

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN D'AY

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2020

Le Maire, Gérard Buche



MAIRIE DE SAINT-ROMAIN D'AY
35, Place de la Mairie
07290 Saint-Romain d'Ay
Tel : 04 75 34 42 08
Fax : 04 75 34 48 90
Mail : mairie@stromainday.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 Secteur « La Chifflette ».....	7
Contexte et caractéristiques générales du secteur	9
Schéma de principes	11
Principes d'aménagement et de programmation.....	12
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 Secteur « Ecole »	15
Contexte et caractéristiques générales du secteur	17
Schéma de principes	19
Principes d'aménagement et de programmation.....	20
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 Secteur « La Grande Vigne »	23
Contexte et caractéristiques générales du secteur	25
Schéma de principes	26
Principes d'aménagement et de programmation.....	27
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 Secteur « Le Morier »	29
Contexte et caractéristiques générales du secteur	31
Schéma de principes	33
Principes d'aménagement et de programmation.....	34
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 Secteur « Brénieux ».....	35
Contexte et caractéristiques générales du secteur	37
Schéma de principes	38
Principes d'aménagement et de programmation.....	39

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Art. L.151-6 et 7 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. (...) »

« 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, 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 ;

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. (...) »

Cinq secteurs de projet font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune.

Quatre secteurs sont à vocation principale d'habitation :

- Le secteur « **La Chifflette** »
- Le secteur « **Ecole** »
- Le secteur « **La Grande Vigne** »
- Le secteur « **Le Morier** »

Le secteur « **Brénieux** », au carrefour de la RD578 et de la RD221, est, quant à lui, à vocation principale d'équipement et d'activités économiques.

▪ **LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS**

Les opérations de construction ou d'aménagement définies dans ces secteurs doivent respecter les dispositions écrites définies dans le présent document (dans un rapport de compatibilité) et dans le règlement écrit (pièce n°5 – dans un rapport de conformité). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit des OAP : principe de desserte, continuité piétonne, type de construction,...

En ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas correspondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°1**

SECTEUR « LA CHIFFLETTE »

(ZONES AUa1 ET AUa2)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « La Chifflette » se situe en entrée Est du bourg de Saint-Romain d'Ay, à proximité directe des commerces et services de proximité.

Il est desservi par la route départementale 6 au Sud et le chemin des Crozes, au centre.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2018)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étire sur environ 1,1 ha dont 0,9 ha aménageables (hors espace vert paysager et talus en bordure de voie). Il est entouré à l'Est par du bâti ancien (bâtiments en R+1), au niveau du centre-bourg et est inséré au sein de formes urbaines de type pavillonnaire au Nord et au Sud de l'opération (bâtiments en R ou R+1).

Le terrain est marqué par une pente relativement importante Nord-Est/Sud-Ouest et se caractérise par :

- Un vaste espace enherbé organisé en terrasse à l'Est du chemin des Crozes
- Quelques arbres dans la partie Sud
- Un espace agricole cultivé à l'Ouest du chemin des Crozes
- Le chemin des Crozes en cours d'aménagement relie la route départementale 6 (route du Velay) au Sud, à la rue de la Croix Verte au Nord



DESERTE PAR LES RESEAUX

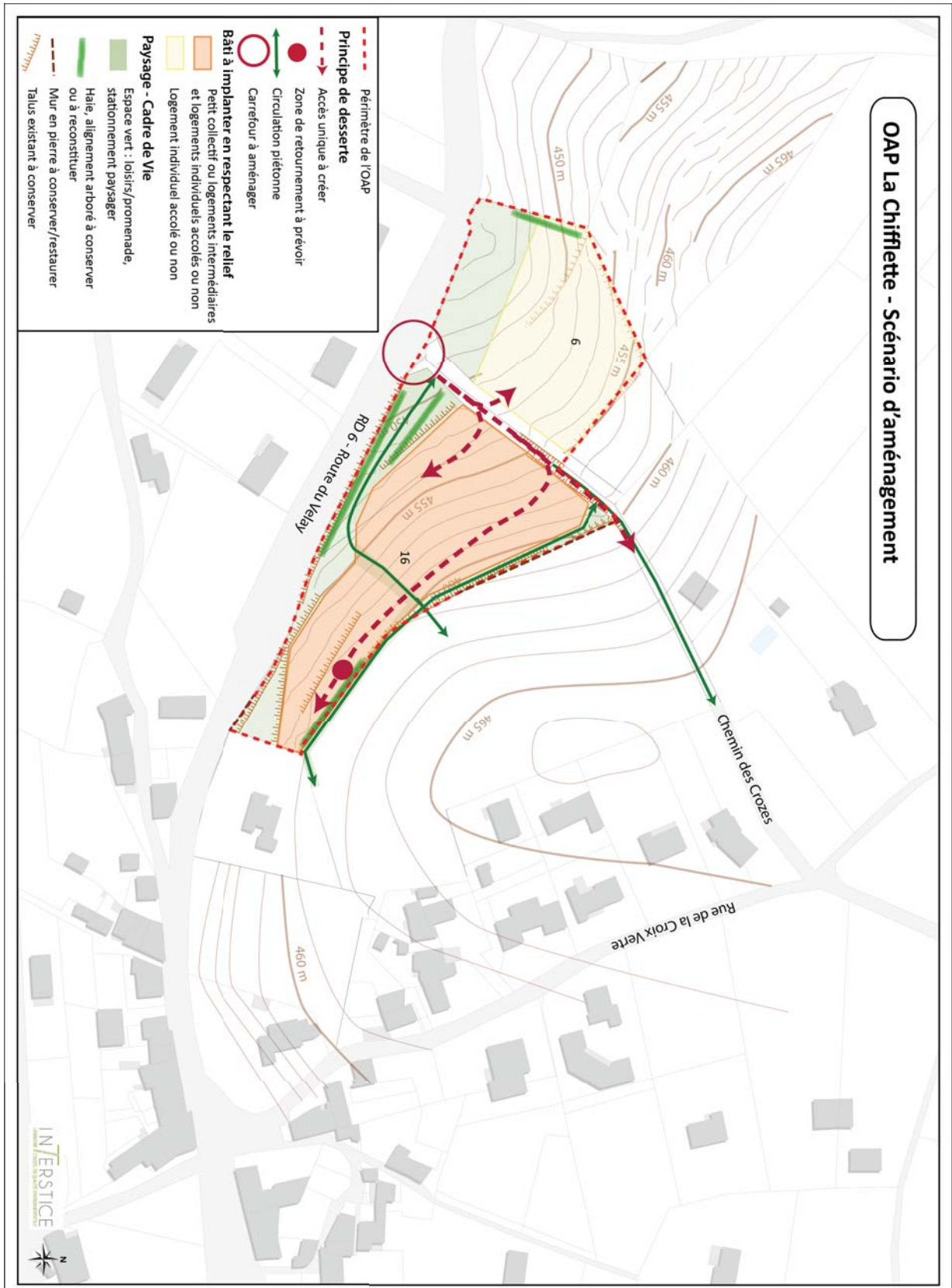
Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit :

- une mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales collectifs capables de réguler les eaux de ruissellement du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha pour un évènement pluvieux de période de retour 10 ans, soit environ 5,5 l/s pour l'ensemble de la zone (si perméabilité du sol insuffisante pour la gestion des eaux pluviales par infiltration) ;
- un rejet des eaux régularisées dans le fossé longeant la route départementale n°6.

OBJECTIFS

Les objectifs d'aménagement du secteur sont :

- D'assurer le développement urbain du village pour maintenir voire conforter le niveau d'équipements du territoire
- De diversifier le parc de logements, notamment d'un point de vue de la mixité sociale et des typologies de logements (logements à vocation sociale, opérations de logements collectifs, petits logements...)
- De valoriser les mobilités douces, en créant des logements au plus près de la centralité, regroupant commerces et services de proximité, équipements publics,...



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement du secteur peut être réalisé en 2 grandes phases :

- Le tènement situé à l'Est du chemin des Crozes qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le tènement situé à l'Ouest du chemin des Crozes qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone de la Chifflette sont autorisés.

L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires la mise aux normes de la station d'épuration.

PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir de l'ordre de 22 logements (cf. schéma de principes) :

- A l'Est du chemin des Crozes, au centre de l'opération, une mixité des formes urbaines est attendue : environ 16 logements collectifs ou intermédiaires et des logements individuels accolés ou non
- A l'Ouest du chemin des Crozes, environ 6 logements individuels sont attendus

Sur l'ensemble des logements, au moins 40 % de logements locatifs abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône) doivent être créés.

L'opération doit prévoir des logements de petite taille, c'est à dire T2/T3, pour assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

D'une manière générale, les accès routiers aux habitations doivent être mutualisés pour limiter les sorties sur les voies publiques.

Un accès unique depuis la route départementale 6 par le chemin des Crozes sera aménagé pour desservir l'ensemble des habitations.

Le conseil départemental sera consulté pour l'aménagement du projet.

Les logements individuels situés à l'Ouest du chemin des Crozes seront desservis par un accès unique depuis le chemin des Crozes.

Pour les logements à l'Est du chemin des Crozes, un accès depuis le chemin des Crozes doit être aménagé. Un second accès peut être créé depuis ce même chemin si nécessaire (notamment en cas d'accès au bâti par le Nord et par le Sud respectant la topographie « en terrasse »).

Des itinéraires modes doux doivent être aménagés lors de la création de voiries, de manière accolée à la voie ou détachée. Ils doivent assurer une perméabilité piétonne entre l'opération et le cœur du bourg. Des connexions piétonnes et automobiles doivent également être envisagées en lien avec la future opération de la Chifflette prévue au Nord, à plus long terme.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

L'enjeu est de marquer l'entrée dans le bourg en apportant une densité de construction adaptée au tissu bâti existant et respecter la topographie du site. Plus précisément, l'opération doit répondre aux dispositions suivantes :

- Pour les logements individuels situés à l'Ouest du chemin des Crozes, le faîtage des logements doit être réalisé de manière parallèle à la pente pour orienter les logements et les espaces extérieurs au Sud
- Pour les logements situés à l'Est du chemin des Crozes, le faîtage des logements doit être réalisé de manière parallèle ou perpendiculaire à la pente.
- En fonction de leur superficie, une organisation des logements sur plusieurs niveaux peut être envisagée pour réduire les mouvements de terre et respecter au mieux la topographie naturelle du site

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud ou une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis à vis, la densité ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Qualité paysagère

Les volumes des constructions doivent rester simples, sans décrochés multiples, en lien avec l'architecture des constructions traditionnelles.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

Les espaces publics et les espaces verts créés doivent être paysagers : espace végétalisé, aire de jeux, de rencontre, stationnement paysager... Un espace vert paysager doit être aménagé au Sud de l'opération située à l'Ouest du chemin des Crozes et dans toute la longueur de l'opération La Chifflette, en bordure de la route départementale. Cet espace marquera une transition douce entre la route départementale n°6 et le chemin des Crozes et devra apporter une qualité paysagère à l'entrée de ville.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...)

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet, pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°2**

SECTEUR « ECOLE »

(ZONES AUb, AUc, ZONES Ua, Ub ET Ue)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Ecole » se situe à l'entrée Est du bourg, entre la route des Alpes (RD 6) et l'avenue du Morier. Ce terrain marque l'entrée dans le bourg et se situe à proximité directe avec les équipements (Espace Saint-Exupéry, terrains de sport, école...), commerces et services du territoire (cabinet d'infirmier, Mairie, ...).



Localisation du site (Orthophotographie Google 2019)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 4,2 ha dont 1,3 ha aménageables (hors tissu bâti). Il est desservi par la route des Alpes, l'avenue du Morier et l'allée du Clos du Morier. Il se compose de deux tènements :

- le premier au Sud, entre la route des Alpes et le terrain de sport qui se caractérise par un pré enherbé qui présente une légère déclivité Nord/Sud ainsi qu'un petit espace potager. Des arbres fruitiers séparent le terrain de la route des Alpes.
- le second, au Nord entre le terrain de sport et l'avenue du Morier, qui se caractérise par un espace enherbé ponctué d'arbres et de haies marquant la limite avec les espaces bâtis limitrophes.

Ces deux tènements constituent actuellement une coupure naturelle au sein du tissu urbain et relie le plateau à la rivière d'Ay.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit :

- une mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales collectifs capables de réguler les eaux de ruissellement du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha pour un évènement pluvieux de période de retour 10 ans, soit environ 5,5 l/s pour l'ensemble de la zone (si perméabilité du sol insuffisante pour la gestion des eaux pluviales par infiltration) ;
- un rejet des eaux régulées dans les réseaux existants desservant les parcelles concernées.



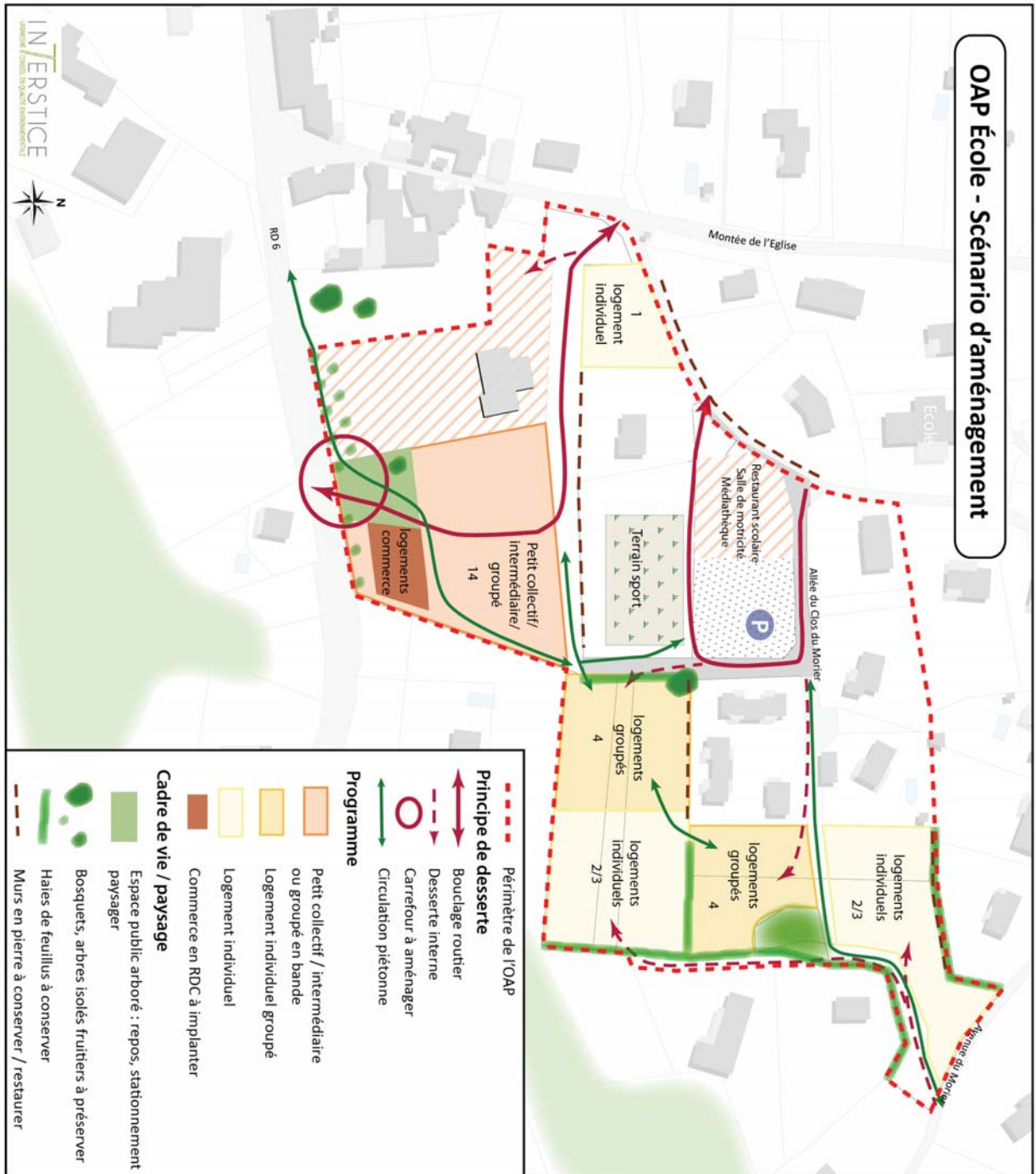
Tènement Sud



Tènement Nord

OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le centre-bourg. Le site constitue une couture entre les deux polarités et avec les zones d'extension pavillonnaire. A travers la nouvelle opération, il s'agit de favoriser l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le tènement situé au Sud doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le tènement situé au Nord sera aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones est conditionnée au lancement de l'ordre de service des travaux nécessaires la mise aux normes de la station d'épuration.

PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir environ 28 logements (cf. schéma de principes) :

- Au Sud de la zone, environ 14 logements sont attendus : petit collectif, logements intermédiaires ou logements groupés. La densité est élevée (29 logements à l'hectare) afin de marquer l'entrée du bourg et rappeler les formes urbaines denses traditionnelles. Des commerces ou services sont attendus en rez-de-chaussée de la ou des constructions, le long de la route des Alpes.
- Au Nord de la zone, environ 14 logements sont attendus : logements individuels et logements individuels groupés. La densité attendue sur ce tènement est de l'ordre de 17 logements à l'hectare : densité dégressive de l'allée du clos du Morier jusqu'aux habitations situées les plus à l'Est de la zone.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération au Sud sera desservie par un bouclage routier, aménagé entre la route des Alpes (RD6) et la rue des écoles. Le carrefour entre la route départementale et la nouvelle voie devra être aménagé et sécurisé.

L'opération située au Nord sera desservie de manière indépendante pour desservir chacun des lots : deux accès par l'allée du Clos du Morier permettront de desservir les logements groupés et un accès unique par l'avenue du Morier assurera la desserte de l'ensemble des logements individuels.

Le bouclage piéton de la zone sera complet : il permettra de connecter le nouveau quartier aux équipements mais également aux habitations voisines. Il proposera un circuit « modes doux » alternatif pour les quartiers limitrophes en raccourcissant les distances par rapport aux équipements et au centre-bourg. Un itinéraire « modes doux » sera mis en place sur la route départementale 6, pour favoriser le lien avec les équipements, commerces et services du bourg, situés à moins de 400 m du site.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est de marquer l'entrée dans le bourg en apportant une densité de construction adaptée au tissu bâti existant.

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre.

- Pour les logements situés au Sud, le faitage des logements doit être réalisé de manière parallèle à la pente pour orienter les logements et le(s) commerce(s) face à la route des Alpes.
- Pour les logements situés au Nord, le faitage des logements doit être réalisé de manière parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud ou une terrasse pour les logements collectifs ou intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis à vis, la densité ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples, en rappel de l'architecture des corps de ferme traditionnels.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

Un espace public sera aménagé en connexion avec le centre ancien autour du ou des commerces : cet espace qui pourra être support de stationnement devra être paysager.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Les haies et espaces boisés qui marquent la limite avec les habitations voisines existantes devront être préservés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...)

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet au Sud comme au Nord. L'objectif est de permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

Enfin, les tènements formant une coupure naturelle reliant le plateau à la rivière d'Ay, les clôtures devront permettre le franchissement par la petite faune.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°3**

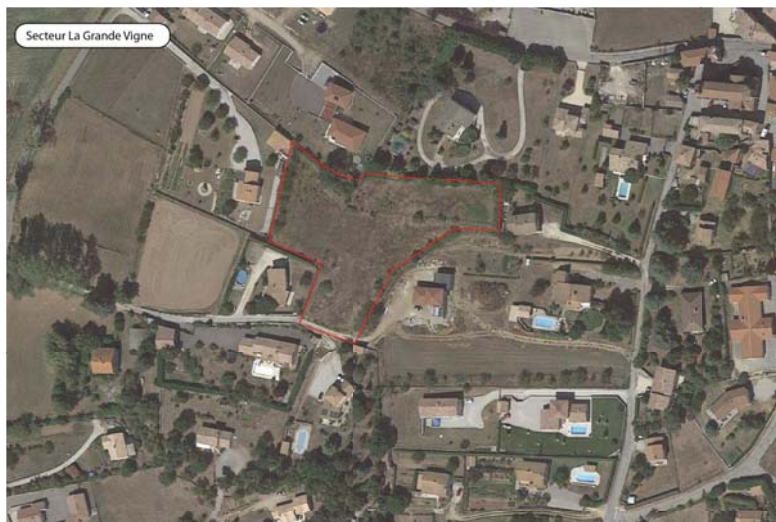


SECTEUR « LA GRANDE VIGNE »
(ZONE 2AU)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « La Grande Vigne » se situe au sein d'un tissu urbanisé entre la rue de la Croix Verte et la montée de l'église. Il est desservi par l'impasse d'Allinot. Il est idéalement situé entre les deux polarités du territoire : 400 m de la Mairie et environ 430 m de l'école.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2019)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étend sur environ 0,6 ha et se caractérise par un espace enherbé. Les lisières du site sont toutes constituées de haies.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

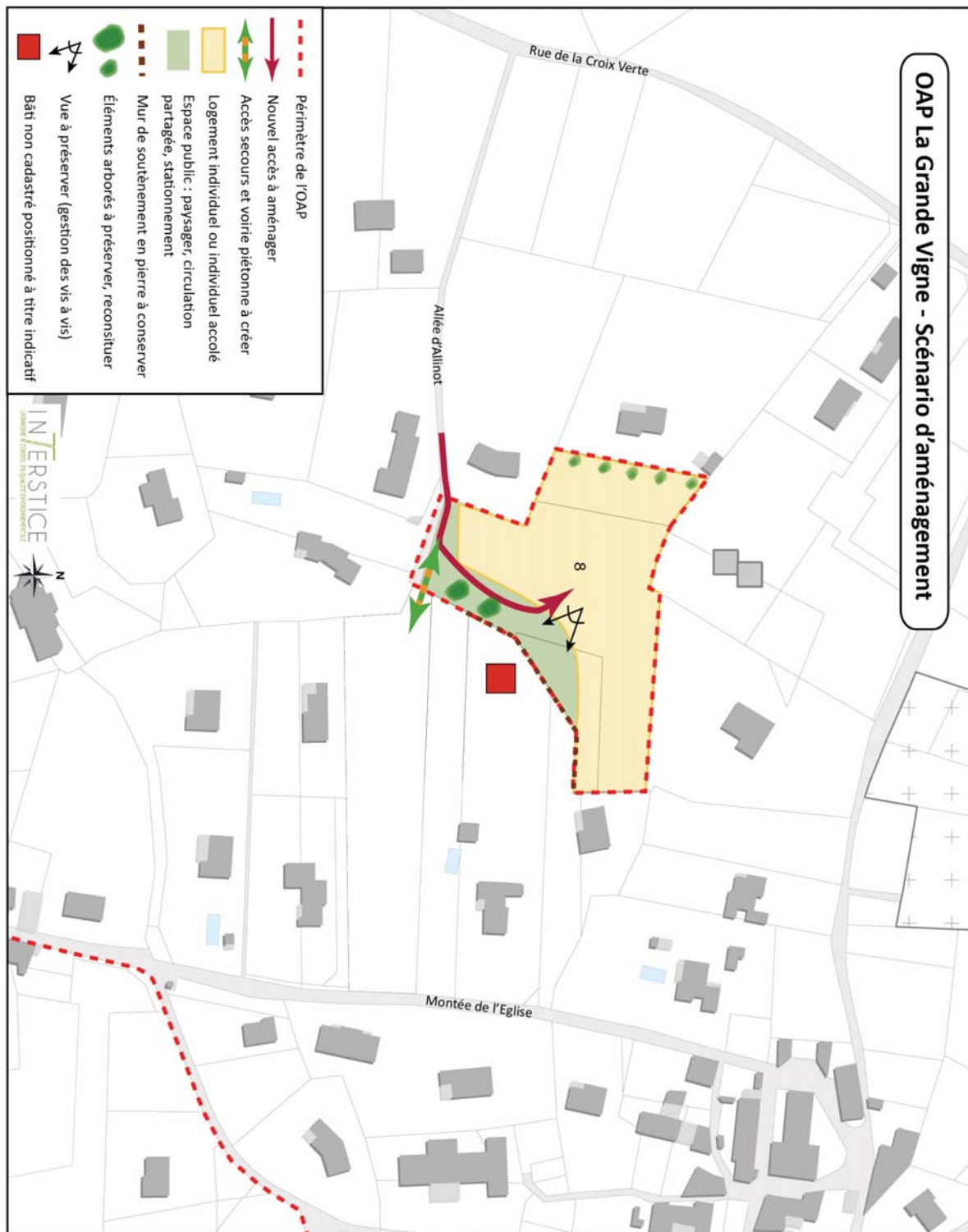
Les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité ne se situent pas en périphérie immédiate de la zone.

L'accès au site par les secours n'est pas suffisant par l'allée d'Allinot.



OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le tissu urbain de Saint-Romain d'Ay. Il s'agit d'aménager les tènements fonciers importants enclavés dans l'urbanisation. A travers la nouvelle opération, il s'agit de favoriser l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les réseaux ne se situent pas à proximité immédiate de la zone et ne permettent pas de desservir le secteur. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de 8 logements individuels ou individuels accolés

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie par un accès routier unique, aménagé dans le prolongement de l'allée d'Allinot.

Un accès secours ainsi qu'un espace réservé aux modes doux, doivent être aménagés à l'Est en direction de la montée de l'Eglise. Ces accès permettront d'assurer la sécurité de la zone de la Grande Vigne (sécurité des biens et des personnes) et de connecter rapidement le secteur aux équipements et notamment à l'école (éviter les déplacements motorisés de courte distance).

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Pour permettre une bonne intégration des logements individuels dans le site, les constructions doivent être réalisées au plus près de la voie de desserte.

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...).

Un espace public sera aménagé et constituera un espace de respiration par rapport aux habitations existantes : cet espace qui pourra être support de stationnement devra être paysager.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Les haies et espaces boisés qui marquent la limite avec les habitations voisines existantes devront être préservés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...),...

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°4**



SECTEUR « LE MORIER »

(ZONE Ub)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Le Morier » se situe entre la route départementale 6 (route des Alpes) et la route départementale 6a (avenue du Morier). Il se situe au niveau de l'entrée d'agglomération de Saint-Romain d'Ay. Sa connexion avec le centre-bourg est limitée en termes de déplacements piétons (absence d'aménagement sécurisé).



Localisation du site (Orthophotographie Google 2018)

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet comprend une habitation et son espace de jardin, intégrés dans un tissu urbain de faible densité. Il s'agit d'un vaste tènement d'une surface de 1,6 hectares dont seulement 0,4 hectares sont aménageables. Le jardin se caractérise par des espaces enherbés et des espaces boisés intéressants qui participent pleinement à la trame verte urbaine.

Le site est accessible par la route des Alpes (RD6) et l'avenue du Morier (RD6a).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable et le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit :

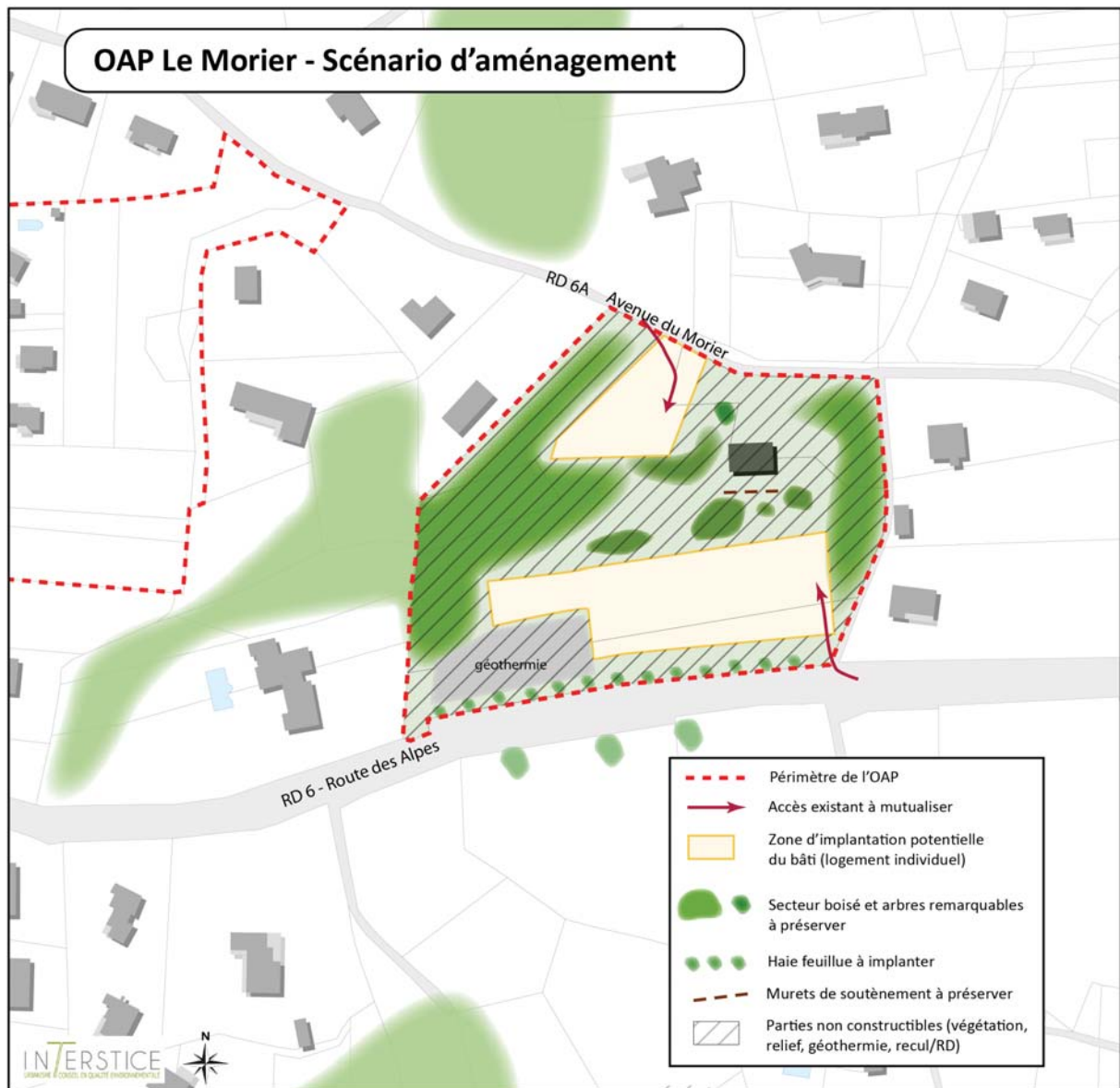
- une mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales collectifs capables de réguler les eaux de ruissellement du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans, soit environ 5,5 l/s pour l'ensemble de la zone (si perméabilité du sol insuffisante pour la gestion des eaux pluviales par infiltration) ;
- un rejet des eaux régulées dans les réseaux existants desservant les parcelles concernées (caniveaux en limite sud).

Le Sud-Ouest du tènement accueille un dispositif de géothermie (inconstructible).



OBJECTIFS

Il s'agit, dans ce secteur, de permettre la réalisation d'une opération de logements qui s'intègre dans l'environnement résidentiel de faible densité, tout en garantissant une optimisation du foncier, une mutualisation des infrastructures et un respect du site (entrée de ville, espaces boisés notamment).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de 5 logements de type logements individuels. Leur hauteur est limitée à du R+1 ou R+1+combles (7 m à l'égout de toiture).

Les logements pourront s'implanter au Nord et au Sud du tènement : les espaces boisés et le dispositif de géothermie sont préservés de l'urbanisation.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

Les accès existants devront être mutualisés pour desservir les nouvelles constructions. Aucun nouvel accès ne sera autorisé. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols inutile par la multiplication de voies et de maintenir une qualité paysagère du secteur.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Pour permettre une bonne intégration des logements individuels dans le site et limiter les nuisances, les constructions doivent être réalisées en respectant un retrait par rapport à l'axe de la route départementale 6 et de la route départementale 6a.

Qualité paysagère

Des gabarits de bâtiment simples sont attendus, sans décrochés multiples.

Une palette végétale économe en eau et en entretien doit être mise en place, privilégiant les essences locales (haie multi-essences,...). Les lisières boisées existantes doivent être maintenues. En cas de destruction partielle ou totale, elles doivent être compensées par la replantation d'une haie aux caractéristiques similaires (mélange d'essences locales,...).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques. Pour cela, elle doit :

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) pour le chauffage ou l'électricité
- Répondre à des exigences de sobriété énergétique : compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques, performance de l'enveloppe des constructions (isolation), orientation des bâtiments qui permet d'assurer un bon confort climatique (logement traversant à privilégier pour une ventilation naturelle, ouvertures sur la façade Sud pour les apports solaires d'hiver,...)

Par ailleurs, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet. L'objectif est de permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°5**

SECTEUR « BRENIEUX »

(ZONES AUe ET AUi)

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Brénieux » se situe au carrefour de la route des Alpes (RD221) et de la route des Monts du Vivarais (RD578). Il est limitrophe de la zone d'activités sportives et de loisirs intercommunale.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur de projet s'étire sur environ 2,2 ha. Il se caractérise par deux terres agricoles au Nord et au Sud et un espace boisé au centre.

Le site est longé sur sa partie Est par un chemin agricole. De même, à l'Ouest de la zone, un chemin agricole se dessine jusqu'à l'espace boisé.



Localisation du site (Orthophotographie Google 2019)

DESSERTE PAR LES RESEAUX

La zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

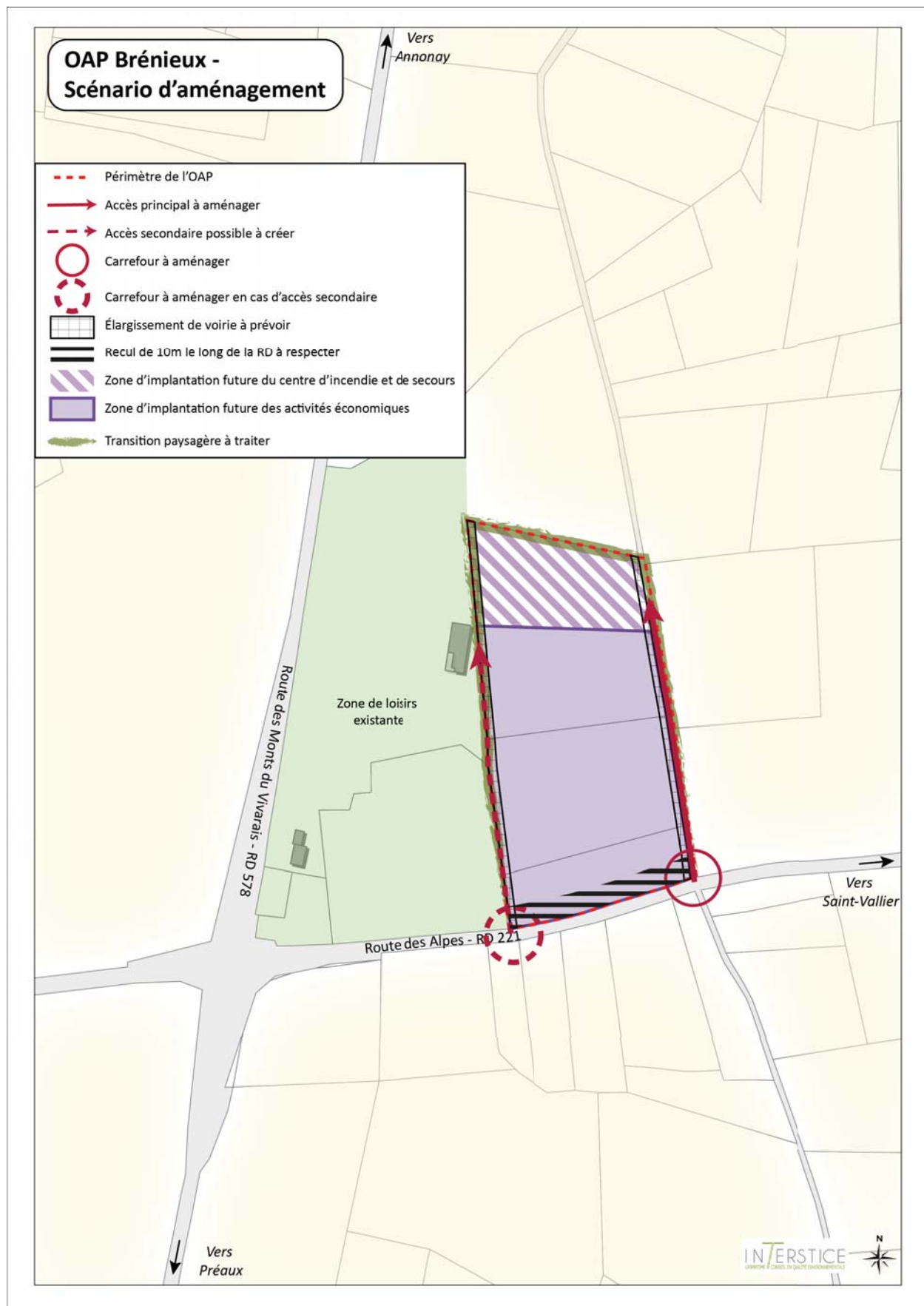
En matière de gestion des eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit :

- Mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales collectifs capables de réguler les eaux de ruissellement du projet à un débit maximal de 5 l/s.ha pour un évènement pluvieux de période de retour 10 ans, soit environ 5,5 l/s pour l'ensemble de la zone (si perméabilité du sol insuffisante pour la gestion des eaux pluviales par infiltration) ;
- Rejet des eaux régulées dans le milieu naturel (ravin de Bille) via un fossé d'interception ou la création d'un collecteur.

OBJECTIFS

L'OAP vise à accueillir un centre de secours et d'incendie sur le territoire de Saint-Romain d'Ay répondant aux contraintes opérationnelles des sapeurs pompiers et à la politique publique de sécurité civile. Elle vise également à renforcer le développement économique de la Communauté de Communes du Val d'Ay en permettant la création d'une nouvelle zone d'activités économiques à usage artisanal.

SCHEMA DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'équipement (Nord de la zone) et d'activités économiques à usage artisanal (Sud de la zone).

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

CONDITION D'URBANISATION

L'aménagement du secteur Sud, accueillant les activités économiques, devra être réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMMATION

Le Nord de la zone accueillera un centre de secours et d'incendie, suite au regroupement des casernes de Préaux et de Saint-Romain d'Ay.

Le Sud de la zone accueillera des activités économiques qui n'ont pas vocation à s'installer au voisinage des zones habitées en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer : industrie, entrepôts, commerce de gros.

Un assainissement non collectif conforme au règlement d'Assainissement en vigueur devra être mis en place.

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

La zone sera desservie par l'accès existant à l'Est. Cet accès devra être aménagé pour desservir l'intégralité du secteur et devra permettre aux agriculteurs de poursuivre l'exploitation des tènements agricoles contigües à l'Est de la zone.

Un second accès peut être envisagé à l'Ouest du secteur si les conditions de desserte et de sécurité ne sont pas suffisamment réunies par l'accès prévu à l'Est.

Un carrefour devra être aménagé entre la future voie d'accès et la route des Alpes.

Le conseil départemental sera consulté pour l'aménagement du projet.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Volumes : Les volumes simples devront être privilégiés et notamment le long de la RD221 qui constitue un enjeu paysager fort.

L'impact visuel devra être diminué notamment par l'obtention d'une unité cohérente de l'enveloppe vue depuis la voie (logique de vitrine).

Teintes : les teintes sombres et mates (bruns, gris...) devront être privilégiées.

Clôtures : Les clôtures et la végétalisation serviront de filtre visuel depuis la RD et devront être traitées de manière qualitative : traitement simple, sobre et soigné.

Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples et adaptés aux usages de l'activité, de type grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.

Aires de stationnement : Les aires de stationnement devront être paysagées. Les aires de stationnement collectives devront être judicieusement réparties sur l'ensemble du parc (entrée du site, au cœur de la zone ou ponctuellement le long des voies...).

Espaces libres : Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement doivent concourir à la qualité du paysage interne de la zone (accueil et information des visiteurs ou de la clientèle, espace végétalisé, aire de stockage...). L'aménagement des espaces extérieurs devra chercher à minimiser les surfaces revêtues.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants et doivent être peu visibles depuis l'espace public afin d'offrir une image qualitative à la zone : les positionner à l'arrière du bâtiment ou les masquer par le biais de dispositifs depuis l'espace public...

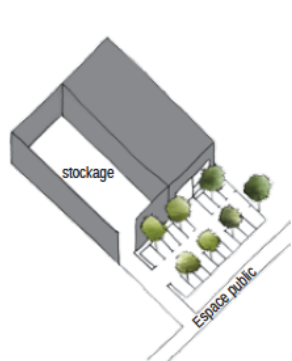


Image à caractère illustratif

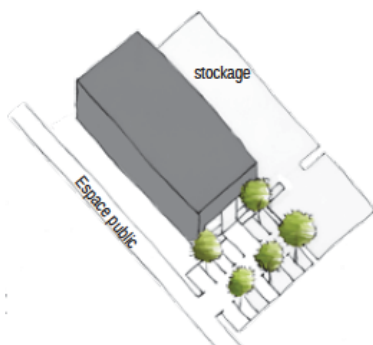


Image à caractère illustratif

Les enseignes : Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale. Elles doivent être apposées sur la construction, situées dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. L'enseigne constituera une signature de l'activité, mais elle devra occuper un espace limité.



► Une enseigne en lettres découpées s'installe sur un volume dont le décrochement marque l'entrée du bâtiment - Caillac (46) P. Bosc architecte



► Enseigne en lettres découpées appliquée sur une maçonnerie enduite - Complexe Alex Jany à Toulouse (31)- Architectes MBA



► Traitement de façade mettant en valeur un dispositif d'enseigne sobre et élégant (Lettres découpées en métal) Atelier de cablage à Andrézé (49) P. Bossard architecte.



► Bardé en bois, un retrait ménagé dans la façade marque l'entrée du bâtiment. Le bandeau d'éclairage en polycarbonate est le support de l'enseigne - Entreprise de menuiserie à Villesèque (46) - Architecte Franck Martinez

Images à caractère illustratif

Source : CAUE lot 46

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées : les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet, pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

Les franges de la zone devront recevoir un traitement végétal (plantations) visant à effectuer une transition douce avec l'espace agricole environnant. Elles doivent être largement paysagées : haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales... Les clôtures devront être perméables pour permettre aux petits mammifères de circuler.