

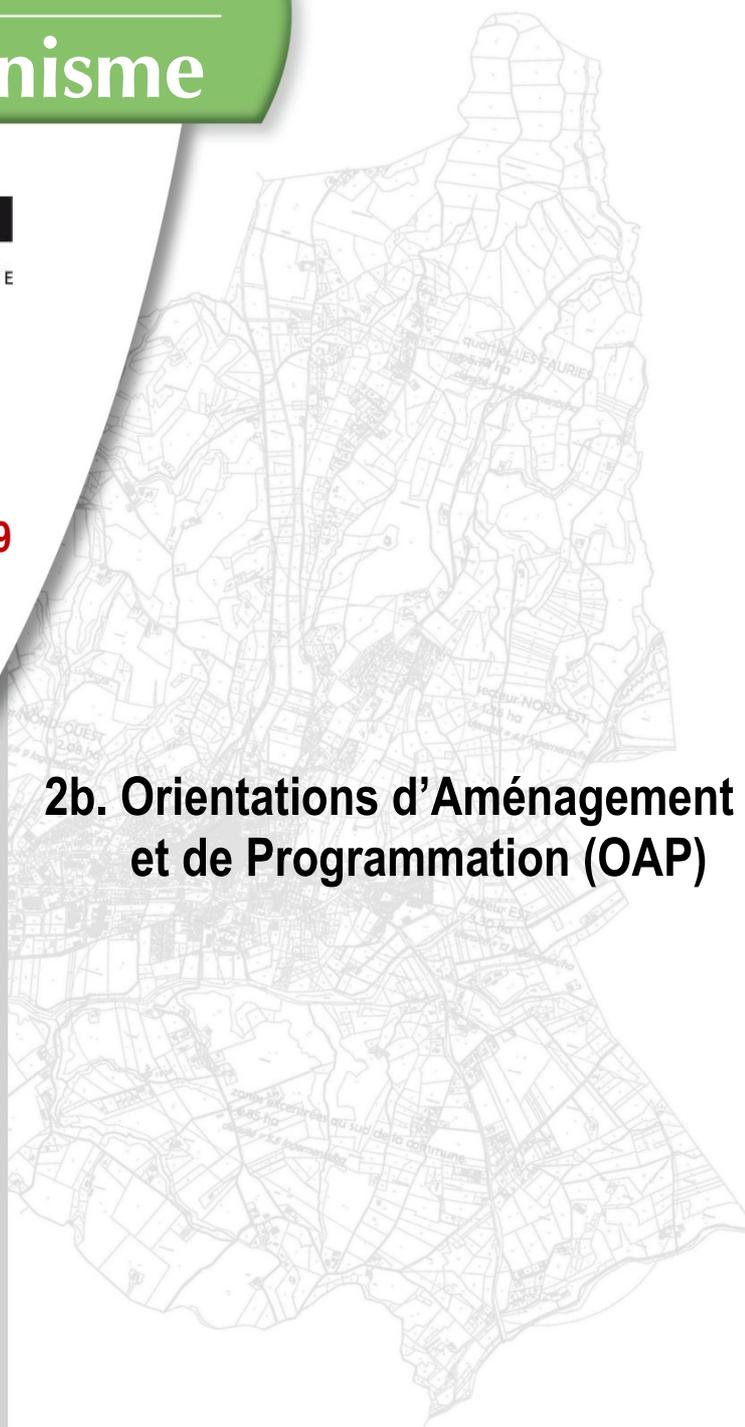


# Plan Local d'Urbanisme

VILLE

**le Cheylard**  
ARDECHE

Prescription : 29/06/2010  
29/09/2015  
Arrêt : 20/12/2018  
**Approbation : 30/09/2019**  
Modification 2 : 24/02/2025



## 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](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.23.122  
Fev.  
2025

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1 - ZONE AUA CHANTELAUVE SUD.....	5
2 - ZONE AUA LA CHAVA.....	9
3 - ZONE AUA LA BORNE .....	13
4 - OAP DENSITE .....	15



## 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. L'article L.151-2 stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article L.151-6 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 ».

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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. [...] »

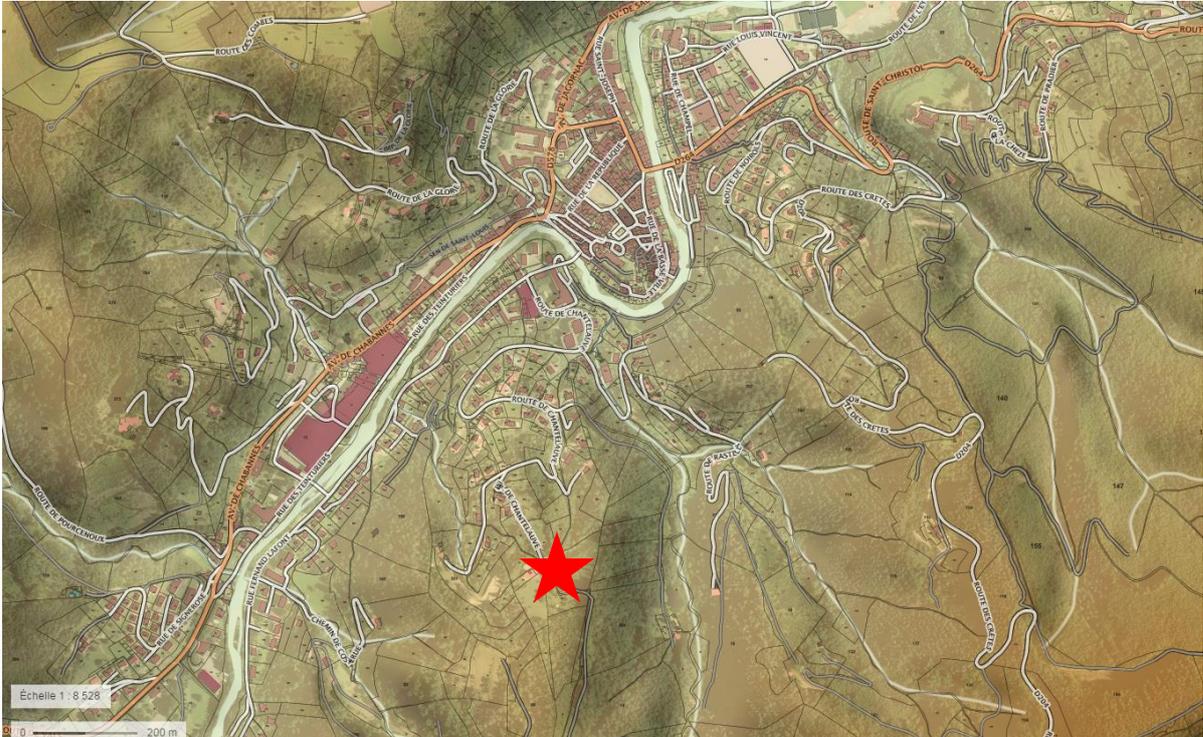
Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

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



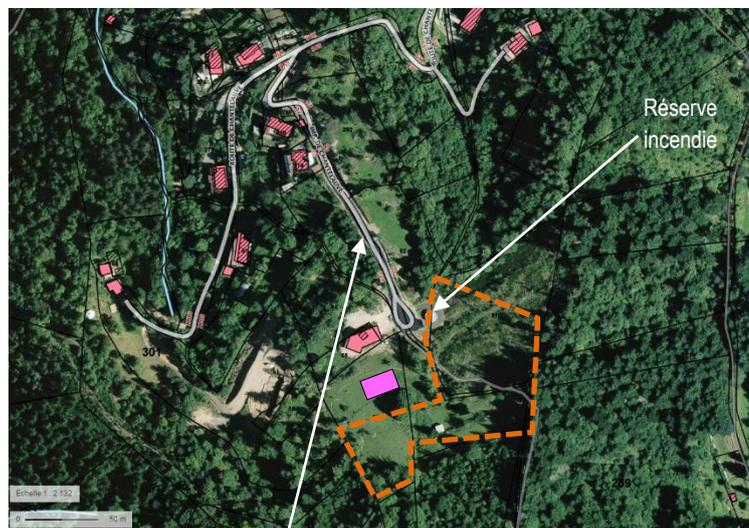
# 1 - ZONE AUA CHANTELAUVE SUD

## Description générale



Cette zone AUa d'une superficie de 8300 m<sup>2</sup> se situe dans un secteur déjà en partie urbanisé. Les réseaux sont présents au droit de la zone (assainissement collectif, eau potable et électricité).

Cette zone est desservie par la voie communale « route de Chantelauve », qui se termine en « impasse de Chantelauve » (élargie récemment dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement). Une réserve incendie est implantée à son extrémité.



Impasse de Chantelauve

## Principes d'aménagement

### Accès

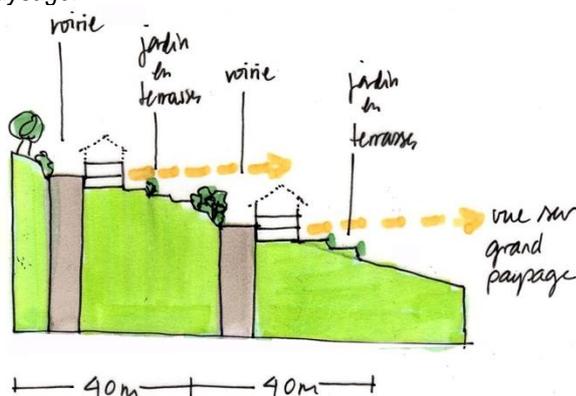
- L'accès à la zone se fait depuis la voie communale (Impasse de Chantelauve).

### Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
  - Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
  - Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché,
  - Le bâti devra être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente,
  - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation des voiries devra suivre au mieux les courbes de niveau
- L'implantation du bâti devra permettre d'aménager des vues sur le grand paysage pour chaque logement
- Les arbres existants seront maintenus autant que possible, afin de limiter l'impact visuel des constructions.

#### **Illustration indicative en coupe d'un exemple d'insertion des voiries et du bâti.**

Exemple d'habitat à la volumétrie simple, implanté parallèlement aux courbes de niveau, permettant un accès haut coté voirie et un accès bas-côté jardin. Cette implantation permet un maximum d'ouverture visuelle depuis les logements vers le grand paysage.



### Orientations et Volumes

- Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

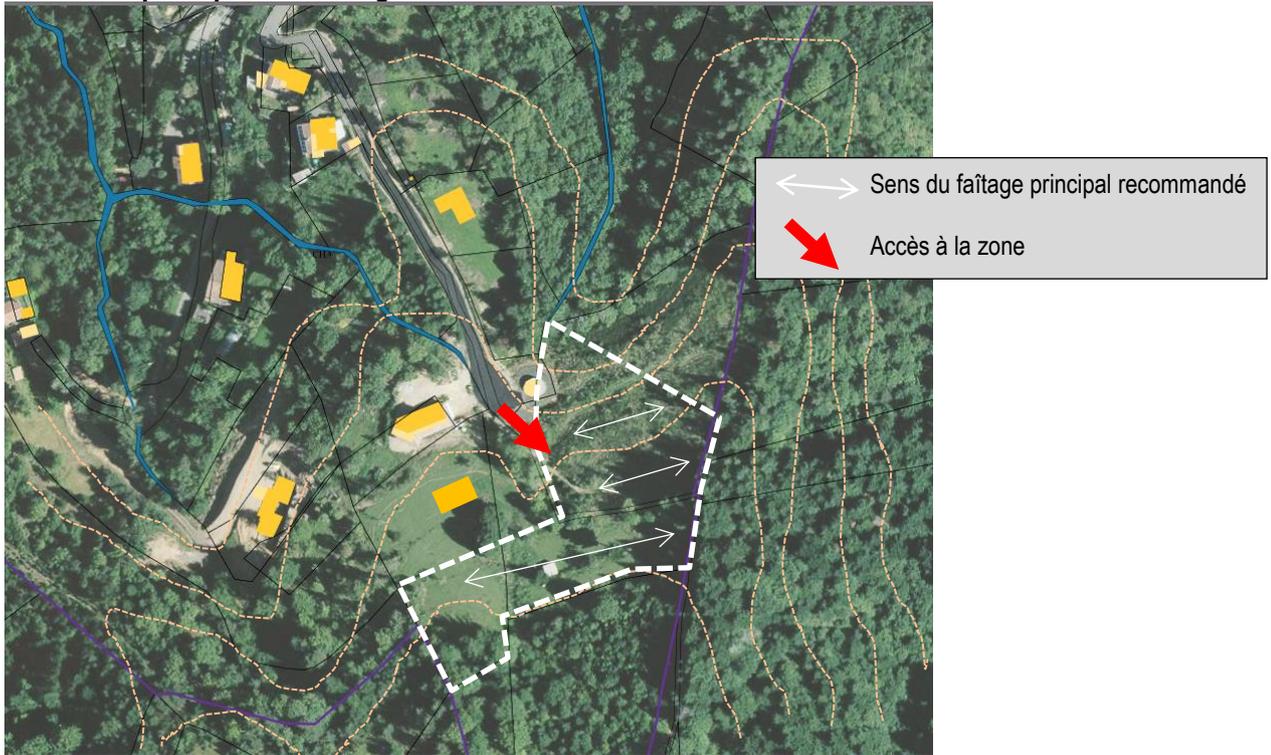
### **Énergies renouvelables**

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

### **Logements attendus**

- La zone accueillera de l'habitat individuel (pur ou groupé).
- 5 à 8 logements sont attendus sur cette zone AUa.

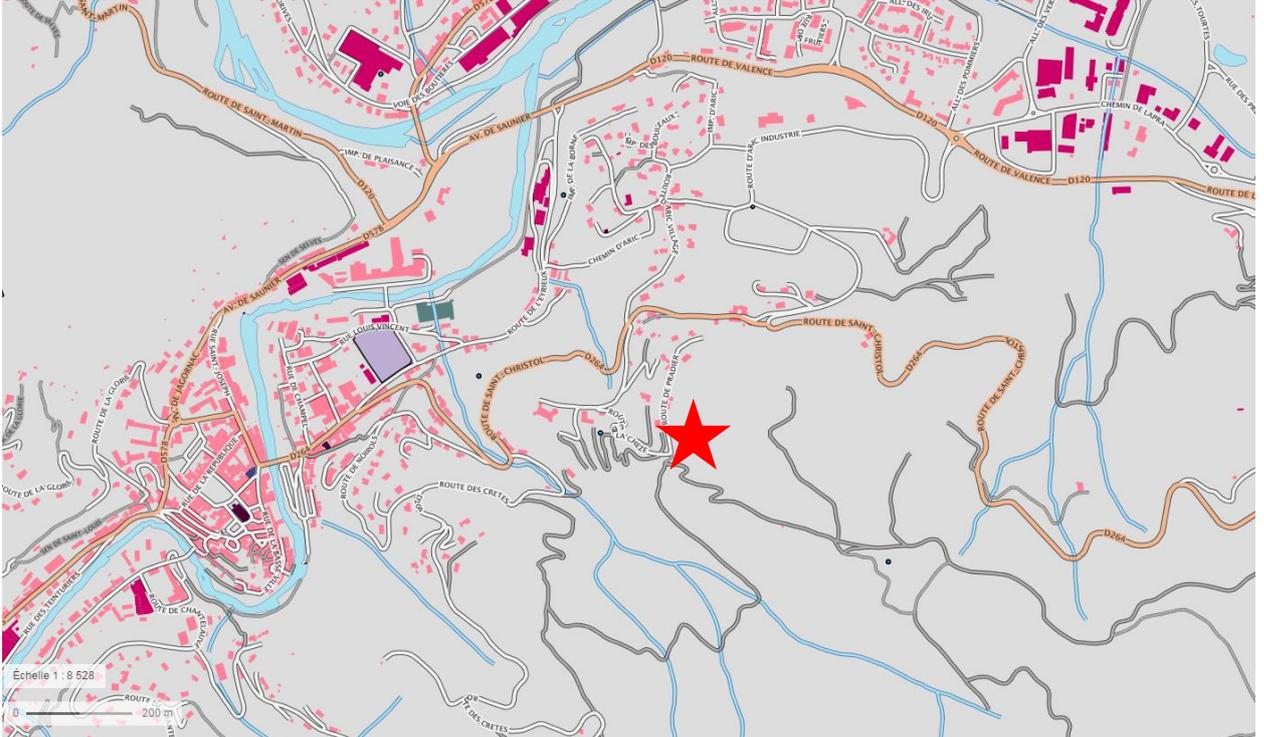
### **Illustration des principes d'aménagement**





## 2 - ZONE AUA LA CHAVA

### Description générale



Cette zone AUa de 3600 m<sup>2</sup> est située sur le versant Sud de la commune. On y accède depuis la RD 264, par la route de la Chèze, puis la route de Pradier. Ce secteur partiellement pentu, formé de terrasses anciennement cultivées, est en continuité des dernières constructions du quartier. L'assainissement y sera réalisé de manière non collective.



Trace des terrasses

## ***Principes d'aménagement***

### **Accès**

- L'accès à la zone se fait depuis la route de Pradier.

### ***Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel***

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
  - Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
  - Elles respecteront les terrasses existantes,
  - Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché
  - Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente
  - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation de la voirie suivra les courbes de niveau.

### ***Orientations et Volumes***

- Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

### ***Energies renouvelables***

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

### ***Logements attendus***

- La zone accueillera de l'habitat individuel pur (ou groupé).
- 6 à 8 logements sont attendus sur cette zone AUa.

**Illustration des principes d'aménagement**



 Sens du faîtage principal recommandé  
 Accès à la zone



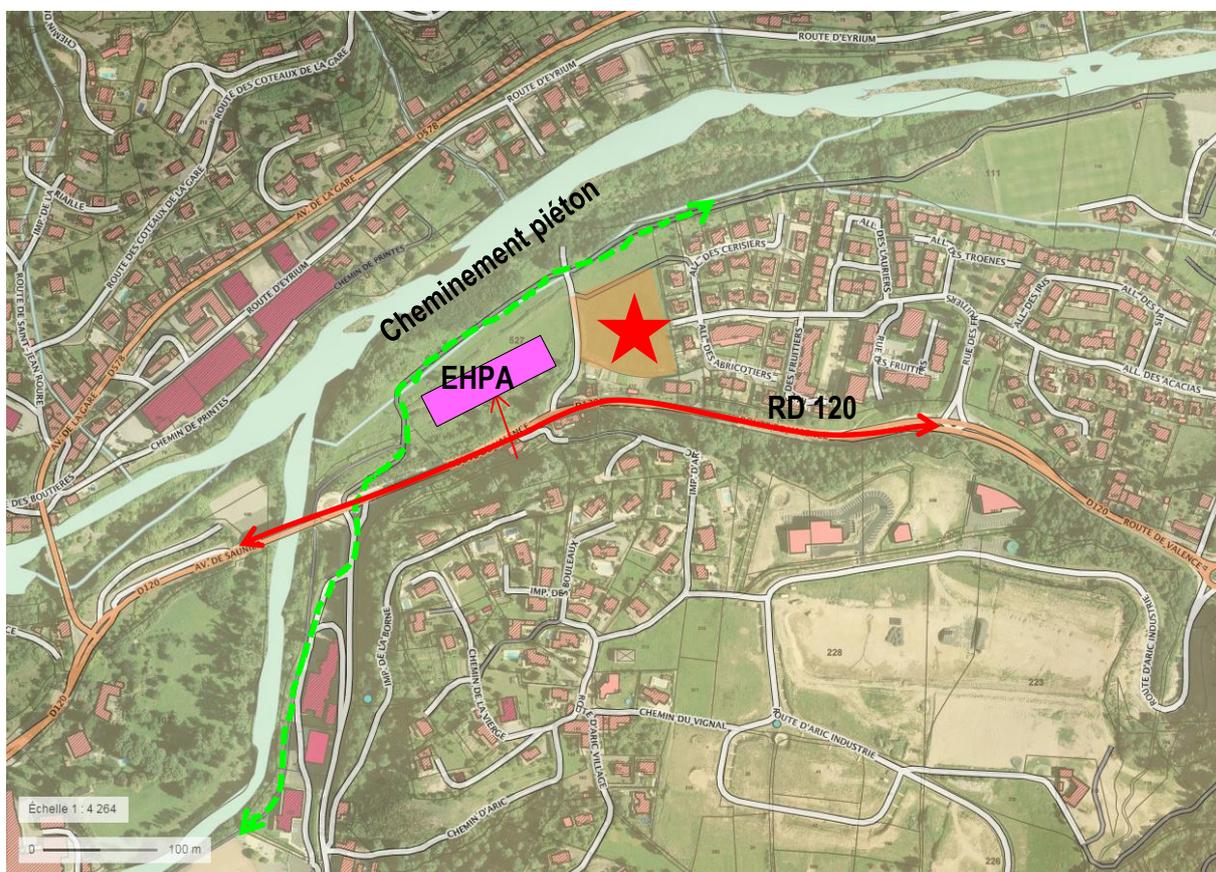
### 3 - ZONE AUA LA BORNE

#### Description générale

La zone AUa d'une superficie de 5900 m<sup>2</sup> se situe dans la partie plane du Cheylard, entre la RD 120 et l'Eyrieux. Un EHPA vient d'être construit à l'ouest de la zone et un quartier d'habitat le borde à l'Est. Le PPRi de l'Eyrieux empiète légèrement sur la zone. Au nord, un cheminement piéton longe l'Eyrieux pour rejoindre le centre-ville.

La zone dispose de tous les réseaux à proximité.

La commune a acquis cette parcelle comme réserve foncière pour les besoins d'un équipement futur éventuel. A ce jour, le diagnostic a fait ressortir un manque en logements intermédiaires. Une partie de cette zone AUa pourra donc être consacrée à de l'habitat et notamment de l'habitat intermédiaire.



#### Enjeux

- Proposer un quartier mixte avec de l'habitat intermédiaire en particulier et un (des) équipement(s) collectif(s).

## Principes d'aménagement

### Accès et desserte

- Desserte par une voie interne depuis la rue des Fruitières et/ou le chemin de la Borne avec bouclage possible.
- Cheminements piétons à prévoir vers ces voies.

### Formes urbaines et constructions

- Prévoir des formes urbaines avec en majorité des logements intermédiaires et/ou des logements individuels groupés.
- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs ainsi que des espaces extérieurs.

### Logements attendus

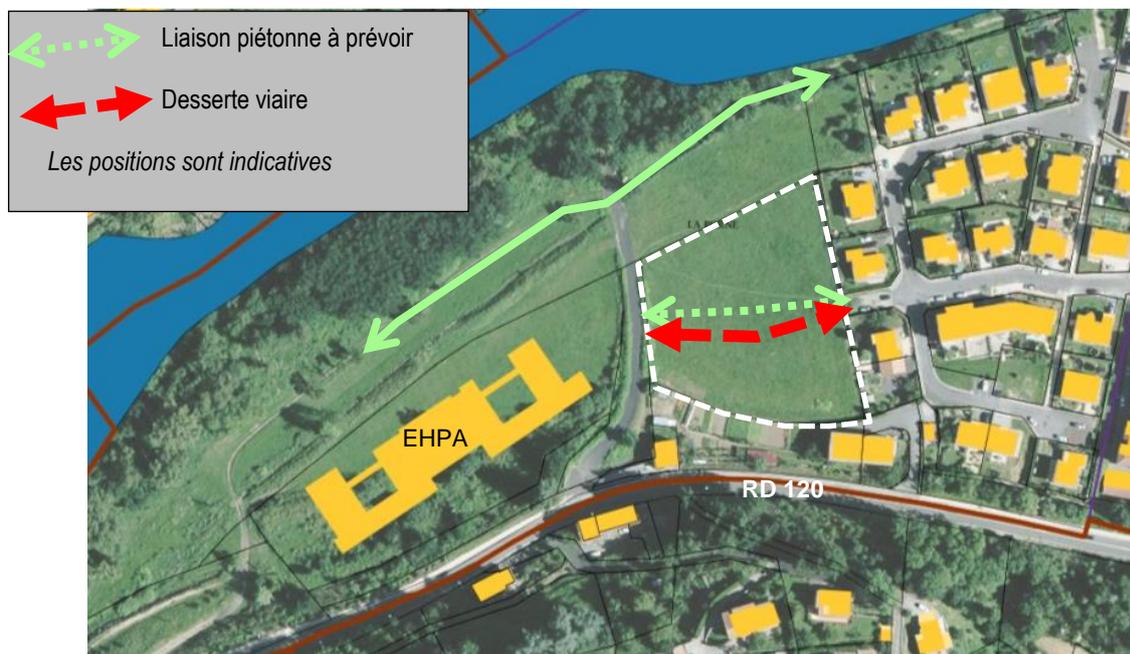
- Environ 18 à 20 logements majoritairement intermédiaires et/ou groupés sont attendus sur cette zone AUa.

### Environnement et paysage

- Les limites de l'opération seront traitées de manière qualitative. La limite nord sera végétalisée.
- Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Une présence affirmée du végétale devra être prévue dans la composition du quartier.

### Gestion des eaux pluviales

- Pour la gestion des eaux pluviales, on privilégiera des systèmes alternatifs par l'aménagement de noue, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

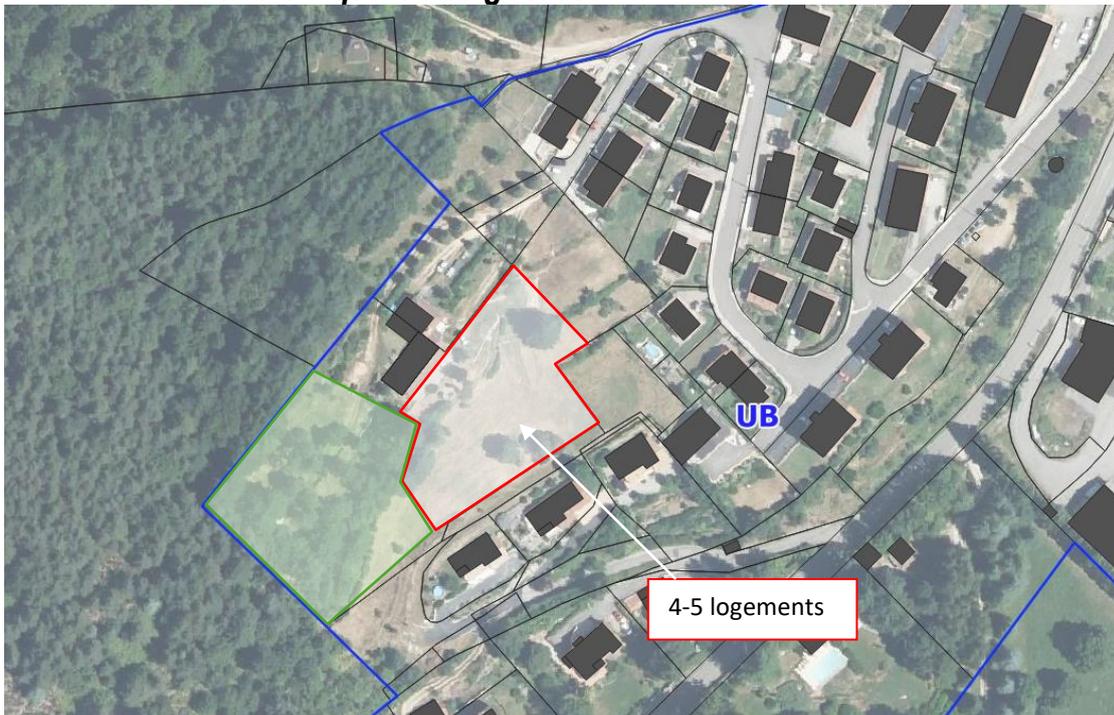


*Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse) en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.*

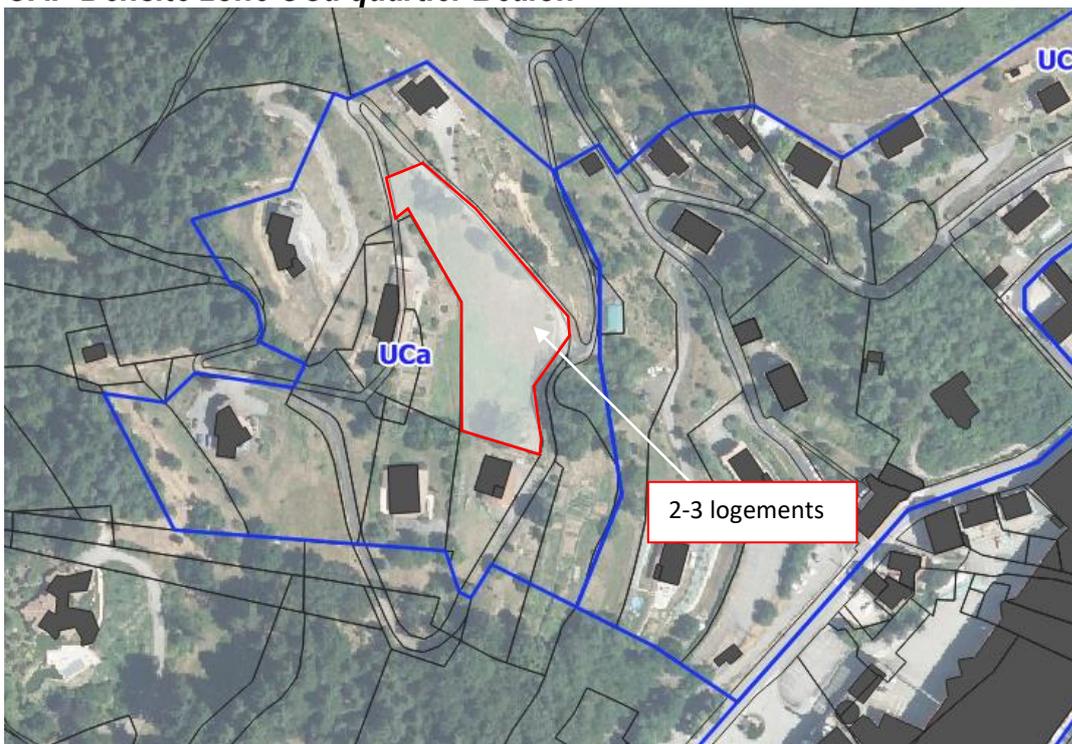
## 4 – OAP DENSITE

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification. Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : **les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.**

### *OAP Densité zone UB quartier Signerose*



### *OAP Densité zone UCa quartier Béalon*



**OAP Densité zone UB quartier Plaisance**

