



Plan Local d'Urbanisme

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME



Prescription : 8 septembre 2014
12 décembre 2016

Arrêt : 24 juillet 2017

Approbation : 25 juin 2018

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



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.130
Juin
2018

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 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-	Zone AUo1	4
2-	Zone AUo2	6
3-	Zone AUf	8
4-	Zone AUo3	10
5-	Secteur en zone UD	12

Orientations d'aménagement et de programmation

Objectif :

Organiser l'urbanisation des secteurs à enjeux, afin de mettre en œuvre les orientations du PADD :

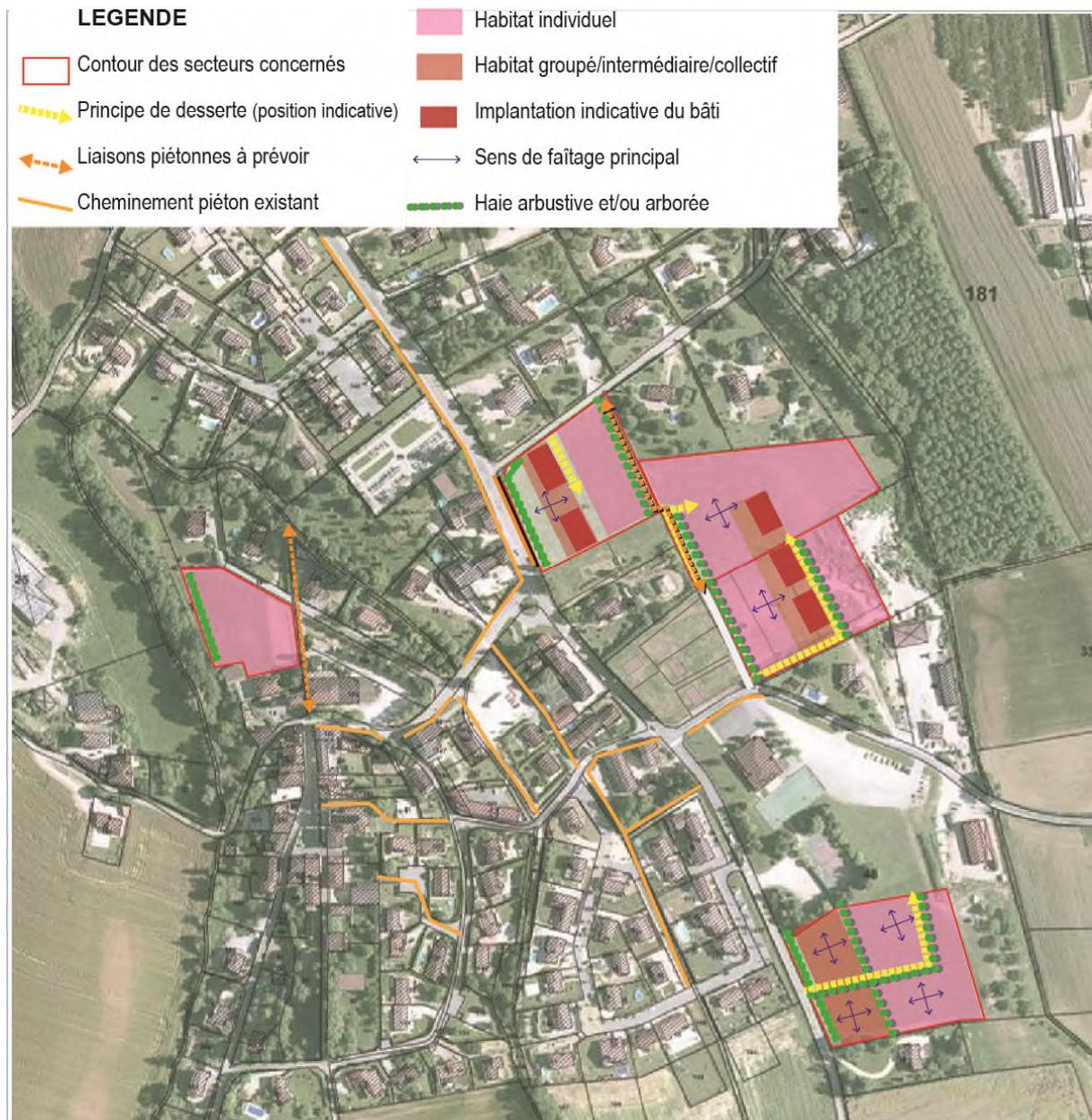
- de bonne intégration des opérations et constructions au tissu urbain du village ;
- de modération de la consommation d'espace ;
- de diversification de l'offre de logements.

Les présentes orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser et un secteur de la zone urbaine, tous situés dans le village.

Situation et rappel du zonage des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Schéma illustrant les principes d'aménagement :



Les orientations d'aménagement relatives à chaque secteur sont détaillées ci-après.

1- Zone AUo1

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUo1 représente 6100 m². Cette zone, aujourd'hui occupée par une prairie, est bordée par la RD 564 (route de Musan) à l'Ouest, qu'elle surplombe, et par le chemin du Prieuré au Nord, dont l'élargissement est prévu et fait l'objet d'un emplacement réservé.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère le long de l'axe principal du village.
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.
- Assurer une liaison piétonne avec les autres zones à urbaniser du quartier.

1.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.1.1 Orientation : logements attendus

La zone AUo1 devra accueillir **au moins 9 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité** et de logements individuels.

1.1.2 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

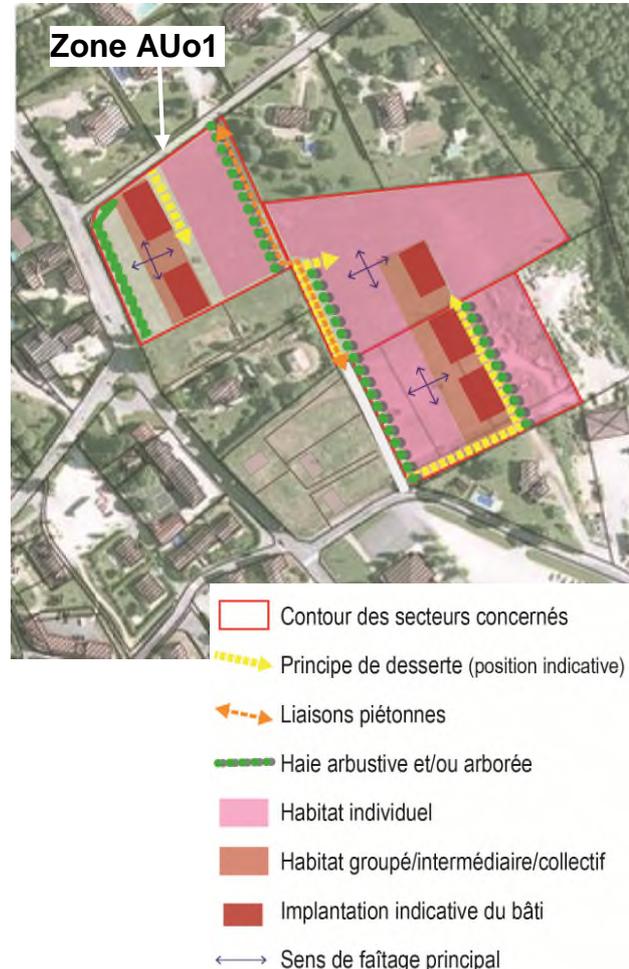
La zone sera desservie à partir du chemin du Prieuré au Nord. Pas d'accès sur la RD564.

- Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux depuis le chemin du Prieuré jusqu'à la zone à urbaniser au Sud-Est sera prévu le long de la limite Nord-Est de la zone.

Un cheminement doux vers la RD564 sera également prévu.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.



1.1.3 Orientation : paysage - environnement

La limite ouest de l'opération, le long de la RD564, doit être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Le long de la RD564 et du chemin du Prieuré les clôtures seront similaires.

1.1.4 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, que ce soit pour les logements individuels ou pour les logements groupés (maisons de village) ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) ou petits collectifs.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Les formes bâties plus denses seront situées dans la partie Ouest de l'opération et présenteront une façade urbaine qualitative le long de la RD 564.

Les bâtiments seront implantés soit parallèlement à la RD 564, soit perpendiculairement.

2- Zone AUo2

Description générale :

La surface constructible de la zone AUo2 représente 6600 m². Cette zone, aujourd'hui occupée en partie par une prairie et en partie utilisée par l'entreprise au sud, jouxte la route des Tonnetts au Sud. Elle est longée à l'Ouest par la voie de desserte du lotissement voisin et au sud par un chemin privé.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.
- Assurer une liaison piétonne avec les autres zones à urbaniser du quartier.

2.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.1.1 Orientation : logements attendus

La zone AUo2 devra accueillir **au moins 9 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité** et de logements individuels. Ce programme de logements comprendra **au moins 4 logements locatifs sociaux**.

2.1.2 Orientation : voiries et déplacements

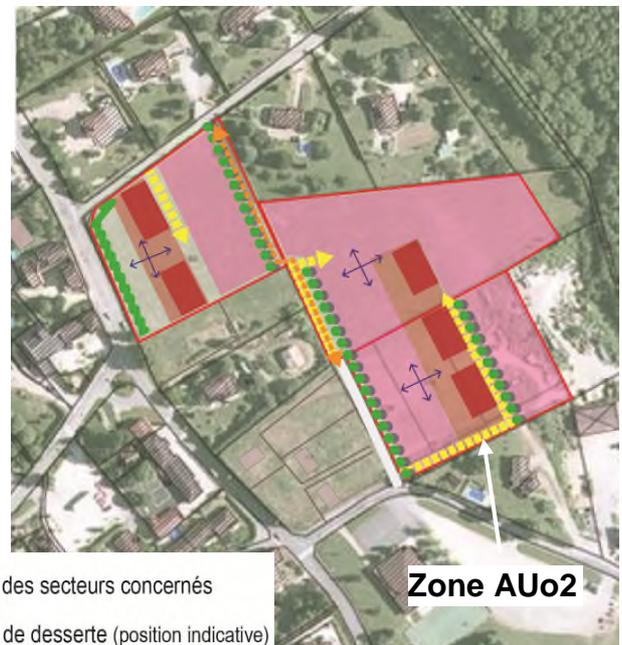
- Accès

La zone sera desservie à partir de la route des Tonnetts par les chemins privés existants.

- Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux vers le trottoir existant le long de la voie de desserte du lotissement à l'Ouest sera prévu.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.



- Contour des secteurs concernés
- Principe de desserte (position indicative)
- Liaisons piétonnes
- Haie arbustive et/ou arborée
- Habitat individuel
- Habitat groupé/intermédiaire/collectif
- Implantation indicative du bâti
- ↔ Sens de faitage principal

2.1.3 Orientation : paysage - environnement

La limite ouest de l'opération doit être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée ou d'alignement d'arbres.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Le long de la desserte principale de l'opération les clôtures seront similaires.

2.1.4 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, que ce soit pour les logements individuels ou pour les logements groupés (maisons de village) ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) ou petits collectifs.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Les bâtiments seront implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement à la voie de desserte longeant la limite Ouest de la zone.

La localisation des formes bâties plus denses n'est pas imposée : le schéma de principe ne présente qu'une possibilité d'implantation.

3- Zone AUf

Description générale :

La surface à urbaniser de la zone AUf représente 8400 m². Cette zone est aujourd'hui occupée par une prairie.

Enjeux :

- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.
- Assurer une liaison piétonne avec les autres zones à urbaniser du quartier.

3.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : il s'agit d'une zone à urbaniser fermée qui ne pourra s'urbaniser qu'après modification du PLU, une fois les réseaux réalisés au droit de cette zone.

3.1.1 Orientation : logements attendus

La zone AUf devra accueillir **au moins 10 logements, sous forme de logements individuels en majorité, et de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs.**

3.1.2 Orientation : voiries et déplacements

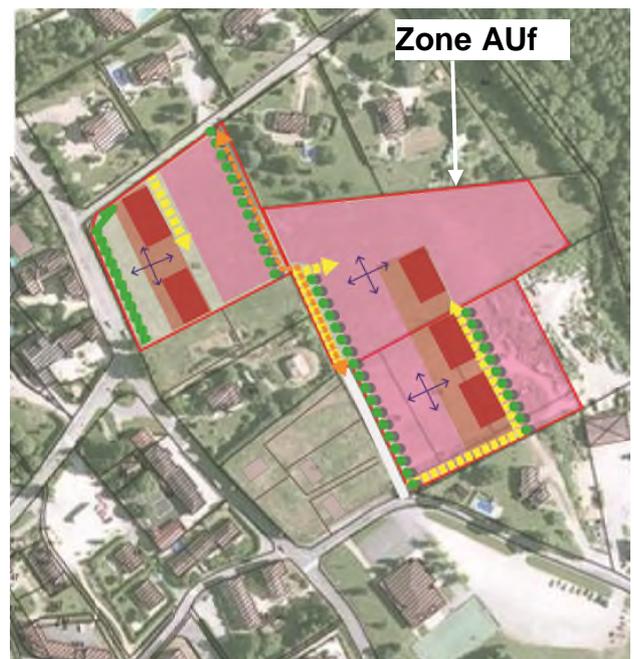
- Accès

La zone sera desservie à partir de la voie de desserte du lotissement au Sud-Ouest et/ou de la future voie de desserte de la zone AUo2 au Sud.

- Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux le long de la limite Ouest de la zone sera prévu pour faire le lien entre le trottoir existant le long de la voie de desserte du lotissement au Sud et la zone à urbaniser au Nord-Ouest.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle pourront circuler les véhicules et les piétons et cycles ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.



- Contour des secteurs concernés
- Principe de desserte (position indicative)
- Liaisons piétonnes
- Haie arbustive et/ou arborée
- Habitat individuel
- Habitat groupé/intermédiaire/collectif
- Implantation indicative du bâti
- ↔ Sens de faitage principal

3.1.3 Orientation : paysage - environnement

La limite ouest de l'opération doit être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée ou d'alignement d'arbres.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

Le long de la desserte principale de l'opération les clôtures seront similaires.

3.1.4 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, que ce soit pour les logements individuels ou pour les logements groupés (maisons de village) ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) ou petits collectifs.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Les bâtiments seront implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement à la limite Ouest de la zone.

La localisation des formes bâties plus denses n'est pas imposée : le schéma de principe ne présente qu'une possibilité d'implantation.

4- Zone AUo3

Description générale :

La surface constructible de la zone AUo3 représente 8700 m². Cette zone, qui appartient à la commune, est occupée par une prairie. Elle est bordée par la route de Beauregard à l'Ouest et par les équipements de sports et loisirs communaux au Nord.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère le long de la route de Beauregard, située en continuité des équipements de sports et loisirs communaux.
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.

4.1 Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération.

4.1.1 Orientation : logements attendus

La zone AUo3 devra accueillir **au moins 20 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité** et de logements individuels. Ce programme de logements comprendra **au moins 3 logements locatifs sociaux**.

4.1.2 Orientation : voiries et déplacements

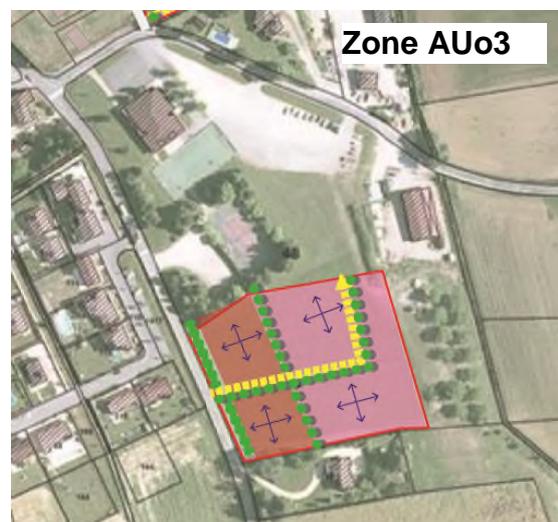
- Accès

La zone sera desservie à partir de la route de Beauregard à l'Ouest.

- Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux entre le chemin de Beauregard et l'espace d'équipements communaux sera prévue.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.



- Contour des secteurs concernés
- Principe de desserte (position indicative)
- Liaisons piétonnes
- Haie arbustive et/ou arborée
- Habitat individuel
- Habitat groupé/intermédiaire/collectif
- Implantation indicative du bâti
- ←→ Sens de faitage principal

4.1.3 Orientation : paysage - environnement

La limite ouest de l'opération doit être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

Le long de la route de Beauregard et de la desserte principale de l'opération les clôtures seront similaires.

4.1.4 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Il s'agira de constructions en R+1 au maximum, que ce soit pour les logements individuels ou pour les logements groupés (maisons de village) ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) ou petits collectifs.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Les formes bâties plus denses seront situées dans la partie Ouest de l'opération et présenteront une façade urbaine qualitative le long de la route de Beauregard.

Les bâtiments seront implantés soit parallèlement à cette route, soit perpendiculairement.

5- Secteur en zone UD

Description générale :

Il s'agit d'un tènement de la zone UD dont la surface constructible représente 3500 m². Ce secteur, occupé par une prairie, est bordé à l'Ouest par un ruisseau et sa ripisylve et au Nord et au Sud par des constructions individuelles. Ce secteur est desservi par l'allée des Cerisiers (qui est une impasse).

5.1 Orientations d'aménagement :

5.1.1 Orientation : logements attendus

Ce secteur devra accueillir **au moins 4 logements, sous forme de logements individuels.**

5.1.2 Orientation : paysage - environnement

La limite ouest de l'opération doit être impérativement végétalisée.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

Les clôtures le long des voies seront similaires.

