

# P.L.U.

---

## Plan Local d'Urbanisme

### Commune de Saint-Romain-de-Surieu

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation du PLU  
en date du 20 décembre 2018.

Le Maire,  
Robert MOUCHIROUD





Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

**« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ... »**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour **mettre en valeur** l'environnement, notamment les continuités écologiques, **les paysages, les entrées de villes** et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, **favoriser la densification et assurer le développement de la commune** ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° **Comporter un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ... »

Outre ces dispositions, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° **Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics** à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° **Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.**

## *Un développement urbain « harmonieux et maîtrisé »*

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **poursuivre la diversification de l'offre de logements** afin de répondre notamment aux objectifs de mixité sociale à travers des programmes comprenant des logements de catégories (accession et location en social et en privé) et types (caractéristiques, tailles et adaptés) différents.

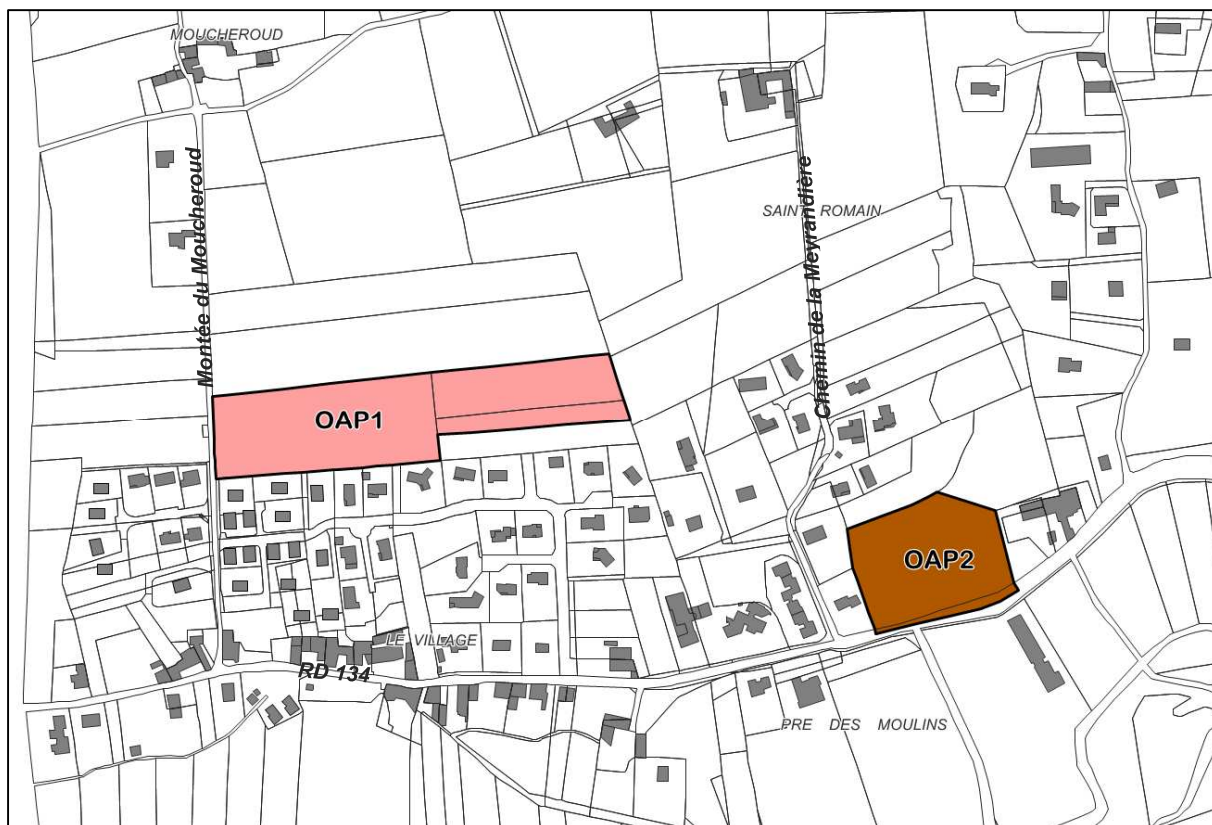
Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

Le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- veiller à l'intégration urbaine et paysagère des futures opérations, en ciblant sur certains secteurs proches des équipements existants ou en position d'entrée de ville, des formes d'habitat plus économes en espaces (habitat intermédiaire et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

## Orientations générales « logements » applicables au secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



**Carte de localisation des secteurs d'OAP**

### Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Saint-Romain-de-Surieu portent sur les modes doux en particulier au centre-village. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu de l'éloignement des hameaux et de la topographie, la voiture particulière restera encore, le mode de déplacement dominant.

Le véritable enjeu est donc de poursuivre le développement de l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes au territoire. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur le maillage des cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les secteurs d'habitations proches du centre-village, mais aussi les équipements publics notamment scolaires.

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

## **Gestion de l'eau**

### Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme à celui fixé dans le règlement pluvial de la Commune et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

### Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

### Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

## **Gestion de l'énergie**

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet (absence d'obligation de continuité bâtie en bord de rue par exemple),
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire, ...).

## **Performances environnementales générales**

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- une imperméabilisation minimum des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
- la réduction des pollutions, de la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réutilisation,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation ...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- la préservation de la faune et de la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).



## Secteur d'OAP 1 : « Montée du Moucheroud » (Aub<sub>OA1</sub>)

Surface totale du site : 1,9 hectare

Surface globale aménageable : environ 1,3 hectare

Densité moyenne attendue : 20 logements par hectare

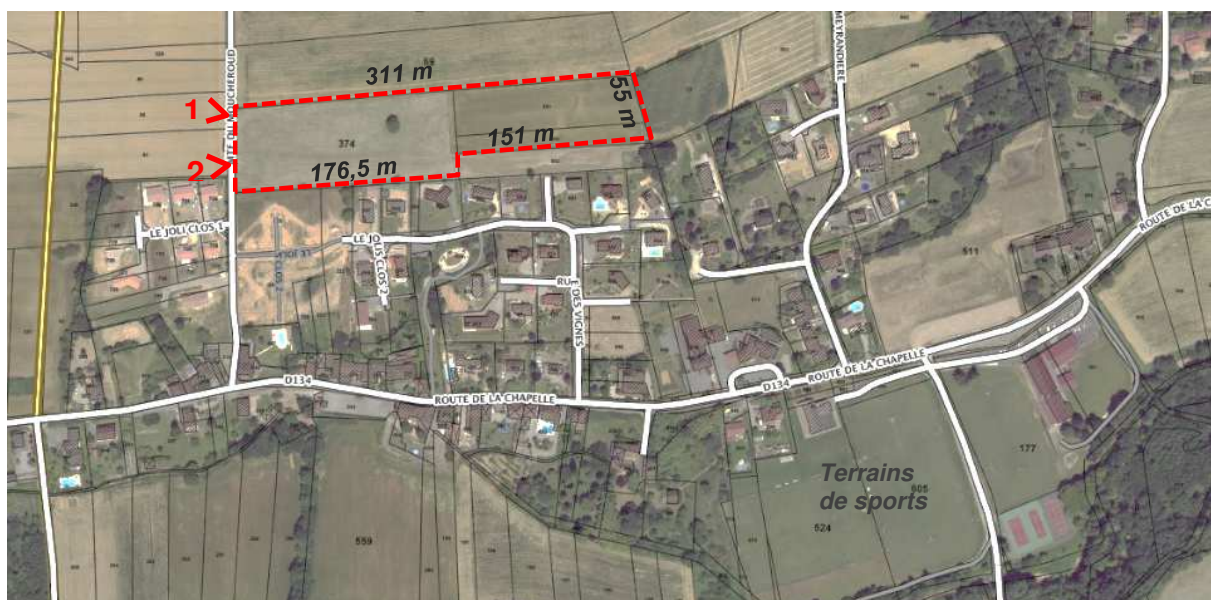
Nombre total de logements potentiels : 16 à court ou moyen terme, et,

à plus long terme et sous réserve de compatibilité avec le SCOT, 10 logements dont 3 logements locatifs abordables

### Éléments de contexte

Ce secteur est localisé en partie Nord du village, à l'Est de la montée du Moucheroud, en limite Nord des lotissements récents des « Vignes » (habitat individuel) et « Jolis Clos » (habitat individuel jumelé par le garage en R+1), au contact de l'espace agricole.

La partie Est du secteur est concernée par un risque faible de ruissellement sur versant traduit réglementairement par des prescriptions pour se prémunir du risque, notamment en surélevant de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel le niveau des ouvertures des façades exposées.



Vues depuis la montée du Moucheroud



La surface aménageable du secteur représente au total environ 1,3 hectare sur une surface totale de 1,9 hectare. En effet, deux éléments sont à prendre en compte :

- la création d'une haie champêtre pour assurer la transition avec l'espace agricole sur toute la limite Nord du site. Elle est inscrite en élément remarquable du paysage sur le document graphique (pièce 4.2) et représente environ 0,2 hectare,
- le lotissement autorisé comprenant quatre maisons avec une voie d'accès déjà réalisée (cf. photo 2) sur près de 0,4 hectare.

## Programme

L'objectif est d'encadrer le projet par l'obligation d'une opération d'ensemble regroupant la desserte à partir d'un accès principal par la montée du Moucheroud. Un maillage avec le lotissement des Vignes sera à réaliser pour rejoindre le centre-village en particulier les équipements scolaires à minima pour les modes doux (piétons et cycles) au droit des espaces réservés au sein du lotissement existant au Sud. Il devra être préservé un espace collectif d'axe Nord/Sud visant à prolonger la liaison modes doux à plus long terme dans l'éventualité d'une nouvelle extension urbaine au Nord.

Compte tenu de la densité voulue sur l'ensemble de la zone, il est demandé de rechercher une diversité des formes d'habitat en proposant de l'habitat alternatif à la maison individuelle pure.

Afin de préserver le caractère pavillonnaire du secteur, l'Ouest du secteur peut proposer des logements individuels jumelés et/ou groupés, et, la partie Est, plus proche du centre-village et des équipements, accueillir de l'habitat intermédiaire. Toutefois, au regard du contexte bâti environnant et à la perception plus générale dans le paysage communal (implantation sur le coteau), les hauteurs sont limitées à du R+1 (rez-de-chaussée et un étage).

Par ailleurs, trois logements locatifs sociaux sont à réaliser sur l'ensemble du secteur (cf. servitude de mixité sociale portée au document graphique en pièce 4.2).

Typologie et nombre de logements attendus (cf. schéma) :

- partie Ouest : 16 logements au plus, en habitat individuel, jumelé et/ou groupé,
- partie Est – *différée dans le temps pour prendre en compte la compatibilité avec le SCOT opposable* : 10 logements au plus, en habitat intermédiaire sur le reste du secteur.

Hauteur : rez-de-chaussée avec un étage (R+1) maximum.

## Insertion paysagère / qualité environnementale

L'implantation des constructions doit être conçue afin de permettre une exploitation optimum de l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. De volumétrie simple, elles s'ancrent dans la pente et s'orientent Nord/Sud.

Un des enjeux en lien avec la topographie du site concerne la gestion des eaux pluviales notamment. La réglementation liée au risque Bv doit être respectée lors de l'aménagement de ce secteur.

Afin de proposer une transition avec l'espace agricole au Nord du secteur, une haie champêtre est à créer.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

## Accès et réseaux

Les accès à la zone doivent être compatibles avec les principes de desserte identifiés sur le schéma d'OAP.

L'accès principal au site se fait par la montée du Moucheroud. Un maillage secondaire (mixte (à sens unique ou sens prioritaire) ou piétons uniquement) depuis le centre-bourg est à aménager en direction du chemin des Vignes pour rejoindre les deux espaces maintenus pour répondre à cet objectif inscrit dès la première opération de lotissement.

Une emprise collective paysagée d'une largeur minimale de huit mètres sera préservée afin de prolonger le cheminement piétons (ou viaire le cas échéant), de préférence dans la moitié Est du site pour assurer une proximité du secteur avec le centre-bourg et l'école en particulier.

Des places de stationnements visiteurs sont à aménager sur la voie de desserte interne à l'opération.

### Schéma d'OAP 1



|                                                                                                   | Principes de programmation                                                                                                 | Principes de déplacements                                                                                                          | Principes de gestion des eaux pluviales                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Secteur d'OAP |  Habitat intermédiaire                  |  Principe d'accès                               |  Ouvrage hydraulique          |
|                                                                                                   |  Habitat individuel jumelé et/ou groupé |  Voirie mixte à créer : véhicules et modes doux |  Bassin de rétention existant |
|                                                                                                   |                                                                                                                            |  Principe de maillage piétons et/ou viaire      |                                                                                                                    |

## Secteur d'OAP 2 : « Meyrandière » (AUE<sub>OAP2</sub>)

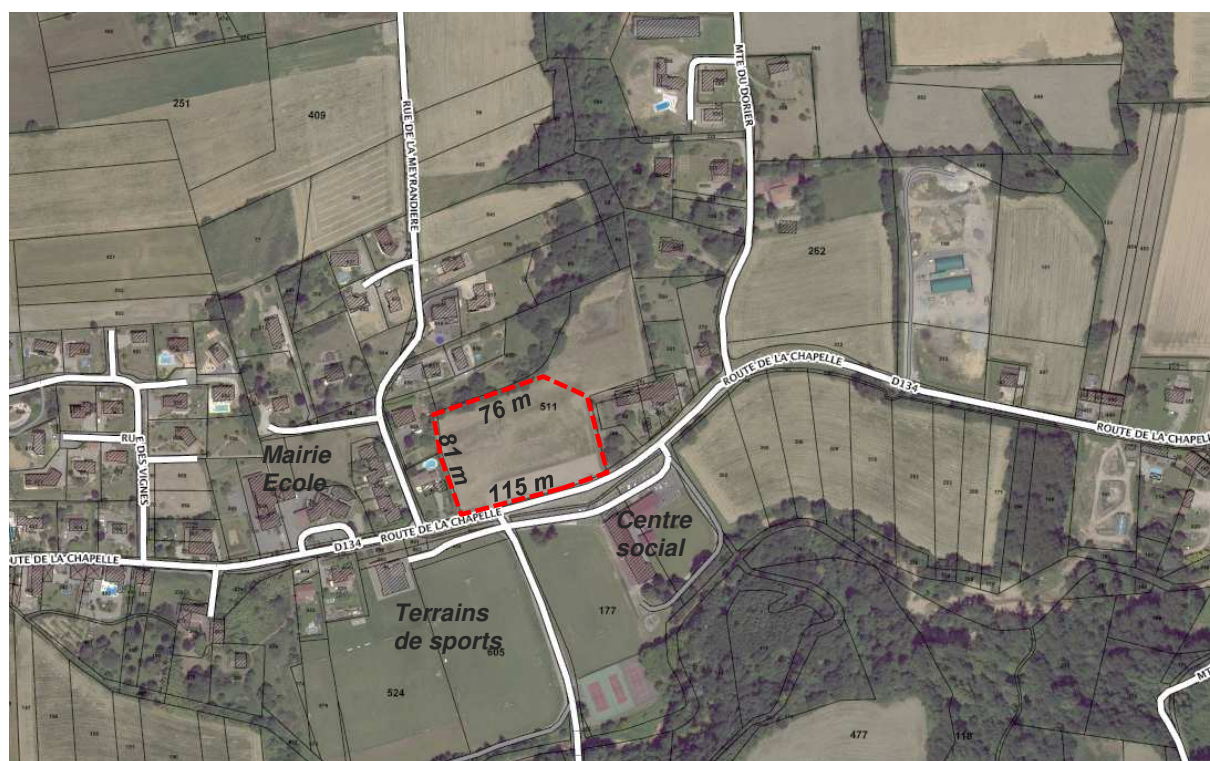
### Eléments de contexte

Ce secteur se situe dans le prolongement Est du centre-bourg de Saint-Romain-de-Surieu, en limite Nord de la RD 134, axe routier structurant à l'échelle communale.

Le secteur est concerné par :

- un risque faible de ruissellement sur versant traduit règlementairement par des prescriptions pour se prémunir du risque, notamment en surélevant de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel le niveau des ouvertures des façades exposées,
- un risque de glissement de terrain rendant la limite Nord du terrain inconstructible, sauf exceptions (cf. règlement partie écrite).

Le foncier est une propriété communale représentant une surface aménageable (hors risque de glissement de terrain d'environ 8 640 m<sup>2</sup>).



*Vue depuis la RD 134 (route de la Chapelle)*

## **Programme**

La vocation de ce secteur est envisagée pour un programme à développer pouvant comprendre des services d'intérêt collectif ou équipements publics et/ou de l'hébergement ou des logements adaptés.

Il s'agit en effet de réaliser une résidence services (logements adaptés) pour l'accueil de personnes âgées présentant une capacité d'une cinquantaine de lits et/ou un équipement public complémentaire à ceux existants à proximité répondant au besoin des habitants de la commune ou plus largement du secteur.

## **Insertion paysagère / qualité environnementale / Accès**

L'accès à la zone s'effectue à partir de la RD 134.

L'extension du centre-bourg vers l'Est doit permettre à travers le programme de constructions mais aussi le traitement de ses abords de marquer l'entrée d'agglomération par des aménagements de qualité urbaine et paysagère en particulier. Le projet se doit de participer à l'image de la Commune en s'attachant à la poursuite des aménagements dans une certaine continuité ou cohérence globale mettant en valeur le cadre naturel dans lequel le Village s'inscrit.

Les haies qui constituent les limites Ouest et Nord sont à préserver.

L'imperméabilisation des sols est à limiter, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres, aires de stationnement, etc.).

Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre. La mise en œuvre de matériaux perméables ou semi-perméables est privilégiée.