

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de
Saint-Rambert d'Albon



3

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription

Délibération du Conseil Municipal
14 mai 2007

Arrêt du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
01/06/2018
(Débat du PADD en Conseil municipal
30/03/2018)

Approbation du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
21/12/2018

Modification simplifiée n°6

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2025,
Le Maire, Monsieur Gérard Oriol*

Le présent PLU comporte 7 OAP qui seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

• Secteur Gare 1	page 2
• Secteur Gare 2	page 6
• Secteur Village Sud	page 8
• Secteur Fixemagne - Entrée de ville Est	page 9
• Secteur Coinaud	page 13
• Secteur Tulandière	page 16
• Secteur AXE 7 - ZAD 1	page 19

1. OAP Secteur Gare 1

Définition du secteur de l'OAP

C'est dans le quartier du Clairval que des terrains ont été identifiés à proximité immédiate de la gare (moins de 500 mètres) pour accueillir une part importante de la construction de logements sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plus précisément un secteur limité par la rue des Claires au Sud, la rue du Terraly à l'Est, la RN7 (avenue de Lyon) puis la Gare à l'Est, le ruisseau des Collières au Nord-Ouest et le quartier du Val d'Or au Nord-Est.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

2

La zone est occupée d'Ouest en Est par :

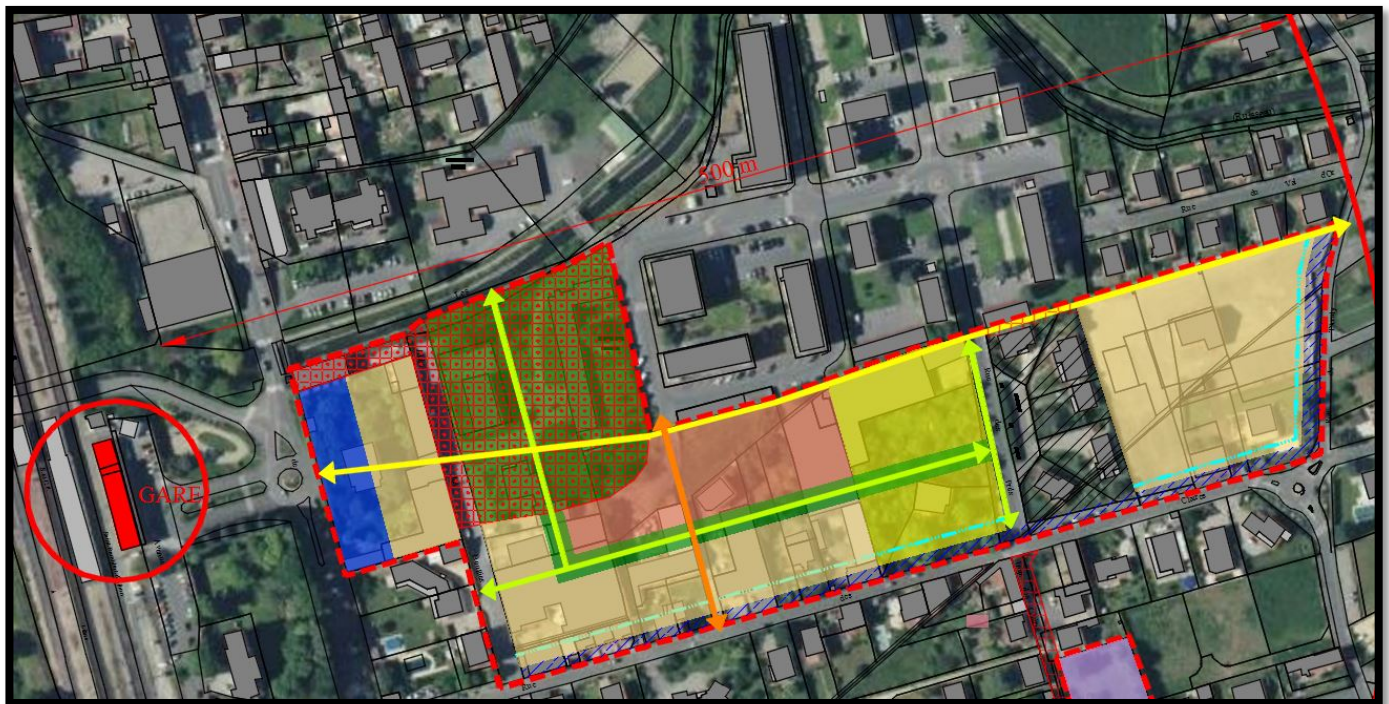
- une maison de caractère avec un parc arboré présentant un certain intérêt patrimonial mais à l'abandon et en très mauvais état à l'Ouest ;
- des bâtiments anciens le long de l'allée des bougies ;
- l'allée des bougies ;
- des terrains propriété communale accueillant les services techniques destinés à être déplacés et l'ancienne crèche ;
- une friche industrielle ;
- une maison sur un parc arboré ;
- la rue des Prés ;
- un lotissement d'habitation relativement récent ;
- une propriété inoccupée depuis le déplacement d'une activité de commerce de bois à Salaise/Sanne.

En limite de l'OAP, le long des rues des Claires, du Terraly et de l'allée des Bougies, la typologie du bâti existant correspond à des maisons de ville ou des pavillons, de plain-pied et en R+1.

En limite Nord, le quartier du Val d'Or est occupé par des bâtiments collectifs variant du R+3 au R+4.

Au Nord-Est enfin, un lotissement d'habitat pavillonnaire présentant des constructions en R+1 existe en limite de l'OAP. Il est à noter que ces constructions ne présentent aucune ouverture au Sud du côté de l'OAP projetée.

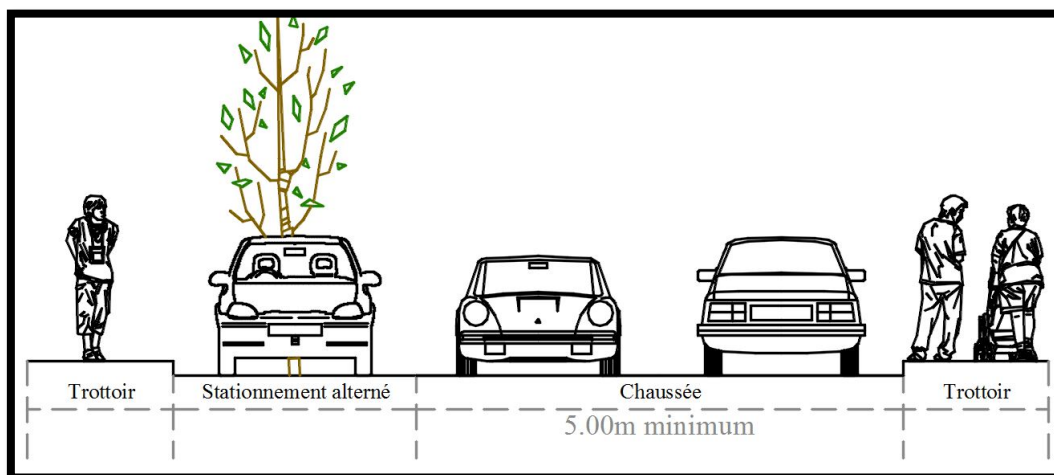
Présentation de l'OAP



OAP secteurs Gare 1 et 2 : opérations d'aménagement d'ensemble		Echelle : 1/2000
OAP Gare 1 : Logements collectifs et intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 130 logements sur 2.1 hectares Densité moyenne : 60 logements/hectare		OAP Gare 2 : Logements intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 50 logements sur 1.4 hectares Densité moyenne : 35 logements/hectare
Légende : --- Périmètre de l'OAP - Zone rouge du PPRI - Terrains non constructibles - Habitat collectif (90 logements / hectare minimum) R+3 minimum / R+4 maximum - Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (45 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum - Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+1 uniquement - Equipements collectifs (possibilité de logements en étage) R+1 minimum / R+2 maximum - Espace public face à la gare - Bâti résidentiel existant - Emplacement réservé pour élargissement de l'impasse des Claires entre la rue des Claires et l'OAP Gare 2 / réalisation d'un cheminement doux - Zone d'extension éventuelle à long terme sur les fonds de parcelles voisines au Sud et à l'Est - Emprise des rues des Claires et du Terraly à réaménager selon le profil de principe annexé - Front bâti en retrait de l'alignement à respecter pour l'implantation des façades sur les rues des Claires et du Terraly - Principe de connections viaires avec trottoir à aménager - Principe de connection viaire en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud et à l'Est - Principe de cheminements piétons à créer ou à conserver - Principe de cheminements doux piétons/cycles séparés à aménager - Coeur d'ilôt paysager - Périmètre de 500m autour de la gare		

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il est prévu d'élargir la rue des Claires ainsi que la rue du Terraly conformément au gabarit ci-dessous qui prévoit une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement, idéalement alterné de part et d'autre de la voie permettant de faire ralentir la circulation et agrémentée d'arbres, ainsi qu'un ou deux trottoirs.



Gabarit de principe

Une connexion viaire Nord-Sud sera créée au centre du secteur afin de constituer une 2^{ème} liaison au quartier du Val d'Or depuis la rue des Claires.

Un cheminement doux à usages séparés piétons / cycles sera aménagé en limite Nord de l'OAP partant de la rue du Terraly et débouchant sur le rond-point faisant face à la gare. A moyen ou long terme, il pourrait-être intéressant de prolonger ce cheminement de manière à accéder en sécurité au passage sous l'autoroute existant au bout de la rue des Parlants afin d'accéder à la plaine agricole à l'Est. Ce prolongement pourrait, sous couvert d'une étude ultérieure, emprunter la berge du ruisseau des Collières à proximité au Nord. A noter que ce cheminement devra s'implanter sur la frange Nord de deux lots du lotissement existant, d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune.

4

Il est à noter qu'un lotissement d'habitat pavillonnaire coupe le secteur d'OAP selon un axe Nord-Sud côté Est. Il sera conservé et servira de repère pour la suite de l'exposé.

Aménagements projetés sur la zone située à l'Ouest du lotissement existant

Le Nord-Ouest de l'OAP est situé en zone rouge di PPRI et n'est donc pas constructible. Il devra faire l'objet d'un traitement paysagé et pourra accueillir des stationnements à condition de ne pas être imperméabilisés.

Un habitat mixte intermédiaire/collectif occupera le secteur partant de l'allée des bougies et s'étalant sur plus de 100 mètres en direction de l'Est. Il se prolongera également à proximité immédiate de l'allée des Bougies à l'Ouest. Afin de gérer au mieux l'insertion du projet dans la typologie bâtie avoisinante, le premier front bâti le long de la rue des Claires et de l'allée des Bougies sera occupé par des bâtiments intermédiaires et/ou petits collectifs en R+2 maximum. Afin de conserver une densité suffisante sur ce secteur stratégique, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+1.

Le second front bâti en retrait du côté du quartier du Val d'Or sera lui destiné à accueillir des bâtiments collectifs pouvant aller jusqu'à R+4. Toujours afin de conserver une densité suffisante, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+3.

La transition entre ces deux secteurs présentant des règles de hauteur différentes se fera par un cœur d'îlot paysager avec cheminement piéton.

Afin de former un front bâti, tous les bâtiments donnant sur la rue des Claires devront être édifiés avec un retrait identique (non fixé) par rapport à l'alignement.

La zone Ouest faisant directement face à la gare sera destinée à accueillir un espace public.

Plan masse donné à titre indicatif

creuse au sein de la zone UB du PLU, zone de centralité élargie. Il est accessible depuis la rue Neuve au Sud ainsi que depuis l'impasse des Claires au Nord.

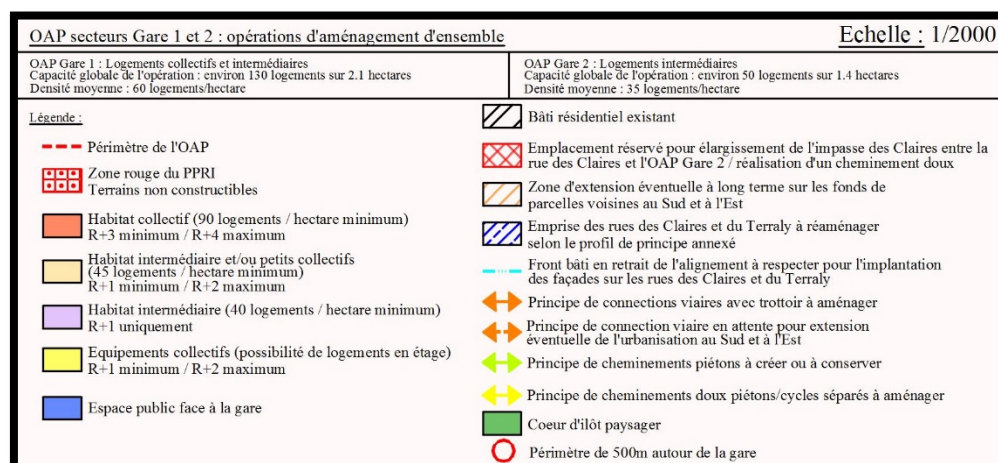
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception d'une construction côté rue Neuve à proximité de l'accès projeté.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Nord-Ouest, au Sud et au Sud-Est ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 au Nord-Est et au Sud-Ouest ;
- le parc d'une propriété au Nord.

Présentation de l'OAP



Connexions viaires et cheminements doux

L'accès s'effectuera depuis la rue Neuve au Sud et une voirie remontera jusqu'à l'impasse des Claires pour créer un maillage Nord-Sud sur ce secteur. A noter que pour faire face aux flux générés par l'opération, l'impasse devra être élargie d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune. Si la perte de terrains ne permet plus aux propriétaires impactés de stationner leurs véhicules des stationnements pourront être mis à leur disposition sur le périmètre de l'OAP à proximité immédiate au Sud.

Un cheminement piéton devra être aménagé le long de la voie entre la rue Neuve au Sud et l'impasse des claires au Nord. Son prolongement sera aménagé par la commune à moyen terme (emplacement réservé prévu à cet effet) afin de constituer une jonction avec le cheminement piéton existant le long de la rue des Prés dans le cadre de l'OAP secteur Gare 1. Cela permettra un accès beaucoup plus direct depuis le quartier du Val d'Or vers les équipements existants à proximité Sud de la rue Neuve (salle polyvalente, équipements sportifs, centre commercial, centres scolaires).

Aménagements projetés

Sur ce secteur moins dense que le précédent, des logements collectifs ne sauraient s'intégrer convenablement à la trame bâtie existante. Afin de satisfaire aux exigences de densité induites par la proximité de la gare, c'est donc des logements de type intermédiaires qui sont projetés.

Afin de s'accorder avec l'existant, les bâtiments seront en R+1 uniquement.

Le projet devra intégrer au minimum 20% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 1500 m² d'un seul tenant.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 50 logements.



Plan masse donné à titre indicatif

3. OAP Village Sud

Définition du secteur de l'OAP

Au Sud-Est du centre-ville, à environ 1 km de la gare, des terrains enserrés entre la rue Jules Vedrines au Nord et Lucien Chautant au Sud forment une dent creuse d'importance en limite de zones UB et UC.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de hangars.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Sud-Ouest ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 à l'Ouest, au Nord et au Nord-Est ;
- Un petit lotissement de trois lots en cours de réalisation au Sud-Est

Présentation de l'OAP



OAP secteur village sud

Logements intermédiaires ou individuels denses

Capacité globale de l'opération : 23 logements sur 0,68 ha

Densité moyenne : 35 logements/hectare

Légendes :

--- Périmètre de l'OAP

Habitat intermédiaire en R+1 uniquement



Principe de connexion viaire



Cette OAP est relativement sommaire. L'idée est de proposer une organisation urbaine qui valorise ce tènement foncier en imposant :

- un accès unique mutualisé depuis la rue Jules Vedrines,
- une typologie proche des constructions riveraines,
- et un encadrement de la densité permettant de répondre aux objectifs du Scot des rives Rhône sans excès.

Afin de respecter le bâti pavillonnaire en rez-de-chaussée voisin, les bâtiments ne dépasseront pas le R+1.

Dans la mesure où l'accès de l'opération s'effectue sur une route départementale, le Conseil départemental de la Drôme sera obligatoirement consulté dans le cadre de l'instruction du permis de construire et un rendez-vous sera programmé avec les services compétents.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 25 logements.



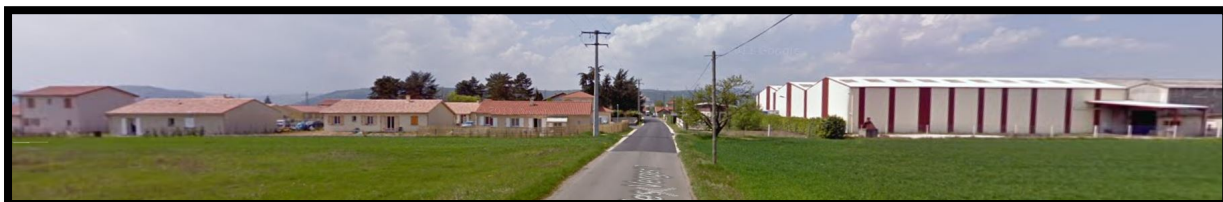
Plan masse donne à titre indicatif

4. OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés à proximité Est du hameau de Fixemagne, le long de la route départementale 266.

Le hameau constitue la véritable entrée de ville Est de la commune qui n'est actuellement pas qualitative comme le montre la photographie ci-dessous :



- Au Sud de la route départementale, on observe des fonds de lots de lotissement non traités (ni murs de clôture, ni haie paysagère. De plus, il existe des conflits d'usages entre les riverains et les agriculteurs exploitant le champ à proximité immédiate à l'Est du fait de l'absence de transition entre le secteur résidentiel et le secteur agricole.

- Au Nord, on observe un bâtiment de type entrepôt industriel très peu qualitatif et n'annonçant en rien une entrée de ville.

La réalisation de l'OAP devra donc permettre de traiter le volet Sud de cette entrée de ville inexistante en lui offrant une véritable qualification urbaine.

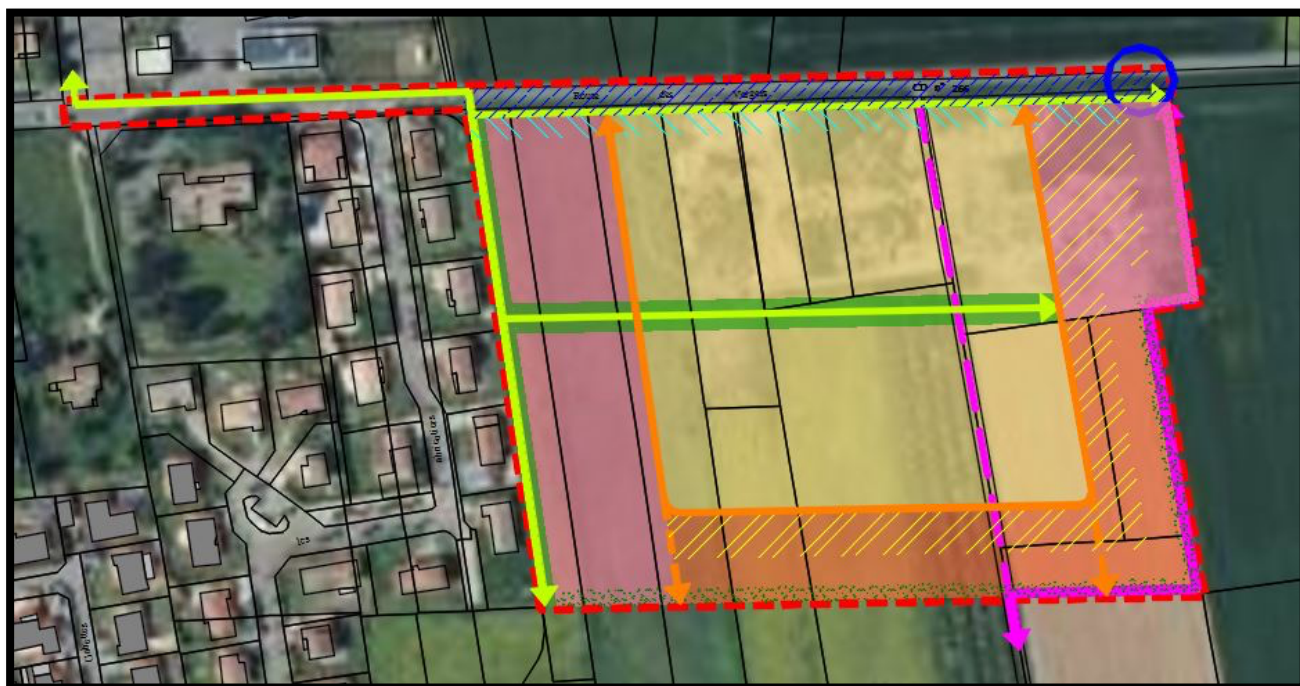
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction. Il est constitué de terres agricoles cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de lots de lotissement peu qualitatifs au Sud-Ouest ;
- un chemin d'exploitation puis un bâtiment de type entrepôt industriel au Nord-Ouest ;
- un autre bâtiment industriel à l'Est.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/2000

Logements collectifs, intermédiaires et individuels
Capacité globale de l'opération : environ 100 logements sur 3.5 hectares
Densité moyenne : 30 logements/hectare

Légende :

--- Périmètre de l'OAP



Espace paysagé permettant une transition douce du secteur résidentiel au secteur agricole



Espace paysagé intégrant les cheminements doux



Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (35 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum



Habitat intermédiaire (30 logements / hectare minimum) R+1 uniquement



Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum



Zone d'implantation imposée des constructions



Implantation des façades en ordre discontinu entre l'alignement et un recul maximal de 7m



Emprise de la départementale à réaménager selon le profil de principe annexé



Dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville à mettre en place



Principe de connections viaires avec trottoir à aménager



Principe de connexions viaires en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud



Principe de cheminements doux à aménager



Chemin d'exploitation existant à dévier

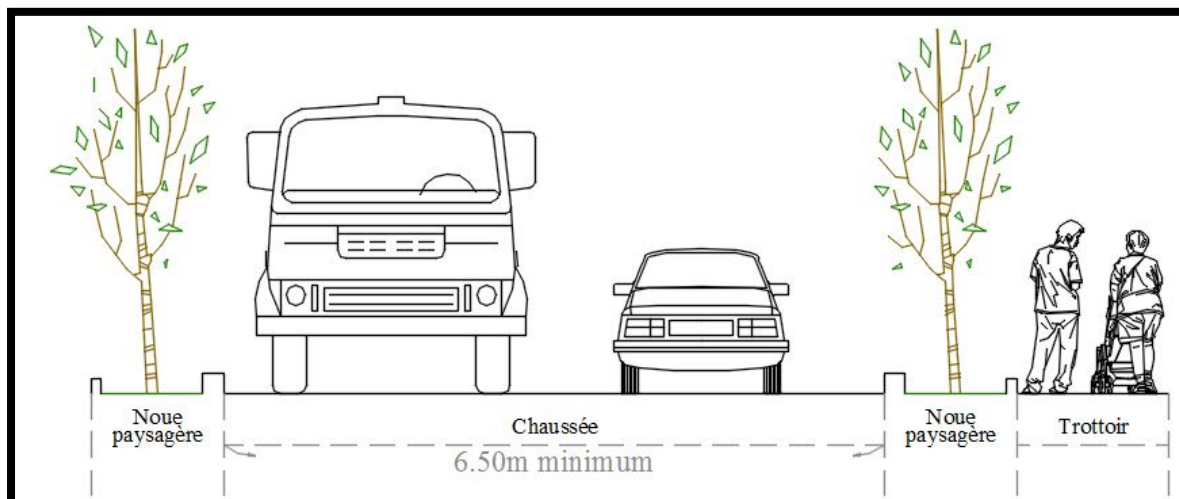


Dévoisement du chemin d'exploitation existant

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il convient de prévoir le dévoiement en bordure d'opération du chemin d'exploitation traversant la moitié Sud de l'opération selon une direction Nord-Sud.

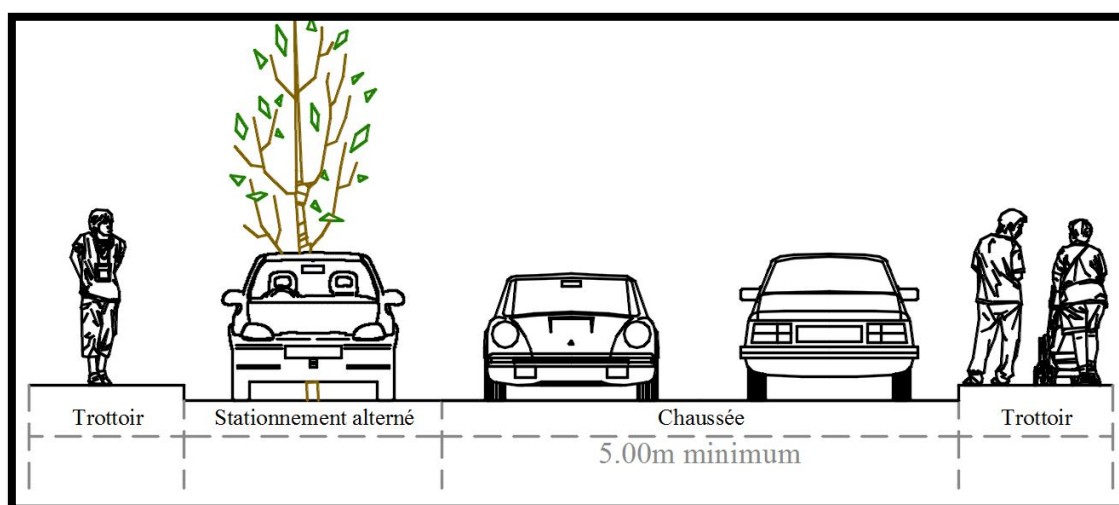
L'opération étant relativement importante, il convient d'élargir la route départementale au droit du projet conformément au profil ci-dessous intégrant une chaussée double sens permettant le croisement aisé de deux poids-lourds, des noues paysagères destinées à recueillir les eaux pluviales de voirie ainsi que d'assurer la sécurité des utilisateurs du trottoir qui devra être prolongé vers l'Ouest afin de permettre de rejoindre l'école existante au Nord-Ouest de l'OAP en sécurité. Un dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville devra être installé. Des stationnements pourront également être implantés le long de la voie de manière alternée afin de créer un dispositif de ralentissement permettant d'assurer la sécurité des habitants ainsi que leur confort sonore.



11

Gabarit de principe (non opposable)

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, seuls deux accès principaux seront créés sur la départementale. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale.



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

La volonté affichée est de dessiner une montée en hauteur progressive des bâtiments d'Est en Ouest. **La première bande de l'opération**, entre la limite Est de l'OAP et la voie principale, sera occupée par de l'habitat pavillonnaire relativement dense (15 logements/ha minimum) en R+1 maximum. Afin de prévenir tout conflit d'usage avec les exploitants agricoles côté Est, les fonds de lot présenteront un espace paysagé de transition de 5 mètres de largeur minimum parallèlement à la limite de l'OAP. De plus, les constructions devront s'implanter à l'Ouest des lots afin de s'éloigner de la lisière avec la plaine agricole.

La bande Ouest de l'OAP est destinée à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de respecter le bâti existant à proximité Ouest de l'OAP.

L'angle Nord-Est de l'OAP est également destiné à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de marquer l'entrée de ville tout en respectant une montée en hauteur progressive des constructions depuis l'Ouest.

L'espace central de l'OAP sera occupé par de l'habitat intermédiaire et/ou petits collectifs en R+2 maximum (35 logements/ha minimum). Afin d'arriver à une densité moyenne convenable, ces derniers seront au minimum des R+1. Le cœur de ces îlots sera végétalisé et intégrera un cheminement doux Est-Ouest.

Les bâtiments donnant sur la départementale devront s'implanter soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 7 mètres de ce dernier afin de briser le rythme d'une implantation trop régulière en entrée de ce hameau de secteur relativement rural.

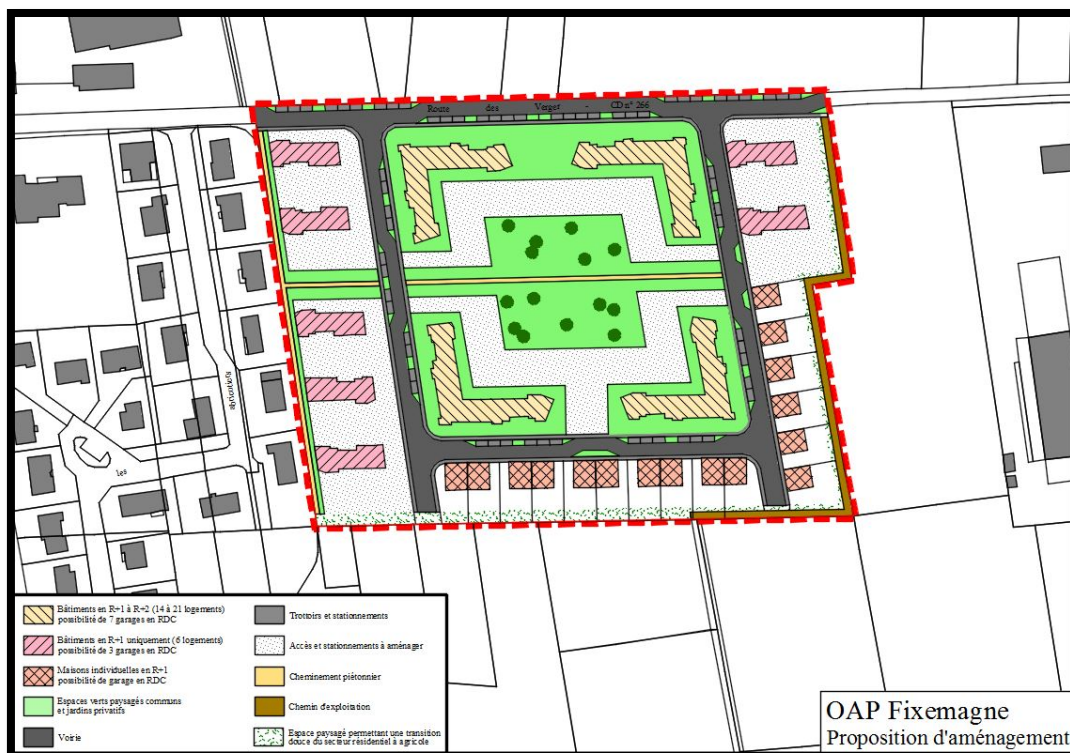
Le projet devra intégrer au minimum 15% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 3000 m² d'un seul tenant implanté sur la zone destinée au logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

Enfin, un cheminement doux Nord-Sud longera l'intégralité de l'opération à l'Ouest.

12

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 100 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au sein du hameau de Coinaud au Nord-Ouest, le long de la route départementale 266.

Ils constituent une dent creuse d'importance au sein du hameau.

A noter que des travaux ont été réalisés dans le cadre de projets de lotissements par le passé n'ayant pas abouti. Les terrains sont donc desservis par un giratoire sur la RD 266 avec une sortie en attente.

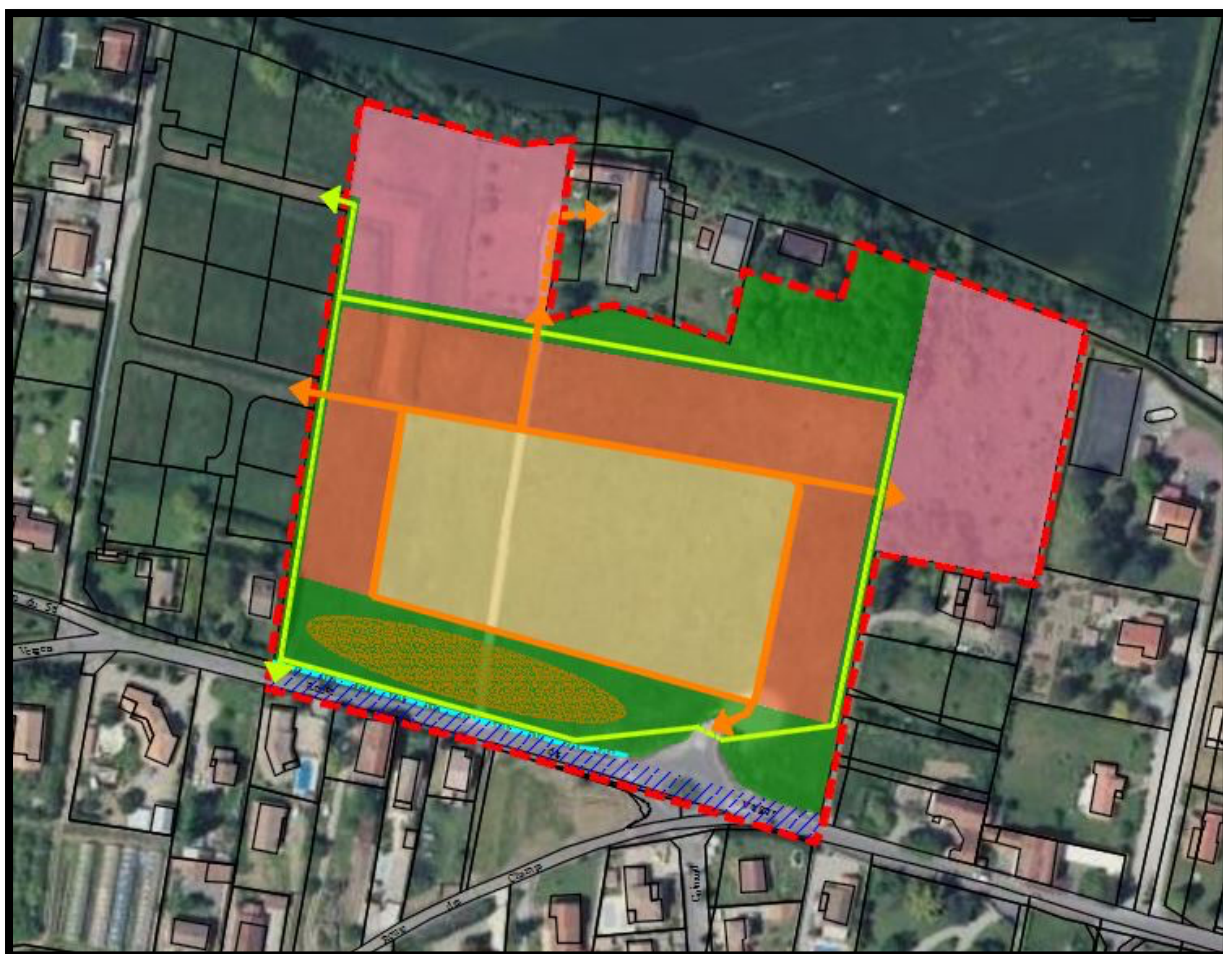
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

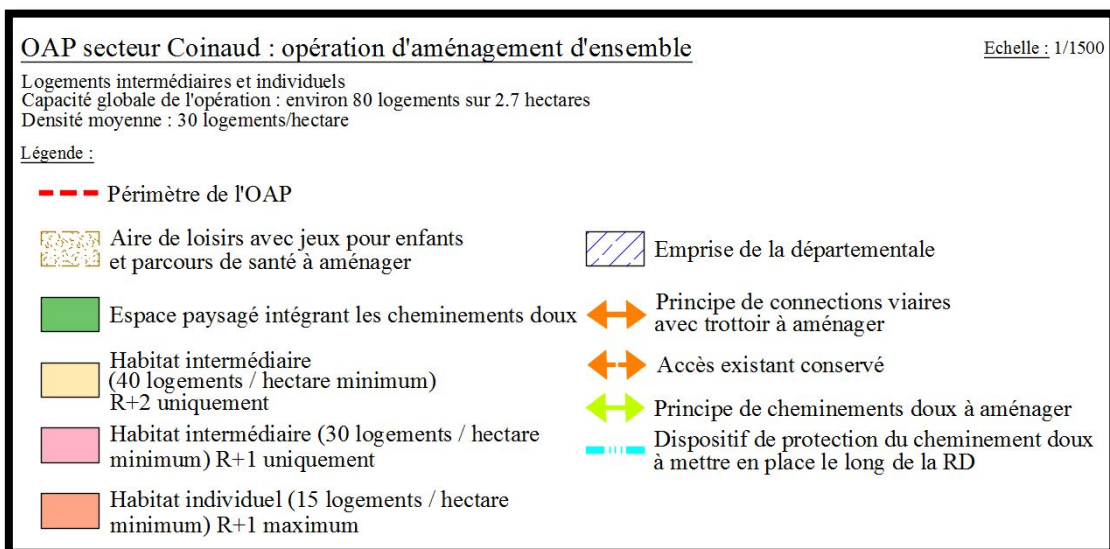
Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais entouré de terrains bâtis ou en passe de l'être. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- au Sud la RD 266 ;
- à l'Ouest le lotissement le Parc de la Perrosse achevé et pour lequel les constructions sont en cours ;
- au Nord, des bâtiments existants ainsi qu'une zone boisée ;
- à l'Est, des habitations existantes.

Présentation de l'OAP

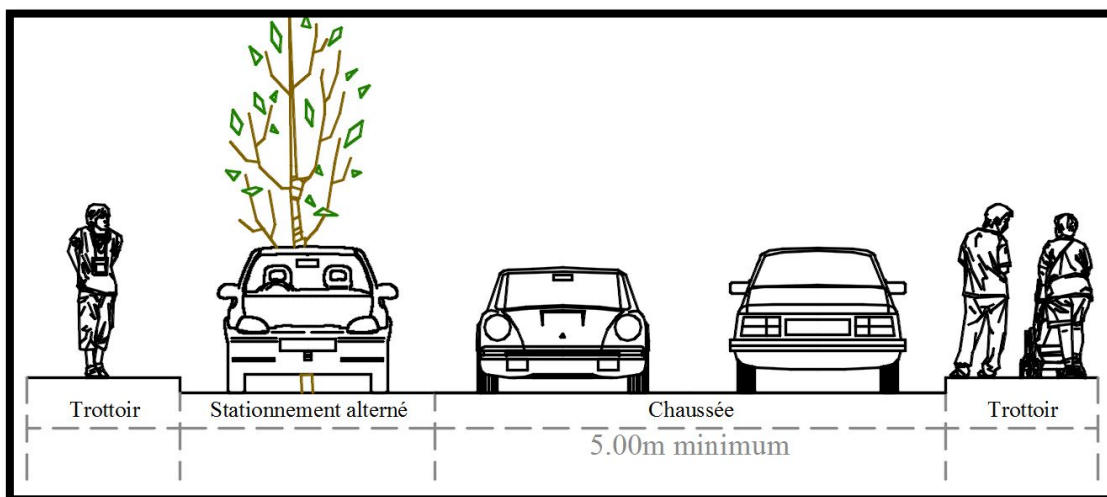




Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, aucun accès nouveau ne sera créé sur la départementale. Le projet devra impérativement se raccorder à la sortie en attente du rond-point existant sur la RD 266. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale. Une connexion avec la voirie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest devra être réalisée.

14



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

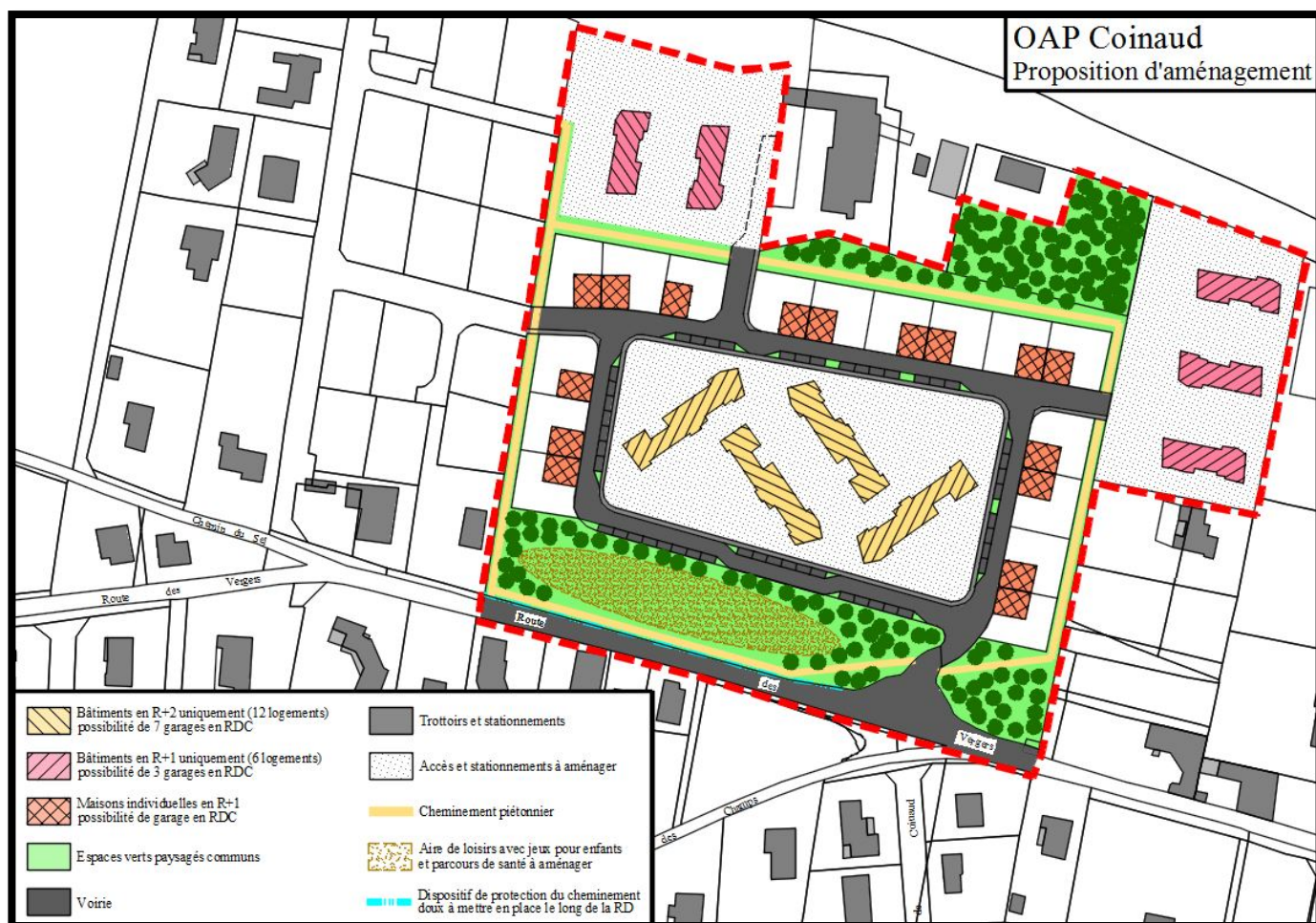
Tout d'abord, afin d'éviter les nuisances, aucune habitation ne pourra s'implanter sur le premier front au Nord de la RD 266 qui devra faire l'objet d'un traitement paysager et accueillir une aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé. Un cheminement doux devra être créé dans cet espace, le long de la départementale. Un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger les usagers des dangers de la route départementale. Côté Nord-Est, la zone boisée existante devra être conservée.

Le tissu urbain environnant est majoritairement constitué de bâtiments de pleins pieds ou en R+1. Afin de ne pas générer de vues excessives ni de pertes d'ensoleillement pour le voisinage, les zones en limite d'OAP seront limitées à des constructions en R+1 maximum. Il s'agira tout d'abord d'habitat individuel sur une bande le long de la voie de desserte avec une densité minimale de 15 logements/hectare. Deux secteurs côté Nord-Est et Nord-Ouest sont quant à eux destinés à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 uniquement pour les mêmes raisons et avec une densité minimale de 30 logements/hectare. Enfin, à l'intérieur de la boucle formée par la voie de desserte, plus en retrait des constructions existantes au périmètre de l'OAP, les constructions devront être de type habitat intermédiaire en R+2 uniquement et avec une densité minimale de 40 logements/hectare afin d'assurer une densité raisonnable sur ce secteur.

Le cheminement doux précédemment évoqué le long de la départementale devra également former une boucle desservant l'intégralité de l'opération. Ce cheminement devra être intégré à une bande paysagère le long des limites Nord, Est et Ouest de l'opération afin de gérer au mieux la proximité de l'opération avec les constructions existantes. Cette boucle devra être raccordée à la départementale au Sud-Ouest ainsi qu'à la seconde voie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 80 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

6. OAP secteur Tulandière

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tulandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance enserrés au sein du tissu urbanisé.

Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la multiplicité de possibilités d'accès. En effet, il existe un premier accès au Sud-Est en contournant le Lidl par l'Est, un second à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

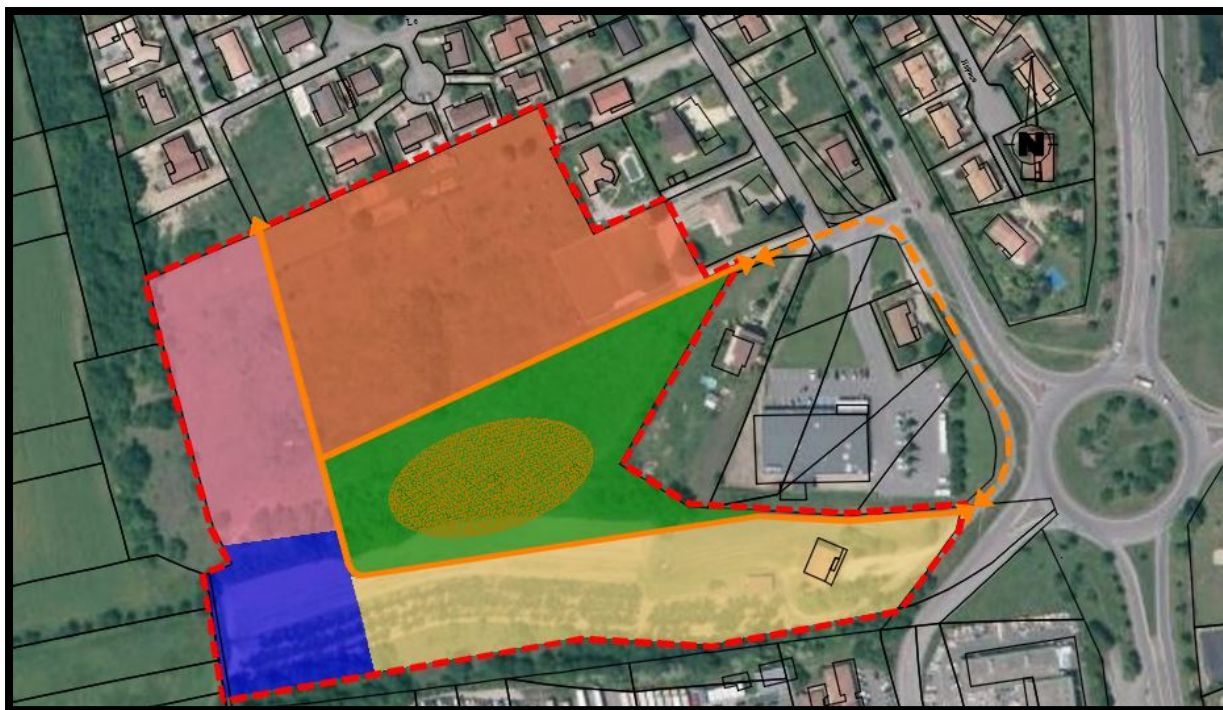
Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais entouré de terrains bâtis. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des habitations au Nord ;
- le Lidl à l'Est ;
- un talus important à l'Ouest ;
- la zone industrielle de Tulandière au Sud (proximité de l'entreprise Bert Transports et Services).

Bien que vierge de toute constructions, l'état du parcellaire cadastral montre que plusieurs projets de lotissement ont été engagés sans jamais voir le jour.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Tullandière : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/1500

Logements intermédiaires et individuels
Capacité globale de l'opération : environ 90 logements sur 2.9 hectares
Densité moyenne : 30 logements/hectare

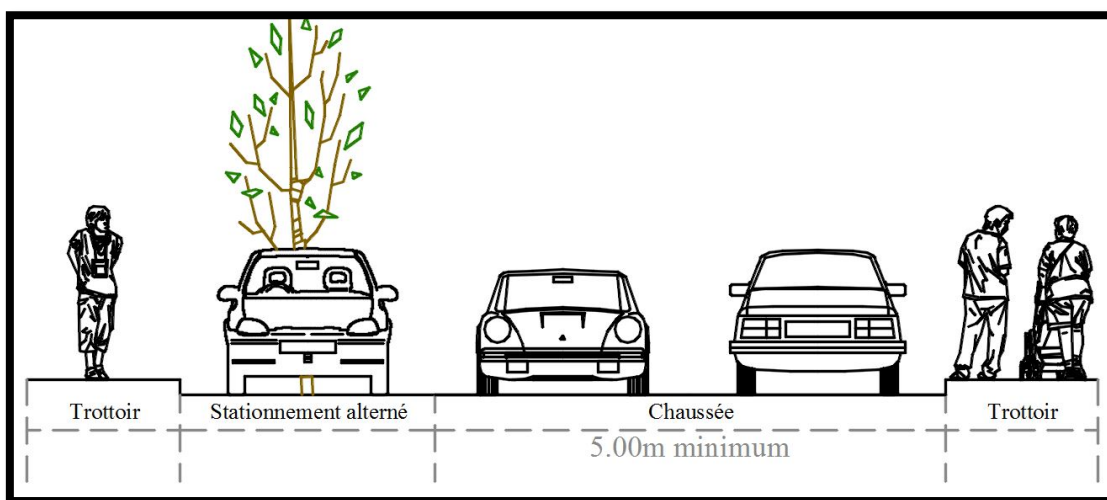
Légende :

- Périamètre de l'OAP
- Zone de gestion des eaux pluviales
- Espace paysagé à aménager
- Habitat intermédiaire (50 logements / hectare minimum) R+2 uniquement
- Habitat intermédiaire (35 logements / hectare minimum) R+1 uniquement
- Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum
- ↔ Principe de connections viaires avec trottoir à aménager
- ↔ Bouclage hors OAP
- Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé à aménager

Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Un maillage avec le lotissement le Clos de Milan côté Nord pourrait être intéressante afin d'offrir une alternative à la rue de Marseille pour rejoindre le centre-ville via le chemin de Milan.

17



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle intéressante. Le terrain présente une portion plate en pied de talus puis remonte en pente douce vers le Nord jusqu'aux habitations existantes.

Sur ce secteur en plein tissu urbanisé de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit pouvoir être atteinte en montant ponctuellement jusqu'en R+2. Néanmoins, dans la continuité des lotissements existants il n'est pas souhaitable d'envisager des bâtiments collectifs. Ce

sont des logements intermédiaires qui sont projetés. Afin de ne pas générer de nuisance aux habitations existantes au Nord majoritairement de plein pied ou en R+1, les bâtiments les plus élevés s'implanteront côté Sud, sur le replat existant en bas du talus. Ils seront implantés longitudinalement à la direction Est-Ouest du talus et longés par une voie remontant vers le Nord et constituant une boucle pour ressortir sur le chemin de Milan. Un maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord serait également intéressant. Sur ce secteur de bâtiments intermédiaires les bâtiments seront en R+2 et une densité minimale de 45 logements par hectare devra être atteinte.

En continuité du tissu pavillonnaire existant côté Nord, au point haut du terrain, ce sont des maisons individuelles qui seront qui s'implanteront sur un parcellaire relativement resserré pour atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. En frange Ouest du secteur côté Nord, des logements intermédiaires en R+1 uniquement permettront de masquer relativement les bâtiments industriels de la zone de Cappa présents non loin en contrebas, sans obstruer la vue lointaine sur le Rhône.

C'est ainsi une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare qui devra être atteinte. Cela permettra de conserver une part importante du secteur libre de toute construction et ainsi de prévoir la réalisation d'une aire paysagère de loisirs d'importance avec jeux d'enfants et parcours de santé.

Sur ce secteur, un minimum de 30% d'espaces verts est imposé avec à minima une aire de 5000m² d'un seul tenant.

L'angle Sud-Ouest du secteur constituant le point bas des terrains permettra d'assurer la gestion des eaux pluviales sur le tènement.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 90 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.

18



Plan masse donné à titre indicatif

Définition du secteur de l'OAP

Côté Sud du territoire communal, le secteur correspond à la première ZAD du nouveau périmètre du parc d'activités AXE 7.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

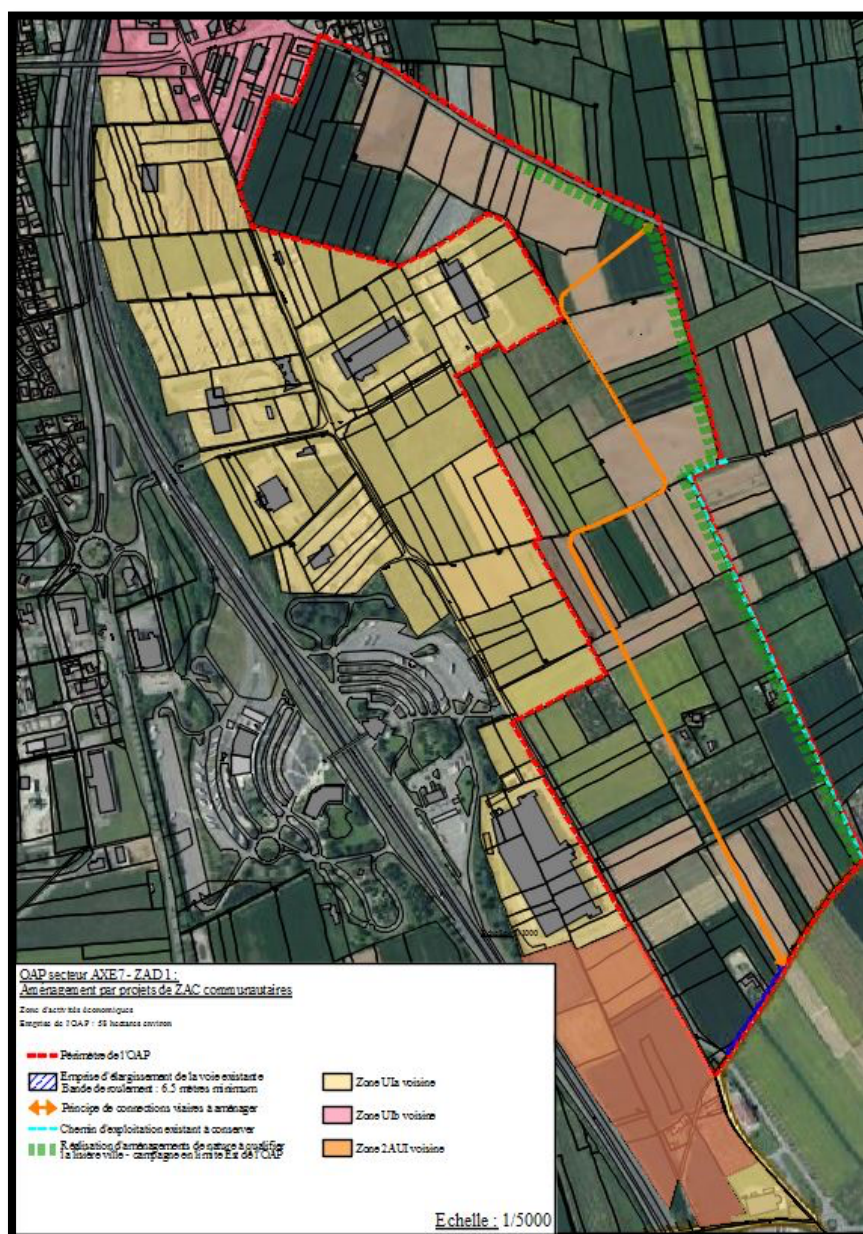
Aux abords du secteur on trouve :

- la commune d'Anneyron au Sud ;
- une zone 2AUI au Sud-Ouest correspondant au second projet de ZAD ;
- la zone UIa à l'Ouest ;
- la zone UIb au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

L'idée est de projeter une voie relativement centrale à la zone permettant de desservir les différents projets de ZAC à venir sur ce secteur, tout en utilisant les voies existantes qui seront élargies.

Le chemin d'exploitation existant à l'Est devra évidemment être conservé. En limite Ouest, la lisière ville/campagne devra être qualifiée par des aménagements paysagers.



DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AUI ET 1AU

Modification N°2 approuvée par le Conseil municipal en date du
10/06/2021



SOMMAIRE

SOMMAIRE

1. OAP ZONE 1AUI	p.1
2. OAP ZONE 1AU	p.17

Ces OAP se substituent aux chapitres correspondants (zones 1AUI et zone 1AU) des OAP du PLU approuvé le 21/12/2018

1 - OAP ZONE 1AUI

■ Contexte et localisation

La zone 1AUI est un espace d'extension urbaine. Situé dans la partie sud du territoire communal, le secteur correspond à la première phase de la ZAD AXE 7.

Ce secteur d'extension est proposé pour un classement en zone de future urbanisation indiquée avec un aménagement de la totalité de la zone dans le cadre d'une opération d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Cet aménagement pourra être réalisé par phases successives.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'OAP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

Aux abords du secteur on trouve :

- la commune d'Anneyron au Sud ;
- une zone 2AUI au Sud-Ouest correspondant au second projet de ZAD ;
- la zone U1a à l'Ouest ;
- la zone U1b au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

1 - OAP ZONE 1AUI

Le principal enjeu est l'optimisation de la consommation de surface et de permettre l'accueil d'une urbanisation qualitative

- Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement optimisé des questions énergétiques.
- Permettre une transition avec les espaces agricoles situés à l'est de la zone avec pour objectif leur préservation à long terme.
- Permettre une mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter concrètement leur emprise.
- Renforcer des connexions tous modes à l'intérieur de la zone et avec les quartiers urbanisés existants ou futurs ;
- Mettre en place un aménagement paysager de qualité. Développer une logique d'intégration paysagère soignée de l'opération.

Aménagement de la zone d'activités 1AUI

- valoriser les franges de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un parc agro-naturel en limite du secteur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existant.
- aménager une desserte de la zone par la route des Fouillouses
- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès à la zone et qui s'articulera avec les aménagements mis en œuvre ou projetés en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone.
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long des voiries structurantes.

1 - OAP ZONE 1AUI

- Typologie :

Zone 1AUI:

Activité économique. L'intégration paysagère des façades bâties devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, ces façades visibles depuis de nombreux points de vue devront être traitées de façon à fabriquer une «façade urbaine» de qualité. Une intégration urbaine optimale est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation. Son insertion visuelle doit être mise en valeur par une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et de leur environnement (traitement paysager des infrastructures, traitement des bâtiments...). Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la/les voiries structurantes et les voies de pénétrantes.

- Implantation :

- L'implantation doit être en retrait de l'axe de la voirie principale afin de permettre un traitement paysager de qualité et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé.
- Les bâtiments s'implanteront de façon à éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.
- L'implantation des espaces techniques (stockage etc...) se fera à l'arrière ou sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisées.
- L'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation etc) non intégrées en façade est proscrite.

- Aspect architecturale

Volumétrie du bâti

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

1 - OAP ZONE 1AUI

Toiture

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées. Les matériaux peu durables ou de mauvaise qualité sont interdits.

Matériaux

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité. Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements ou les détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois,...) sont proscrits.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Couleur

L'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur.

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives e contrastée sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

Recommandation en faveur du développement durable :

Les toitures végétalisées sont recommandées.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux.

1 - OAP ZONE 1AUI

La toiture végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique
- En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique
- En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.
- En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain
- En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.
- En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

Éléments techniques

. Cheminées, extraction d'air, ventilation

Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.

. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

. Enseigne et publicité

Tout panneau publicitaire, porte drapeau, calicot, sont interdits. Les sigles, enseignes et désignation des entreprises seront disposées soit :

- sur la façade, sans débordement au dessus de la toiture,
- sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.

Circulation interne :

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.

- Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

1 - OAP ZONE 1AUI

Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des cycles et piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.
- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :
 - limiter la vitesse de circulation,
 - favoriser la convivialité de ces espaces,
 - réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée
- la superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. - Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.
- Les aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisées en revêtement perméables
- Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être prévues selon les normes en vigueur.
- Les stationnements seront végétalisés sauf impossibilité technique et/ou d'usage justifiée.

1 - OAP ZONE 1AUI

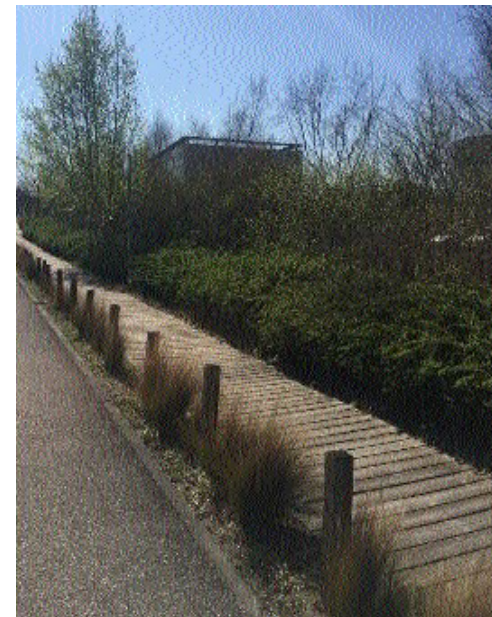
Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements favoriseront la récupération des eaux de pluie, limiteront l'imperméabilisation des sols, ainsi que les débits de rejets pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.
- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 70% de la parcelle d'implantation est demandée.
- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Si les études techniques lors de l'aménagement rendent nécessaire un ou des bassins de rétention, ceux-ci auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

1 - OAP ZONE 1AUI



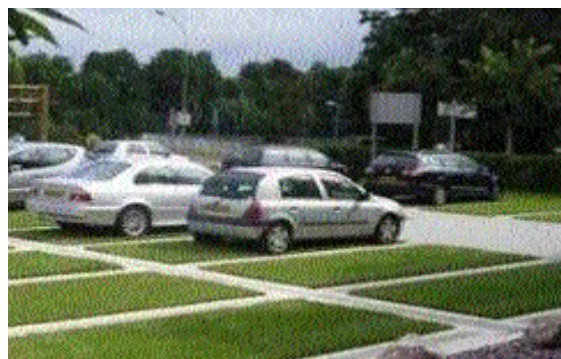
Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



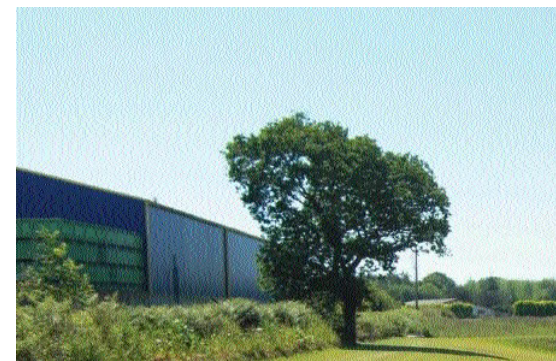
Exemples de stationnement végétalisés ou perméables (*sources illustrations CAUE*)



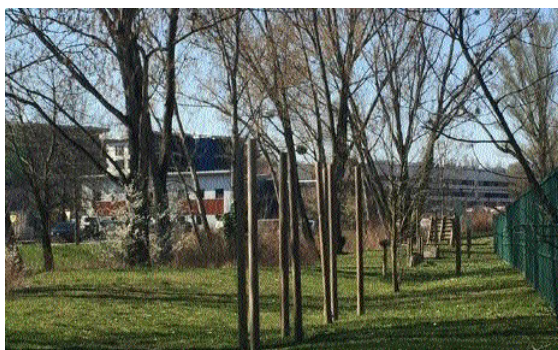
1 - OAP ZONE 1AUI



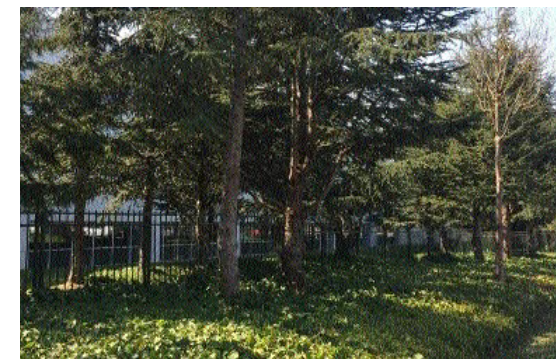
Exemples de traitement paysagers des franges de zone (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement paysagers de bande longeant une voirie départementale (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement paysagers de clôtures (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



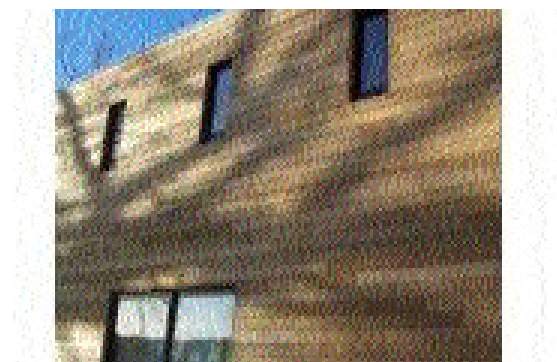
Exemples de traitement paysagers de dispositifs de gestion des eaux pluviales (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de bardage bois



Exemples de bardage bac metallique



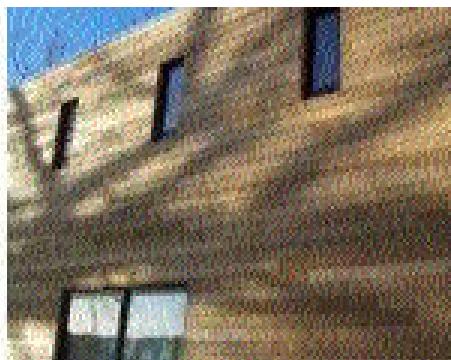
1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de façades sérigraphiées

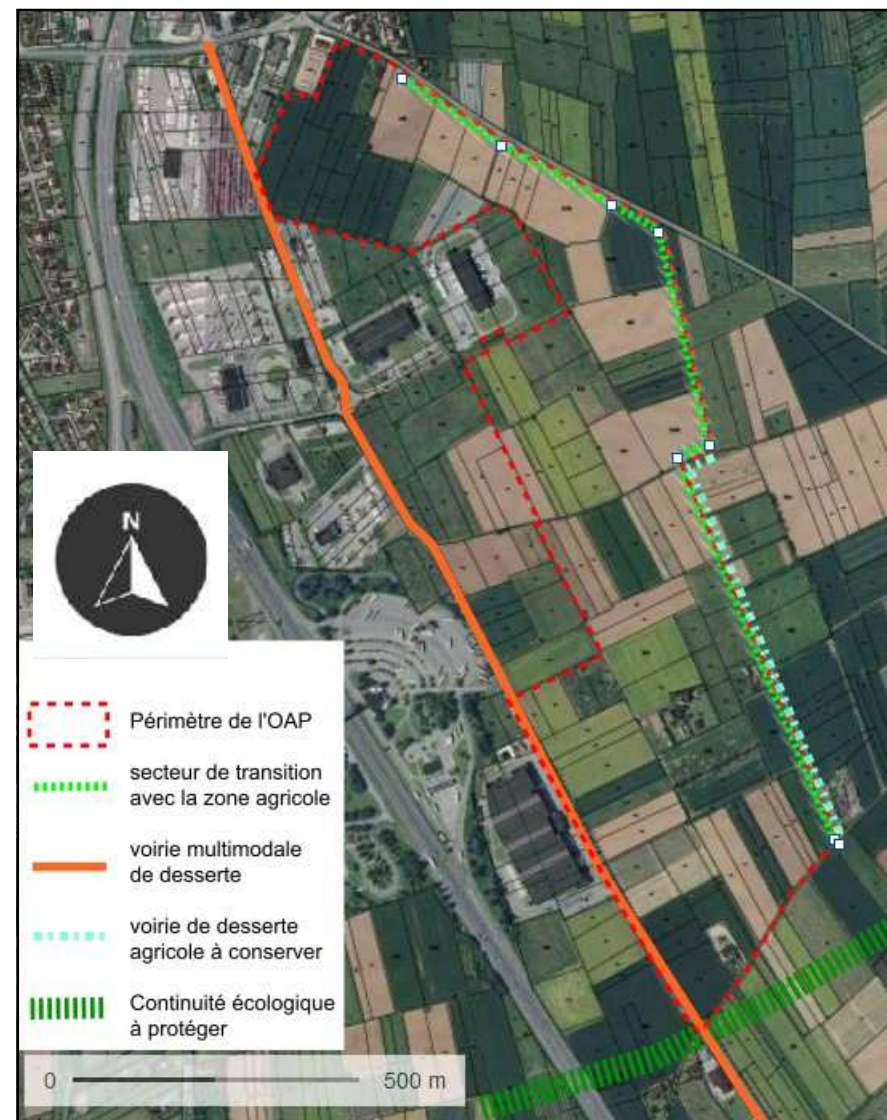


Exemples d'enseignes intégrées au volume du bâtiment



1 - OAP ZONE 1AUI

Schéma de principe, à adapter, notamment en fonction des disponibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur



2 - OAP ZONE 1AU

■ Enjeux

Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique en dernière dent creuse disponible dans le secteur.
- Tissu urbain résidentiel existant et clairement identifié sur le territoire communal.
- Foncier disponible à moyen terme.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.
- Orientation favorable à l'implantation d'un quartier écoresponsable

Les contraintes

- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Protection de l'habitat futur des nuisances liée à la ZA située au Sud (vue, bruit, circulation...).

2 - OAP ZONE 1AU

Zonage PLU / Surface	3.94 ha en 1AUa
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude
Agriculture	Zone agricole en friche hors un secteur au sud (7000m²).
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain en pente vers le sud. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée située entre un lotissement d'habitat individuel récent de type pavillonnaire au nord et une zone d'activité commerciale au sud. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche présentant une densité faible. Son orientation plein sud est favorable à l'utilisation d'énergie renouvelable.
Risques et nuisances	Le secteur n'est contraint par la présence d'aucun risque naturel identifié
Mobilité et mode doux	La zone est accessible notamment par - Le chemin communal dit « chemin du Milan » - La voirie du lotissement situé au nord

2 - OAP ZONE 1AU

3. Présentation de l'OAP

Située dans l'extension Sud du bourg de Saint Rambert, l'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tulandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance ensermée au sein du tissu urbanisé. Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la possibilité d'accès existants. En effet, il existe un premier accès à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

Ce secteur d'une surface de l'ordre de 3.94 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain résidentiel et d'activité économique s'étant développé par phases successives d'opérations de lotissement d'habitat individuel.

Afin d'optimiser l'utilisation de surface en freinant cette forme d'habitat, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Sud du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

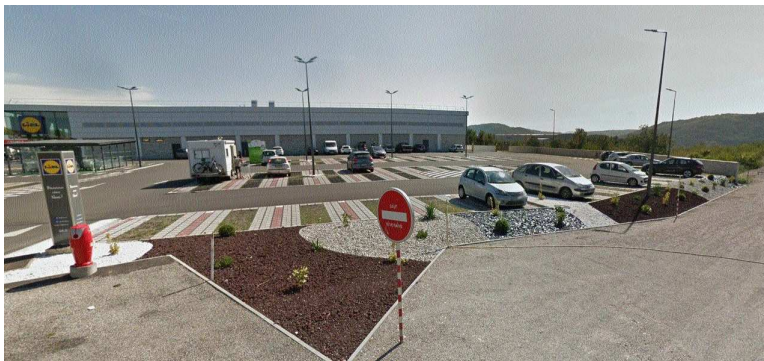
Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle à préserver ou aménager. Le terrain présente une portion plate en pied de talus puis remonte en pente douce vers le Nord jusqu'aux habitations existantes.

Sur ce secteur à dominante urbaine de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit être atteinte avec des logements intermédiaires et du petit collectif tout en limitant les nuisances aux habitations existantes au Nord constituées exclusivement d'habitat individuel.



Le lotissement situé au nord de la zone

2 - OAP ZONE 1AU



La zone d'activité situé au sud de la zone

■ Les principes :

Cette OAP a pour objectif une urbanisation future dense et organisée, dans le cadre d'un schéma de circulations fonctionnel.

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone 1AUa est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Préserver la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Mise en place et renforcement d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons interquartiers.
- Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération.
- Conduire un projet visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les impacts sur l'environnement.

2 - OAP ZONE 1AU

■ Typologie de l'habitat densité et nombre de logements :

- 100 logements minimum en petit collectif et habitat groupé.

■ Constructions et performance énergétique :

- Les nouvelles constructions présenteront des données « écoresponsable » à l'opération avec :
 - le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
 - la conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
 - un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces verts permettant de créer des zones de plein air.

■ Circulation et espace commun :

- Desserte par le chemin communal existant dit "du Milan" aménagé.
- Voirie structurante sous forme d'un mail végétalisé, assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs nombreux pouvant grouper la fonction d'aires de jeu, de placettes pouvant intégrer des stationnements.

Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation périphérique existante et les espaces communs à créer. Les liaisons douces internes à l'opération devront ainsi permettre la liaison avec le réseau viaire existant. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements incluront des circulations douces et des espaces de stationnements. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles à l'intérieur des îlots. Les aires de stationnements seront paysagées et aménagées de façon à limiter la surface impreméabilisée.

2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de traitement paysager de gestion des eaux pluviales
(sources illustrations *Objectif Ecoquartier 1.0*)

2 - OAP ZONE 1AU



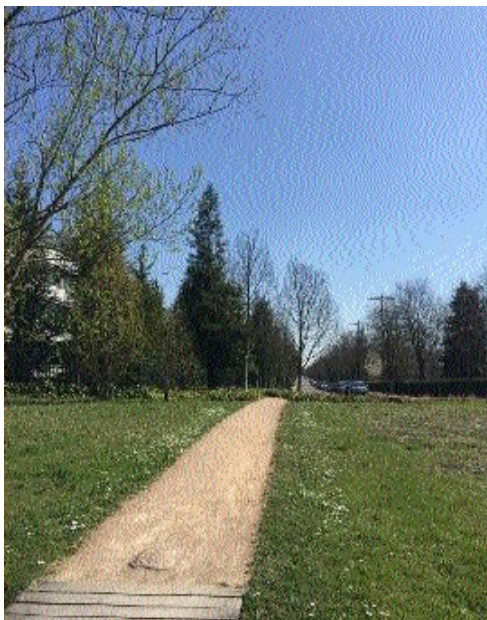
Exemples de traitement paysager de la voirie
(sources illustrations Objectif Ecoquartier 1.0)

2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de traitement paysager d'espaces communs
(sources illustrations *Objectif Ecoquartier 1.0*)

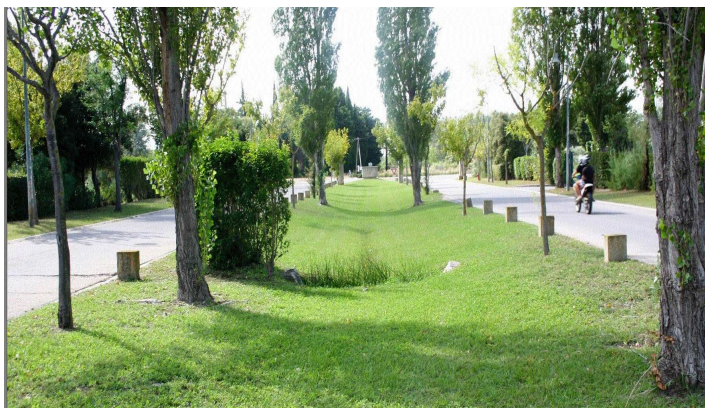
2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement d'un cheminement mixte central (*sources illustrations CAUE*)



2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de stationnement végétalisés ou perméables
(sources illustrations CAUE)

2 - OAP ZONE 1AU

■ Traitement paysager :

- La transition entre les opérations futures et le secteurs bâtis existants sera progressive et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité).
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un quartier à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

■ Superficie et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone 1AUa : 39433 m² ; nombre de 90 logements minimum imposé.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

■ Equipement public préalable :

L'aménagement de la voirie communale d'accès est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

2 - OAP ZONE 1AU

