

*Département de la Drôme*

**Commune de ROCHEGUDE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'Aménagement**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
4 décembre 2006	19 juin 2012	29 juin 2013



Claude BARNERON  
Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet  
26100 ROMANS

5.07.134  
juil.-13

## PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

*« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

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 et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

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

## Zones à urbaniser

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Diversifier l'offre de logements,
- Insérer les futurs quartiers dans le tissu urbain existant,
- Privilégier des formes urbaines en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle ;

En outre plusieurs de ces zones sont concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier)– qui, en l'absence d'étude spécifique, impose un recul de 75 m des constructions vis-à-vis des routes classées à grande circulation comme la RD 8. Une étude Loi Barnier a été réalisée sur les différents secteurs concernés (voir la pièce n°8 du dossier de PLU) : les orientations d'aménagement intègrent les prescriptions et principes issues de cette étude.

### 1. QUARTIER CORDOLEN : AUoa et AU2

- **Description générale :**

Environ 2,1 ha au nord du village, entre la RD8 à l'est et le chemin rural à l'ouest. Le quartier est morcelé en 2 unités : zone AUoa à l'est et zone AU2 à l'ouest.

*Seule la zone AUoa est ouverte à l'urbanisation, la zone AU2 est « fermée » dans l'attente des travaux d'extension de la capacité de la STEP communale.*

#### Enjeux :

- secteur qui va devenir l'entrée nord du village : soigner le traitement paysager du quartier, dont une partie est en vitrine sur la RD8,
- utiliser au mieux un espace proche du centre village, et diversifier l'offre de logements notamment en développant l'habitat intermédiaire,
- adapter l'accès à prévoir sur la RD8.

#### Vocation :

Le secteur AUoa proche de la RD8, aura une vocation mixte habitat et commerce ;

Dans le secteur AU2 à l'arrière, afin de diversifier l'offre d'habitat, une servitude au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme est instaurée : l'opération devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs aidés.

Les formes urbaines devront être diversifiées : habitat intermédiaire, habitat individuel dense, habitat collectif.

### • Orientations d'aménagement :

Pour chacune des zones, l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (pour la zone AUoa, cette opération d'ensemble pourra être mise en œuvre dès l'approbation du PLU, la zone AU2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU).

#### Réseaux :

- la desserte par le réseau d'assainissement existe au droit des 2 zones ;
- la desserte par le réseau d'eau potable existe le long de la RD8 pour la zone AUoa et le long du chemin rural pour la zone AU2 ;
- La zone AU2 est « fermée » dans l'attente de l'augmentation de la capacité de traitement de la STEP communale.

#### Voiries et accès :

- la desserte principale du quartier sera réalisée par la commune depuis la RD8 et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUoa (et ultérieurement celle de la zone AU2) ; après consultation du service des routes du département de la Drôme, un carrefour simple sera suffisant. La création de ce carrefour s'accompagnera du réaménagement des abords de la RD8 pour permettre le passage des cycles et piétons dans toute la traversée du village.
- la desserte principale du quartier reliera la RD8 à l'est, au chemin du Cordolen (CR7) à l'ouest (cette desserte est en outre inscrite dans le programme des travaux d'amélioration de la défense incendie prévu dans le cadre du PPRIf).
- pas d'accès direct des constructions sur la RD8 (en dehors de la voie de desserte principale) ;
- des accès piétons-cycles depuis les opérations d'aménagement devront être prévus vers la RD8 et le chemin du Cordolen (CR7), le long de la desserte principale. Une ou plusieurs connexions piétonnes vers les espaces agricoles au nord doivent également être prévues.
- Les espaces de stationnement pour les commerces seront situés à l'arrière des bâtiments en façade sur la RD8.

#### Formes urbaines et typologie d'habitat :

Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne de 15 à 20 logements /ha sont imposées :

- le long de la RD8, sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- dans la partie nord en bordure avec la zone agricole, ainsi qu'au sud-ouest de la zone AUoa, les formes urbaines doivent rester relativement compactes, avec de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel groupé,
- dans la partie sud de la zone AU2, le tissu urbain pourra être plus relâché et comprendre de l'habitat individuel pur.

### Implantation des constructions :

→ Le bâti devra être structuré :

- le long de la RD8, pour créer un front urbain de qualité,
- le long de la limite nord des zones AUoa et AU2 : les bâtiments principaux seront implantés avec un recul harmonisé pour tous par rapport à la voie, afin de conserver les jardins au sud et créer une limite qualitative à l'urbanisation nord du village en constituant un nouveau front bâti qualitatif. Les garages quant à eux pourront être implantés à proximité de la desserte principale au sud (à l'alignement ou en retrait de 5 m au moins) ;
- le long de la desserte principale pour les parcelles situées au sud de cette desserte : il s'agira d'implanter les bâtiments à l'alignement pour tout ou partie, ou avec un retrait de 3 mètres pour tout ou partie ou un retrait de 6 m pour les garages ;

Les murets et autres éléments de clôtures participeront à cette structuration du bâti.

(Voir également les précisions apportées plus loin sur les « fronts bâtis »).

→ Pour les bâtiments en façade sur la RD 8 :

- les bâtiments de hauteur R+1 sont à privilégier ;
- orientation des bâtiments principaux, parallèle ou perpendiculaire à la RD8 ;
- implantation avec un recul imposé de 12 mètres vis-à-vis de l'axe de la voie des façades principales des bâtiments (des décrochés mineurs sont autorisés pour des petites parties des façades).

→ Pour les bâtiments à l'arrière-plan :

- les bâtiments pourront marquer une alternance de volumes entre R+1 et R0.
- orientation principale des bâtiments parallèle ou perpendiculaire à la voie interne ;

→ Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés ;

### Insertion paysagère :

Le recul prescrit par l'étude « Loi Barnier » libère un espace de 7 m de large réservé à la circulation douce et à l'aménagement d'un espace vert. Il sera à terme relié avec le trottoir existant au Nord. Il sera divisé en deux par la jonction de la nouvelle voie interne avec la RD8.

La moitié Nord sera un espace planté privé. Quant à la moitié Sud, elle sera occupée par des activités commerciales. Son aménagement devra prendre en compte le flux des clients tout en proposant un espace public de qualité, soit comme un parvis devant les commerces.

Les stationnements seront proscrits dans cet espace, ils seront implantés du côté Ouest des bâtiments.



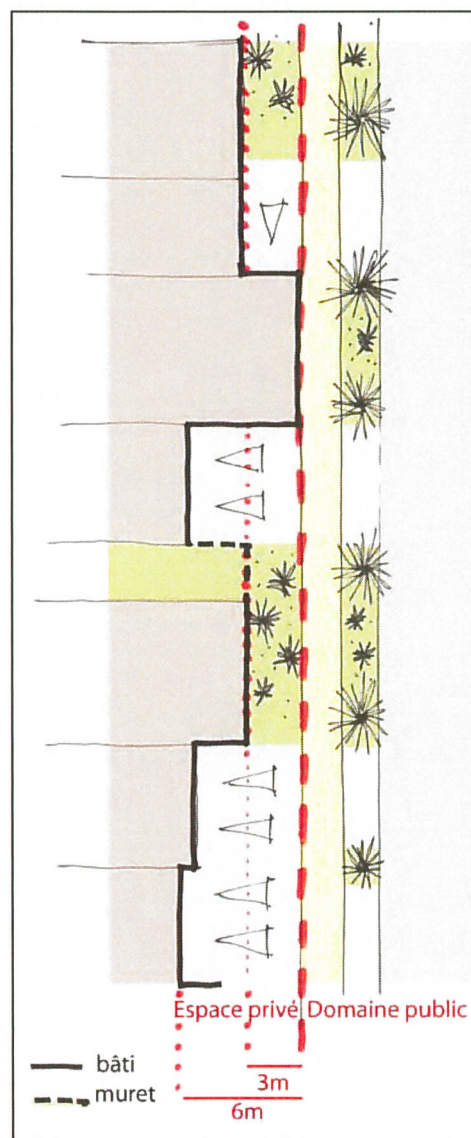
## Quartier le Cordolen : schéma de principe



### Précisions concernant les « fronts bâtis » indiqués sur les schémas de principe :

La création d'un « front bâti » le long d'une voie ou d'une limite, n'impose pas un alignement strict et continu de toutes les façades des bâtiments.

Des décrochés sont admis dans les façades principales des bâtiments, ainsi que pour implanter les garages, avec un recul permettant de garer une voiture devant sur l'espace privé. Les murets et clôtures participent également à cette structuration du bâti par rapport à la voie (voir le schéma exemple ci-contre qui ne concerne pas la RD8 le long de laquelle aucun accès direct des constructions n'est admis).



## **2. QUARTIER LE PUY : AU3, AU4, AU5, AU6, AU7 et AUe.**

### **• Description générale :**

Environ 2,9 ha disponibles à proximité du centre village, entre la RD8 au nord et la D817 au sud.

*Ces zones sont « fermées » dans l'attente des travaux d'extension de la capacité de la STEP communale.*

### **Enjeux :**

- Soigner le traitement paysager de ce quartier visible à l'entrée sud-est du village.
- Aménager le quartier pour un fonctionnement urbain cohérent et en lien avec le centre village ;
- Améliorer les équipements collectifs communaux ;
- Diversifier l'offre de logements notamment avec des logements adaptés aux personnes âgées et des logements intermédiaires;

### **Vocation :**

- Le secteur AUe proche de la RD817, a une vocation d'équipements collectifs : des emplacements réservés sont donc prévus :

- pour un équipement petite enfance,
- pour un espace vert public à l'emplacement d'un espace actuellement boisé.

- Les différents secteurs AU ont une vocation principale d'habitat. Pour répondre aux besoins des différentes catégories de la population sont prévus :

- pour le secteur AU5, une servitude au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme : le secteur devra comporter un programme d'au moins 20 logements (et 1500 m<sup>2</sup> de SHON) adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

- pour les secteurs AU4, AU6 et AU7 : une servitude au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme est instaurée: chaque opération devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs aidés.

Sur les secteurs AU, les formes urbaines devront également être diversifiées : habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat individuel dense.



## • Orientations d'aménagement :

### Réseaux :

- L'ensemble des zones AU et la zone AUe sont « fermées » dans l'attente de l'augmentation de la capacité de traitement de la STEP communale.
- la desserte par le réseau d'assainissement sera amenée à partir de la RD8.
- la desserte par le réseau d'eau potable existe le long de la RD817 et le long de la RD8 ;

### Voiries et accès :

- La desserte principale sera réalisée à partir de la RD817 au sud-ouest. Elle aboutira au chemin n°57, dont la sortie directe sur la RD8 sera interdite (seule l'entrée sera autorisée). Elle sera prolongée à terme afin de créer un nouvel accès sur la RD8, répondant aux normes de sécurité (visibilité dégagée et angle de 90 entre les 2 voies). Elle fait l'objet d'un emplacement réservé et sera réalisée par la commune. La réalisation de cette voie au moins jusqu'au chemin n°57 avec possibilité de retour conditionne l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs AU.
- Cette desserte principale sera complétée par une voie secondaire permettant une liaison ultérieure avec les parcelles situées en continuité à est.
- Pas d'accès directs sur la RD8 ou la RD817 (en dehors de la voie de desserte principale).
- Des accès piétons-cycles depuis les opérations d'aménagement devront être prévus vers la RD817 et la RD8.

### Formes urbaines et typologie d'habitat :

Les formes urbaines attendues doivent permettre d'atteindre une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare.

#### > Secteur AU3 :

- -Habitat de type intermédiaire ou petit collectif,

#### > Secteur AU4 :

- Habitat de type intermédiaire ou individuel groupé,
- De l'habitat individuel pur ou groupé sera admis dans la partie sud-est de la zone,

#### > Secteur AU5 : où est prévu un programme de logements adaptés aux personnes âgées.

- Habitat de type collectif, intermédiaire ou individuel groupé ;
- bâtiment R+1 maximum,

#### > Secteur AU6 :

- -Habitat de type intermédiaire ou petit collectif dominant,

#### > Secteur AU7 :

- -Habitat de type individuel, groupé ou non.

### Implantation des constructions

- Le site suit une pente constante du Sud-ouest vers la RD8. L'implantation des constructions devra prendre en compte cette topographie ainsi que les terrasses, de manière à maintenir les restanques et murs de soutènement existants. Les bâtiments devront ainsi, si nécessaire, s'organiser sur plusieurs niveaux.
  - Une trame végétale accompagnera l'urbanisation du secteur ;
  - Les bordures nord et ouest du quartier seront réservées aux jardins privés et/ou espaces verts collectifs, les constructions devront être en retrait vis-à-vis de ces limites ;
- -pour les bâtiments les plus proches de la RD 8
- avec un recul imposé de 60m vis-à-vis de l'axe de la voie, pour rester dans la continuité des implantations existantes.
  - parallèlement ou perpendiculairement aux voies de dessertes internes, afin d'avoir un ensemble urbain structuré.
- -pour les bâtiments en arrière-plan
- selon un sens de faîtage principal dans l'axe de la pente et des parcelles agricoles, soit Sud-Ouest/Nord-Est, ou perpendiculaire à celles-ci.

### Insertion paysagère

Le recul prescrit par cette étude « Loi Barnier » libère un espace de 57 m de large.

La vue offerte sur le château est remarquable, il est nécessaire de prévoir un aménagement en relation avec ce patrimoine. Ainsi pour maintenir une vue dégagée, les murs de clôtures seront à proscrire.

## Quartier le Puy : schéma de principe de desserte et d'implantation vis-à-vis de la RD8





## Quartier le Puy : schéma de principe typologies d'habitat



## **ANNEXE**

### **ARTICLES L.121.1 ET L.110. DU CODE DE L'URBANISME**

#### **Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1.

#### **Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.