



Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

515.114
Juil.
2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
 A. SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.....	5
1. ZONE A URBANISER AUO1 « MAS DE BAREAU »	5
2. ZONE A URBANISER AUO2 « VAL DES BAUX NORD »	7
3. ZONE A URBANISER AUOG « VIGNES-VIEILLES NORD »	9
4. ZONES AUO3 ET AUO4 « LES GILOUSES »	11
 B. SECTEURS À VOCATION D'ACTIVITÉS.....	13
ZONES A URBANISER 2AUE « VIGNES-VIEILLES SUD »	13

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.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

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

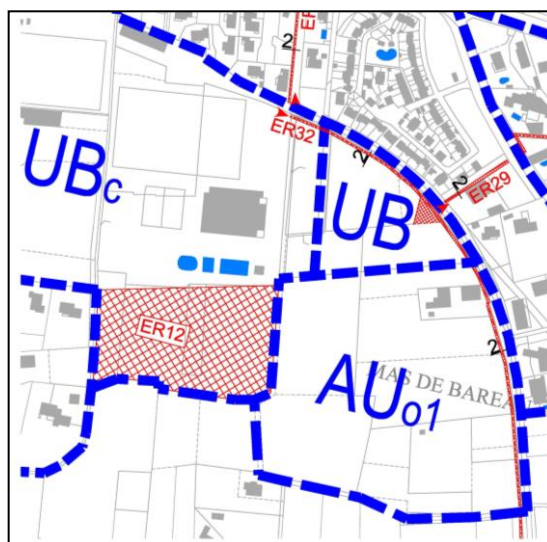
Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

A. SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1. ZONE A URBANISER AUo1 « MAS DE BAREAU »

Description générale :

Zone de développement de l'habitat de 4,7 ha au total (dont 4,4 ha non bâtis), située le long du chemin des Magnanons, au sud-est du plateau sportif communal.



Modalités d'ouverture à l'urbanisation : dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Principes d'aménagement :

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir du Chemin des Magnanons par une voie de bouclage ;
- Une zone verte tampon inconstructible d'au moins 10 m de largeur sera aménagée le long des limites Ouest et sud de la zone AUo1 : cet espace de nature végétale pourra accueillir des dispositifs de gestions des eaux pluviales, des cheminements doux, des espaces verts collectifs ;
- Des liaisons douces seront prévues vers la zone d'équipements sportifs à l'ouest et vers la zone verte tampon, notamment au sud ;
- Les haies existantes à l'intérieur de la zone seront préservées au maximum ; Le plan d'aménagement sera conçu pour respecter cette exigence ;
- Le faitage principal des constructions sera implanté de manière parallèle ou perpendiculaire à la trame parcellaire actuelle ou à la trame des haies qui subsistent ;

Programme de logements :

Une densité moyenne de 30 logements par hectare devra être atteinte sur l'ensemble de la zone en variant les formes urbaines :

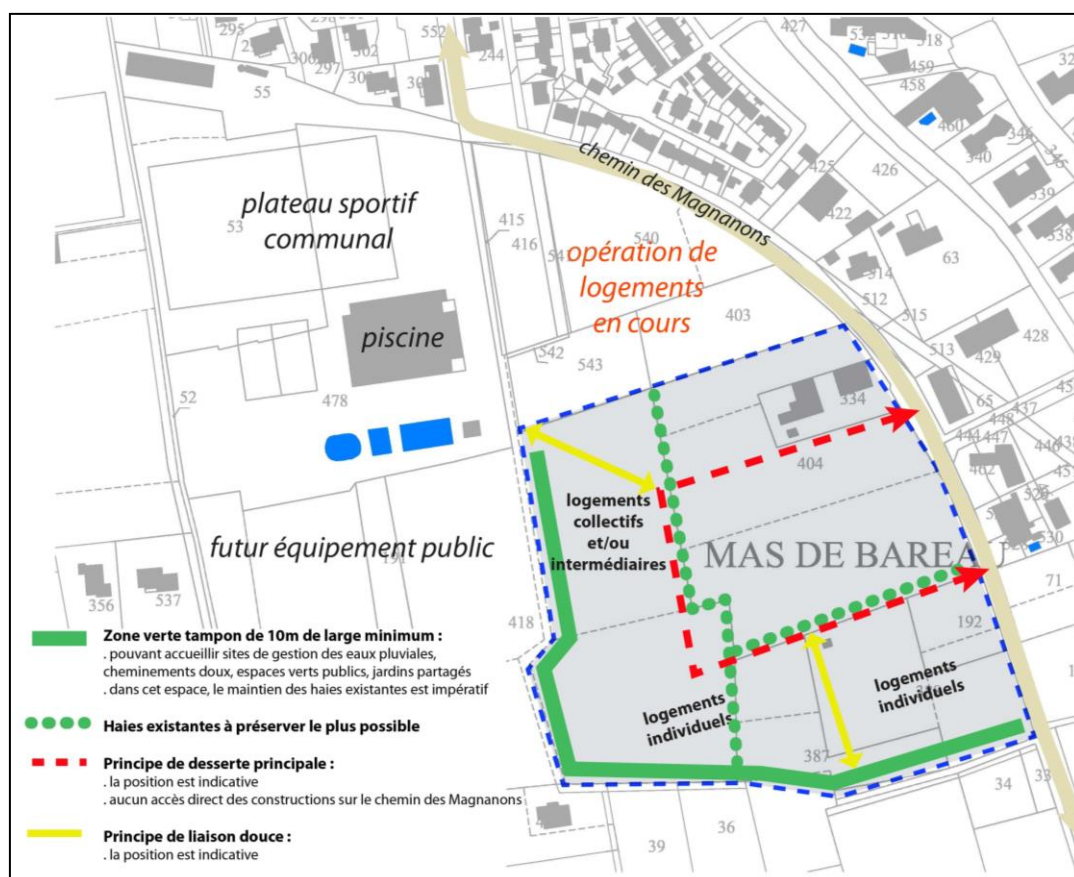
- petits collectifs et/ou logements intermédiaires ;
- logements individuels groupés ;
- logements individuels purs.

Pour cette zone de 4,4 ha non bâtis, dont 0,3 ha sont réservés pour la zone tampon, ce sont donc 125 logements au moins qui devront être réalisés (à adapter en fonction de la surface réelle de la zone tampon).

Les parties sud-ouest et sud de la zone seront préférentiellement réservées aux logements individuels.

La zone AUo1 est concernée par une servitude pour programme de logement qui impose la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUo1 « Mas de Bareau »



2. ZONE A URBANISER AU02 « VAL DES BAUX NORD »

Description générale :

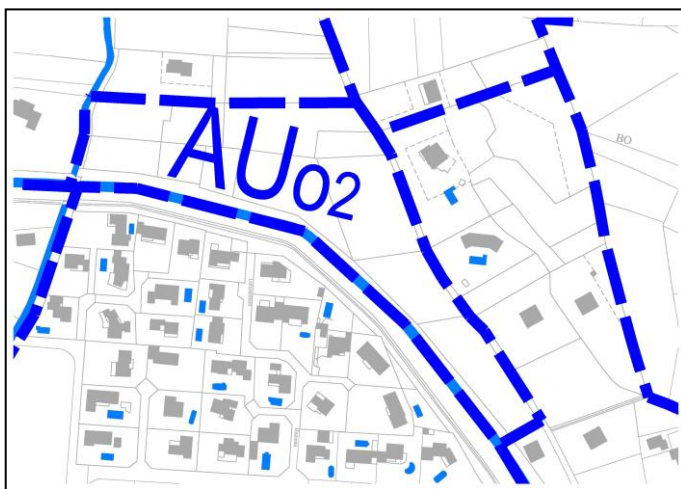


Zone de développement de l'habitat de 1,6 ha, située au nord du bourg, entre le chemin des Frères mineurs, le canal et le fossé de Meyrol.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, après aménagement, par la commune d'accès suffisants depuis le chemin des Frères mineurs.

L'opération d'aménagement sur cette zone devra être conçue de façon à prendre en compte la sensibilité écologique du milieu afin de réduire les incidences de l'aménagement et de les compenser. C'est pourquoi l'opération d'aménagement ne pourra être envisagée qu'après réalisation d'une étude faune/flore permettant d'établir précisément les sensibilités écologiques du site et après réalisation d'une analyse hydraulique permettant de prévoir les aménagements adaptés à la situation.



Principes d'aménagement :

- La desserte interne routière de la partie nord sera assurée par une voie en boucle à partir du chemin des Frères Mineurs ;
- Dans la partie sud, les parcelles à bâtir seront desservies directement depuis le chemin des Frères Mineurs en regroupant les accès par unité de 2 à 4 parcelles ;
- La voirie doit être accompagnée d'un traitement paysager adapté à son importance: plantation, accotements, trottoir le cas échéant et mobilier urbain ;
- Une zone verte tampon inconstructible d'au moins 10 m de largeur sera aménagée le long du fossé de Meyrol à l'Ouest et du canal au Sud (10 m comptés à partir du bord du fossé et du canal), dans laquelle sera prévu un cheminement piétons. Cette zone tampon peut également être utilisée pour la gestion des eaux pluviales ;
- Le boisement central existant sera préservé (conserver au moins 80% des arbres existant) et sera aménagé comme espace vert collectif directement connecté à la zone verte tampon ;

- Les haies existantes à l'intérieur de la zone seront préservées au maximum ; Le plan d'aménagement sera conçu pour respecter cette exigence ;

Programme de logements :

Une densité moyenne de 20 logements par hectare devra être atteinte sur l'ensemble de la zone en variant les formes urbaines.

Pour les 1,6 ha, dont 0,35 ha sont réservés pour la zone tampon, ce sont donc 25 logements environ qui devront être réalisés (à adapter en fonction de la zone tampon effective).

La partie sud-est de la zone sera préférentiellement réservée aux logements individuels.

Architecture et formes urbaines :

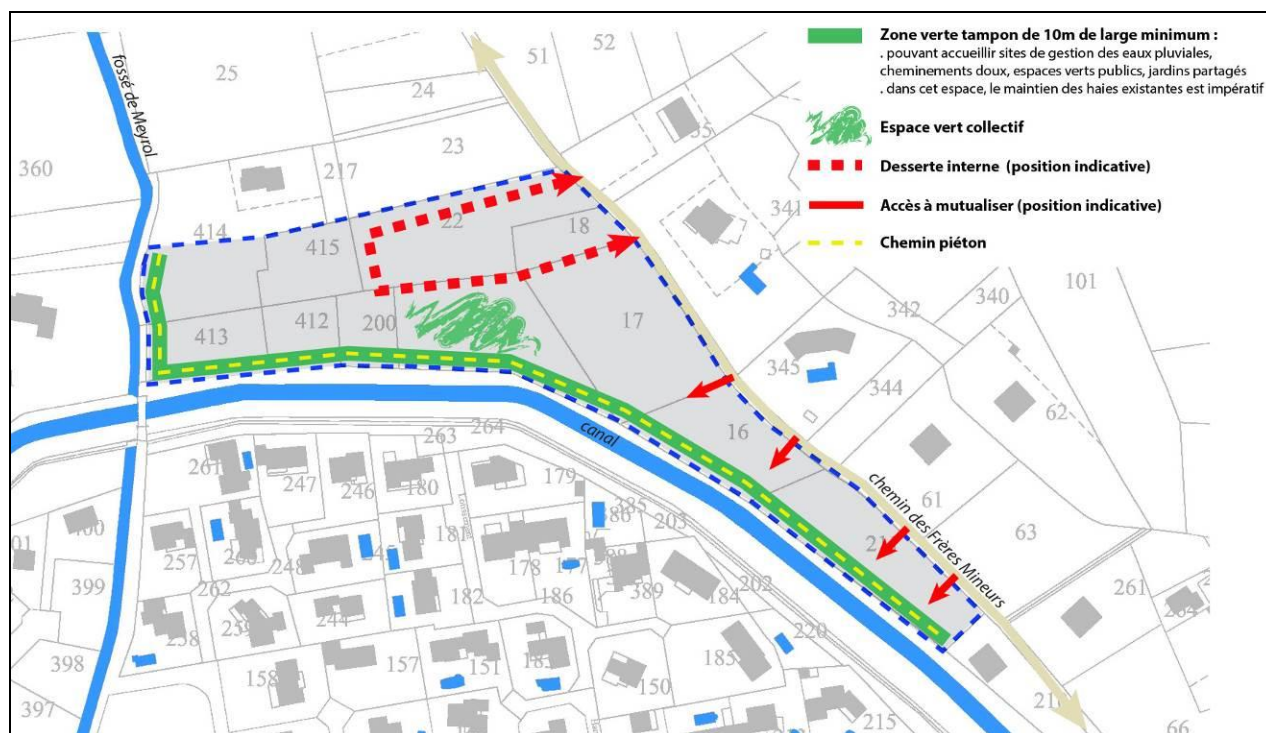
Volumétrie du Bâti : R+1 maximum, soit 6 m à l'égout du toit

Privilégier le développement de façades ensoleillées, donc d'optimiser les orientations est-ouest de façon à largement ouvrir les façades vers le sud. Les îlots et les maisons (dont les faitages principaux des toits à deux pentes) seront donc orientés d'est en ouest.

Les formes architecturales éco-environnementales sont encouragées, par exemple :

- toits végétalisés,
- panneaux solaires,
- architecture de bois,
- grandes ouvertures au sud, ouvertures réduites au nord,
- accompagnement végétal : favoriser l'ombrage d'été et l'ensoleillement hivernal.

Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUo2 Val de Baux



3. ZONE A URBANISER AUOG « VIGNES-VIEILLES NORD »

Description générale :

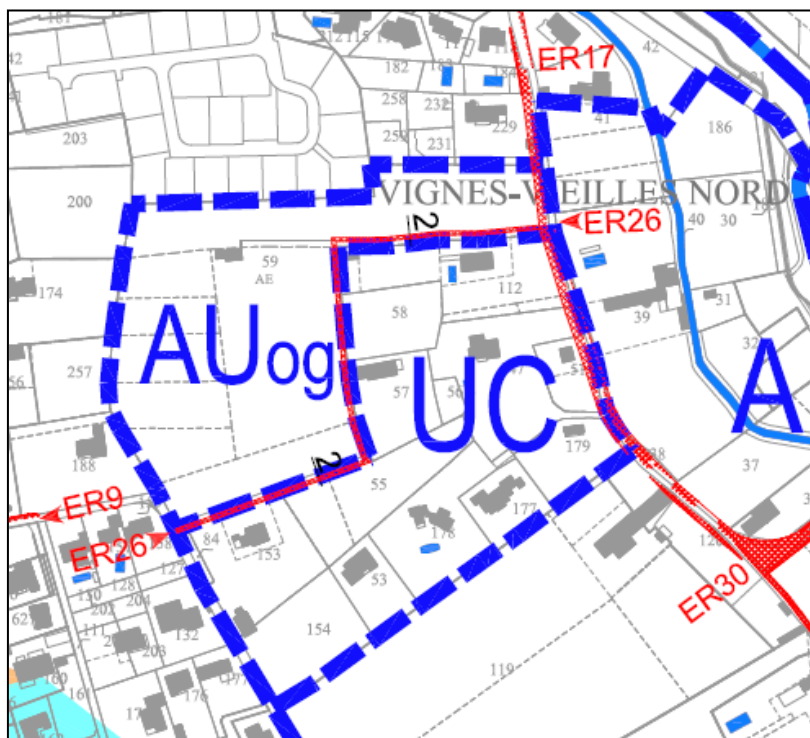
Secteur de 2,3 ha dans un environnement d'habitat résidentiel existant ou en cours d'urbanisation (au nord).

La zone a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif à vocation sanitaire et hospitalière



Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone AUog, après aménagement au moins partiel du chemin de Vignes Vieilles.



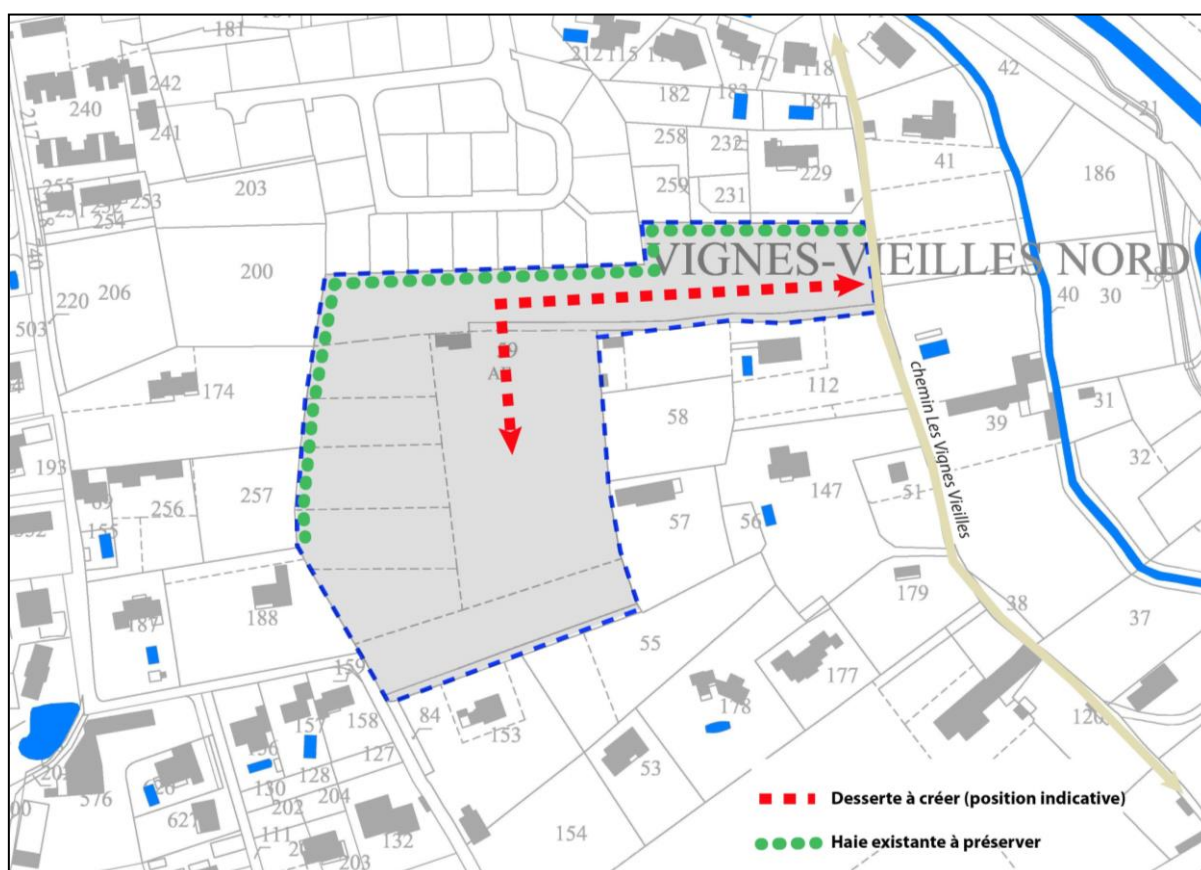
Principes d'aménagement :

- Desserte à créer à partir du Chemin des Vignes-Vieilles à l'Est.
- Maintien impératif de la haie existante au nord et à l'ouest de la zone.
- Au moins un espace vert collectif accessible à l'ensemble des futurs habitants de la zone devra être aménagé.

Programme de constructions :

Cette zone proche du centre-bourg doit accueillir des équipements collectifs à vocation sanitaire et hospitalière.

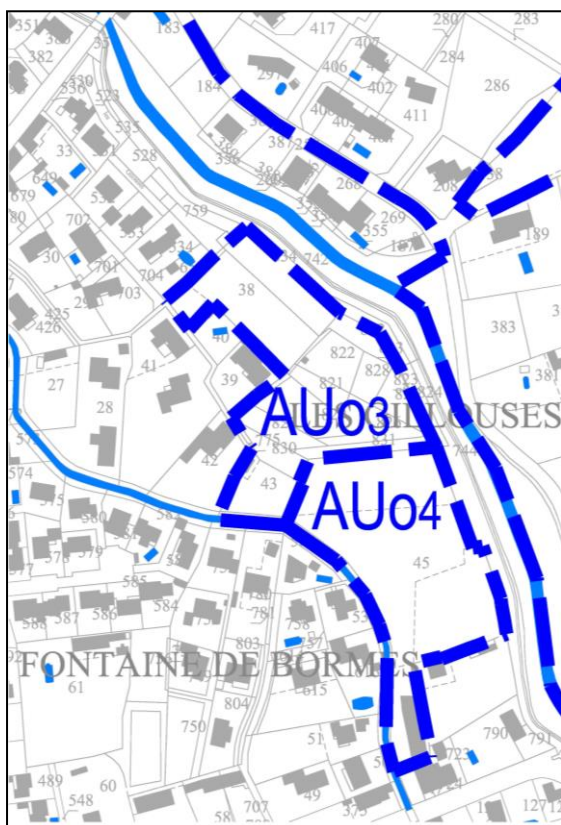
Il est imposé le programme minimum de construction suivant : 45 lits pour personnes âgées et une surface de plancher minimum de 6.500 m².

Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUoq Vignes Vieilles Nord

4. ZONES AUO3 ET AUO4 « LES GILOUSES »

Description générale : site bocager enclavé entre 2 canaux, dont la partie nord est desservie par une impasse étroite et la partie sud par un accès privé donnant sur la RD17.

Il fait l'objet d'une zone AUo3 de 0,9 ha et d'une zone AUo4 de 0,9 ha environ.



Modalités d'ouverture à l'urbanisation : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AUo3 et AUo4 après réalisation des accès aux voies publiques.

L'opération d'aménagement sur ce secteur devra être conçue de façon à prendre en compte les éventuels risques liés aux deux canaux encadrant le site. L'opération d'aménagement ne pourra donc être envisagée qu'après réalisation d'une analyse hydraulique permettant de prévoir les

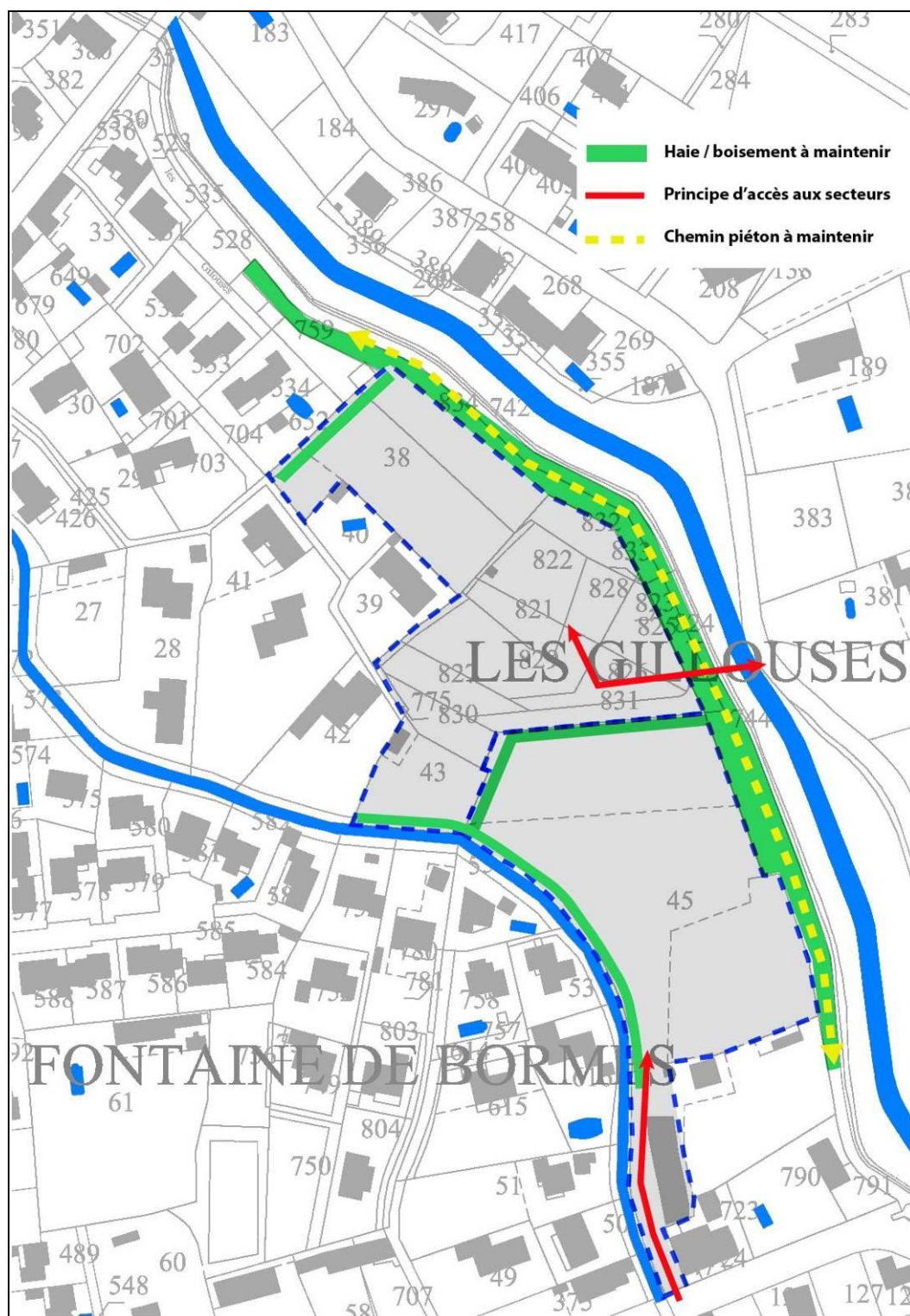
aménagements et mesures de protection des biens et des personnes.

Principes d'aménagement :

- Desserte viaire interne à aménager :
 - à partir de l'accès à créer sur le chemin de la fontaine Gilouse pour la zone AUo3,
 - à partir de la RD17 pour la zone AUo4,
- Maintien d'une zone verte tampon de 5 m de largeur au moins à l'Ouest de la zone en bordure du petit canal.
- Maintien intégral des boisements bordant le canal et à l'Est de la zone et préservation des haies arbustives repérées sur le schéma de synthèse ci-après.

Logements attendus : logements individuels prioritairement, avec une densité de 15 logements par hectare en moyenne (hors boisement à maintenir).

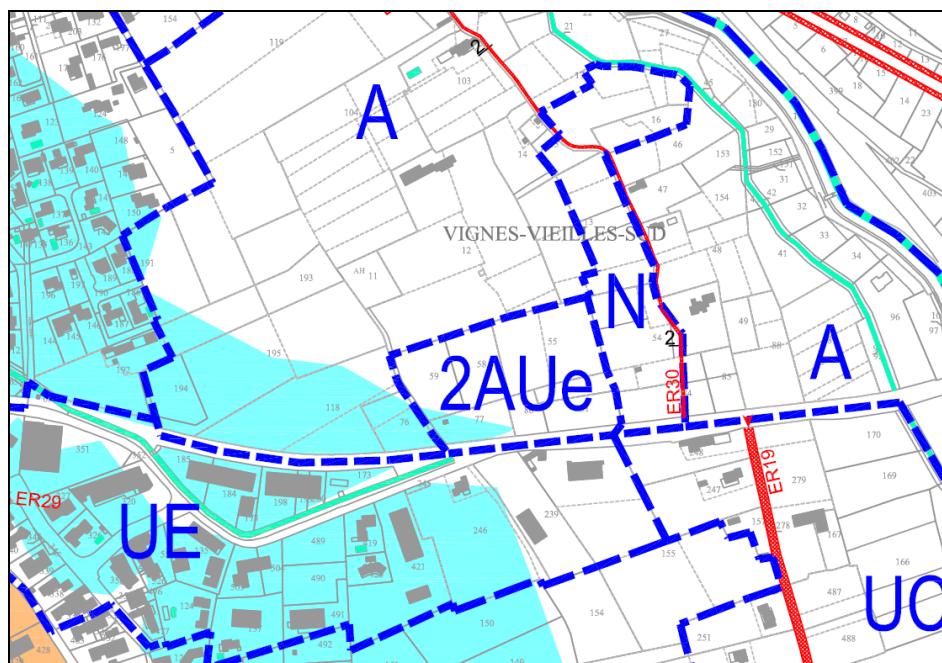
**Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
du secteur des Gilouses**



B. SECTEURS À VOCATION D'ACTIVITÉS

ZONES A URBANISER 2AUe « VIGNES-VIEILLES SUD »

Description générale :



Le site des Vignes-Vieilles Sud, avec les Paluds Ouest, est identifié au SCOT comme une ZACom ;

Le PLU prévoit donc une réserve d'urbanisation future qui n'est pour l'instant pas ouverte à l'urbanisation en raison de l'absence d'équipements publics suffisant pour desservir la zone. Une fois les équipements publics réalisés et notamment un accès sécurisé sur la RD 17e, la zone pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU.

La zone ne fait donc pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. C'est l'ors de son ouverture à l'urbanisation que des Orientation d'Aménagement et de Programmation seront définies pour le secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation : dans le cadre d'une modification du PLU.

Principes d'aménagement :

> La trame paysagère à préserver et à valoriser :

L'aménagement de la zone d'activités devra s'intégrer dans la trame paysagère existante. Les structures remarquables deviendront les composantes majeures du paysage du futur quartier.

Cela concerne en particulier les haies de feuillus et cyprès qui cloisonnent l'espace et encadrent les vues. Elles doivent être maintenues (sauf pour passage de voie de desserte), renforcées et prolongées si nécessaire selon les indications du schéma.

La préservation d'une continuité végétale nord-sud au centre du secteur sera prévue afin de préserver la trame verte et bleue locale.

> Le maintien de la Biodiversité :

L'opération d'aménagement sur cette zone devra être conçue de façon à prendre en compte la sensibilité écologique du milieu afin de réduire les incidences de l'aménagement et de les compenser. C'est pourquoi l'opération d'aménagement ne pourra être envisagée qu'après réalisation d'une étude faune/flore permettant d'établir précisément les sensibilités écologiques du site.