



DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE D'ÉTOILE SUR RHÔNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ

### PIÈCE N° 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 06 février 2014,

Le maire,



Visa de la  
Sous-Préfecture



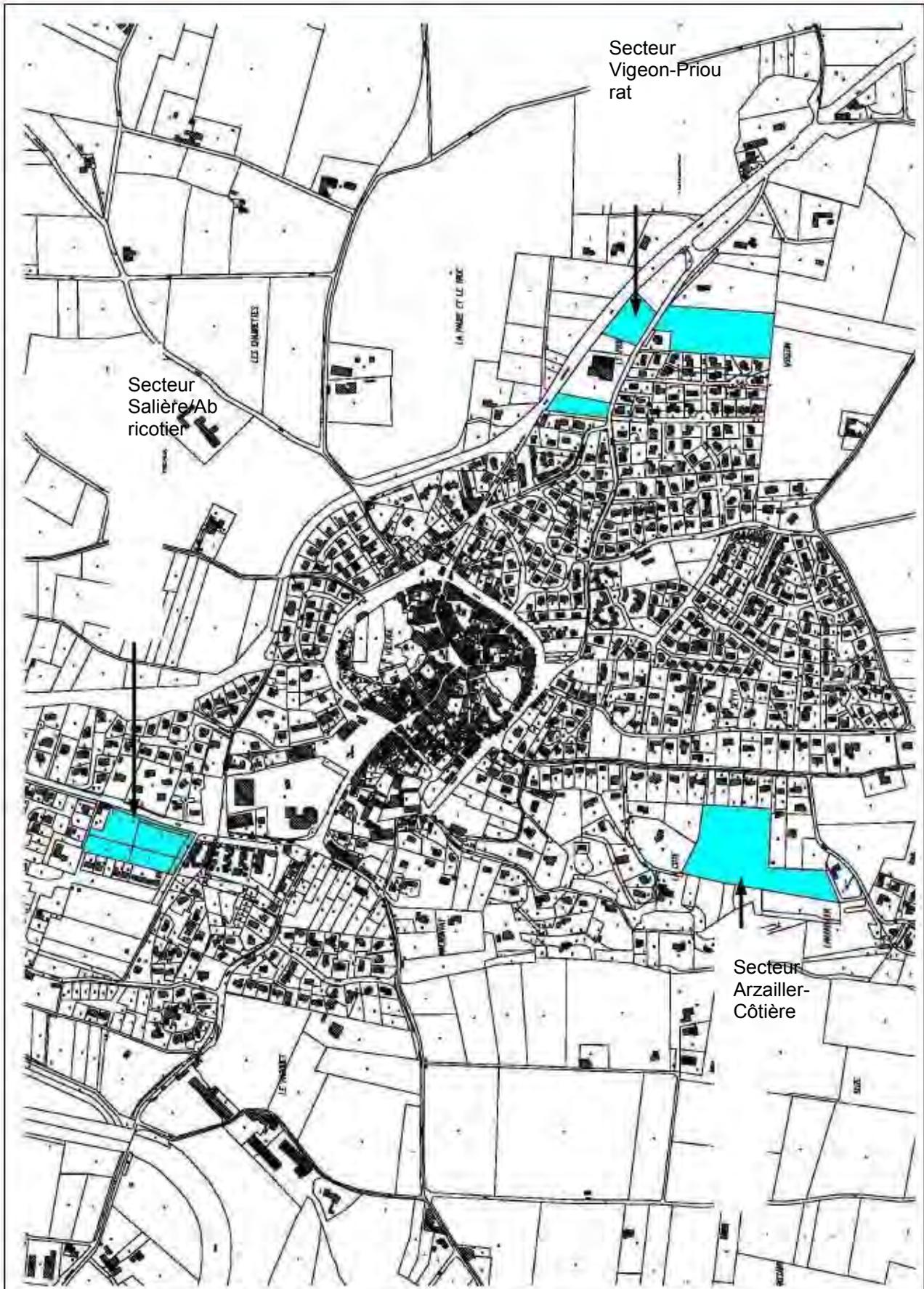
	Adresse : Immeuble "33 Street" 33 Route de Chevennes 74960 CRAN-GEVRIER	Téléphone : 04 50 52 81 43 Télécopie : 04 50 52 47 76 Email : irconcept@irconcept.fr	Date 06 février 2014
--	--	--	-------------------------



# SOMMAIRE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES BESOINS.....	5
SECTEUR ARZAILLER-COTIERE .....	7
SECTEUR VIGEON/PRIOURAT.....	11
SECTEUR ABRICOTIER .....	15

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Rappel des objectifs et des besoins

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrées au P.L.U. en cours de révision, prennent en compte les objectifs de développement de la commune évoqués dans le cadre du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) dans un objectif de 10 années.

Certaines orientations prises dans le P.A.D.D. sont applicables directement sur ces secteurs et se traduisent, entre autres, de la manière suivante :

### 1<sup>ère</sup> ambition : Préserver l'environnement exceptionnel d'Etoile sur Rhône

- Prendre en compte les ruissellements sur les secteurs déjà urbanisés ou en urbanisation future afin de traiter en amont le phénomène. Cela peut passer par la réalisation de systèmes de rétention à la parcelle ou bien à l'échelle du quartier et, en amont, par la mise en place de coefficient d'imperméabilisation maximum en fonction des quartiers.
- Favoriser la mise en place des principes de l'éco-construction sur les nouveaux bâtiments (isolation, énergie, matériau, eau...) mais aussi sur les quartiers dans leur ensemble (déplacements, voirie, gestion des eaux pluviales, création des espaces publics, intégration au paysage...) en anticipant la Règlementation thermique 2012.
- Préserver les terres agricoles stratégiques de la commune, à savoir une grande partie de la plaine du Rhône (hors carrière et zones d'activités) et le secteur du plateau en dehors des enveloppes déjà urbanisées des hameaux et écarts.

### 2<sup>ème</sup> ambition : Préserver et mettre en valeur les patrimoines et éléments identitaires de la commune

- Soigner les entrées du village par une urbanisation de qualité et un traitement de l'espace public adéquat, notamment sur les secteurs du Parquet et de la Salière.
- Soigner les zones de lisière entre espace urbanisé et espace naturel ou agricole par une attention particulière sur les modes de clôtures notamment.
- Veiller à la qualité du bâti des nouvelles constructions en transition avec le bâti ancien, notamment dans les secteurs proches du centre historique et du site inscrit.

### 3<sup>ème</sup> ambition : Maîtriser le développement de la commune

- Maîtriser et réduire la croissance démographique actuelle autour de 1 % par an en moyenne (soit une perspective de 5 500 habitants environ d'ici 10 ans), afin de maîtriser la demande croissante sur le territoire face aux équipements induits.
- Diversifier l'habitat pour une offre de logements plus équilibrée notamment entre locatif et accession : les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (hors accession sociale).
- Eviter le mitage et la dispersion du bâti à destination d'habitat, notamment par un développement prioritaire dans et autour du centre-ville : secteur de Vigeon, l'Arzailler, la Salière.
- Diversifier les formes urbaines pour favoriser la densité en imposant des formes urbaines variées.
- Prévoir une consommation de foncier réduite par rapport aux années précédentes. Permettre la réalisation d'environ 302 logements dont une quarantaine en réhabilitation.

### 4<sup>ème</sup> ambition : Maintenir le dynamisme économique de la commune dans une logique d'équilibre4 emploi / habitat

- Maintenir la destination commerciale des commerces du centre village et éviter qu'ils ne se transforment en logement.
- Réserver des espaces à bon potentiel pour les activités agricoles en y limitant le mitage à l'existant (extensions-réhabilitation des constructions existantes et constructions d'annexes liées uniquement) et aux besoins des exploitations.

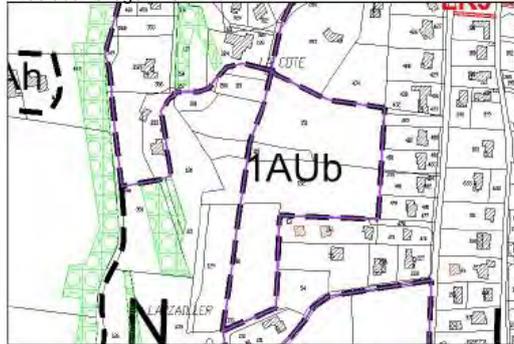


## SECTEUR ARZAILLER-COTIERE ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



### ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Secteur situé en limite sud du bourg, au milieu de zones bâties pavillonnaires des années 1970 de moyenne densité.

Terrains enclavés, desservis par des accès privés (Chemin du Pavillon) et confidentiels, avec une absence de visibilité depuis le chemin de desserte.

Situation de belvédère sur la vallée du Rhône : topographie complexe et accidentée, une prairie qui descend vers l'ouest avec une pente douce mais qui s'accroît progressivement ; présence d'un talweg.

5 parcelles qui sont la propriété de la commune, avec la présence de haies et de plantations.

Secteur raccordé aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales par le chemin de l'Arzailler.

### SURFACES

Surface à urbaniser : 2,3 ha

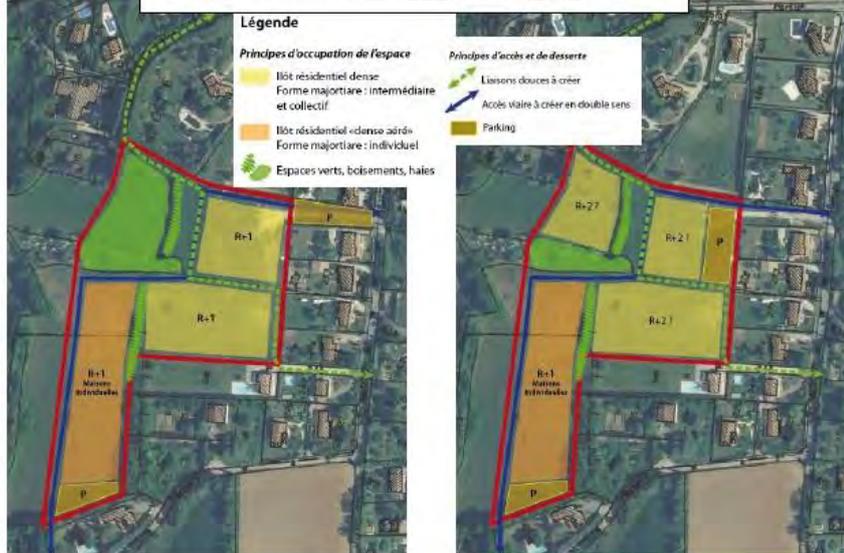
### AVANTAGES

- Site inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Secteur desservi par les réseaux.

### CONTRAINTES

- Une topographie marquée
- Des accès directs limités d'où la nécessité d'en créer
- Ouverture paysagère sur la vallée à intégrer
- Gestion des eaux pluviales

## OAP secteur ARZAILLER-COTIERE



Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir du logement, sous la forme d'un éco-quartier. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant qui comprenne une diversité de logements. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation de 40 à 50 logements sous forme de logements intermédiaires et de logements individuels ou groupés. L'opération devra intégrer :

- 30 % de logements sociaux
- Entre 20 et 25 % de logements locatifs libres
- Entre 20 et 25 % de logements en accession sociale

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Arzailler-Côtière, classé en zone IAUB au PLU, d'une superficie de près de 2,3 ha.

Conformément à la typologie de logements demandée par le SCOT, la répartition des logements à réaliser sur le secteur est la suivante :

- habitat individuel : 25%
- habitat intermédiaire : 45%
- habitat collectif : 30%

Sur le haut de la pente, secteur du belvédère, l'habitat devra être inséré dans la pente et l'implantation des constructions tiendra compte de la topographie ainsi que des critères de qualité environnementale et paysagère (préservation des vues, orientation favorable au climatisme, masque solaire,...).

Pour conserver les vues, la hauteur des bâtiments devra être modulée en fonction de la pente : limiter à R+1 voire R+2 sur la partie Est la plus élevée, sans que la hauteur finale ne soit supérieure à celle des constructions limitrophes situées sur le chemin de L'Arzailler.

Dans le bas de la pente, un parc public pourra être aménagé. Il doit participer à l'intensité paysagère de l'aménagement et sera support d'un espace d'agrément.

Des espaces devront permettre de maintenir une zone «tampon» entre espace urbanisés et espaces cultivés. La diversité arbustive existante sur le talweg doit être conservée par les aménagements ultérieurs. Le choix des espèces sera notamment déterminé par la préservation du potentiel solaire des constructions.

Des accès diversifiés (piétons, cycles, voitures) et sécurisés seront recherchés et permettront la mise en relation de ce quartier avec le centre-bourg où se trouve commerces, marché et équipements publics.

3 accès seront créés : 2 sur la frange Est et 1 au sud du tènement. Le maillage du site doit être pensé en adéquation avec la topographie pour faciliter les déplacements doux. Parallèles aux courbes de niveaux dans la mesure du possible, les voies auront un impact moindre sur le ruissellement et accueilleront en limite des noues paysagères.

Une aire de stationnement mutualisé sera réalisée en entrée de quartier et les voiries seront limitées au cœur du secteur afin de conserver les vues des riverains et ne pas impacter la vue depuis la plaine du Rhône.

Les espaces publics et les rues devront combiner les usages : agrément/circulation, piétons/cycles/automobiles. Aucune impasse automobile ne sera autorisée, la connexion avec le réseau viaire existant doit être recherchée. En revanche, le talweg ne doit pas être impacté par la réalisation de voies automobiles.

Au vu du faible potentiel d'infiltration des sols et des risques de glissement générés par la présence d'eau, les eaux pluviales devront être traitées sur l'ensemble du secteur à urbaniser, de façon à éviter l'accumulation des eaux de ruissellement et à gérer avec cohérence et responsabilité le risque lié à l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains. La gestion des eaux pluviales pourra se faire :

- soit en les acheminant dans un exutoire superficiel proche des terrains communaux (fossés de voirie, chemin des Pêchers) avant son évacuation par l'exutoire naturel,
- soit en les récupérant et en les stockant dans un contenant (en surface ou enterré) puis en les restituant pour un usage déterminé.

De manière générale, la gestion des eaux pluviales devra guider l'aménagement des espaces publics à travers la réalisation de noues paysagères.



## SECTEUR VIGEON/PRIOURAT ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



### ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Situation à l'Est du bourg, en limite d'une zone pavillonnaire de moyenne densité, le long de la RD 111.

Terrains desservis par 2 voies communales (le chemin du Péroux et rue de Roche Mottet) avec une forte visibilité depuis la RD 111.

Tènement constitué de 3 parcelles de grande dimension.

Terrains plats actuellement en herbe.

A proximité du réseau d'eaux usées passant rue de Roche Mottet et impasse du Pradou.

Terrains desservis par le réseau d'eaux pluviales passant chemin du Péroux

### SURFACES

Surface à urbaniser : 2,6 ha, dont 1,5 ha pour du logement

### AVANTAGES

- Site inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg
- Terrain plat facilement aménageable

### CONTRAINTES

- Nécessité de créer des axes et des circulations
- Forte visibilité depuis la RD 111

## OAP secteur VIGEON/PRIOURAT



Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir du logement, avec la possibilité d'implanter un commerce en bordure de la RD 111. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant qui comprend une diversité de logements. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation de 20 à 30 logements, essentiellement sous forme de maisons en bande, dont 30% en logement social.

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Vigeon/Priourat, classé en zones 1AUb, 1AUi et UB au PLU, d'une superficie de près de 2,6 ha (1,5 ha pour du logement).

Conformément à la typologie de logements demandée par le SCOT, la répartition des logements à réaliser sur le secteur est la suivante :

- habitat individuel : 25%
- habitat intermédiaire : 45%
- habitat collectif : 30%

Le tènement principal est destiné à accueillir des logements, îlots résidentiels à densité modérée. L'implantation des constructions se fera en tenant compte de l'exposition. Les hauteurs des constructions seront limitées, et en cohérence avec les constructions déjà existantes.

La parcelle centrale accueillera un commerce (magasin de production) dont la devanture donnera sur la départementale. Ce bâtiment devra présenter une qualité architecturale et paysagère de par son positionnement en vitrine le long de la RD 111. Le traitement en bordure de RD 111 sera donc soigné.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur les voiries existantes ainsi que sur la réalisation de voiries mixtes internes, permettant le développement de cheminements piétons transversaux et offrant un accès sécurisé vers les commerces et équipements du bourg. A l'Ouest une bande de 5 à 6m de largeur devra être conservée comme tampon avec la zone agricole.

Trois aires de stationnement seront créées, dont un parking-relais et une aire de covoiturage sur la parcelle la plus au nord. Ces éléments en projet doivent permettre d'inciter les habitants à modifier leur comportement. Un parking sera également aménagé à l'arrière du magasin de production. Depuis ces secteurs, aucun accès direct à la RD 111 ne sera créé. Enfin, un secteur central de stationnement arboré devra aussi être prévu sur le tènement Sud, les lotissements voisins étant surchargés en véhicules sur la chaussée.

Des haies paysagères seront implantées en limite de zone et le long de la RD 111 pour permettre l'intégration du nouveau quartier dans l'environnement proche, celui-ci contribuant au façonnement de la future entrée de ville. En lisière de l'espace agricole, ces haies seront doublées de cheminements piétons. Sur le secteur orienté au Sud, cette haie devra être constituée d'arbustes de moyenne tige uniquement.

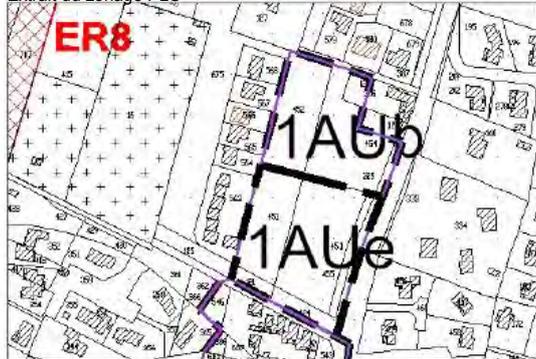


## SECTEUR ABRICOTIER ETAT DES LIEUX

Photo aérienne (site internet Géoportail)



Extrait du zonage PLU



### ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...

Secteur situé en limite Nord du centre-bourg, au milieu d'une zone pavillonnaire moyennement dense.

Terrain plat desservi par la route de Beauvallon et l'allée Camille Claudel, ainsi que par une allée privée de faible gabarit au Nord.

Secteur s'étendant sur 4 parcelles à proximité d'une zone d'habitat en construction.

Secteur desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales situés sur la route de Beauvallon et l'allée Camille Claudel. Proximité avec le réseau unitaire.

### SURFACES

Surface à urbaniser : 1,3 ha

### AVANTAGES

- Site inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg
- Terrain plat facilement aménageable

### INCONVENIENTS

- Réseau viaire à créer

## OAP secteur ABRICOTIER



Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir principalement du logement, avec une possibilité d'implantation d'équipement public. Des commerces en front de rue pourront être autorisés, dans la continuité de l'opération réalisée sur le secteur Salière, dans la mesure où ils ne font pas concurrence à ceux du centre-bourg. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti environnant qui comprenne une diversité de logements, dont 30% en logement social. La densité sur ce secteur sera de 20 logements / ha.

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Abricotier, classé en zone IAUB et IAUE au PLU, d'une superficie de près de 1,3 ha.

Conformément à la typologie de logements demandée par le SCOT, la répartition des logements à réaliser sur le secteur est la suivante :

- habitat individuel : 25%
- habitat intermédiaire : 45%
- habitat collectif : 30%

La partie Nord de tènement accueillera un îlot résidentiel moyennement dense composé essentiellement de maisons individuelles ou de maisons groupées.

La partie Sud du tènement accueillera un îlot plus dense avec des logements groupés. Un équipement public pourra également être réalisé sur ce secteur

Les constructions devront être intégrées dans l'environnement bâti proche. Leur implantation tiendra compte de l'exposition. Leur hauteur sera limitée pour une meilleure inscription dans le paysage, notamment par rapport aux constructions voisines.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur la réalisation d'une voirie interne principale mixte, support du développement des cheminements piétons transversaux. Un accès sécurisé, via l'allée Camille Claudel, sera réalisé sur la route de Beauvallon. Au Nord, un second accès sera aménagé et facilitera les liaisons inter-quartiers.

Un mail piétonnier doublé d'une haie paysagère en bordure de la route de Beauvallon sera aménagé et viendra compléter le maillage piétonnier du centre-bourg.

L'accès à la construction située au nord du tènement se fera par le cheminement créé au Nord de la zone.