



Plan Local d'Urbanisme



BÉ SAYES

(26300)

Prescription : 18/06/2014

Arrêt : 23/11/2016

Approbation : 30/08/2017

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 - Site : www.beaur.fr

5.14.134
Août
2017

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.

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

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 : Zone AUo1 (ouest)	3
2-	OAP n°2 : Zones Udh, AUo2, AUo3 et AUo4 (nord)	5
3-	OAP n°3 : zone AUf (Est)	8
4-	OAP n°4 : zone UM	10

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser du PLU.

Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au site et répondant aux besoins en matière de diversification de l'habitat et d'utilisation économe de l'espace.

1- OAP¹ n°1 : Zone AUo1 (ouest)

1.1 Description générale

Cette zone d'environ 6.800 m² se situe à l'Ouest du centre village, en continuité de secteurs en cours d'urbanisation. Elle est longée à l'Ouest par le chemin de Perpeca qui rejoint la RD101 au sud.



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

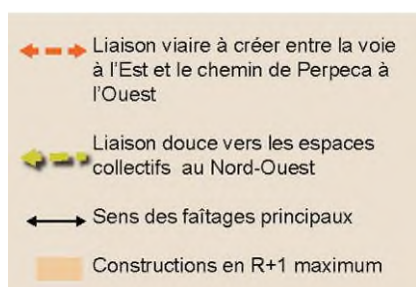
Enjeux :

- Proposer un habitat individuel pur ou groupé.
- Assurer la desserte piétonne vers les espaces collectifs au Nord-Est (dont les jardins familiaux), eux-mêmes reliés par une liaison douce au centre village.
- Assurer la continuité de la desserte entre le chemin de Perpeca et les opérations en cours à l'Est.

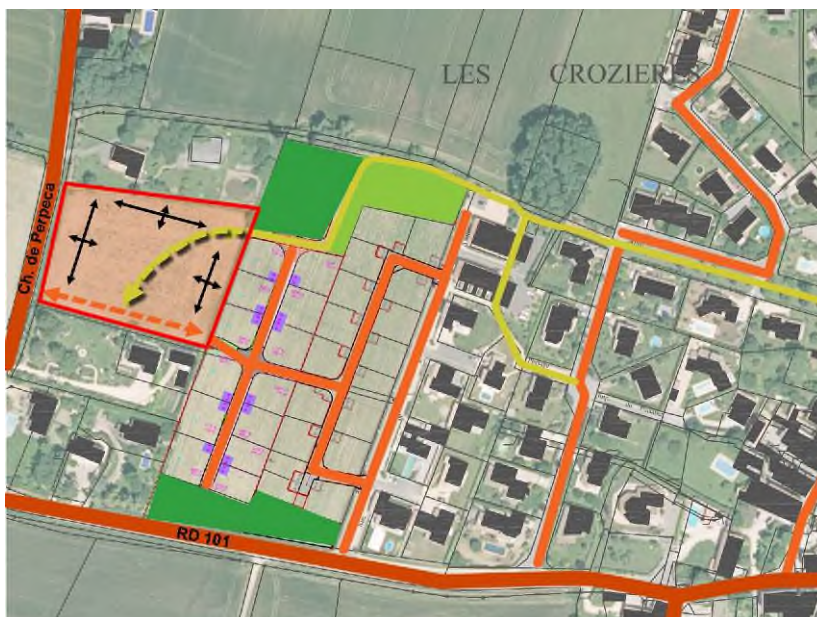
Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



La position de la liaison douce est indicative.



1.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.1 Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **environ 10 logements, sous forme de logements individuels purs ou groupés.**

1.2.2 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

La desserte principale devra assurer la liaison entre l'opération à l'Est et le chemin de Perpeca à l'Ouest, selon l'emplacement réservé n°6.

- Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux vers les espaces collectifs au Nord Est devra être prévu.

1.2.3 Orientation : paysage - environnement

Les constructions devront présenter un aspect harmonisé dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures de même style et coloris harmonisés, coloris et type des façades harmonisés, même si des coloris différents sont possibles. Éviter les éléments architecturaux trop disparates d'une construction à l'autre.

1.2.4 Orientation : constructions

- Typologie de logements

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, pour des logements individuels purs ou groupés.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de façade :

Les bâtiments devront respecter le sens des façades indiqués sur le schéma des orientations d'aménagement.

2- OAP n°2 : Zones Udh, AUo2, AUo3 et AUo4 (nord)

2.1 Description générale :

Ces zones sont situées au nord du village, en continuité de secteurs déjà urbanisés.

Elles représentent 1,9 ha au total, dont 7.000 m² pour la zone AUo2 et la partie de zone Udh située dans son prolongement, 7.000 m² pour la zone AUo3 et 5000m² pour la zone AUo4.

Sur la zone Udh est implanté un ancien hangar métallique qui a vocation à être démoli.



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

Enjeux :

- Structurer l'entrée du village sur la route de Bourg-de-Péage (RD102) ;
- Créer une liaison douce qui permette aux piétons et cycles de rejoindre le centre village en évitant le carrefour entre les RD 102 et 302 ;
- Proposer un habitat diversifié à proximité du centre village.

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

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



La position des différentes liaisons à créer est indicative.



2.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : chaque zone AUo devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2.1 Orientation : logements attendus

Zone AUo2 : ce secteur devra accueillir des logements de type collectif et/ou intermédiaire en R+2 au maximum pour la partie Est. A l'Ouest, en continuité de la zone pavillonnaire, sont attendus des logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1 au maximum.

Partie en Udh : elle devra accueillir des logements collectifs en R+2 au maximum.

Au total, au moins 20 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur (AUo2 + Udh).

Zone AUo3 : ce secteur devra accueillir des logements collectifs ou intermédiaires en R+1, ainsi que des logements individuels. **Au total, au moins 14 logements sont attendus sur la zone AUo3.**

La zone AUo4, devra accueillir **au moins 5 logements individuels.**

2.2.2 Orientation : voiries et déplacements

- Accès à l'opération

Aucun accès direct des logements individuels sur les RD102, RD302, ni sur la rue du Stade ne sera autorisé.

La zone AUo3 sera desservie par une voie traversante entre la RD102 et la rue du Stade, qui sera conçue de manière à limiter la vitesse (voie sinueuse ou autres moyens...).

La zone AUo4 sera desservie à partir d'un accès unique sur la RD302.

- Cheminements pour mode doux

Zone AUo3 : le long de la bordure Ouest de la zone devra être prévue une liaison piétonne et cycle, accompagnée d'une végétation arbustive.

Zone AUo2 : une liaison douce entre la rue du Stade et le cheminement public existant au sud devra être réalisée.

2.2.3 Orientation : paysage - environnement

Pour chaque zone, les constructions individuelles devront présenter un aspect harmonisé dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures de même style et coloris harmonisés, coloris et type des façades harmonisés, même si des coloris différents sont possibles. Éviter les éléments architecturaux trop disparates d'une construction à l'autre.

Les bâtiments seront orientés en parallèle ou perpendiculairement :

- à la rue du Stade pour la zone AUo3:
- à la RD 302 (route des Bernards) pour la zone AUo4.

Dans les zones AUo2 et Udh, ils seront préférentiellement orientés perpendiculairement à la rue du Stade.

Les bâtiments présenteront des volumes compacts et simples.

3- OAP n°3 : zone AUf (Est)

3.1 Description générale :

Cette zone de 1,2 ha environ se situe à l'Est du village, à l'interface entre plusieurs secteurs urbanisés. Dans la partie Sud-Ouest de la zone est implanté un ancien hangar métallique qui a vocation à être démoli.



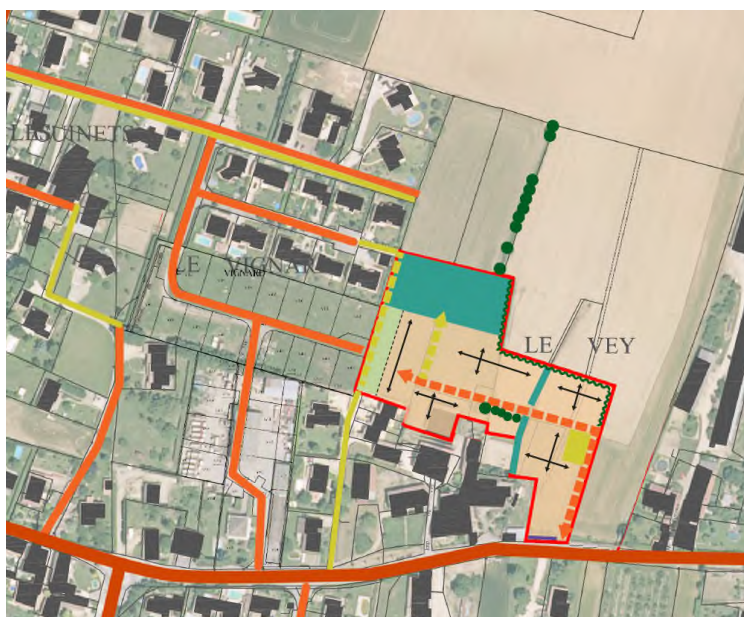
Ouverture à l'urbanisation : cette zone est une zone à urbaniser « fermée » qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU et une fois que les réseaux publics nécessaires auront été programmés.

Enjeux :

- Améliorer la desserte de secteurs à l'arrière de la RD101 ;
- Créer des liaisons douces vers le centre village ;
- Gérer les eaux du Baraban non déjà canalisées.

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

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



3.2 Orientations d'aménagement :

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès à l'opération

Aucun accès direct des logements individuels sur la RD101 ne sera autorisé.

La zone AUf sera desservie par une voie à créer à partir de la RD 101, selon le principe de l'emplacement réservé n°5.

- Cheminements pour mode doux

Des liaisons douces vers les quartiers à l'Ouest devront être prévues selon les principes présentés dans le schéma.

3.2.2 Orientation : paysage - environnement

La partie nord de la zone (1500 m²) est réservée à la réalisation d'un espace vert assurant la gestion des eaux du Baraban, dont le surplus non canalisé se déverse ici après certains épisodes pluvieux. L'objectif est de limiter l'impact de ces déversements ponctuels sur le quartier à l'Est.

Les arbres existants devront être préservés au maximum et une haie végétale diversifiée composée d'espèces arbustives et arborées sera réalisée en limite avec les espaces agricoles au Nord.

Les bâtiments seront orientés en parallèle ou perpendiculairement à la voie de desserte interne

Ils présenteront des volumes compacts et simples.

3.2.3 Orientation : logements attendus

Cette zone devra accueillir des logements de type individuel pur et groupé et/ou intermédiaire en R+1 au maximum

Au total, au moins 16 logements sont attendus sur la zone AUf (1,05 ha urbanisables hors parc au nord).

4- OAP n°4 : zone UM

4.1 Description générale :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation médico-sociale située à l'entrée Est du village : un EHPAD y est implanté et un projet de pôle médical est à l'étude.

La zone UM représente 2,6 ha dont la moitié est occupée par l'EHPAD.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'équipements collectifs à vocation médico-sociale. L'habitat y est autorisé mais uniquement en lien avec ces équipements (logements des salariés ou conjoints des résidents par exemple).

4.2 Orientations d'aménagement :

4.2.1 Orientation : accès

Aucun accès direct sur la RD101 ne sera autorisé. Les accès à la zone UM doivent se faire à partir du chemin de la Panetière à l'Ouest.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

Les limites Est et Sud seront végétalisées.

4.2.3 Orientation : logements

Cette zone étant une zone à vocation médico-sociale, les logements n'y sont admis que s'ils sont liés aux équipements médico-sociaux et dans la limite de 10 logements au maximum : ces logements seront de type studio ou T1.

