



# Plan Local d'Urbanisme



*Prescription :* 1<sup>er</sup> juillet 2014  
*Arrêt :* 25 janv. 2017  
*Approbation :* **27 sept. 2017**

## 2b. 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](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.14.125  
Sept.  
2017

## PREAMBULE

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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.

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.

---

## SOMMAIRE

1-	OAP n°1 : Quartier Moraye .....	3
2-	OAP n°2 : Quartier Rochas .....	7
3-	OAP n°3 : Quartier Verchères .....	10
4-	OAP n°4 : Mutation d'un tènement Chemin des Chirons .....	13
5-	OAP n°5 : Zone à vocation d'activités économiques Sirius .....	15

## Orientations d'aménagement et de programmation pour l'aménagement des zones à urbaniser et d'un tènement en mutation en zone UD

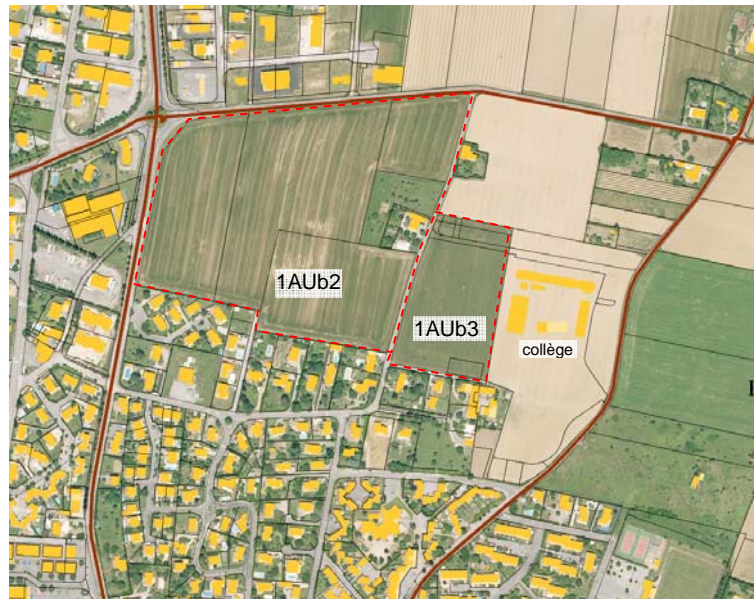
Ces orientations d'aménagement concernent :

- les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi qu'un secteur de la zone urbaine en mutation (ancien site d'activité). Les orientations retenues visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment d'assurer une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu urbain et un cadre de vie préservé ;
- la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques « Sirius » afin de définir les principes d'aménagement en tenant compte de la zone d'activités déjà aménagée.

## 1- OAP<sup>1</sup> n°1 : Quartier Moraye

### 1.1 Description générale

Le quartier Moraye se situe au nord du bourg : il est bordé au Sud par des quartiers d'habitat, à l'Ouest par la RD538a (rte de Valence) et au Nord par la RD236 (chemin des Saviaux). A l'Est s'étend le site du nouveau collège, ainsi qu'un espace agricole.



Le PLU délimite deux zones à urbaniser 1AUb dans ce secteur :

- la zone 1AUb2, qui correspond au périmètre de la ZAC de Moraye, créée par arrêté préfectoral du 7/10/2013. La zone 1AUb2 représente 8,2 ha au total.
- la zone 1AUb3, qui correspond au tènement situé entre la ZAC et le collège. La zone 1AUb3 représente 1,9 ha au total.

La rue de Moraye, qui relie les quartiers au Sud à la RD236 au Nord, sépare les deux zones 1AUb. Il faut noter que l'accès principal au collège est prévu depuis la RD236 par la rue de Moraye, puis par une voie en cours de création dans la partie Nord de la zone 1AUb3.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de chaque zone.

#### Enjeux :

- Proposer un quartier d'habitat diversifié et qualitatif, respectant la morphologie villageoise de Beaumont les Valence et intégrant une gestion douce des eaux pluviales. Ce quartier accueillera également des équipements collectifs.
- Assurer des liaisons douces avec les quartiers voisins et vers le collège.
- Traiter les franges urbaines (au nord et à l'ouest) de manière qualitative et paysagère.

Vocation : Le quartier a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs et pourra accueillir des services en rez-de-chaussée de bâtiments.

Des équipements collectifs sont en effet prévus dans ce quartier : dans la zone 1AUb3, dont la plus grande partie est propriété communale.

<sup>1</sup> OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

## 1.2 Orientations d'aménagement

> *Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

*La zone 1Aub2 sera urbanisée par tranche opérationnelle au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans le programme de la ZAC.*

*L'urbanisation de la ZAC est programmée sur 15 ans, avec un démarrage en 2016-2017 et la construction prévue de 62 logements d'ici à 2020.*

*La zone 1Aub3 sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics.*

### > Nombre de logements attendus

- Zone 1Aub2 (ZAC de Moraye) : la ZAC devrait accueillir autour de 210 logements au total sur la durée du PLU (12 ans), dont 62 en 1ère tranche. Parmi ces 210 logements, sont notamment prévus 30 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées sous la forme d'un cœur de village.

Sur la ZAC est également prévu un parc ouvert au public d'environ 5000 m<sup>2</sup>. Enfin le tènement déjà bâti ne sera pas densifié.

- Zone 1Aub3 : la plus grande partie de la zone est propriété communale. La commune réserve donc une partie de son tènement pour de futurs équipements collectifs. Le reste de la zone pourra accueillir de l'habitat, soit environ une vingtaine de logements dont 8 logements locatifs sociaux.

> *Rappel « secteurs mixité sociale » :*

*La zone 1Aub2 est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 39 % des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux (soit 82 logements locatifs sociaux)*

*La zone 1Aub3 est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 40 % des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

### Schéma illustrant les principes d'aménagement des zones 1Aub2 et 1Aub3



### 1.2.1 *Orientation : voiries et déplacements*

#### ▪ **Accès**

> La zone 1Aub2 sera desservie principalement depuis la rue de Moraye à l'Est et la route de Valence (RD538a) à l'Ouest par un réseau de dessertes internes, dont un axe principal structurant Est-Ouest. Aucun accès direct des constructions sur la RD236 ne sera possible.

> La zone 1Aub3 sera desservie depuis la rue de Moraye et secondairement depuis la rue d'accès au collège. Aucun accès direct des constructions à usage d'habitation sur la rue de Moraye ne sera possible.

#### ▪ **Cheminements pour mode doux**

Ils devront à la fois permettre les circulations piétonnes à l'intérieur du quartier et vers les équipements collectifs du village : collège, école ....

Le quartier disposera de cheminements doux en site propre, notamment dans les espaces verts.

Les voies internes seront également accompagnés de cheminements piétons, soit sous la forme de voie partagée à vitesse limitée, sur laquelle pourront circuler les véhicules et les piétons et cycles, soit sous la forme de trottoir ou chemin piétons le long de la voie.

### 1.2.2 *Orientation : paysage - environnement*

> Les limites Nord et Ouest de l'opération sur la zone 1Aub2 seront traitées de manière qualitative sous forme d'espaces verts paysagers collectifs ;

Un parc dans la partie sud de la zone assurera un rôle d'espace tampon avec le quartier d'habitat au sud, de détente pour les habitants et participera également à la gestion douce des eaux pluviales.

Ces espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces arbustives et d'arbres de moyen développement adaptés au sol et au climat.

Les limites Nord et Sud de la zone 1Aub3 devront également être végétalisées. Pour la limite Nord, s'il s'agit de terrains privés : les clôtures seront constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales variées. S'il s'agit d'un espace collectif, il sera traité avec de la végétation diversifiée.

> Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise du projet et de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts. Si nécessaire, les eaux pluviales des espaces de stationnement collectifs et de circulation seront dépolluées avant rejet au milieu naturel.

Ce traitement en surface des eaux pluviales va permettre en outre de créer des corridors écologiques à l'échelle de la zone, qui permettront la préservation de la faune locale et seront utilisés pour la continuité des cheminements piétons.

> Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal est prévue dans la composition du paysage du quartier.

### 1.2.3 Orientation : constructions

#### ▪ Typologie de logements

- > La zone 1AUb2 (ZAC de Moraye) accueillera des formes urbaines variées adaptées à la trame locale avec :
- des logements individuels purs en R+1 au maximum, situés notamment dans la partie sud de la zone ;
  - des logements individuels groupés sous forme de maisons de village en R+1 au maximum;
  - de l'habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes au sein d'une même bâtisse) en R+2 au maximum ;
  - des logements collectifs en R+2 au maximum.
- > La zone 1AUb3 accueillera également des formes urbaines variées adaptées à la trame locale avec :
- des logements individuels purs ou groupés sous forme de maisons de village en R+1 au maximum ;
  - de l'habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes au sein d'une même bâtisse) ou en petits collectifs en R+2 au maximum.
- > Aucun logement en R+2 ne sera implanté en continuité directe de l'habitat individuel existant dans la zone UD au sud.

#### ▪ Volumétrie :

Les volumes en R+2 réinterpréteront les typologies bâties traditionnelles de la commune : type maison bourgeoise ou domaine rural en R+2.

## 2- OAP n°2 : Quartier Rochas

### 2.1 Description générale

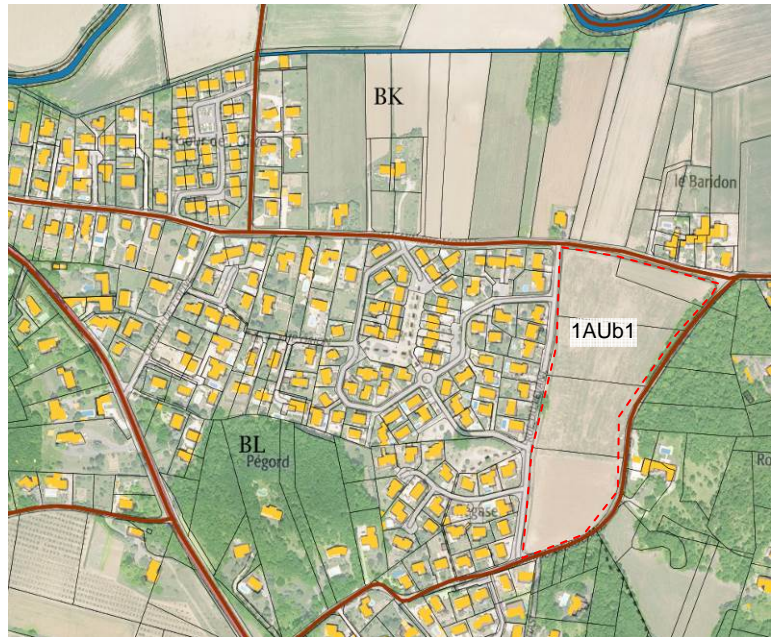
Le quartier Rochas est situé au Sud-Est du Bourg.

La zone à urbaniser 1AUb1 s'insère entre un secteur d'habitat pavillonnaire à l'Ouest et un petit relief boisé à l'Est.

Le site est bordé par la rue du Levant à l'Ouest, le chemin des Mottes au Nord et le chemin de Rochas à l'Est.

Les chemins des Mottes et de Rochas débouchent sur la RD538a plus à l'Ouest.

La zone 1AUb1 représente 3,4 ha au total.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

#### Enjeux :

- Proposer un habitat diversifié en adéquation avec la localisation du site et son environnement,
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans ce terrain en pente ;

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

### 2.2 Orientations d'aménagement

> *Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

La zone 1AUb1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

> **Nombre de logements attendus**

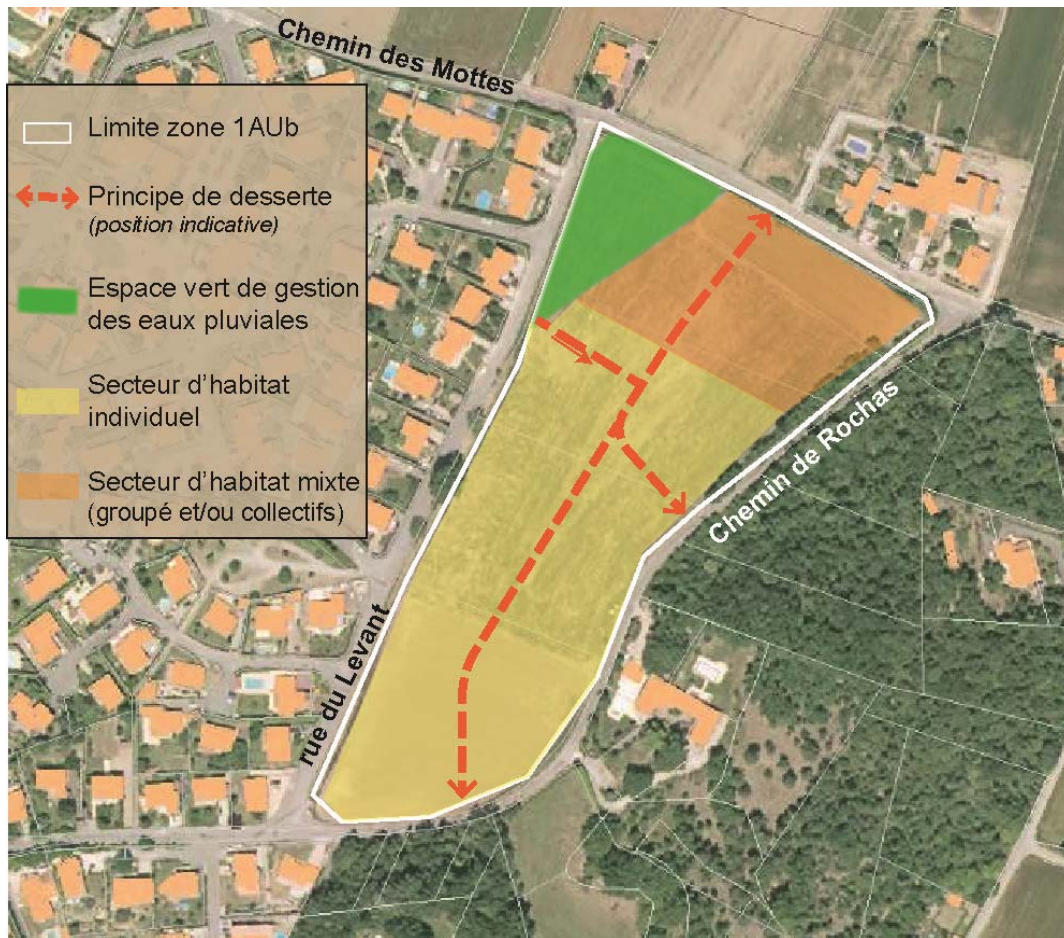
Une partie de la zone est prévue pour la réalisation d'un espace vert de gestion des eaux pluviales d'environ 5000 m<sup>2</sup>. La surface aménageable pour l'habitat est donc réduite à 2,9 ha.

70 logements minimum sont attendus sur cette zone.

> *Rappel « secteurs mixité sociale » :*

- *La zone 1AUb1 est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux. (soit 21 logements)*

## Schéma illustrant les principes d'aménagement



### 2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

#### ▪ Accès

La zone 1Aub1 sera desservie par des dessertes internes « traversantes » se connectant aux voies périphériques de la manière suivante :

- rue du Levant : seule une entrée sur la zone est autorisée (sens unique) depuis cette rue pour une voie de desserte interne. Aucun accès direct des futures constructions sur cette rue ne sera autorisé.
- chemin des Mottes : sera admis sur cette voie au maximum un débouché pour une voie de desserte interne pouvant être à double sens. Aucun accès direct des futures constructions sur cette voie ne sera autorisé.
- chemin de Rochas : un ou deux débouchés pour des voies de desserte interne pouvant être à double-sens seront possibles sur ce chemin.

#### ▪ Cheminements pour mode doux

Les déplacements en modes doux devront être prévus à l'intérieur de l'opération soit en parallèle des voies véhicules soit dans le cadre de voies partagées (où la vitesse est limitée), vers les voies périphériques au Nord et à l'Ouest en particulier.

## 2.2.2 Orientation : constructions

### ▪ Typologie de logements

Compte-tenu de l'environnement pavillonnaire et de la position relativement dominante du terrain du fait de la topographie, la hauteur des constructions est limitée à du R+1 dans l'ensemble de la zone.

Des formes urbaines variées sont cependant attendues avec :

- de l'habitat individuel pur, notamment le long de la rue du Levant ;
- de l'habitat individuel groupé de type maisons de rue et/ou habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes au sein d'une même bâtisse) ou en petit collectif ;
- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le sens du faitage principal devra être parallèle ou perpendiculaire aux voies internes de l'opération.

### 3- OAP n°3 : Quartier Verchères

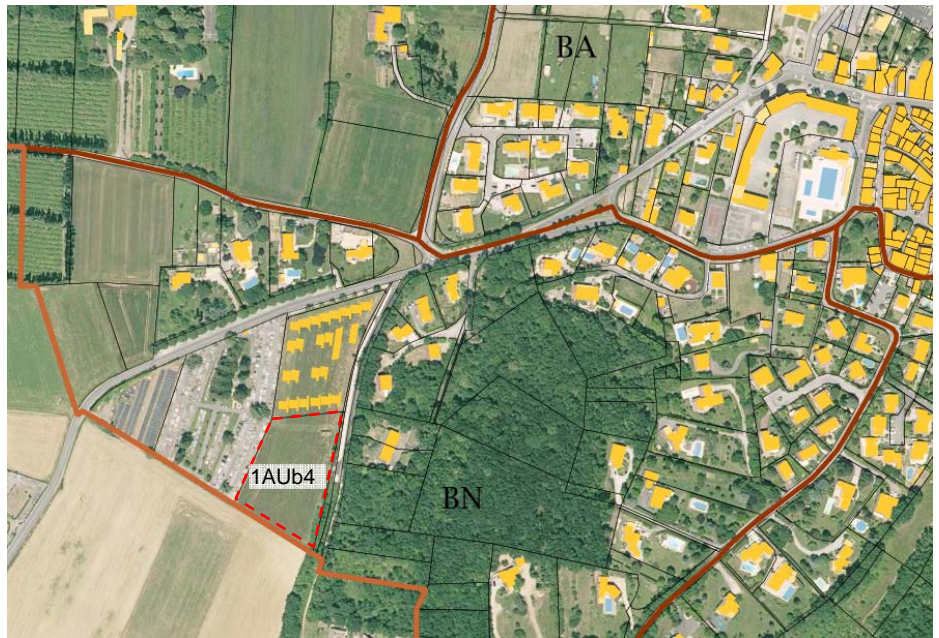
#### 3.1 Description générale

Le quartier Verchères est situé au Sud-Ouest du Bourg.

La zone à urbaniser 1AUb4 est située au sud d'un quartier d'habitat récent, entre un coteau habité et boisé à l'Est et le cimetière à l'Ouest. Elle est desservie par le chemin du Tacot, qui dessert également le terrain récemment urbanisé au Nord.

La limite sud de la zone correspond à la limite entre les communes de Beaumont-les-Valence et de Montéléger.

La zone 1AUb4 représente 0,6 ha.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Proposer un habitat en adéquation avec la localisation du site et son environnement,

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

#### 3.2 Orientations d'aménagement

> *Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

*La zone 1AUb4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

> **Nombre de logements attendus**

16 logements sont attendus sur cette zone.

> *Rappel « secteurs mixité sociale » :*

*La zone 1AUb4 est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 60% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

### Schéma illustrant les principes d'aménagement



#### 3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

##### ▪ Accès

La zone 1AUb4 est desservie par le chemin du Tacot, qui débouche sur la RD 502 au Nord.

##### ▪ Cheminements pour mode doux

Les déplacements en modes doux devront être prévus à l'intérieur de l'opération soit en parallèle des voies véhicules soit dans le cadre de voies partagées (où la vitesse est limitée), vers le chemin du Tacot.

#### 3.2.2 Orientation : paysage - environnement

> La limite Ouest de l'opération doit être constituée d'une haie arborée composée d'essences diversifiées afin de créer un espace tampon vis-à-vis du cimetière.

> La limite sud de l'opération, en contact avec un espace agricole, devra être traitée de manière qualitative et végétalisée : aucune construction ni mur de clôture ne peut s'implanter sur la limite Sud de la zone. S'il s'agit d'espaces privés, la clôture devra être constituée d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales mélangées. S'il s'agit d'un espace collectif (gestion des eaux pluviales ou autres), il devra s'agir d'un espace végétalisé : plantations mélangées avec essences basses et essences arbustives.

### 3.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Compte-tenu de l'environnement bâti et naturel, la hauteur des constructions est limitée à du R+1 dans l'ensemble de la zone.

Des formes urbaines de type villas accolées ou habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes au sein d'une même bâtisse) sont principalement attendues.

Les façades principaux seront orientés Ouest-Est, de manière à implanter les ouvertures principales vers le Sud.

## **4- OAP n°4 : Mutation d'un tènement Chemin des Chirons**

### **4.1 Description générale**

Il s'agit d'un tènement situé entre le chemin des Chirons à l'Ouest et la D 538a à l'Est, dans la partie Nord du Bourg.

Ce tènement à vocation d'activité dans le PLU de 2013, est intégré en zone UD à vocation principale d'habitat, afin de permettre sa mutation pour l'habitat, suite à la cessation d'activités de l'entreprise qui l'occupait.

Le secteur concerné de la zone UD représente 0,65 ha.



### **4.2 Orientations d'aménagement**

#### **> Nombre de logements attendus**

17 logements sont attendus sur ce secteur, sauf si une partie du tènement était utilisée pour l'implantation d'une activité de services. Dans ce cas, le nombre de logements sera minoré.

#### **> Rappel « secteurs mixité sociale » :**

*Le tènement est concerné par un secteur délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 100% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

#### **4.2.1 Orientation : voiries et déplacements**

##### **▪ Accès**

Le secteur sera desservi par une voie interne débouchant sur le chemin des Chirons à l'Ouest. Les accès véhicules sont interdits sur la RD 538a.

##### **▪ Cheminements pour mode doux**

Les déplacements en modes doux devront être prévus à l'intérieur de l'opération, vers la rue des Chirons et la D 538a.

#### **4.2.2 Orientation : paysage - environnement**

Les haies existantes seront conservées au maximum.

Le sens de faitage principal des constructions sera orienté perpendiculairement (à plus ou moins 10° près) à la RD538a.

#### 4.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

La hauteur des constructions est limitée à R+1 dans l'ensemble de la zone.

Des formes urbaines de type villas accolées ou intermédiaires sont principalement attendues.

#### Schéma illustrant les principes d'aménagement



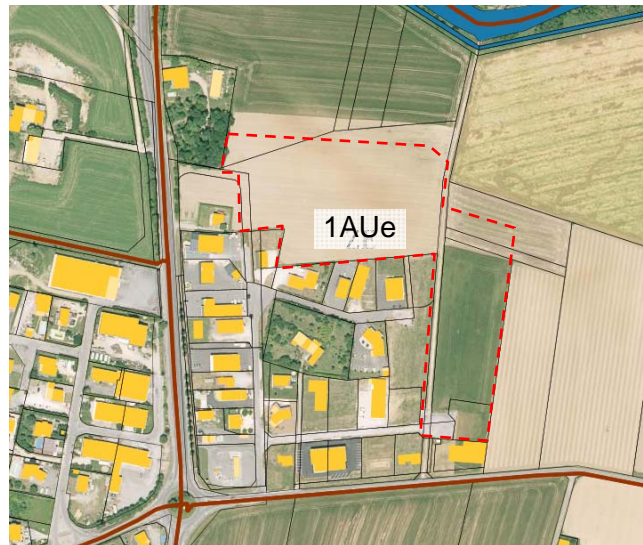
## 5- OAP n°5 : Zone à vocation d'activités économiques Sirius

### 5.1 Description générale

Une zone communale d'activités a été aménagée en plusieurs tranches à l'entrée Nord-Est du Bourg. La zone à urbaniser 1AUe correspond à l'extension vers l'Est et vers le Nord de cette zone d'activités qui devient intercommunale. A l'ouest et au nord de la zone 1AUe s'étendent des espaces agricoles.

La zone 1AUe est desservie par l'allée René Higonnet.

La zone 1AUe représente 3,4 ha au total.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

#### Enjeux :

- Aménager l'extension de la zone d'activités en s'appuyant sur les dessertes en impasse existantes.
- Soigner le traitement des limites avec les espaces agricoles et habités.

Vocation : La zone 1AUe est réservée aux activités économiques (artisanat, industrie, bureaux,...).

### 5.2 Orientations d'aménagement

*Condition d'ouverture à l'urbanisation : l'urbanisation de la zone 1AUe peut être engagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.*

#### 5.2.1 *Orientation : voiries et déplacements*

##### ▪ Accès

La partie Est de la zone 1AUe sera desservie par une voie de desserte interne connectée aux allées R. Higonnet et Marc Seguin et la partie Nord par une voir prolongeant l'allée M. Seguin.

Un accès depuis la RD538a vers la partie Ouest de la zone permettra l'accès des véhicules de secours uniquement.

### 5.2.2 Orientation : paysage - environnement

Les limites de la zone 1AUe avec la zone agricole (au nord et à l'est) et avec les habitations (au nord-ouest) seront traitées de manière qualitative et harmonisée :

- grillage simple de couleur grise ou verte, impérativement doublé d'une haie arbustive d'essences mélangées pouvant comprendre des arbres de moyen développement ou d'un espace engazonné et fleuri avec des espèces buissonnantes.

#### Schéma illustrant les principes d'aménagement

