

[illegible]



1. OAP sectorielles

2. OAP thématique *Densité*



1. OAP sectorielles

Localisation des OAP sectorielles à l'échelle communale



OAP n°1 : Le Goubet

OAP n°2 : Entrée Sud

OAP n°3 : Allée J. Combet

OAP n°4 : Plaine de Pizançon

OAP n°5 : Pizançon Sud

OAP n°6 : Rue du Vercors

OAP n°1 : Le Goubet



Localisation

Superficie :
0,7 ha

Zonage réglementaire du périmètre délimité par l'OAP :
zone 1Aub (voir le plan de zonage et le règlement écrit)

Objectif général :
Secteur destiné à l'extension d'un quartier à dominante habitat et à l'extension de l'espace de stationnement au sud

Principes d'aménagement à respecter

Déplacements

- Déplacements motorisés :
 - ✓ un accès à la zone depuis la route des Moulins, accompagné d'un stationnement en matériaux non imperméables et paysagé
 - ✓ une voie de desserte interne se terminant en impasse
- Aménagement d'une liaison douce interne sécurisée en continuité avec la desserte douce communale*

** Liaison douce existante en limite ouest et est du parking communal et le long de la route des Moulins assurant la continuité entre l'école et le bourg du Goubet (mairie, commerces, ...)*

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

- Création de 2 franges paysagères :
 - ✓ une frange paysagère au nord de la zone pour assurer la transition entre la zone 1Aub et la zone agricole. Elle est constituée sous la forme d'une haie anti-dérive afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation
 - ✓ un traitement paysager au sud pour assurer une transition qualitative entre la zone 1Aub et l'école

Espaces d'agrément

- L'aménagement d'un espace d'agrément interne est facultatif compte-tenu de la proximité du Charlieu ainsi que des équipements et espaces publics du Goubet

Trame verte et bleue

- La trame verte est traitée en lien avec les franges paysagères décrites ci-dessus
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. Les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des spécificités du site

Caractéristiques urbaines

- Favoriser une typologie d'habitat de type collectif

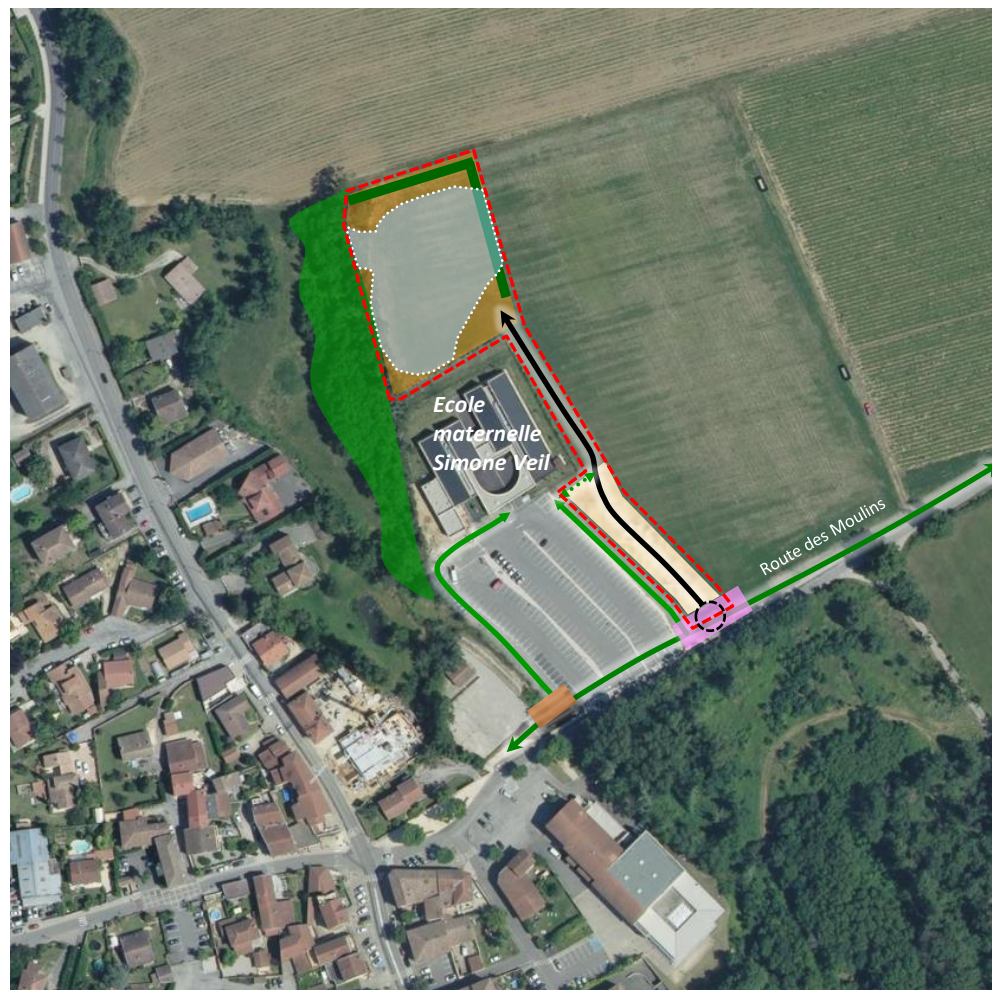
Gestion économe du sol

- Objectif de densité : un programme d'environ 40 logements dont environ 20 LLS, soit une densité minimum de **55 logements / hectare** (voir aussi le § 2. « OAP thématique Densité » de la présente pièce n°3 du PLU)

OAP n°1 : Le Goubet

Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Ilot d'habitat
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de sécurisation de l'accès
-  Principe de desserte interne de la zone
-  Stationnement en matériaux non imperméables et paysagé
-  Liaison douce existante
-  Maillage doux à conforter
-  Passerelle existante
-  Haie anti-dérive
-  Maintien de l'espace boisé
-  Zone de ruissellement (représentation de principe)



OAP n°2 : Entrée Sud



Localisation

Superficie :
0,8 ha

Zonage réglementaire du périmètre délimité par l'OAP :

Zone 1AUyc (voir le plan de zonage et le règlement écrit)

Objectif général :

Secteur destiné à accueillir des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat (commerce, artisanat, bureau,...)

Principes d'aménagement à respecter

Déplacements

- Les accès à la zone 1AUyc s'organisent depuis de la route des Pinets (entrées / sorties des véhicules). La création éventuelle d'un accès depuis la RD 149 est conditionnée à une concertation préalable avec le Conseil Départemental
- Une desserte interne est structurée autour d'une desserte maillée
- La desserte interne doit s'accompagner d'une liaison douce (piétons / cycles) reliée à la route des Pinets

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

- Création de 3 franges paysagères :
 - Frange 1 = frange paysagère pour assurer la transition entre la zone 1AUyc et la zone agricole. Elle est constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres
 - Frange 2 = frange paysagère, le long de la RD 149, pour assurer un traitement qualitatif
 - Frange 3 = frange paysagère centrale qui marque une transition qualitative entre la zone à dominante commerciale et la zone à dominante artisanale
- La hauteur de la végétation doit rester en cohérence avec la mise en valeur des façades économiques.

Espaces d'agrément

- Sans objet

Trame verte et bleue

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée et les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des caractéristiques du site
- En cas de réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassins ou noues, ceux-ci seront paysagers

Caractéristiques urbaines

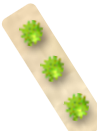
- L'aménagement de la zone s'organise en 2 secteurs :
 - un secteur situé le long de la RD 149 qui vise à accueillir des activités à dominante commerciale et de service.
 - un secteur situé en recul par rapport à la RD 149 qui vise à accueillir des activités à dominante artisanale et de service.
- Dans les 2 cas, les activités de type industriel sont interdites.

OAP n°2 : Entrée Sud

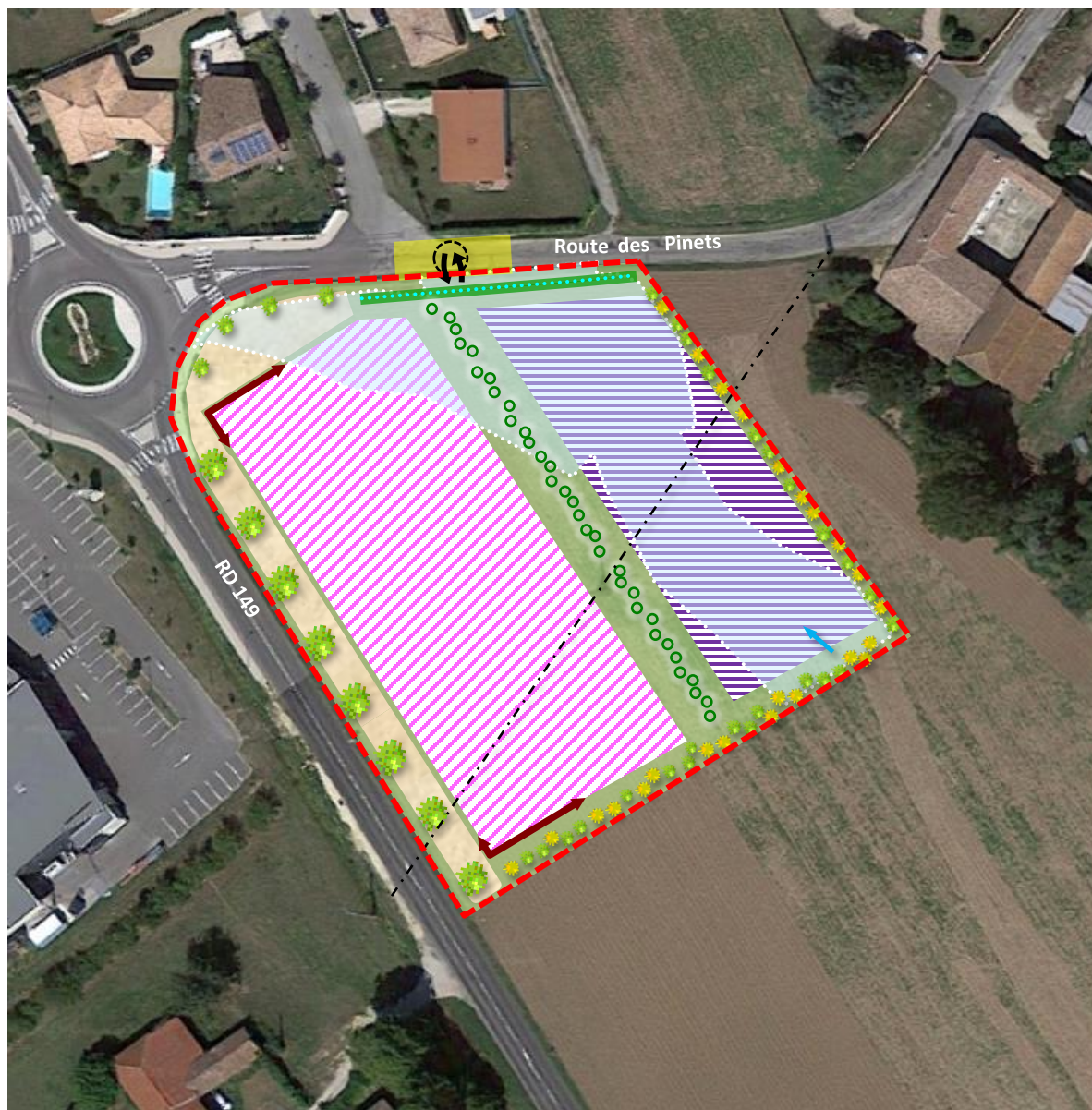
Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Secteur à dominante commerciale
-  Secteur à dominante artisanale
-  Principe d'alignement des constructions
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte de la zone
-  Principe de sécurisation de l'accès

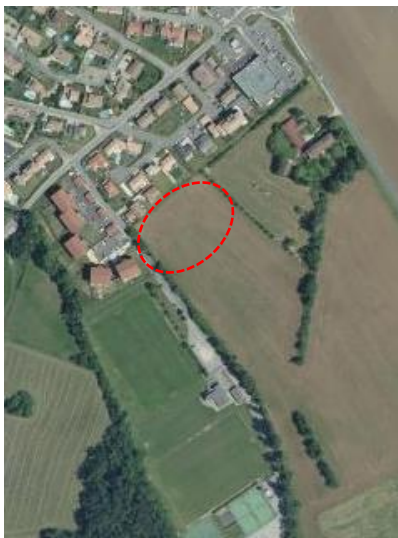
Franges paysagères

-  Frange paysagère de transition avec la zone agricole
-  Frange paysagère de transition entre le secteur commercial et le secteur artisanal
-  Frange paysagère de transition avec la RD 149
-  Gestion des eaux pluviales (localisation de principe)

-  Zone de ruissellement (représentation de principe)



OAP n°3 : Allée J. Combet



Localisation

Superficie :
0,6 ha

Zonage réglementaire du périmètre délimité par l'OAP :

Zone NL (voir le plan de zonage et le règlement écrit)

Objectif général :

Secteur destiné au confortement des activités sportives et de loisirs

Principes d'aménagement à respecter

Déplacements

- Les accès à la zone NL s'organisent autour de l'allée Joël Combet
- Le stationnement repose sur l'offre de stationnement existante, allée J. Combet
- La desserte de la zone sportive et de loisirs doit s'accompagner d'une liaison douce interne (piétons / cycles) et la séquence d' « entrée » de l'allée J. Combet doit être sécurisée
- Une liaison douce secondaire est créée pour relier l'opération d'habitat limitrophe à la zone NL

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

Création de 2 franges paysagères :

- une frange paysagère pour assurer la transition entre la partie nord-est et sud-est de la zone NL et la zone agricole. Elle est constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres
- une frange paysagère pour assurer la transition entre la zone NL et l'opération d'habitat limitrophe. Elle est constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres

Programmation

- Une structure d'accueil

Trame verte et bleue

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée et les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des caractéristiques du site
- En cas de réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassins ou noues, ceux-ci seront paysagers

Caractéristiques urbaines

- L'aménagement de la zone NL se caractérise par l'implantation d'équipements bâti (structure d'accueil) en partie nord, dans le prolongement de la zone Ub.

OAP n°3 : Allée J. Combet

Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Liaison douce à créer
-  Stationnement public existant
-  Structure et espaces d'accueil (emplacement de principe)
-  Frange paysagère de transition avec la zone agricole
-  Frange paysagère entre la zone urbaine existante et la zone de loisirs (largeur minimum de 5 mètres)
-  Sens préférentiel d'écoulement des eaux pluviales
-  Gestion des eaux pluviales à maîtriser



OAP n°4 : Plaine de Pizançon



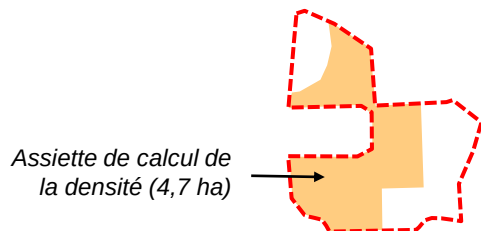
Localisation

Superficie :

Zone 1AUb : 5,2 ha
Zone 1AUyC : 2,2 ha

Objectif général :

- Un développement à dominante économique le long de la D532C (bretelle d'accès à l'A49)
- Une urbanisation mixte à dominante habitat sur les autres secteurs



Assiette de calcul de la densité (4,7 ha)

Principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement de la zone urbaine mixte (zone 1AUb)

Déplacements

- Desserte en transports en commun
La zone 1AUb est desservie par deux lignes de transports en commun (lignes 32 et 89 du réseau Citéa) s'appuyant sur 4 arrêts de bus
- Desserte motorisée :
La zone 1AUb fera l'objet d'un maillage interne s'appuyant sur :
 - ✓ la rue du Vercors en partie ouest. Un parking mutualisé sera aménagé pour répondre aux besoins de l'école et, pour partie, aux besoins du nouveau quartier,
 - ✓ la rue Marcel Battelier en partie nord,
 - ✓ la rue du 19 mars 1962 en partie sud.
- Desserte active
Les voies circulées internes à la zone 1AUb seront accompagnées de cheminements piétons afin d'assurer le lien avec la desserte de l'urbanisation existante au sud (lotissement Les Chênes Verts, village de santé,...) et au nord (cimetière, halle des sports, château de Pizançon,...)

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

- Création d'une frange paysagère en limite Est de la zone 1AUb pour assurer la transition entre le futur quartier et la zone d'activités classée en zone 1AUyC. Cette frange sera constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres.

Espaces d'agrément

- L'aménagement d'une forêt urbaine participera à la végétalisation du quartier. Des espaces complémentaires pourront être aménagés (aires de jeux, etc.).

Trame verte et bleue

- La trame verte sera composée d'une frange paysagère, à l'Est de la zone 1AUb, qui accompagnera l'aménagement d'une liaison douce.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée. Les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des spécificités du site.

Caractéristiques urbaines

- Programmation d'une offre d'habitat d'environ 195 logements dont environ 100 LLS. Environ 60 à 65% de l'offre globale de logements sera de type habitat collectif et intermédiaire.

Gestion économe du sol

- Objectif de densité → Densité minimum de **41,5 logements / hectare** à l'échelle de l'assiette de calcul (voir aussi le § 3. « Objectifs de densité » de la présente pièce n°3 du PLU)

OAP n°4 : Plaine de Pizançon



Localisation

Superficie :

Zone 1AUb : 5,2 ha
Zone 1AUyC : 2,2 ha

Objectif général :

- Un développement à dominante économique le long de la D532C (bretelle d'accès à l'A49)
- Une urbanisation mixte à dominante habitat sur les autres secteurs

Principes d'aménagement à respecter

Principes d'aménagement de la zone d'activités (zone 1AUyC)

Déplacements

- Les accès à la zone 1AUyC s'organisent autour d'une liaison sud-nord qui sera aménagée au niveau de l'échangeur, vers l'ancienne rue du 19 mars 1962 au Nord.
- En limite entre les zones 1AUb et 1AUyC, une liaison douce et la frange paysagère seront aménagées dans le cadre de l'aménagement de la frange Est de la zone 1AUb.

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

- Création de 2 franges paysagères :
 - une frange paysagère sera réalisée à l'Est pour traiter la transition entre la zone d'activités et la D532C (bretelle d'accès à la A49). Les caractéristiques paysagères s'inscriront en cohérence avec la zone N d'une part, et avec la mise en valeur des façades économiques d'autre part,
 - une frange paysagère au nord de la zone marquera une transition qualitative entre la zone d'activités et les zones Ud. Cette frange sera constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres, en cohérence avec l'aménagement de la liaison douce.

Espaces d'agrément

- Sans objet

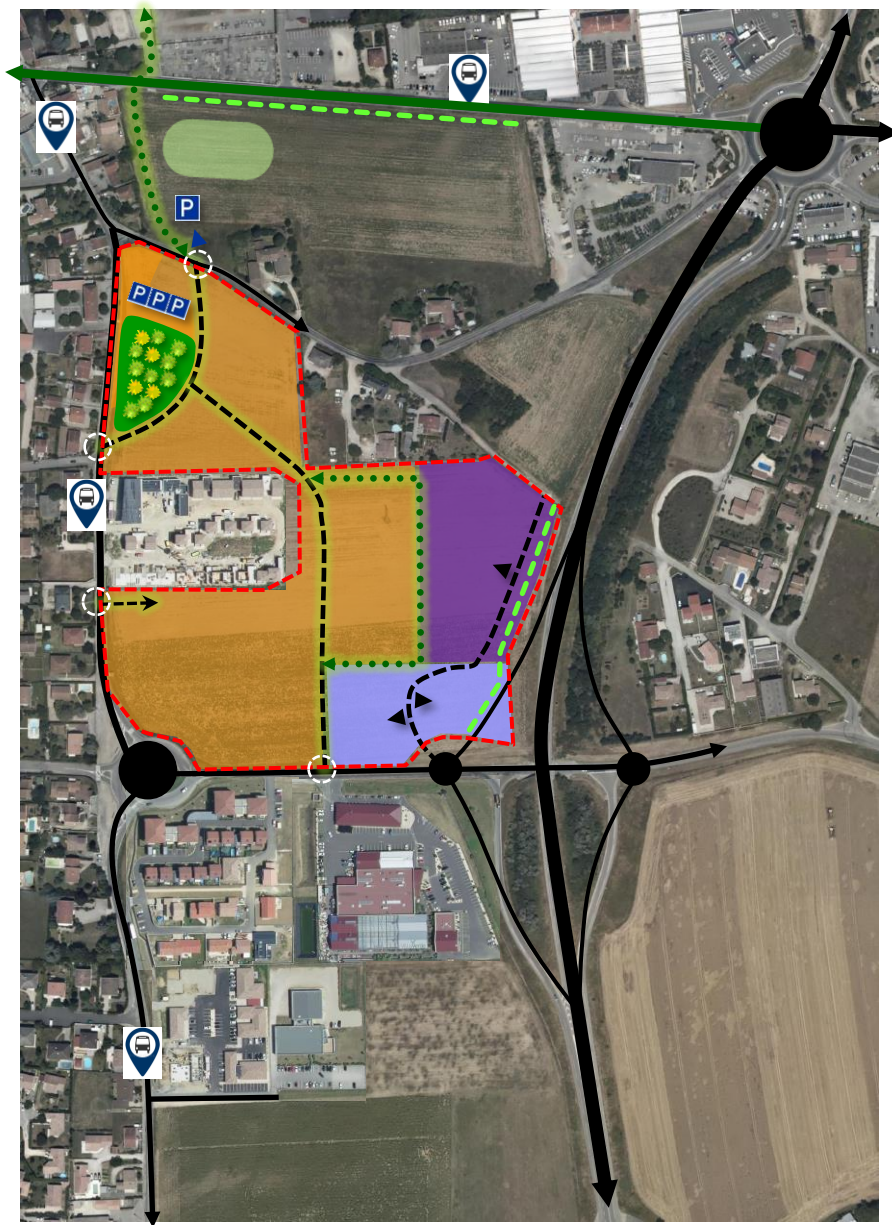
Trame verte et bleue

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée et les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des caractéristiques du site
- En cas de réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassins ou noues, ceux-ci seront paysagers

Caractéristiques urbaines

- L'aménagement de la zone devra permettre de proposer une façade urbaine (vitrine économique) homogène et qualitative dans la perception qu'elle offre depuis la D532C (bretelle d'accès à l'A49) et depuis la rue du 19 mars 1962.

OAP n°4 : Plaine de Pizançon



Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Ilots à dominante habitat (zone 1AUb)
-  Dominante commerciale
-  Hébergement hôtelier / restauration
-  Grands axes
-  Aménagement de la D2532N en boulevard urbain
-  Desserte structurante existante
-  Principe de desserte principale à créer
-  Associée à un cheminement doux à créer
-  Principe de connexion à une voie existante
-  Principe d'accès depuis les voies de desserte
-  Arrêts de bus existants
-  Stationnement public à réaliser
-  Stationnement mutualisé
-  Forêt urbaine
-  Terrain d'entraînement d'activités sportives
-  Liaison douce à créer avec trame verte paysagère
-  Traitement paysager qualitatif le long des grands axes

OAP n°5 : Pizançon Sud



Localisation

Superficie :
1,3 ha

Zonage réglementaire du périmètre délimité par l'OAP :
Zone 1AUy

Objectif général :

- Un développement à dominante économique le long de la D532C (bretelle d'accès à l'A49), en continuité avec les activités existantes

Principes d'aménagement à respecter

Déplacements

- Les accès s'organisent autour d'une liaison existante (actuelle desserte du village de santé et d'une salle de sport Platinum), prolongée pour desservir la zone 1AUy.
- La desserte motorisée s'accompagnera d'une liaison douce (aménagement de cheminements doux)

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

Création de 2 franges paysagères :

- une frange paysagère au sud pour traiter la transition entre la zone d'activités et les espaces agricoles. Cette frange sera constituée sous la forme de plantations d'une largeur minimum de 5 mètres
- Une frange paysagère à l'est pour traiter la transition entre la zone d'activités et la voie à grande circulation (D532C, bretelle d'accès à la A49). Les caractéristiques paysagères s'inscriront en cohérence avec la mise en valeur des façades économiques

Espaces d'agrément

- Sans objet

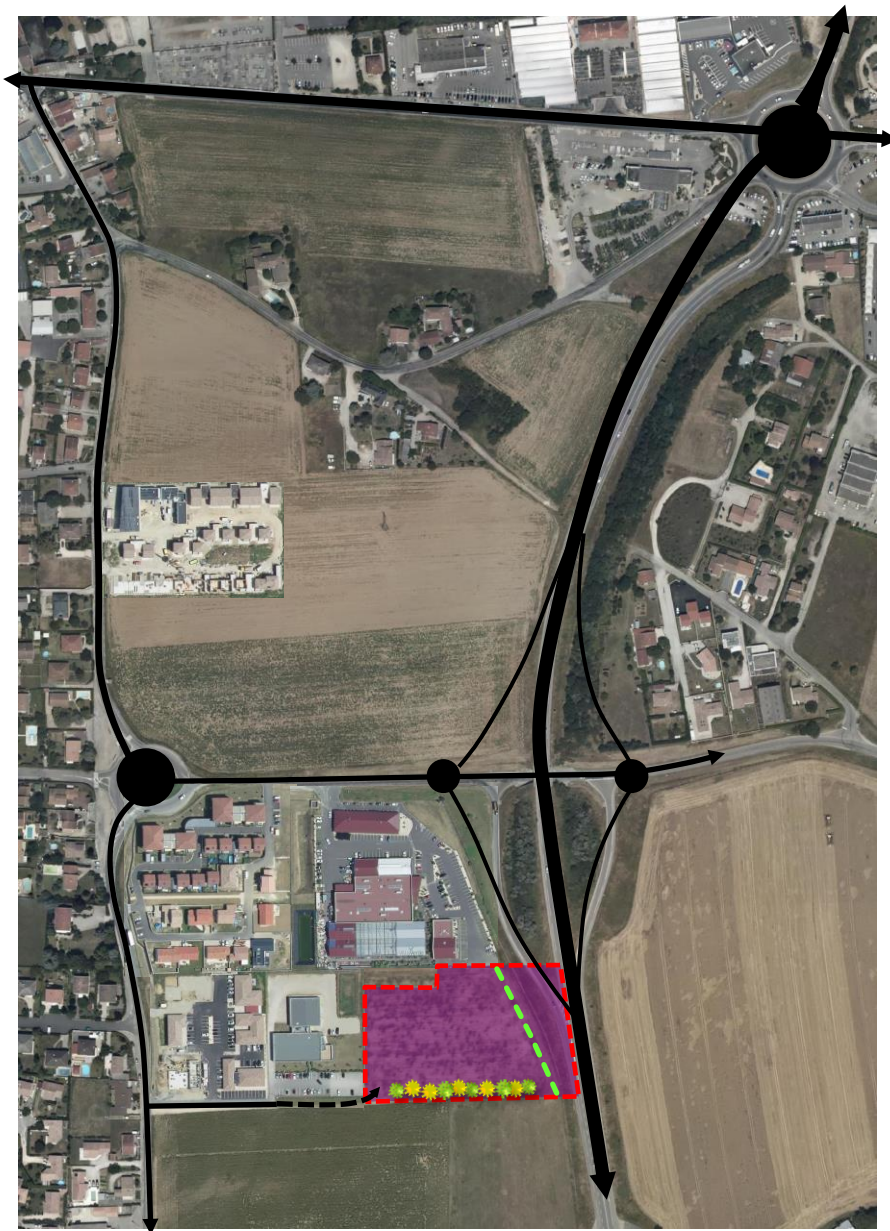
Trame verte et bleue

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée et les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des caractéristiques du site
- En cas de réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassins ou noues, ceux-ci seront paysagers

Caractéristiques urbaines

- L'aménagement de la zone devra permettre de proposer façade urbaine (vitrine économique) homogène et qualitative dans la perception qu'elle offre depuis la D532C (bretelle d'accès à la A49).

OAP n°5 : Pizançon Sud



Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Ilot à dominante activités (zone 1AUy)
-  Grands axes
-  Desserte structurante existante
-  Desserte projetée (principe)
-  Frange paysagère de transition avec la zone agricole (largeur minimum de 5 mètres)
-  Traitement paysager qualitatif le long de la D532C (bretelle d'accès à l'A49)

OAP n°6 : rue du Vercors



Localisation

Superficie :

0,7 ha

Zonage réglementaire du périmètre délimité par l'OAP :

Zone 1AUs

Objectif général :

Compléter l'offre locale en matière de santé par l'extension du Village de santé

Principes d'aménagement à respecter

Déplacements

- Le secteur est desservi par la rue du Vercors, elle-même connectée aux voies structurantes. Ainsi, l'extension du village de santé (village de santé 2) sera desservie depuis l'allée Hippocrate qui dessert déjà le village de santé 1
- Le secteur est directement desservi par la ligne de bus urbain de l'agglomération de Romans (ligne 32)
- Une voie douce a été amorcée le long de la rue du Vercors, au droit du quartier d'habitat et du village de santé 1

Paysage, patrimoine et mise en valeur des continuités écologiques

- Création d'une frange paysagère de 5 mètres de large au minimum pour assurer la transition entre l'extension du village de santé et la zone agricole

Trame verte et bleue

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée et les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales seront définies en tenant compte des caractéristiques du site

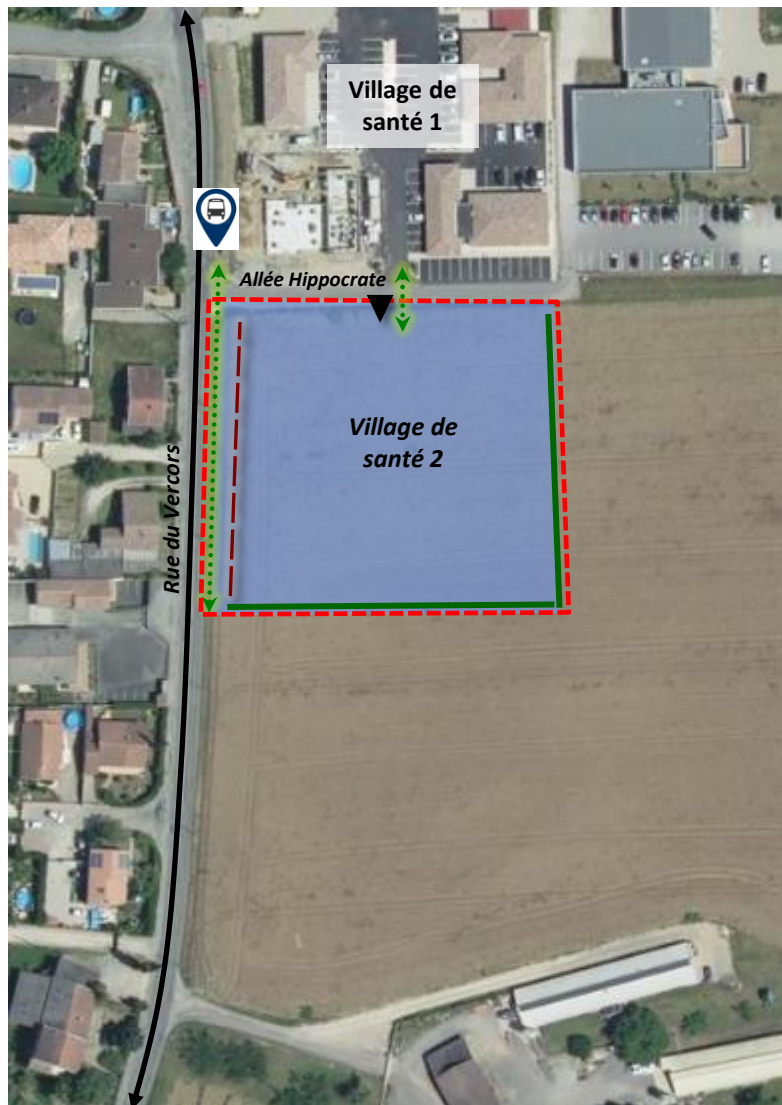
Caractéristiques urbaines

- L'extension du village de santé (village de santé 2) sera de taille et de conception similaires à celles du village déjà réalisé (village de santé 1) et organisées en 6 bâtiments autour d'une placette centrale

Gestion économe du sol

- Le village de santé 2 présentera une compacité similaire à celle proposée dans le village de santé 1

OAP n°6 : rue du Vercors



Principes d'aménagement à respecter

-  Limite de l'OAP
-  Secteur d'implantation du village de santé 2
-  Desserte structurante existante
-  Principe d'accès
-  Arrêt de bus existant
-  Liaison douce à créer
-  Recul homogène des constructions
-  Frange paysagère de 5 mètres de large au minimum, à créer



2. OAP thématique *Densité*

Objectifs de densité sur les secteurs d'OAP



Objectif

Définir une densité dans les zones de développement urbain à dominante habitat permet d'assurer la cohérence avec l'objectif global du nombre de logements attendu à l'échelle communale.

Calcul de la densité

Le densité se définit par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette d'une zone de développement urbain. Elle s'exprime en **nombre de logements par hectare** (nb. lgts/ha).

Elle se calcule en **valeur brute**, c'est-à-dire qu'elle prend en compte la surface utilisée par la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans la zone de développement urbain.

Lorsque certains aménagements dépassent les besoins des habitants (ex : forêt urbaine et stationnements mutualisés dans l'OAP n°4), la densité est calculée à partir d'une **assiette** qui est précisée.

Objectifs de densité sur les OAP n°1 et 4

OAP n°1 : Le Goubet

= Densité minimum de **55 lgts/ha**

OAP n°4 : Plaine de Pizançon (secteur habitat)

= Densité minimum de **41,5 lgts/ha**

NB : les OAP 2, 3, 5 et 6 ne comprennent pas d'habitat et ne sont donc pas concernées par la définition d'un objectif de densité de logements

Objectifs de densité sur les dents creuses > 1800 m²



Objectif

Définir une densité dans les zones de développement urbain à dominante habitat permet d'assurer la cohérence avec l'objectif global du nombre de logements attendu à l'échelle communale.

Calcul de la densité

Le densité se définit par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette d'une zone de développement urbain. Elle s'exprime en **nombre de logements par hectare** (nb. lgts/ha).

Elle se calcule en **valeur brute**, c'est-à-dire qu'elle prend en compte la surface utilisée par la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans la zone de développement urbain.

Objectifs de densité

15 Densité minimum de **15 lgts/ha**