

Département de l'Ardèche

Commune de
CHATEAUBOURG

**Plan
Local
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'aménagement et de Programmation
(O.A.P.)**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
15 novembre 2011	11 février 2016	24 janvier 2017



10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PRODUCTION\PLU\2011\1121-CHATEAUBOURG\DOSSIER\4-Approbation\10- Pages-de-Garde.doc

5.11.121

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.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« 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.

Orientations d'aménagement et de programmation pour l'aménagement des secteurs à vocation principale d'habitat

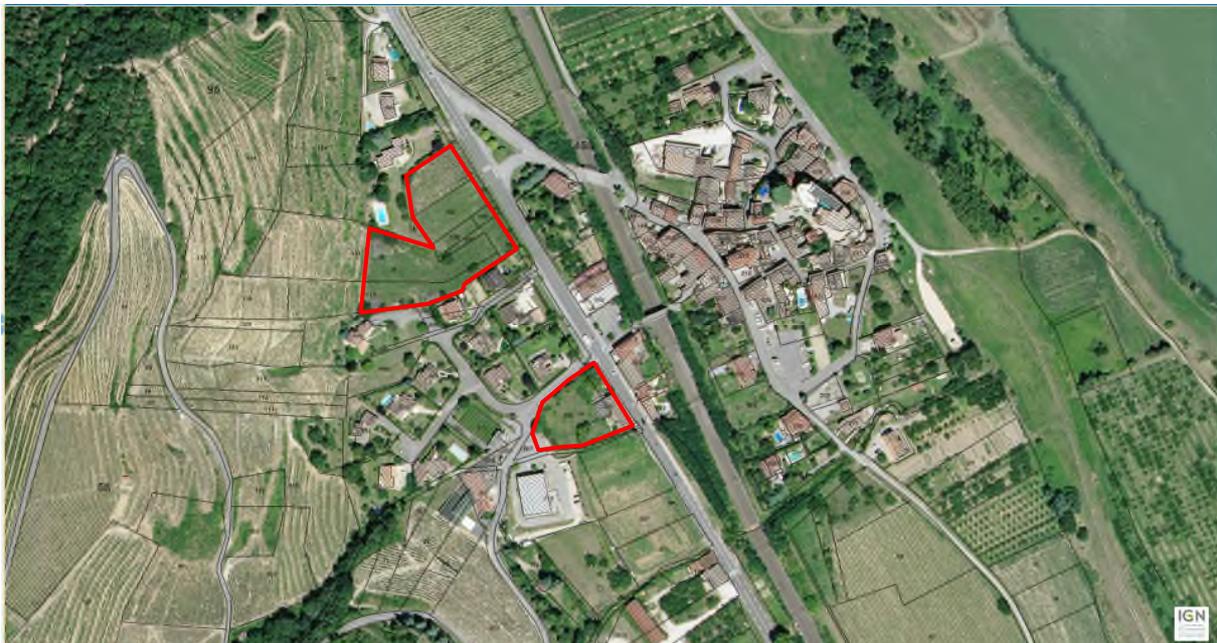
Ces orientations d'aménagement **concernent les deux zones AUo** (zones à urbaniser) parfois associées à des emplacements réservés. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D.

1.1 Description générale

Ces zones se situent à l'entrée nord et sud du village, à l'ouest de la RD86.

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

Vocation : Le secteur en entrée nord a une vocation principale d'habitat ; le secteur en entrée sud à une vocation mixte commerce et habitat.



Périmètre des zones AUo

Enjeux : Relier les deux urbanisations établies de chaque côté de la RD 86 pour une cohérence d'ensemble

1 _ Réflexion à mener pour l'aménagement des abords de la RD qui traverse le village

La commune a engagé des réflexions pour l'aménagement des abords de la RD 86 afin de requalifier cet espace de coupure et en faire un espace de liaison entre les parties Est et Ouest du village. Mais aucune définition précise n'a été arrêtée à ce jour et aucune réalisation n'est prévue à très court termes.

2 _ Apporter une qualité urbaine aux nouveaux sites urbanisés à proximité de la RD 86 : implantation, volumétrie, colorimétrie, espaces communs,

Les nouvelles constructions auront un impact certain sur la qualité de la traversée de village.

- L'aménagement du secteur Nord-Ouest (zone AUo1), doit être conçu en réfléchissant aux traitements des limites de lots en bordure de la RD 86 afin de proposer une façade qualitative et homogène. Le bâti, même en recul de la RD 86 doit être organisé et doit composer une masse bâtie cohérente et compacte visible depuis la RD86.

- La dent-creuse au Nord-Est pourrait être bâtie avec une construction imposante dans la continuité du bâti existant. Il doit avoir un lien direct avec la RD86.
- La dent-creuse au Sud-Est s'insère dans un tissu lâche entre deux constructions en limite de la RD 86. Favoriser une cohérence d'ensemble des constructions malgré des fonctions variées (entre habitat et activité).
- L'aménagement du secteur Sud-Ouest (zone AUo2), doit avant tout être conçu en réfléchissant à l'implantation d'une activité de commerces et/ou de services et/ou de restauration et/ou d'hôtellerie, afin de créer un lien entre les deux parties du village tout en créant de l'animation et en tirant profit de la proximité du passage sur la RD 86. Des logements en étage des constructions seront également possibles. Le traitement de l'espace commun qui servira d'accès et de stationnement aux activités et aux logements devra être qualitatif et participer de l'attractivité du village.

1.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

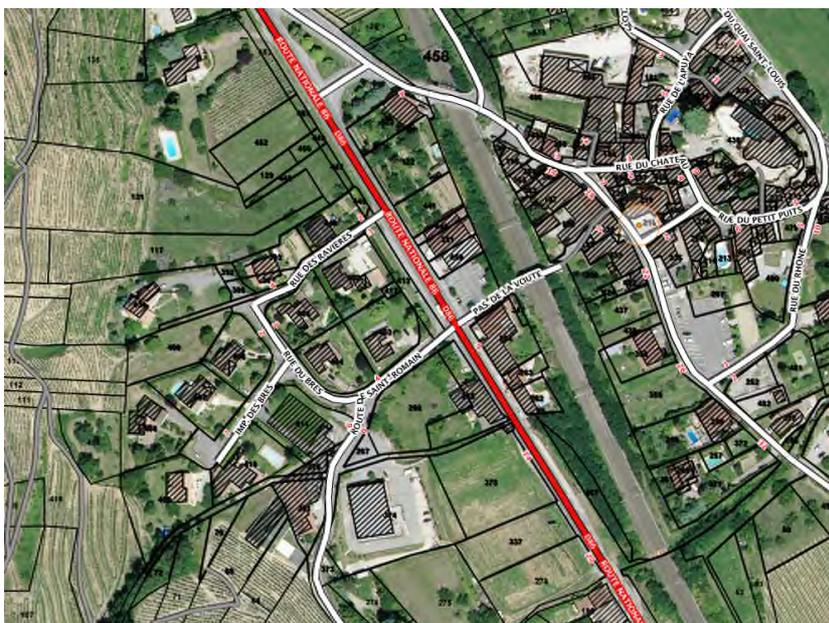
- la zone AUo1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, **après sécurisation de l'accès depuis la RD 86.**
- la zone AUo2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble – **après démolition du bâti existant et après programmation par la commune de l'aménagement du carrefour sur la RD 86.**

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Les deux zones AUo sont desservies par la RD. (Pour la zone AUo2 l'accès devra se faire de préférence depuis la route de Saint Romain plutôt que depuis la RD 86)

Pour la zone AUo1 l'aménagement des circulations internes devra prévoir une liaison avec la rue des Ravières afin de limiter le trafic sur le futur carrefour qui sera créé sur la RD 86.



✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux seront créés par les aménageurs à l'intérieur des deux zones à urbaniser et par la commune dans les aménagements des abords et traversée de la RD 86.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site de la zone AUo1 est constitué par des terres agricoles en pente.

Le site de la zone AUo2 est constitué d'une prairie et d'un bâtiment abandonné accolé à la RD 86.

Pour la zone AUo1, l'implantation et l'épannelage des constructions devront permettre de maintenir les vues sur le coteau viticole. Pour la zone AUo2, l'implantation et la qualité architecturale des constructions devront permettre de qualifier l'entrée de ville et participer de l'attractivité du village.

La qualité architecturale des constructions sur les zones AUo1 et AUo2 contribuera à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage existant.

1.2.3 Orientation : constructions

– *Typologie de logement*

Le site de la zone AUo1 : de l'habitat sera implanté en articulation avec les lotissements existants. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R + 1.

La **densité minimale exigée** est de **15 logements à l'hectare**.

– Le site de la zone AUo2 est constitué d'une prairie et d'un bâtiment accolé à la RD 86.

Des bâtiments à destination de commerces, services, hôtellerie, etc. devront être implantés en lien avec un espace commun de stationnement et de rencontre à aménager sur la zone, en contact directe avec la route de St Romain et la RD 86. Des logements seront possibles en étage de ces bâtiments.

La hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas R+2.

La **densité minimale exigée** est la réalisation d'au moins **1300 m² de surface de plancher sur la zone**.

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

A l'image des bâtiments anciens existants alentours, les bâtiments collectifs et groupés pourront choisir des sens de faitage diversifiés.

A l'image des maisons voisines, les logements individuels présenteront un faitage principal sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

