

ALLAN

Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

IIIe_Orientations d'Aménagement et de Programmation

- _Intégration des modalités d'aménagement définies pour les zones A Urbaniser de Rouny, de Monaco et des Sables Nord*
- _Définition de règles d'aspects extérieurs et de gabarits spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- _Reclassement en zone UA d'une petite partie de la zone U,*
- _Clarification des règles relatives aux constructions en bois dans l'ensemble des zones,*
- _Clarification de l'article N2 du PLU concernant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle,*
- _Intégration de la réforme de la surface habitable.*



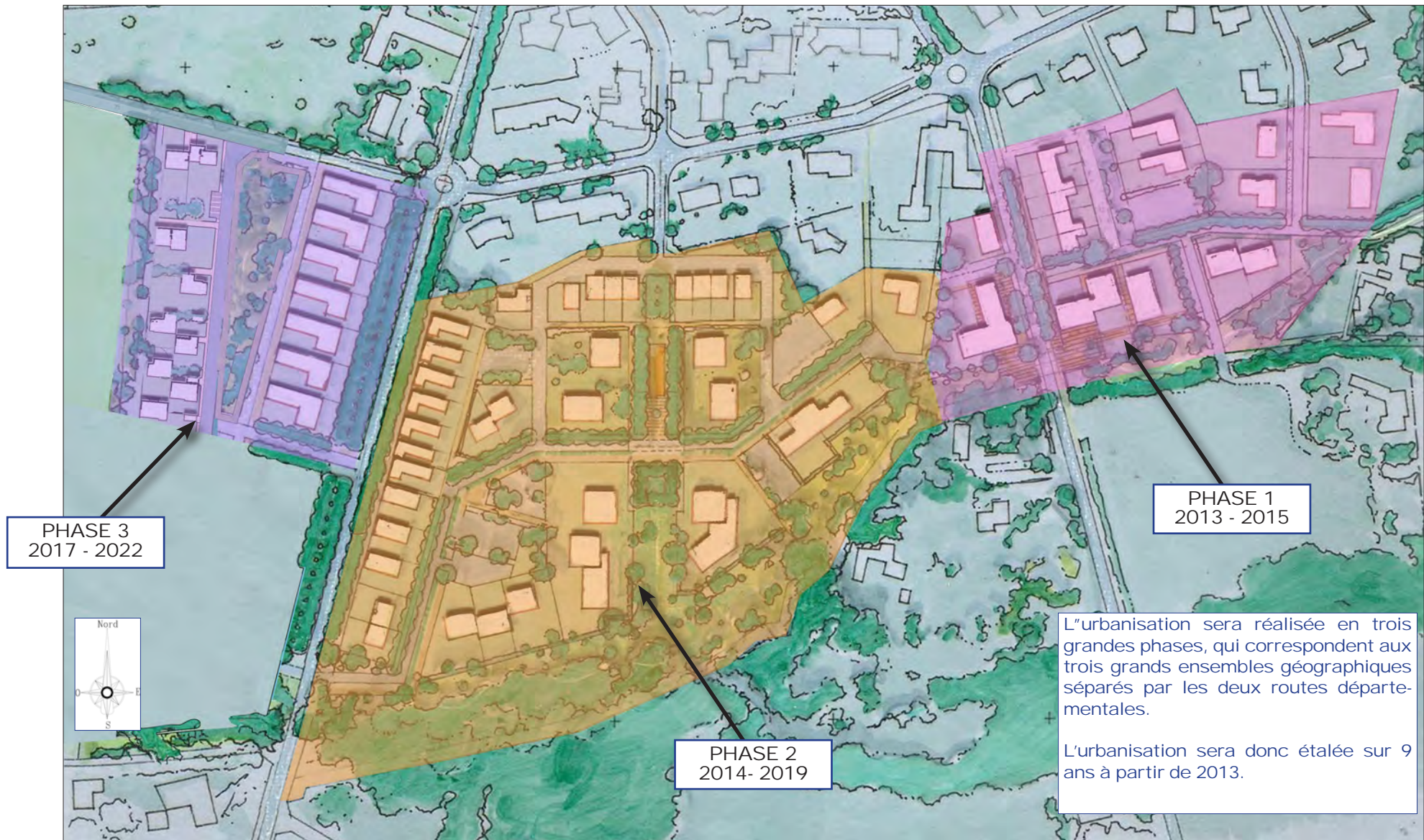
PLAN DE SYNTHÈSE - VUE D'ENSEMBLE - DENSITÉ MOYENNE - LOGEMENT AIDÉ



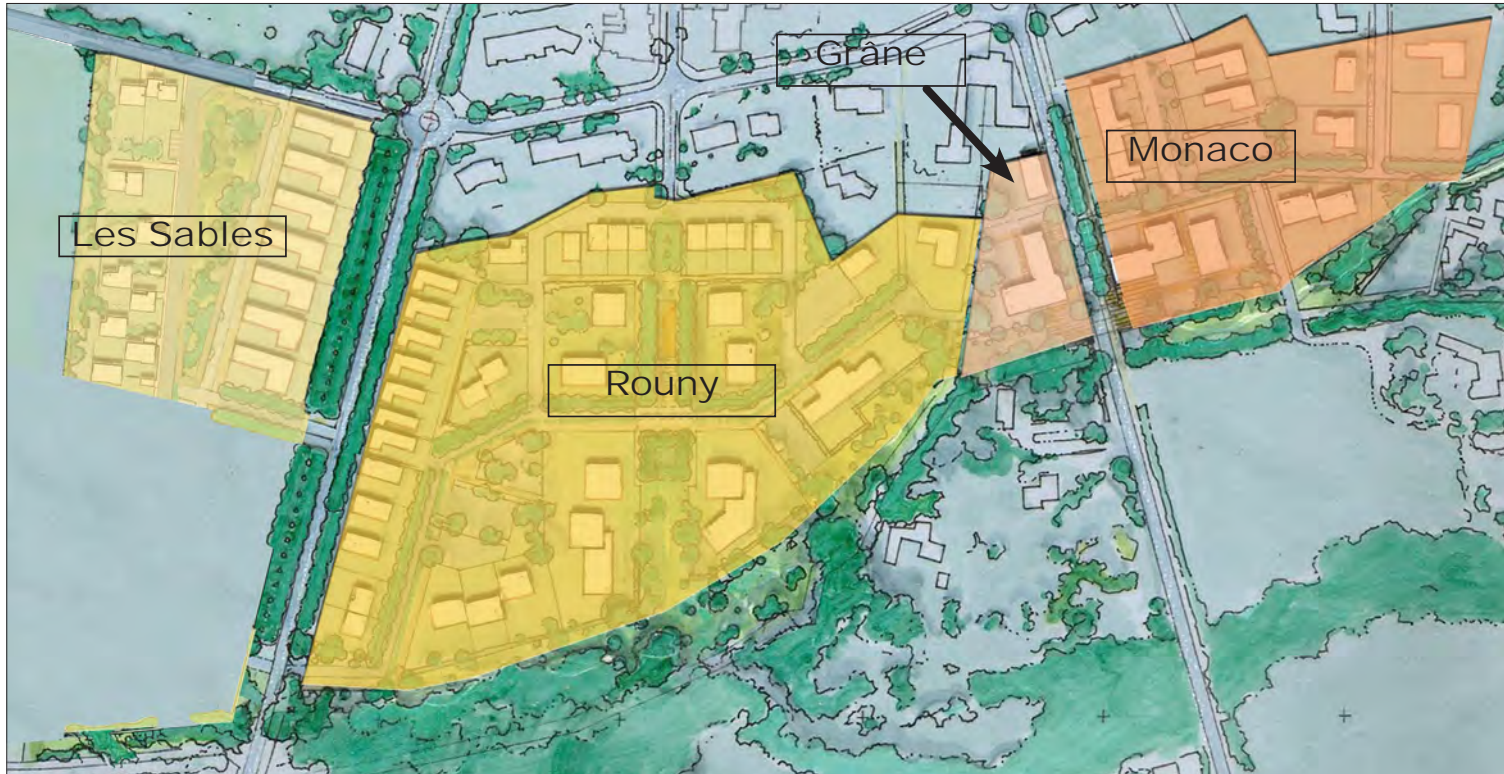
Densité moyenne des opérations d'aménagement d'ensemble : une vingtaine de logements à l'hectare.

Obligations en matière de logements aidés : Conformément au P.L.H. les programmes de logements devront comporter au moins 20 % de logements locatifs aidés et au moins 10% de logement en accession sociale à la propriété.

PHASAGE



LES DIFFÉRENTES ZONES A URBANISER



L'espace destiné à l'urbanisation du Sud village est composé de 4 sous-ensembles, chacun correspondant à une zone A Urbaniser. Ces sous-ensembles peuvent être bâtis séparément sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce procédé permet de faciliter l'urbanisation (pas besoin de fédérer dans une seule opération l'ensemble des propriétaires) et de la diffuser dans le temps. La cohérence d'ensemble (notamment fonctionnelle) et le respect du plan de composition sont assurés au travers :

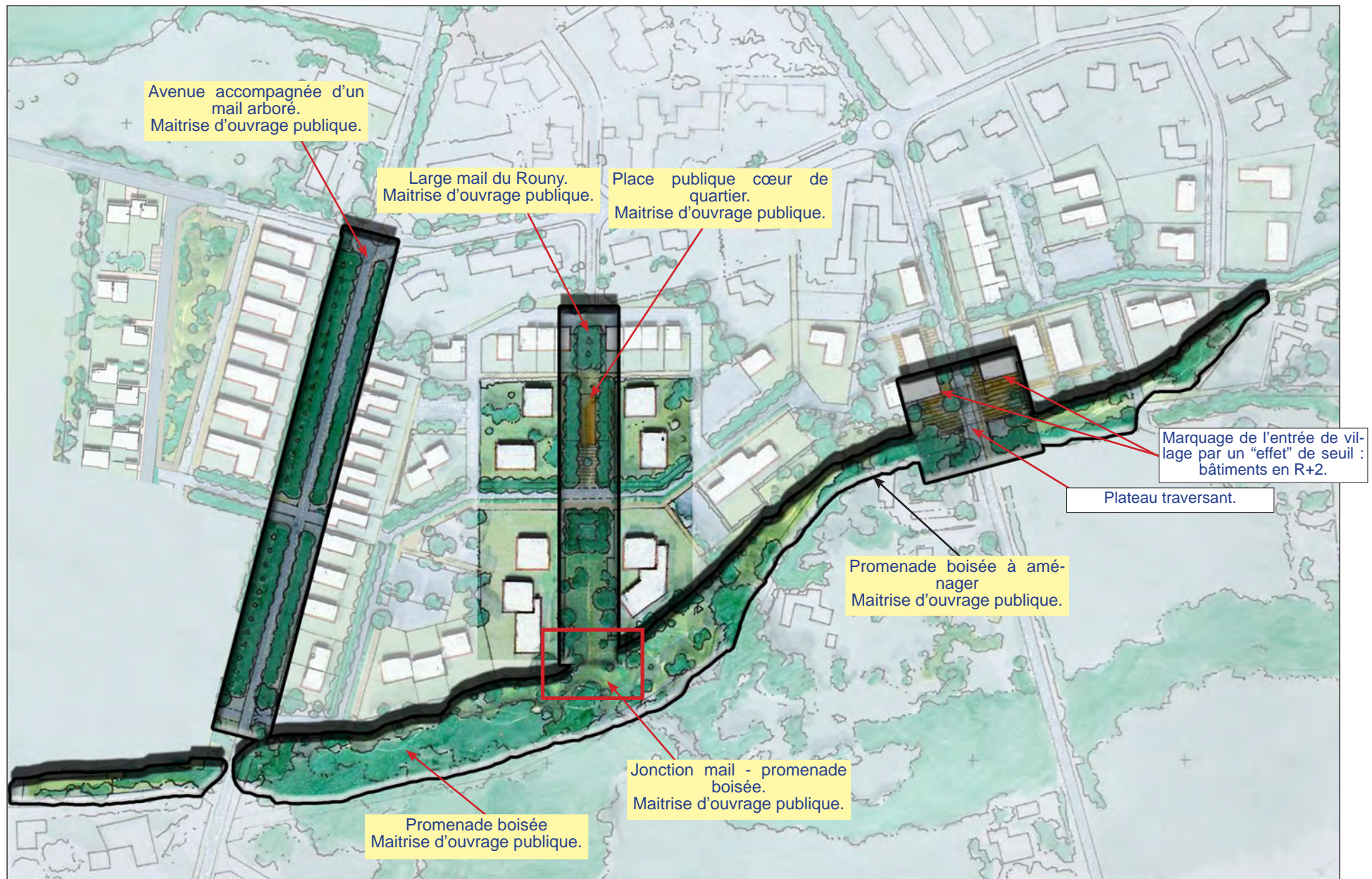
- du programme des équipements publics projetés à la périphérie de ces zones A Urbaniser ou en leur sein,
- des continuités piétonnes, des transversalités, des trames vertes imposées.

Par ailleurs des principes relatifs à la morphologie urbaine (mixité, continuités bâties) et à la typologie des logements (petit collectif, habitat intermédiaire, pavillonnaire) déterminés pour chacune des zones A Urbaniser feront qu'au final, l'ensemble des "pièces du puzzle" emboîtées formera un tout cohérent, qui traduira l'esprit du plan d'ensemble.

Ces éléments de cohérence et d'organisation sont appelés "principes intangibles"

LES PRINCIPES INTANGIBLES

Les entrées de village - le mail de Rouny, la promenade boisée

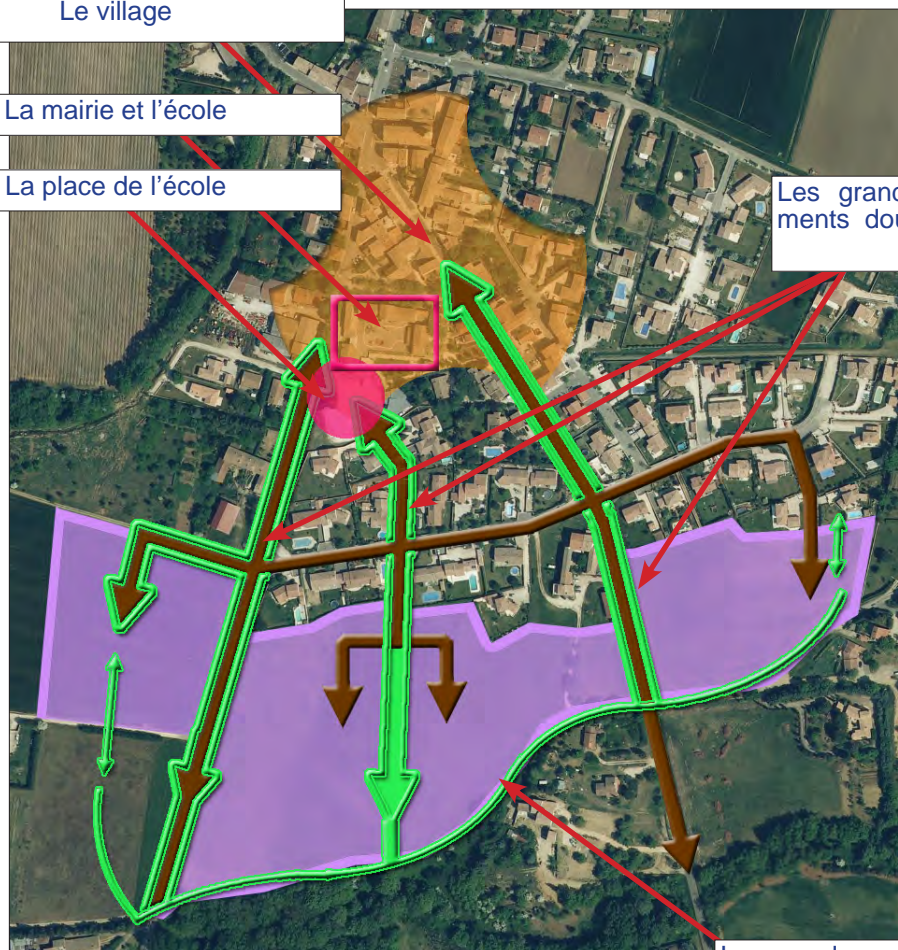


Les points de convergence des déplacements doux :

Le village

La mairie et l'école

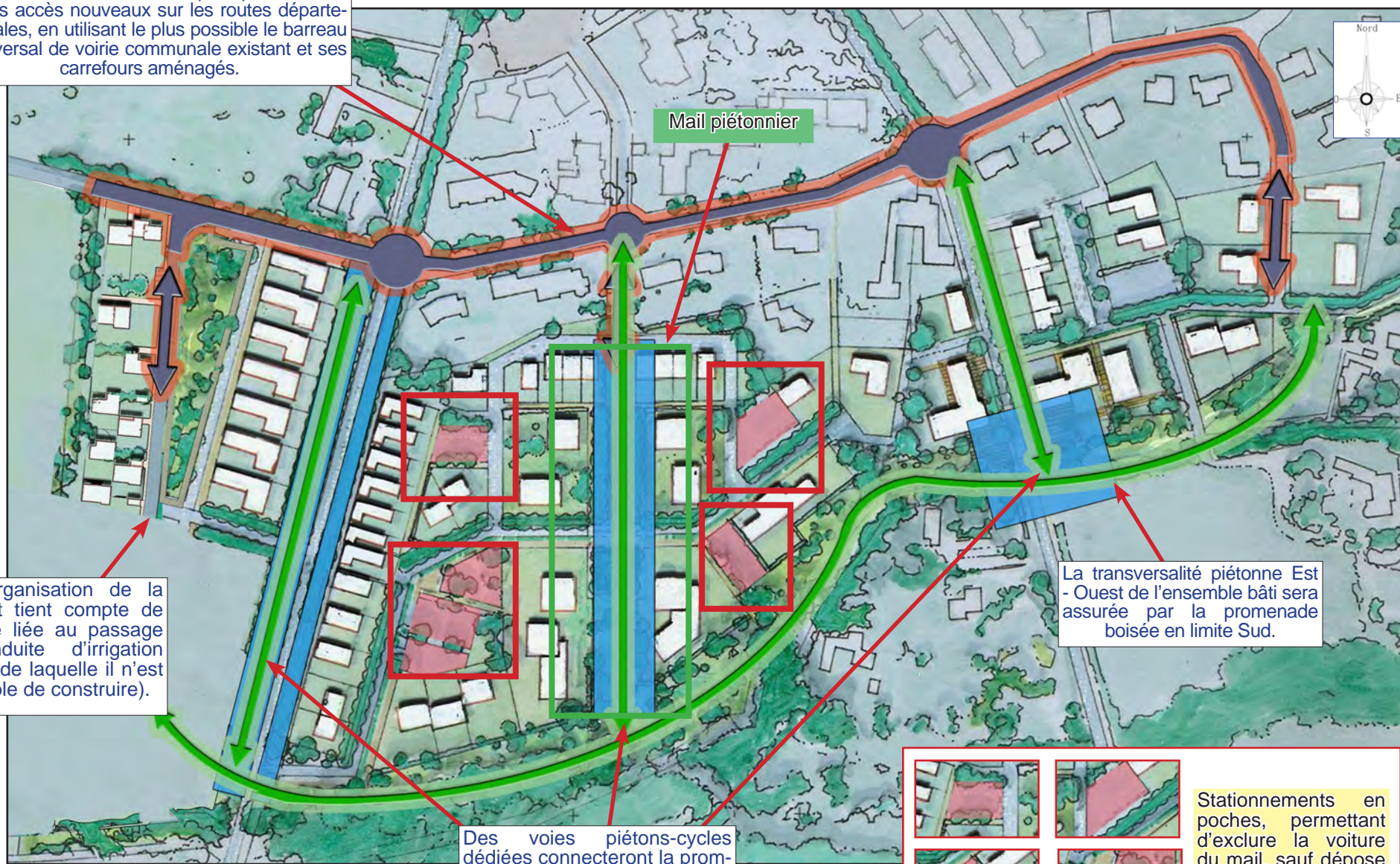
La place de l'école



Les grandes continuités de déplacements doux : la convergence vers le cœur de village.

Les grandes continuités de déplacements doux : la liaison Est-Ouest par le Sud.

Les dessertes carrossables principales éviteront les accès nouveaux sur les routes départementales, en utilisant le plus possible le barreau transversal de voirie communale existant et ses carrefours aménagés.



Mail piétonnier



La transversalité piétonne Est - Ouest de l'ensemble bâti sera assurée par la promenade boisée en limite Sud.

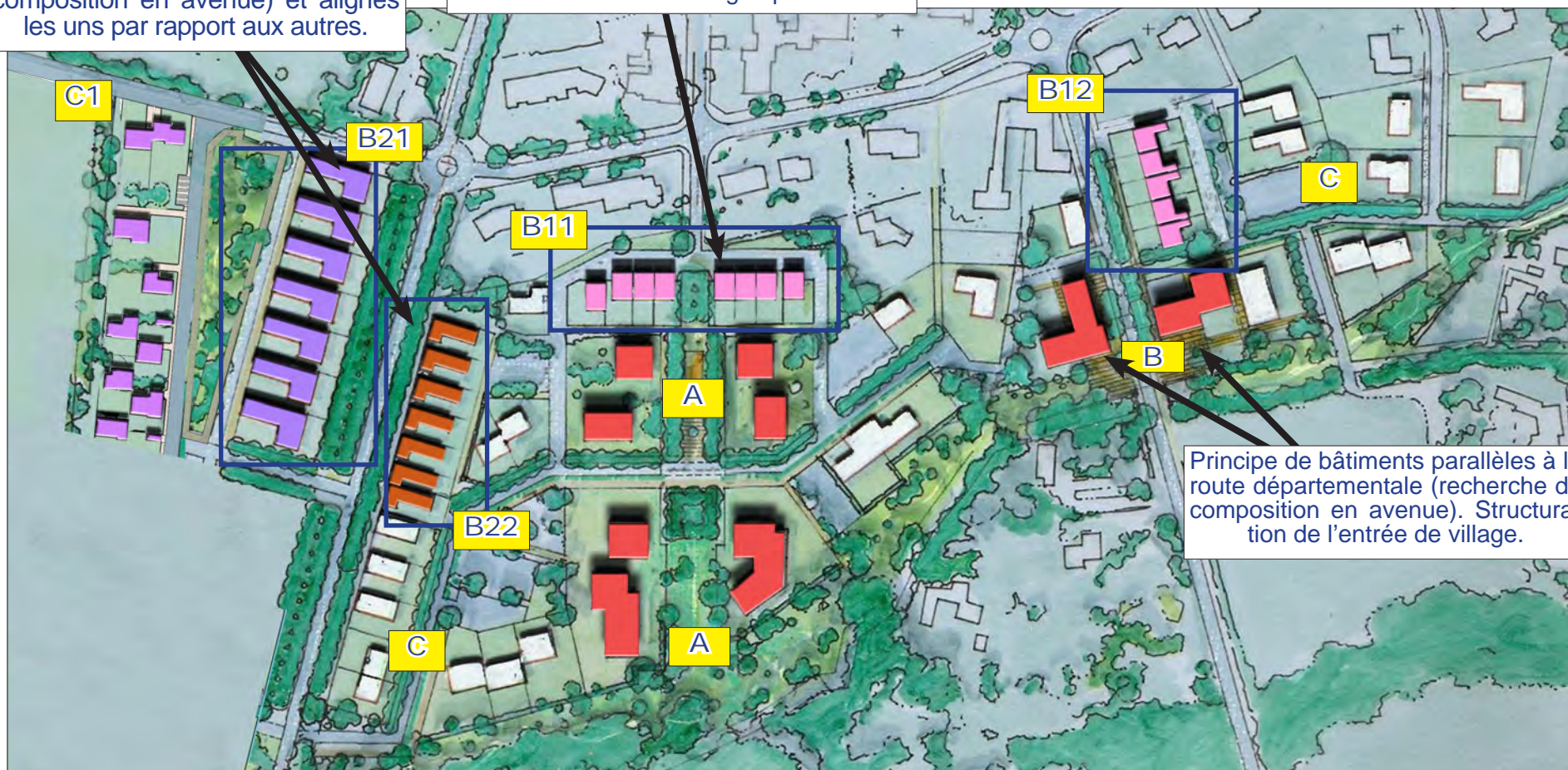
REM : l'organisation de la zone Ouest tient compte de la servitude liée au passage d'une conduite d'irrigation (au-dessus de laquelle il n'est pas possible de construire).

Des voies piétons-cycles dédiées connecteront la promenade boisée, pour rallier le cœur de village au Nord.

Stationnements en poches, permettant d'exclure la voiture du mail, sauf dépose minute.

Principe de bâtiments parallèles à la route départementale (recherche de composition en avenue) et alignés les uns par rapport aux autres.

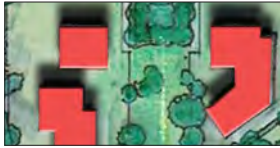
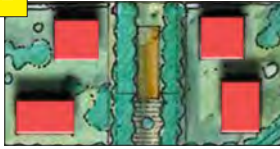
“Premier rideau” de constructions développé de part et d’autre du mail, perpendiculairement à ce dernier. Habitat groupé.



Principe de bâtiments parallèles à la route départementale (recherche de composition en avenue). Structuration de l'entrée de village.

Dans l'ensemble des espaces bâtis, on recherchera à produire des volumes simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions pour estomper "l'effet lotissement". Pour cela, on s'appuiera sur les modèles de composition déclinés sur le plan ci-dessus : rapport plein/vide, densités, structure des voiries, rapport des constructions aux espaces communs (alignements, reculs...). Afin de limiter la place de la voiture, le stationnement sera géré selon le principe du regroupement.

A1



Urbanisation de type A1 : logements en petit collectif organisés autour du mail (R+1).

A2



Urbanisation de type A2 : logements en petit collectif marquant l'entrée de village (R+2).

C1



Urbanisation de type C1: forme urbaine laissée libre (petit collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel), mais les constructions devront être implantée Est-Ouest dans le sens de la longueur (prévention des nuisances sonores liées à la déviation de la route départementale, à l'Ouest).

B - MAISONS GROUPEES

B11

B1 - MAISONS DE VILLAGE

B11. Localisation : partie Nord du « Cœur de projet »

Surface parcelles 200 à 250 m²
Trame = 10m. Maison R+1 au Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré dans la bande Nord qui permet la transition avec l'espace public

Total logements : 8



B21

B2 - MAISONS EN L

B21. Localisation : A l'Ouest de la RD 126a

Surface parcelles 500 à 600 m²
Trame = 16m. Maison en rez ou R+1 partiel,
Implantation en limite Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré à l'Ouest

Total logements : 7



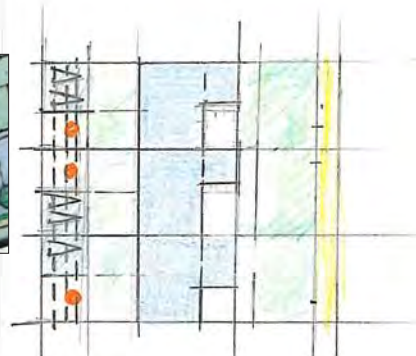
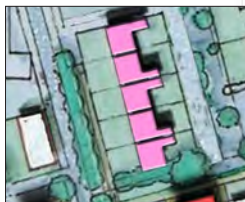
B22

B12. Localisation : Le long de la RD 56, entrée de bourg

Surface parcelles env. 300m²
Trame = 10m. Maison R+1 à l'Ouest, jardin à l'Est et Ouest
Garage et/ou abri voiture intégré dans la bande Ouest

Total logements : 5

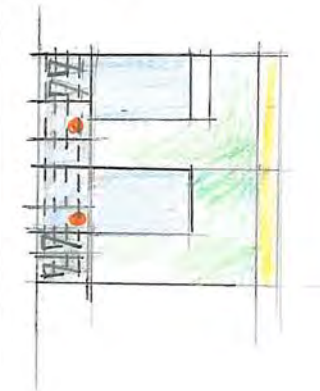
B12

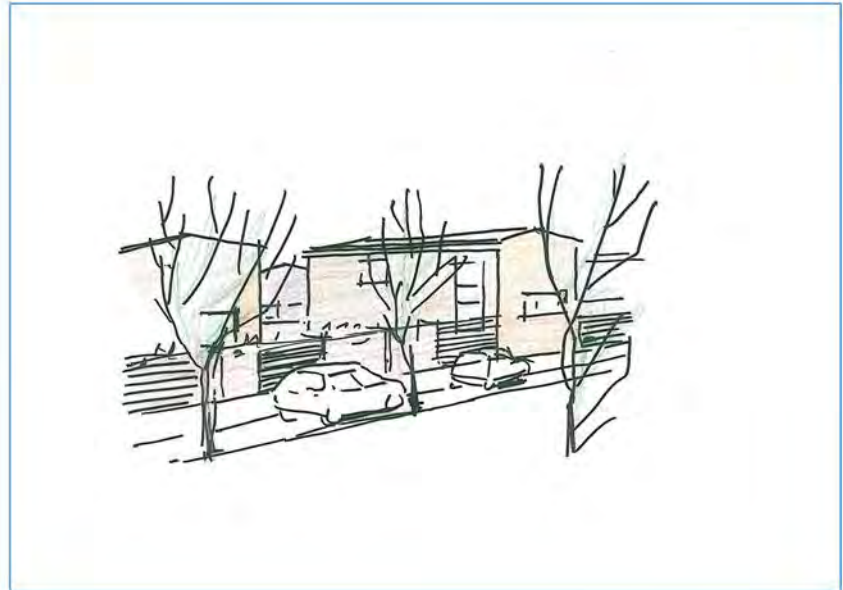


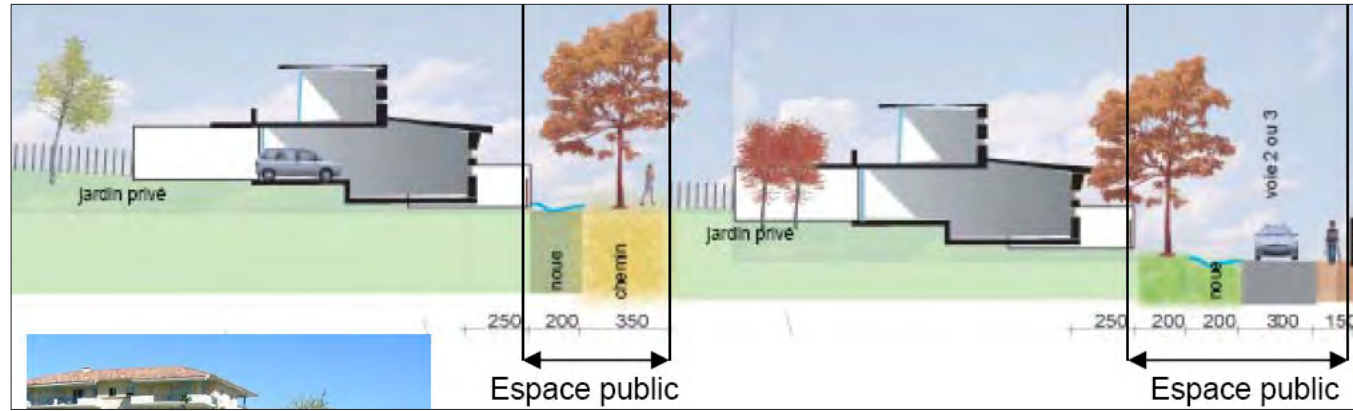
B22. Localisation : A l'Est de la RD 126a

Surface parcelles 300 à 350 m²
Trame = 13m. Maison en R+1, rez partiel possible
Implantation en limite Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré à l'Est

Total logements : 6







Par quartier, les opérations d'aménagement devront assurer une gestion collective des eaux pluviales au travers de noues, tranchées drainantes, bassins à ciel ouvert, modelés et végétalisés de manière à ce qu'ils participent à la valorisation paysagère, récréative et écologique des zones d'habitat.

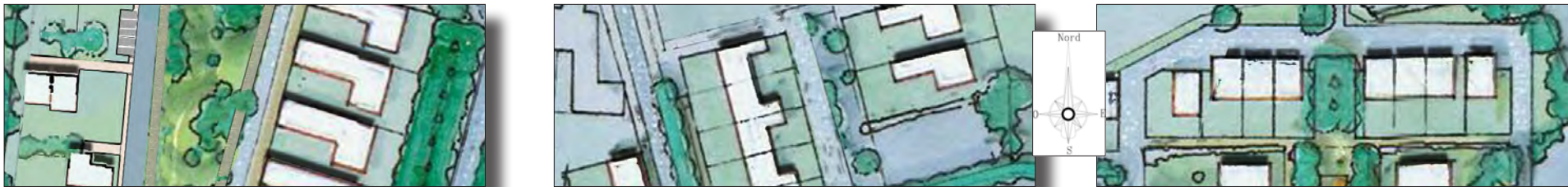


Exemple de bassin paysager



Noue plantée d'Iris

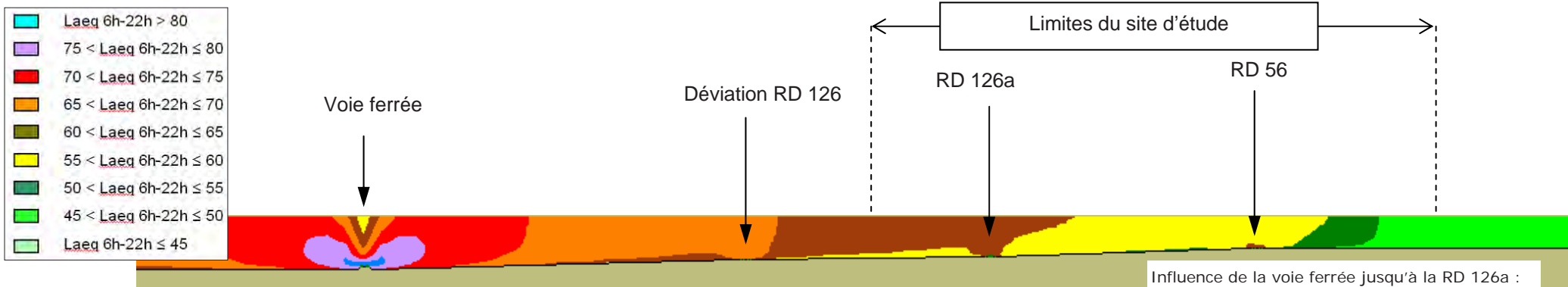




Compositions urbaines illustrant le principe d'adaptation à l'exposition et au vent : mise en place d'écrans végétaux, réduction des espaces de vie orientés au Nord (y compris les jardins).

Dans les compositions urbaines, seront intégrés les paramètres climatiques locaux : priorité à donner au confort d'été (protections solaires, ventilation,...) adaptation des formes urbaines aux contraintes climatiques locales pour atteindre de meilleurs niveaux de performance énergétique : sauf impératifs liés à d'autres orientations d'aménagement (relatives à la gestion des co-visibilités et à la composition urbaine notamment) on protégera les bâtiments du Mistral par la mise en place d'écrans végétaux et/ou en réduisant les espaces de vie orientés au Nord (y compris les jardins).

Les zones A Urbaniser du Sud village ne sont pas soumises aux risques naturels. Les nuisances potentielles identifiées dans le cadre de l'étude d'aménagement sont toutes relatives au trafic automobile sur les routes départementales (nuisances sonores) :

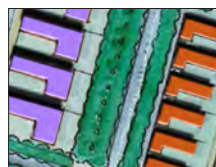


Usage moins sensible?

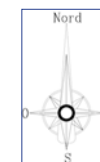
Secteur Ouest : niveaux de bruit supérieurs à 60 dB(A) au premier étage
 Reste du site calme



En limite Ouest, orientation Est-Ouest de la longueur des bâtiments : exposer le moins possible les façades au bruit de la déviation de la R.D.126



De part et d'autre de la R.D.126a, bâtiments disposés en "L" : l'exposition au bruit est ainsi limitée.



Département de la Drôme

ALLAN

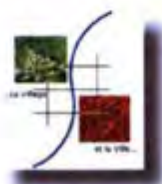


PLAN LOCAL D'URBANISME



**Approbation
Juin 2007**

Ille_Orientations d'aménagement



CROUZET URBANISME

4 Lotissement Les Lavandins - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 - Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@wanadoo.fr

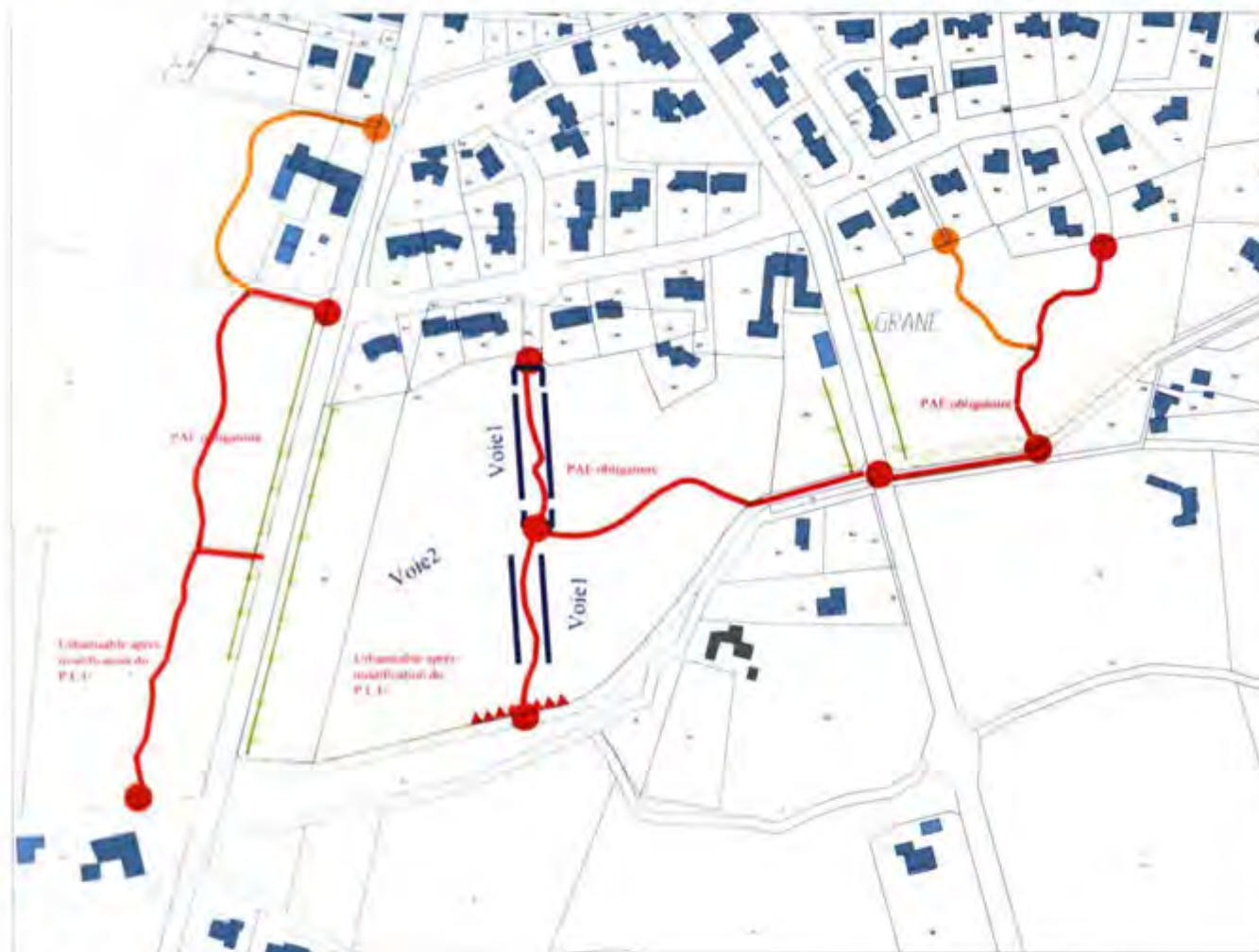
DES PRINCIPES DE BASE ET DES ILLUSTRATIONS CONCRETES

Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement
- Des illustration « d'ambiances », des principes d'organisation des zones constructibles : cohérence des accès, mixité entre habitat groupé et individuel. Ces illustrations traduisent « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elles ne constituent pas des plans masses à respecter fidèlement.

D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).

Orientation d'aménagement / Le maillage viaire - L'organisation du bâti



Bandes d'alignement des constructions. Le long de ces bandes, les constructions devront s'implanter avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est autorisée. L'espace libre entre la voie publique et les constructions en façade de rue principale devra rester ouvert : engazonnement, terrasses ou stationnement automobile. L'implantation d'annexes détachées du bâtiment principal (à l'exception de garages collectifs) est interdite. Les clôtures à l'alignement de la voie publique principales devront être à claire voie : grillage simple sur poteaux. la construction d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,45 m maximum est toutefois autorisée.

Principes de desserte et de liaisons inter quartiers :



Points ou secteur d'accès au réseau viaire existant : configuration du parcours et caractéristiques de la voie laissées libres (sous réserve des prescriptions de l'article 3 du règlement de la zone).



Points ou secteur d'accès au réseau viaire existant : configuration du parcours à respecter et configuration de la voie laissée libre (sous réserve des prescriptions de l'article 3 du règlement de la zone).

Couleur rouge : piétons + cycles + accès automobile
Couleur orange : piétons + cycles au minimum

Echelle 1/4000*

Espaces boisés à créer (haies et coupures vertes)

Plantations d'alignement à créer (arbres de haute tige)

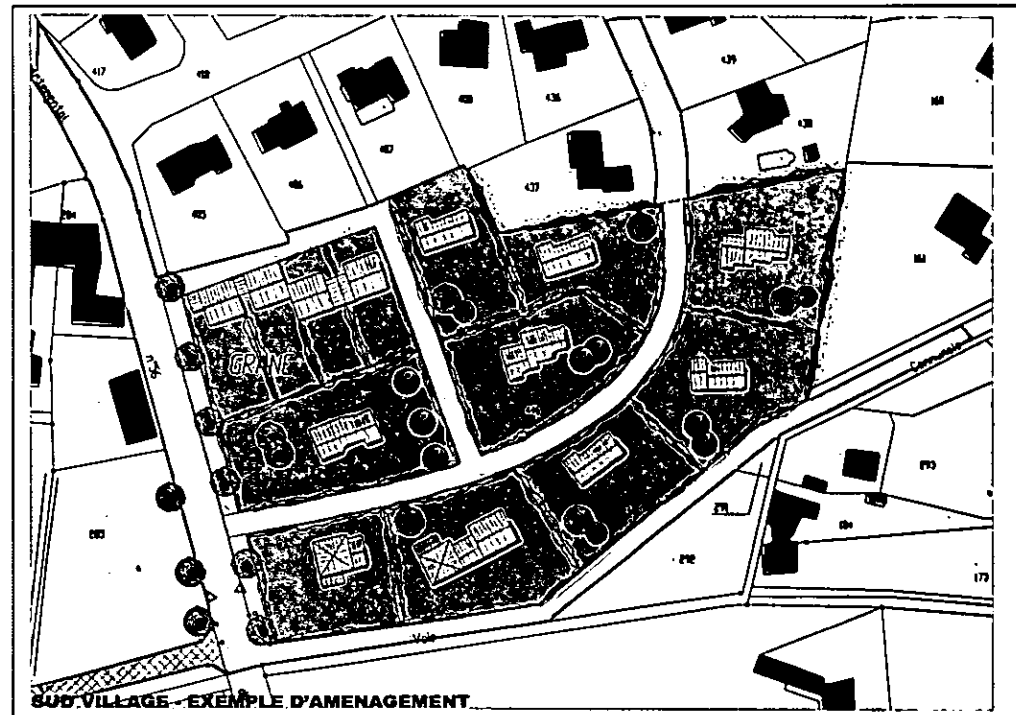
Orientations d'aménagement



Cette illustration traduit « l'esprit » dans lequel doit être urbanisée la zone. Il ne s'agit pas d'un plan masse

Le nombre de constructions représentées traduit le souhait d'une densité moyenneforte, avec une typologie mixte entre habitat groupé et individuel. Sous réserve du respect de l'ensemble des critères définis dans le règlement, le nombre de constructions pourra être différent.

Orientations d'aménagement



Cette illustration traduit « l'esprit » dans lequel doit être urbanisée la zone. Il ne s'agit pas d'un plan masse

Le nombre de constructions représentées traduit le souhait d'une densité moyenne forte, avec une typologie mixte entre habitat groupé et individuel. Sous réserve du respect de l'ensemble des critères définis dans le règlement, le nombre de constructions pourra être différent.