

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Roussillon (38)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

20 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

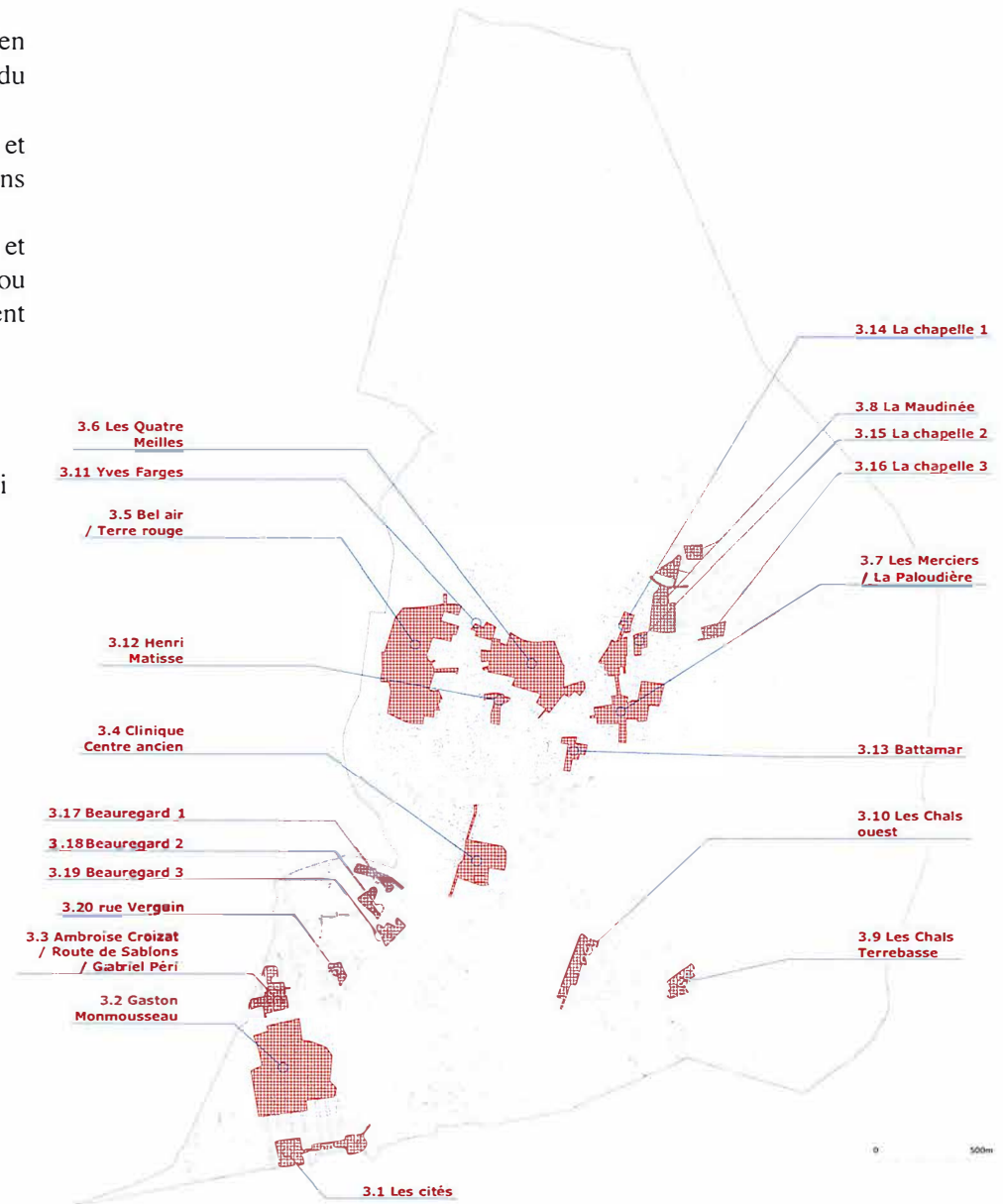
Des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur ont été élaborées et font l'objet d'une pièce particulière du Plan Local d'Urbanisme.

Elles ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Elles concernent principalement les secteurs AUb et AUd et ponctuellement leurs abords, mais aussi les tènements libres ou mutables les plus importants en zone U, sur lesquels il convient d'orienter l'urbanisation future, en amont du règlement :

- 3.1 Secteur Les Cités
- 3.2 Secteur Gaston Monmousseau, sud et nord
- 3.3 Secteur Ambroise Croizat / Route de Sablons / Gabriel Péri
- 3.4 Secteur centre ancien / clinique
- 3.5 Secteur Bel-Air / Terre Rouge
- 3.6 Secteur Quatre Meilles
- 3.7 Secteur Les Merciers / La Palloudière
- 3.8 Secteur La Maudinée
- 3.9 Secteur Les Chals / Terrebase
- 3.10 Secteur Les Chals Ouest
- 3.11 Secteur 54-56 rue Yves Farge
- 3.12 Secteur 9-23 rue Henri Matisse
- 3.13 Secteur chemin de Battamar
- 3.14 Secteur route de la Chapelle 1
- 3.15 Secteur route de la Chapelle 2
- 3.16 Secteur route de la Chapelle 3
- 3.17 Secteur Beauregard 1
- 3.18 Secteur Beauregard 2
- 3.19 Secteur Beauregard 3
- 3.20 Secteur rue Verguin

Ville de Roussillon 3. OAP, plan de situation



Des principes à respecter

Elles sont à prendre en compte en amont du règlement. Toutes les règles du PLU y sont applicables, ainsi que les servitudes annexées. Elles précisent des principes à respecter, à adapter sur le site, et non des localisations ou emprises précises. Parmi ces principes figurent, selon les cas :

- un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour tenir compte des contraintes d'aménagement
- un nombre de logements souhaité, correspondant à des densités d'occupation minimales souhaitées
- des principes de mixité de l'habitat pour répondre à la diversité des besoins à satisfaire
- des principes de desserte routière et de déplacements en modes doux à assurer, pour relier les quartiers, encourager les déplacements à pied, anticiper la desserte de zones à urbaniser futures (AU)

Le nombre de logements programmés

Les estimations en nombre de logements sont représentatives d'une densité souhaitée, dans un souci d'économie et d'efficacité foncières dans des secteurs de la commune et de l'agglomération roussillonnaise bien situés vis à vis des réseaux de transports en commun : gare TER et bus TPR et des autres équipements. Chaque opération doit contribuer à l'atteinte de cet objectif. Les objectifs du projet pourront être appréciés en fonction des études de faisabilité et des contraintes propres à chaque projet, dûment justifiées. Une variation justifiée de + ou - 10 % des obligations quantitatives pourra ainsi être admise. Mais d'autres occupations sont admises, diminuant ainsi, au prorata de la surface impactée, la production de logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux

La loi impose à la commune de disposer de 20% de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales. La commune étant en deçà, elle se fixe **un objectif minimum de 25%** de logements de cette catégorie à réaliser parmi la totalité des logements à produire dans la quasi totalité des secteurs d'OAP. Il est noté que la programmation de logements locatifs sociaux est inscrite au Programme Local de l'Habitat et dépend des agréments de l'Etat. A défaut de programmation ou d'agréments, des logements en accession sociale à la propriété pourront être admis en substitution (PSLA notamment).

Bilans triennaux

Tous les 3 ans et formellement tous les 9 ans, la commune produira des bilans en matière de construction de logements et de consommation foncière. Ces bilans permettront d'orienter les modalités de respect des présentes OAP en fonction des constructions réalisées annuellement dans l'ensemble de la commune.

Station d'épuration intercommunale

Les constructions et l'ouverture à l'urbanisation en zone AU ne seront permises qu'après lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Aléas naturels, risques technologiques et nuisances

Certains secteurs d'OAP sont impactés par des aléas naturels, affectés par des nuisances sonores au voisinage d'infrastructures de transport, voire impactés par des risques technologiques (PPRT et voisinage de canalisations de transport de matières dangereuses).

3.1 Les Cités



Contexte :
Patrimoine culturel et urbain à préserver et valoriser, de part et d'autre de la RN 7, dans la continuité des Cités de Salaise-sur-Sanne.

Secteur en partie situé en zone de dangers significatifs (canalisations) et d'information (PPRT) et affecté par des nuisances sonores et un aléa naturel.

Objectif :
Valoriser le patrimoine paysager, urbain et architectural hérité de la période industrielle
Permettre le renouvellement d'un bâtiment vétuste.
Atténuer la coupure routière de la RN7 pour les habitants, les promeneurs et les visiteurs

Orientations :

↔ Valorisation d'un mail paysager piétonnier ou semi piétonnier à l'occasion d'un réaménagement de la RN par l'Etat, éventuellement prolongé vers l'ouest

➔ Accès piétons à créer ou valoriser

■ Valorisation de places, jardins et parkings

■ Hypothèse 1 : Equipement d'agglomération ou 15 à 20 logements, préférentiellement locatifs sociaux

■ Hypothèse 2 : démolition-reconstruction. Le ou les nouveaux bâtiments devront alors :

- s'inscrire dans le maillage des voies et cheminements existants ou à développer, dont des cheminements piétonniers paysagers
- se rapprocher des formes et volumes du bâtiment actuel : bâtiment aux formes principalement rectangulaires (ce qui n'exclut pas des formes complémentaires), jusqu'à R+2 (ou 9 m de hauteur à l'égout de toiture)
- rechercher une composition urbaine et paysagère avec le bâti pavillonnaire existant des cités
- parmi les 30 à 60 logements estimés, intégrer 25 % de logements locatifs sociaux minimum
- Prendre l'attache des gestionnaires de canalisations de transport de matières dangereuses

3.2 Secteur Gaston Monmousseau, sud et nord

Contexte :

A proximité de la place de la République qui constitue, avec le centre bourg, un pôle de centralité de la commune. Secteur figé par le précédent périmètre de risque Seveso qui retrouve de nouvelles potentialités de développement ; il reste en partie situé en périmètre d'information (PPRT) et en zone de dangers significatifs (canalisations), ce qui impose de prendre l'attache des gestionnaires de canalisations de transport de matières dangereuses. Ce secteur est affecté par des nuisances sonores et un aléa naturel.

Objectif :

Accompagner la mutation urbaine de ce secteur au profit d'équipement d'agglomération et d'habitat
Valoriser le patrimoine mémoriel urbain et architectural
Faciliter les liaisons avec la place de la République (entre parkings et place du marché)

Orientations :



Accès piétons à créer ou valoriser à l'occasion des opérations d'urbanisation ou de réaménagement de la RN



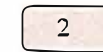
Stationnement à valoriser ou stationnement public à réaliser



Commerces et marché à desservir



Création d'un équipement d'agglomération ou programme résidentiel (éco quartier, densité de 60 log / ha, soit environ 50 logements, dont 12 locatifs sociaux minimum)



Valorisation de l'ancien « foyer des hommes célibataires » transformé en résidence



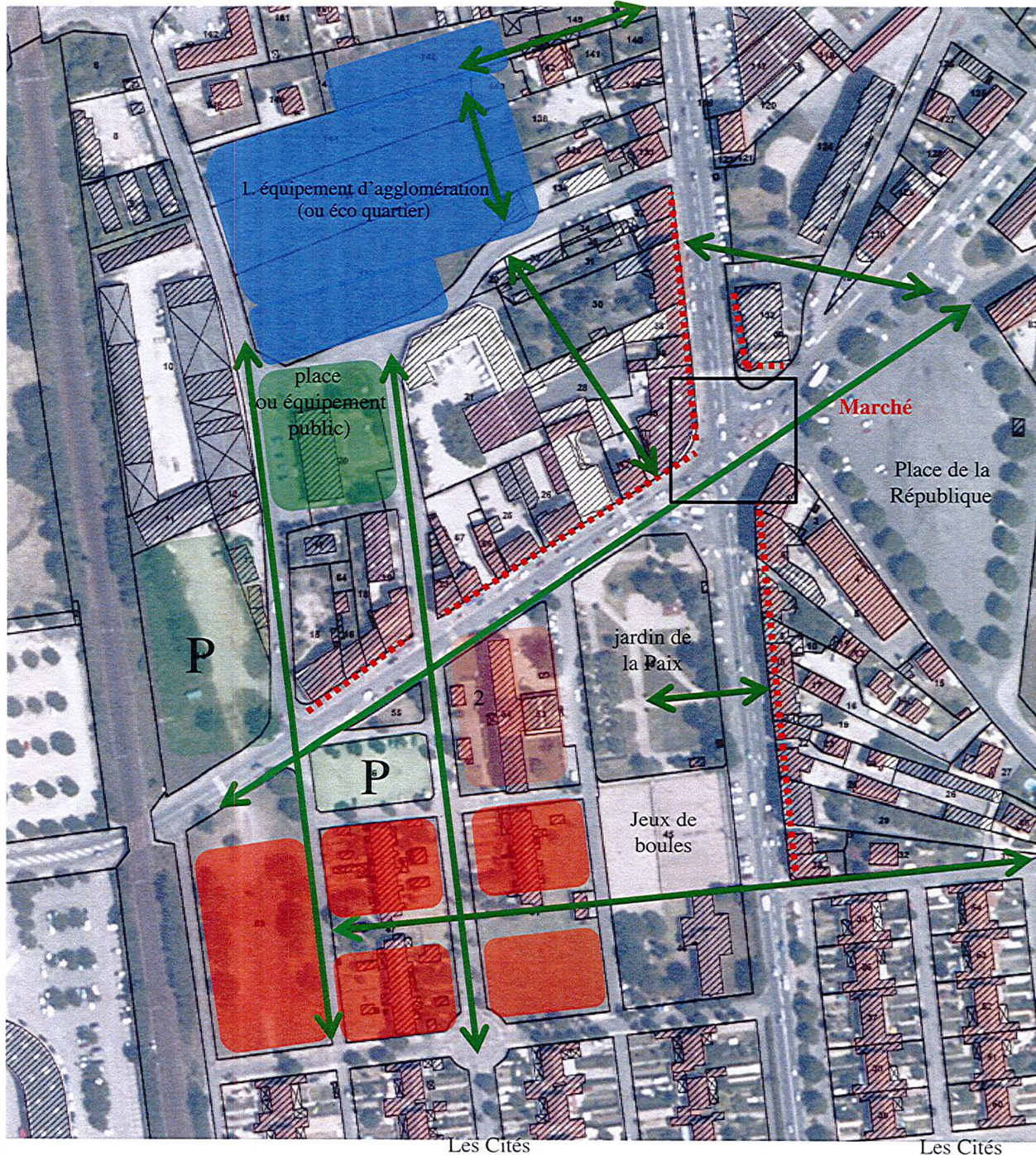
Valorisation équipement public ou création d'espace public



Zone à valoriser pour l'habitat ou équipements le cas échéant ; en cas d'habitat : jusqu'à 80 logements dont 20 logements locatifs sociaux minimum



Carrefour à aménager (CCPR)



3.3 Secteur Ambroise Croizat / Route de Sablons / Gabriel Péri

Contexte :

A proximité du bourg du Péage-de-Roussillon et de la place de la République.
Secteur figé par le précédent périmètre de risque Seveso qui retrouve de nouvelles potentialités de développement, ; il reste marginalement situé en périmètre d'information (PPRT) et en zone de dangers significatifs (canalisations), ce qui impose de prendre l'attache des gestionnaires de canalisations de transport de matières dangereuses. Ce secteur est affecté par des nuisances sonores et un aléa naturel.

Objectif :

Accompagner la mutation urbaine de ce secteur, bien desservi par les transports en commun, TER et TPR, au profit d'un habitat suffisamment dense
Désenclaver ce cœur d'îlot à partir des voies structurantes périphériques.

Orientations :



Principes d'accès routier et/ou multimodaux à double ou simples sens de circulation



Emplacements réservés pour voirie (pour mémoire)



Zone à valoriser pour l'habitat : environ 55 logements (60 logements par ha) dont 14 logements locatifs sociaux



Dont zone mixte pouvant accueillir des activités économiques non nuisantes



Zone à valoriser pour l'habitat : 10 à 12 logements



3.4 Secteur centre ancien / clinique

Contexte :

Secteur proche du centre bourg caractérisé par des disponibilités foncières et une mutabilité possible du fait des incertitudes concernant le devenir de la clinique. Ce secteur est affecté par un aléa naturel et ponctuellement par des nuisances sonores.

Objectif :

Valoriser un secteur stratégique en centre agglomération en valorisant les disponibilités foncières en partie maîtrisées par la commune et en requalifiant ou renouvelant le le bâti existant

Orientations :



3 accès principaux au secteur à partir desquels un maillage routier doit être réalisé ; chaque opération doit préparer la desserte des opérations suivantes ; les voies en impasse sont interdites



Maillage piétonnier reliant également le centre ancien, la Grande Rue et l'école



Grande Rue à valoriser : espace public, commerces, services, animation



Maintien naturel et valorisation des contreforts paysagers du centre ancien et du patrimoine médiéval



Sauvegarde et valorisation des restes d'une tour médiévale



Arbres et muret en galets à conserver

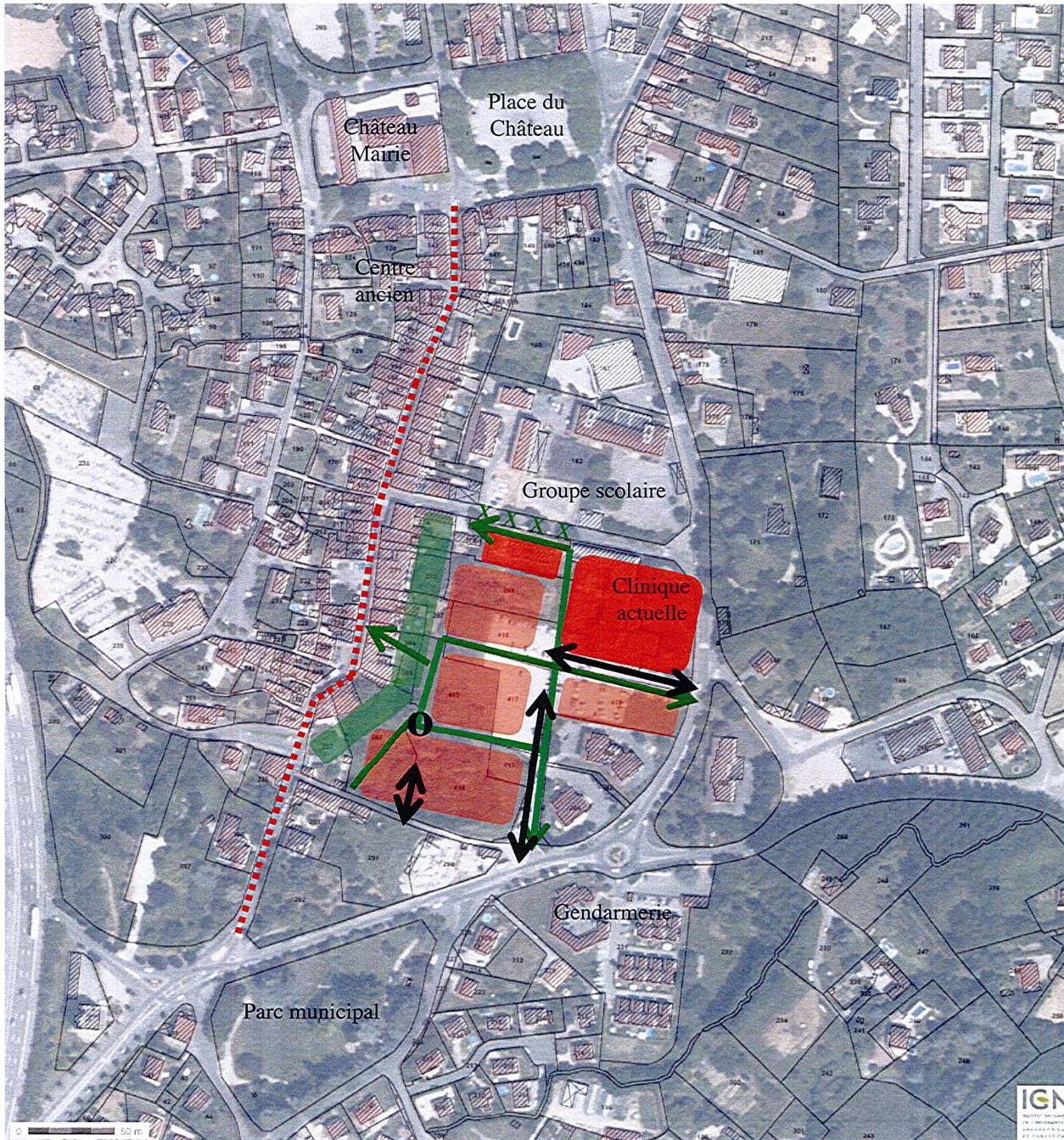


Valorisation des disponibilités foncières : environ 70 logements (60 logements par ha) ou équipement et/ou extension clinique



Réaffectation/renouvellement possible du bâti le plus ancien si nécessaire (2 500 à 6 400 m² de surface de plancher utilisable)

Au moins 20 logements locatifs sociaux + logements spécifiques (personnes âgées) en neuf ou réhabilitation



3.5 Secteur Bel-Air / Terre Rouge

Contexte :

Vaste secteur de la commune destiné à l'urbanisation future dont le foncier est presque entièrement maîtrisé par la commune, bordé à l'ouest par l'autoroute A7, source de nuisances phoniques, qui contraint également les déplacements en direction du Péage-de-Roussillon et de la RN7. Ce secteur est ponctuellement affecté par un aléa naturel.

Objectif :

Etendre l'urbanisation en plusieurs tranches dans la continuité du quartier de Bel-Air en tenant compte des nuisances phoniques et des contraintes de desserte, notamment en direction du Péage-de-Roussillon
Gérer les eaux pluviales du secteur et du nord de la commune

Orientations :



Voies paysagées à créer (en emplacements réservés) nécessaires à la desserte progressive du secteur (voir profil d'aménagement)



Autres voies structurantes à créer assurant la desserte interne du secteur. Chaque phase doit préparer la desserte de la phase successive ; les autres voies internes se raccordent aux voies existantes ; les voies en impasse sont interdites



Accès à prévoir



Voie à créer nécessaire à moyen terme pour assurer la desserte du secteur et le relier à la RN7 (Le Péage-de-Roussillon)



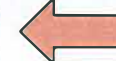
Liaisons modes doux à prévoir



Dispositif souterrain ou paysager de gestion d'eaux pluviales à prévoir + gestion par noues paysagées le long des voies



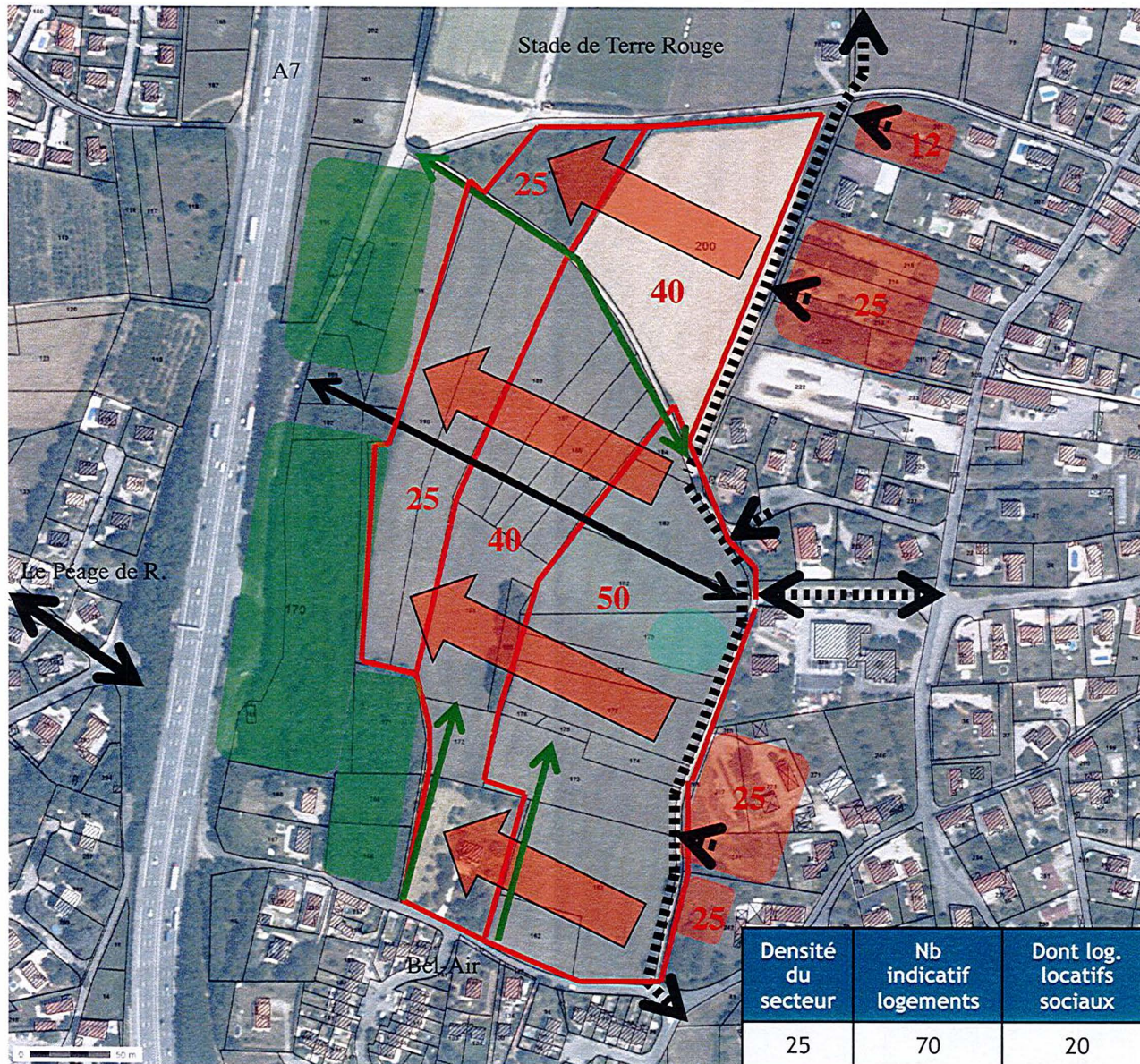
Densité minimale de logements par ha à assurer, sauf si équipements publics



Phasage progressif d'est en ouest des équipements et de l'urbanisation



Zone naturelle de recul / A7



Densité du secteur	Nb indicatif logements	Dont log. locatifs sociaux
25	70	20
40	150	40
50	150	40

3.6 Secteur Quatre Meilles









Contexte :

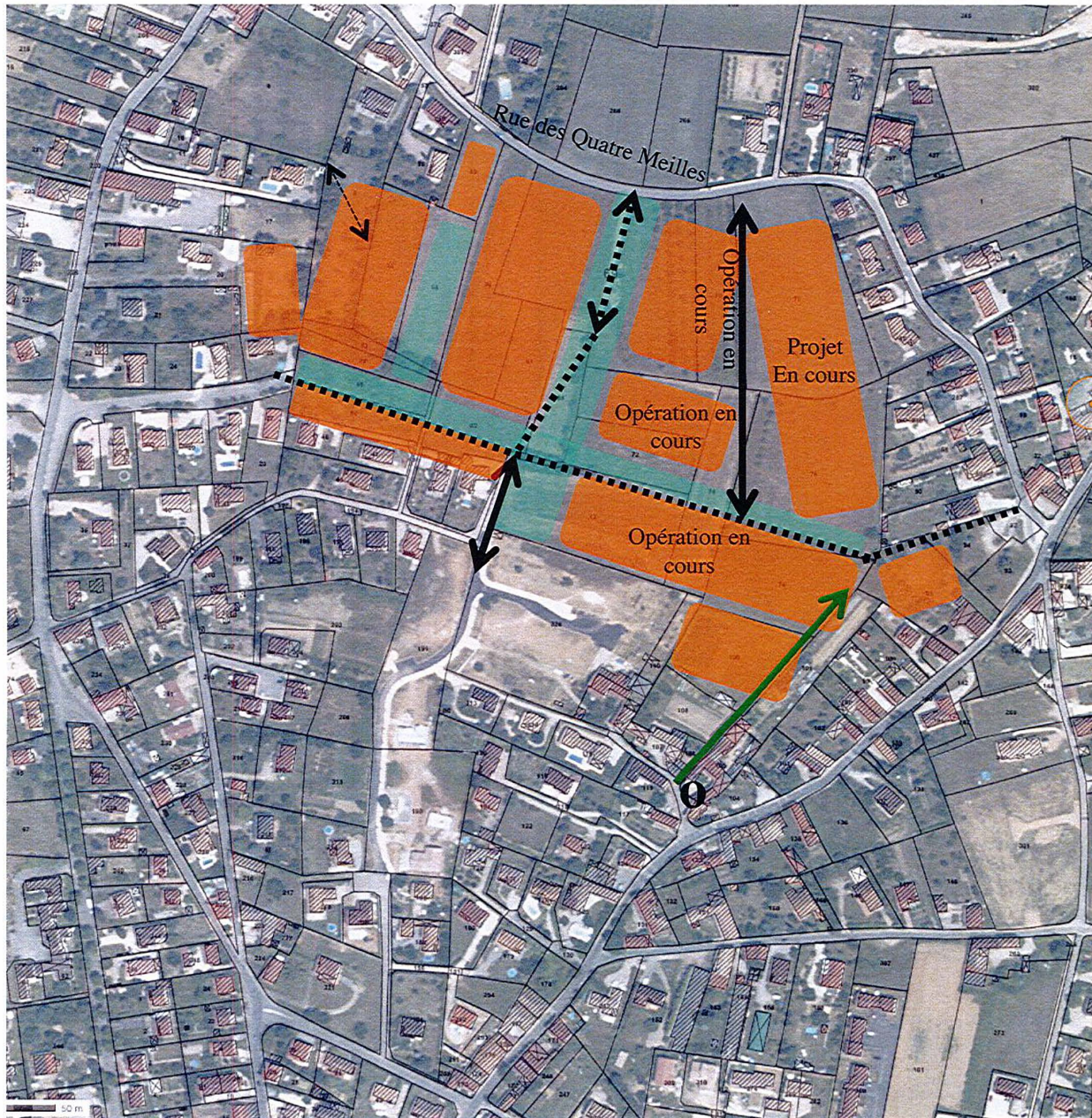
Il s'agit d'un secteur à urbaniser inséré dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire, desservi par des voies structurantes ou des amorce de voies destinées à être prolongées. Une opération est en cours (locatif social) et un projet est en cours (en attente d'autorisation). Ce secteur est partiellement affecté par un aléa naturel.

Objectif :

Promouvoir un habitat plus économe en foncier. Poursuivre le maillage routier, piétonnier voire cyclable facilitant les déplacements entre quartiers et l'accès au centre et aux principaux équipements communaux.

Orientations :

-  Accès routiers principaux au secteur, à relier
-  Voies en emplacements réservés
-  Maillage routier à réaliser ; traitement paysager et multimodal des voies ; chaque opération doit préparer la desserte des opérations suivantes ; les autres voies internes se raccordent aux voies existantes ; les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'enclavement irrémédiable
-  Liaison possible à permettre à terme
-  Dispositif souterrain ou paysager de gestion d'eaux pluviales à prévoir + gestion par noues paysagées le long des voies
-  Accès piétonnier à créer et prolonger, à relier au maillage piétonnier créé dans le secteur
-  Sauvegarde et valorisation d'un puits remarquable
-  Valorisation des disponibilités foncières : soit 160 logements dont 40 locatifs sociaux (25 à 40 logements/ha)



3.7 Secteur Les Merciers / La Palloudière


Contexte :


Il s'agit de secteurs à urbaniser insérés dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire, desservi par des voies structurantes ou des amorces de voies destinées à être prolongées. Présence d'un aléa naturel de ruissellement.

Objectif :


Promouvoir un habitat diversifié économe en foncier.
Poursuivre le maillage routier, piétonnier voire cyclable facilitant les déplacements entre quartiers
Sécuriser l'intersection sur la route départementale.


Orientations :


 Voie nouvelle inscrite au PLU (emplacement réservé)


 Poursuivre le maillage routier (automobile et piétonnier)

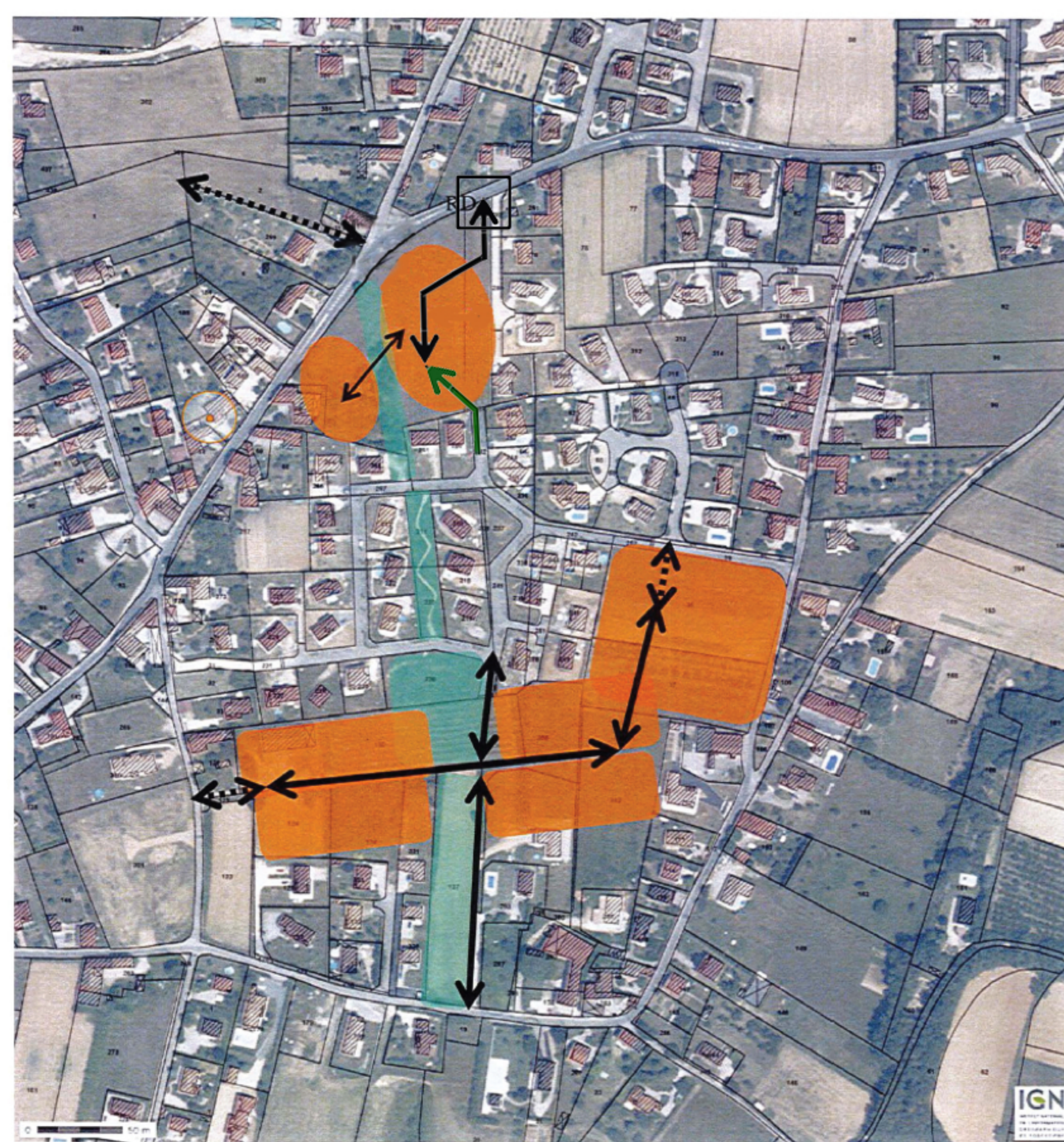
Chaque opération doit préparer la desserte des opérations suivantes ; les autres voies internes se raccordent aux voies existantes le cas échéant ; les voies en impasse sont interdites

 Expansion naturelle des eaux pluviales, bassins + gestion par noues paysagées

 Valorisation des disponibilités foncières : 50 logements (20 logements /ha) dont 12 locatifs sociaux

 Accès piétonnier à créer et prolonger, à relier au maillage piétonnier créé dans le secteur

 Carrefour à aménager



3.8 Secteur La Maudinée

Contexte :

Il s'agit d'un secteur à urbaniser en limite de zone urbaine, ne pouvant être directement desservi depuis la RD pour des raisons de sécurité. Ce secteur est partiellement affecté par un aléa naturel.

Objectif :

Permettre l'urbanisation tout en permettant un maillage routier sécurisé.

Orientations :



Voie nouvelle inscrite au PLU (emplacement réservé)



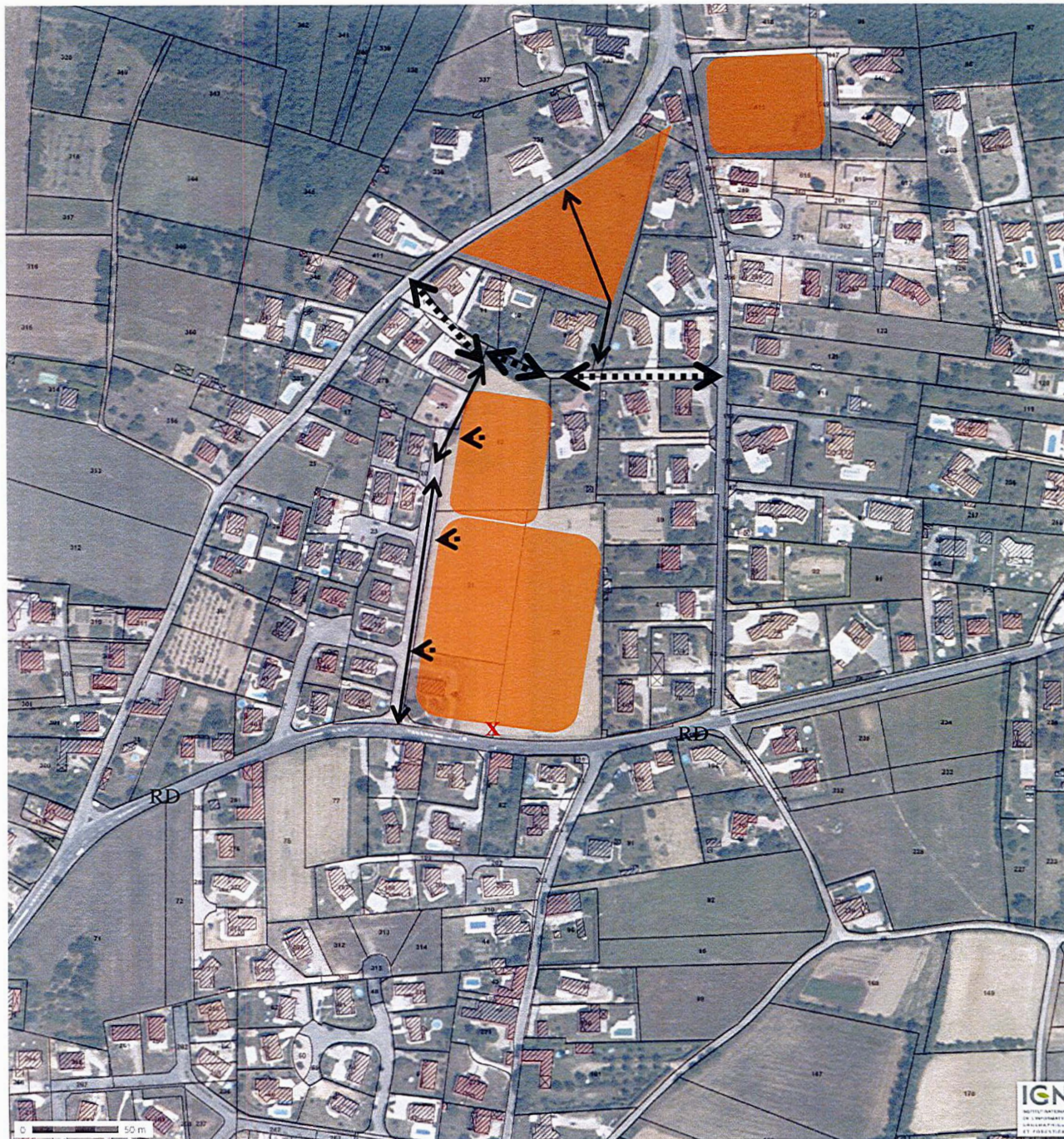
Maillage routier (automobile et piétonnier) à créer ; chaque opération doit préparer la desserte des opérations suivantes ; les voies en impasse sont interdites



Nouvel accès interdit sur la RD



Valorisation des disponibilités foncières : 46 logements (20 logements par ha) dont 10 locatifs sociaux ; accès à prévoir



3.9 Secteur Les Chals / Terrebasse

Contexte :

Il s'agit d'un secteur à urbaniser en limite de zone urbaine, ne pouvant être directement desservi depuis la RD sans maillage, pour des raisons de sécurité

Objectif :

Permettre l'urbanisation (faible densité) tout en permettant un maillage routier sécurisé

Orientations :



Maillage routier (automobile et piétonnier) à créer pour permettre à terme un schéma de circulation ; chaque opération doit préparer et garantir la desserte des opérations suivantes



Un accès sur RD est admis à titre provisoire, sans maillage pour une première tranche d'opération (sous-secteur centre ou sous-secteur sud), dans l'attente du maillage entre les deux

Une fois les voies et maillage réalisés, le sens de circulation sera réglementé dans un souci de sécurité routière (une seule nouvelle sortie pour l'ensemble du secteur d'OAP.

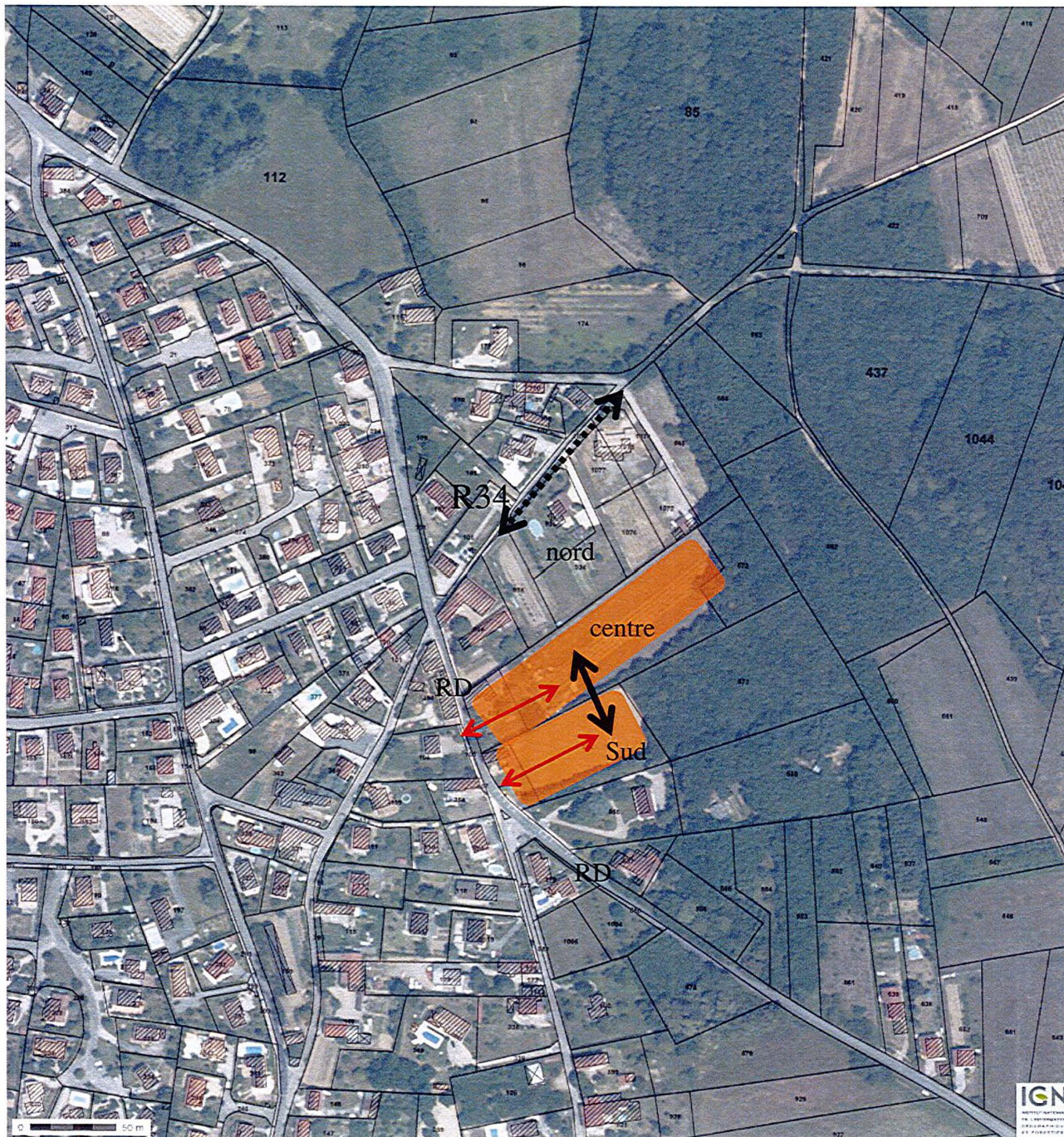


Valorisation des disponibilités foncières et maîtrise de la densification, soit 6 à 10 logements (12 à 15 logements/ha)

Rappel :



Emplacement réservé R34 pour élargissement de voie publique



3.10 Secteur Les Chals / Ouest

Contexte :


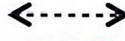




Il s'agit d'un secteur à urbaniser en limite de zone urbaine

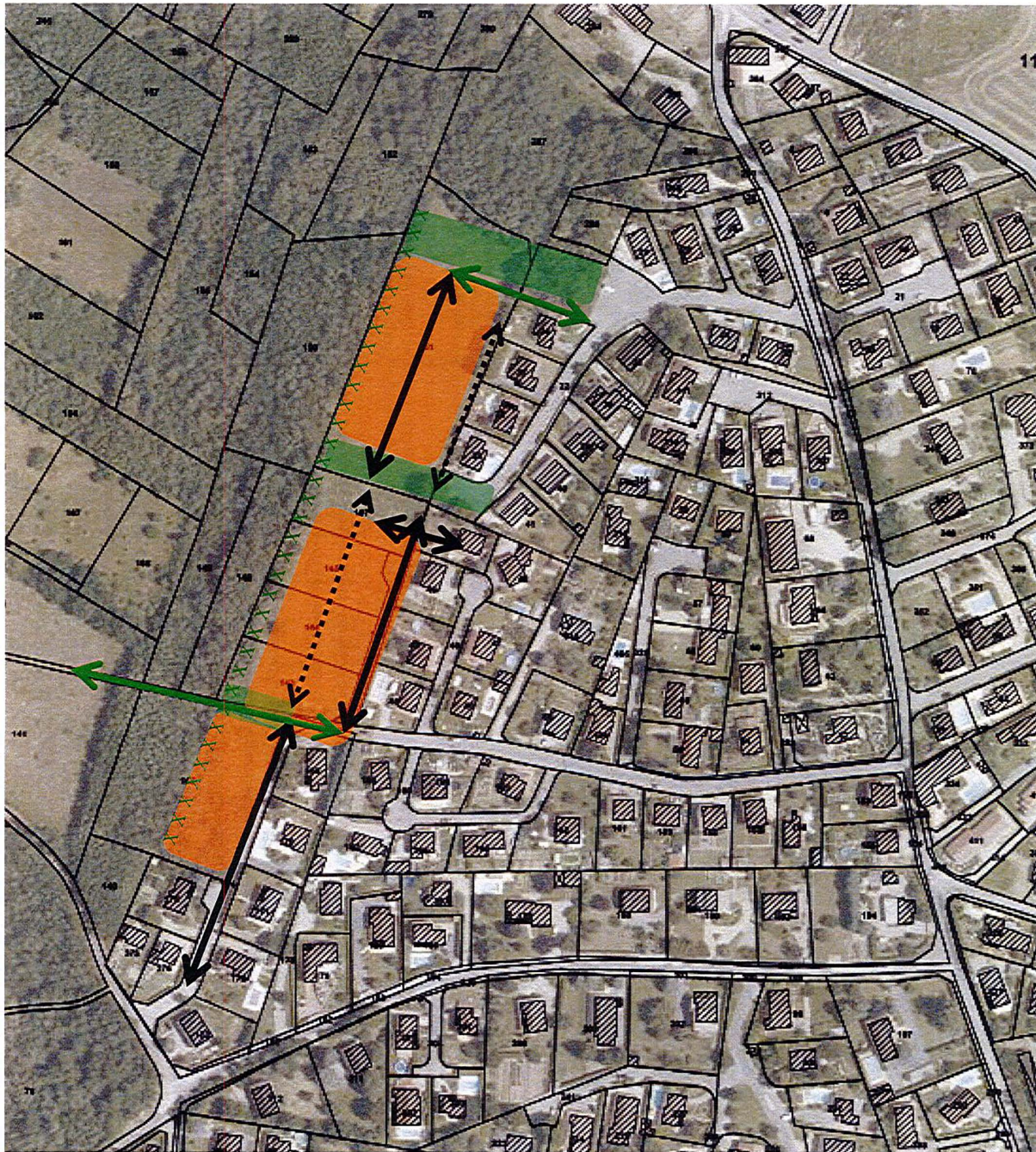
Objectif :

Permettre l'urbanisation (faible densité) tout en complétant le maillage routier

Préserver les chirats en tant qu'éléments remarquables du paysage.

Orientations :

-  Maillage routier (automobile et piétonnier) à créer ; chaque opération doit préparer la desserte des opérations suivantes
-  Tracés alternatifs possibles
-  Maillage piétonnier à prévoir, restaurer
-  Valorisation des disponibilités foncières : soit 30 à 35 logements (20 à 25 logements/ha), dont 8 locatifs sociaux
-  Chirats à conserver et valoriser en clôture
-  Espace vert ou collectif à valoriser



3.11 Secteur 54-56 rue Yves Farge

Contexte :
Il s'agit d'un secteur Ud d'une surface totale de 5 880 m². Il est situé rue Yves Farge entre les n° 54 et 56. Ce site propose un accès direct et aisé sur cette même voie. Ce secteur est affecté par un aléa naturel.

Objectif :
Permettre l'urbanisation de densité moyenne

Orientations :



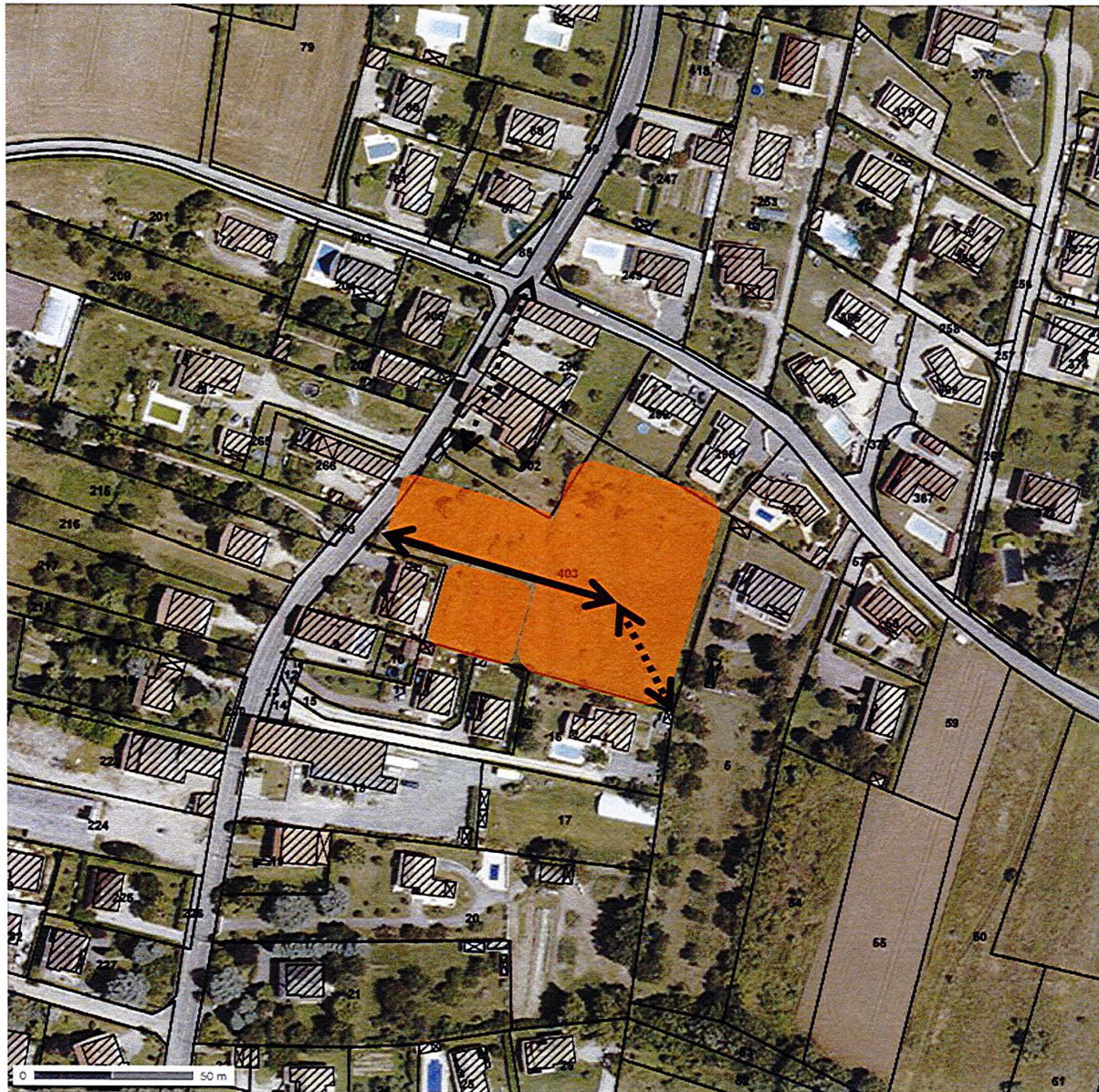
Maillage routier (automobile et piétonnier) à créer. Voie en impasse avec plateforme de retournement admises à titre provisoire



Liaison possible à permettre à terme



Valorisation des disponibilités foncières : soit 12 à 14 logements (20 à 25 logements/ha), dont 8 locatifs sociaux



3.12 Secteur 9-23 rue Henri Matisse

Contexte :

Il s'agit d'un secteur Ud d'une surface totale de 7 950 m². Il est situé rue Henri Matisse entre les n° 9 et 23. Ce site propose un accès direct et aisé sur cette même voie. Ce secteur est affecté par un aléa naturel.

Objectif :

Permettre l'urbanisation de densité moyenne

Orientations :



Maillage routier à créer à terme (automobile et piétonnier) ; voie en impasse avec plateforme de retournement admises à titre provisoire



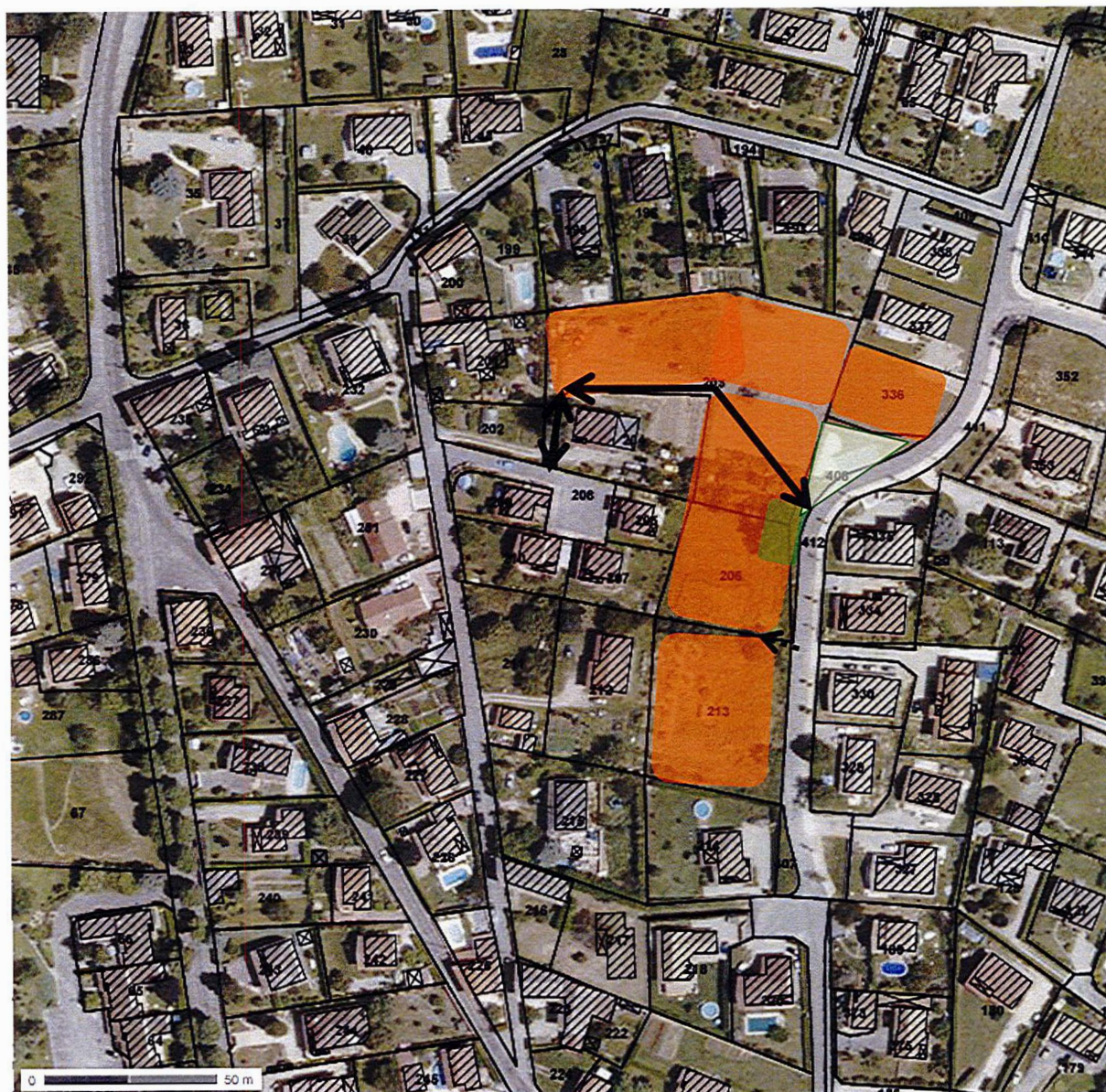
Valorisation des disponibilités foncières : soit 16 à 19 logements (20 à 25 logements/ha).



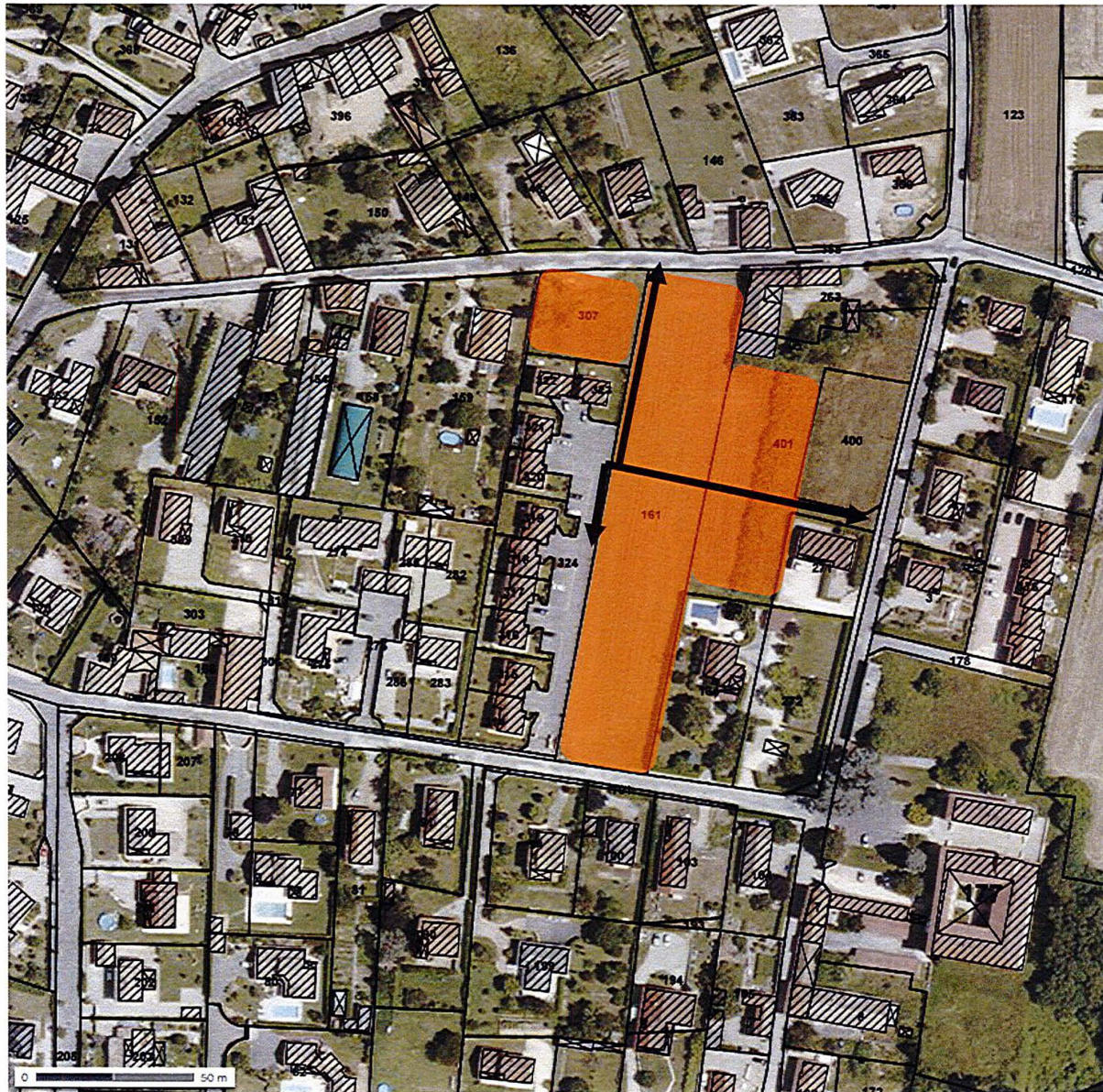
Boisement existant à conserver et valoriser



Equipement commun existant, à conserver



3.13 Secteur chemin de Battamar



Contexte :
Il s'agit d'un secteur Ud. Il est situé entre le chemin de Battamar et la rue Honoré De Balzac dont il constitue le lien nord/sud. Aujourd'hui, une voie a été créée le long de la limite ouest, le chemin des jardins de Battamar qui dessert un lotissement individuel dense de 10 habitations.

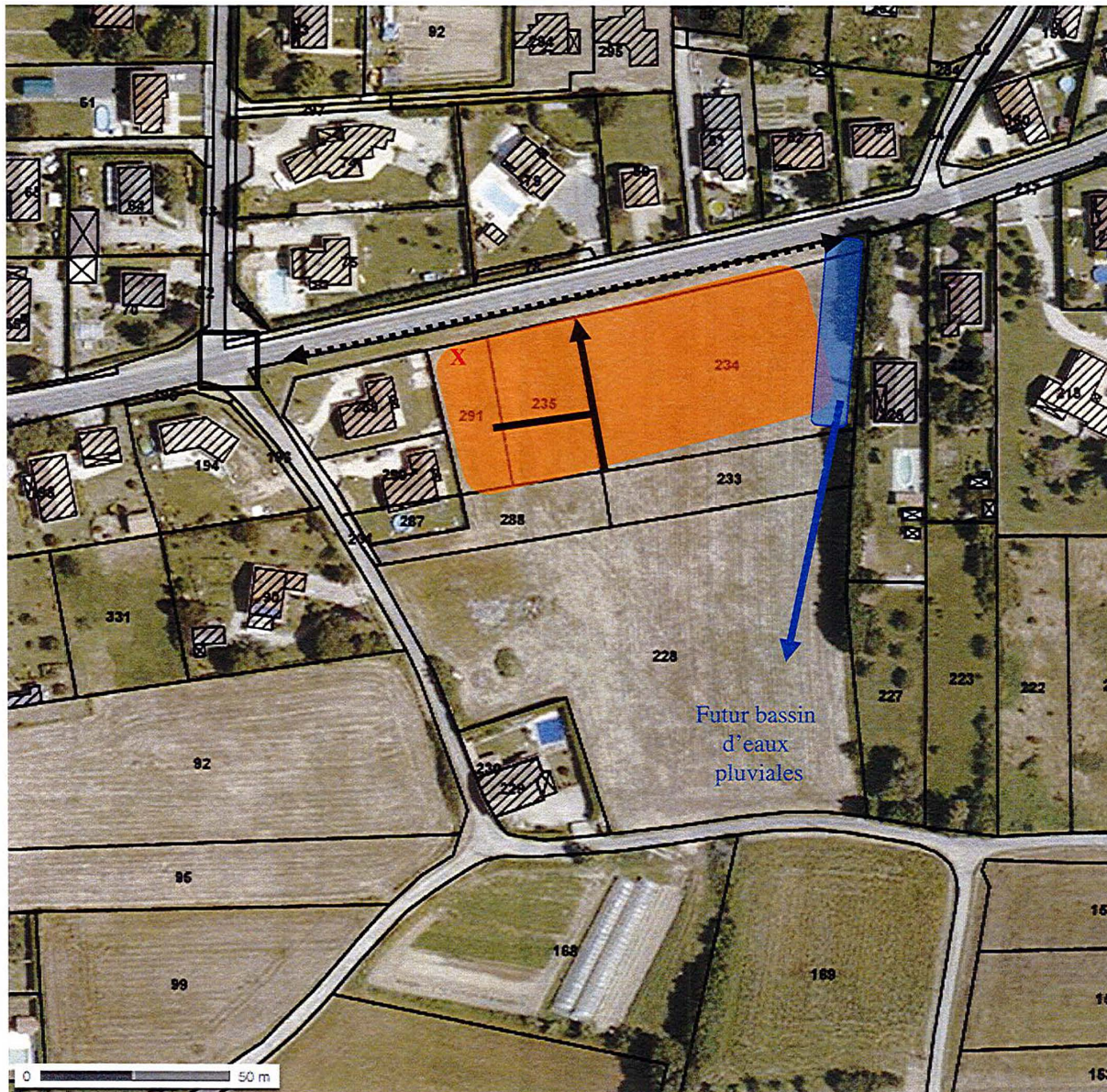
Objectif :
Permettre l'urbanisation de densité moyenne

Orientations :

↔ Maillage routier à créer à terme (automobile et piétonnier) ; voie en impasse avec plateforme de retournement admises à titre provisoire

Valorisation des disponibilités foncières : soit 19 à 24 logements (20 à 25 logements/ha).

3.16 Secteur route de la Chapelle 3



Contexte :

Il s'agit d'un secteur Ud d'une surface de 6 770 m². Il est situé le long de la départementale, route de la chapelle. Ce secteur est affecté par un aléa naturel.

Objectif :

Permettre l'urbanisation de densité moyenne, 25 logements / ha.

Orientations :

Il s'agit d'une opération nécessitant la création d'un accès unique sur la RD, dans un souci de sécurité routière.



Emplacement réservé pour élargissement de voirie



Carrefour à aménager



Accès routier unique (automobile et piétonnier) à créer ; voie en impasse avec plateforme de retournement admises



1 Accès individuel sur RD possible à titre provisoire (pour la parcelle 291).



Valorisation des disponibilités foncières : soit 10 à 15 logements (20 à 25 logements/ha).



Gestion de l'écoulement et du ruissellement des eaux pluviales

3.17 - 3.18 - 3.19 Secteurs Beauregard



Contexte :

Il s'agit de 3 secteurs Ubp ou Ub, repérés en raison de leur caractère paysager (élément remarquable) :

- un premier secteur (3.17) dont l'essentiel demeure boisé, à conserver. 1 800 m² d'emprise au sol pourrait être mobilisés pour la construction de logements.
- Un secteur (3.18) dont l'essentiel représente des espaces verts et dont 2 200 m² sont propices à la construction.
- Un secteur (3.19) dont l'essentiel demeure boisé. Ce secteur est affecté par des nuisances sonores et un aléa naturel.

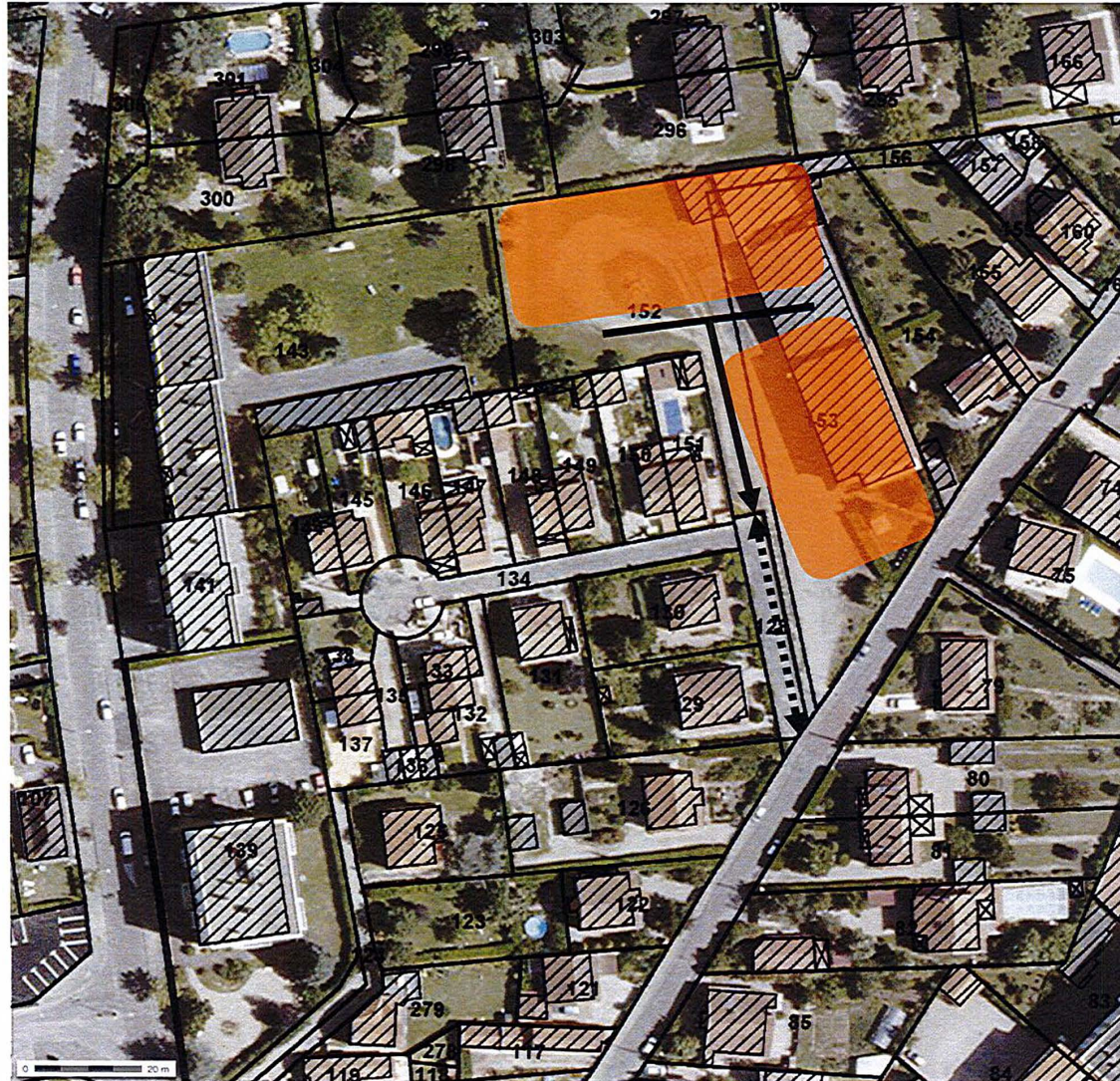
Objectif :

Permettre l'urbanisation de densité moyenne, 60 logements / ha, jusqu'à R+2 pour respecter le caractère bâti environnant.

Orientations :

- ↔ Accès routier (automobile et piétonnier)
- ⋯↔ Accès complémentaire facultatif
- Valorisation des disponibilités foncières (60 logements/ha), soit :
 - 10 logements en secteur 3.17
 - 15 logements en secteur 3.18
- Espace boisé ou espace vert à conserver

3.20 Secteur rue Verguin






Contexte :

Il s'agit d'un secteur Ub d'une surface de 5 000 m² environ, partiellement bâti et mutable. Il est situé rue Verguin. Ce secteur est affecté par des nuisances sonores et un aléa naturel.

Objectif :

Permettre la réhabilitation du bâti ou l'urbanisation de densité moyenne.

Orientations :

-  Emplacement réservé pour voie nouvelle
-  Accès routier (automobile et piétonnier) à créer
-  Valorisation des disponibilités foncières (60 logements/ha), soit 30 à 35 logements, dont 10 à 12 logements locatifs sociaux