

SAINT-ROMAIN- EN-VIENNOIS



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
R. PUJOS	Assistant Chargé d'opération urbanisme

PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

03/05/2019



- SOMMAIRE -

PREAMBULE	2
SECTEUR N°1 : ZONE 1AU	3
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT.....	4
SCHEMA D'AMENAGEMENT	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
SECTEUR N°2 : ZONE 1AUe	7
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT.....	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT	9
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10



- PREAMBULE -

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement d'un secteur classé en zone 1AU destiné à recevoir principalement la réalisation de logements, ainsi que d'un secteur classé en zone 1AUe à vocation d'activités économiques, en extension de la ZAE du Flez.

Rappel d'ordre général :

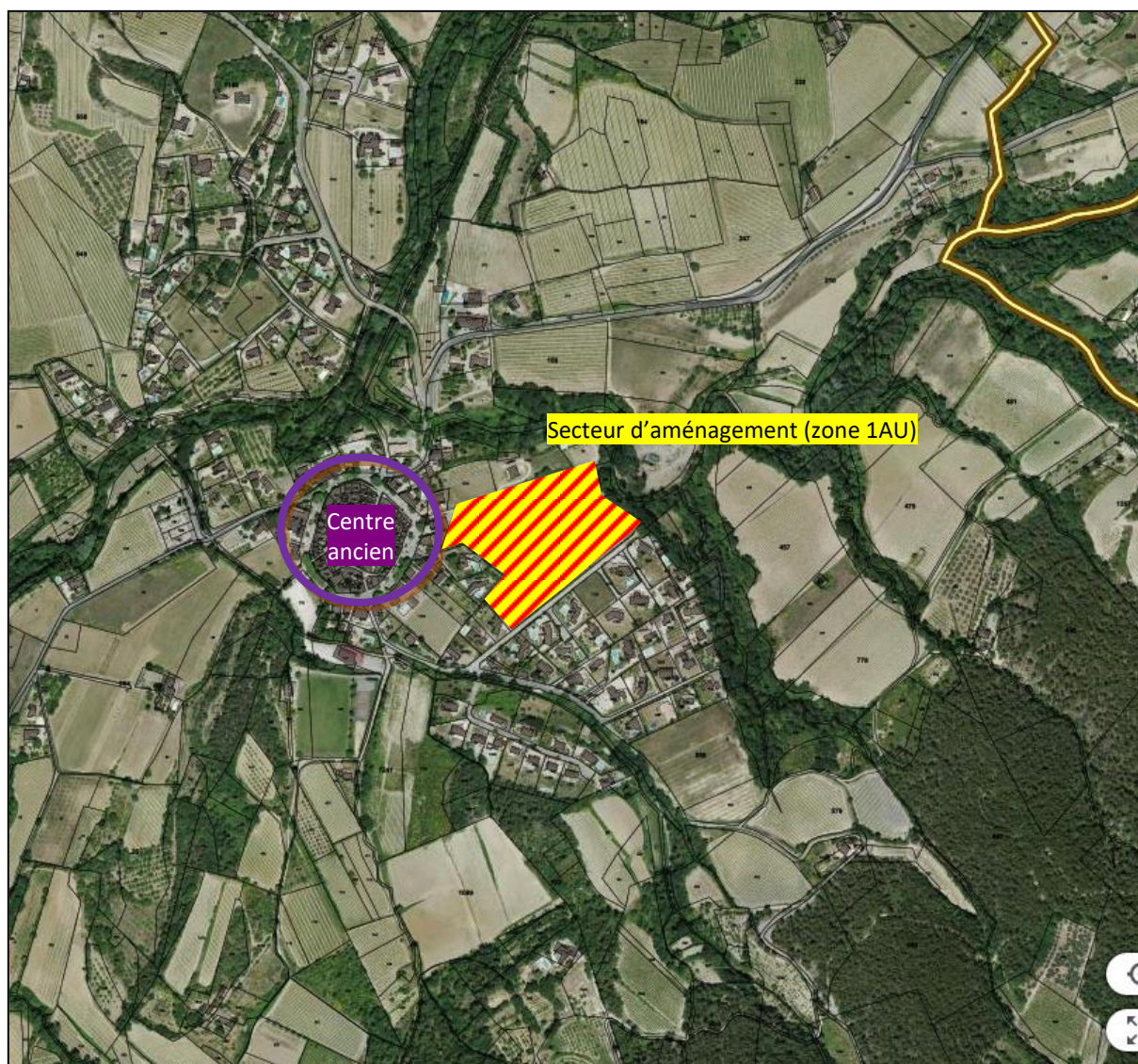
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.



SECTEUR N°1 : ZONE 1AU

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT

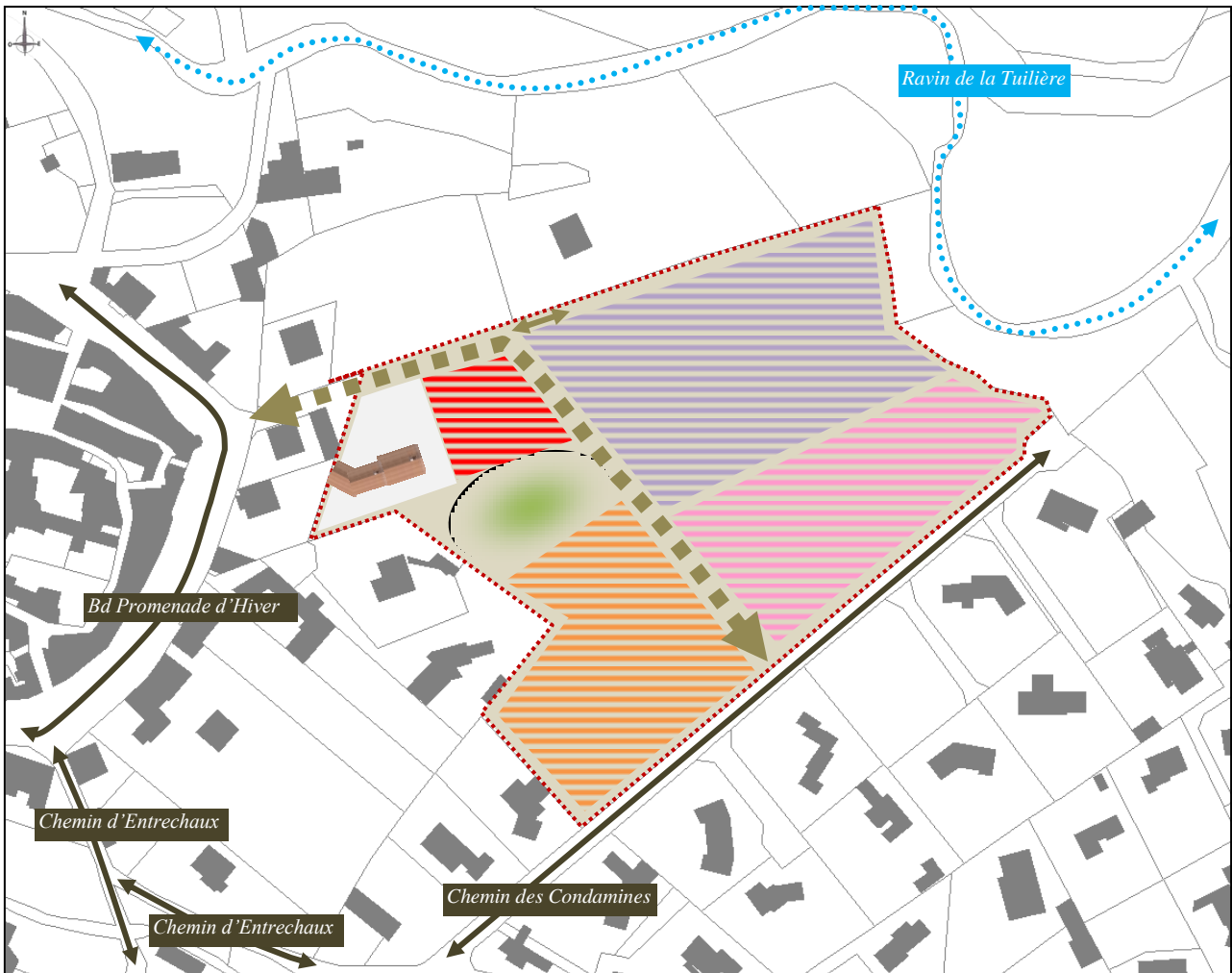











Le secteur d'aménagement se situe à proximité immédiate du centre ancien de la commune, en extension du tissu urbain existant, et vient se greffer sur les voies de desserte existantes.

Ainsi, compte tenu de sa localisation stratégique et de sa superficie, il représente un secteur à enjeux pour le développement de la commune en matière d'habitat notamment.



SCHEMA D'AMENAGEMENT



-  Secteur d'aménagement
-  Bande d'implantation comprenant de l'habitat collectif
-  Bande d'implantation comprenant de l'habitat groupé
-  Bande d'implantation comprenant de l'habitat individuel et/ou groupé
-  Bande d'implantation comprenant l'habitat individuel et/ou groupé (R+0)
-  Voirie structurante
-  Prévoir une connexion avec le chemin existant
-  Espaces verts à aménager
-  Secteurs déjà bâtis



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

// Organisation du bâti //

Dans l'ensemble, le secteur d'aménagement devra accueillir au minimum 35 logements.

- Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur devra se développer de la manière suivante :
 - Au Nord-ouest (rouge), les constructions seront de type collectif et ne devront pas excéder une hauteur R+1.
 - Au Sud (orange), les constructions seront de type groupé. Au sein des bandes d'implantation d'habitat individuel et/ou groupe, la part d'habitat groupé devra représenter au moins 40%.
 - Au Nord-est (bleu), les constructions seront de type individuel et/ou groupé. La hauteur sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
 - Le secteur Est (rose), devra accueillir un habitat individuel et/ou groupé respectant le caractère paysager du site. Pour des raisons d'adaptation au contexte topographique local, les constructions ne pourront se faire qu'en R+0.
- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

// Accessibilité et déplacements //

- Un accès principal devra être réalisé depuis le boulevard Promenade d'Hiver à l'Ouest, à l'endroit le plus adapté et en prenant en compte la question de la sécurité.
- Au centre, une voirie interne structurante devra être aménagée, et d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

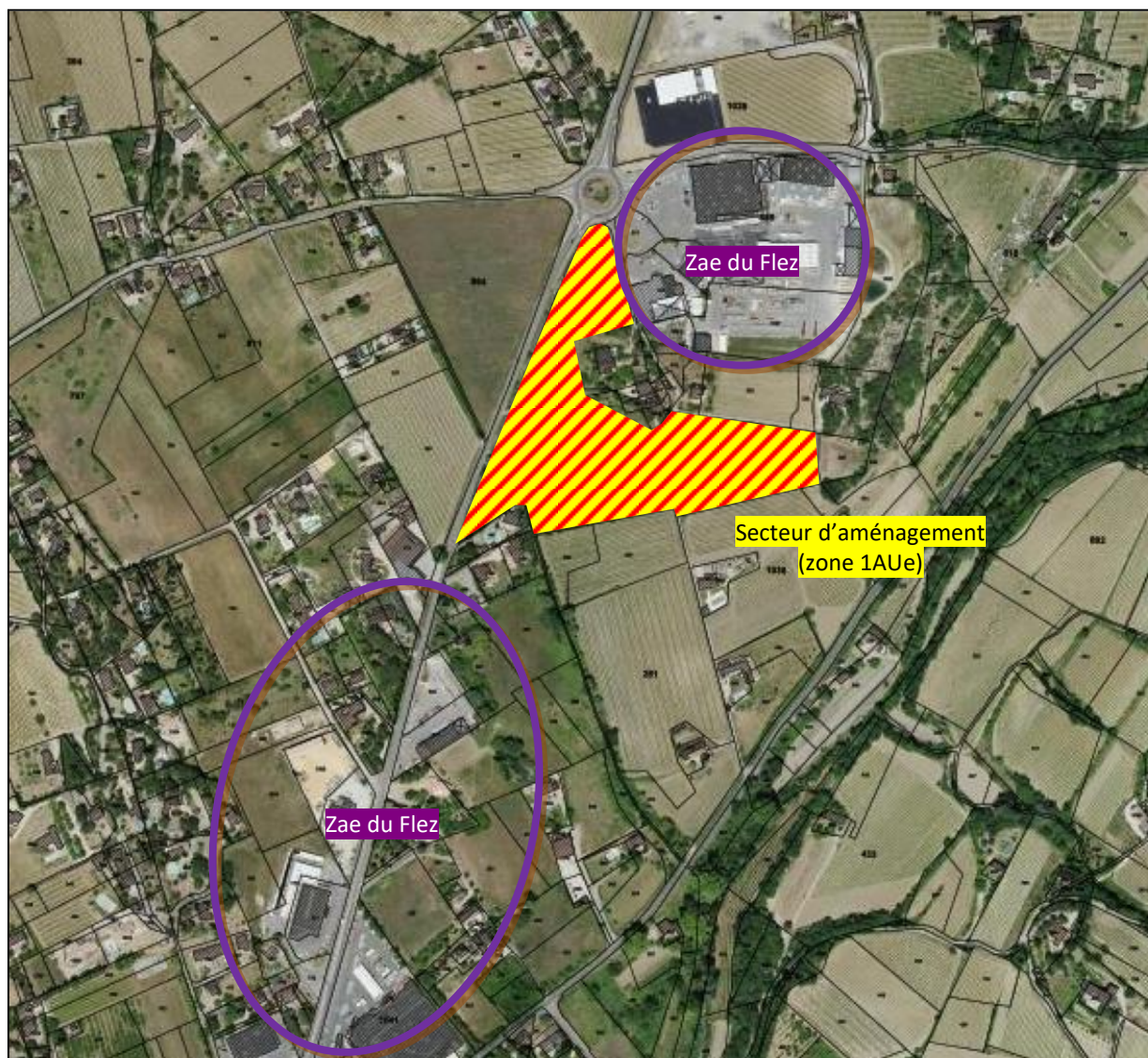
// Traitement paysager et gestion environnementale //

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement, de maintenir des ouvertures paysagères sur la silhouette bâtie du centre historique, et de conforter la trame végétale du secteur, il conviendra d'assurer un traitement paysager au sein du secteur central (espaces verts).
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, etc.).



SECTEUR N°2 : ZONE 1AUe

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT

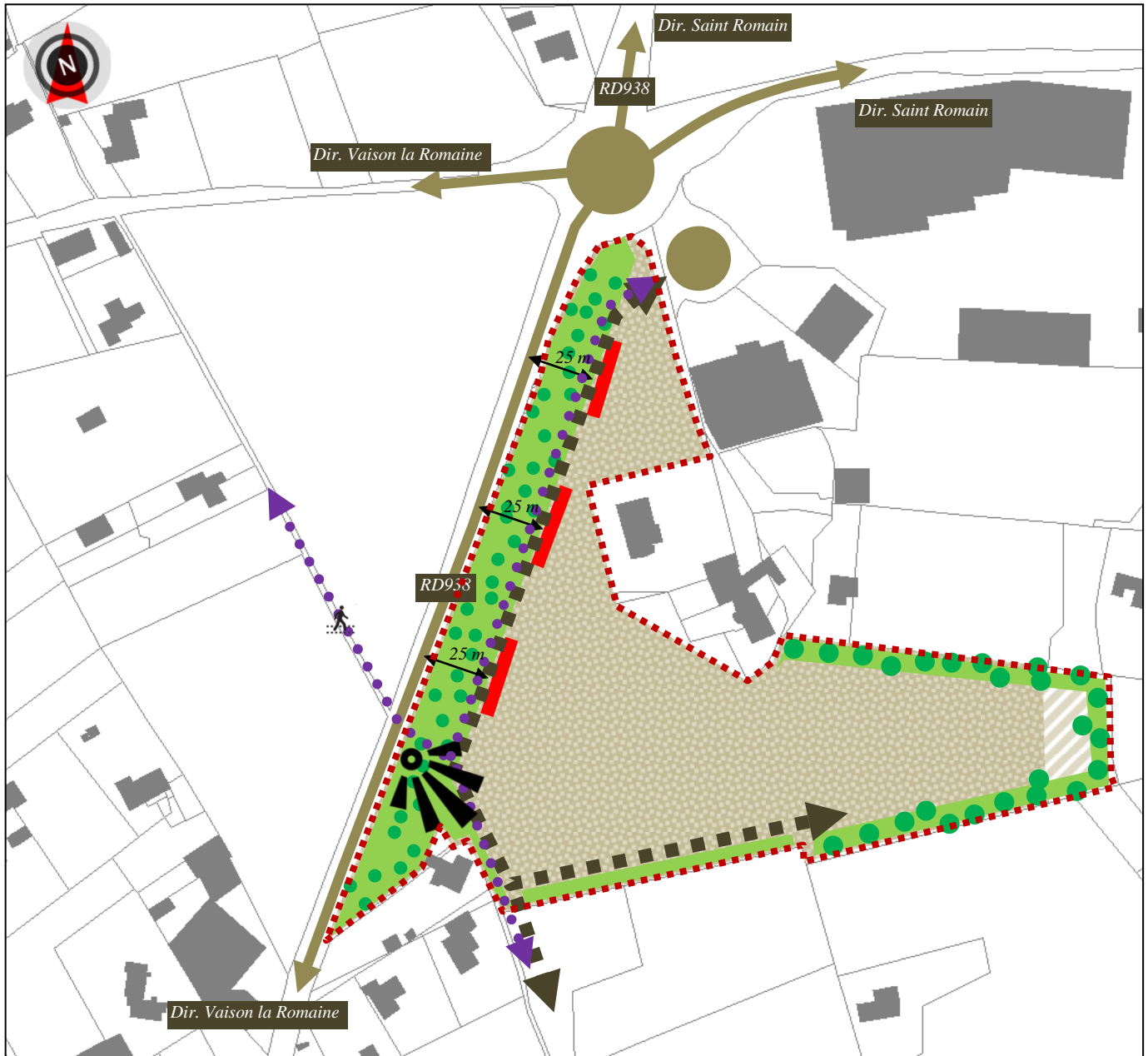


Le secteur est situé au Sud-ouest de la commune, en extension de la ZAE du Flez qui s'étire en linéaire de voirie de part et d'autre de la RD 938, de manière diffuse et discontinue.










L'extension de la zone d'activités est prévue en continuité d'une poche bâtie à vocation commerciale.



SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende :

- | | |
|--|---|
|  Périmètre secteur d'aménagement |  Liaison douce |
|  Orientations principales des enseignes (affichage du nom de la société) en façade sur la RD938 |  Aménagements paysagers qualitatifs des abords |
|  Espace nécessaire au fonctionnement interne : bâtiments d'activités, stationnement, stockage, logistique, etc. |  Retrait des constructions d'au moins 25 m |
|  Voirie interne |  Cône de vue à préserver |
| |  Zone non aedificandi (toute construction est interdite) |



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

// Organisation du bâti //

Afin de constituer une vitrine/façade commerciale qualitative le long de la RD938, plusieurs orientations devront être respectées :

- L'implantation du bâti devra permettre de conserver des percées visuelles sur le reste de la zone.
- Certaines façades (avec enseignes) des bâtiments commerciaux devront s'implanter à l'alignement de la voirie interne donnant à voir sur la RD938 (façade Ouest du secteur - premier front).
- Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à l'architecture des bâtiments. Par ailleurs, une certaine homogénéité devra être recherchée en matière de matériaux et de couleurs concernant les bâtiments.
- En deuxième front (depuis la RD938), les constructions à usage commercial et hôtelier sont interdites.
- La hauteur des constructions devra être cohérente à l'échelle du site, et ne devra pas être supérieure à 9 m au faitage. Une homogénéité des hauteurs des constructions sur la zone sera recherchée.

// Accessibilité et déplacements //

- Aucun accès ne devra être prévu sur la RD938, mais l'existant pourra être conservé.
- L'accès principal sera aménagé depuis le rond point existant et interne au site (au Nord), en prenant en compte notamment la problématique de la sécurité.
- Une voirie interne devra être aménagée et adaptée au bon fonctionnement du site, et accompagnée d'un traitement paysager. Des liaisons douces (piétonnes et cyclables) devront également être prévues afin de favoriser un lien entre les différents secteurs (interquartiers et intercommunales).
- La problématique du stationnement devra être prise en compte et intégrée à la réflexion globale de la zone (mutualisation des zones de stationnement par exemple).

// Traitement paysager et gestion environnementale //

- Un retrait des constructions d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD938 devra être prévu. Au sein de cette bande de retrait, un espace planté devra être aménagé, valorisant ainsi les abords du site depuis la RD938 et facilitant l'intégration paysagère des futures constructions. Des aménagements paysagers devront également être prévus sur la partie Est du site, en frange de la zone agricole.
- Certaines percées visuelles vers les collines boisées à l'Est du site devront être préservées (cône de vue).
- Les espaces autres que ceux destinés à accueillir des bâtiments d'activités (nécessaire au fonctionnement interne du site = stationnement, stockage, logistique, etc.) devront être judicieusement traités (zones de stationnement végétalisées, etc.) et devront permettre au maximum l'infiltration des eaux de pluie (matériaux perméables pour les stationnements, etc.).
- La gestion des eaux pluviales devra être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).