



Plan Local d'Urbanisme

Glairas

Prescription : 30/01/2015
Arrêt : 11/05/2018
Approbation : 20/12/2018

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

5.15.116
Déc
2018

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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations d'aménagement concernent :

- Le village. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au site et connecté au reste du village.
- Le secteur de l'Hermet. Elles visent à préciser les différentes fonctions de ce secteur comprenant une partie habitat (zone UB) et une partie communale sport et loisirs (NL) et d'autre part à identifier les éléments de la trame verte à préserver voire renforcer.
- La zone UE au Sud de la Grange. Elles visent à optimiser l'utilisation de cette zone réservée aux activités économique et à favoriser son intégration paysagère, en complément du règlement.

1- OAP¹ n°1 : Le village

Description générale :

Cette orientation concerne les secteurs de développement de l'urbanisation prévus autour du village, qui constituent l'essentiel des espaces constructibles disponibles dans le projet de PLU.

Sont concernées par ces OAP les 3 zones AUo attenantes au village, ainsi que la zone UAb :

- AUo1 Nord d'une superficie de 2600 m², bordée par une voie communale au Nord et traversée par un chemin communal en cours d'aménagement ;
- AUo3 Ouest d'une superficie de 2300 m², desservie par le chemin Neuf depuis la place centrale du village ;
- AUo2 Sud d'une superficie de 3300 m² (dont 3200 utiles), bordée par une voie communale à l'Ouest ;
- UAb d'une superficie utile de 1800 m², entre la rue de l'Industrie à l'Ouest et une autre voie communale au Sud et à l'Est.

Enjeux :

Réaliser une extension de l'urbanisation qui :

- se greffe harmonieusement au tissu urbain existant (typologie et forme du bâti),
- préserve au maximum les éléments paysagers et naturels structurants.

Vocation :

Tous ces secteurs ont une vocation principale d'habitat.

Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les zones AUo1 et AUo3 pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La zone AUo2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone UAb dispose déjà de tous les réseaux nécessaires et est constructible sans condition.

→ Orientation : voiries et déplacements

Zone AUo1 Nord : Une voie communale est en cours d'aménagement (en vue de desservir la future chaufferie bois communale) depuis le chemin communal au Nord de la zone : les futures constructions seront desservies à partir de cette nouvelle voie.

Zone AUo3 Ouest : elle est desservie par la voie communale dite « chemin Neuf » qui rejoint la place principale du village.

Zone AUo2 Sud : elle est desservie par une voie communale à l'Ouest. Cette dernière étant relativement étroite, un bouclage de cette voie avec la rue de l'Industrie à l'Ouest de la zone UAb vient d'être réalisé par la commune.

Zone UAb : elle est desservie par la rue de l'Industrie à l'Ouest et par une autre voie communale au Sud et à l'Est, comme indiqué dans le schéma illustrant les principes d'aménagement.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

→ Orientation : paysage - environnement

Un cône de vue sur le grand paysage au Sud devra être conservé dans la zone UAb, comme indiqué dans le schéma de principe.

Les murets en pierres sèches existants devront être préservés au maximum (notamment sur les zones UAb, AUo2 et AUo3) : limiter leur destruction aux nécessités techniques impératives et limiter leur jointement.

Les jardins en terrasse à l'Est de la zone AUo3 seront préservés.

Intégrer les petits éléments structurants aux futurs aménagements: vieux murets, arbres existants, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.

Comme le prévoit le règlement, il est rappelé que les clôtures en murs pleins autres qu'en pierres sèches sont interdits et que les haies accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences locales uniquement.

→ Orientation : constructions

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.

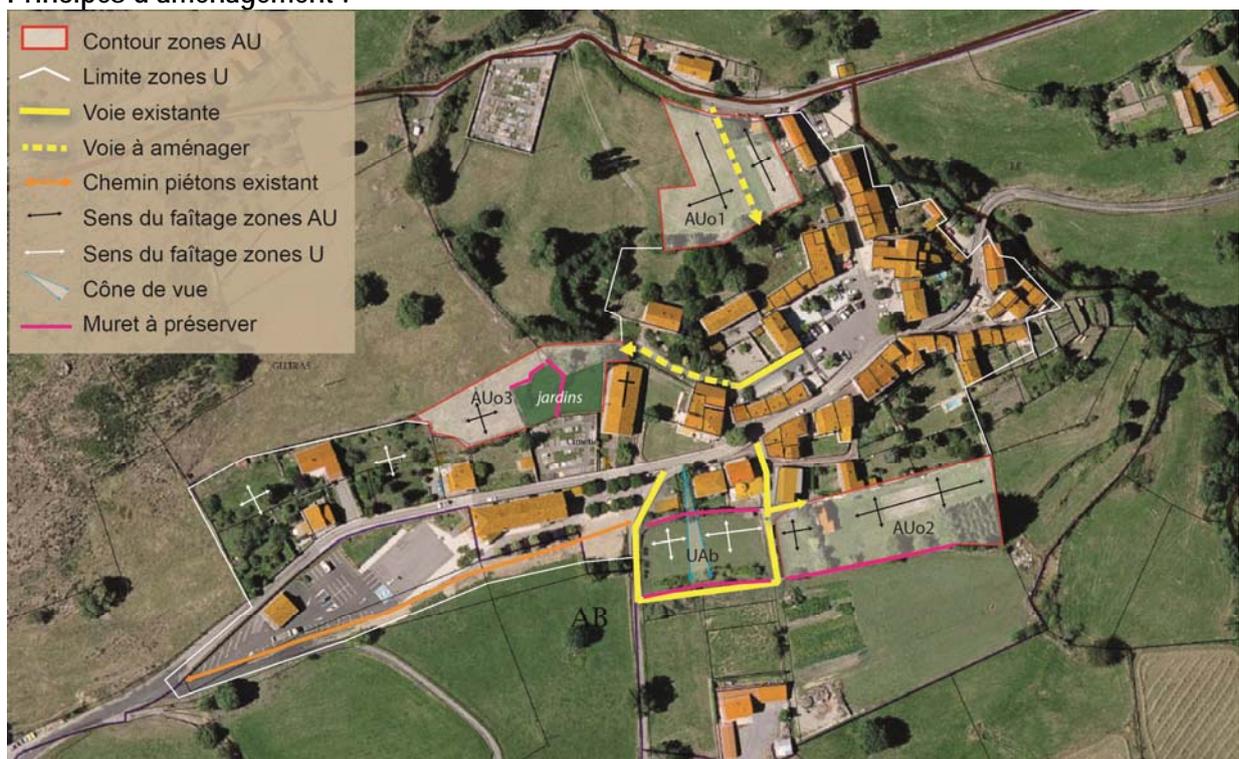
Les bâtiments devront respecter les sens de faitages principaux mentionnés sur le schéma de principe.

Dans le secteur UAb et dans la zone AUo2, les constructions devront s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 m de la limite Nord du secteur et de la zone, de manière à garantir la constitution d'un front bâti dans cette extension sud du village, très visible.

→ Orientation : logements attendus

| Zone | UAb | AUo1 | AUo2 | AUo3 |
|--------------------------------------|-----|------|------|------|
| Nombre minimum de logements attendus | 2 | 3 | 3 | 1 |

Principes d'aménagement :



2- OAP n°2 : Secteur de l'Hermet

Description générale :

Cette orientation concerne le secteur de l'Hermet situé à 400 m environ à l'Est du village. Ce secteur est composé :

- d'une zone UB d'une superficie d'environ 9000 m² qui correspond à un lotissement communal aménagé il y a un peu plus de dix ans et dont plusieurs lots restent à bâtir.
- d'une zone NL d'environ 1 ha correspondant à un tènement communal accueillant un théâtre de verdure, un court de tennis, une aire d'accueil des camping-cars, des sanitaires et le local technique communal dans la partie Est.

Enjeux :

- Préciser la vocation des différents secteurs,
- Préserver au maximum les éléments de la trame verte.

Vocation :

La zone UB a une vocation principale d'habitat.

La zone NL a une vocation de sports et loisirs et d'équipement communal.

Orientations d'aménagement :

→ Orientation : voiries et déplacements

Chaque zone dispose d'un accès différent depuis la RD264, qui longe l'ensemble du quartier au Sud, comme indiqué sur le schéma de principe.

→ Orientation : paysage - environnement

Préserver les arbres identifiés sur le schéma de principe dans les zones UB et NL : seuls des motifs sanitaires ou de sécurité peuvent permettre de les couper.

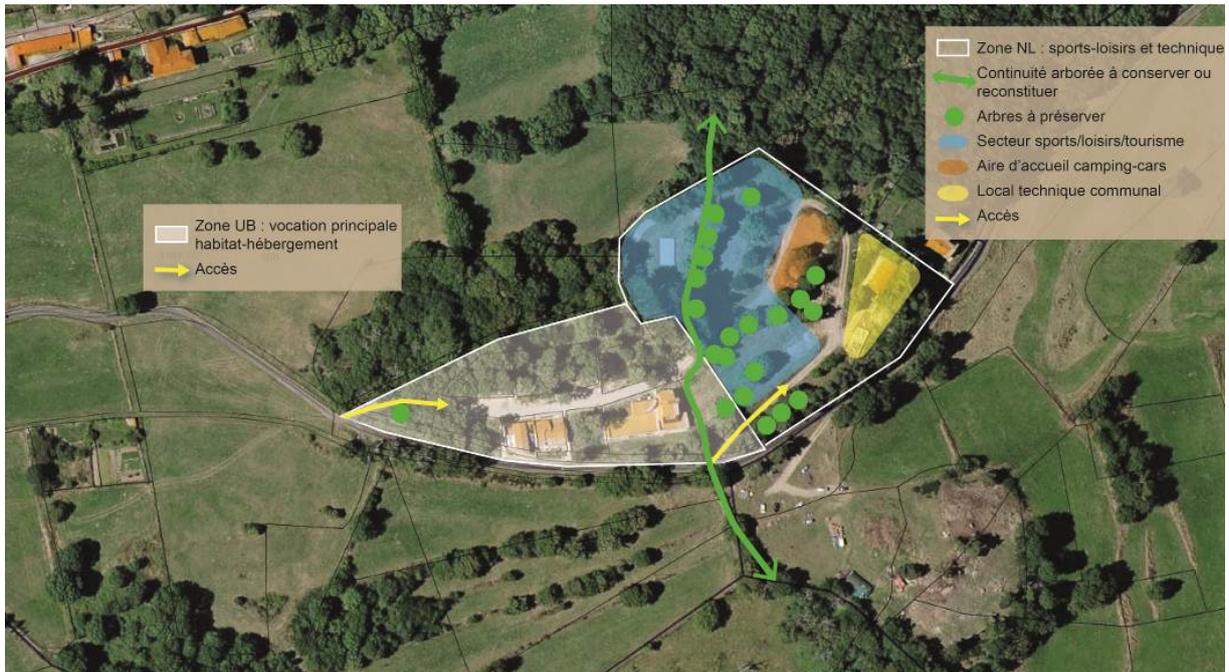
Renforcer la continuité arborée qui traverse les zones UB et NL du Nord au Sud par la plantation d'essences arborées et arbustives locales à feuilles caduques (Châtaignier, Chêne pubescent, Aubépine, Erable champêtre, Noisetier, Sorbiers des oiseleurs, Rosier des chiens, etc.), de sorte à créer une haie dense et continue (en dehors des voies).

Conserver autant que possible les murets en pierres sèches présents sur les zones UB et NL.

Intégrer les petits éléments structurants aux futurs aménagements: vieux murets, arbres existants, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.

Comme le prévoit le règlement, il est rappelé que les clôtures en murs pleins autres qu'en pierres sèches sont interdits et que les haies accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences locales uniquement.

Principes d'aménagement :



3- OAP n°3 : Zone à vocation d'activités de la Grange

Description générale :

Cette orientation concerne la zone UE (0,4 ha) délimitée au sud du Hameau de la Grange et réservée à l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales.

Enjeux :

- Optimiser l'utilisation des terrains
- Garantir l'intégration paysagère des futures activités.

Vocation :

La zone UE a une vocation d'activités économiques.

Orientations d'aménagement :

→ Orientation : constructions

Au moins deux bâtiments d'activités économiques doivent pouvoir être réalisés sur la zone.

→ Orientation : paysage - environnement

Les limites de la zone doivent obligatoirement être végétalisées avec un mélange d'essences locales arbustives et arborées.

