

Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 18/11/2014 et 12/12/2016 - Arrêt : 31/05/2021

Approbation : 07/02/2022

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 22
5.16.107

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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. [...] »

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.

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

SOMMAIRE

1-	Quartier Les Grands Jardins : zones AUa1-AUa2 et UBc	3
2-	Terrain « Marcellin » : zone U C	9
3-	Quartier Cost : zone AUi.....	11
4-	Les OAP « densité »	14

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent :

- Les zones à urbaniser. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations exprimées dans le P.A.D.D. et notamment à favoriser l'intégration urbaine des futures constructions, à organiser et structurer le développement urbain ;
- Certains secteurs de la zone urbaine, dont l'ancienne friche Ducros, pour des motifs de requalification de l'entrée de ville, de bonne intégration et de diversification des formes urbaines.
- Les tènements disponibles à l'intérieur du tissu urbain et dont la surface est suffisante pour permettre la réalisation de plusieurs constructions. Les orientations d'aménagement pour ces tènements visent à favoriser leur densification.

1- Quartier Les Grands Jardins : zones AUa1-AUa2 et UBc

1.1 Description générale

Dans ce quartier situé à l'Ouest du centre ville, entre la RD5 et l'Ouvèze, trois secteurs distincts sont concernés par des orientations d'aménagement :

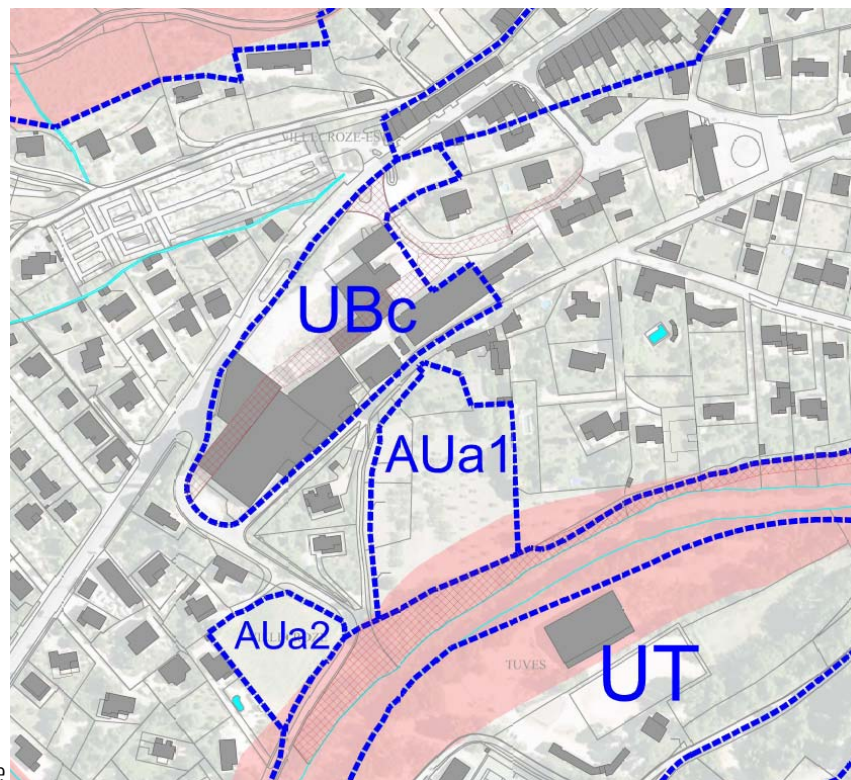
> **La zone UBc** : Secteur d'environ 1,4 ha correspondant essentiellement à l'ancien tènement Ducros le long de la RD5, à l'entrée Ouest du bourg. De grands bâtiments d'activités hétéroclites, composent une image relativement dégradée et peu lisible de cette entrée de ville.

Une partie seulement de ces bâtiments est occupée aujourd'hui par trois entreprises, dont l'une génère des nuisances sonores pour l'habitat aux alentours.

Le PADD prévoit la reconversion de ce secteur vers un quartier mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette reconversion est envisagée sur le long terme.

> **Les zones AUa1 et AUa2** : Secteurs de 8000 m² et 2900 m², situés en contrebas de l'ancien tènement Ducros, dans un quartier d'habitat pavillonnaire à proximité de l'Ouvèze.

La rue des Grands Jardins qui sépare la zone UBc de la zone AUa1 marque une nette rupture de pente.



Extrait Zonage

Ces 3 zones sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels, mais seule une petite partie au sud de la zone AUa1 est inconstructible (secteur avec une trame rouge sur le plan ci-dessus). Pour le reste des 3 zones, le règlement du PPRN interdit les sous-sols et impose une surélévation des constructions par rapport au terrain naturel.

1.2 Principes d'aménagement du quartier

Enjeux :

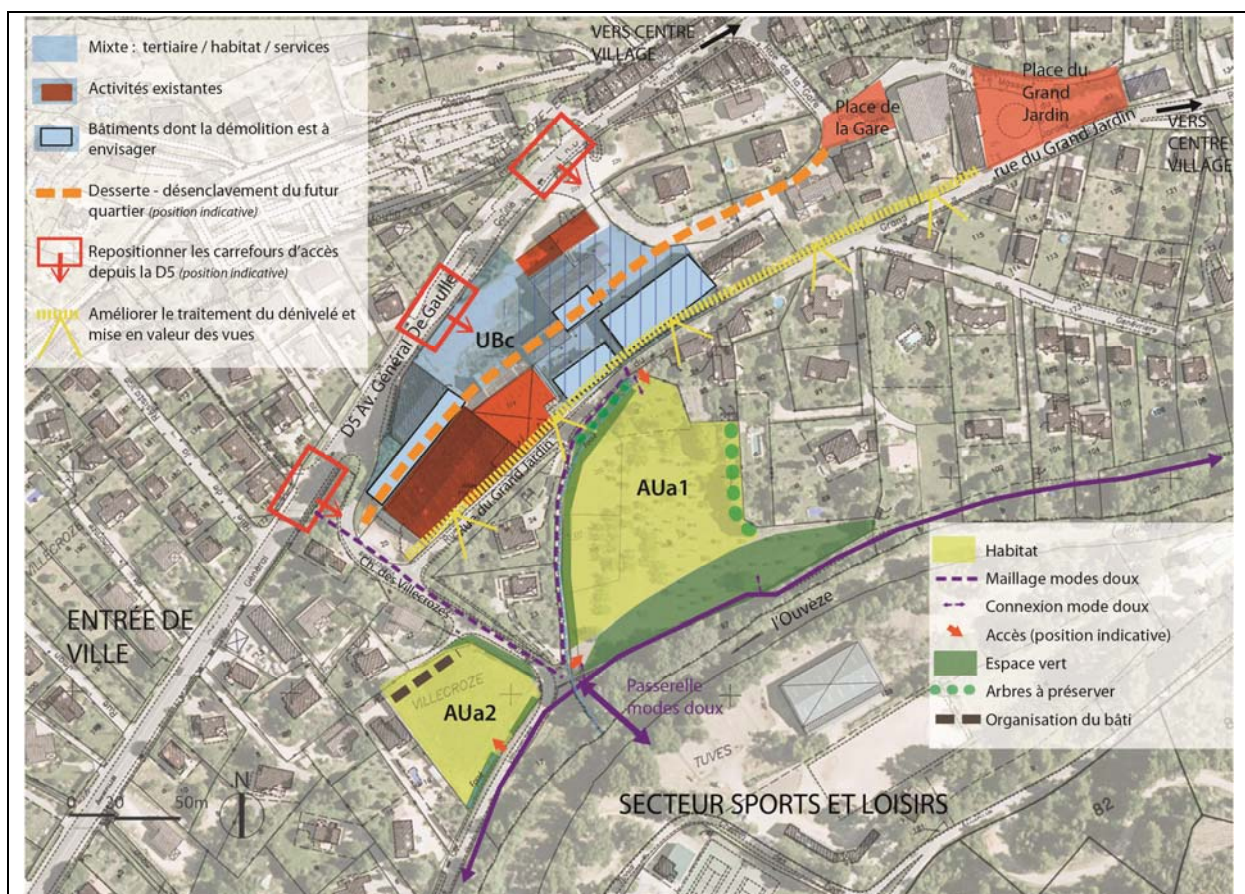
- Requalifier l'entrée de ville Ouest sur la RD5 et réduire les nuisances pour l'habitat en reconvertissant l'ancien tènement Ducros en un quartier mixte accueillant habitat et activités compatibles avec l'habitat ;
- Sécuriser et rendre plus lisibles les accès depuis la RD5 ;
- Mailler les liaisons douces vers l'Ouvèze et vers le centre ville ;
- Diversifier les formes urbaines pour optimiser l'utilisation des terrains, tout en restant en harmonie avec le tissu urbain existant ;

Vocation :

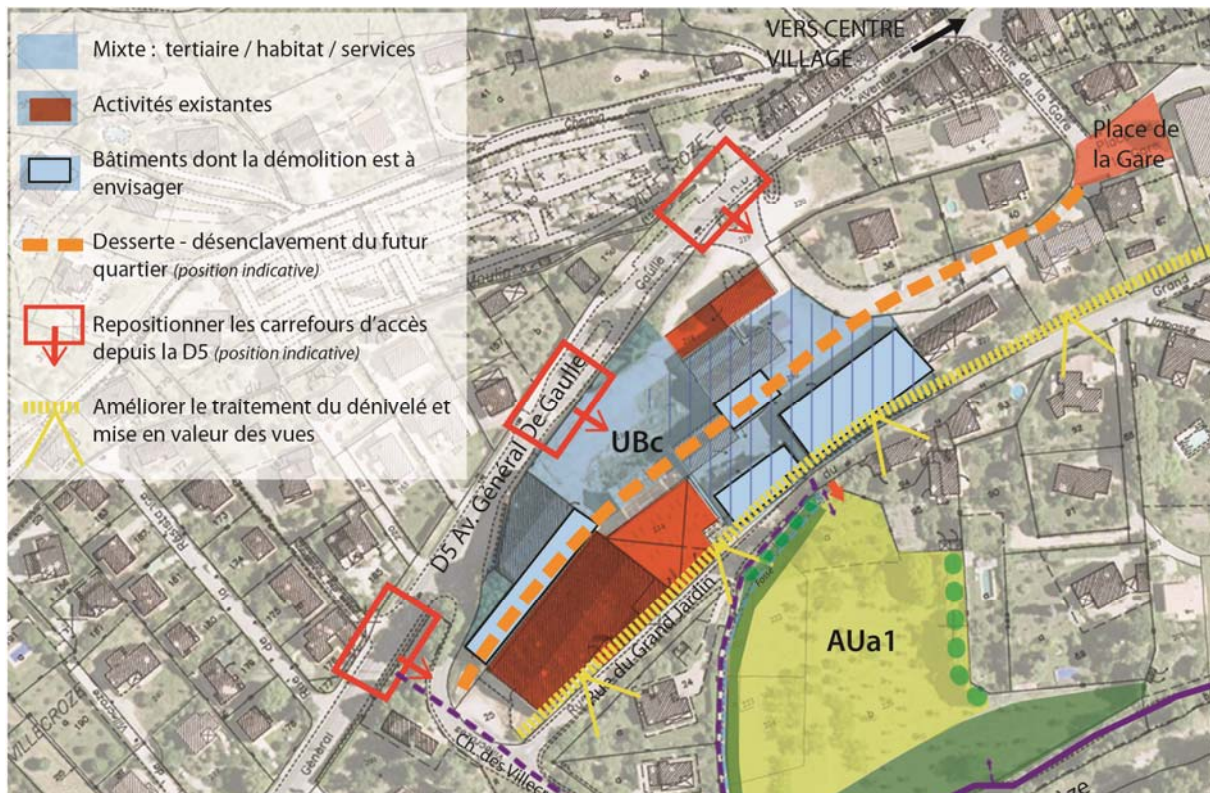
La zone UBc, en vitrine sur la RD5, a une vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Pour favoriser la mutation et la requalification du secteur, il fait l'objet d'une servitude au titre du 5° de l'article L.151-41 : les constructions nouvelles (sauf celles inférieures à 20 m²) et le changement de destination pour l'habitat sont interdits dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement et au plus tard pour 5 ans.

Les zones AUa1 et AUa2 ont une vocation principale d'habitat.

Principes d'organisation à l'échelle du quartier :



1.3 Orientations d'aménagement zone UBc



Zone de 1,4 ha, le long de la RD5 occupé par un ensemble de bâtiments d'activités et d'un secteur en friche (suite à l'incendie de bâtiments).

Trois entreprises occupent une partie des bâtiments : un laboratoire d'analyse de plantes aromatiques et deux grossistes en herboristerie ;

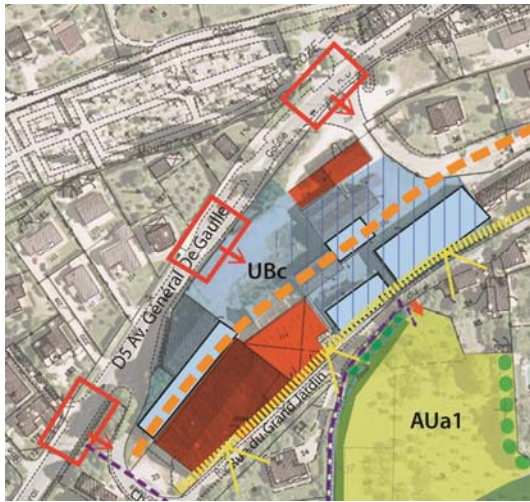
Certains bâtiments non utilisés, ainsi que certains bâtiments vétustes (et non insonorisés) utilisés par l'un des grossistes nécessiteront à terme d'être démolis en vue de la reconversion de ce quartier. L'objectif étant de permettre ensuite l'implantation de logements et d'activités compatibles avec l'habitat, ainsi que de requalifier l'ensemble du secteur, qui constitue une entrée de ville.

Les principes :

- Repenser les carrefours d'accès depuis la D5 pour les rendre lisibles et sécuritaires pour les véhicules et modes doux, en veillant à développer une qualité urbaine et paysagère dans cette entrée de ville.
- Développer un secteur mixte (tertiaire/services/équipements/habitat), au fur et à mesure des possibilités de reconversion.
- Organiser la desserte viaire interne du quartier par un axe longitudinal reliant les espaces publics existants à l'Est (place de la Gare) au chemin des Villecrozes à l'Ouest, qui fait l'objet d'un emplacement réservé
- Exploiter et mettre en valeur la rupture de niveau entre le secteur et la rue du Grand Jardin : en proposant des belvédères depuis les espaces publics et privés de la zone UBc avec des vues sur le grand paysage, en traitant de manière plus qualitative et homogène la rupture de niveau actuellement peu valorisante (talus et murs disparates), en insérant des passages pour les modes doux.
- Développer une trame pour les modes doux à travers le secteur, notamment depuis la D5 vers l'Ouvèze.
- Imperméabiliser le moins possible les espaces non bâtis et végétaliser tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement.
- Créer des haies d'essences locales.

▪ **Logements et formes urbaines :**

A ce jour, compte-tenu du délai de mise en œuvre de cette reconversion (qui nécessitera le déplacement de l'une des activités et la démolition de plusieurs bâtiments), l'implantation de logements dans les 10 prochaines années reste très aléatoire.



Deux activités existantes ont vocation à rester sur le site (bâtiments en rouge).

Par conséquent, le secteur privilégié pour l'implantation de l'habitat est la partie Sud-Est (hachurée) du site qui représente environ 4000 m² (après démolition des bâtiments existants).

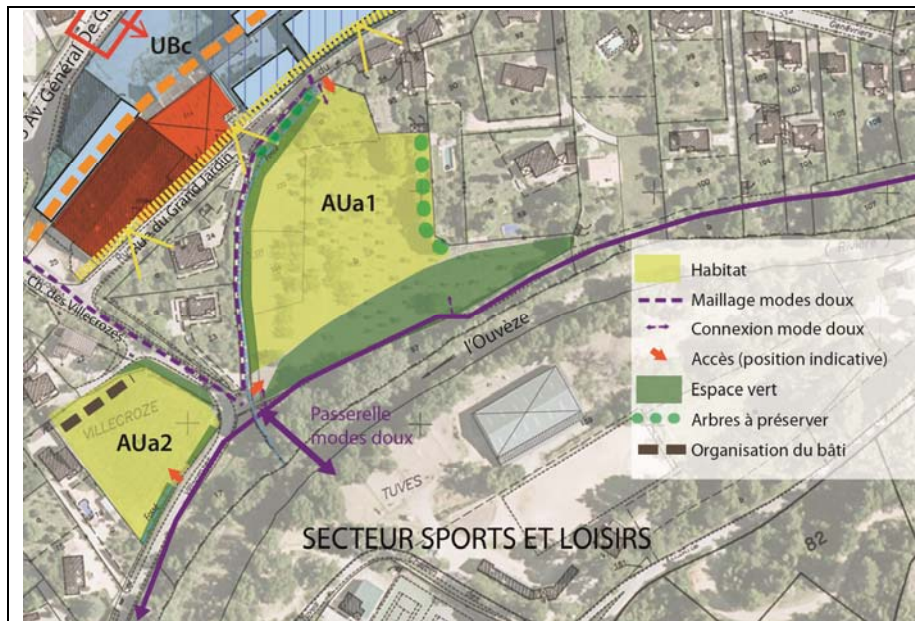
Compte-tenu des volumes bâtis et de la vocation multifonctionnelle du secteur, la zone UBc sera réservée à l'accueil de **logements de type collectif ou intermédiaire**.

1.4 Orientations d'aménagement zone AUa1

La zone AUa1 représente 8000 m² dont 1400 m² inconstructibles (zone orange du PPRN), soit 6600 m² utiles.

Il s'agit d'un vaste terrain attenant à une bâtisse ancienne, qui s'étend en pente douce entre la rue du Grand Jardin et les berges de l'Ouvèze.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUa1 ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



▪ *Nombre de logements et formes urbaines :*

- Au minimum 40 logements de type collectif.
- Bâtiments orientés vers le Sud autant que possible et en R+2 au maximum.

▪ *Accès – desserte – modes doux :*

- La desserte principale de la zone sera assurée depuis la rue du Grand Jardin au Nord. Un accès depuis le chemin des Villecrozes au sud est également possible.
- La circulation des piétons sera organisée à l'intérieur de la zone vers la passerelle et les berges de l'Ouvèze au Sud et la rue du Grand Jardin au Nord.
- On cherchera à réduire au maximum la circulation automobile au maximum à l'intérieur de l'opération en la contenant sur les pourtours, afin de dégager le cœur d'ilot pour des espaces collectifs piétonniers.

▪ *Paysage, environnement :*

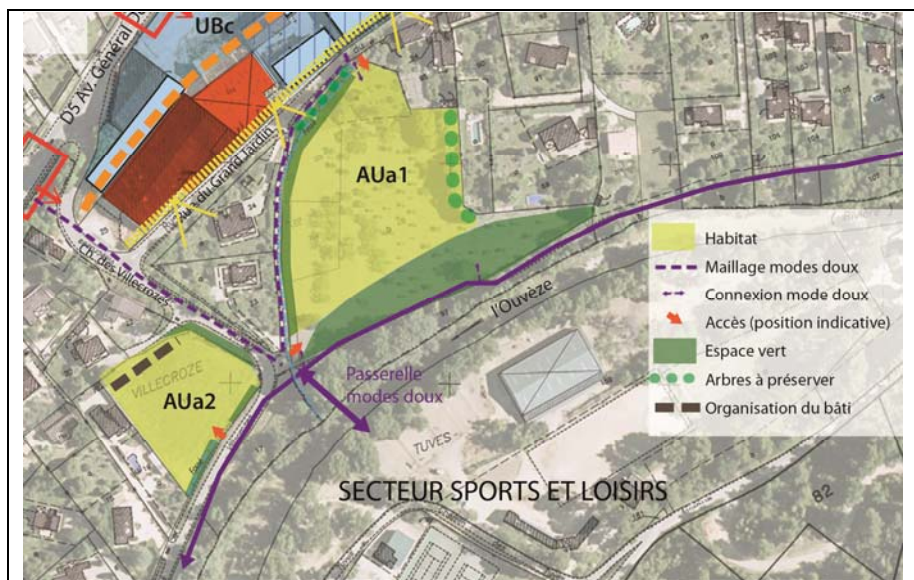
- Le talus arboré qui marque la limite Nord-Ouest de la zone, entre la rue du Grand Jardin et un fossé, sera préservé.
- Les arbres de haute tige implantés sur la limite Est de la zone seront préservés.
- La partie sud de la zone, en grande partie inconstructible (zone orange du PPRN) sera maintenue en espace vert planté et arboré, commun à l'opération (seul du stationnement non imperméable et comportant des arbres d'ombrage pourra y être autorisé). Des espèces arboricoles de type Salix alba, Erable sycomore ou tilleuls à petites feuilles seront à privilégier, dans la continuité de la composition végétale des boisements riverains de l'Ouvèze.

- Une bande tampon de 2 m de nature ordinaire (enherbement au moins) sera maintenue le long du canal à l'ouest de la zone.
- Une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération, sera privilégiée.
- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.
- Les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies...) seront intégrés aux futurs aménagements, notamment en les intégrant dans les limites de parcelles.

1.5 Orientations d'aménagement zone AUa2

La zone AUa2 occupe 2900 m² en pente douce vers l'Ouvèze, à l'angle du chemin de Villecrozès.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : la zone AUa2 ne pourra s'urbaniser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



▪ Nombre de logements et formes urbaines :

- 6 logements minimum, de type individuel groupé et/ou intermédiaire en majorité et individuel.
- Bâtiments en R+1 au maximum.

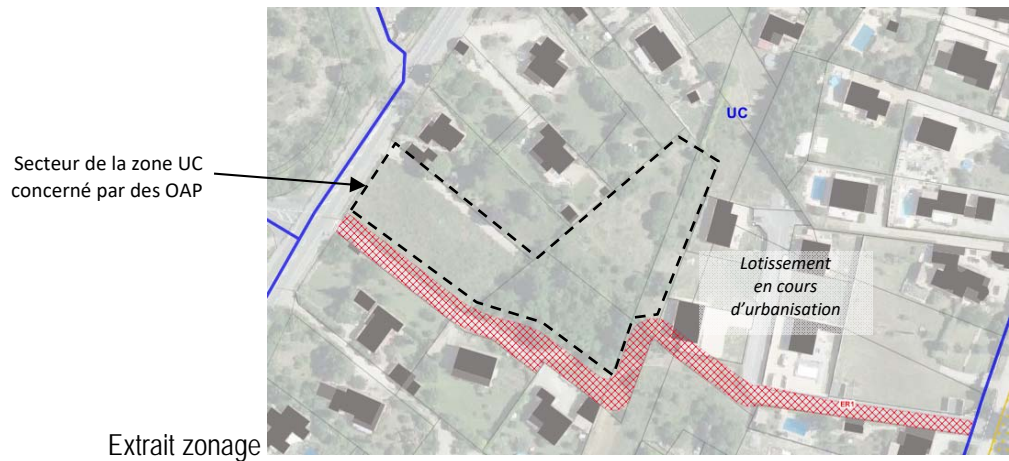
▪ Rapport à la rue, paysage, environnement :

- Bâtiments implantés de manière structurée le long de la limite Nord-Ouest de la zone (voir indication sur le schéma).
- Les bâtiments seront orientés au Sud dans la mesure du possible.
- La circulation automobile sera réduite au maximum à l'intérieur de l'opération et localisée à la partie sud du côté du (ou des) accès afin de dégager le cœur d'îlot pour des espaces collectifs piétonniers.
- Une bande tampon enherbée sera maintenue en lien avec le fossé en limite sud-est.
- Le talus au nord-est sera maintenu en espace naturel avec plantation d'une haie champêtre.

2- Terrain « Marcellin » : zone UC

2.1 Description générale

Les orientations d'aménagement concernent un secteur de 5300 m² environ situé au sud de la RD5, au niveau du carrefour avec la route de Propiac. Il s'agit d'un secteur plat. Un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie de liaison entre la RD5 et le chemin des Villecrozes borde le sud du secteur.



Ce secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (zone verte du risque inondation). Le règlement du PPRN interdit les sous-sols et impose une surélévation des constructions par rapport au terrain naturel.

Enjeux :

- Optimiser l'utilisation de ce secteur et contribuer à la diversification de l'offre de logements.
- Maintenir-restaurer une continuité boisée entre les collines et l'ouvèze

Vocation :

- Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement



▪ *Formes urbaines et nombre de logements :*

- 8 à 10 logements environ sur l'ensemble du secteur :

- des logements de type groupé ou intermédiaire majoritairement,
- des logements de type individuel pur résiduellement ;

▪ *Rapport à la rue, paysage, environnement :*

- Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies externes en dégagant les jardins préférentiellement au Sud ou à l'Est.

- Un front bâti sera structuré en façade de la RD5.

- Une coulée verte constituée d'une haie d'essences locales mélangées sera reconstituée pour maintenir une continuité boisée est-ouest

- Les espaces non bâtis et ne servant pas à la circulation et au stationnement seront obligatoirement végétalisés. Les arbres existant dans le bosquet au sud-est du secteur seront conservés dans la mesure du possible.

- La future voie de desserte sera accompagnée de végétation.

- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles et tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

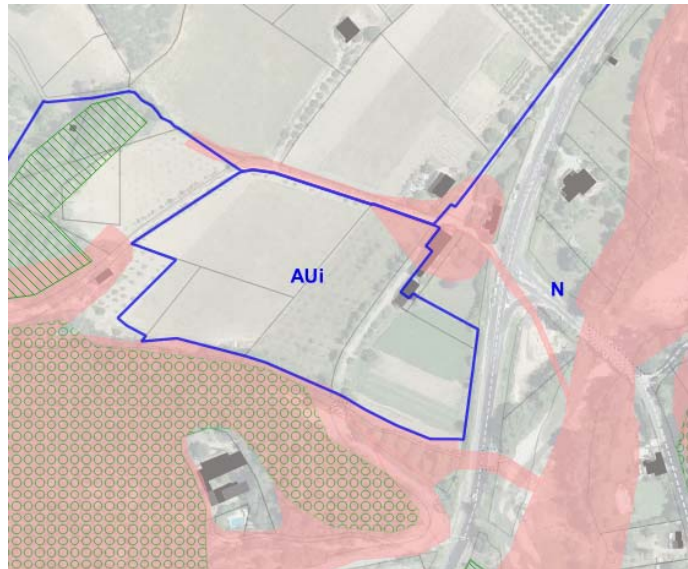
Exemple d'habitat individuel de type groupé en secteur plat (à titre d'illustration) :



3- Quartier Cost : zone AUi

3.1 Description générale

La zone AUi est située au Sud du territoire communal le long de la RD5, quartier Cost. Elle occupe 2,4 ha au total. Les terrains présentent une pente douce.



Extrait zonage

Cette zone AUi est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Naturels. Une petite partie est inconstructible (en rouge sur l'extrait de zonage). En outre, le règlement du PPRN impose des prescriptions :

- en raison du risque d'instabilité, de ravinement et de ruissellement des terrains, sur la partie la plus à l'Ouest.

Enjeux :

- Offrir des terrains pour l'accueil d'activités économiques, en lien avec la Communauté de communes des Baronniees en Drôme Provençale, qui assurera l'aménagement cette future zone d'activités.

- Assurer la meilleure intégration possible des futures activités dans un paysage de qualité, même si le secteur est peu visible du fait de sa situation en contrebas d'un relief et de la présence de haies le long des voies.

- Préserver des éléments relais de la trame verte au sein de la zone.

Vocation :

- La zone AUi est réservée à l'accueil d'activités économiques.

3.2 Orientations d'aménagement

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : En l'absence de réseau d'assainissement au droit de la zone, celle-ci est classée en zone AUi inconstructible, qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

▪ *Accès – desserte :*



- Traitement du carrefour sur la RD5 en concertation avec le Département
- Desserte principale : aménagement des voies existantes:
 - Voie communale au Nord
 - Chemin d'exploitation
- Dessertes secondaires perpendiculaires aux voies principales (figurées à titre indicatif car dépendront du découpage et de la taille des lots)

▪ *Aménagement paysager et Prise en compte de l'environnement:*



- Préservation intégrale de la ripisylve au sud
- Recul des constructions d'au moins 10 m des berges du ruisseau : l'espace de recul est obligatoirement végétalisé (bande herbacée au minimum)
- Maintien de la haie le long du chemin et végétalisation des limites de la zone (haies vives et/ou alignements) : haies diversifiées d'essences locales
- Espace vert de gestion des eaux pluviales à l'Est
- Intégration des petits éléments structurants existant (vieux arbres, murets, micro-espaces végétalisés,..) aux futurs aménagements
- Clôtures perméables à la petite faune et murs pleins interdits.

▪ *Organisation des lots et du bâti :*



- Limites de lots parallèles ou perpendiculaires au chemin
- Découpage modulable pour des tailles de lots de 1000 à 5300 m² environ
- Sens du bâti parallèle au chemin (et aux courbes de niveau)
- Les bâtiments au nord-ouest des lots
- Un recul minimal des constructions vi à vis de la RD

Schéma de principe d'aménagement :



▪ ***Orientations pour réduire les impacts sur les milieux naturels :***

- > Préserver quelques vieux arbres.
- > Adapter le calendrier des travaux de la manière suivante :
 - Abattage des arbres (ancien verger notamment) à réaliser pendant les mois de septembre ou d'octobre,
 - Défrichage à réaliser pendant les mois d'octobre à février ;
 - Travaux de terrassement réseau à débiter pendant les mois d'octobre à février.

4- Les OAP « densité »

4.1 Description générale

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

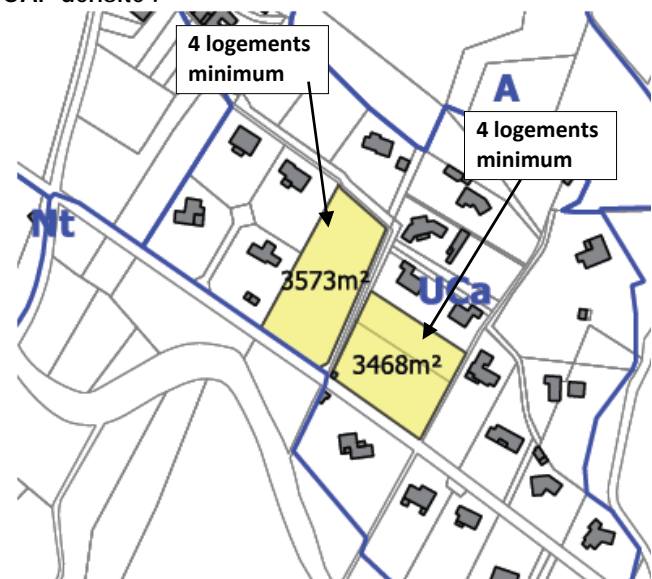
Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.

4.2 OAP densité - Zone UCa Savoillanne

Situation (source IGN Geoportail)



OAP densité :

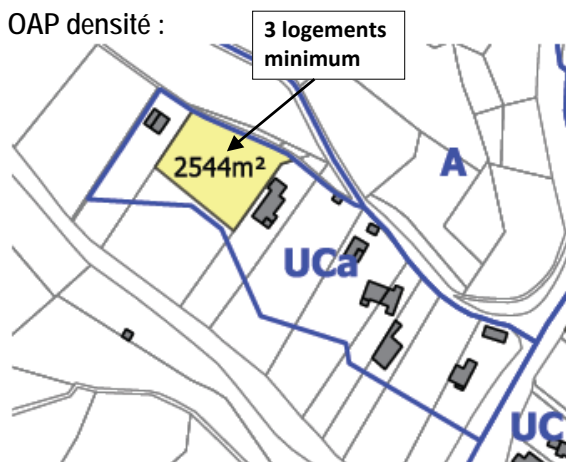


4.3 OAP densité - Zone UCa Laval

Situation (source IGN Geoportail)

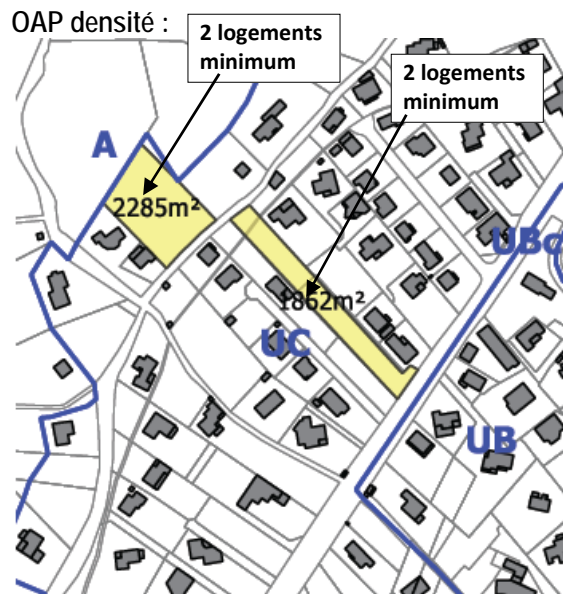


OAP densité :



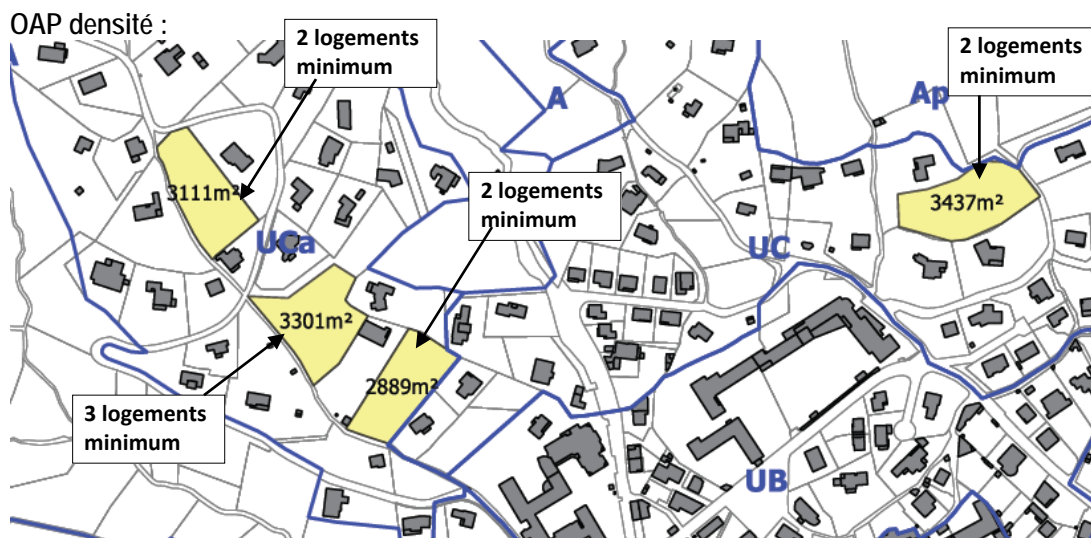
4.4 OAP densité - Zone UC Le Gand Chemin

Situation (source IGN Geoportail)



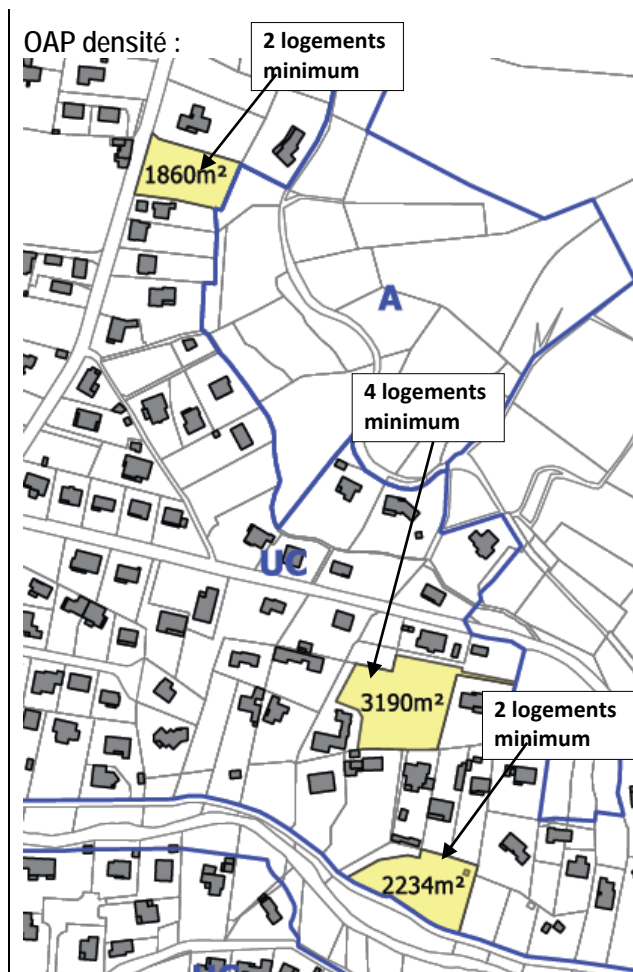
4.5 OAP densité - Zones UC Guilhottes et UCa Jonchier

Situation (source IGN Geoportail)



4.6 OAP densité - Zone UC Menon

Situation (source IGN Geoportail)



4.7 OAP densité - Zone UC Jalinier

Situation (source IGN Geoportail)

