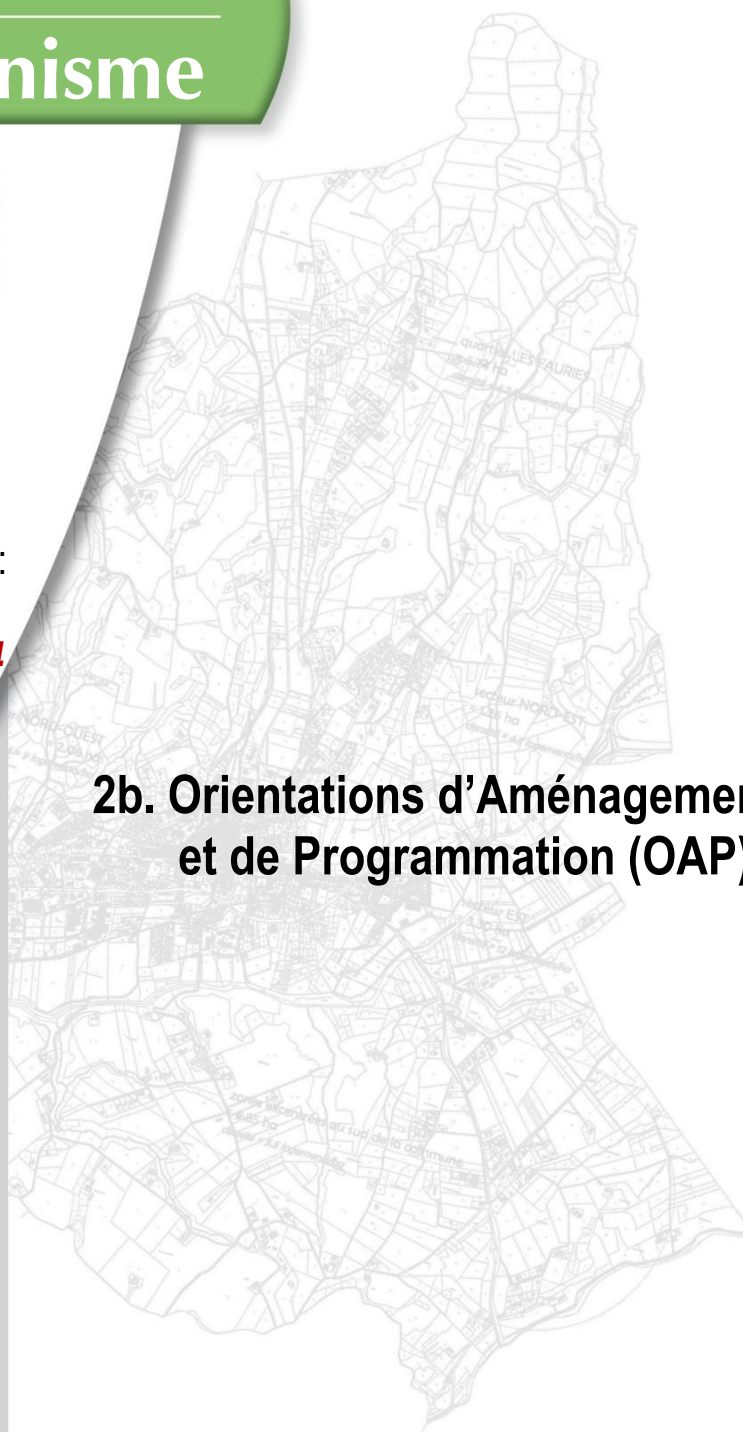




Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 19/11/2014
Arrêt : 20/02/2018
Approbation : 25/09/2018
Modification 1 (simplifiée) :
04/05/2021
Modification 2 : 26/03/2024



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

5.22.117

Mars
2024

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 : Secteurs AUo et UD à l'ouest du bourg : <i>Gonnets – Maréchaux</i>	3
2-	OAP n°2 : Secteur de la zone UB, à l'entrée Sud du bourg	12
3-	OAP n°3 : Secteur de la zone UA, place de la Mairie	14
4-	OAP n°4 : Secteur de la zone UD, quartier de Treigneux	16
5-	OAP n°5 : Zone AUoi	18

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent :

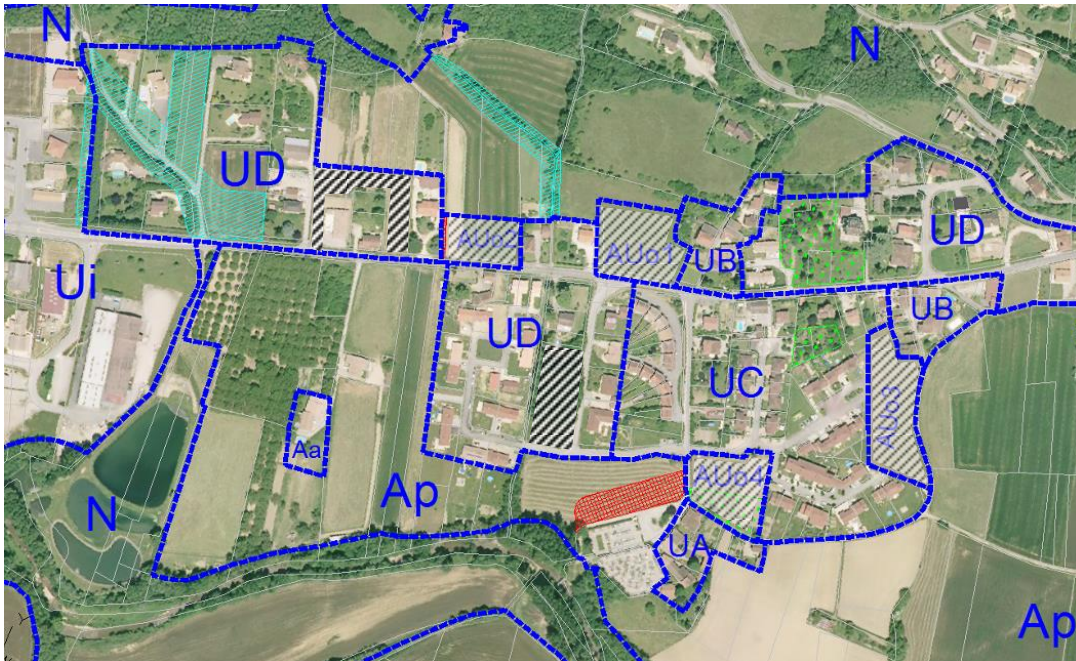
- les zones à urbaniser. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations exprimées dans le P.A.D.D. et notamment à favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions, à organiser et structurer le développement urbain, qui concerne des entrées de villes (ouest et sud) ;
- certains secteurs de la zone urbaine, pour des motifs de bonne intégration architecturale et paysagère et de diversification des formes urbaines.

1- OAP¹ n°1 : Secteurs AUo et UD à l'ouest du bourg : Gonnets – Maréchaux

1.1 Description générale

Les quartiers des Gonnets et des Maréchaux sont situés de part et d'autre de la RD51, à l'Ouest du centre bourg. Ils sont déjà en partie urbanisés, mais de manière discontinue. Ainsi, plusieurs secteurs restent à urbaniser, qui sont, soit classés en zone à urbaniser (AUo1 à AUo4), soit sont inclus au sein de zones urbaines (UD).

Sont donc concernés par ces orientations d'aménagement les 4 zones à urbaniser (AUo) de ce quartier, ainsi que deux tènements non bâtis de la zone UD (secteurs hachurés sur la carte ci-dessous).



1.2 Principes d'aménagement du quartier

Enjeux :

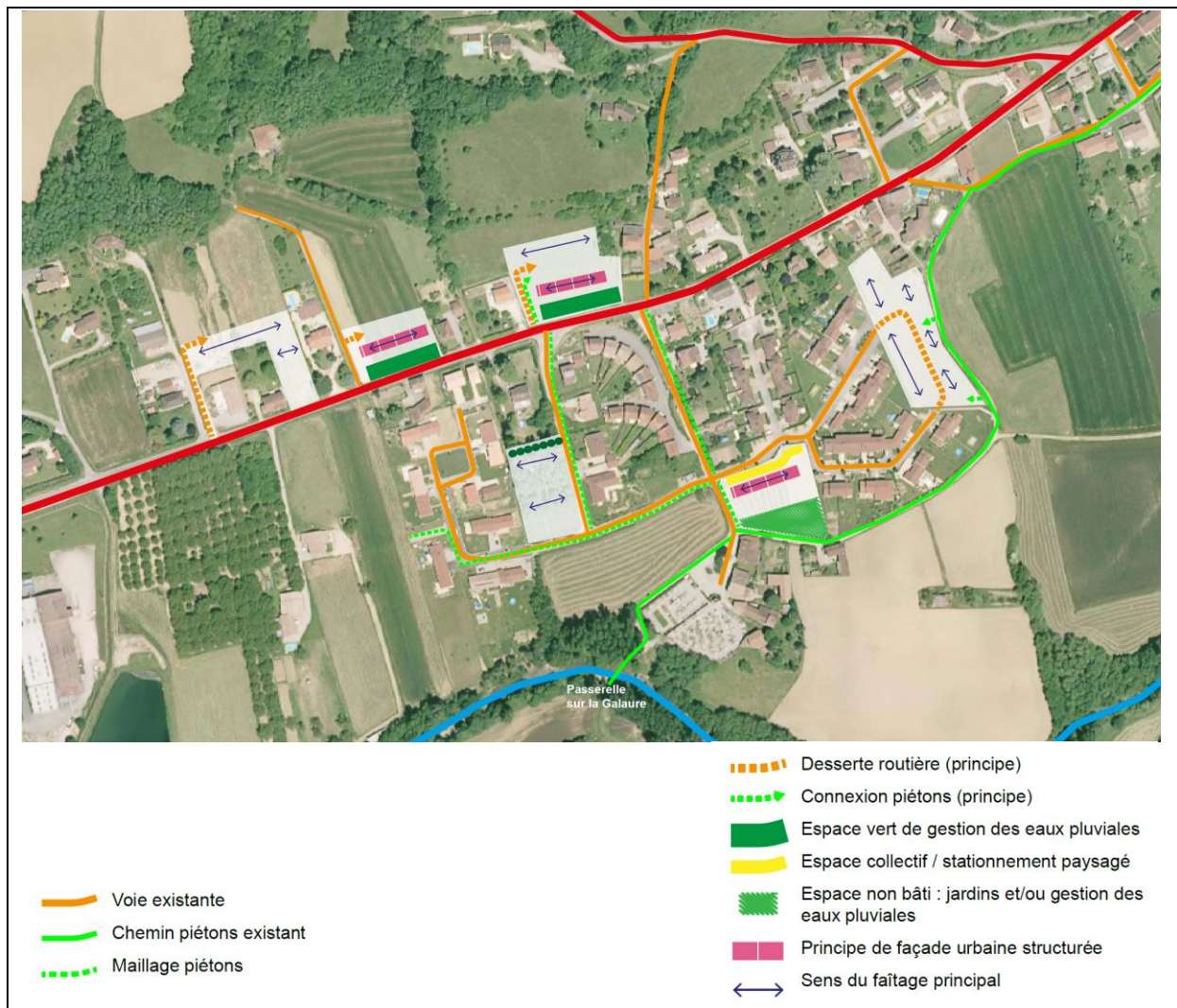
- Traiter l'entrée de ville Ouest et limiter les nouvelles sorties sur la RD51 ;
- Urbaniser 6 secteurs dispersés, en les greffant sur le tissu urbain existant et en proposant une certaine cohérence architecturale, dans ce quartier proche du cimetière qui abrite le tombeau du facteur Cheval, monument historique ;
- Mailler les liaisons douces vers le centre bourg et vers la Galaure ;
- Diversifier les formes urbaines en harmonie avec le tissu urbain existant ;

Vocation :

Les zones AUo et les secteurs de la zone UD ont une vocation principale d'habitat.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'organisation à l'échelle du quartier :



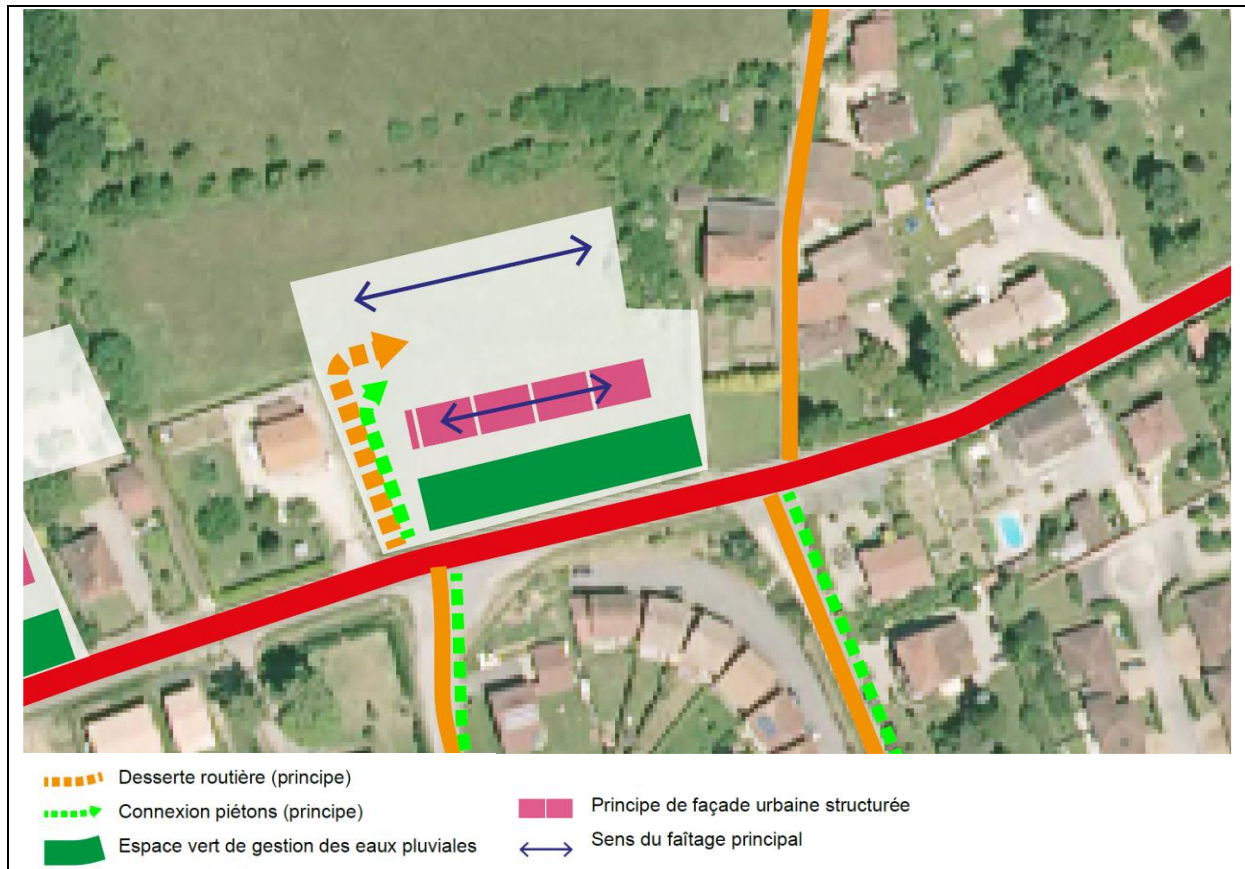
Les limites des opérations devront être traitées de manière qualitative et harmonisée à l'échelle de chaque secteur.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du quartier respectant les typologies de l'habitat traditionnel local : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux superflus ou disparates selon les constructions. Le style néo-provençal en rupture avec le bâti traditionnel est notamment interdit.

1.3 Orientations d'aménagement zone AUo1

Zone de 4400 m², située au nord de la RD51.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- Au minimum 12 logements de type collectif.
- Bâtiments en R+2 au maximum.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Desserte unique depuis la RD51 à positionner en face du carrefour existant.
- Au moins une connexion piétonne vers la RD51.

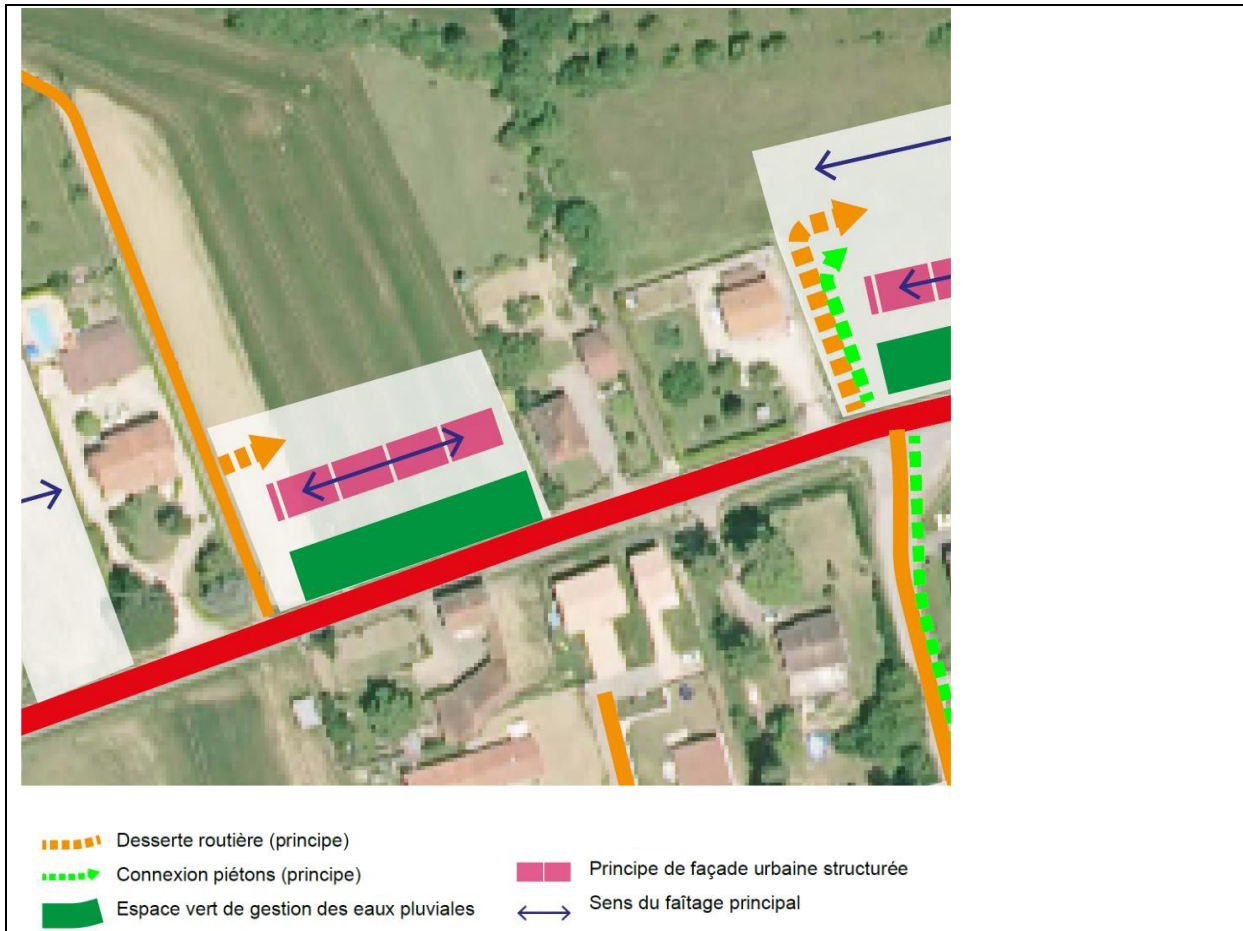
▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Principe de façade urbaine en recul vis-à-vis de la RD51, avec espace vert de gestion des eaux pluviales à l'avant.
- Bâtiments implantés au Nord des parcelles et terrasses ou jardins au Sud, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

1.4 Orientations d'aménagement zone AUo2

Zone de 2400 m² utiles (hors RD51 et ER7), située au nord de la RD51.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et après élargissement du chemin des Valois à l'Ouest de la zone (cet élargissement fait l'objet d'un emplacement réservé).



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- 4 - 5 logements de types intermédiaire ou groupé et individuel.
- Bâtiments en R+1 au maximum.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Desserte depuis le chemin des Valois.
- Au moins 1 connexion piétonne vers le chemin des Valois ou la RD51.

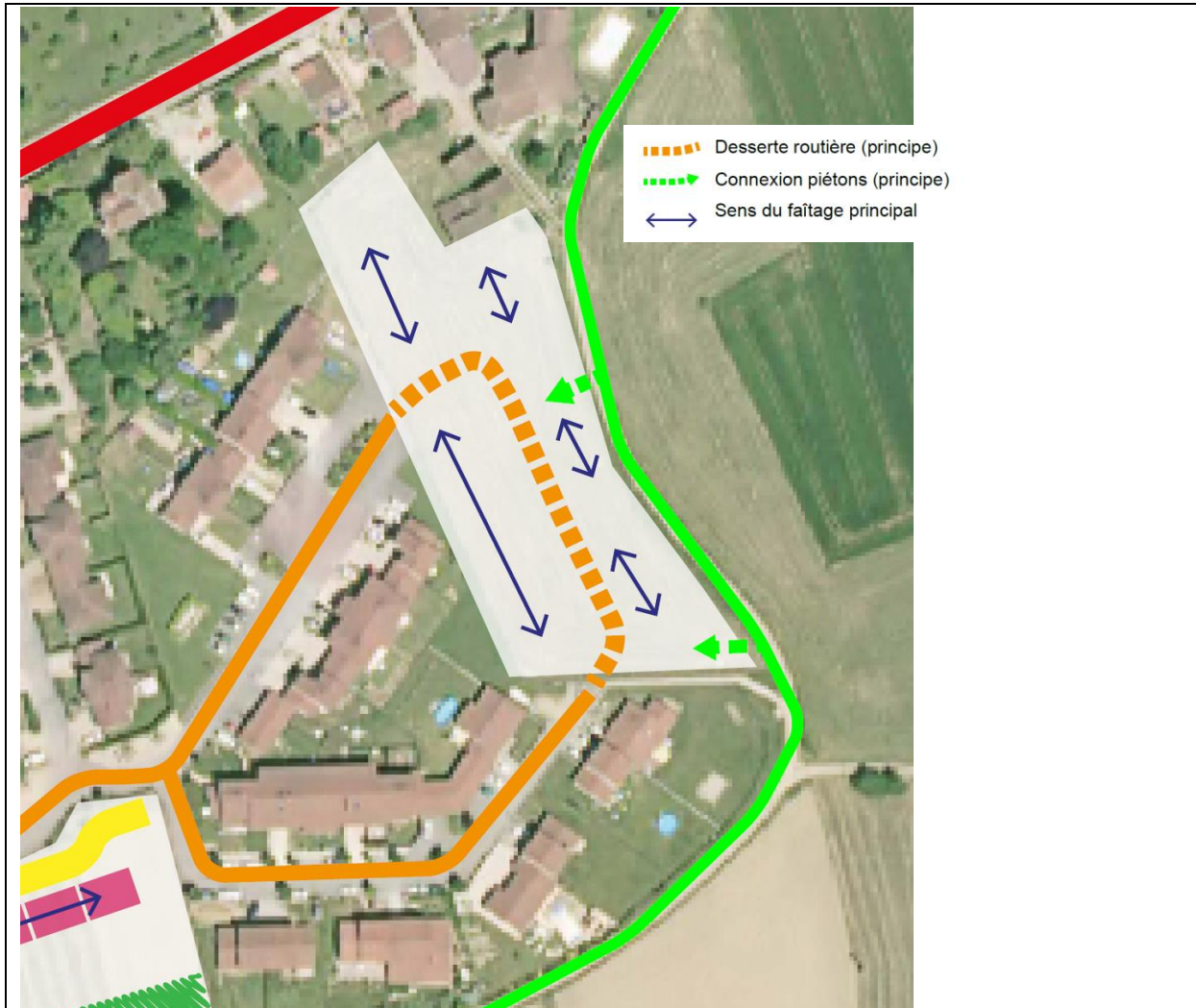
▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Principe de façade urbaine en recul vis-à-vis de la RD51, avec espace vert de gestion des eaux pluviales à l'avant ;
- Bâtiments implantés au Nord des parcelles et terrasses ou jardins au Sud, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

1.5 Orientations d'aménagement zone AUo3

Zone de 5200 m², située entre un secteur d'habitat et la plaine agricole, au sud de la RD51.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- 12 logements environ, de types individuel groupé et/ou intermédiaire et individuel.
- Bâtiments en Rez-de-Chaussée ou Rez-de-Jardin au maximum dans la partie Est de la zone.
- Bâtiments en R+1 au maximum dans la partie Ouest de la zone.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Desserte en boucle à partir des 2 voies existantes au Sud et à l'Ouest.
- Au moins 2 connexions piétonnes vers le chemin à l'Est.

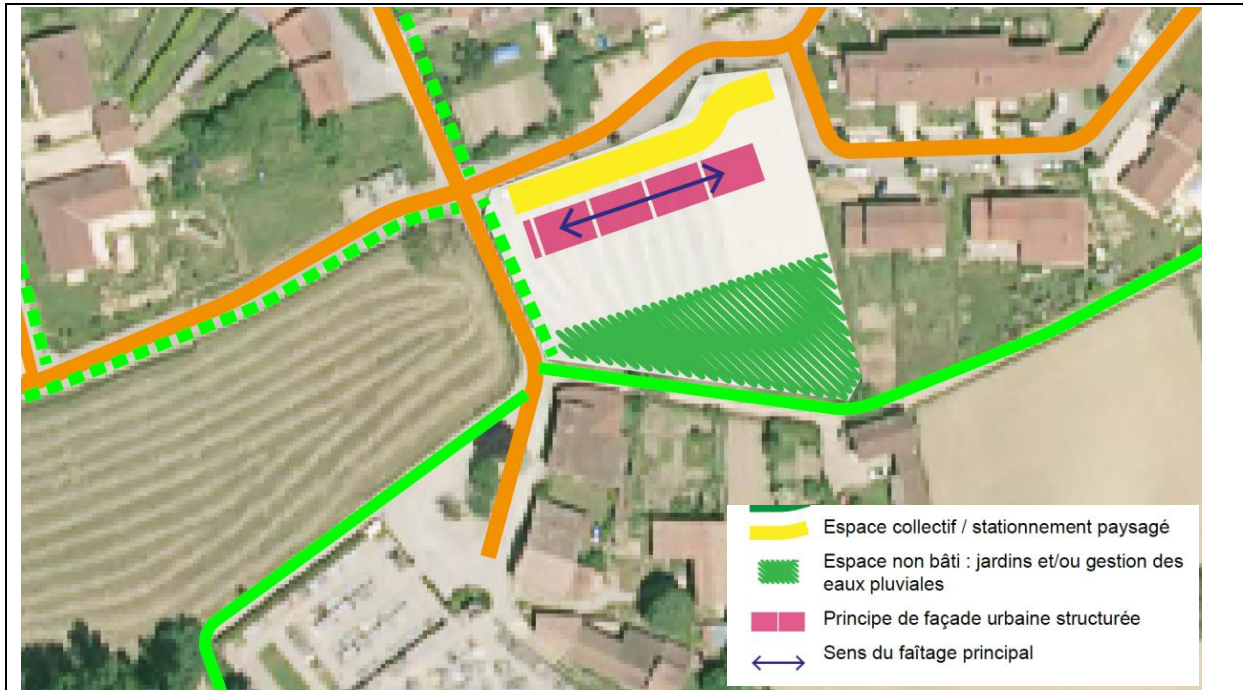
▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Bâtiments implantés à l'Ouest des parcelles et terrasses ou jardins à l'Est, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Conserver des percées visuelles vers la plaine agricole et la Galaure à l'Est.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.
- Traitement végétalisé de la limite Est de l'opération.

1.6 Orientations d'aménagement zone AUo4

Zone de 2400 m² utiles, située entre le quartier de l'ancienne église et un secteur d'habitat, au sud de la RD51.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUo ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- 8 logements de types individuel groupé et/ou intermédiaire et/ou petit collectif.
- Bâtiments en R+1 au maximum.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

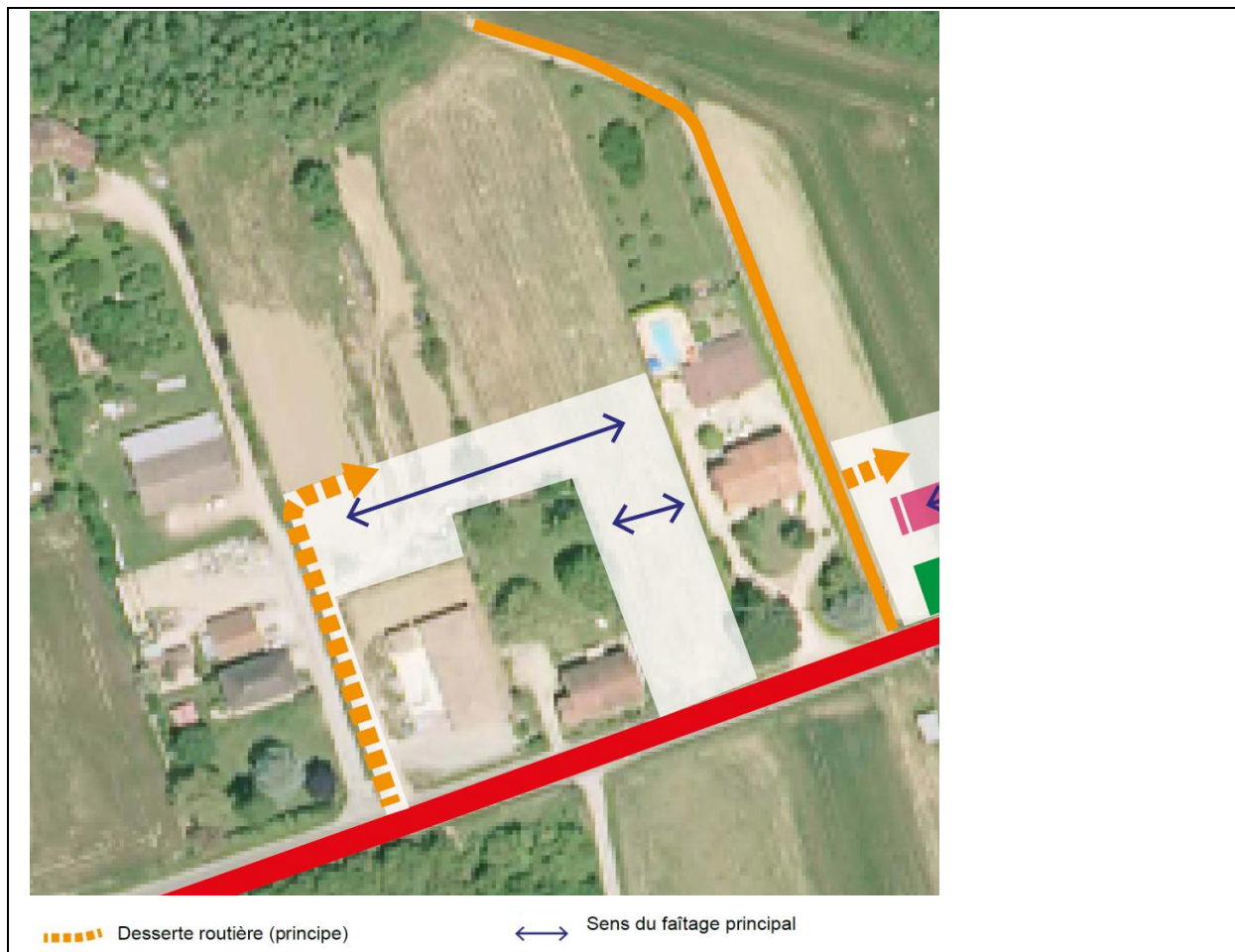
- Desserte par un espace collectif / stationnement au Nord.
- Desserte secondaire ou individuelle possible depuis la voie à l'Ouest.
- Au moins une connexion piétonne vers le chemin au Sud.

▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Principe de façade urbaine en recul sur la voie au nord, avec espace collectif/stationnements paysager à l'avant.
- Bâtiments implantés au Nord des parcelles et terrasses ou jardins au Sud, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.
- Toute la partie Sud de l'opération est protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et doit rester non bâtie et végétalisée au maximum : jardins, espaces verts de gestion des eaux pluviales, ce qui permettra en outre de conserver une coupure verte avec le quartier de l'ancienne Église.

1.7 Orientations d'aménagement d'un secteur de la zone UD (au nord de la RD51)

Secteur de 3300 m² utiles, située au nord de la RD51.



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- 3 - 4 logements de type individuel.
- Bâtiments en R+1 au maximum.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Desserte unique depuis l'accès existant sur la RD51 au Sud-Ouest de la zone
- Au moins 1 connexion piétonne vers la RD51.

▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Bâtiments implantés au Nord des parcelles et terrasses ou jardins au Sud, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

1.8 Orientations d'aménagement d'un secteur de la zone UD (au sud de la RD51)

Secteur de 2600 m² environ, situé entre deux secteurs d'habitat, au sud de la RD51.



▪ **Nombre de logements et formes urbaines :**

- 8 logements environ, de types intermédiaire et/ou petit collectif.
- Bâtiments en R+1 au maximum.

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Un ou deux accès depuis les voies périphériques.
- Des connexions piétonnes vers les voies périphériques.

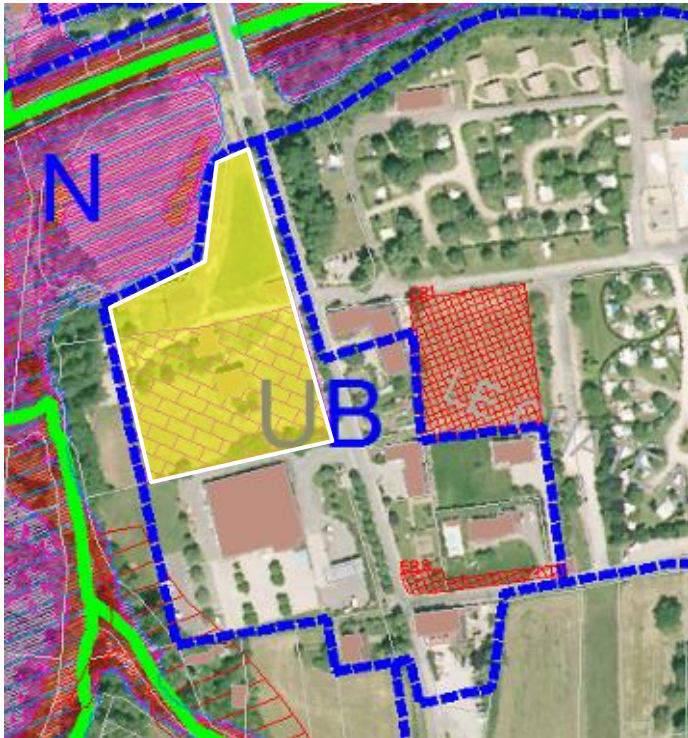
▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Bâtiments implantés au Nord des ilots et terrasses ou jardins au Sud, en respectant le sens de faitage principal indiqué sur le schéma.
- Conserver au moins une rangée des arbres existants au nord du secteur.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

2- OAP n°2 : Secteur de la zone UB, à l'entrée Sud du bourg

2.1 Description générale

Ce secteur se situe à l'entrée Sud du bourg, au nord du supermarché. Quelques bâtiments vétustes et peu qualitatifs sont implantés sur le site, dont l'essentiel n'est pas bâti. Ce site est stratégiquement positionné le long de la RD538, axe le plus circulé et très proche du centre bourg.



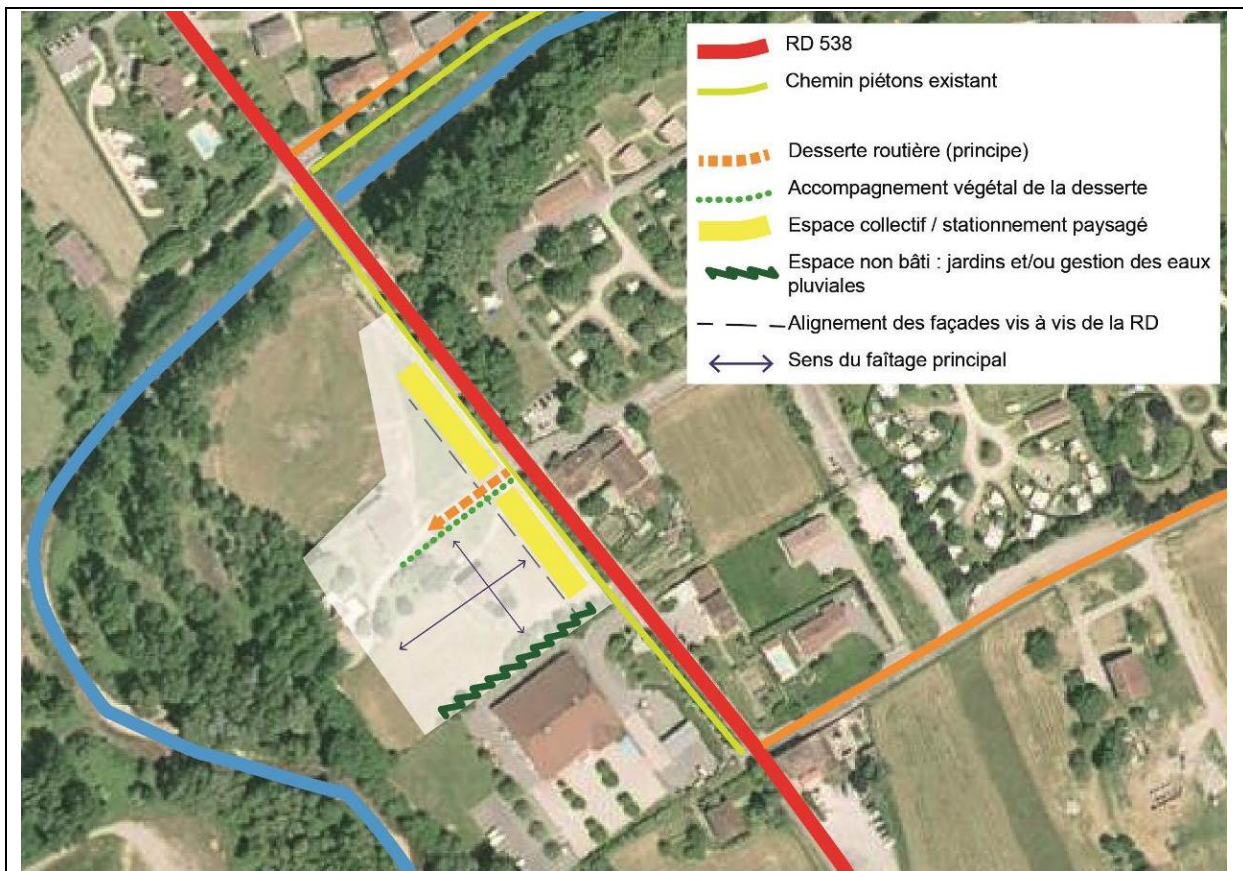
Enjeux :

- Structurer et traiter de manière qualitative cette entrée de ville ;
- Prendre en compte le risque inondation de la Galaure ;
- Développer un secteur mixte : commerces-services et habitat ;

Vocation :

- Le secteur a une vocation de services, de commerces et d'habitat. Sont déjà pressentis sur ce secteur, un projet de maison de santé et de pharmacie.

2.2 Orientations d'aménagement



▪ **Formes urbaines et nombre de logements :**

- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. *Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41 ;*

▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Un seul accès depuis la RD538 pour l'ensemble du secteur.
- Au moins une connexion piétonne vers le cheminement piéton existant le long de la RD51.

▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

La qualité architecturale de l'opération ainsi que l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble bâti dans le paysage urbain.

- Les volumes en façade sur la RD538 seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à cet axe selon le même recul, en dégagant les jardins ou cours au sud ou à l'ouest.
- Les garages seront situés à l'arrière du bâtiment en façade.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

3- OAP n°3 : Secteur de la zone UA, place de la Mairie

3.1 Description générale

Il s'agit d'un tènement bâti (ancien garage) situé à l'angle de la place de la Mairie et de la rue Alice Lardant.



Enjeux :

- Conserver un front bâti qualitatif et harmonisé avec l'existant sur la place de la Mairie ;
- Diversifier l'offre d'habitat avec de l'habitat locatif social ;
- Conserver une ouverture visuelle vers le cœur d'îlot « vert », depuis la rue Lardant ;

3.2 Orientations d'aménagement



Bâti structuré sur la place de la Mairie et à l'angle avec la rue Lardan

Conserver une ouverture visuelle sur le cœur d'îlot

▪ **Formes urbaines et nombre de logements :**

- Bâtiment en R+1 + Combles
- 4 à 6 logements locatifs sociaux, de type intermédiaire et/ou petit collectif.

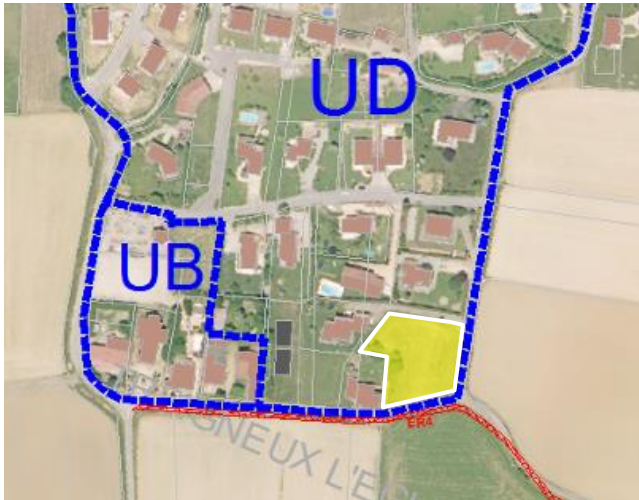
▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Assurer la continuité du front bâti sur la place de la Mairie et à l'angle de la rue Lardant ;
- Conserver une ouverture visuelle sur le cœur d'îlot depuis la rue Lardant.

4- OAP n°4 : Secteur de la zone UD, quartier de Treigneux

4.1 Description générale

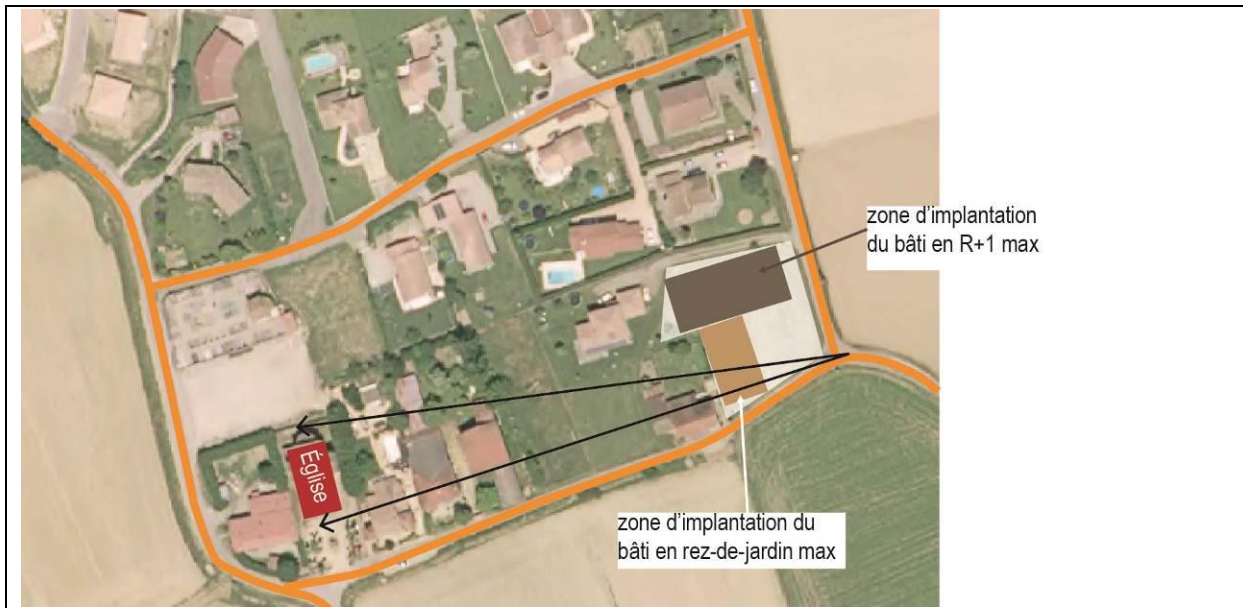
Ce secteur est située à l'entrée Sud-Est du quartier de Treigneux, au carrefour de 2 voies avec une vue sur le clocher de l'église.



Enjeux :

- Organiser l'urbanisation de ce secteur très visible à l'entrée du quartier ;
- Conserver des vues sur le clocher de l'église à l'arrière ;

4.2 Orientations d'aménagement

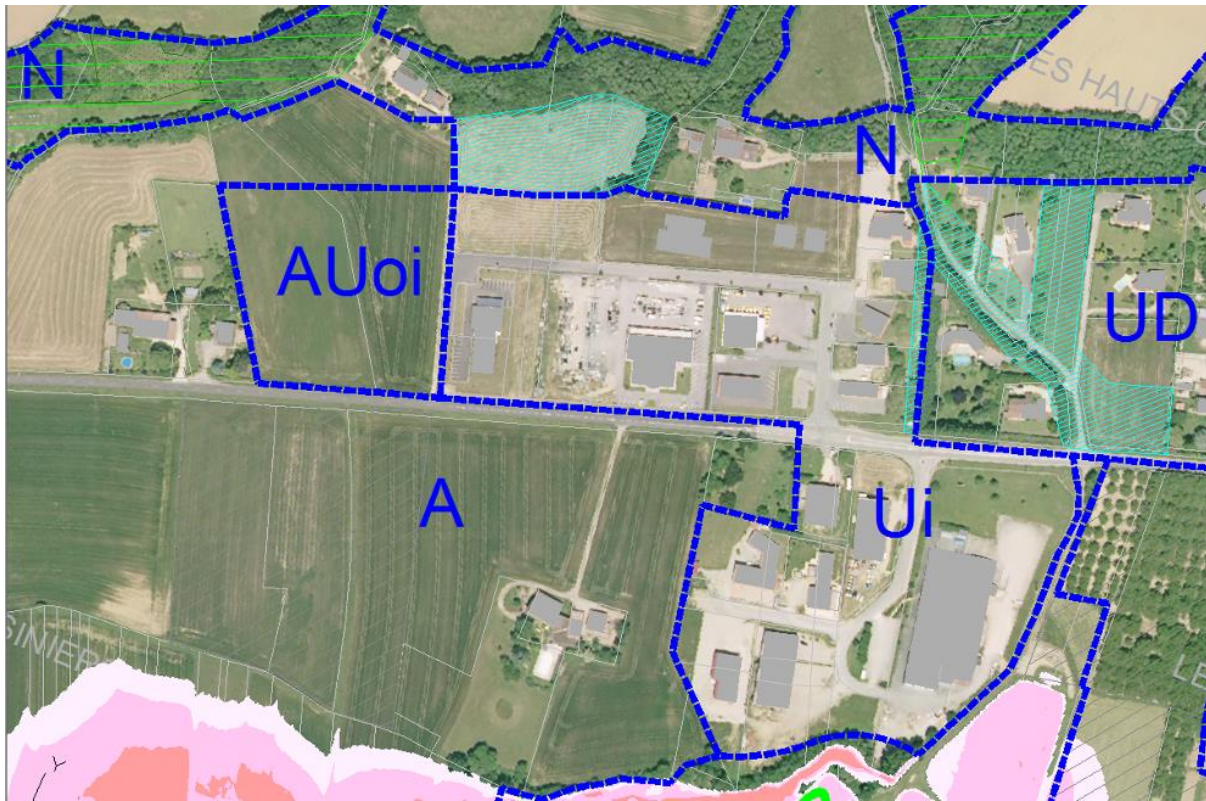


- Bâtiments en R+1 autorisés uniquement dans la partie Nord de la parcelle
- Bâtiments en Rez-de-Jardin ou Rez-de-Chaussée pour la partie sud.
- 2 à 3 logements attendus.

5- OAP n°5 : Zone AUoi

5.1 Description générale

La zone AUoi est la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Elle est située en extension de la zone artisanale des Gonnets (zone Ui), au Nord de la RD51 à l'Ouest du bourg.



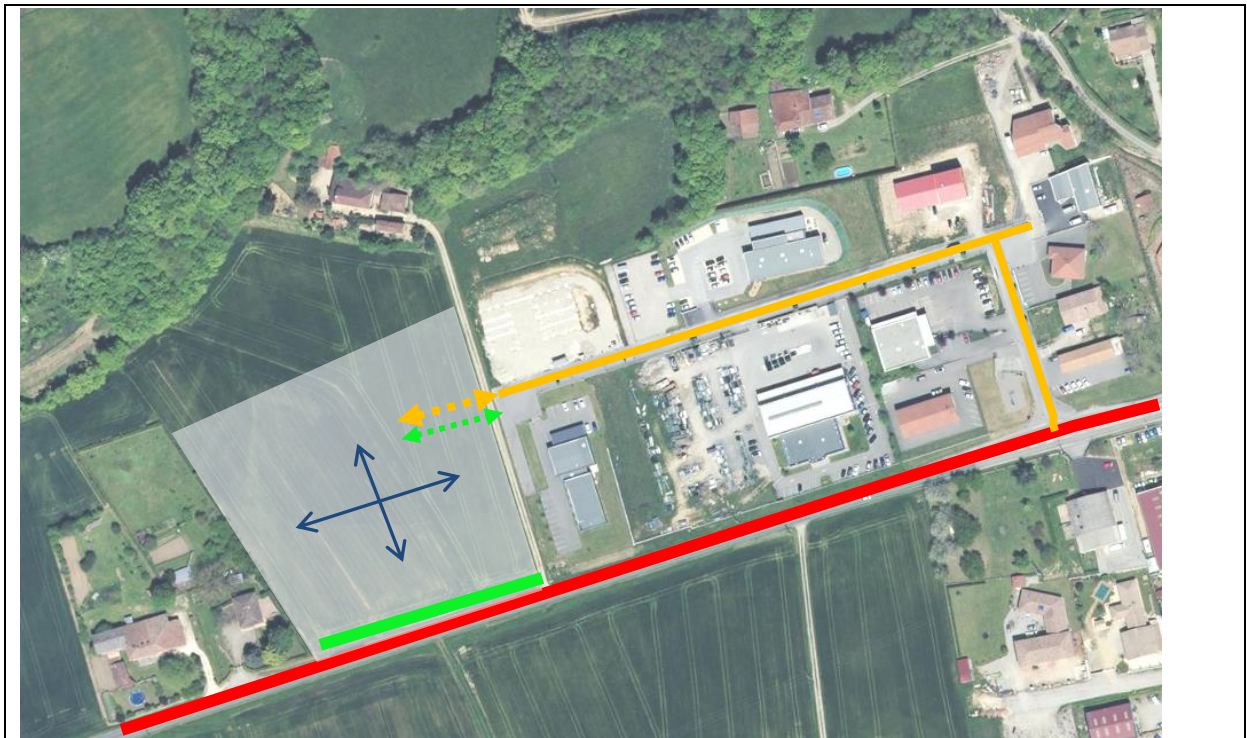
5.2 Orientations d'aménagement







▪ **Accès – desserte – modes doux :**

- Desserte depuis la voie de desserte de la ZA des Gonnets-Nord, à l'Ouest.
- Connexion piétonnes avec le trottoir existant le long de la desserte de la ZA des Gonnets.
- Les accès directs sur la RD51 sont interdits.

▪ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

- Bâtiments implantés parallèlement ou perpendiculairement à la RD51.
- Le long de la RD51 : clôture homogène type grillage ; végétation ou parking planté. Pas de zone de dépôt en façade sur la RD51.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.



-  RD51
-  Voie de desserte existante ZA Gonnets nord
-  Desserte extension ZA
-  Connexion piétonne à assurer
-  Espace à végétaliser le long de la RD51
-  Sens de faitage