

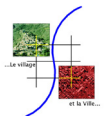
Royans - Vercors

Sainte Eulalie en Royans



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**II_Nouvelles OAP pour
les zones A Urbaniser des
Truchons**



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Enjeux :

Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle de l'ensemble tènement tout en répondant aux besoins de la commune. Le tènement est propriété de la commune.

Après avoir réalisé une étude préalable à l'urbanisation du quartier, la commune a fait le choix d'un programme et d'un schéma d'organisation pour le secteur des Truchons. Ce programme permettra à la fois :

- d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- de répondre à la demande en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services ;
- l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres...) ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant.

Vocation :

Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec dans le secteur AUai la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales.

Principes d'aménagement

Les secteurs AUa et AUai ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de chacun des secteurs.
- la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518.
- un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des secteurs AUa et AUai. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.

Voiries, accès et dessertes :

Accès à la zone

- Un carrefour sera aménagé sur la RD pour créer un accès pour les zones AUa et AUai. Ces accès seront alignés. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible.

Desserte de la zone :

- La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront réalisées au fur et à mesure du développement souhaité de la zone. Elles assureront la liaison avec les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra être compatible avec l'esprit du schéma présenté ci-après.

Cheminement doux

- Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après. Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront assurer la continuité des déplacements doux et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.

Espaces communs pour la zone AUa :

- Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'îlot pour :
 - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
 - donner vie au quartier.
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

Équipements publics

Pour l'ensemble de la zone AUa : la réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa.

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

La réalisation d'un cheminement doux entre le programme de logements et le cœur du village.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Organisation du bâti

Pour les logements, implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud, sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus.

Formes urbaines :

- des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 logements/ha :
 - habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et/ou intermédiaire - Jusqu'à R+2 – et habitat individuel groupé.
 - Habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R à R+ 1.
 - les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Les logements devront être traversants.

Suggestions d'implantation des constructions :

- Sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus, Privilégier des Orientations Nord/ Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires.
- Orientation Est/ Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire.

Espaces communs :

- Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour :
 - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ;
 - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
 - donner vie au quartier.
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

Équipements publics :

Pour l'ensemble de la zone AUa : la réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre :

- de qualifier l'entrée de village nord.

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

La réalisation d'un cheminement doux entre le programme de logements et le cœur du village.

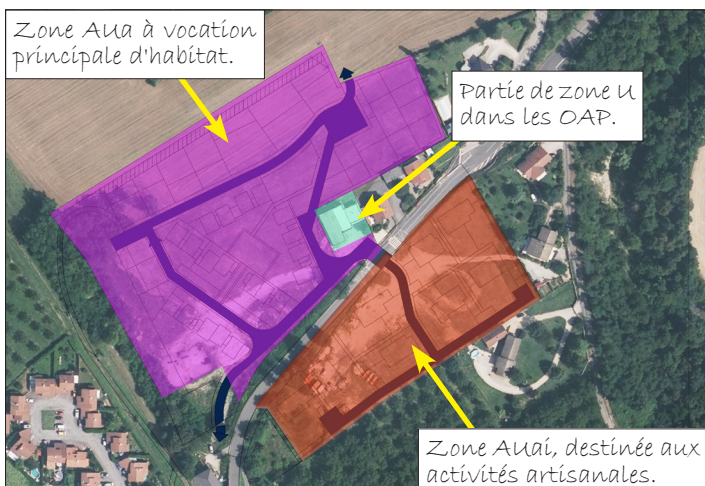
Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement.

Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne constituent pas un plan masse à respecter, mais un schéma définissant des principes avec lesquels les constructions et aménagements devront être compatibles*

**Un projet est compatible avec les OAP lorsqu'il n'est pas contraire à leurs orientations ou leurs principes fondamentaux et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation.*



L'objectif est de développer, dans une recherche d'intégration à la trame rurale, un programme de logements coté Nord de la R.D.518 et une zone d'activités artisanales coté Sud de cette voie. Ces deux programmes pourront être réalisés indépendamment l'un de l'autre.

Densité moyenne pour les programmes de logements : 15 logements à l'hectare, soit une quarantaine de logements attendus

Échelle 1/1500°
Le détail des légendes est explicité dans les deux pages suivantes.



D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.

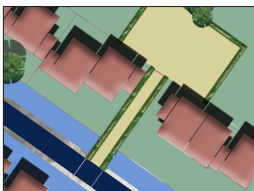
- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements (en les intégrant dans les limites de parcelles notamment). ne pas planter de haie monospécifique.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMPOSITION URBAINE

Typologies des logements

Les programmes de logements mixeront les typologies (habitat individuel, habitat intermédiaire, individuel groupé...) La trame orthogonale, la densité seront organisées de manière à limiter les co-visibilités, créer des espaces communs, des jardins, des parkings communs... pour concilier qualité de vie, fonctionnalité du quartier et intégration paysagère.



Secteurs destinés principalement à de l'habitat groupé.



Trame désignant les secteurs destinés principalement à de l'habitat pavillonnaire. Cette trame ne représente pas les maisons. On privilégiera dans ces secteurs les orientations vers le Sud pour les façades principales des logements.

Typologies des bâtiments d'activités et leurs abords

Concernant la zone d'activités artisanales, l'objectif est d'aménager un peu moins d'un dizaine de lots, dimensionnés pour de petites activités. La zone accueillera aussi la salle communale relocalisée (pour l'instant implantée coté Nord de la R.D.518).

La zone artisanale sera pensée pour limiter le linéaire de voirie à créer et organisée pour éviter les nuisances sur les logements voisins. Elle intégrera une trame végétale pour assurer la meilleure intégration paysagère possible.



Secteur destiné principalement à l'accueil d'activités artisanales.

- Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
- Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- Envisager la végétalisation des façades et des toitures.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMPOSITION URBAINE

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics pour les logements

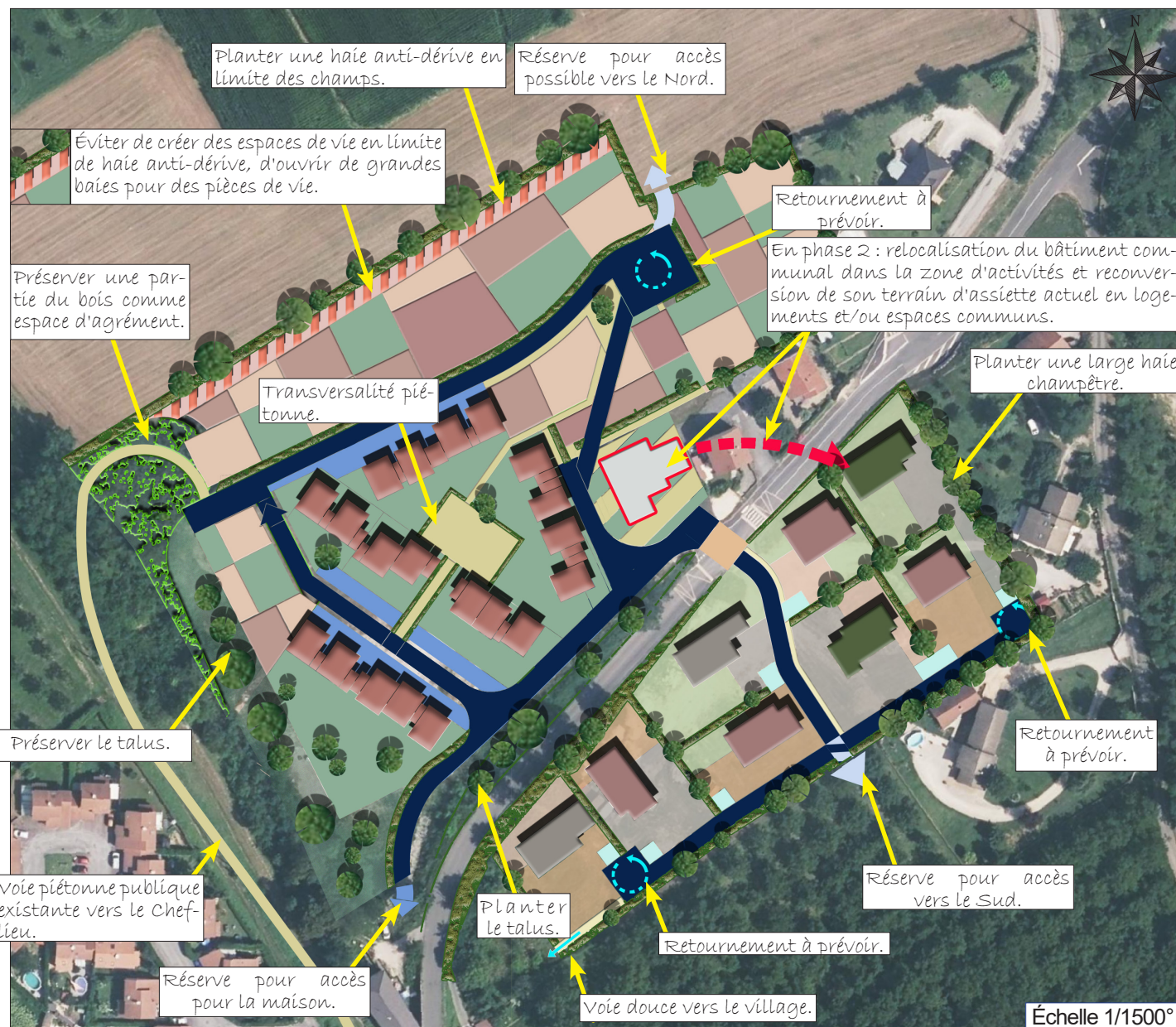
Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- _soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _soit par des jardinets, avec des plantations basses.

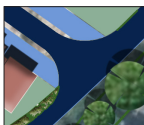
Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande (inclue dans les espaces communs) ou une haie végétales (inclues dans les espaces communs) : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Voirie



Voie principale. Elle sera plantée d'arbres de haute tige sur un axe Nord Sud.



Développer les parkings de préférence en bordure des voies principales.



Entrée/sortie sur la R.D.518 unique et mutualisée pour les deux zones.

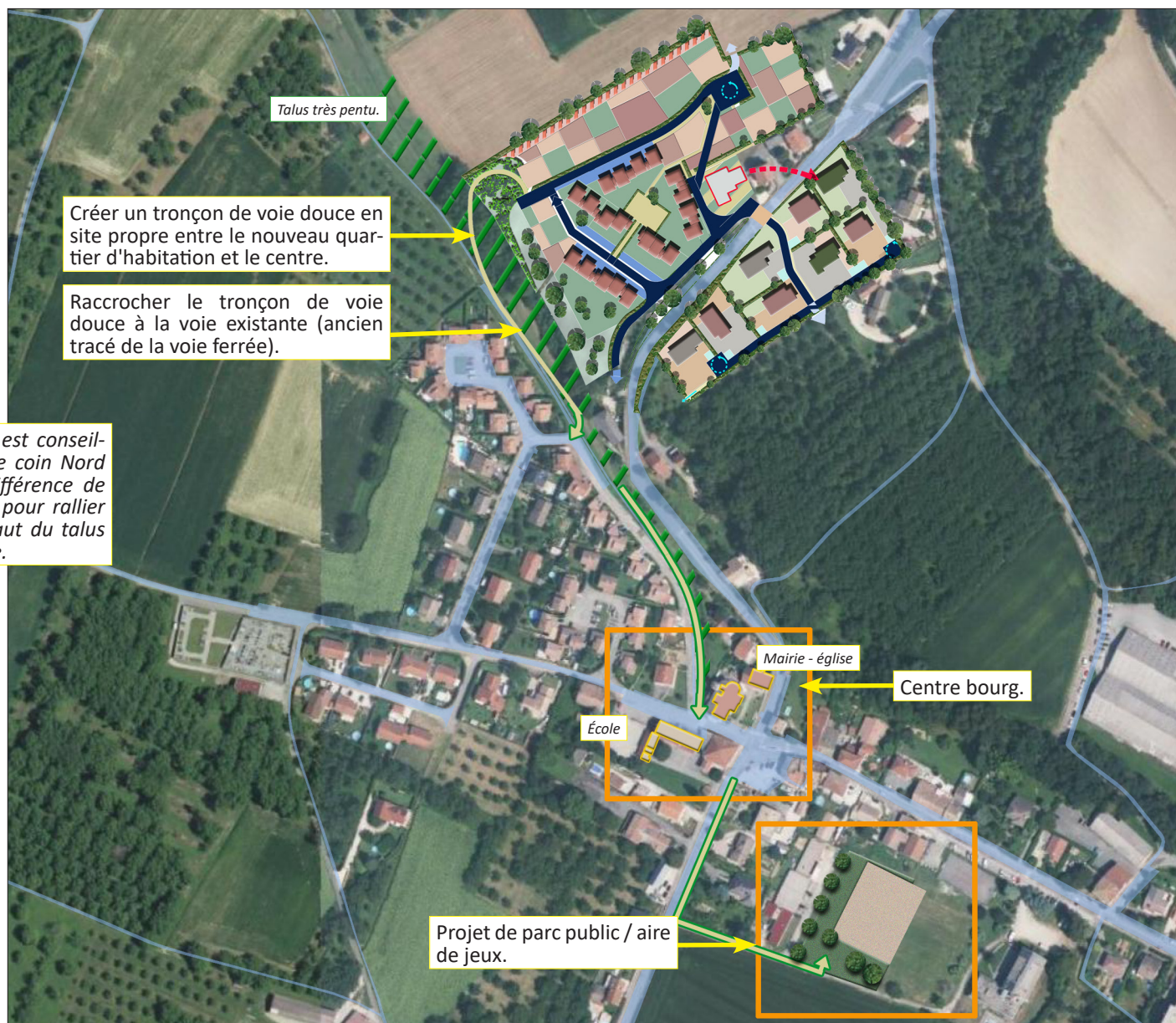


Entre les deux îlots de logements groupés, créer une placette.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

LIEN AVEC LE CENTRE

Compte-tenu des pentes, il est conseillé d'amorcer la voie dans le coin Nord Ouest de la zone (où la différence de niveaux est la moins forte) pour rallier l'ancienne voie ferrée en haut du talus et rejoindre ensuite le centre.



Ce projet de parc public compensera positivement l'emprise de l'ancienne zone AUax qui était elle aussi destinée à un espace commun : la localisation du nouveau projet est plus fédératrice, très proche et "à niveau" du centre historique, facilement aménageable.