74 ha environ ;

a. La zone AUa1

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,66 ha qui se situe au Nord de l'urbanisation récente des Enclos

Le tènement est bordé à l'ouest, à l'est et au sud par des habitations.



Dans la zone AUa₁, l'aménagement d'une voie carrossable nouvelle en parallèle du chemin piétonnier existant du Mas fait l'objet d'un emplacement réservé. Elle est composée d'une partie en circulation à double sens à l'Ouest et d'une partie à sens unique à l'Est. La jonction entre les deux tronçons est prévue par une placette permettant de faire demi-tour.

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur en continuité immédiate du village permettra d'assurer une liaison entre les extensions récentes et le village.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- proposer un ensemble bâti dense, structurant l'espace public, à l'image du centre ancien.

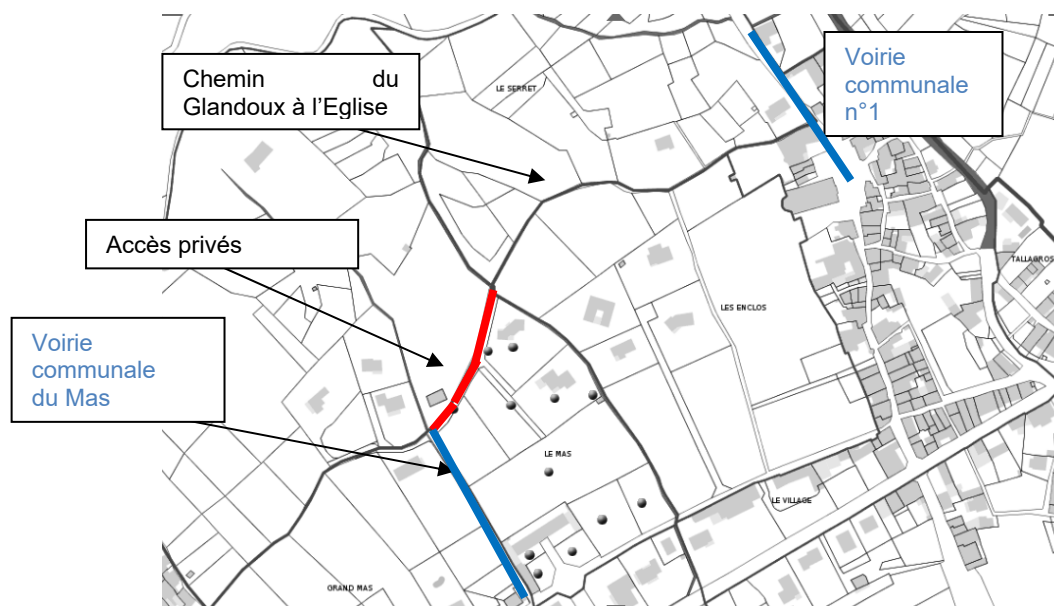
Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

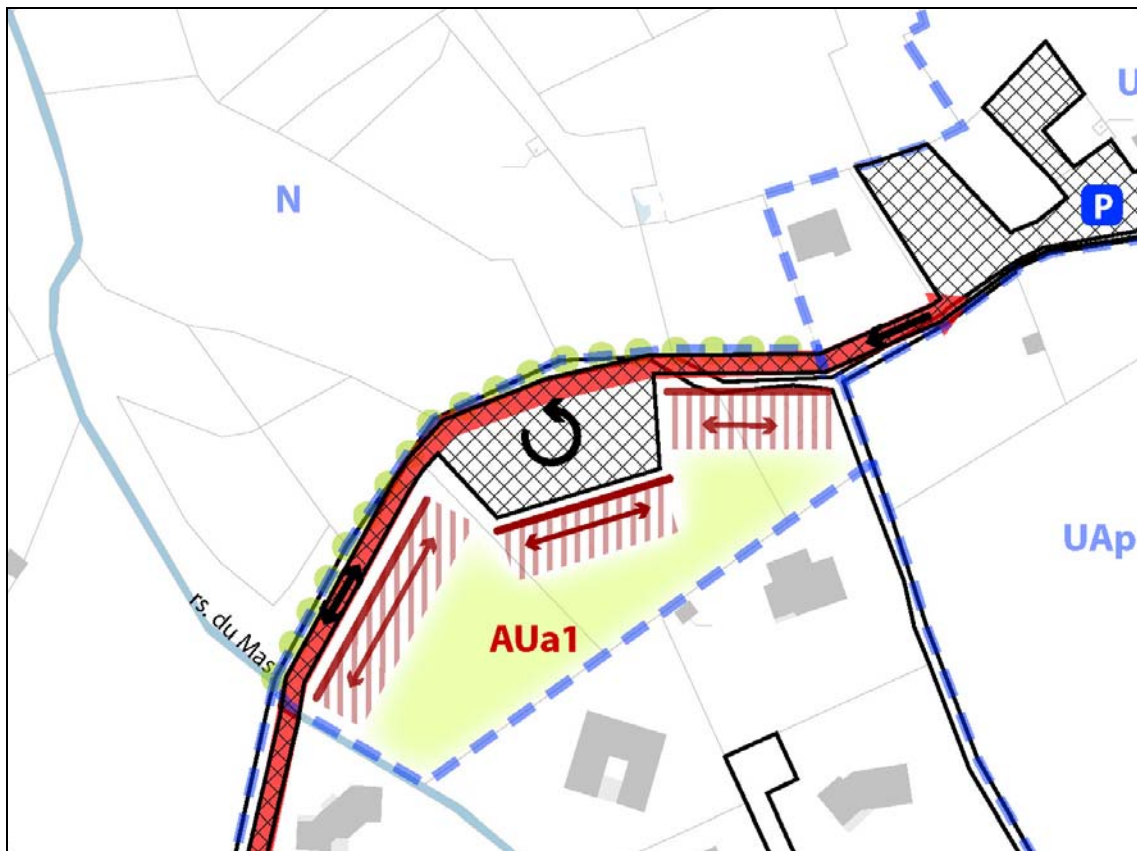
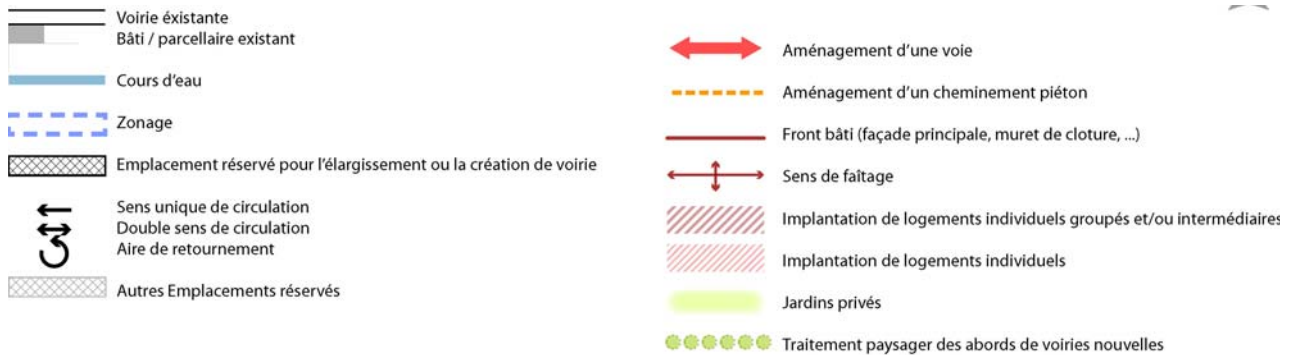
Voiries et accès :

→ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une voirie communale reliant la voirie communale du Mas à la VC n°1.



Formes bâties :

- Des formes bâties variées devront être proposées sous forme d'habitat groupé (logements avec mitoyenneté horizontale) d'une densité minimale de 12 logements par hectare sur des terrains relativement petits dans l'objectif de faciliter l'accès à la propriété.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- L'architecture doit être conçue dans le respect des références locales, mais sans plagiat d'une pseudo architecture provençale. Les typologies locales sont simples, sans modénature faussement luxueuse : colonne, corniches, moulures... ces vocabulaires sont à proscrire.
- En revanche, une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti du centre village.
- Le bâti sera principalement en R+1, les annexes (garages, ...) peuvent être en R0.

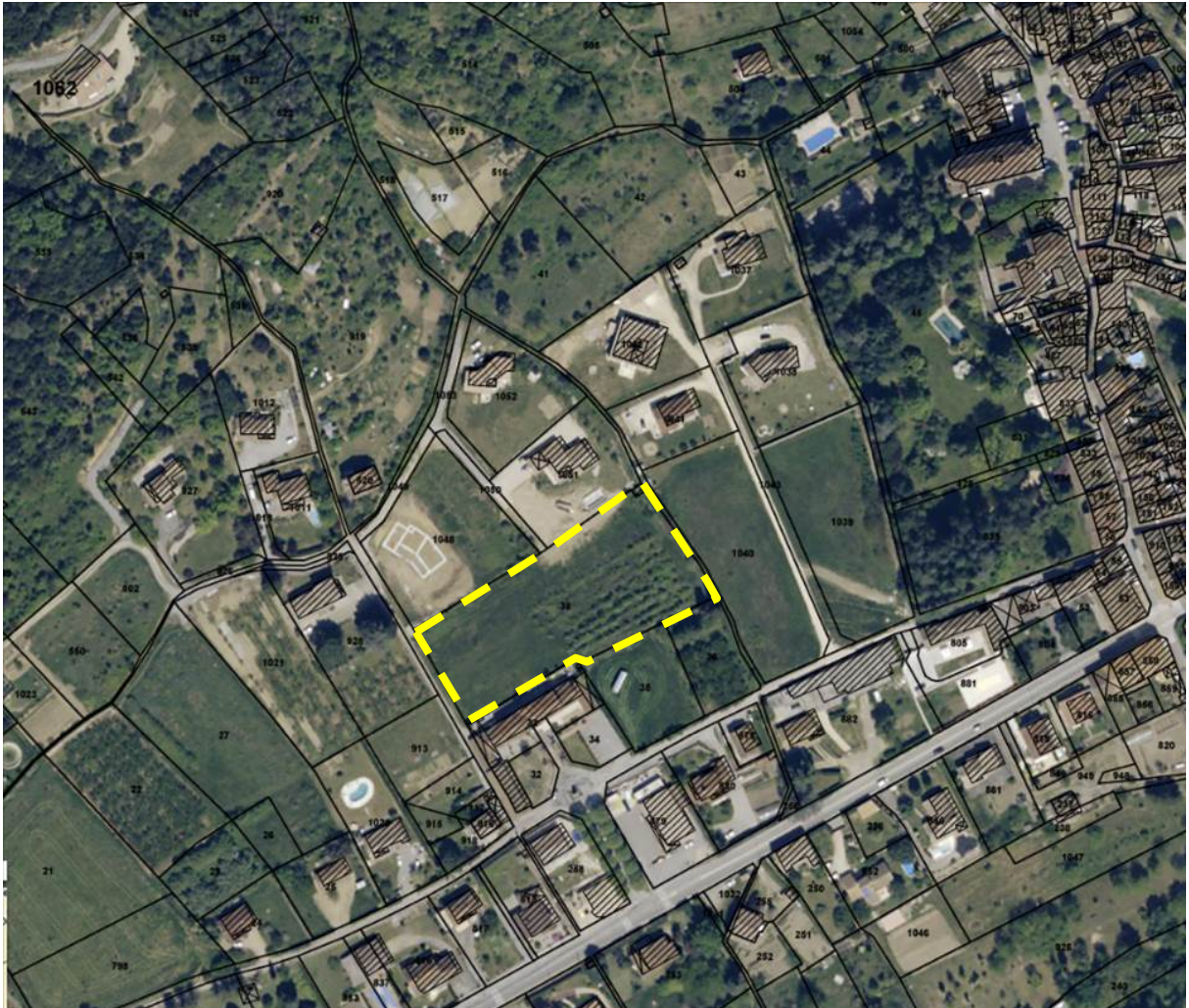
SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE**Implantation des constructions :**

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement), soit par l'alignement des constructions ou des garages, soit par un mur de clôture ;

b. La zone AUa2

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,55 ha qui se situe au nord de la Mairie.

Le tènement est bordé au nord par des habitations, à l'est par le ruisseau du Mas, au sud par la mairie et à l'ouest par le chemin du Mas.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- permettre l'implantation d'habitat groupé et / ou intermédiaire implantée de manière à structurer la voie de desserte.

Vocation :

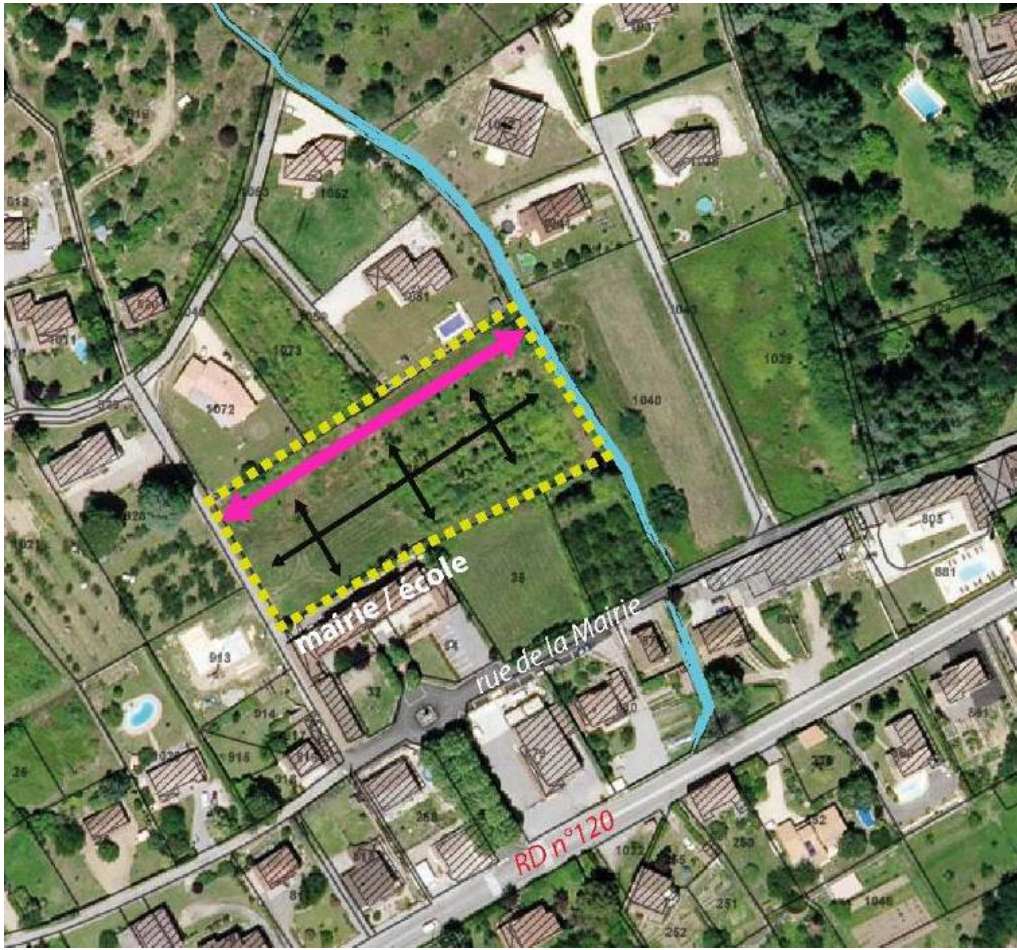
Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisée le long de la voie de desserte au nord.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

→ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur .

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



-  Cours d'eau
-  Limite de la zone Aua
-  Aménagement d'une voie de desserte
-  Sens de faitage principaux

Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

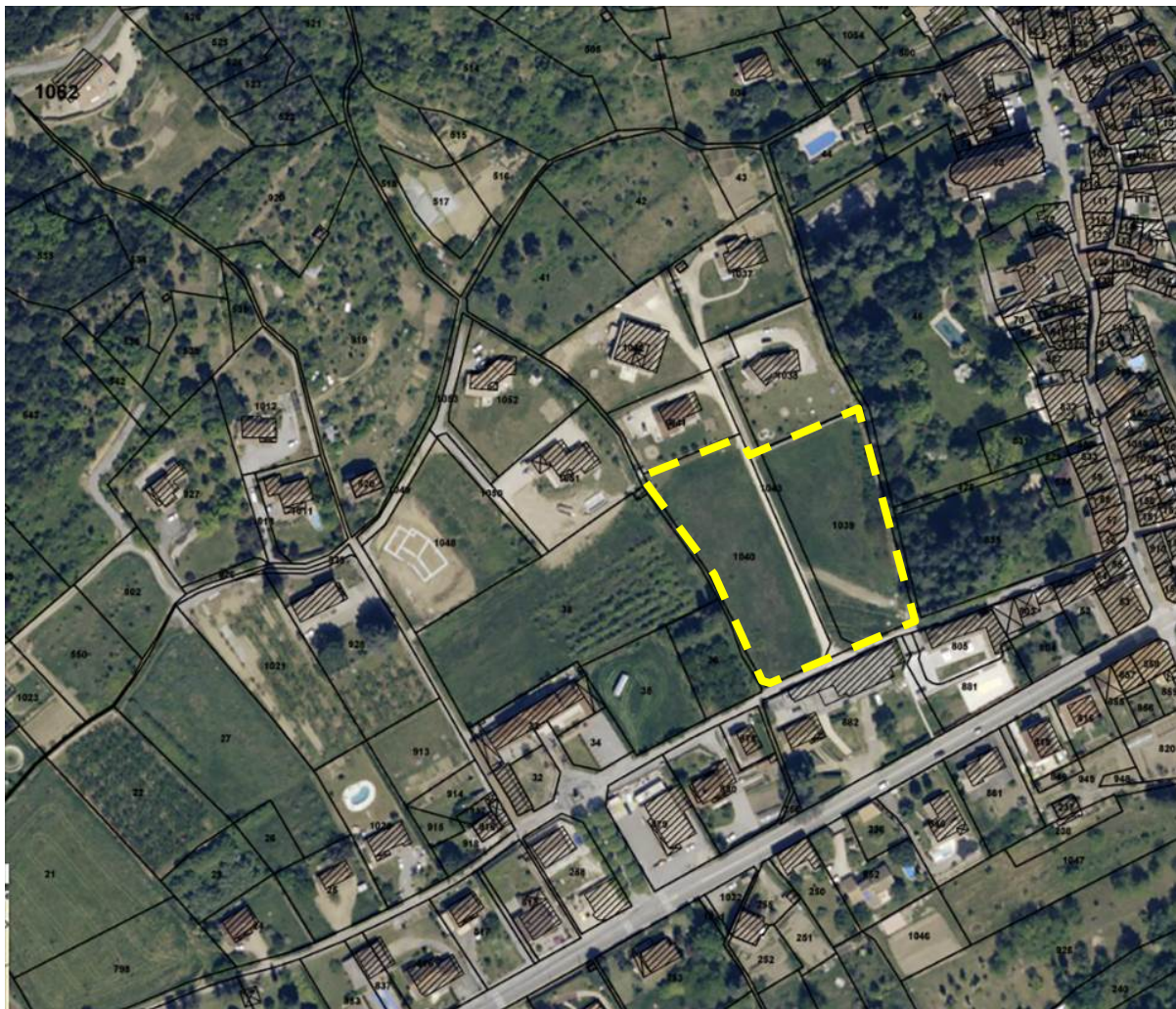
Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

c. La zone AUa3

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,74 ha qui se situe au quartier du Mas.

Le tènement est bordé au nord par des habitations, à l'est par un parc, au sud par la rue de la mairie et à l'ouest par le ruisseau du Mas.



Le chemin traversant la zone, desservant les habitations au nord, est une voie privée.

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers le développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

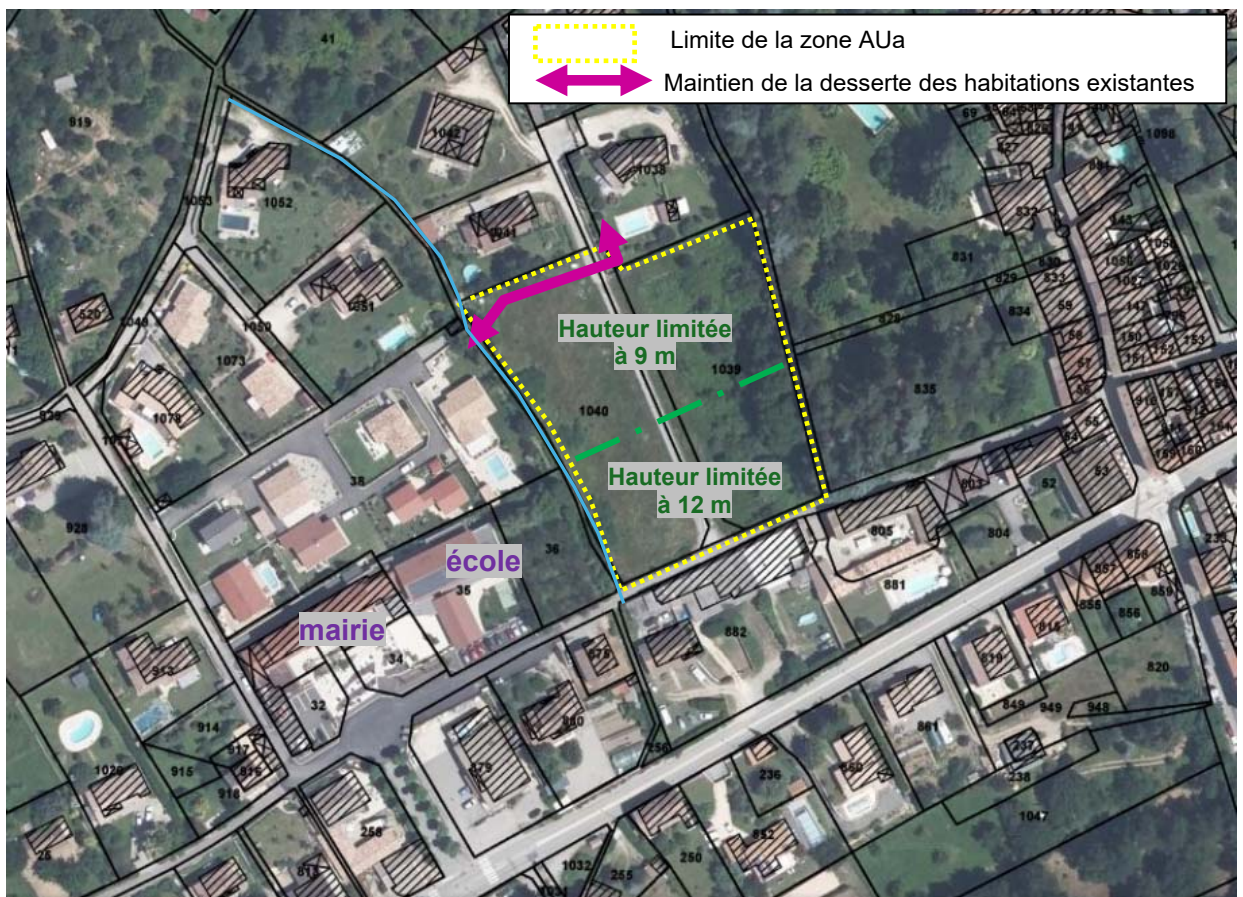
- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements publics existants ;
- répondre à la demande du secteur
 - pour l'hébergement des personnes âgées en permettant l'installation d'un EHPAD
 - pour la population en proposant une maison de santé

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'équipements d'intérêt général à vocation de santé et d'hébergement des personnes âgées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONVoiries et accès :

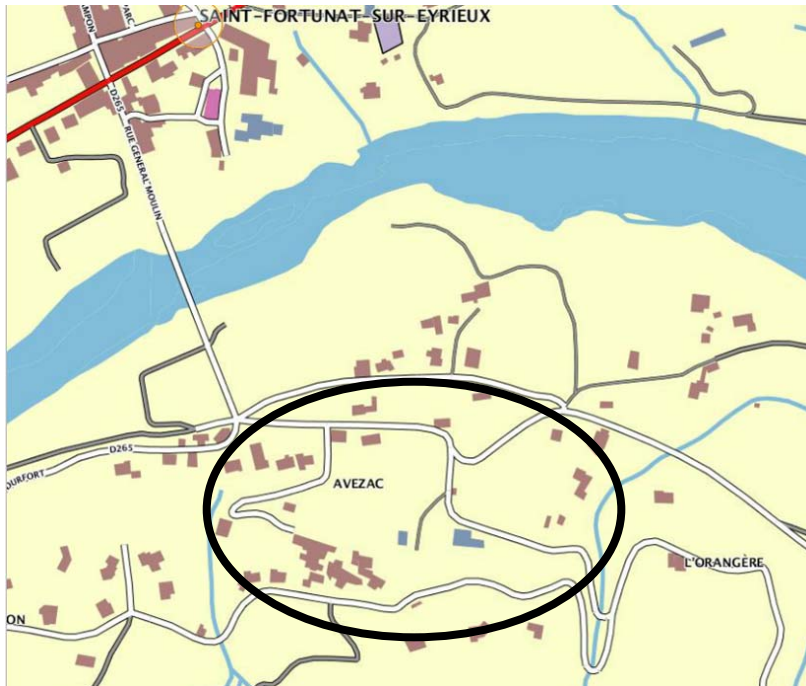
→ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Forme urbaine et forme bâtie :

- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

2. ZONES AU SUD DE L'EYRIEUX



Quartier anciennement agricole mais fortement urbanisé sous forme pavillonnaire dans les dernières années, situé en rive droite de l'Eyrieux et relié directement par le pont de l'Eyrieux avec le chef-lieu en rive gauche. Il est limité au Nord par le lit majeur de la rivière et au Sud par le pied d'un flanc de montage.

Le quartier comporte 3 zones à urbaniser, deux à la Gare et à la Plaine de 0,56 ha, 1ha et une au pied du hameau d'Avezac de 0,35 ha.

Dans ces trois zones, l'urbanisation est à réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

a. La zone AUa4

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,56 ha qui se situe au quartier du La Gare.

Le tènement est bordé au sud et à l'ouest par des habitations.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans un secteur déjà urbanisé.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- Permettre l'implantation d'un habitat individuel, groupé ou intermédiaire implanté de manière à structurer la voie de desserte.

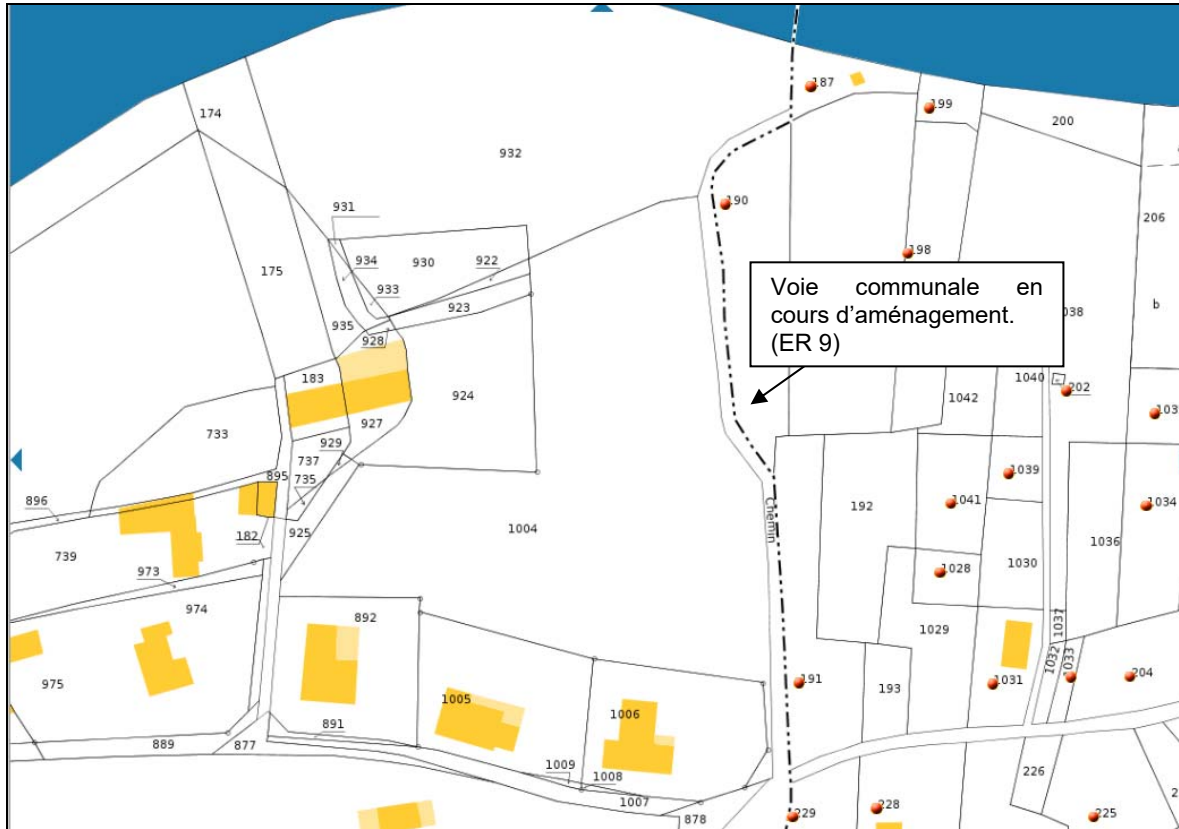
Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, voirie, placette,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élargissement de la voirie communale situé à l'est (ER9) et par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur.



Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

b. La zone AUa5

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 1 ha qui se situe au quartier de la Plaine.

La zone AUa5 est divisée en deux sous-secteurs AUa5.

Le tènement est bordé à l'est par de l'habitat, au sud et à l'ouest par un chemin.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans un secteur déjà urbanisé.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

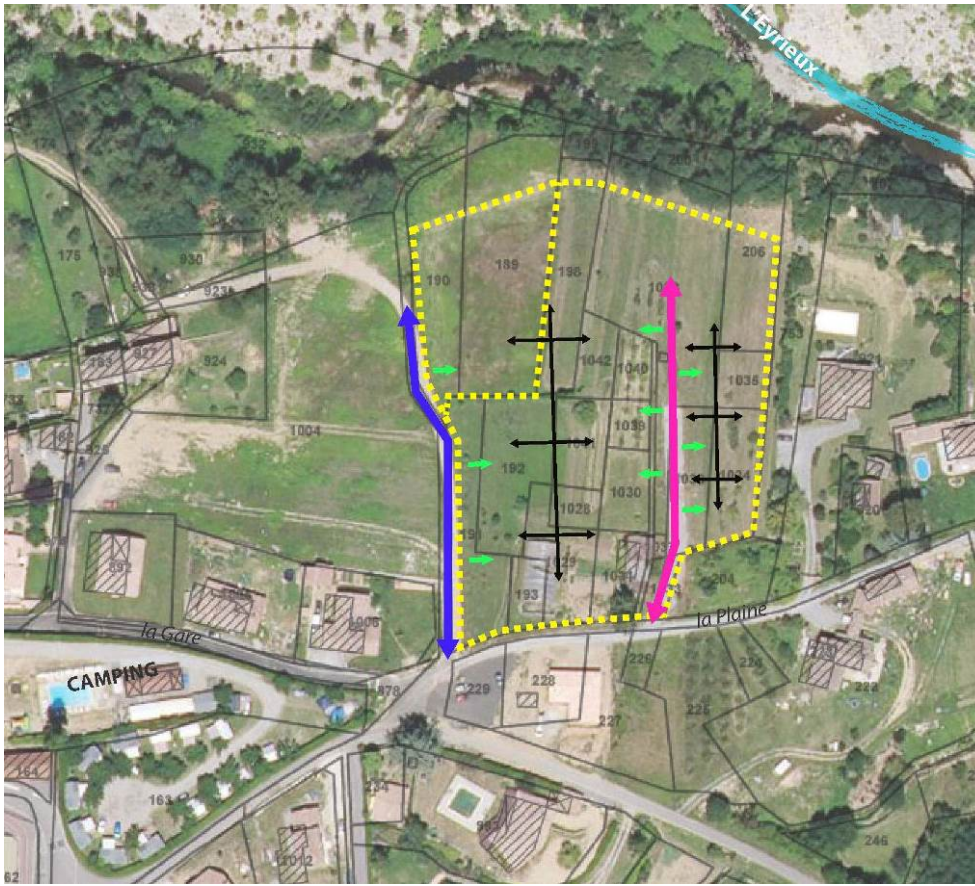
- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- Permettre l'implantation d'un habitat individuel, groupé ou intermédiaire implanté de manière à structurer la voie de desserte.







Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, voirie, placette,...).

Conditions d'urbanisation :

Les secteurs AUa5 pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

-  Cours d'eau
-  Limite de la zone Aua
-  Voie communale en cours d'aménagement
-  Aménagement d'une voie de desserte
-  Accès aux parcelles
-  Sens de faitage principaux

Forme urbaine et forme bâtie :

- Chaque opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 12 logements à l'hectare, soit 10 logements pour le secteur AUa5 Est et 2 logements pour le secteur AUa5 Nord-Ouest ;
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

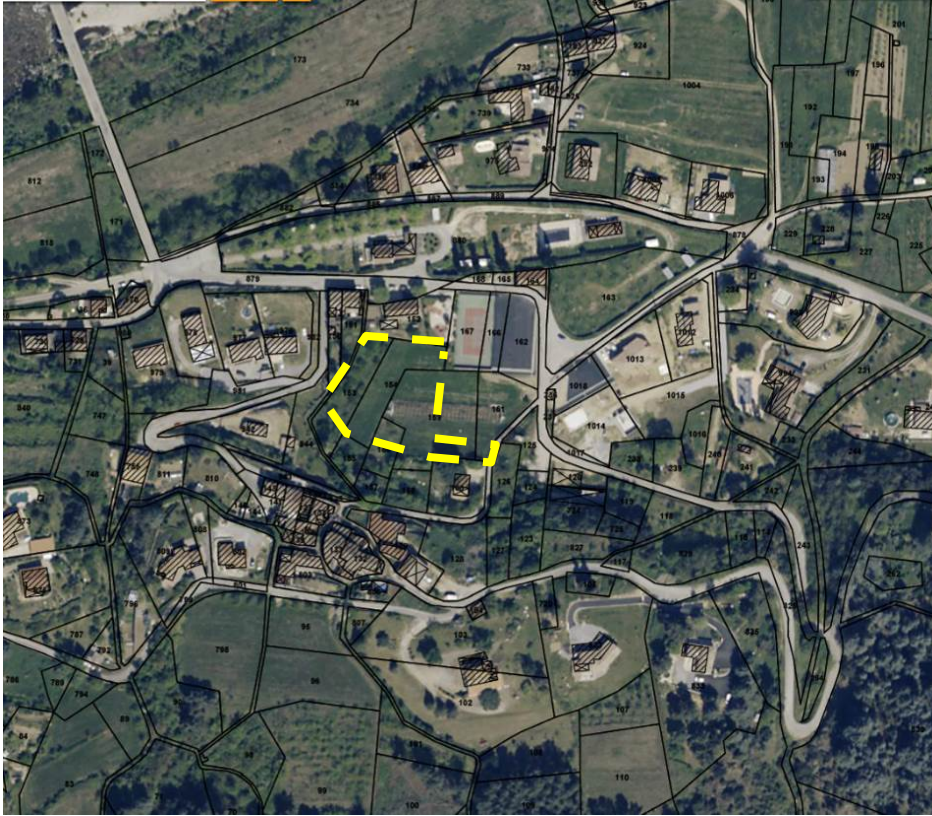
Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

c. La zone AUa6

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,35 ha qui se situe à Avezac.

Le tènement est bordé au nord par des habitations et les terrains de sport communaux, à l'est par une voie, au sud par une habitation, des bois et jardins, à l'ouest également



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur en continuité immédiate du hameau d'Avezac, permettra d'assurer une liaison entre les extensions récentes et le hameau.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite proposer un ensemble bâti dense, structurant l'espace public, à l'image du hameau.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (cours, stationnement, placette,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

Aménagement d'un chemin d'accès interne à partir du chemin existant à l'Est de la zone.

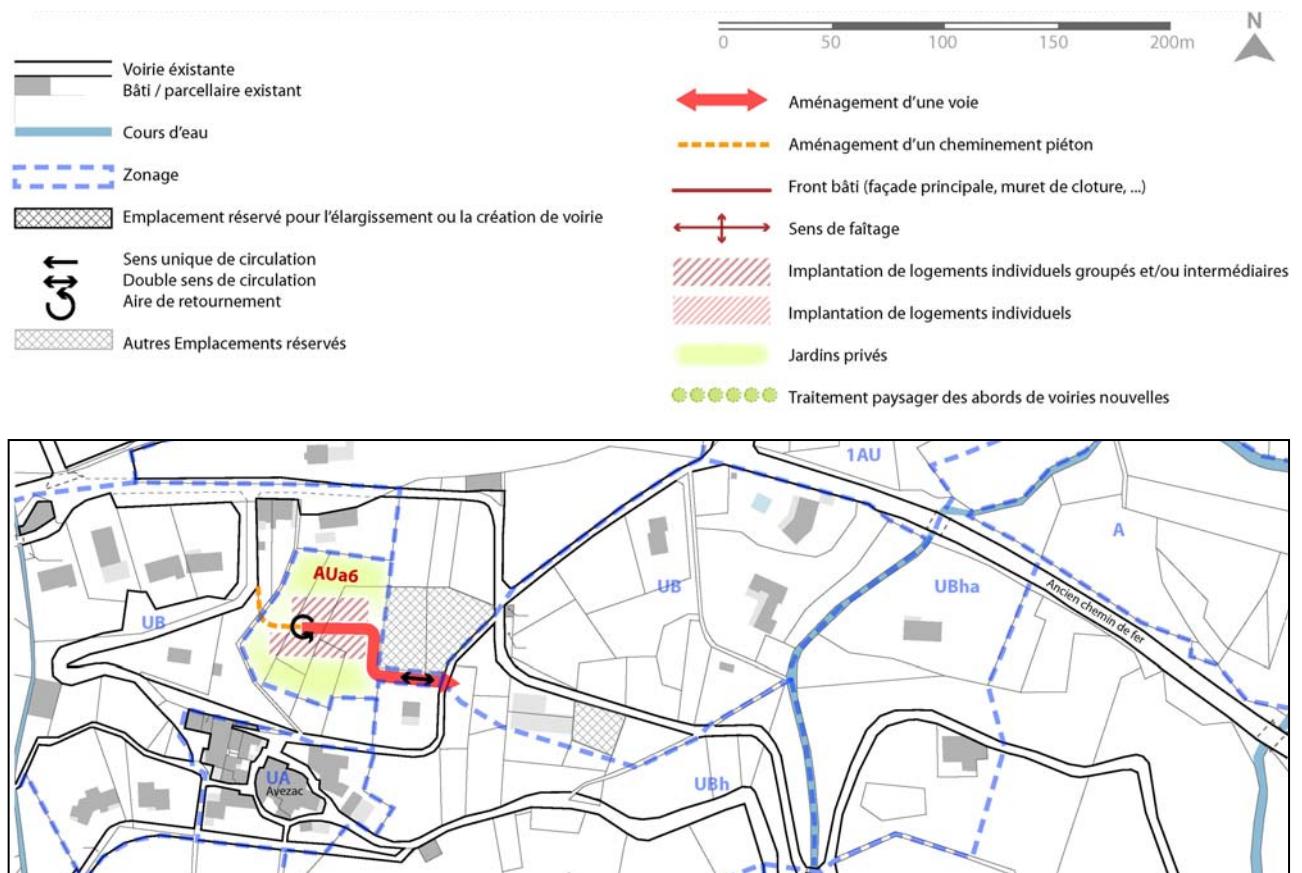
Assurer la continuité au moins piétonnière avec le chemin public existant à l'Ouest de la zone et le sentier qui monte au hameau d'Avezac.

La voie interne peut aussi faire la jonction entre les deux chemins existants. Cette disposition permettrait une voie interne à sens unique et sans aire de retournement.

Conditions d'urbanisation :

Le secteur AUa6 pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ou de plusieurs opérations d'aménagement

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 15 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

3. CARACTERISTIQUES DES VOIES ET DES CHEMINS

Une étude globale sur l'aménagement des espaces publics du village a été réalisée en parallèle du PLU.

L'étude comporte des préconisations sur la circulation automobile et piétonne, les aires de stationnement, les espaces dans l'urbanisation existante à conserver et à valoriser et l'aménagement des espaces à urbaniser comme le quartier du Mas et le quartier d'Avezac.

Entre outre, elle propose la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée en fonction de l'importance du flux routier et d'une cohabitation équilibrée entre les usagers et les différents modes de déplacement :

- partage de la chaussée entre piétons, vélos et circulation motorisée pour les rues et ruelles desservant les quartiers existants comme dans les quartiers d'urbanisation future (zone AUa) afin de s'orienter vers des voies partagées avec renonciation aux trottoirs pour des voiries modestes plus adaptées au contexte rural de la commune ;
- accompagner les routes et chemins à créer dans les nouveaux quartiers d'un espace planté pour une meilleure intégration paysagère ;
- sauvegarder au maximum les qualités paysagères du chemin piétonnier du Mas dans l'aménagement de la route vers le fond du village ;
- atténuer l'effet de coupure de la traversée de la RD120 au village.