

*Département de la Drôme*

**Commune de  
SAINTE-EULALIE-  
EN-ROYANS**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'aménagement et de  
programmation**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
<b>8/12/2008</b>	<b>13/02/2012</b>	<b>26/11/2012</b>



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PLU\610112\_SainteEulalieEnRoyans\DOSSIER\Approbation\610112\_pg.doc

5.10.112

## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>EXTENSION NORD DU VILLAGE – SITE DES TRUCHONS .....</b>	<b>3</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES TRUCHONS.....</b>	<b>7</b>
<b>LE SECTEUR DE LA MAISON FAMILIALE .....</b>	<b>8</b>

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Le code de l'urbanisme issu de la Loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 dite loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT précise en son article L.123-1 que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#). Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L.123-1-4 du même code, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

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

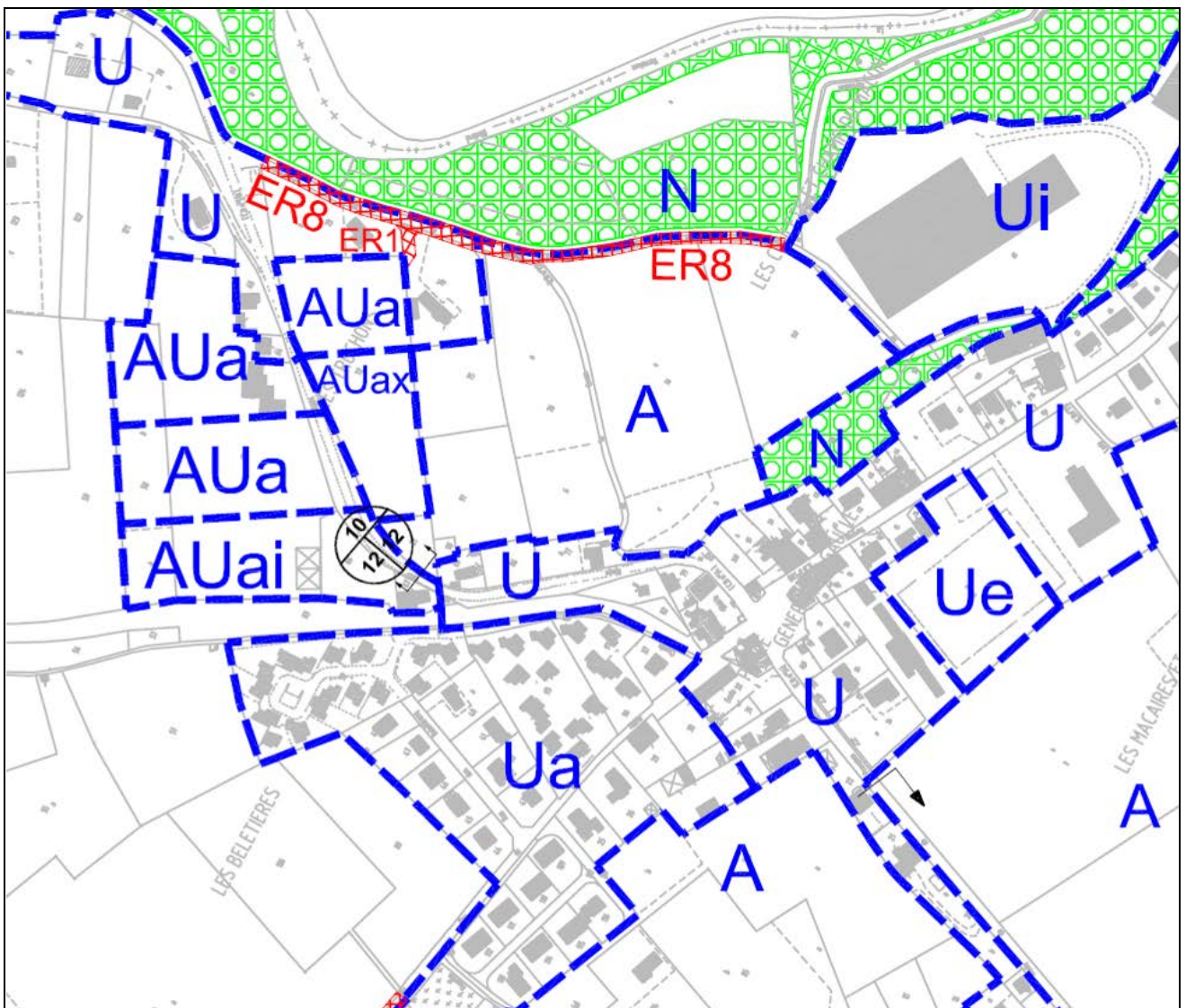
Les orientations d'aménagement sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement doivent être définies par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

**Sur la commune de SAINTE-EULALIE-EN-ROYANS, les orientations d'aménagement concernent :**

- **L'extension du village sur la zone des Truchons ;**
- **Le secteur de l'ancienne Maison Familiale et l'espace public au centre du village ;**

## EXTENSION NORD DU VILLAGE – SITE DES TRUCHONS

L'extension nord du village porte l'essentiel du développement urbain prévu par le PLU et concerne une zone AUa, divisible en cinq ensembles cohérents (3 secteurs AUa, 1 secteur AUai et 1 secteur AUax) représentant au total environ 3,5 ha. Cette extension occupe une friche industrielle récemment libérée et se situe dans la continuité de la trame bâtie, en « pied de village » sur son versant nord/nord-est, où elle s'insère de part et d'autre de la route départementale 518 qui relie Sainte-Eulalie à Pont-en-Royans.



## Enjeux :

Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle du tènement. Le tènement est propriété de la commune.

Ainsi, le projet d'urbanisation du secteur, prévu par la commune de SAINTE-EULALIE-EN-ROYANS permet à la fois :

- d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- de répondre à la demande éventuelle en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services ;
- l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant.

#### Vocation :

Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec en partie ouest la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales et en partie sud, une espace réservé pour un ou des équipements collectifs (salle d'animation rural, parking, jardins, ...).

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Chacune des zones AUa, AUax et AUai devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

#### Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de chacun des secteurs.
- la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518.
- un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des secteurs de la zone AUa, AUax et AUai. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.

#### Voiries, accès et dessertes :

- Accès à la zone

Un carrefour sera aménagé sur la RD 518 et sera encadré par des espaces publics de part et d'autre de la voie afin de créer un espace central fédérateur reliant les deux quartiers. Les voiries de desserte interne seront raccordées à la RD 518 par ce carrefour. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible.

- Desserte de la zone

La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront à réaliser dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur. Elles assureront la liaison entre les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra respecter l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les

caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.

→ Cheminement doux

- Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.
- Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront également être installées et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.

### Organisation des secteurs d'aménagement :

Dans la zone AUa, destinée à l'habitat, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter le plus possible les circulations automobiles en cœur d'ilot afin de préserver la tranquillité des espaces communs qui y seront créés et des logements.

Les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cours urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cours urbaine sera toléré pour les chargements et déchargements.

Les accès voiture aux îlots de logements se feront depuis une voie interne, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère (édicules techniques), qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc. ...), et côté ilot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'ilot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

### Formes urbaines :

→ des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 à 20 logements/ha :

- habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et intermédiaire – Jusqu'à R+2.
- habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord: habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R+1 à R+ 2.
- les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

→ les logements devront être traversants.

→ la clôture de la parcelle peut être soit constituée d'un muret d'une hauteur inférieure à 1,30 m, soit constituée d'une haie de feuillus aux essences variées.

### Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra être orienté selon les indications portées sur le schéma ci-après ou à défaut d'indication, selon l'orientation des voies adjacentes.
- Orientation Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires.
- Orientation Est/Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faitage perpendiculaire ou toit plat.
- Implantation en limite Nord de la parcelle, et en limite avec une voie ou un espace public.

### Espaces communs :

- Prévoir des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour :
  - aérer les quartiers ;
  - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
  - rythmer les voies et éviter la monotonie des lieux.
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

### Equipements publics préalables :

#### **Pour l'ensemble de la zone AUa :**

La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera un préalable à l'aménagement de la zone. Il devra permettre :

- de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa au nord et au sud de la RD ;
- de qualifier l'entrée de ville nord ;
- de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.


La réalisation d'un cheminement doux le long de l'allée de chênes (ER n°6).



## SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES TRUCHONS

### Ste Eulalie -les Truchons Plan Local d'Urbanisme

#### Légende

-  Limite de la zone AUa
-  Créer une voie de desserte
-  Marquer l'entrée du village :  
Aménager un carrefour
-  Aménager une liaison piétonne
-  Aménager un espace public
-  Maintenir /créer l'alignement
-  Espace vert / récréatif
-  Conforter la coulée verte
-  Aménager la limite d'urbanisation
-  Sens de faitage
-  Construire un espace bâti
-  Ilot à vocation d'habitat  
petit collectif / logement intermédiaire
-  logement groupé
-  logement individuel
-  Ilot à vocation mixte  
(habitat/artisanat)

- A** 1,14 ha > 26 logements environ
  - B** 0,93 ha > 15 logements environ
  - C** 0,47 ha > 5 logements environ
  - D** 1 ha > activités artisanales et de services
- } 46 logements





## **LE SECTEUR DE LA MAISON FAMILIALE**

Sur le site de l'ancienne maison familiale, il s'agit d'organiser la reconversion éventuelle du site qui est à l'abandon depuis une dizaine d'années.

Le tènement est propriété de la commune qui souhaite en conserver la partie Ouest pour un espace collectif de détente ou de loisir et/ou l'implantation éventuelle d'un équipement collectif.

La partie Est, avec le bâtiment, pouvant être reconvertie en hôtel, en logements, en foyer pour personnes âgées ou tout autre projet compatible avec la vocation de la zone et le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement synthétisées dans le schéma ci-dessus visent à encadrer la transformation et/ou l'agrandissement du bâtiment de l'ancienne maison familiale afin que la majeure partie du terrain reste ouverte et aérée et pouvant ainsi être aménagée en parc ou jardin d'agrément.

Le bâtiment ne pourra être agrandi que sur ses faces sud, est et nord. Les arbres situés au sud et à l'est doivent être conservés au maximum.







L'accès au site pourra se faire par la rue du Vercors (RD 518) au nord et/ou par la RD 54 à l'ouest.

# Ste Eulalie

## Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'aménagement de la maison familiale



-  Maintenir les arbres à l'Est
-  Créer un espace vert récréatif pouvant accueillir un ou des équipements collectifs
-  Conserver un espace ouvert non bâti
-  Zone d'extension maximale du bâtiment - Sud/Est/Nord
-  Accès possible
-  Point d'apport volontaire d'ordures ménagère et tri selectif