



Commune de  
**TAIN**  
**L'HERMITAGE**



# PLAN LOCAL D'URBANISME



**2b-**  
**Orientations  
d'Aménagement**



10 Rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Internet : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.06.105

*Mai*  
**2010**

# SOMMAIRE

**PREAMBULE .....2**

**ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.....3**

1. Secteur Des Gamiaux .....4

2. Secteur Des Pillettes .....6

3. Secteur De la rue des Bessards.....9

4. Secteur Du Pont Neuf .....10

## PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

*« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques**.

## ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment

- diversifier l'habitat et les formes urbaines,
- respecter l'identité architecturale et urbaine de la commune,
- favoriser le développement des modes doux de déplacement de manière sécurisée et assurer des liaisons cohérentes avec les quartiers voisins.

## **1. SECTEUR DES GAMIAUX :**

### **Description générale :**

Environ 2 ha disponibles au cœur d'un quartier essentiellement pavillonnaire (individuel ou groupé), morcelé en 3 unités séparées par des voies.

### **Enjeux :**

- proposer un habitat de type individuel en optimisant l'utilisation de l'espace par le biais d'opérations d'aménagement,
- assurer une liaison entre la rue Vivion et le Chemin du Clos des Vignerons,
- limiter la taille des opérations d'aménagement pour faciliter la mise en œuvre effective de la zone qui a connu une importante rétention foncière.

### **Orientations d'aménagement :**

- découpage de la zone en 4 secteurs devant s'aménager sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble indépendantes ;
- création d'une liaison publique entre les rues de Vivion et du Clos des Vignerons ;
- accès nouveaux interdits sur la RD 532a ;
- accès limités sur les voies existantes ou à créer ;
- chaque opération devra prévoir des cheminements piétons-cycles vers une voie publique ;
- les opérations devront proposer un habitat varié comprenant des lots individuels et des individuels groupés ou de l'habitat intermédiaire avec une moyenne d'environ 25 logements à l'hectare sur chaque opération à respecter et des hauteurs de type R+1.

Article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : chaque opération de logements devra comporter un pourcentage minimum de 25 % de logements locatifs aidés.

### Commune de TAIN L'HERMITAGE - Orientation d'aménagement : Quartier Les Gamiaux -



Photo aérienne du site



Photo du site



Principe d'aménagement à respecter

## **2. SECTEUR DES PILLETTES :**

### **Description générale :**

Vaste tènement (2,1 ha) qui s'étend le long de la voie ferrée et de la rue Vivion, entre la rue Ernest Bouchet au nord et le chemin des Prés au sud.

Partie restant à urbaniser d'une vaste zone NAa du POS, dont l'ouest est désormais aménagé et bâti avec : une maison de retraite, la gendarmerie nationale (dont une quarantaine de logements sous forme de petits bâtiments collectifs en R+2) et une surface commerciale.

Un passage piétons sous- la voie ferrée débouche au droit de la zone. L'aménagement de ce souterrain pour les véhicules est en projet, pour permettre au moins le passage des véhicules de service de la gendarmerie.

### **Enjeux :**

- assurer la liaison depuis la rue Vivion vers la RN7 via la voie nouvelle aménagée pour desservir la gendarmerie.
- proposer une offre de logements variés associant petits collectifs, habitat groupé et habitat individuel,
- tenir compte du contexte : voie ferrée source de nuisances sonores, environnement bâti mixte (équipements collectifs, habitat individuel et petits collectifs...),
- optimiser l'utilisation du terrain.

### **Orientations d'aménagement :**

- création d'une voie prolongeant la rue Marcel Clachet jusqu'à la rue Vivion, qui constituera l'axe de desserte principal du futur quartier ;
- chaque opération devra prévoir des cheminements piétons-cycles vers une voie publique ;

→ proposer un habitat et des formes urbaines variées :

- prévoir un secteur d'habitat (R+2) collectif et/ou intermédiaire,
- bâtiments structurés (\*) le long de la voie dans la partie nord et le long de la voie ferrée, pour atténuer les nuisances sonores de la voie ferrée pour l'arrière du tènement ,
- prévoir au moins un espace vert collectif,
- bâtiments structurés (\*) vis-à-vis de la desserte principale, notamment côté sud de cette dernière,
- dans les 2 parties en bande au sud, de l'habitat individuel, groupé ou non, pourra être prévu (R+1) ;

→ une moyenne de 32 à 35 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone devra être respectée.

Article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : sur l'ensemble de la zone AUa, un pourcentage minimum de 35 % de logements locatifs aidés sera à respecter.

**Nota :**

(\*) Bâti structuré : c'est-à-dire présentant une organisation harmonieuse vis-à-vis de la voie (par exemple : recul identique pour tous les bâtiments).

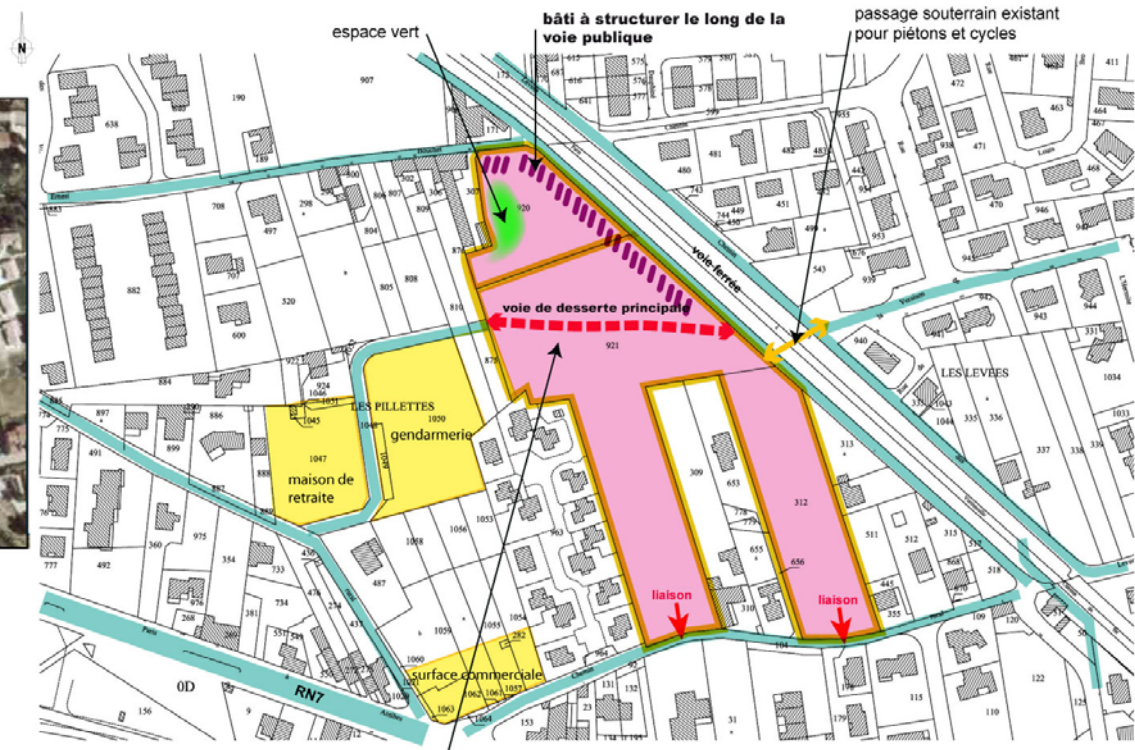
# Commune de TAIN L'HERMITAGE - Orientation d'aménagement : Quartier Les Pillettes -



Photo aérienne du site



Photo du site



Principe d'aménagement à respecter

**bâti à structurer vis-à-vis de la future voie principale**

### 3. SECTEUR DE LA RUE DES BESSARDS :

#### Description générale :

Ce secteur est de taille très réduite (0,3 ha utilisables) et s'étend à l'angle de la voie ferrée (côté nord) et de la rue des Bessards.

#### Enjeu :

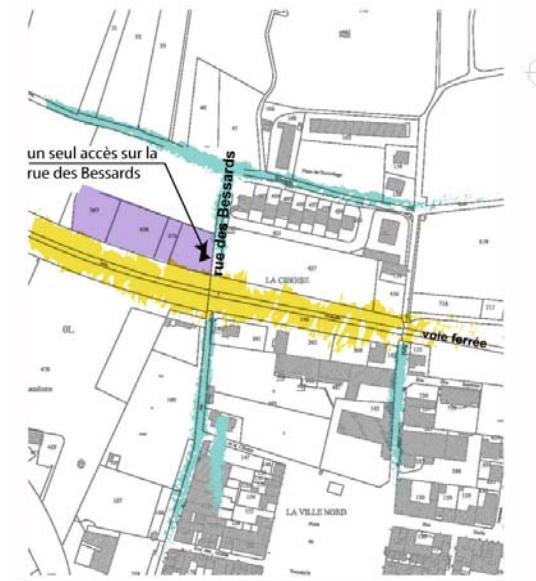
- assurer la desserte de l'ensemble des parcelles de la zone AUa à partir de la rue des Bessards où les réseaux sont également présents.

#### Orientations d'aménagement :

→ création d'un accès unique à la zone sur la rue des Bessards, les autres réseaux seront également accessibles à partir de cet accès.



Photo aérienne du site du quartier des Bessards



Principe d'aménagement à respecter  
La position des accès est indicative

## **4. SECTEUR DU PONT NEUF :**

### **Description générale :**

Ce tènement de 1,6 ha correspond à la partie est d'une ancienne zone NAa du POS, à l'entrée est du territoire communal. Il s'étend entre la RN7 et la voie ferrée en continuité des espaces urbanisés de la Mule Blanche.

La zone est concernée par des risques d'inondation liés à la Bouterne. Le P.P.R.I. classe actuellement la majeure partie de la zone en secteur inconstructible. Il sera révisé après réalisation des travaux d'aménagement prévus dans le cadre de la communauté de communes le long de la Bouterne qui permettront de sensiblement réduire le risque. La zone sera alors constructible aux conditions prévues dans le règlement et les présentes orientations d'aménagement.

### **Enjeux :**

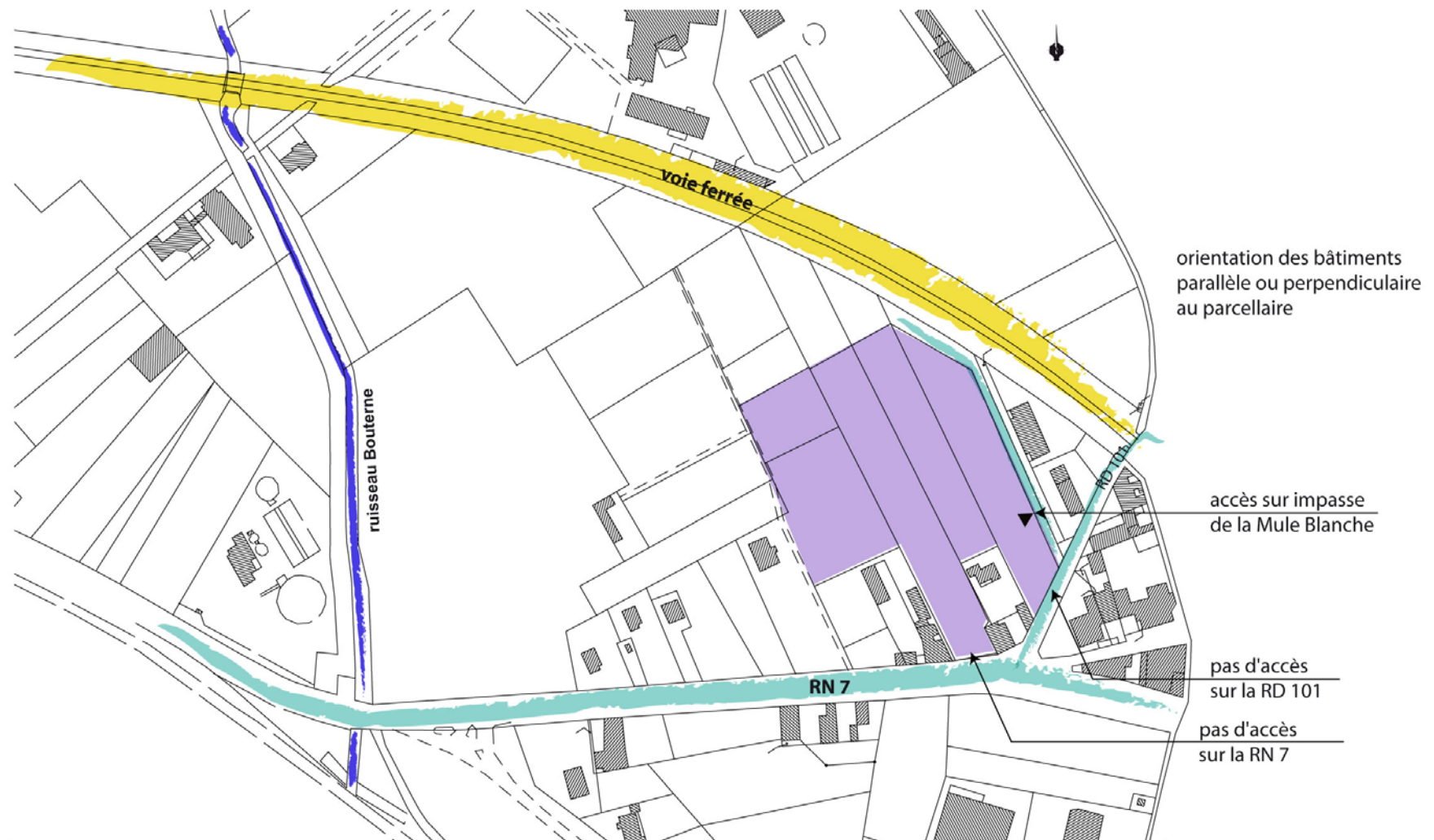
- pas de création d'accès sur la RN7 ni sur la RD 101
- proposer une offre de logements variés en tenant compte du contexte : voie ferrée et RN7 sources de nuisances sonores, environnement bâti existant comprenant de l'habitat individuel dominant et quelques bâtiments d'activités.

### **Orientations d'aménagement :**

- accès interdit sur la RN 7 et la RD 101 ; Accès à réaliser à partir de l'impasse de la Mule Blanche.
- privilégier les implantations des bâtiments parallèles ou perpendiculaires au parcellaire actuel pour structurer l'urbanisation en harmonie avec l'existant ;
- prévoir un cheminement piétons-cycles vers une voie publique ;
- proposer un habitat de type R+1 comprenant de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé et du petit collectif ;
- privilégier les bâtiments au nord des parcelles (protection contre le bruit lié à la voie ferrée et orientation des jardins côté sud)
- une moyenne minimum de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone devra être respectée.

Article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : sur l'ensemble de la zone AUa, un pourcentage minimum de 15 % de logements locatifs aidés sera à respecter.

### Commune de TAIN L'HERMITAGE - Orientation d'aménagement : Quartier Le Pont Neuf -



Principe d'aménagement à respecter  
La position des accès est indicative