

Département de la Drôme
Drôme Sud Provence

SUZE LA ROUSSE



Plan Local d'Urbanisme



III_OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

8 août 2023



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins- 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

OAP : principes généraux localisations et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUh	P1
Organisations générales	P2
Zone A Urbaniser 1 - organisation générale	P2
Zone A Urbaniser 1 - exemple de traduction des OAP	P3
Zone A Urbaniser 2 - organisation générale	P4
Zone A Urbaniser 2 - exemple de traduction des OAP	P5
Zone A Urbaniser 3 - organisation générale	P6
Zone A Urbaniser 3 - exemple de traduction des OAP	P7
Zone A Urbaniser 4 - organisation générale	P8
Zone A Urbaniser 4 - exemple de traduction des OAP	P9
Zone A Urbaniser 6 - organisation générale	P10
Zone A Urbaniser 6 - exemple de traduction des OAP	P11
Zones soumises à OAP du village - vue générale	P12
Zone A Urbaniser 5 - organisation générale	P13
Zone A Urbaniser 5 - interface aménagée pour la prévention de l'aléa de feux de forêt	P14
Zone A Urbaniser 5 - exemple de traduction des OAP	P15
Compositions urbaines	P16
Habitat en petit collectif	P16
Habitat individuel groupé/jumelé	P17
Habitat individuel	P18
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics	P19

Zones soumises à / OAP

PRINCIPES GÉNÉRAUX LOCALISATIONS ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AUH

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

Surfaces constructibles des zones soumises à OAP :

Village

Zone 1 : 1,1 ha.

- **Zone 2 : 0,23 ha, dont 0,08 ha inconstructible (sol instable).**
- **Zone 3 : 0,51 ha.**
- **Zone 4 : 0,37 ha.**
- **Zone 6 : 0,24 ha.**

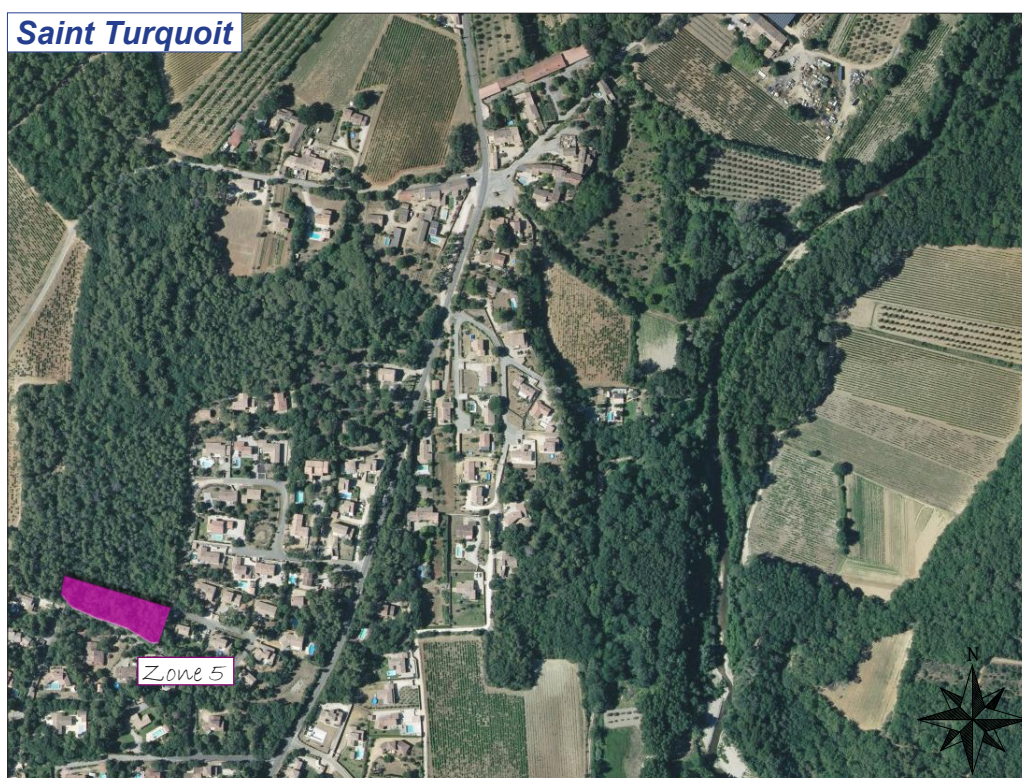
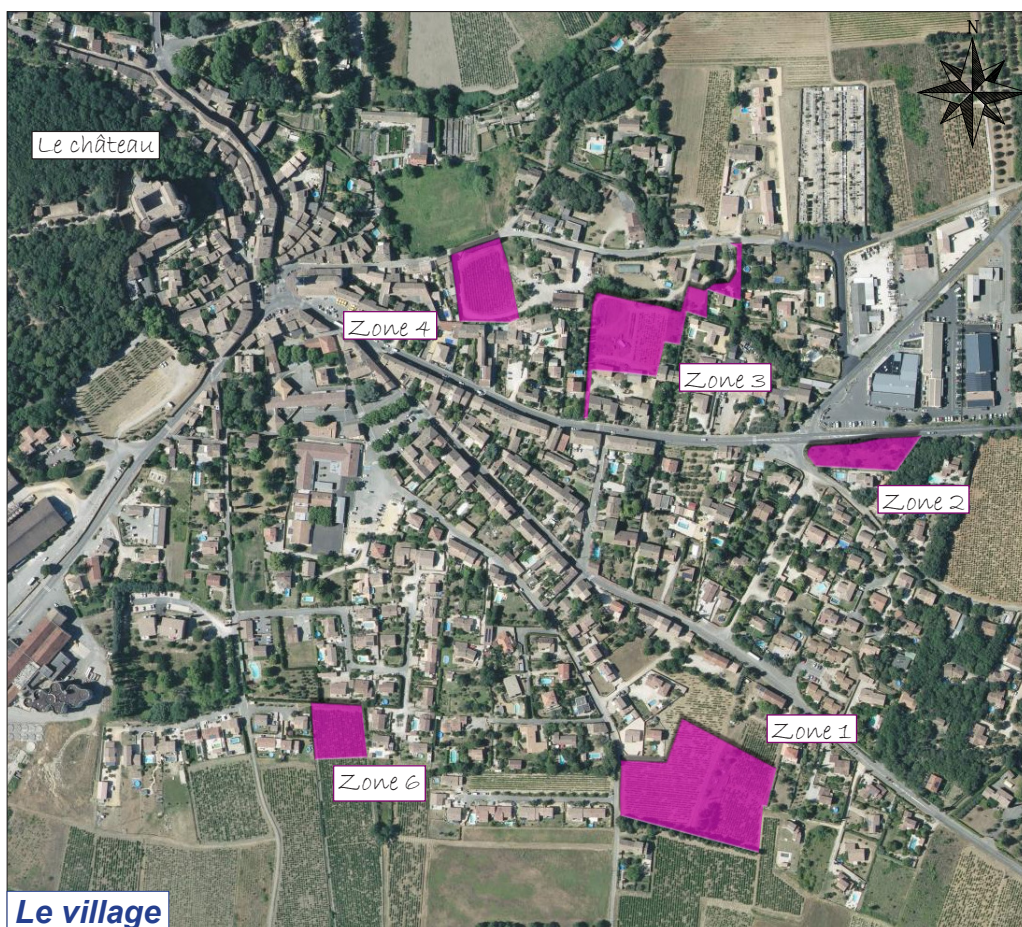
Saint Turquoit

- **Zone 5 : 0,2 ha.**

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

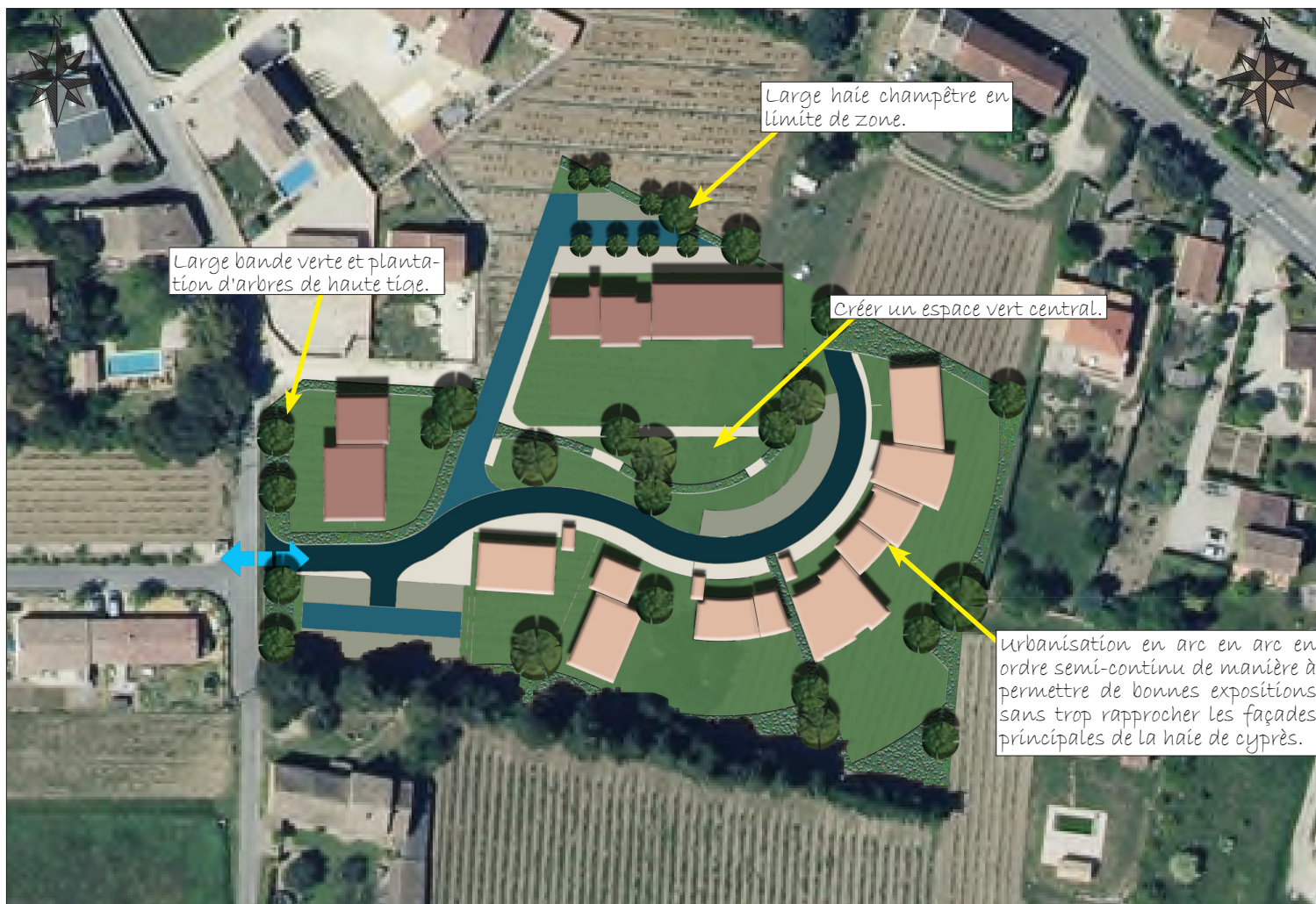
Les zones A Urbaniser sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Ainsi, l'échancier d'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur l'appréciation de l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation des zones AUH en fonction des enjeux agricoles. Ainsi, les zones 3 et 4 ne sont pas prioritaires compte-tenu de leur intégration à des sièges d'exploitation agricole.

Compte tenu des enjeux importants de croissance démographique, les autres zones soumises à OAP (1, 2, 5 et 6) sont donc prioritaires. Elles pourront s'urbaniser successivement ou simultanément.



Zone A Urbaniser - 1

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie proche du centre-village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



Large bande verte et plantation d'arbres de haute tige.

Large haie champêtre en limite de zone.

Créer un espace vert central.

Urbanisation en arc en ordre semi-continu de manière à permettre de bonnes expositions sans trop rapprocher les façades principales de la haie de cyprès.

Développer un urbanisme où l'habitat en petit collectif et individuel groupé structurent le quartier, avec un habitat pavillonnaire possible que très localement. Les structures bâties seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes).



Bâti individuel groupé et/ou petit collectif (individuel possible mais minoritaire) organisé en arc. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, pour limiter «naturellement» les co-visibilités.



Bâti individuel groupé et/ou petit collectif.

Lorsque la longueur des habitations est principalement Nord-Sud, privilégier des logements traversants.

Densité : 20 logements à l'hectare.



Parkings drainants et arborés.

Rejeter les parkings principaux sur les extérieurs, pour préserver un îlot central vert.



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).

Réseau secondaire de voirie de desserte (tracé indicatif).

D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.

Zone A Urbaniser - 1

EXEMPLES DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.



Zone A Urbaniser - 2

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilitys, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en entrée de village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes).

Ne construire qu'une seule "rangée" de logements. Ils seront traversants, mais pas de ligne homogène (introduire des décalés dans les volumes bâtis) de manière à éviter les co-visibilitys.

Bâti individuel groupé et/ou petit collectif.



Rejeter le parking principal sur les extérieurs.

■ Parkings drainants et arborés.



- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- ne pas planter de haie monospécifique.

Densité : 20 logements à l'hectare.

Zone A Urbaniser - 2

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.

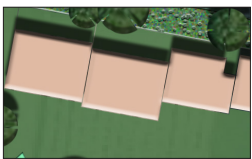
Zone A Urbaniser - 3

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements et d'intégrer des conditions particulières d'entrées sorties des véhicules.



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes).

Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Bâti individuel groupé (individuel possible mais très minoritaire). Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces d'agrément.

Pas de ligne d'implantation homogène (introduire des décalés) de manière à éviter les co-visibilités.

Lorsque la longueur des habitations est principalement Nord-Sud, privilégier des logements traversants.

Rejeter les parkings principaux sur les extérieurs, pour préserver un îlot central vert.

 Parkings drainants et arborés.



Densité : 20 logements à l'hectare.

Zone A Urbaniser - 3

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.

Zone A Urbaniser - 4

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements et d'intégrer des conditions particulières d'entrées sorties des véhicules.



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes).

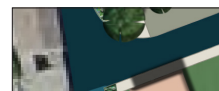
Lorsque la longueur des habitations est principalement Nord -Sud, privilégier des logements traversants.



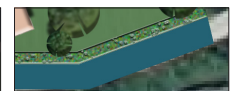
Bâti individuel groupé et/ou petit collectif.



Bâti individuel groupé (individuel possible). Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins. Alternner les orientations de bâtiments pour éviter les co-visibilités. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).



Réseau secondaire de voirie de desserte (tracé indicatif).

■ Parkings drainants et arborés.

- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- ne pas planter de haie monospécifique.

Densité : 20 logements à l'hectare.

Zone A Urbaniser - 4

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.

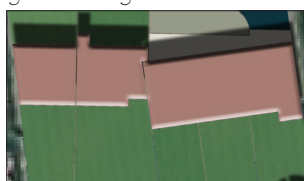
Zone A Urbaniser - 6

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des jardins bien orientés...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements et d'intégrer des conditions particulières d'entrées sorties des véhicules via un chemin en impasse.



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes).

Lorsque la longueur des habitations est principalement Nord-Sud, privilégier des logements traversants.



Bâti individuel groupé et/ou petit collectif.



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).

■ Parkings drainants et arborés.

- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- ne pas planter de haie monospécifique.

Densité : 20 logements à l'hectare.

Zone A Urbaniser - 6

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.

Zones soumises à OAP du village - vue générale



Options parmi d'autres possibles.

Zone A URBANISER - 5 (Saint Turquoit)

L'objectif est d'intégrer une urbanisation avec une densité supérieure à celle de l'habitat purement résidentiel dans le contexte forestier de la zone. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui préservera une partie des arbres existants fin d'assurer l'intégration paysagère, dans le respect toutefois de la prise en compte du risque de feux de forêt. Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visibilités et à éviter des jardins principaux au Nord (coté forêt).

Créer une zone tampon (débourssaillement + densité d'arbres maîtrisée) pour la prévention de l'aléa feux de forêt.

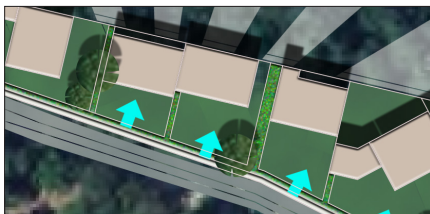
Valoriser en tant qu'espace naturel écotone la zone tampon (entretenir un milieu naturel semi-ouvert propice à la petite faune).

Ce secteur sera aménagé sur le modèle d'une interface forestière pour la prévention du risque de feux de forêt



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 12 et suivantes). Les structures bâties seront simples, avec des tailles et des formes de parcelles qui seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Ne construire qu'une seule "rangée" de logements. Ils seront traversants, mais pas de front bâti linéaire homogène (introduire des décalés) de manière à éviter les co-visibilités.



Bâti individuel groupé (individuel possible mais très minoritaire). Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins coté Sud, pour limiter «naturellement» les co-visibilités. R+1 conseillé.

D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone :

haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.

- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements (en les intégrant dans les limites de parcelles notamment).
- ne pas planter de haie monospécifique.

Densité : 20 logements à l'hectare.

Zone A URBANISER - 5 (Saint Turquoit)

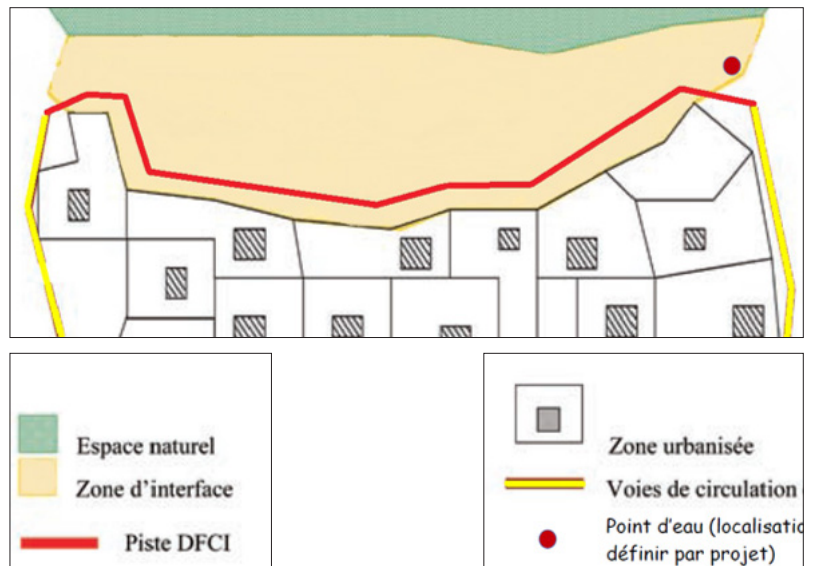
INTERFACE AMÉNAGÉE



On entend par interface aménagée contre le risque d'incendie de forêt un espace tampon spécialement créé entre le milieu naturel combustible et la zone qui sera urbanisée, afin de prévenir les risques subis et induits d'incendie de forêt. L'interface aménagée est un ouvrage de protection pérenne qui profite à la fois aux enjeux anthropiques (habitations, projets commerciaux ou industriels) et au milieu naturel. L'interface aménagée est constituée d'équipements spécifiques destinés à répondre aux besoins des services d'incendie et de secours en cas de sinistre.

L'interface aménagée sera caractérisée par :

- une bande débroussaillée sur une profondeur d'au moins 50 mètres au-delà des limites des parcelles des logements.
- l'intensité du débroussaillage sera adaptée aux conditions du milieu : la certaine densité de végétaux ligneux qui ne pourra en tout état de cause pas excéder 50 tiges/ha.
- Une piste DFCI sera réalisée. A proximité de la piste, sur une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de la piste, le débroussaillage sera total (coupe à blanc).
- La bande débroussaillée sera libre de tout obstacle qui empêcherait les véhicules du SDIS de manœuvrer lors des interventions. Notamment, elle ne peut pas servir de parking pour les riverains.



La voie de circulation qui permettra aux véhicules du SDIS d'accéder à l'interface, de se déplacer sur sa longueur et de manœuvrer sera dimensionnée comme une voie pour la protection de la forêt contre l'incendie de catégorie 25 : une largeur de chaussée minimale de 4 mètres La voie sera équipée à ses extrémités de panneaux en limitant l'accès et/ou de barrières). La voie sera bouclée avec le réseau de circulation publique. Elle ne sera pas en impasse. La voie sera placée sur l'interface aménagée à au moins 30 mètres de la zone boisée.

des points d'eau (citernes ou bornes incendie) permettront aux services de lutte de se réapprovisionner en eau. Les caractéristiques des points d'eau éventuellement à créer seront définies par le SDIS en fonction des hydrants déjà disponibles sur le secteur.

Zone A URBANISER - 5 (Saint Turquoit)

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP

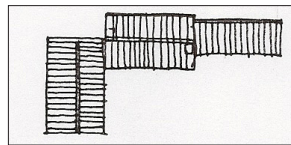
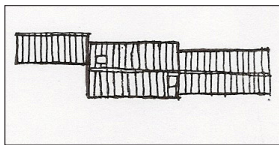
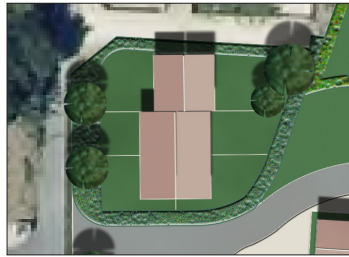
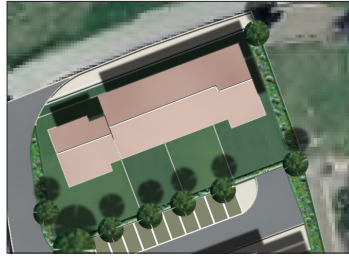


Options parmi d'autres possibles.

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en petit collectif

- _ Les Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg dense.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,
- _ Les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).
- _ Hauteur : R+1 très dominante, comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

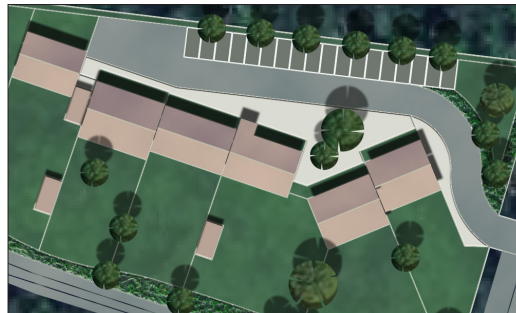


Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles

COMPOSITIONS URBAINES

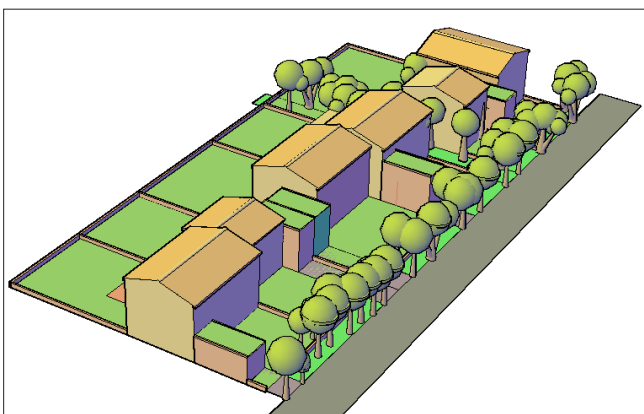
Logements en individuel groupé/jumelé

- _Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _Hauteur conseillée : mélange de R et R+1, avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

Exemples (non exhaustifs) de typologies



COMPOSITIONS URBAINES

Logements en individuel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- _soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.

L'urbanisation sera intégrée dans la trame boisée lorsqu'elle existe, en préservant un maximum d'arbres, dans les limites des besoins liés à la prévention des risques de feux de forêt.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.