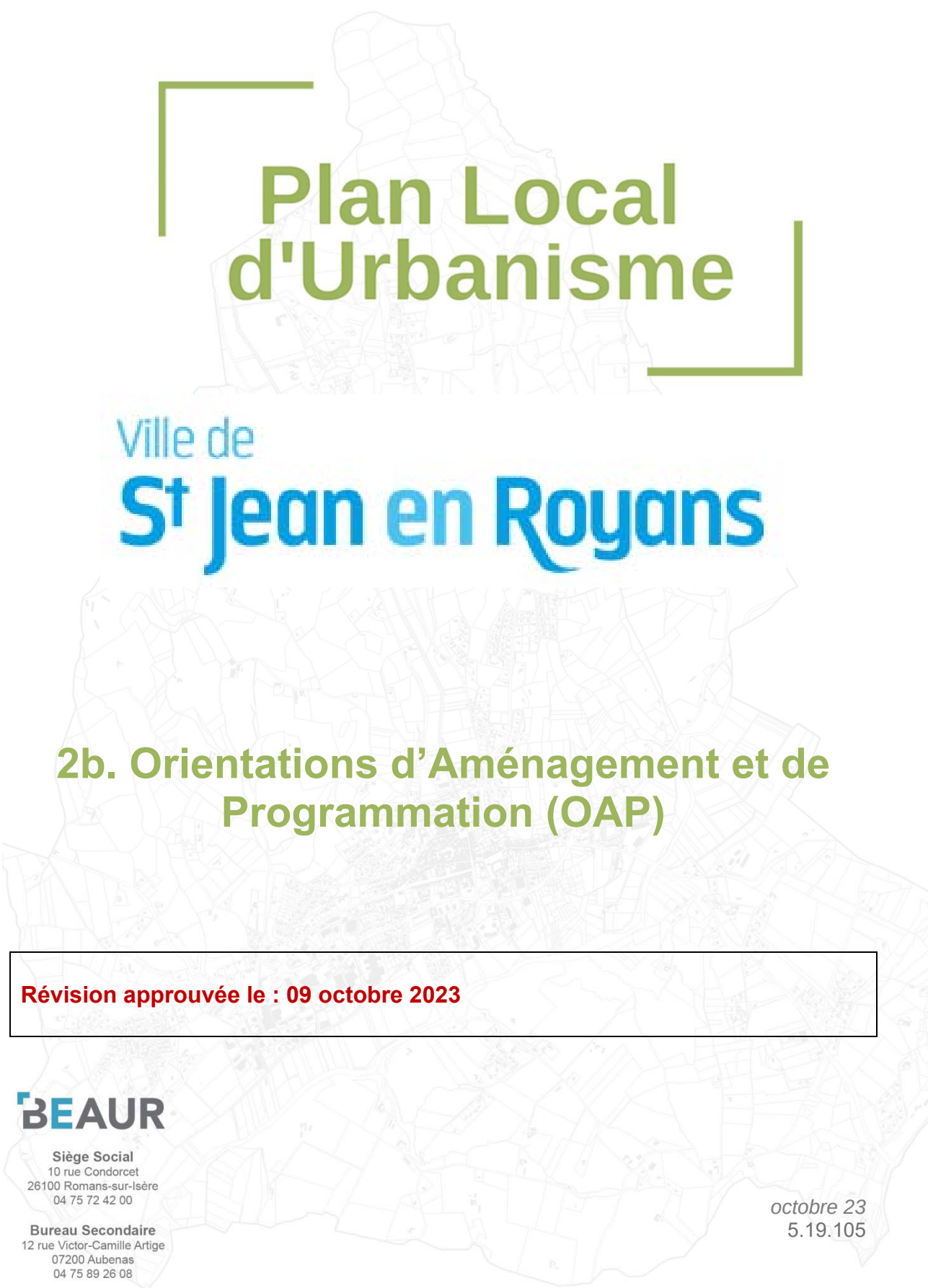




Plan Local d'Urbanisme

Ville de
St Jean en Royans

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision approuvée le : 09 octobre 2023

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

octobre 23
5.19.105

SOMMAIRE

1-	Zone à urbaniser 1 AUo - Quartier les Chaux Nord	4
2-	Zone à urbaniser 2 AUo – Montée de la piscine	6
3-	Zone à urbaniser 3 AUo - Quartier les Turlons.....	8
4-	Secteur de la zone UB - Cœur des Chaux	10
5-	Secteur UBc - Ancienne friche Cluze	12
6-	Secteur de la zone UB – Montée de la piscine Ouest	14
7-	Les OAP « densité »	16
8-	Secteur Nt Col de la Machine.....	18

PREAMBULE

1- Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. ».

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »

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, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

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 ;

[...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

2- Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Jean-en-Royans concernent :

- Les zones à urbaniser AUo et quelques secteurs de la zone urbaine (Cœur des Chaux, ancienne friche Cluze et un vaste tènement non bâti). Les OAP visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations exprimées dans le P.A.D.D. et notamment à favoriser l'intégration urbaine des futures constructions, à organiser les déplacements doux et à mettre en valeur les continuités écologiques ;
- Les tènements disponibles à l'intérieur du tissu urbain et dont la surface est suffisante pour permettre la réalisation de plusieurs constructions. Les orientations d'aménagement pour ces tènements visent à favoriser leur densification.
- Le secteur Nt du col de la Machine.

1- Zone à urbaniser 1 AUo - Quartier les Chaux Nord

Ce secteur à urbaniser de 5600 m² environ (hors voie externe) est situé en continuité de la zone urbaine au nord du bourg.

Il est bordé au sud par l'impasse du Mas des Forées et à l'est par le chemin des Rosiers, qui sont des voies de desserte locale.

Le secteur 1AUo pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Programmation urbaine :

Typologie d'habitat individuel / groupé, hauteur maximale des constructions à R+1.

La réalisation d'au moins 9 logements sur la zone est attendue. (Densité minimale : 15 logement/ha).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Orientation des constructions Nord-Sud à respecter, en dégagant les jardins au Sud.
- Trame paysagère le long de la voie de desserte et en limite Ouest (support d'un aménagement type noue paysagère).

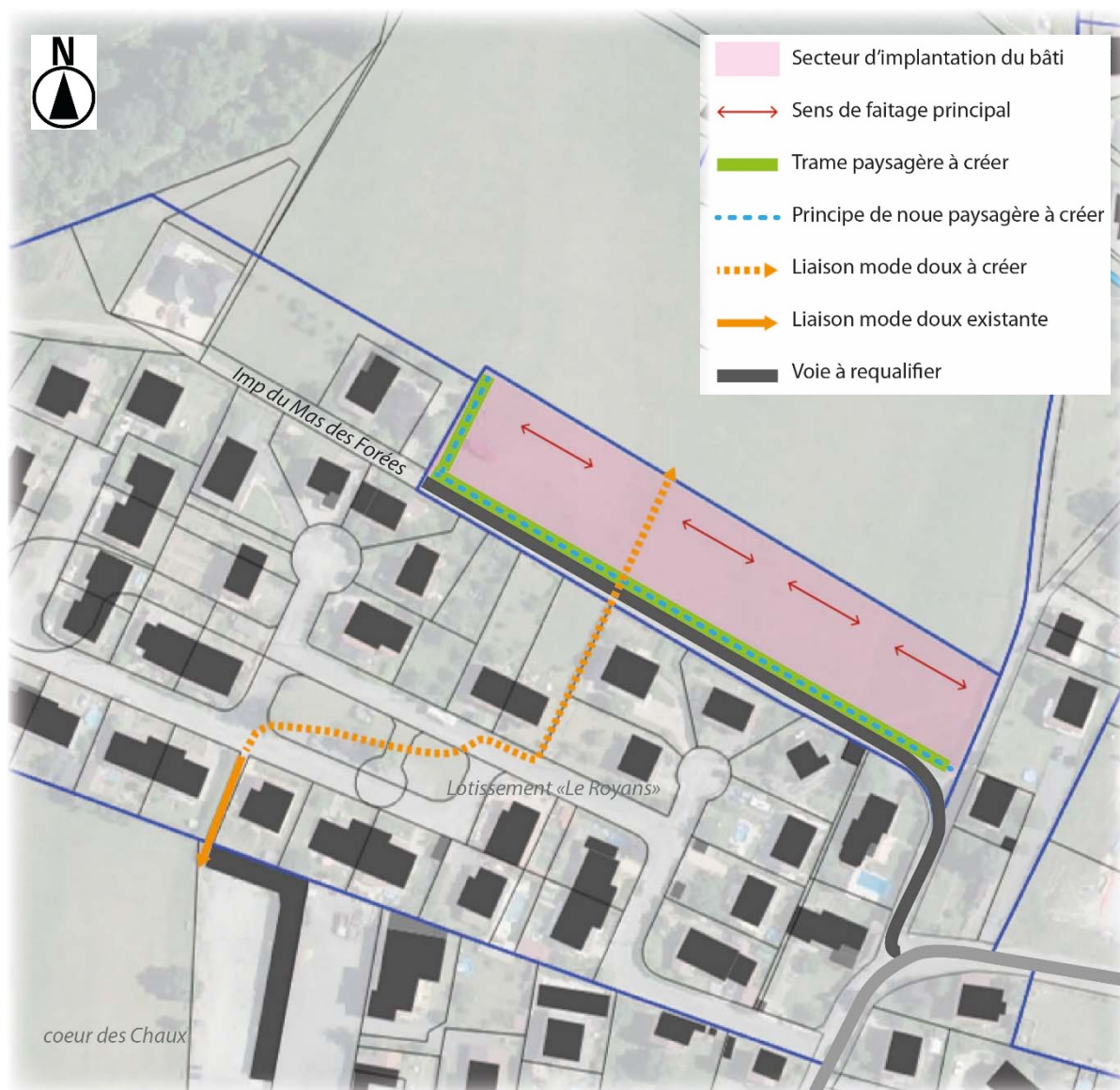
Déplacements et stationnement :

- Requalification de la voirie principale de desserte - impasse du Mas des Forées.
- Du stationnement longitudinal pourra être aménagé le long de la voie.
- Une liaison destinée aux modes doux devra être réalisée, connectée à la traversée du lotissement le Royans (qui fait l'objet d'un emplacement réservé) - et allant jusqu'au cœur des Chaux au sud.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone, sous la forme d'une noue paysagère et/ou de zones non imperméabilisées facilitant l'infiltration.

Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

Principes d'aménagement du secteur 1AUo :

2- Zone à urbaniser 2 AUo – Montée de la piscine

Ce secteur à urbaniser de 3300 m² environ (hors voie externe) est situé en continuité sud du centre bourg.

Il est bordé à l'ouest par l'avenue de la Forêt de Lente (RD76).

Le secteur 2AUo pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Programmation urbaine :

Typologie d'habitat intermédiaire, hauteur maximale des constructions à R+1+ parking semi-enterré.

La réalisation d'au moins 8 logements sur la zone est attendue. (Densité : 24 logement/ha).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Orientation des constructions est-ouest à respecter et une insertion dans la pente (parking semi-enterré par exemple).
- Végétalisation des espaces libres (hors voirie et stationnement).
- Création d'une haie naturelle diversifiée au sud de l'espace d'implantation des bâtiments.
- Préservation de la trame végétale existante :
 - > Haie arborée (muriers, frênes, tilleuls, aubépines) le long de la RD76 (et maintien du mur de soutènement en pierre)
 - > Haie arborée (frênes) en bordure Est de la zone.

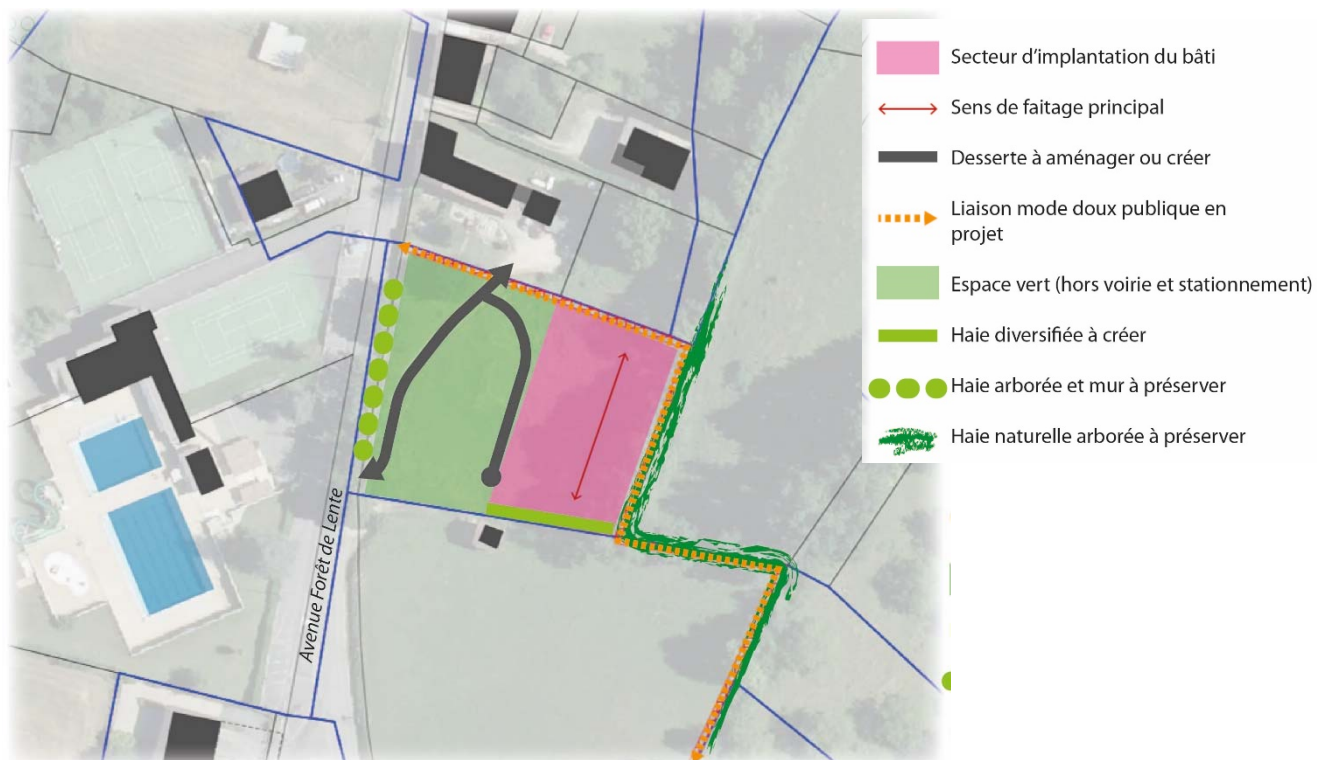
Déplacements et stationnement :

- La desserte sera à raccorder au chemin existant dont l'accès sur la RD76 sera à sécuriser.
- Une liaison piétonne publique fait l'objet d'un emplacement réservé en limites Nord et Est de la zone : un accès piétons vers ce futur cheminement sera prévu dans l'opération.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

Principes d'aménagement du secteur 2AUo :

3- Zone à urbaniser 3 AUo - Quartier les Turlons

Ce secteur à urbaniser de 7000 m² environ est situé en continuité d'un lotissement communal.

Le secteur 3AUo pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Programmation urbaine :

Typologie d'habitat individuel, hauteur maximale des constructions à R+1.

La réalisation d'au moins 8 logements sur la zone est attendue. (Densité : 11 logement/ha).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Création d'une trame végétale sur les limites Nord et Ouest de la zone, d'une largeur d'au moins 10 m en limite avec la noyeraie au Nord.
- Orientation des constructions parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte principale.

Déplacements :

- Création d'une desserte principale raccordée à la voie du lotissement au sud-est.
- Un cheminement doux sera prévu se raccordant au maillage piéton public à créer à l'échelle du quartier et qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

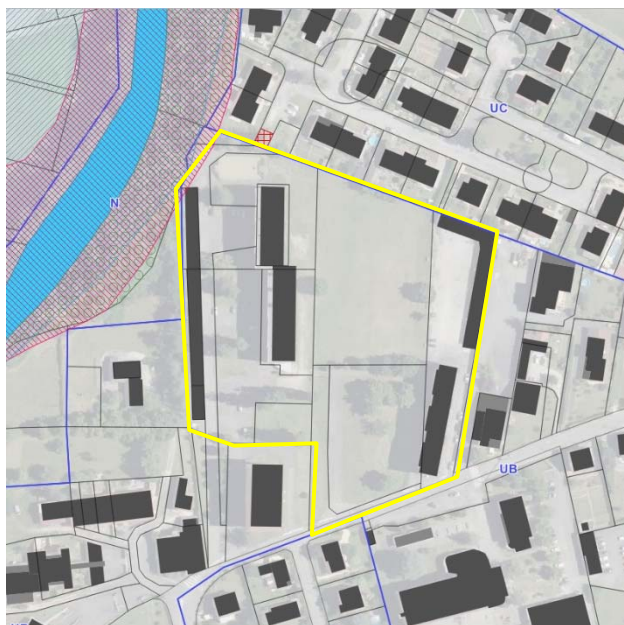
Principes d'aménagement du secteur 3AUo :

4- Secteur de la zone UB - Cœur des Chaux

Il s'agit d'un quartier d'habitat collectif HLM des années 1970 qui a connu une 1ère évolution en 2013 avec la démolition d'un bâtiment collectif (Les Fougères).

La transformation de quartier vers de l'habitat moins énergivore et plus adapté aux besoins actuels a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2021 à l'initiative de la commune.

Cette étude a permis de définir les principes d'aménagement et d'urbanisation de ce secteur situé au nord du collège.



Démolitions prévues :

Démolition de l'immeuble des Gentianes et des garages communaux à l'ouest.

Programmation urbaine :

Typologie d'habitat individuel groupé avec une hauteur maximale des constructions à R+1.

La réalisation d'au moins 19 logements sur le secteur central, qui représente environ 7000 m², est attendue en 2 phases.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Concentration de l'urbanisation au cœur du secteur.
- Aménagement d'un parc paysager linéaire en frange Est, support d'un axe piéton structurant nord-sud entre le lotissement le Royans au Nord et le collège au sud.
- Maintien et aménagement d'espaces sport-loisirs au nord avec la création d'une frange végétale.
- Création d'une frange boisée à l'Ouest.

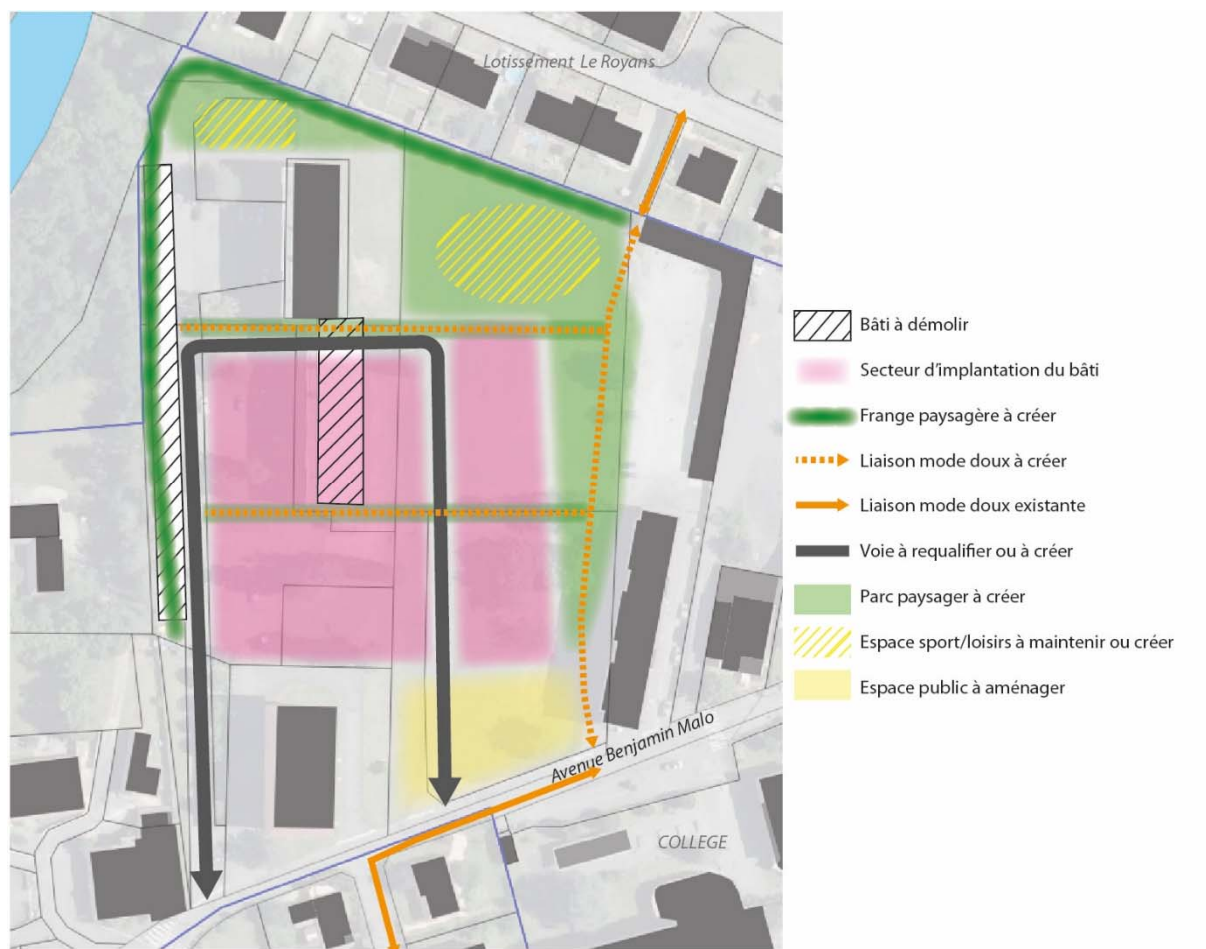
Déplacements, stationnement :

- Desserte principale via la requalification des voies existantes à l'Ouest et au centre et la création d'un bouclage entre ces voies. Du stationnement linéaire pourra être prévu le long de cette desserte principale.
- Aménagement d'un maillage piéton interne Est-Ouest accompagné par un cordon paysager se raccordant au futur parc.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

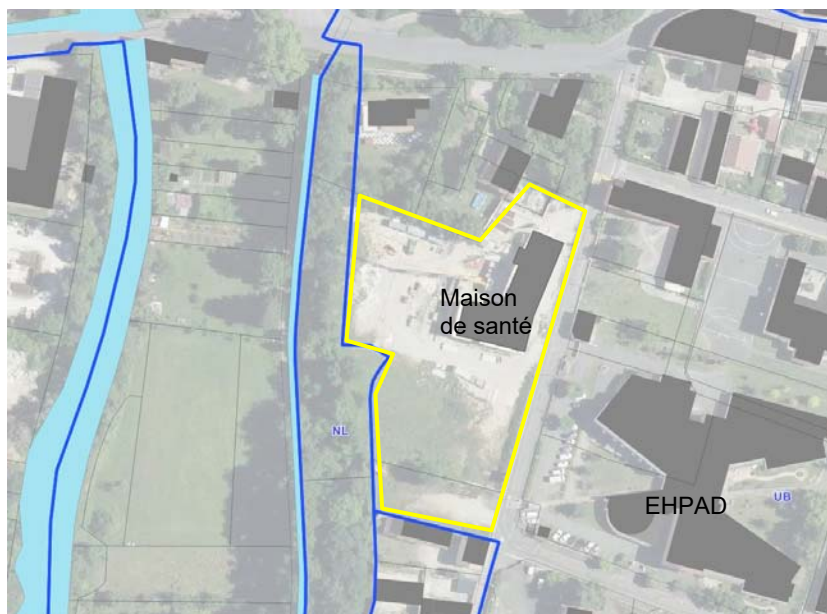
Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

Principes d'aménagement du Cœur des Chaux en zone UB :

5- Secteur UBc - Ancienne friche Cluze

Il s'agit d'une ancienne friche industrielle, située entre le centre-ville et la Lyonne, qui après intervention de l'EPORA¹ a été démolie et utilisée en partie pour l'implantation d'une maison de santé pluridisciplinaire et du pôle social du département. Le reste du site, soit environ 4000 m² reste à urbaniser.

Le site est bordé par la rue de l'Industrie à l'Est et par un talus plongeant vers le canal et la Lyonne à l'Ouest.



Programmation urbaine :

Typologie d'habitat individuel groupé / intermédiaire ou collectif.

La réalisation d'environ 22 logements sur le secteur est attendue (en plusieurs opérations).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'urbanisation du secteur sera structurée par un espace vert central intégrant un cheminement piétonnier entre le centre bourg à l'Est et le canal à l'Ouest.

Au sud de la maison de santé : organisation du bâti sous forme d'un front bâti . Un espace de gestion des eaux pluviales végétalisé sera positionné à l'Ouest, en limite avec le talus boisé.

Au nord de la maison de santé : orientation des constructions parallèle ou perpendiculaire à la maison de santé.

Déplacements :

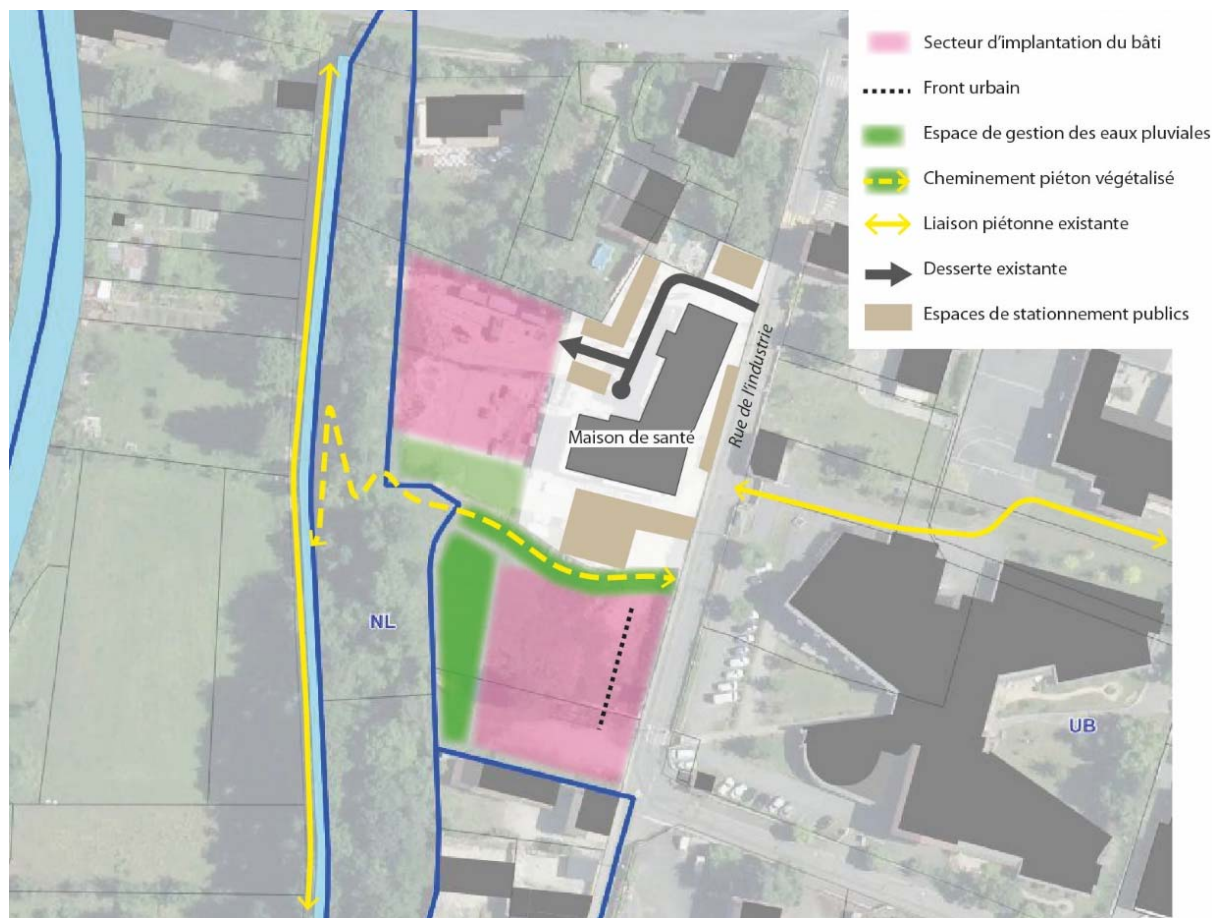
- Le secteur est desservi par la rue de l'industrie.
- Aménagement d'un mail piéton interne Est-Ouest végétalisé faisant la liaison entre la rue de l'industrie et le chemin bordant le canal.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

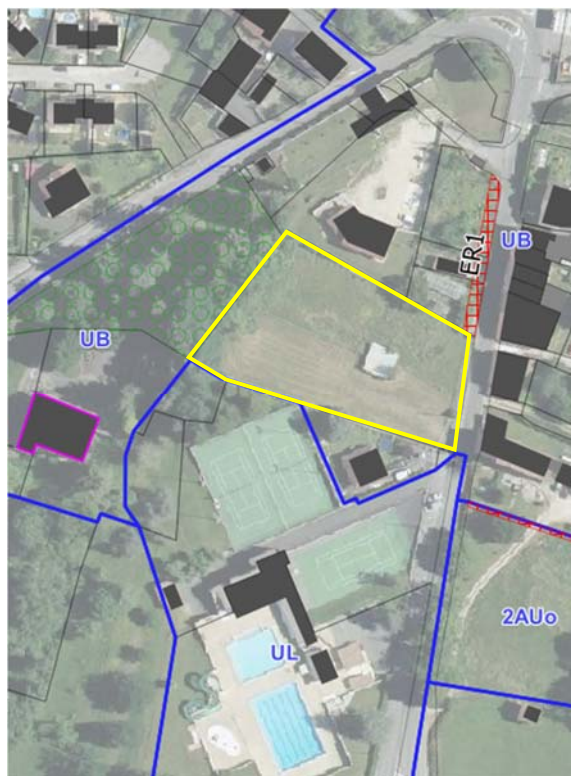
¹ EPORA : Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

Principes d'aménagement de l'ancienne friche Cluze en secteur UBc :

6- Secteur de la zone UB – Montée de la piscine Ouest

Ce secteur de 3500 m² environ est situé au sud du centre bourg.

Il est bordé à l'est par l'avenue de la Forêt de Lente (RD76) et au sud par la piscine.



Programmation urbaine :

Ce terrain appartient à la communauté de communes et il est pressenti pour accueillir :

- un bâtiment administratif de la communauté de communes ;
- et/ou une opération de logements de type habitat intermédiaire et/ou groupé, hauteur maximale des constructions à R+1 et R+2.

En cas de réalisation d'une opération de logements, au moins 5 logements sont attendus sur la zone.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Structuration d'un front bâti qualitatif en façade sur la RD76 proposant des hauteurs de constructions comprises entre R+1 et R+2.
- Maintien de la frange boisée à l'Ouest.
- Stationnements avec arbres d'ombrage.

Déplacements et stationnement :

- Accès à aménager sur la RD76 et desserte interne en impasse.
- Une liaison piétonne entre l'avenue de la Forêt de Lente à l'Est et le parc arboré à l'Ouest devra être prévue à l'intérieur du secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

Principes d'aménagement du secteur :

La position des dessertes est indicative.

7- Les OAP « densité »

7.1 Description générale

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

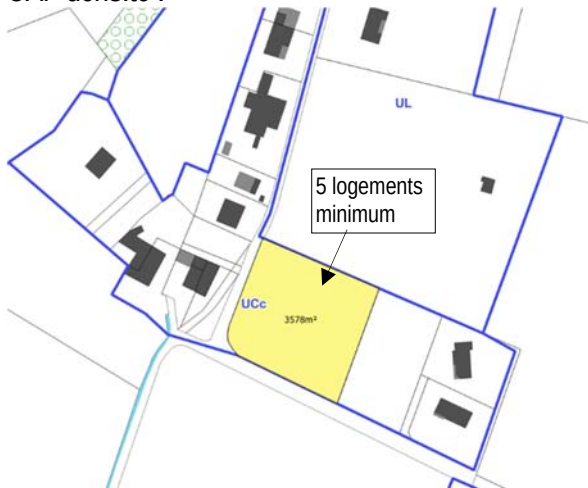
Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : **les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.**

7.2 OAP densité – Secteur UCc La Grande Buisnière

Situation (source IGN Geoportail)



OAP densité :



7.3 OAP densité – Secteur UCc Thuire

Situation (source IGN Geoportail)



OAP densité :

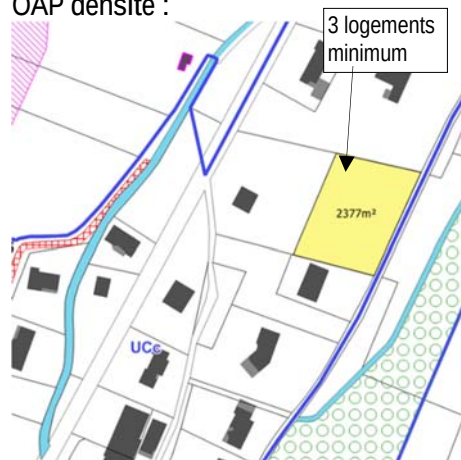


7.4 OAP densité – Secteur UCc La Grange

Situation (source IGN Geoportail)



OAP densité :

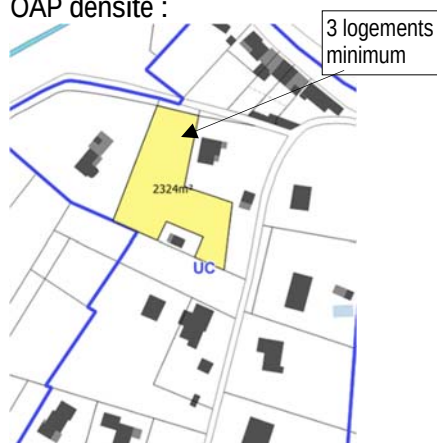


7.5 OAP densité – Secteur UC Trabute

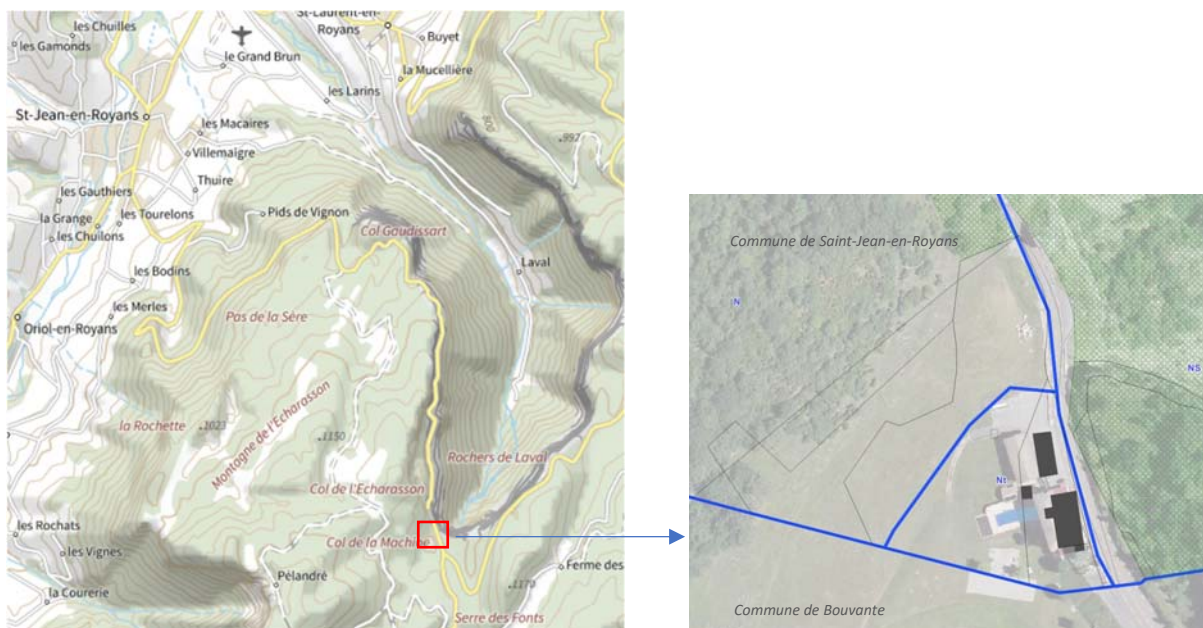
Situation (source IGN Geoportail)



OAP densité :



8- Secteur Nt Col de la Machine



Un STECAL Nt a été délimité autour de l'hôtel-restaurant du col de la Machine, dont le projet de reprise comprend la diversification des hébergements touristiques proposés, avec la création d'un camping de type aire naturelle.

Ce secteur est situé en limite avec la commune de Bouvante au Sud. Le col de la Machine sur la RD76 offre une vue panoramique sur le site classé de Combe Laval à l'Ouest de la route.

La surface totale du secteur Nt est d'environ 0,58 ha .

Le projet touristique :

En complément de l'activité existante d'hôtellerie-restauration, le projet consiste en la création à l'arrière des bâtiments existant d'un camping « nature » avec des aménagements minimalistes :

> Un bloc sanitaire et un espace de vie couvert (cuisine + salle à manger) de 25 à 30 m², qui sera adossé à l'arrière du bâtiment de l'auberge existante et qui sera ainsi invisible depuis la route et le site de Combe Laval ; L'accueil existant pour l'auberge sera également utilisé pour l'accueil du camping.

> Aux abords immédiats des bâtiments existants, sur un espace plat, sont prévus :

- 7 emplacements pour tentes (accessibles PMR),
- 3 habitat léger de loisirs (HLL) démontables d'une surface maximale de 28 m² par unité ;

A plus long terme, il est envisagé de compléter l'offre en HLL par 3 chalets bois d'une surface maximale de 28 m² chacun, également sur l'esplanade à l'arrière des bâtiments existants.

Insertion architecturale paysagère :

- L'aménagement du site sera minimaliste :
 - pas d'allée goudronnée, ni de démarcation des emplacements ;
 - pas de remaniement de la topographie du site : utilisation de l'esplanade existante à l'arrière de l'hôtel-restaurant pour les HLL et les tentes.
- Des plantations adaptées au site seront prévues.
- Le seul bâtiment commun sera adossé à l'arrière du bâtiment existant. Compte-tenu du dénivelée, son sommet restera inférieur au niveau de la route.

Accès et stationnement :

L'accès est existant (à partir du parking au nord de l'hôtel) et les emplacements et HLL de l'esplanade seront accessibles à partir du chemin carrossable existant.

Assainissement :

Le bloc sanitaire sera relié au système d'assainissement existant de l'hôtel-restaurant, dimensionné pour 100 EH.

Principes d'aménagement du camping :

Vue du site depuis le sud

