

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS
OU A DES SECTEURS PARTICULIERS**

Modification n°1 Dossier approuvé en Conseil Municipal du : 08 Juin 2010

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

BEUA – BLANCHET Pascale - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE

CLERC et NET - ROMANELLO Laurent - 45 rue Pierre JULIEN 26200 MONTELIMAR

P.L.U. SAINT PAUL LES ROMANS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

1- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX EXTENSIONS URBAINES DE L'AGGLOMERATION DU VILLAGE

1- 1 Quartier des Rigauds

1- 2 Quartier Le Grand Mât

2- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT VERANT

1- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX EXTENSIONS URBAINES DE L'AGGLOMERATION DU VILLAGE

1- 1 Extension Sud village : orientations d'aménagement quartier des Rigauds

Principes d'aménagement :

Les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur ce secteur, portent sur les zones AUo, AU, et UAa localisées au quartier des Rigauds.

L'aménagement et le développement de l'urbanisation (dominante habitat) pourront se réaliser sous forme de plusieurs unités bâties, indépendantes les unes des autres, mais tributaires d'une conception générale inspirée des principes de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)

- aménagement global de l'ensemble pour la réalisation des voies de desserte structurantes, des réseaux, du traitement des espaces publics.
- contenu, forme, et qualité des constructions établies globalement, et sur l'ensemble du secteur

La zone AUo s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements (desserte viaire, réseaux....). Le secteur AU devra faire l'objet d'une modification du PLU pour s'ouvrir à l'urbanisation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS A METTRE EN OEUVRE

Le nouveau quartier devra rechercher une intégration :

- **Au tissu urbain** alentour grâce à la mise en place d'un maillage viaire (voirie, placette à caractère urbain, espaces publics très paysagers) qui :
 - s'inscrit dans la continuité de l'existant, en favorisant les déplacements doux,
 - offre la possibilité d'intégration à terme d'un transport en commun,
 - permet de relier les quartiers Est et Ouest de la commune, et de se raccorder vers Romans, en alternative à la départementale 92N (c.f. PADD page 3).
- **A l'environnement naturel** grâce à :

- une organisation architecturale et urbaine en déférence avec le grand paysage (orientation du maillage viaire et des placettes, épannelage des constructions, visant à maintenir des ouvertures sur l'espace agricole, naturel et les grandes perspectives vers les Monts du Matin, le Vercors),
- l'implantation d'espaces de transition avec l'espace agricole contigu, à forte valeur paysagère.

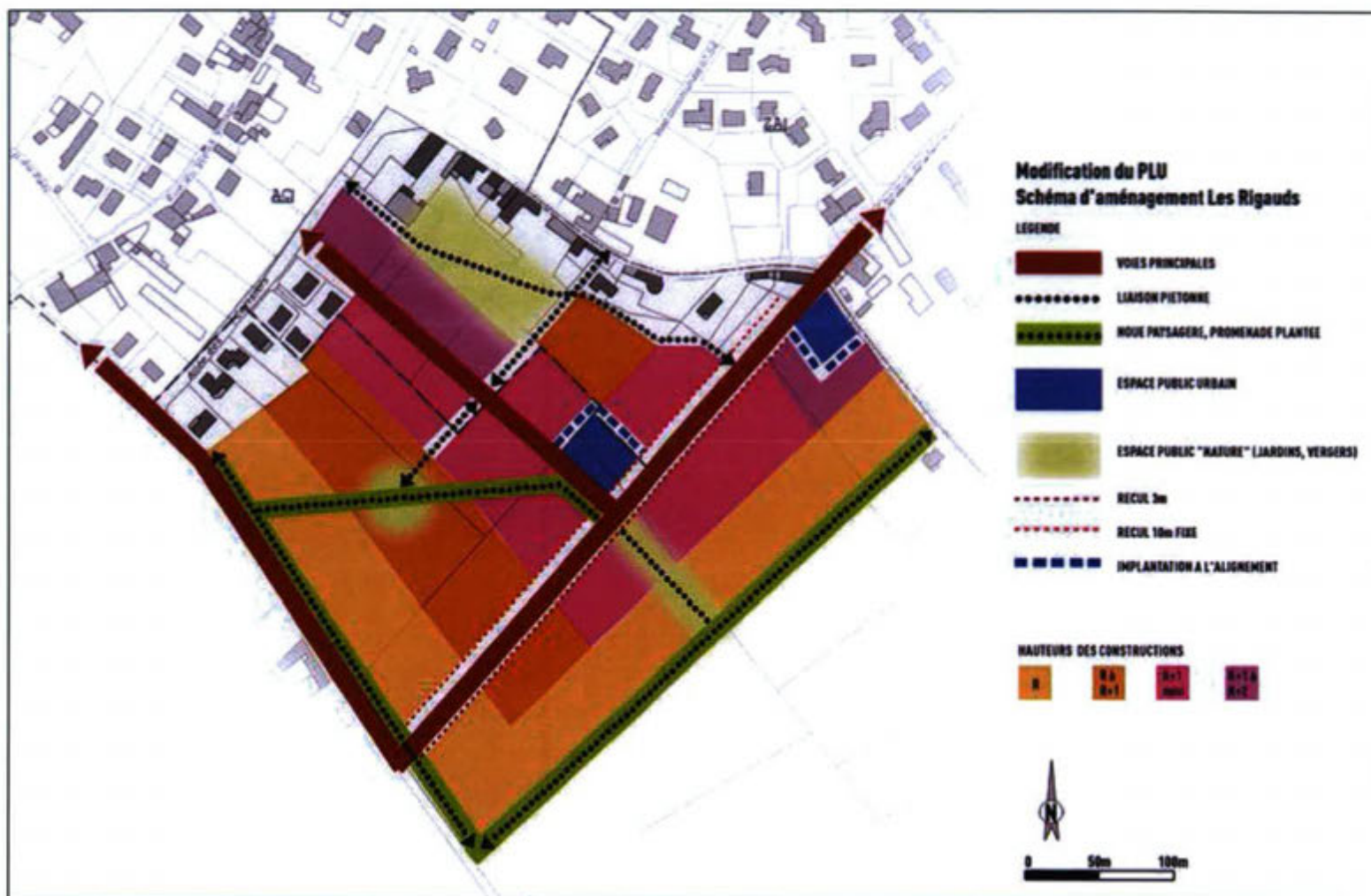
Il devra par ailleurs assurer :

- Un cadre de vie de qualité grâce à :

- une diversité d'espaces publics faisant une large place aux espaces naturels,
- une réduction de la présence de la voiture dans les sous secteurs d'habitat (limitation et hiérarchisation de la voirie, rationalisation du stationnement),
- la mise en valeur de la présence de l'eau par une gestion alternative des eaux pluviales associée au traitement paysager de ces espaces ouverts sur le quartier (noues et bassins de rétention avec espèces végétales associées à l'eau s'accompagnant notamment de cheminements piétons).

- Une mixité sociale, et une diversité des formes urbaines et d'habitat par :

- le biais des typologies de logements variées dans leur statut et dans leur forme : individuels, intermédiaires, collectifs / accession sociale ou privée, locatif social ou privé (cf. PADD page 7) ;
- l'intégration d'équipements et de services, de commerces ;
- la recherche d'une organisation bioclimatique de l'habitat permettant de limiter les besoins énergétiques (réduction des charges par l'orientation et la conception intérieure des bâtiments notamment) et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque...).



SCHEMA DE PRINCIPE – QUARTIER LES RIGAUDS

Principe de l'urbanisation

L'AMENAGEMENT

Maillage viaire pour la desserte véhicule s'articulant sur :

- La création d'une nouvelle voie assurant le désenclavement et la desserte principale de ce quartier : elle va s'élargir sur un nouvel espace public entre le chemin rural N° 17 et le carrefour Rue Neuve/ Les Petits Mats au Nord Est, et emprunter par élargissement le chemin existant à l'Ouest. Cette voirie permettra une circulation automobile et en transport en commun sécurisée, et assurera la liaison vers Romans, par le chemin rural N° 17 (c.f. PADD). Elle comprendra également une voie piétonne et une voie cyclable ainsi que l'intégration d'une bande paysagère.
- La réalisation d'une nouvelle voie Nord Ouest - Sud Est qui assurera la desserte interne propre à ce quartier, et la liaison directe avec le cœur du village dans le cadre de l'urbanisation de l'ensemble.

Maillage liaisons douces :

Structuré autour d'axes principaux « piétons – cyclables », sur lesquels viendront s'articuler des liaisons douces secondaires non spécifiées dans le schéma, mais innervant tout le secteur et indispensables au fonctionnement souhaité de l'ensemble du quartier, ce réseau maillé et relié au cœur du village, se compose :

- d'une liaison « verte » directe Nord Ouest / Sud Est à créer au sein de ce nouveau quartier et intégrée dans un espace public plus large s'articulant **sur l'emprise du collecteur d'eaux usées (promenade)**,
- d'un cheminement cycle-piéton reliant le centre village et traversant les 'espaces nature' à l'Est,
- d'un cheminement en périphérie Ouest et Sud du quartier, au sein des espaces de verdure créés en lisière de l'espace agricole : noue paysagère, espace promenade.

Les espaces publics :

Aux usages variés, ils sont répartis sur l'ensemble du quartier et largement végétalisés :

- **Deux placettes** articulées sur le réseau viaire: au centre et en contact avec les secteurs déjà urbanisés au Nord Est.
 - . **Placette centrale** à l'intersection des deux voies structurantes circulables pouvant accueillir un éventuel arrêt de transport collectif, et qui s'articule sur l'emprise du collecteur d'eaux usées.

. **Placette au Nord Est** : espace d'articulation avec les quartiers Est. Un caractère urbain lui est conféré par sa morphologie propre (forme orthogonale, traitement urbain des sols), et celle des immeubles qui la bordent: alignement, hauteur, rez de chaussée commerciaux ou de services, contribuant à constituer un lieu d'animation.

Ces deux placettes sont en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement.

- **Des 'espaces nature' :**

. **Promenade paysagère** : sur un 'axe 'diagonal' Est Ouest, configuré sur l'emprise du collecteur d'assainissement, cet espace de 'respiration, d'une largeur de 3 à 5 mètres, est traité avec un caractère champêtre ; il recoupe, en son centre un 'espace nature' plus large (cf. ci-dessous), et englobe un cheminement maillé au reste du réseau de liaison douce.

. **Vergers, jardins** à l'usage des habitants du quartier. Situés au Nord, espace tampon et de transition vis-à-vis des constructions existantes anciennes et récentes, et au cœur du nouveau quartier (disposé sur l'axe diagonal - allée piétonne) ils constituent une extension du logement, un espace de production, un lieu de rencontre et de sociabilité (gestion collective), un espace de déambulation (liaison douce). Les vergers existants sur le site seront maintenus dans la mesure du possible.

. **Espaces de transition – promenade au Sud Est**, intégrant, outre le cheminement doux, un fossé de récupération des eaux pluviales (noue paysagère constituant une zone d'expansion en cas d'inondation) ; d'une largeur de 5 à 6 m minimum, cet ensemble assure à la fois une barrière et une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole contigu, à protéger.

. **Espaces paysagers à l'Ouest** le long du chemin des Aumônes et en bordure de la voie élargie : frange végétalisée intégrant également un cheminement piéton, et un fossé de récupération des eaux pluviales.

. **Bassin de récupération des eaux pluviales** : il sera implanté sur le quartier si nécessité démontrée par l'étude de l'aménagement au titre de la Loi sur l'Eau.

- **Des espaces de jeux pour enfants** intégrés aux 'espaces nature'

- **Les parkings**

Ce seront des espaces plantés avec une imperméabilisation limitée des sols (pavés enherbés, etc.). Ils intégreront les points de collecte des déchets, des emplacements deux- roues,...

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Destination du secteur : dominante habitat, sur l'ensemble du quartier, avec possibilité de commerces, services, équipements collectifs.

Le contenu et les formes des constructions respecteront les grands équilibres : locatif - accession ; individuel – groupé – collectif. La conception des constructions tendra vers la qualité environnementale et énergétique.

Contenu et phasage de l'opération

L'ensemble du secteur permettra d'accueillir **220 logements maximum**.

Les phases opérationnelles, conditionnée au zonage, permettront de développer :

- en zone UAa : environ 15 logements maximum
- en zone AUo : de 90 à 110 logements maximum
- en zone AU : de 75 à 95 logements maximum

Ce phasage indicatif devra être précisé dans une réflexion intercommunale, en cohérence avec le PLH, et s'adapter au marché.

Commerces, services, équipements collectifs.

Ceux-ci seront implantés en rez de chaussée des immeubles, ou dans des constructions spécifiques, en bordure des espaces publics : places, placettes, participant à leur forme urbaine, et de préférence dans des secteurs de transition entre le village existant, ou les quartiers nouvellement créés aux Nord Ouest et Nord Est du secteur des Rigauds..

Type d'habitat

Une **typologie d'habitat diversifiée permettant d'assurer la mixité sociale** et notamment aux jeunes et aux plus âgées de rester sur la commune tout en accueillant de nouvelles populations : habitat collectif, semi collectif (intermédiaire), habitat individuel, groupé, accession privée, accession sociale à la propriété, locatif, locatif social.

. Statut d'habitat

- Sur le secteur Nord Ouest, en contact avec le village : habitat pour 15 logements environ.
- Sur le restant du secteur : taux : 15 % de logement locatif social (sur une part des secteurs d'habitat groupé et intermédiaire, une part des logements collectifs), et 15 % d'accession sociale (habitat individuel, une part de l'habitat groupé et intermédiaire, une part des logements collectifs).

. Type d'habitat

- habitat collectif, individuel et habitat intermédiaire ou individuel groupé (accolé, jumelé, en bande, ou superposé)

. Morphologie d'habitat, forme urbaine

Elles sont en cohérence avec les principes exposés dans le PADD (cf. cartographie p10), et dans l'étude AEU.

Epannelage et morphologie

L'épannelage et la typologie des immeubles permettent d'assurer une bonne intégration des constructions au tissu existant, une forme urbaine structurée autour des voies et places, une lecture de l'environnement paysager immédiat et lointain : le principe est une hauteur décroissante du « centre » vers les « périphéries » avec une typologie de bâti privilégiant la densité, la continuité urbaine et l'ordonnement des constructions le long des axes principaux et en front des placettes :

- **R+1 à R+2** à proximité du village, en bordure de la placette Est, et des voies structurantes ; **habitat collectif** sur 3 niveaux (R+2) pour délimiter la place ou accompagner la polarité

- **R+1 minimum** ; en bordure du village, et le long de la voie structurante reliant à celui-ci ; **mixité d'habitat collectif / intermédiaire** (superposé)/ **individuel groupé** (accolé, jumelé, en bande).
- **R à R+ 1** : au Sud Est, en deuxième ligne, et au contact du village : **habitat intermédiaire / individuel groupé** (accolé, jumelé en bande), et implanté sur des parcelles de taille réduite : ces logements présentent une forme d'habitat dense, constituant une polarité au contact des voies principales et des quartiers existants
- **R** dans les zones de contact avec le secteur agricole et paysager Est et Sud. Ces secteurs accueillent des **constructions individuelles de plain pied (R)** ou en rez-de-chaussée avec combles (R+c), avec jardin privatif sur des parcelles de taille variable

Implantations des constructions

Les implantations permettront de traduire la volonté d'organisation du tissu urbain du quartier le long des axes structurants, et une réelle qualité d'habitat, en relation avec l'environnement paysager : c.f. implantations sur le schéma.

- . Une présence du bâti sur la voie : implantation à l'alignement en bordure des placettes, et en recul fixe le long de la voie structurante
- . Selon un recul maxi de 3 m pour les constructions implantées en rive Sud Est de la voie structurante, permettant de dégager un jardin favorablement orienté à l'arrière des constructions.
- . Selon un recul de 10 m fixe minimal, pour les constructions implantées en rive Nord Ouest de la voie structurante, permettant un espace paysager - jardin privatif dans le retrait.

Le stationnement automobile

Les résidents devront aménager une aire de stationnement à l'intérieur de leur parcelle d'au moins deux places.

Une place et demie par logement sera prévue pour l'habitat collectif.

Des parkings « visiteurs » arborés seront créés sous forme de « poches de stationnement » (Pas de stationnement linéaire le long des voies principales).

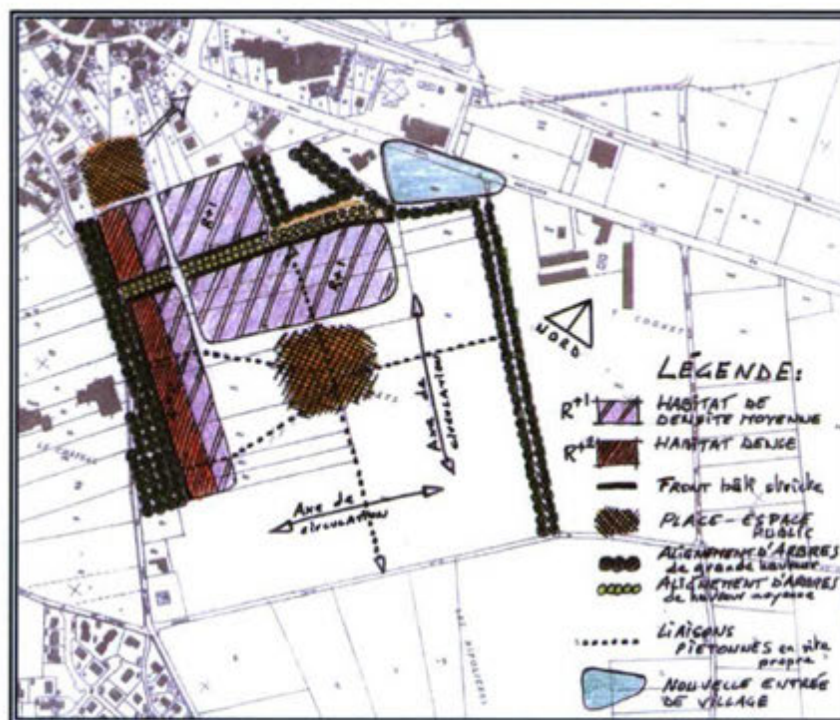
1 -2 Extension Nord agglomération : orientations d'aménagement quartier « Les Grands Mâts »

Orientation inchangée dans la présente modification

Principes d'aménagement :

Le programme de cette extension comprend de l'habitat de type maisons de ville en locatif public et des logements en accession pouvant se réaliser sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble.

Forme urbaine retenue :



QUARTIER LES GRANDS MATS

2- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT - VERANT

Les espaces non urbanisés aux abords de la RD 92N sont touchés par l'application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier), qui impose une bande non aedificandi de 75 mètres le long de cette voie en dehors des espaces urbanisés, si les règles applicables dans le document d'urbanisme ne sont pas justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ainsi le secteur englobant notamment les espaces non bâtis de la zone UI et de la zone AUoi au quartier St-Vérant, avait fait l'objet d'une étude visant à garantir la qualité, la sécurité et l'intégration paysagère des aménagements et constructions à usage d'activités, pouvant être réalisés à Saint Vérant, dans le cadre du POS approuvé en 2001 (étude BEAUR Août 2000).

Les éléments de l'étude précédente prévue en application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme sont transformés dans le cadre de la modification n°1 pour s'adapter aux projets d'implantations commerciales. Cette nouvelle étude est présentée dans la pièce n° 7 du document PLU. Les éléments de cette étude se traduisent donc dans les orientations d'aménagement ainsi que dans les dispositions réglementaires propres au quartier de Saint Vérant.

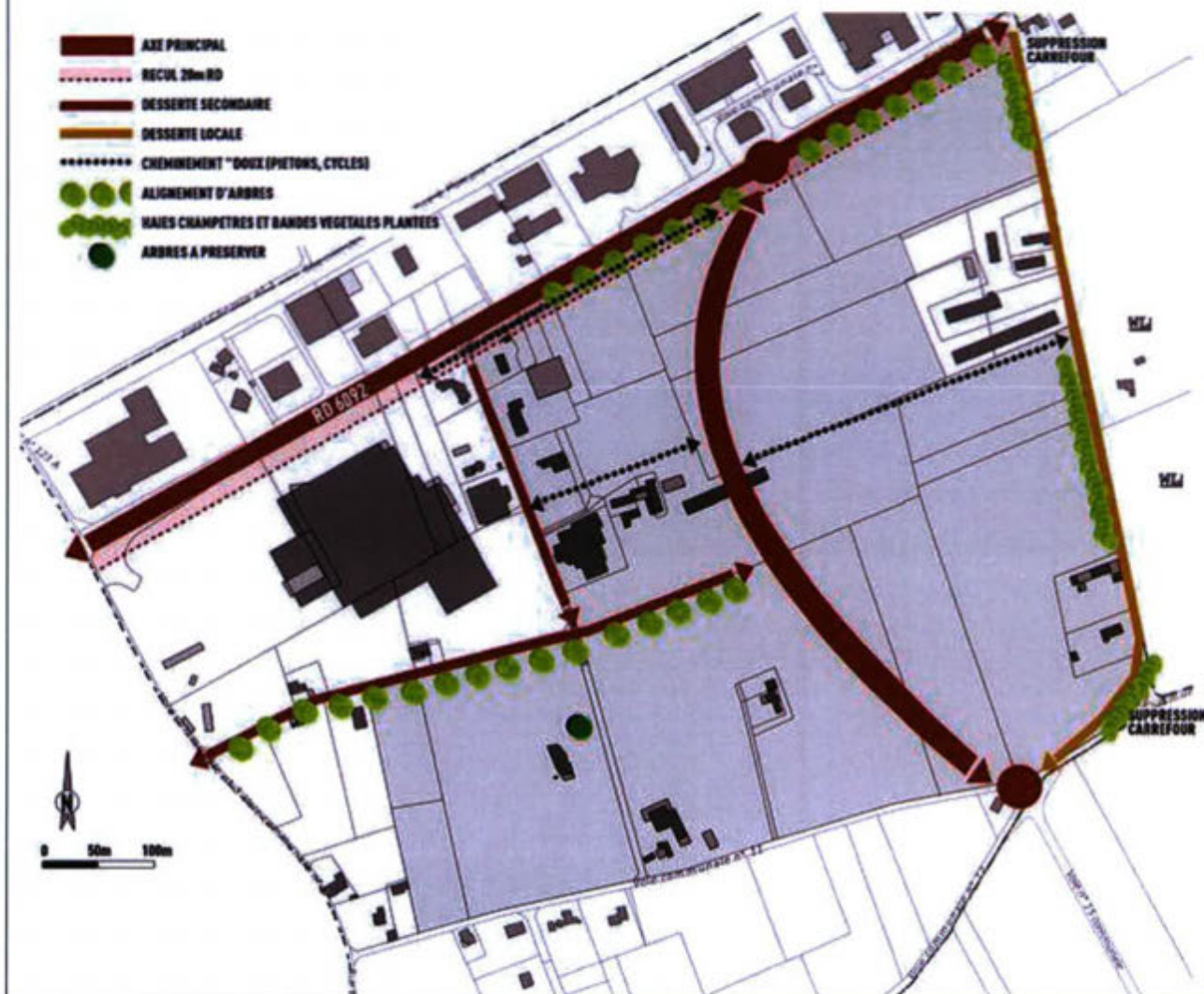
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur étudié se situe à l'interface des grandes parcelles agricoles de Saint Vérant / Les Chirouzes et des activités commerciales qui occupent la partie Ouest du territoire dans la continuité de la zone d'activités des Allobroges sur Romans. Ces implantations commerciales situées en façade de la RD 92N sont bordées d'un bel alignement de platanes.

Voies et liaisons à aménager (circulations « publiques »):

- Création d'une voie pénétrante nord-sud axe de liaison et de desserte principal se raccordant sur le futur carrefour de la RD 92N et sur un nouveau carrefour à aménager au niveau de la voie communale au sud. Cet axe principal dont les caractéristiques (emprise de l'ordre de 12 m de large) doivent permettre la circulation des véhicules de livraison (poids lourds) mais aussi des transports collectifs, pourra être plantée de part et d'autre de la voie d'un alignement d'arbres (arbres de grande taille tels que : Tilleul, Erable plane, Erable sycomore,...) soulignés d'une platebande végétalisée.
- Un réseau de voies secondaires nord sud et est-ouest se connectera sur cette voie principale pour desservir la partie occidentale de la zone. Ces voies secondaires seront bordées d'un seul alignement d'arbre (Arbres de taille moyenne tels que : Alisier, Sorbier, Erable champêtre,...).
- Les carrefours existants nord et sud du chemin rural en limite Est sont supprimés.
- En limite Est, le chemin rural existant conservera une fonction de desserte locale limitée aux constructions existantes (habitations en frange de la zone) et un gabarit adapté à cette fonction (pas de circulation de véhicules de livraison ou de poids lourds en rapport avec les activités de la zone commerciale).
- Des cheminements doux (cycles, piétons) seront aménagés reliant les différents pôles de commerciaux

PRINCIPES D'AMENAGEMENT SAINT VERANT



Implantation des constructions, espaces libres et plantations :

- **En façade de la RD 92N:**

Un recul de 20 m minimum sera imposé à l'implantation du bâti depuis l'alignement en façade de la RD 6092.

Sur ces 20 m de recul, au moins 10 m seront végétalisés en prairie avec des plantations ponctuelles sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales.

L'alignement de platanes le long de la RD 92N sera maintenu et prolongé jusqu'en limite de commune avec Romans en dehors des accès aménagés.

- **Axe principal**

Un recul minimum de 10,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de la voie.

- **Axes de desserte secondaire**

Un recul minimum de 5,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de ces voies.

- **Chemin rural en limite Est du secteur**

Création de bandes végétales sur une profondeur minimum de 5 m en limite Est de la zone s'accompagnant de plantations de haies champêtres et de bosquets d'arbres d'essences forestières locales.

Certains éléments de végétation présents sur ce secteur se doivent d'être conservés : un arbre (Cerisier) sur le parcellaire le plus à l'ouest, si du moins les impératifs d'élargissement de voirie le permettent.