



Plan Local d'Urbanisme

Commune
De **TRIORS**
(26750)

Prescription : 30/06/2014
Arrêt : 12/04/2016
Approbation : 25/01/2017

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

5.14.131 Janv.
2017

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.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Articles L.151-6 et L.151-7 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.

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- Orientations d'aménagement et de programmation pour le renforcement du centre de Triors en harmonie avec le noyau villageois et dans le respect de l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune.....	2
OAP n°1 : Zone AUo1 : L'EXTENSION NORD-EST DU VILLAGE.....	3
OAP n°2 : Zone AUo2 - EXTENSION NORD DU VILLAGE	9
OAP n°3 : Zone Uv - EXTENSION NORD-OUEST DU VILLAGE	13
2 - Orientations d'aménagement et de programmation pour les quartiers périphériques	18
OAP n°4 : Zone Uh - QUARTIERS EXCENTRÉS	18
3 - Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone artisanale	21
OAP n°5 : Zone AUoe (activités économiques).....	21

1- Orientations d'aménagement et de programmation pour le renforcement du centre de Triors en harmonie avec le noyau villageois et dans le respect de l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune

Les OAP décrites ci-après ont toutes pour objectif de renforcer le centre-village de Triors tout en respectant l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune.

Voici quelques éléments identitaires de Triors qu'il serait intéressant de réinterpréter dans les opérations nouvelles :

- Éléments constitutifs du paysage :



Le buis



la vigne



les chênes truffiers

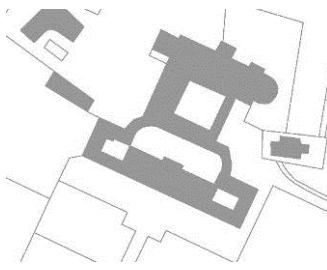
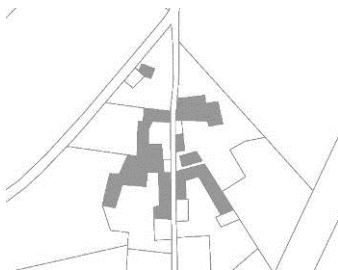


les murs de pierre

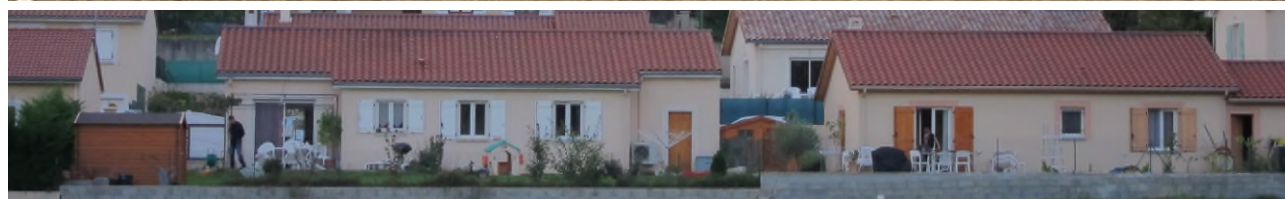


la mise en évidence du chemin de l'eau

- Des ensembles bâtis organisés autour d'un espace introverti



- Un bâti constitué de volumétries simples



Rez-de-Chaussée + combles ou R+1+combles
Des toitures à 2 pans assortis d'appentis à un seul pan



Des toitures à 4 pans réservées aux grandes demeures

- Des limites urbaines composées de façades bâties ou boisées



Vue depuis l'est



Vue depuis le nord-est



Vue depuis le nord

OAP1 n°1 : Zone AUo1 : L'EXTENSION NORD-EST DU VILLAGE

Description générale

Cette zone se situe au Nord-Est du village. Elle est située en limite de la zone agricole.

D'une superficie de 5700 m² environ, sa surface constructible, hors secteur à protéger pour « zone de ruissellement », est de 5000m².

Elle est bordée :

- au sud par une voirie communale,
- à l'ouest par un ensemble bâti ancien remarquable, le « château vieux »,
- au nord et à l'est par la zone agricole.



 Périmètre de la zone AUo1

Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site et :

- se greffe harmonieusement au tissu urbain existant (typologie et forme du bâti),
- assure une transition qualitative avec le milieu agricole.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone AUo1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre du 4° de l'article L.151-41 est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 20 logements sous forme essentiellement de logements intermédiaires et/ou petits collectifs et/ou individuels groupés.

→ **Orientation : voiries et déplacements**

✓ **Accès**

Un accès agricole au nord de la parcelle sera à prévoir dans l'espace de ruissellement non constructible le long de la limite Ouest de la zone.

Le secteur sera desservi par la voie communale au sud.

✓ **Cheminements pour mode doux**

Des cheminements pour modes doux seront créés à l'intérieur du quartier.

- Une liaison est-ouest dans le prolongement de l'Emplacement Réservé reliant le nord de l'îlot à la route des vignes,
- Une liaison nord-sud reliant le premier cheminement à la voie sud, et desservant l'ensemble des logements.

→ **Orientation : paysage - environnement**

Le site est actuellement constitué par une terre agricole.

La limite **est** de l'opération constituant aussi la limite du village, elle devra être paysagée à minima au moyen d'une haie plurispécifique.

La limite **nord** de l'opération constituant aussi la limite du village, elle sera traitée comme dans l'îlot voisin, par un front bâti.

La transition avec l'îlot voisin à **l'ouest** sera traitée au moyen d'une zone tampon paysagère correspondant au secteur protégé pour « zone de ruissellement ».

Au **sud**, la préservation d'un cône de vue qualitatif sur le « château vieux » depuis la voirie, détermine un secteur où les constructions ne pourront dépasser le rez-de-chaussée.



→ **Orientation : constructions**

– Typologie de logement

L'opération doit prévoir de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire et/ou petits collectifs.

L'implantation et la volumétrie des bâtiments créés seront en harmonie avec le bâti voisin existant. Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+1+combles, voire Rez-de-Chaussée selon les secteurs (voir illustration ci-dessous).

On recherchera à organiser le bâti autour d'un espace commun convivial à dominante piétonne.

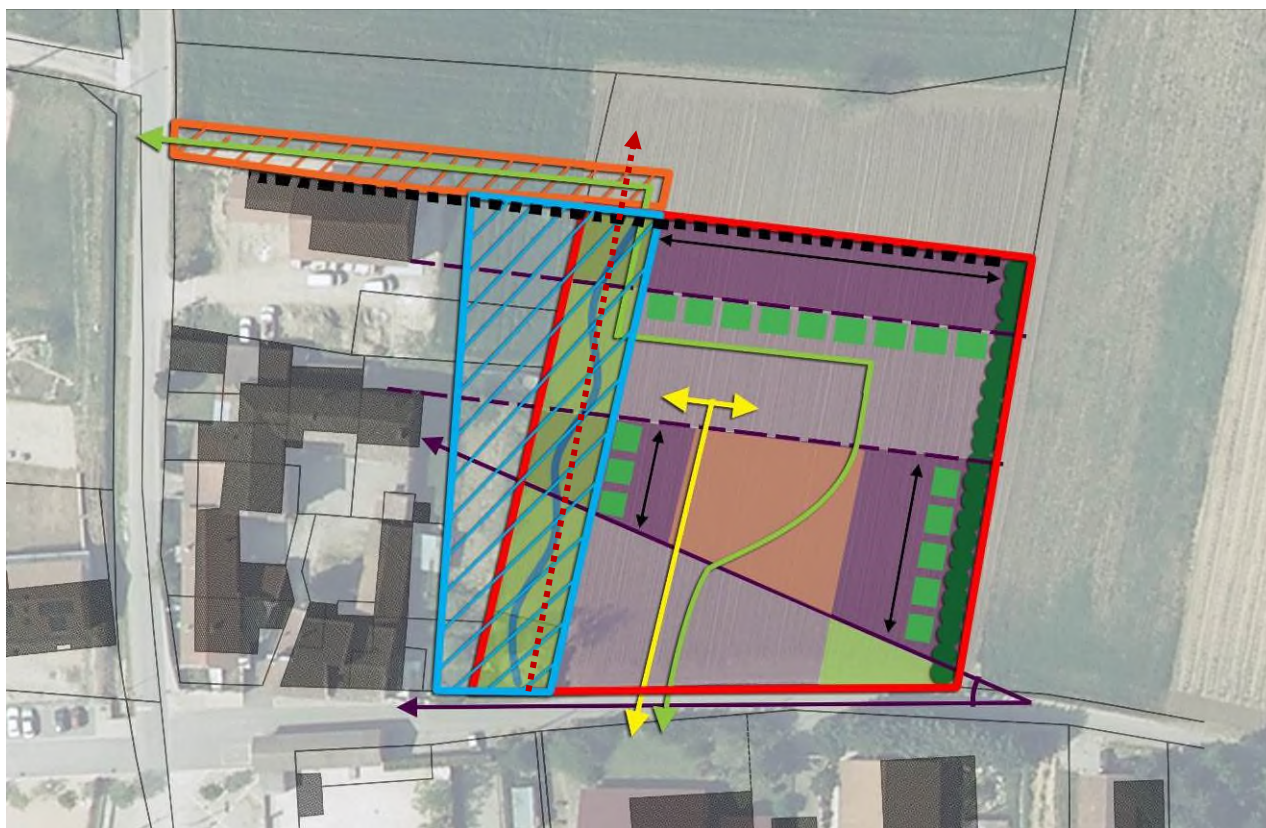
– Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :

Un seul front bâti est imposé : au nord, dans l'alignement du bâti existant.

Un sens de faîtage est-ouest est imposé pour le(s) bâtiment(s) construit(s) au nord.

Un sens de faîtage nord-sud est imposé pour le(s) bâtiment(s) construit(s) au droit du « château vieux ».

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



- ■ ■ ■ Un front bâti au nord dans l'alignement du bâtiment voisin
- Une « cour » centrale à dominante piétonne
- Un accès véhicule sur une voie mixte
- Un prolongement de la liaison piétonne est-ouest reliant le nord de l'îlot à la route des vignes
- Une liaison piétonne traversant l'îlot du nord au sud
- Cône de vue sur la façade du « château vieux » conditionnant l'épannelage
- - - Alignement du bâti futur sur le bâti existant conditionnant l'épannelage
- Secteur de construction en R+1 maximum
- Secteur de construction en Rez-de-Chaussée maximum
- ↔ Sens de faitage
- Des jardins individuels pour les logements du rez de chaussée
- Haie paysagère en limite Est de l'opération établie sur une bande végétalisée d'au moins 3 m de large, composée d'arbres et d'arbustes.
- Un aménagement paysager du secteur de ruissellement des eaux pluviales
- Accès agricole à prévoir dans la partie Ouest de la zone

- Emplacement Réserve
- Zone de ruissellement

Un regroupement des stationnements sous garages ou abri ouvert

Une réinterprétation de la typologie des bâtiments voisins :

- des volumes simples rectangulaires
- des toitures à double pente (ou mono pente pour les parties RdC uniquement)
- une organisation du bâti autour d'un espace de convivialité à dominante piétonne

Exemple de plan masse de l'opération, uniquement à titre d'illustration :



OAP n°2 : Zone AUo2 - EXTENSION NORD DU VILLAGE

Description générale

Cette zone se situe au Nord du village. Elle est située en limite de la zone agricole.

Elle est d'une superficie de 4000 m² environ.

Elle est bordée :

- au sud et à l'est par une voirie communale et au-delà un espace public de détente, et un lotissement en cours,
- à l'ouest par une propriété encadrée par une végétation dense,
- au nord par la zone agricole



 Périmètre de la zone AUo2

Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site :

- Assurer un maillage des voiries ;
- Proposer des typologies bâties qui assurent une transition entre le centre-village et la zone agricole ;

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone AUo2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre du 4° de l'article L.151-41 est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 14 logements sous forme de logements individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs.

→ Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Un accès agricole à la parcelle 322 située au nord de la zone AUa2 doit être maintenu.

Le secteur pourra être desservi par une voie en U qui se raccorde à l'est et à l'ouest à la voie communale qui borde le terrain au sud.

Le croisement entre la voie de desserte du secteur et la voie communale devra se faire en face du croisement prévu entre la voie communale et le lotissement en cours au sud, de manière à constituer un carrefour privilégié et à optimiser le maillage des voiries.

✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux seront créés à l'intérieur du quartier.

→ Orientation : paysage - environnement

Le site est actuellement constitué par une terre agricole.

La limite nord de l'opération sera constituée, comme la propriété voisine, par une frange paysagère composée d'essences variées.

La limite sud de l'opération pourra être constituée sur tout ou partie du linéaire d'un mur de clôture en molasse conçu dans le prolongement et en harmonie avec le mur de clôture de la propriété voisine.

→ Orientation : constructions

– Typologie de logement

De manière à optimiser l'ensoleillement de tous les logements et à s'articuler avec le tissu urbain voisin :

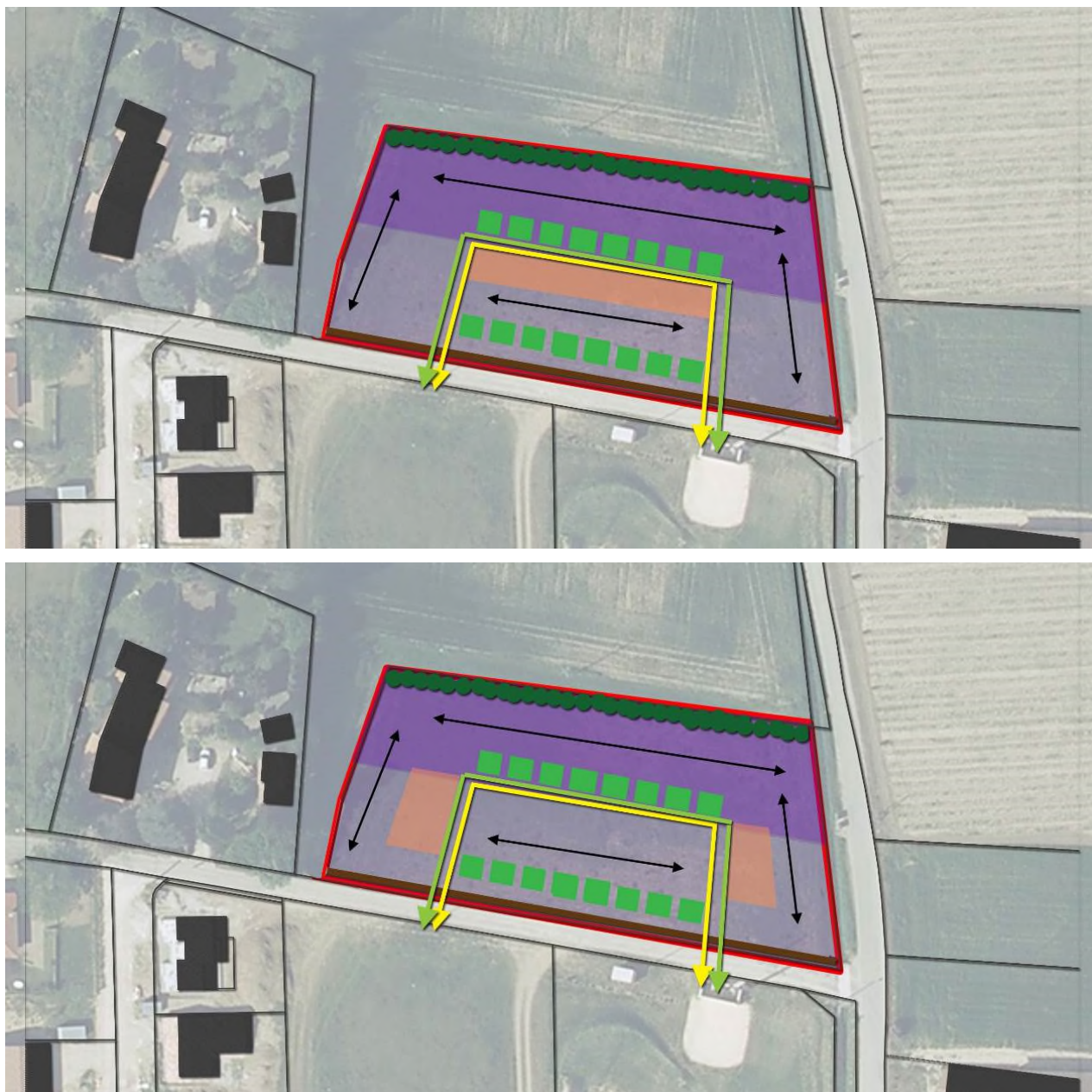
- L'habitat individuel sera implanté au sud du secteur. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le Rez-de-Chaussée + combles.
- L'habitat intermédiaire ou collectif sera implanté au nord, à l'est et à l'ouest du secteur.

On recherchera à organiser le bâti autour d'un espace commun convivial à dominante piétonne.

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

- Le faitage des bâtiments seront orientés de la même manière que les bâtiments : parallèles aux voies de circulation voisines.
- Des retraits par rapports aux voiries seront créés de manière à ménager, au sud, des jardins pour les logements, et à l'est, un fossé.
- Ponctuellement, des éléments bâtis pourront être alignés à la limite sud.

Schémas illustrant les principes d'aménagement avec deux possibilités :



- Secteur de construction en R+1 maximum
- Secteur de construction en Rez-de-Chaussée maximum
- Cour(s) à dominante piétonne (1 centrale ou 2 latérales)
- Haie paysagère en limite nord de l'opération
- Une voie de desserte en U qui débouche face au nouveau lotissement
- Un cheminement piétonnier maillé au réseau existant
- Sens de faîtage
- Des jardins individuels pour les logements du rez de chaussée
- Un mur de clôture le long de la voie communale en harmonie avec le mur existant à l'ouest

Une intégration au bâti du stationnement des collectifs

Des logements préférentiellement traversant

Exemple de plan masse de l'opération, uniquement à titre d'illustration :



OAP n°3 : Zone Uv - EXTENSION NORD-OUEST DU VILLAGE

Description générale

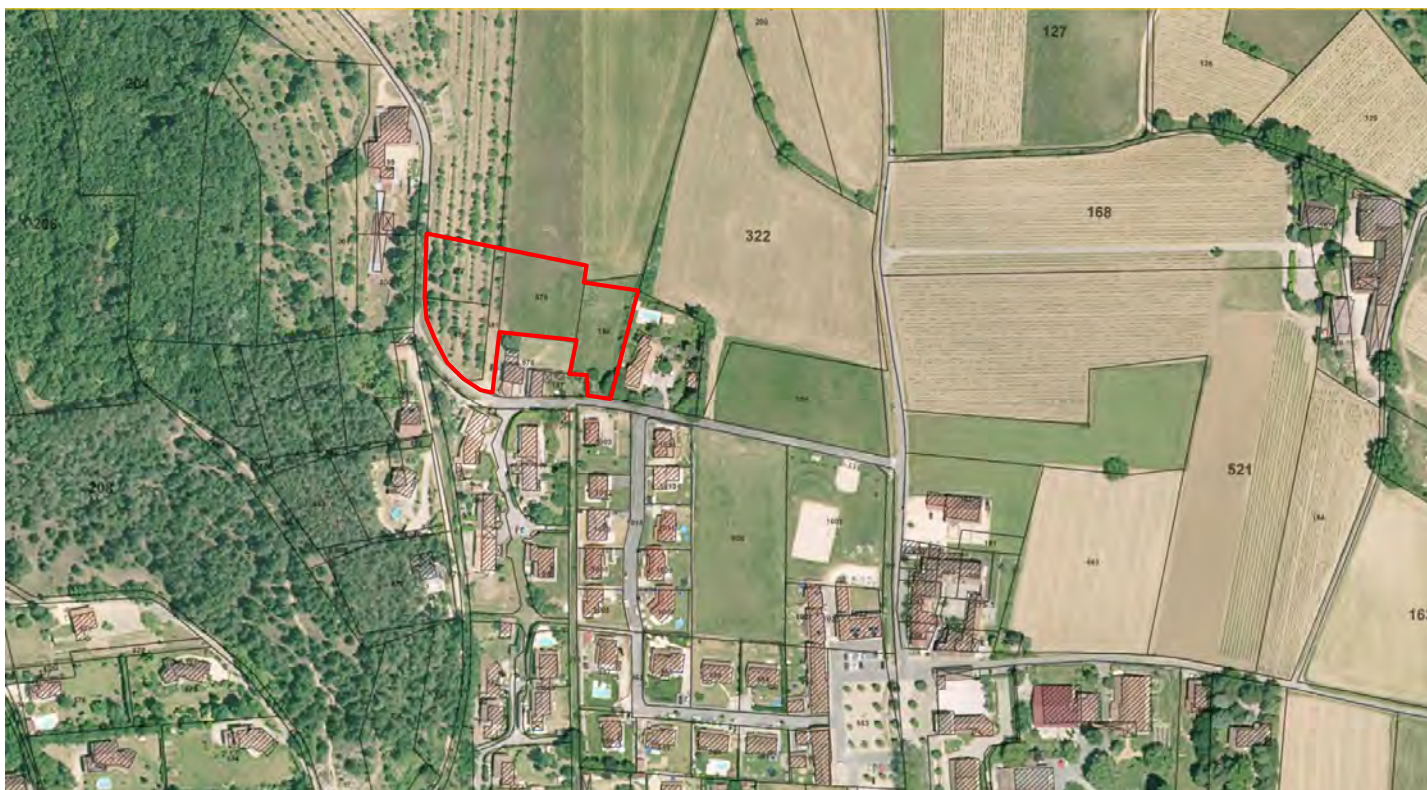
Ce secteur se situe au Nord-Ouest du village, en limite de la zone agricole.

En déclivité d'Ouest en Est, il est d'une superficie de 6000 m² environ.

Ce secteur est bordé :

- à l'ouest par une voirie communale,
- au sud par une voirie communale et au-delà des lotissements,
- à l'est par une propriété encadrée par une végétation dense,
- au nord par la zone agricole.

L'angle sud-ouest du secteur est soumis à un Emplacement Réservé destiné à améliorer les girations dans le carrefour.



Périmètre du secteur de la zone Uv faisant l'objet d'une OAP

Enjeux :

Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site :

- Assurer un maillage des voiries ;
- Proposer des typologies bâties qui assurent une transition entre les lotissements, les propriétés, et la zone agricole ;

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement

Orientation : logements attendus

Au moins 7 logements individuels sont attendus sur le secteur faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement.

→ Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Le secteur sera desservi par 2 branchements distincts sur la voie communale :

- L'un à l'ouest
- L'autre à l'est

✓ Cheminements pour mode doux

Un cheminement pour modes doux pourra être créé parallèlement à l'accès ouest, de manière à desservir les maisons et à maintenir un lien possible vers les terres agricoles situées au nord.

→ Orientation : paysage - environnement

Le site est actuellement constitué par une terre agricole. Des chênes truffiers forment des alignements dans la partie haute, à l'ouest du secteur.

Depuis la voie communale qui longe le site à l'ouest, on bénéficie d'une belle vue dégagée sur le Vercors.





De manière à conserver cette belle vue, ainsi que pour maintenir une bonne visibilité dans le virage, une zone non aedificandi est définie dans le champ de chênes truffiers. Les plantations hautes seront aussi proscrites dans ce secteur.

En limite ouest de ce champ, au moins 2 bandes de chênes truffiers devront être conservées.

La limite nord de l'opération sera constituée, comme la propriété voisine à l'est, par une frange paysagère composée d'essences variées.

La limite sud avec la propriété existante sera elle aussi traitée au moyen d'une haie paysagère plurispécifique.

Les limites entre parcelles seront traitées au moyen de haies. Les murs de clôture seront proscrits.

→ **Orientation : constructions**

– *Typologie de logement – sens de faîtage*

De manière à optimiser l'ensoleillement et les vues depuis tous les logements, à s'articuler avec le tissu urbain voisin, et à s'implanter au mieux sur la topographie du terrain, le bâti sera :












- en Rez-de-Chaussée maximum sur la partie Ouest du terrain
- en R+1 maximum sur la partie Est du terrain

Le bâti sera implanté selon 3 ou 4 bandes successives :

- A l'Ouest, le bâti sera implanté parallèlement aux bandes de chênes truffiers conservées.
- Au centre, au moins une bande de bâti sera alignée à l'une des constructions existantes.
- A l'Est, une bande de bâti investira la dernière parcelle.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



-  Emplacement Réservé « amélioration du carrefour »
-  Cône de vue sur le Vercors et visibilité dans le virage à conserver
-  Secteur de construction en Rez-de-Chaussée maximum
-  Secteur de construction en R+1 maximum
-  Secteur de non aedificandi et de non plantation en hauteur
-  Voies de desserte
-  Cheminement doux
-  Haie paysagère en limites nord et sud de l'opération
-  Conservation d'au moins 2 bandes de chênes truffiers
-  Construction à l'alignement des chênes conservés et du bâti voisin
-  Sens de faitage

Des logements traversant est-ouest

Exemple de plan masse de l'opération, uniquement à titre d'illustration :



2 - Orientations d'aménagement et de programmation pour les quartiers périphériques

OAP n°4 : Zone Uh - QUARTIERS EXCENTRÉS

Description générale

La zone Uh est composée de 2 quartiers périphériques, implantés en piémont et déjà largement urbanisés sous forme d'habitat individuel comprenant d'anciennes bâtisses et des « villas » plus récentes.

Les orientations d'aménagement concernent l'urbanisation des vastes dents creuses restant à urbaniser au cœur de ces quartiers.



La Berlodière



Lombrets Est



Périmètre des secteurs de la zone Uh faisant l'objet d'une OAP

Enjeux :

Compléter l'urbanisation de ces quartiers, en optimisant la consommation d'espace et en tenant compte des caractéristiques urbaines, paysagère et topographique des sites concernés.

Vocation :

La zone Uh a une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement

→ Orientation : constructions

– Typologie et nombre de logements attendus – sens de faitage

La zone Uh a vocation à accueillir de l'habitat de type résidentiel : sont attendus sur chaque secteur un nombre minimum de logements, qui ne sont pas forcément à réaliser de manière concomitante.

Quartier La Berlodière :

Nombre de logements attendus :

4 logements minimum

3 logements minimum

4 logements minimum

Sens de faitage principal : ↔



Périmètre des secteurs de la zone Uh faisant l'objet d'une OAP

Quartier Lombrets Est :

Nombre de logements attendus

2 logements minimum

3 logements minimum



De manière à optimiser l'ensoleillement et les vues depuis tous les logements, à s'articuler avec le tissu urbain voisin, et à s'implanter au mieux sur la topographie du terrain, le bâti sera :

- composé de volumes simples juxtaposés à angle droit,
- en R+1 maximum,
- le faîtage principal sera orienté de manière parallèle aux courbes de niveaux.

→ **Orientation : paysage - environnement**

Les limites entre parcelles seront traitées au moyen de haies paysagère d'espèces variées qui ne seront pas composées avec plus de 25% d'espèces au feuillage persistant. Les murs de clôture seront proscrits.

3 - Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone artisanale

OAP n°5 : Zone AUoe - activités économiques

Description générale

Cette zone AUoe correspond au secteur de développement prévu de la zone artisanale intercommunale située quartier Croix de Lettrat, à l'entrée Est du territoire de Triors.



D'une superficie de 1 ha, cette zone AUoe est bordée :

- au sud par une voirie communale « chemin des Mallens » et au-delà par la partie déjà aménagée de la ZA ;
- à l'Est par une activité artisanale
- au Nord et à l'Ouest par une zone agricole

Réseaux :

L'ensemble des réseaux sont présents au droit de la zone, sur la voie communale des Mallens, suite à l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la zone d'activités dans le cadre d'un lotissement en 2010.

Vocation :

Le secteur a une vocation d'activités économiques.

Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : la zone AUoe devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

→ **Orientation : voiries et déplacements**

Le secteur sera desservi par une voie de desserte interne depuis le chemin des Mallens.

→ **Orientation : paysage - environnement**

Le site est actuellement constitué par une terre agricole.

Les limites nord et ouest de l'opération seront constituées par une frange paysagère composée d'essences variées, afin d'assurer une transition avec la zone agricole.

