

## 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUa - "CENTRE VILLAGE"

### • Localisation

Située en plein cœur du village, en bordure de la RN7.

### • Zonage réglementaire

Zone AUa : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte : habitat, bureaux, commerces, services.

### • Objectifs

- Comblé une "dent creuse" afin de permettre l'émergence d'un centre-village
- Permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7

### • Principes d'aménagement

L'accès à la zone s'effectuera par deux côtés :

- Au Nord Ouest, par la RN7
- Au Nord Est, par la VC4

Une voie de circulation douce sera créée le long de l'avenue St Didier, et permettra de rejoindre l'arrêt de bus sur la RN7, les divers équipements et les commerces.

Les accès préférentiels aux îlots sont identifiés sur le schéma de principe, ils seront organisés et limités au maximum au niveau de la RD598 de façon à éviter que chaque lot à bâtir ne dispose de son propre accès à la voie publique. De part leur configuration étroite, la desserte interne des îlots n°2 et 3 pourra s'effectuer en impasse à la condition que la raquette de retournement soit suffisamment dimensionnée pour le demi-tour des véhicules nécessaires aux services publics notamment. Une voirie aménagée selon le principe de « zone de rencontre » pourra être envisagée.

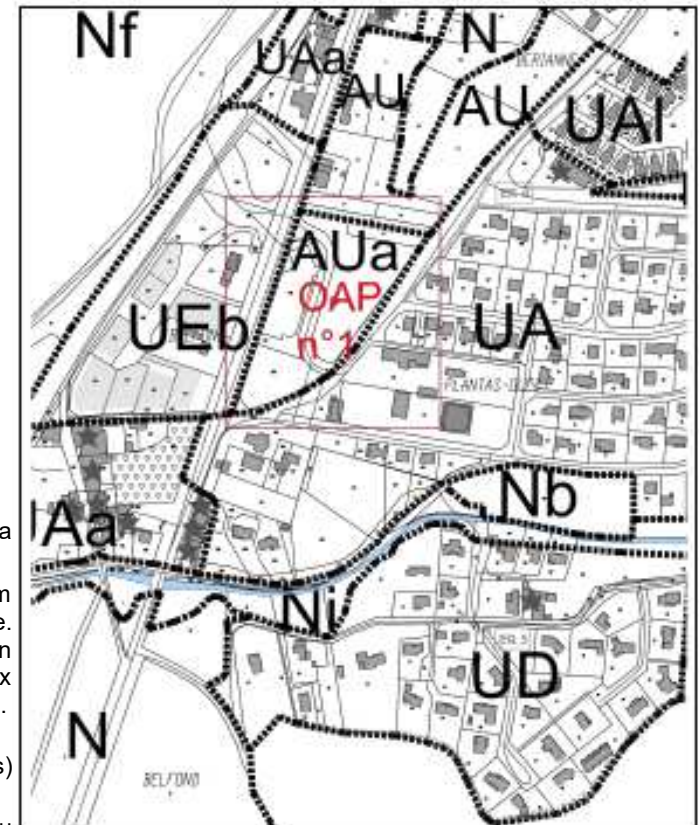
La partie urbanisable en front de RN7 est dévolue principalement aux activités (bureaux, commerces, équipements) pour la partie Nord, et à l'habitat pour la partie Sud.

Il s'agit de reconstruire un front bâti continu sur rue le long de la RN7. Le front bâti sera marqué par des bâtiments ou un mur travaillés architecturalement (exemples : jeux de hauteurs, de saillies/creux, de matériaux, de couleurs...), afin de créer du dynamisme et ne pas constituer un bloc monoforme.

La partie habitat présentera une densité plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 20 logements par hectare.

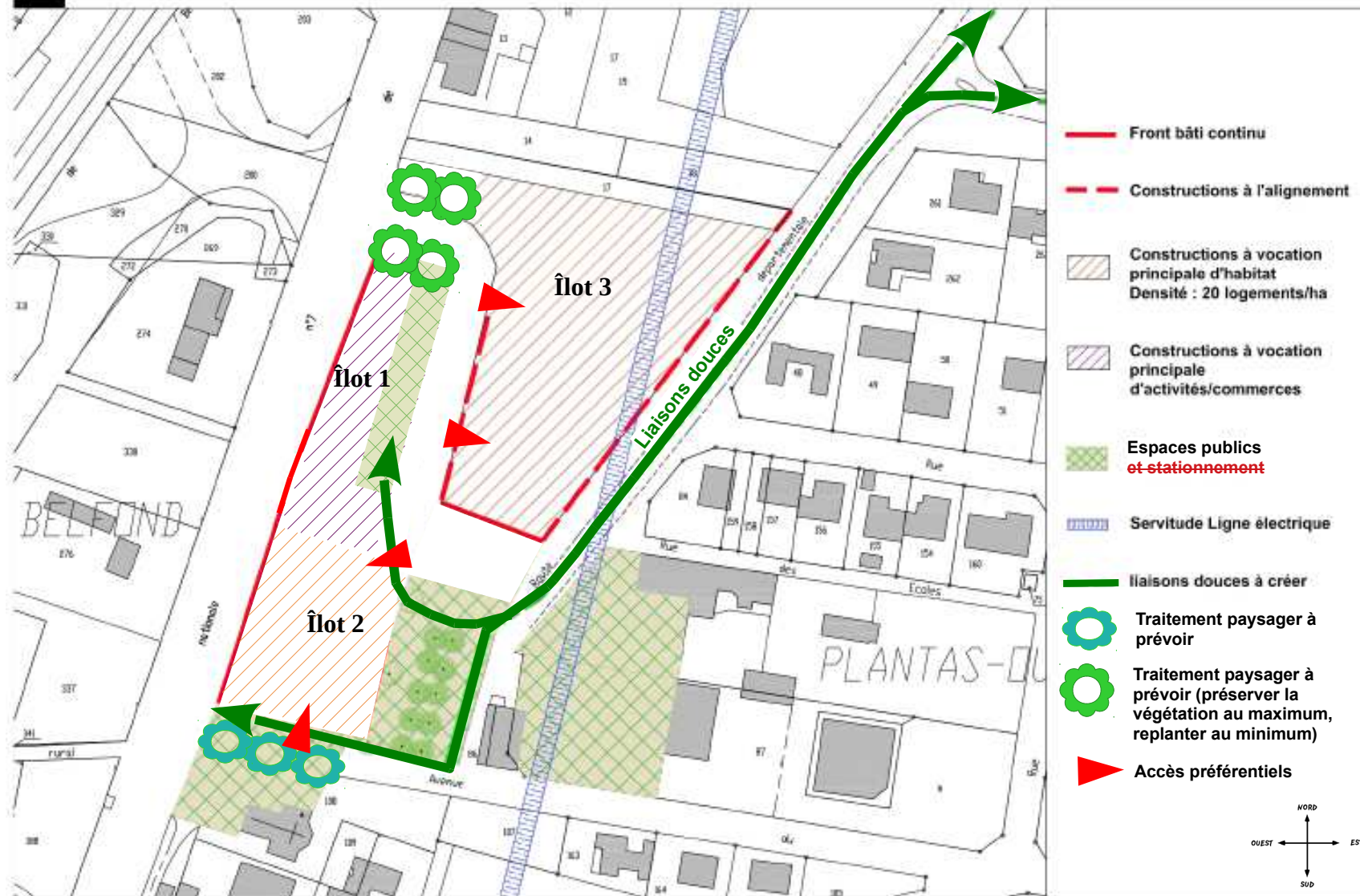
Le cadre de vie de ce secteur et l'intégration des constructions passeront par la végétalisation des espaces non imperméabilisés et un traitement paysager spécifique au niveau de l'embouchure de la RD598 et des espaces publics situés au sud de l'îlot 2, ainsi que par un traitement harmonieux des clôtures en bordure des voies ouvertes au public.

Enfin des espaces publics sont préservés (places, squares, stationnements...). Ils sont notamment localisés de manière à créer une place du village, entre la Mairie, l'école et l'église.



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 - SECTEUR CENTRE**

Echelle : 1/1000ème



## 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AU - "NORD VILLAGE"

- **Localisation**

Située en continuité de la zone AUa, dans le secteur de Bériane, en bordure de la RN7.

- **Zonage réglementaire**

Zone AU : zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat.

- **Objectifs**

- Étoffer le tissu urbain, en continuité des zones résidentielles existantes.
- Réaffirmer la présence d'un tissu historique, autour de la RN7.

- **Principes d'aménagement**

La zone est divisée en 4 tranches : 3, 4-A, 4-B et 4-C. A défaut d'une opération d'aménagement d'ensemble, la totalité de la zone peut faire l'objet d'opérations d'aménagement par tranches identifiées dans l'OAP n°2 modifiée.

Les tranches pourront être indifféremment urbanisées dans le temps sans nécessiter l'urbanisation préalable d'une autre tranche, mais elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU ainsi que les règles d'urbanisation, et ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

L'accès à la zone s'effectuera par la voie communale n°4 (rue de Bériane) ou par la RN7 pour la tranche 4-C uniquement.

Une voie interne permet l'urbanisation de la partie Est du secteur (tranches 3 et 4-A) sans créer de nouveaux accès directs des lots à construire sur la voie communale.

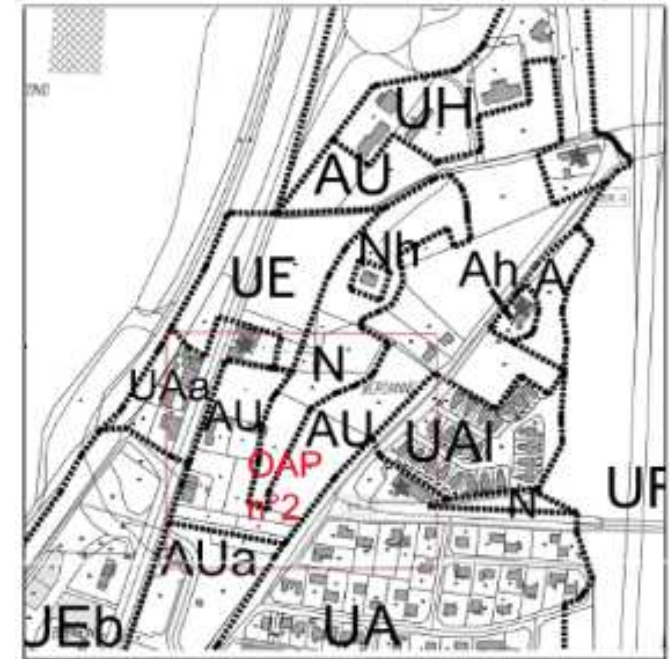
L'accès à la tranche 4-B est aménagé depuis la rue de Bériane, il sera commun à la voie interne de la tranche 4-A afin de ne pas générer la création d'un accès supplémentaire. La voie interne desservant la partie basse (4-B) se termine par une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour les secours et autres véhicules. La voie interne desservant la partie haute (4-C), à réaliser dès le 3ème lot, se terminera également par une aire de manœuvre suffisamment dimensionnée pour le demi-tour des véhicules nécessaires au service public notamment. Il s'agira d'impasses autorisées en raison d'impossibilités techniques pour la réalisation d'une voie traversante ainsi que de la taille des parcelles concernées.

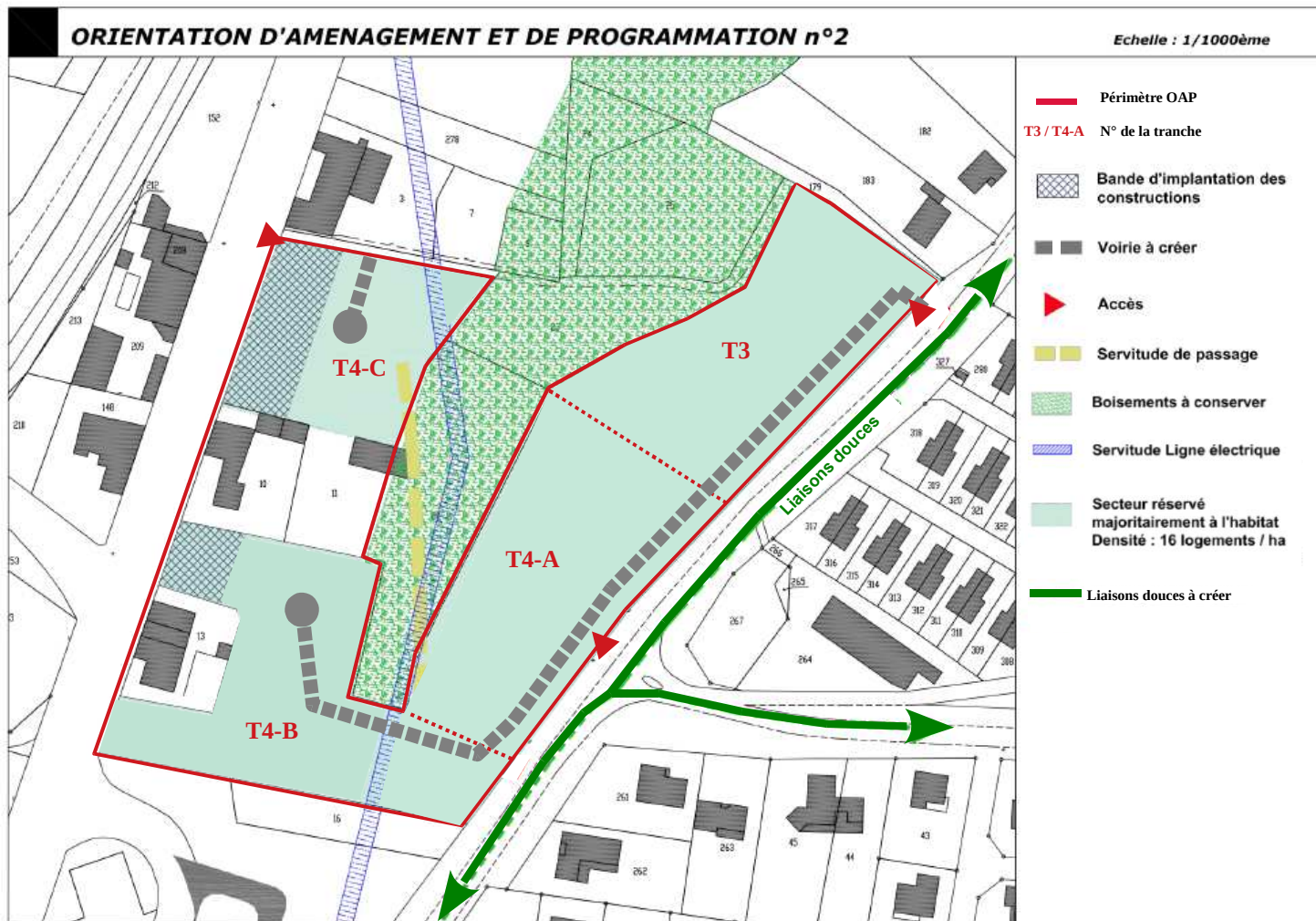
Les voies et accès à créer permettent de constituer un nombre de parcelles suffisant pour répondre aux exigences du PLH de 16 logements par hectares.

Une voie de circulation douce sera créée le long de la voie communale n°4 et de l'Avenue de Saint Didier, à la charge de la commune.

Le long de la RN7, un front bâti est à prévoir. Il sera assuré soit par des bâtiments (qui respecteront l'implantation des constructions voisines), soit par un mur de clôture.

Les boisements remarquables existants sont tous conservés. Afin de les protéger, ils sont classés en zone N et en espace boisé classé.





### 3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR UNE PARTIE DE LA ZONE UD - "PROJET GENDARMERIE"

#### • Localisation

Située en continuité de la zone d'habitat pavillonnaire (rue Emile Logier, allée des condamines).

#### • Zonage réglementaire

Zone UD : zone urbaine.

#### • Objectifs

- Permettre une opération regroupant une caserne de gendarmerie, les logements de gendarmes et des logements sociaux ;
- Étoffer le tissu urbain en continuité des zones résidentielles existantes à l'est et sud ;
- Conserver un maillage avec la zone UL à l'ouest ;
- Traiter la transition avec le SPR, la zone agricole au nord et l'A7 à l'ouest.

#### • Principes d'aménagement

Le programme devra comprendre au moins 20 logements.

L'accès à la zone s'effectuera par la rue Emile Logier et l'allée des Condamines.

Une voie interne permet l'urbanisation de la partie pour les logements des gendarmes.

La voie à créer au nord permettra la desserte des logements sociaux. Cette voie devra être traitée afin de conserver un bouclage avec le terrain situé à l'ouest. Une zone tampon plantée doit être prévue au nord de cette voie pour assurer un traitement qualitatif avec la zone agricole au nord.

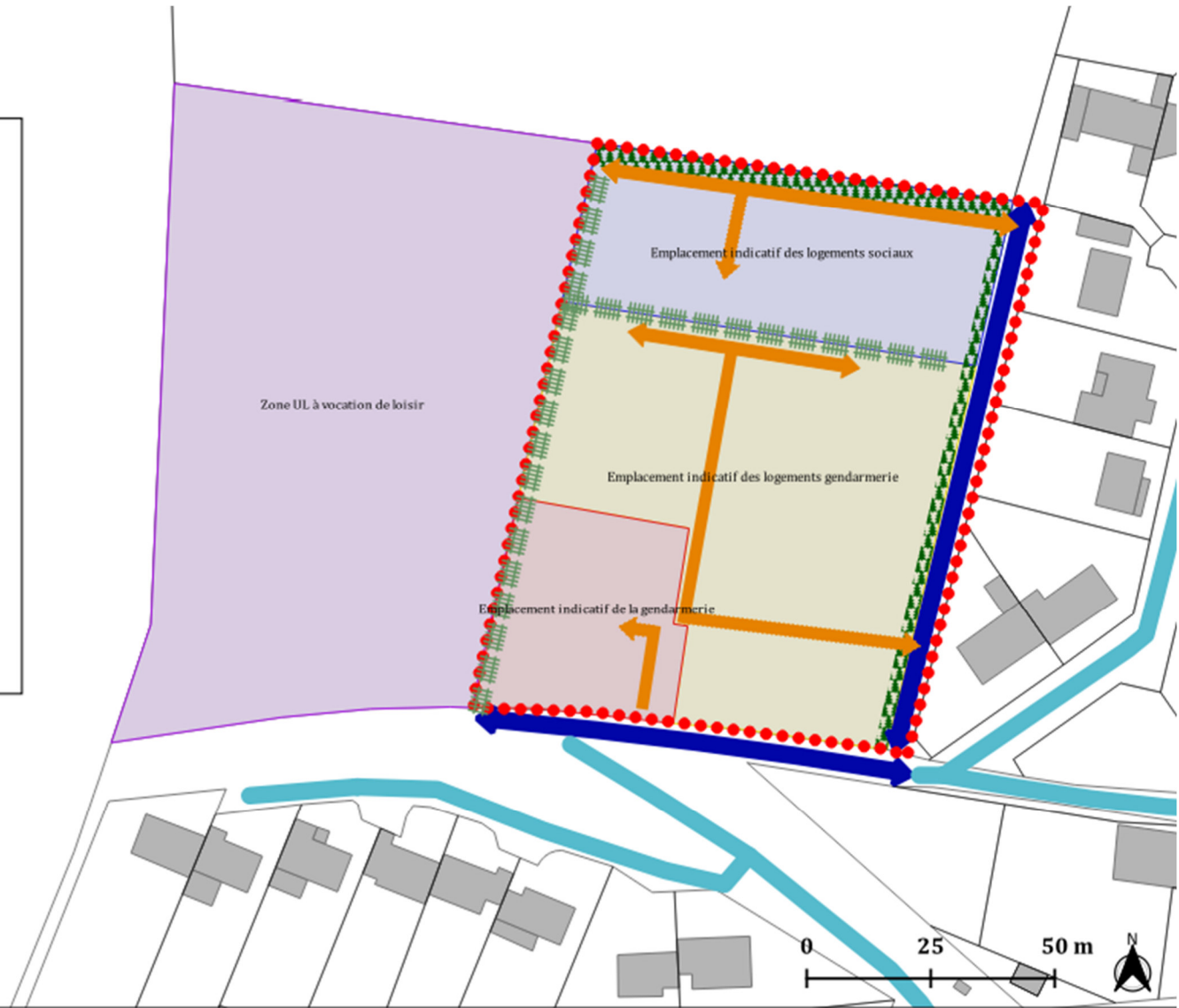
Une haie arborée anti-bruit (composée de différentes strates végétales) sera plantée à l'ouest en bordure de l'opération afin d'atténuer les nuisances liées à l'A7. L'isolation phonique des bâtiments respectera à minima les normes en vigueur.

Le choix des matériaux et des couleurs des constructions s'inscrira dans le contexte architectural et paysager local.



### Schéma de principe

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie existante
-  Voiries existantes à requalifier
-  Tracé indicatif de voie
-  Limite végétale à créer
-  Bande paysagère à prévoir
-  Emplacement indicatif de la gendarmerie
-  Emplacement indicatif des logements sociaux
-  Emplacement indicatif des logements gendarmerie
-  Zone UL à vocation de loisir
-  Accès à prévoir



Exemple de réalisation envisagée



**9 VILLAS en R+1**  
 6 T4 + 3 T3  
 1 garage + 1 place / villa

**11 villas en RDC / R+1**  
 3 T3 rdc + 5 T4 + 3 T5  
 2 places / logement

**Gendarmerie en RDC**

Architecte : **sorha**  
 Société Rhodaniennne d'Architecture  
 10, Rue Paul-Henri-Charles SPAAK  
 26200 VALBENCE  
 Tél. 04 75 44 06 00

Projet : **Création d'une Gendarmerie + 11 logements + 9 villas**  
 Les Condaminés/Rue Emile Loubet -  
 Commune des TOURRETTES (26740)

Maître d'ouvrage : **- LA D R O M E -**  
**Dôme Aménagement Habitat**  
 Office Public d'Aménagement et de Construction

BE Economie :  
 BE Structure :  
 BE Fluides :  
 BE V.R.D. :

Date : 07/05/2025  
 Echelle : 1:500, 1:600  
 Format papier original : A3

**PLAN DE MASSE D'ENSEMBLE**

Phase :  
 2292 -24 FAISA FAISA 2.1  
 Référence Phase N° plan