

Département de la Drôme



COMMUNE DE MARSANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE 5.4



ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R10004 – ER1- ETU - ME- 1 – 015

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL	R.GIRARD	27/08/2012	Création

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	3
2	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	4
2.1	LA ZONE AUA.....	4
2.2	LA ZONE 1AUA.....	6
2.3	LA ZONE AUAI	9

Table des tableaux, figures et illustrations

FIGURE 1	CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE AUA.....	5
FIGURE 2	CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE AUAI.....	10

1 PREAMBULE

Selon **l'article L.123-1** du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre,

- notamment pour mettre en valeur :
 - l'environnement,
 - les paysages,
 - les entrées de villes et
 - le patrimoine
- pour lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain et
- assurer le développement de la commune.

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

L'article R. 123-3-1 issu du décret du 9 juin 2004 précise que les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

L'article L. 123-5 dispose quant à lui que les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques, c'est-à-dire qu'elles doivent respecter l'esprit des principes d'aménagement définis.

Enfin selon **l'article R. 123-6**, les orientations, au même titre que le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipements des zones à urbaniser (AU) urbanisable pendant la durée du PLU.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

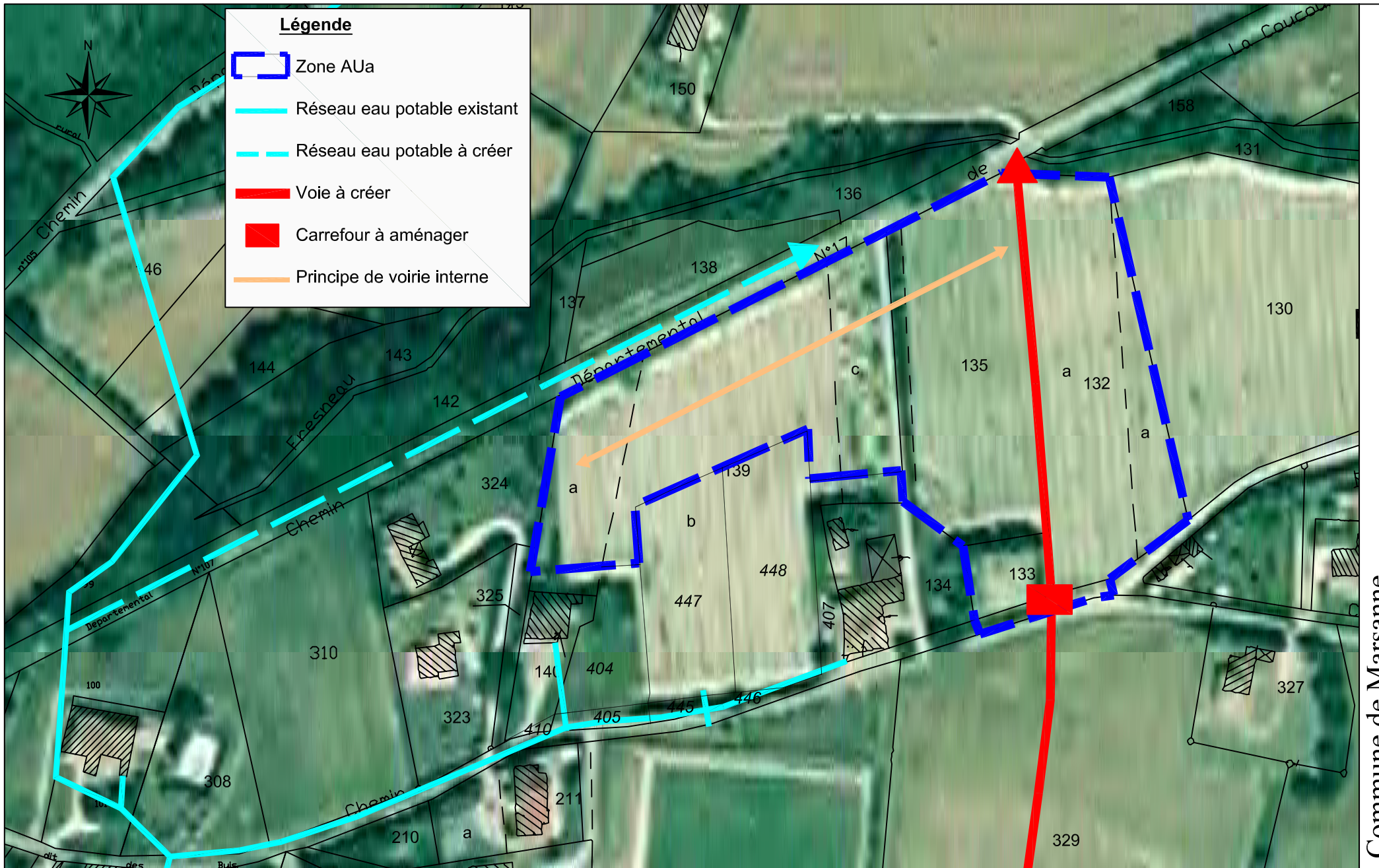
Schéma d'aménagement des zones AU urbanisables pendant la durée du PLU

2.1 LA ZONE AUA

L'aménagement de la zone AUa située à l'Est dans le village impose le prolongement du réseau d'eau potable le long du chemin départemental n° 107. L'assainissement y sera autonome.

Cette zone doit être traversée par une voie transversale – à créer - qui relie le CD n° 134 au CD n° 107. Le carrefour débouchant sur le CD n° 134 devra être aménagé. Pour éviter toute sortie dangereuse sur le CD n° 107, un seul accès sera autorisé sur cette voie ; les constructions seront par ailleurs desservies par une voie interne supplémentaire.

VOIR CARTE CI-APRES : CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE AUA



Commune de Marsanne

EURYECE

cabinet d'études
environnement
urbanisme

Drôme

Z.I. des Bois des Lots
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tel : 04.75.04.78.24 - Fax : 04.75.04.78.29

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUa modifiées

Extrait plan cadastral

Edition du 18 mai 2005

Echelle 1/ 1 700

AR

2.2 LA ZONE 1AUA

Ce secteur se localise en entrée de village Sud-Est au lieu-dit Grangeonne et Chirouze.

La zone est enserrée au Nord par une zone d'habitat de type individuel, au Sud par la RD 57 (Lotissement et cimetière de l'autre côté de la RD), à l'Est par la voie communale n°5 et à l'Ouest par le Stade municipal.

L'accessibilité du site est assurée par la RD 57 au Sud et par la voie communale n°5 à l'Est.

Le site actuel est constitué de terres agricoles non cultivées et de vignes sur la parcelle le long de la RD 57. Les terrains sont en pente, en léger contrebas par rapport à la RD 57 avec un système de terrasses.

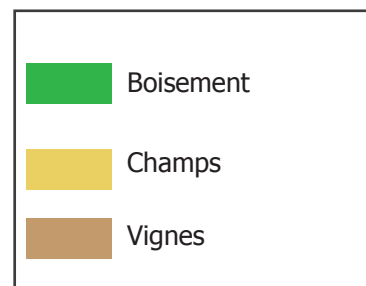
Le secteur bénéficie d'une vue dégagée sur le grand paysage à l'Est sur la montagne d'Esson et la montagne du Poet et au Nord-Est se distingue les Trois Becs et Rochecolombe. Au Sud Ouest, la plaine de Marsanne est animée par les Monts Chatelard et Peyrieux qui verrouillent la vision vers le lointain. Depuis le site, le Nord est occupé au premier plan par l'église Saint Felix sur son piton rocheux et par la forêt de Marsanne.

VOIR CI-APRES :

ETAT INITIAL DE LA ZONE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE 1AUA

ETAT INITIAL



DESCRIPTION GENERALE

Ce secteur se localise en entrée de village Sud-Est au lieu-dit Grangeonne et Chirouze. La zone est enserrée au Nord par une zone d'habitat de type individuel, au Sud par la RD 57 (Lotissement et cimetière de l'autre côté de la RD), à l'Est par la voie communale n°5 et à l'Ouest par le Stade municipal.

- Accès

L'accessibilité du site est assurée par la RD 57 au Sud et par la voie communale n°5 à l'Est.

- Occupation du sol

Le site actuel est constitué de terres agricoles non cultivées et de vignes sur la parcelle le long de la RD 57. Les terrains sont en pente, en léger contrebas par rapport à la RD 57 avec un système de terrasses.

- Paysage

Le secteur bénéficie d'une vue dégagée sur le grand paysage à l'Est sur la montagne d'Esson et la montagne du Poet et au Nord-Est se distingue les Trois Beccs et Rochecolombe. Au Sud Ouest, la plaine de Marsanne est animée par les Monts Chatelard et Peyrieux qui verrouillent la vision vers le lointain. Depuis le site, le Nord est occupé au premier plan par l'église Saint Felix sur son piton rocheux et par la forêt de Marsanne.

OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de compléter l'offre résidentielle à proximité du centre bourg tout en préservant l'entrée de village Sud et les vues sur l'Eglise St Félix et en assurant une transition harmonieuse entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

L'aménagement de ce secteur repose sur la création d'une voie structurante se raccordant aux voiries existantes au nord et au sud sur la RD n°57 afin d'avoir un fonctionnement urbain cohérent sur le secteur sud du village.

Le programme favorise la mixité de typologie d'habitat (constructions de plein-pied, R+1 et localement R+2) ainsi que la mixité sociale.



Parcelles plantées de vignes le long de la RD 57 avec bande boisée



Vue sur l'église St Felix et sur la forêt de Marsanne au Nord



Vue depuis l'entrée de village Sud sur la plaine alluviale de Marsanne, au loin la Montagne de la Série au sud (Plateau d'Aleyrac et bois de Taulignan)



Vue depuis le Nord - Est sur la plaine d'Andran (On distingue le cimetière en fond de parcelles)






CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Opération d'aménagement d'ensemble
- Création de la voirie
- Réalisation des reseaux internes à l'opération



OBJECTIF : Réaliser une extension urbaine en préservant l'environnement paysager

- Mixité sociale avec la création de logements pour seniors,
- Création de liaisons douces en lien avec l'existant,
- Réseau viaire structurant anticipant les extensions urbaines futures à l'est,
- Aménagement paysager qualitatif préservant l'entrée de village sud-est,
- Répondre à la problématique de gestion des eaux pluviales par la réalisation de noues paysagères et d'un bassin de rétention paysager



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

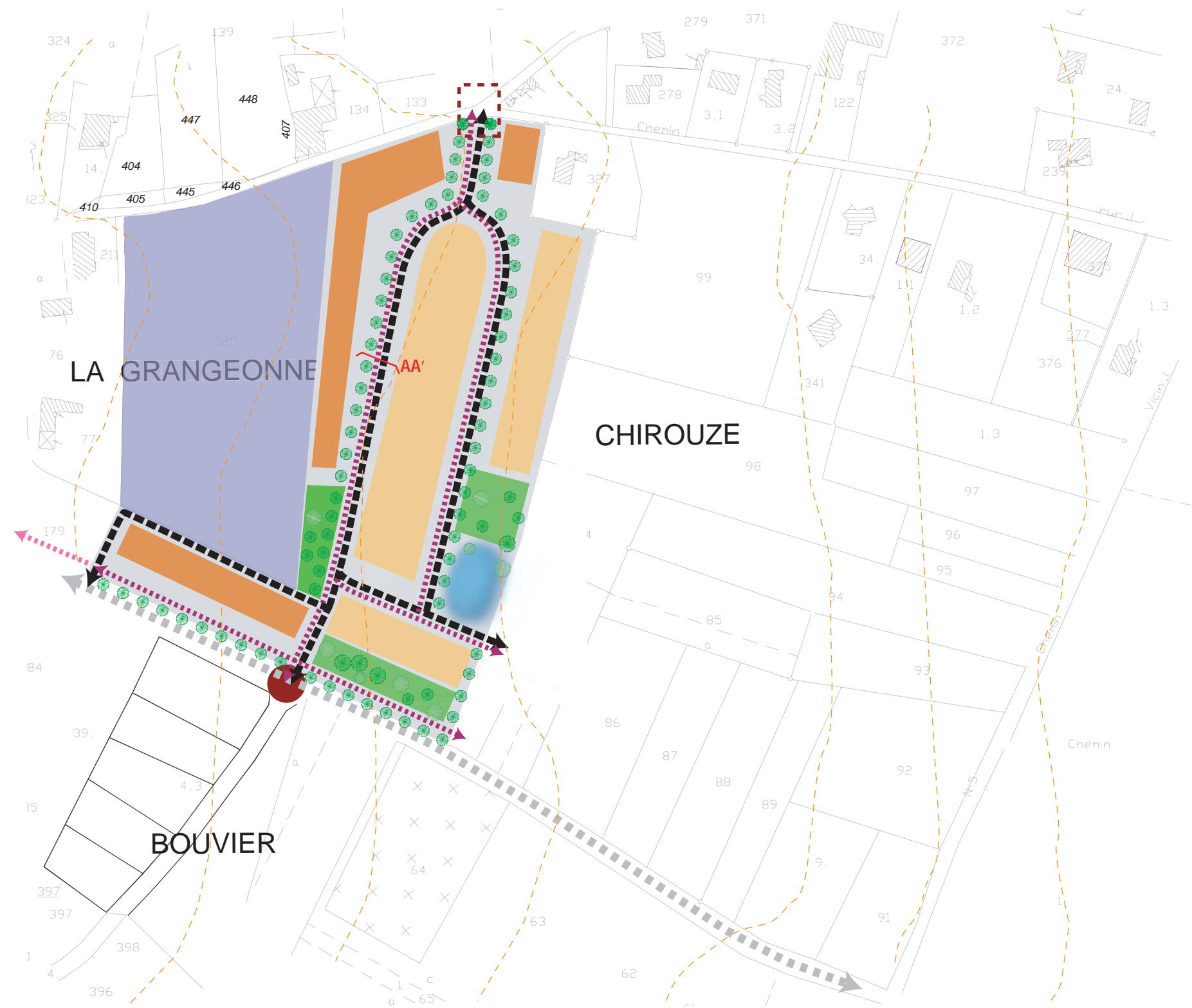
-  Emprise du projet a vocation d habitat
-  Système de terrasses
-  Equipement collectif existant (Stade)
-  Construction en R+1
-  Construction en Rez de Chaussee et R+1

- Voies et accès à réaménager et projetés

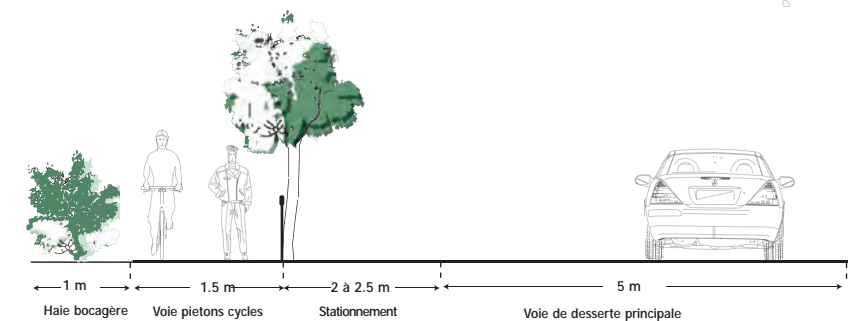
-  Voie existante
-  Principe de voirie
-  Aménagement des liaisons douces
-  Liaisons douces existantes
-  Connexion avec la RD 57
-  Carrefour à aménager

- Aménagement paysager à créer

-  Paysagement à créer
-  Espace commun paysager



Coupe de principe AA
Voie structurante nord-sud

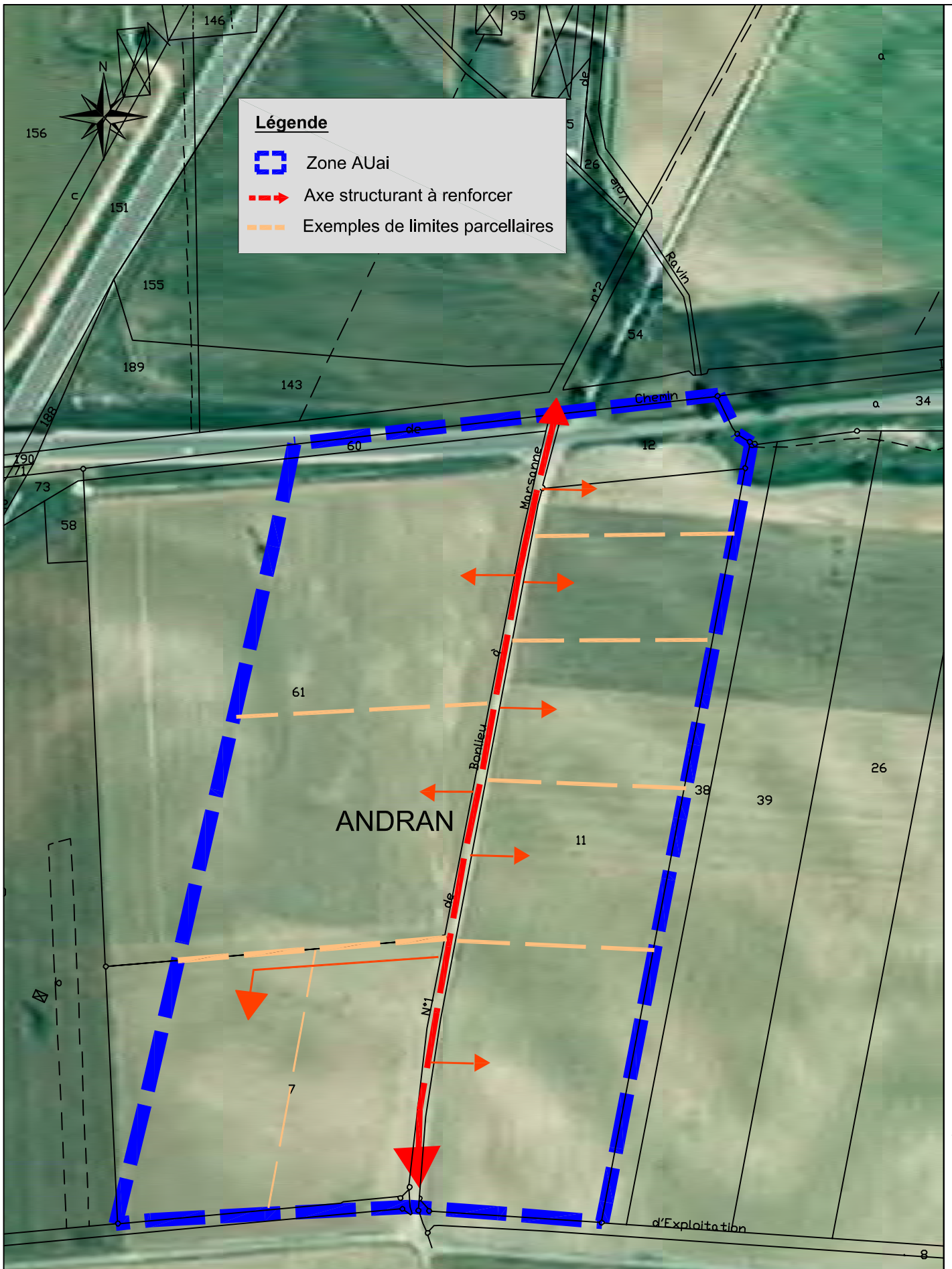


2.3 LA ZONE AUAI

La future zone artisanale, la zone AUai doit prévoir un assainissement adapté, a priori en autonome. Son raccordement à l'eau potable est facilité puisque elle est située en limite de la zone.

L'axe structurant qui la coupe en deux devra être renforcé et déboucher sur le CD n° 6. Les constructions pourront s'implanter de part et d'autre de la voie existante. Le plan ci-après présente, pour exemple, le type de parcellaire qui pourra être autorisé dans la zone.

VOIR CARTE CI-APRES : CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE AUAI



Commune de MARSANNE

EURYECE

cabinet d'études
environnement
urbanisme

Drôme

Z.I. des Bois des Lots
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
04.75.04.78.24 fax : 04.75.04.78.29

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUai

Extrait plan cadastral

Edition du 16 février 2007

Echelle 1 / 2 500

AR



Mairie de MARSANNE

Hotel de Ville

1 avenue Albin Davin

26 740 MARSANNE

secretariat@mairie-marsanne.fr

Tel : 04 75 90 32 79

Fax : 04 75 90 32 49

COMMUNE DE MARSANNE
Département de la Drôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4.2

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Aprobation
Modification du PLU				15/09/2016



HORIZONS URBAINS
65 route des Buissonnets
26230 REAUVILLE
Tel : 06 81 75 93 97
horizonsurbains@gmail.com

cc
1/9

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouveau Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les Orientations d'Aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à l'approbation de la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Loi Grenelle 2 »

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui stipule :

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

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 ;

PREAMBULE (suite)

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.

La modification du PLU comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur CHIROUZES zone AUah

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur de CHIROUZES, est situé en entrée de ville sud du village. Le site est actuellement occupé par des terrains actuellement cultivés.

Le secteur est bordé au nord et à l'ouest par des lotissements. A l'est, le site est bordé par un chemin communal et des terres



Vue du secteur depuis la route départementale



Vue du secteur et du lotissement limitrophe de Grangeonne depuis la route départementale

agricoles. Au Sud, le secteur est bordé par la route départementale.

Le secteur est un terrain plat en légère pente selon un axe ouest-est, d'une superficie d'environ **6,67 hectares**.

cc
u/g

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de compléter et de structurer le tissu urbain existant en entrée de ville sud par une mixité des typologies d'habitat, la création d'un front bâti tout en veillant à sa bonne intégration dans le grand paysage de la plaine agricole de Marsanne.

La forme urbaine s'oriente vers une plus grande compacité des formes urbaines en accord avec l'environnement urbain immédiat, en privilégiant l'habitat collectif, l'habitat groupé et l'habitat individuel pur.

La densité moyenne sur le secteur est de 20 logements à l'hectare, ce qui représente environ 120 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

Dans les orientations du PADD, la commune s'engage sur un développement urbain radioconcentrique au sud du centre village entre les chemins départementaux n°184 et 107. Au sud, le quartier « Chirouze » pourra être une nouvelle étape de développement, rejoignant ainsi le quartier de la valette au niveau du chemin vicinal ordinaire n°5.

Les orientations urbaines :

- favoriser la mixité sociale et urbaine par un projet de développement du quartier « Chirouze », en offrant toute gamme de logements, la maison individuelle restant toutefois un facteur de développement important et d'autre part, en faisant cohabiter l'habitat avec de l'activité tertiaire voir artisanale, et ce dans ce même espace urbaine.

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

L'urbanisation du site ne doit pas créer de nouvel accès sur la route départementale, les chemins d'accès existants seront utilisés comme base de l'organisation viaire interne de l'opération d'aménagement. Les accès depuis le chemin communal sont à privilégier, une liaison nord-ouest est à réaliser à minima afin de mailler le secteur avec le lotissement de Grangeonne. L'ensemble de ces voiries intégrera les cheminements doux.

Les voies secondaires internes à la zone pourront ponctuellement être en impasses en intégrant une aire de retournement paysager

Implantation du bâti

Création d'un front bâti (petits collectifs en R+1) en recul de la RD 57 afin de marquer l'entrée de village tout en tenant compte des risques de nuisances sonores et afin de poursuivre le cheminement piétonnier existant le long de la RD 57.

Le bâti devra s'intégrer à la topographie du terrain

L'implantation du bâti se fera également en recul côté ouest afin de :

- poursuivre le cheminement piétonnier le long du chemin communal
- marquer les limites franches de l'espace urbanisée en réalisant un espace tampon le long du chemin communal.

Le principe de densification graduelle des masses bâties du sud vers le nord doit être respecté pour permettre une intégration paysagère et urbaine du bâti la plus optimale.

Les hauteurs du bâti

Afin d'accompagner les échelles et les typologies existantes, une gradation et un étagement des constructions sont préconisées : les constructions en partie sud du terrain seront d'une hauteur équivalente à R+1 et R+2 (ponctuellement) pour celles constituant le front bâti le long de la RD 57 et en partie nord d'une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée avec ponctuellement du R+1.

La densité

Nombre de logements : 120 logements

Densité moyenne : 20 logements/hectare.

La typologie d'habitat

Le secteur permettra de mixer les différents types d'habitat afin d'assurer une plus grande compacité et mixité de la forme urbaine mais également de promouvoir les parcours résidentiels sur le territoire communal :

- 60% d'habitat individuel pur,
- 20% d'habitat groupé,
- 20% d'habitat collectif.

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les aménagements paysagers

Les voiries ainsi que les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives, allergisantes et propageant les virus arboricoles seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

Une zone tampon végétalisée, s'appuyant sur les spécimens déjà présents, sera complétée afin de renforcer le caractère champêtre du secteur et favoriser une bonne intégration de l'opération dans le paysage de la plaine de Marsanne.

Le long du chemin communal à l'est, les boisements existants seront conservés et poursuivis afin de renforcer également le caractère champêtre du secteur et d'assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et le plateau agricole. Cette zone permettra d'identifier clairement les limites de l'enveloppe urbaine.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

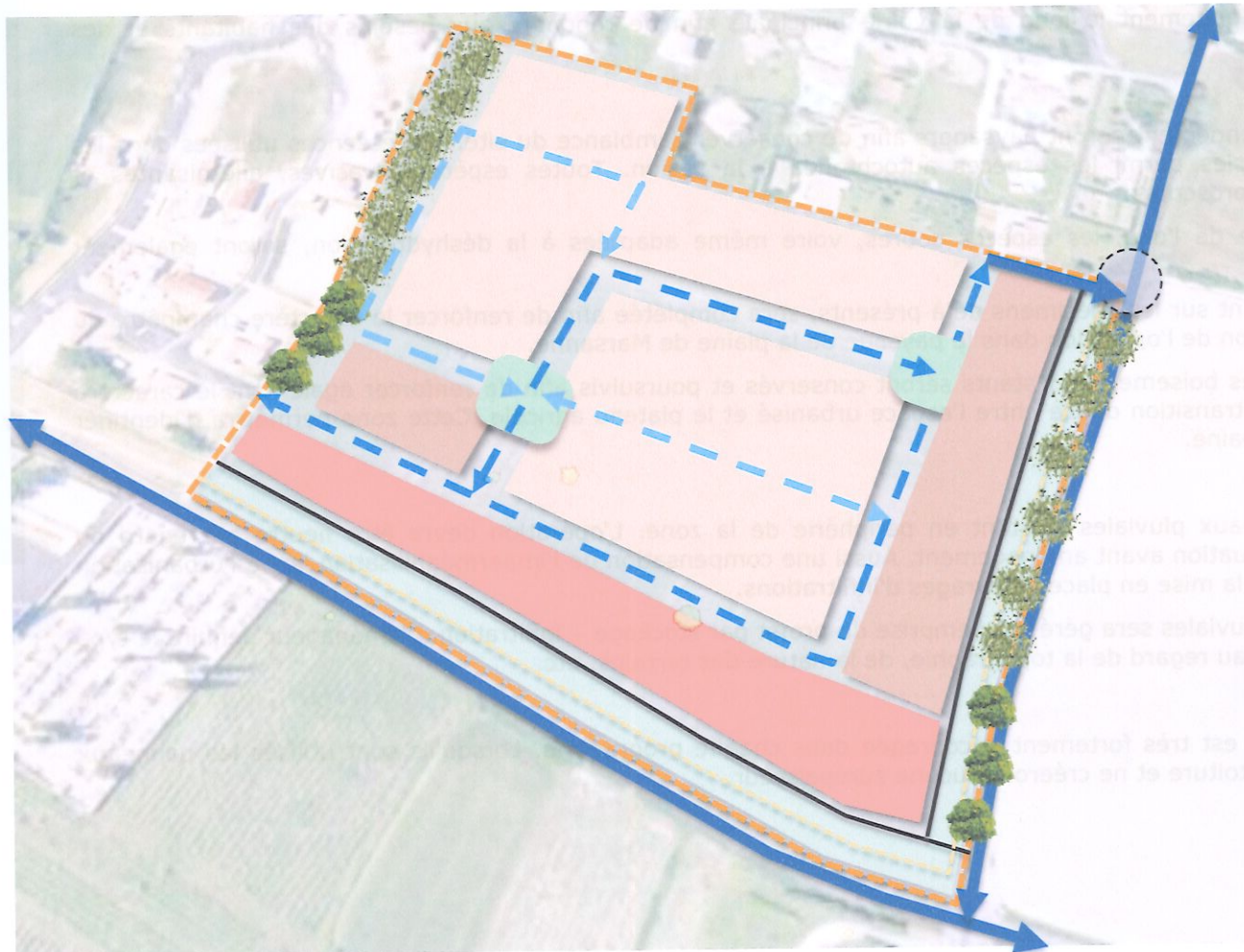
En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.













Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Les orientations d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat intermédiaire
-  Habitat groupé
-  Habitat individuel
-  Desserte routière existante
-  Desserte routière principale interne à la zone
-  Desserte routière secondaire interne à la zone
-  Maillages doux à poursuivre
-  Carrefour à aménager
-  Espace paysager à créer
-  Espace paysager à conserver
-  Espace public/ commun à paysager

CC
8/9

SECTEUR 1 – CHIROUZES – Zone AUah

Coupes de principe et exemples d'ambiance



Habitat intermédiaire



Habitat individuel groupé



cc
9/9