

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme

2b – Orientations d'aménagement

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
21 mai 2007	28 février 2011	3 septembre 2012

Modification simplifiée n°1 / 29 Novembre 2017



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PRODUCTION\PLU\09117_LIVRON_PLU\DOSSIER\Approbaton\DOSSIER\09117-Pg.doc

5.09.117

SOMMAIRE

PREAMBULE2

1. Secteur De LA FAUCHETIERE 3 :3

2. Secteur Des renoncees :8

3. Secteur DU PERRIER SUD : 10

4. Secteur DES PETITS ROBINS : 11

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 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 et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

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

1. ZONE AUai DE LA FAUCHETIERE 3 :

Description générale :

Le site est un espace agricole d'environ 22 ha occupé essentiellement par des vergers. C'est un espace fermé sur trois côtés par des infrastructures infranchissables : la voie ferrée à l'est et au sud, l'autoroute à l'ouest. Situation qui limite fortement les possibilités d'accès à la zone, tant pour les véhicules que pour les piétons et les cycles ;

Il présente deux façades visuelles importantes : la RD 86 au nord et l'Autoroute A7 à l'ouest (qui sera bientôt doublée par la déviation de la RN7).

La limite nord du site est constituée par la départementale 86 et la zone la zone d'activités existante (Fauchetière 1 et 2).

Cette départementale constitue la seule possibilité d'accès à la zone actuellement.

Du point de vu de l'occupation des sols, le site est actuellement voué à l'exploitation agricole et de nombreux vergers sont présents en partie est du terrain. La présence du végétal dans le paysage est fortement complétée par plusieurs haies brise-vent de taille importante.

Les vents dominants orientés Nord-sud ou sud-nord sont fréquents et parfois soutenus. Ils expliquent la présence de ces haies pour protéger les cultures. Ils devront être pris en compte dans l'organisation de la zone et l'implantation du bâti.

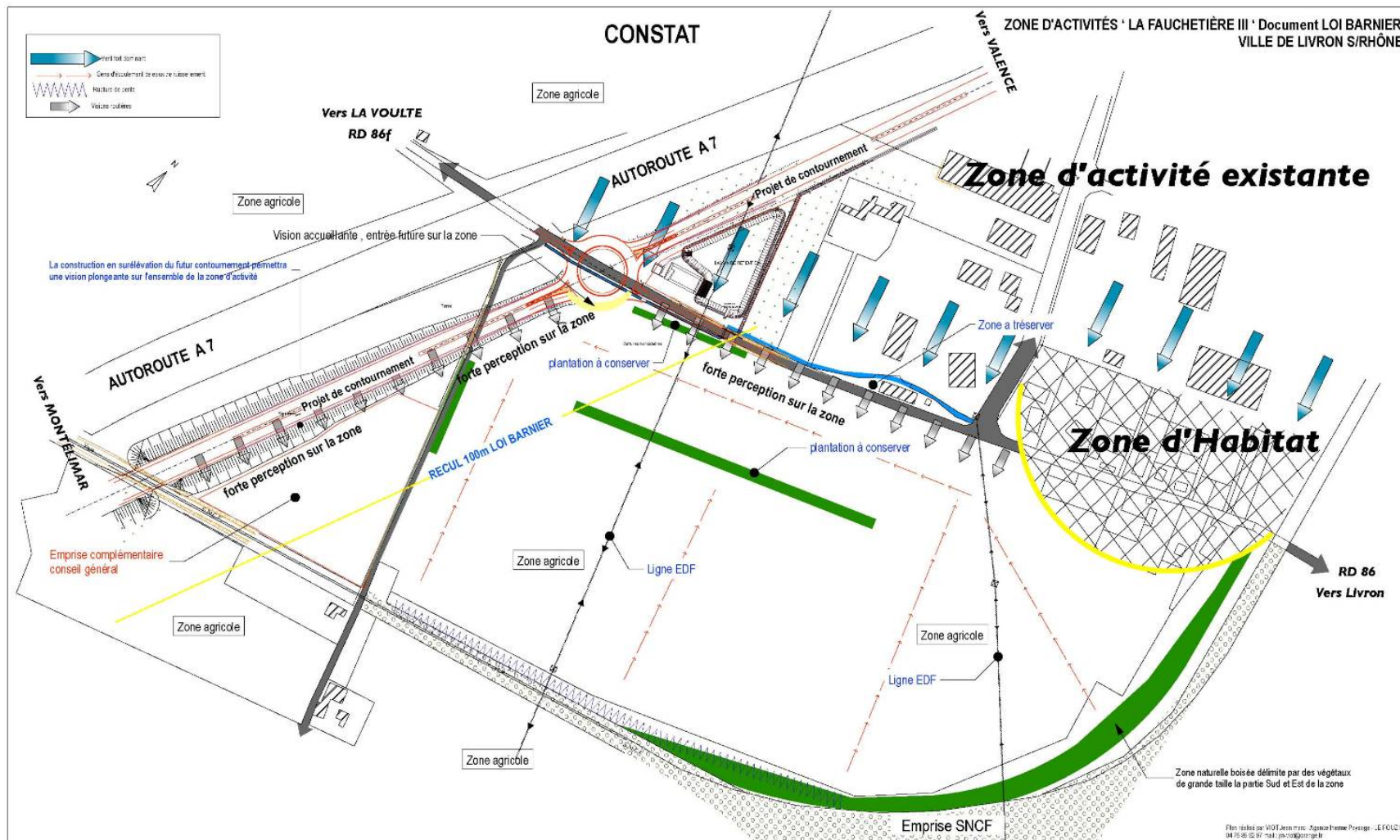
En limite nord-est des terrains, le long de la RD 86, on note la présence d'une petite zone d'habitat regroupant quelques constructions.

Enfin, le site est surplombé par deux lignes électriques qui pourront être des contraintes fortes pour l'implantation de bâtiments et de tout élément en élévation (arbres, lampadaires, etc...).



Le secteur est soumis au risque d'inondation en cas de rupture des digues de la Drôme, en crue centennale (aléa d'intensité faible).

Synthèse du constat



Enjeux :

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (révision simplifiée n°3 du POS), une étude paysagère « loi Barnier » spécifique à l'aménagement du secteur de la Fauchetière a été réalisée par un architecte-paysagiste afin de proposer un plan de composition qualitatif et répondant aux exigences de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'étude LOI BARNIER : Compte tenu de sa destination : zone d'activités, le site étudié devra être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche. Les visions sur le Haut Livron, le Mont Roti et sur la montagne ardéchoise en fond de paysage seront les plus souvent conservées.

Une voie ferrée sur les façades Est et Sud délimite physiquement le territoire à aménager. De même l'autoroute A7 ET bientôt le contournement délimite de la même manière la façade Ouest.

Le relief n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage agricole.

La végétation présente sous la forme de cultures annuelles et de carrés de fruitiers ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement. Par contre, la présence de brises vent (peupliers et cyprès) en périphérie du site sera affirmée et ces alignements le plus souvent conservés.

Les canaux sur les façades Nord et Ouest seront conservés, mis en valeur et utilisés pour l'évacuation des eaux de surface du site.

Orientations d'aménagement :

L'urbanisation future du site devra s'inspirer des éléments majeurs périphériques, en observant l'existant.

Plusieurs objectifs devront être atteints par le projet final. La zone a pour vocation de recevoir de l'activité artisanale, commerciale industrielle et services.

L'aspect extérieur de ou des constructions va être réglementé afin que les nouveaux bâtiments s'insèrent au mieux dans le milieu existant.

La hauteur est notamment un enjeu fort, afin de maintenir des cônes de vues existants depuis le site et de limiter l'impact de ou des bâtiments depuis l'autoroute A7 et depuis le futur contournement.

Les plantations seront à l'échelle des ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire.

La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions.

Un seul logement de gardien pour l'ensemble de la zone sera admis.

Préconisations retenues à l'issue des réflexions conduites dans le cadre de l'étude paysagère « Loi Barnier » :

1. **Organiser la desserte de la zone d'activités** et les circulations véhicules par une voie de bouclage connectée sur la RD 86 :
 - à l'ouest au droit du futur giratoire sur la déviation d'une part ;
 - et à l'est au droit du carrefour d'entrée dans l'actuelle zone d'activités de Fauchetière au nord ;
2. **Tenir compte de la présence des lignes électriques** en installant, au droit de ces ouvrages, des espaces verts cumulant plusieurs fonctions : stockage des eaux pluviales, circulations douces (piétonnières et cyclistes) et espaces verts de transition.
3. **Organiser le bâti en façade de la RD 86** en imposant un alignement et des sens de faitage ;
4. **Organiser le bâti en façade de la future RN 7**, en imposant un alignement et des sens de faitage
5. **Proposer une continuité urbaine entre la ZA existante au nord et la future ZA au sud**, afin de « tirer » vers le nord le traitement qualitatif des espaces publics proposés pour l'extension ;
6. **Proposer l'aménagement du profil en travers de la RD 86** au droit de la future ZA afin de qualifier fortement l'entrée de ville de Livron.
7. **Compartimenter la zone afin de grouper les activités par typologie** (tertiaire, artisanat, industrie) et obtenir ainsi une homogénéité des volumes bâtis par secteur ;
8. L'aménagement du secteur doit être envisagé en intégrant le risque d'inondation pour conduire à une mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables et assurer un fonctionnement parfaitement sécurisé de la zone.

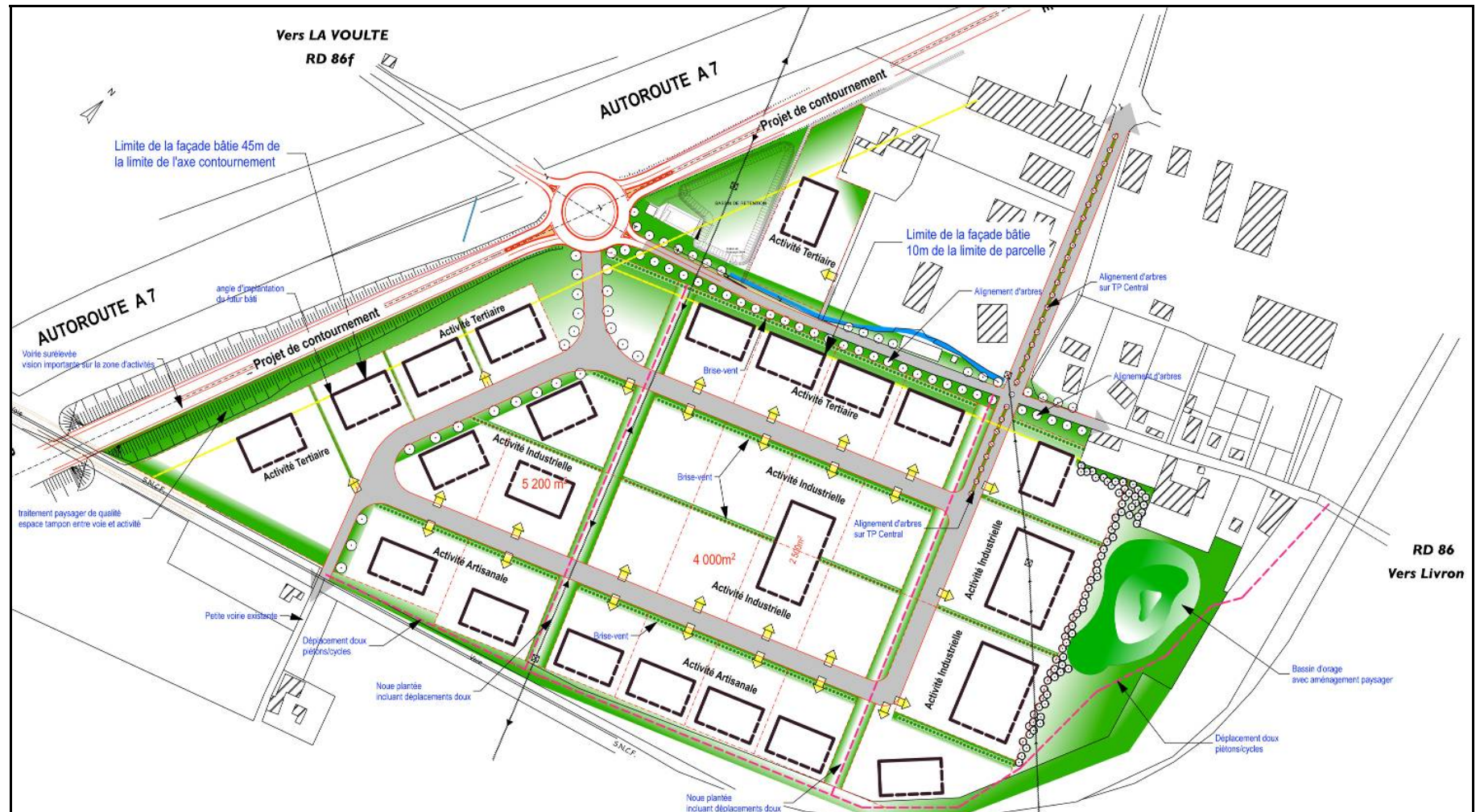
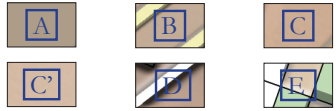


Schéma pour illustrer les principes d'aménagement à retenir : le nombre de bâtiments et le découpage parcellaire sont indiqués à titre d'exemple et n'ont qu'une valeur indicative. Le tracé de la voirie interne et le positionnement des bassins de rétention seront affinés par les études techniques du projet.

ZONE AUA1 DES RENONCÉES / OAP

Structuration du quartier

Les différents secteurs, pour lesquels les typologies de logements ont été définies (explicitées page suivante).

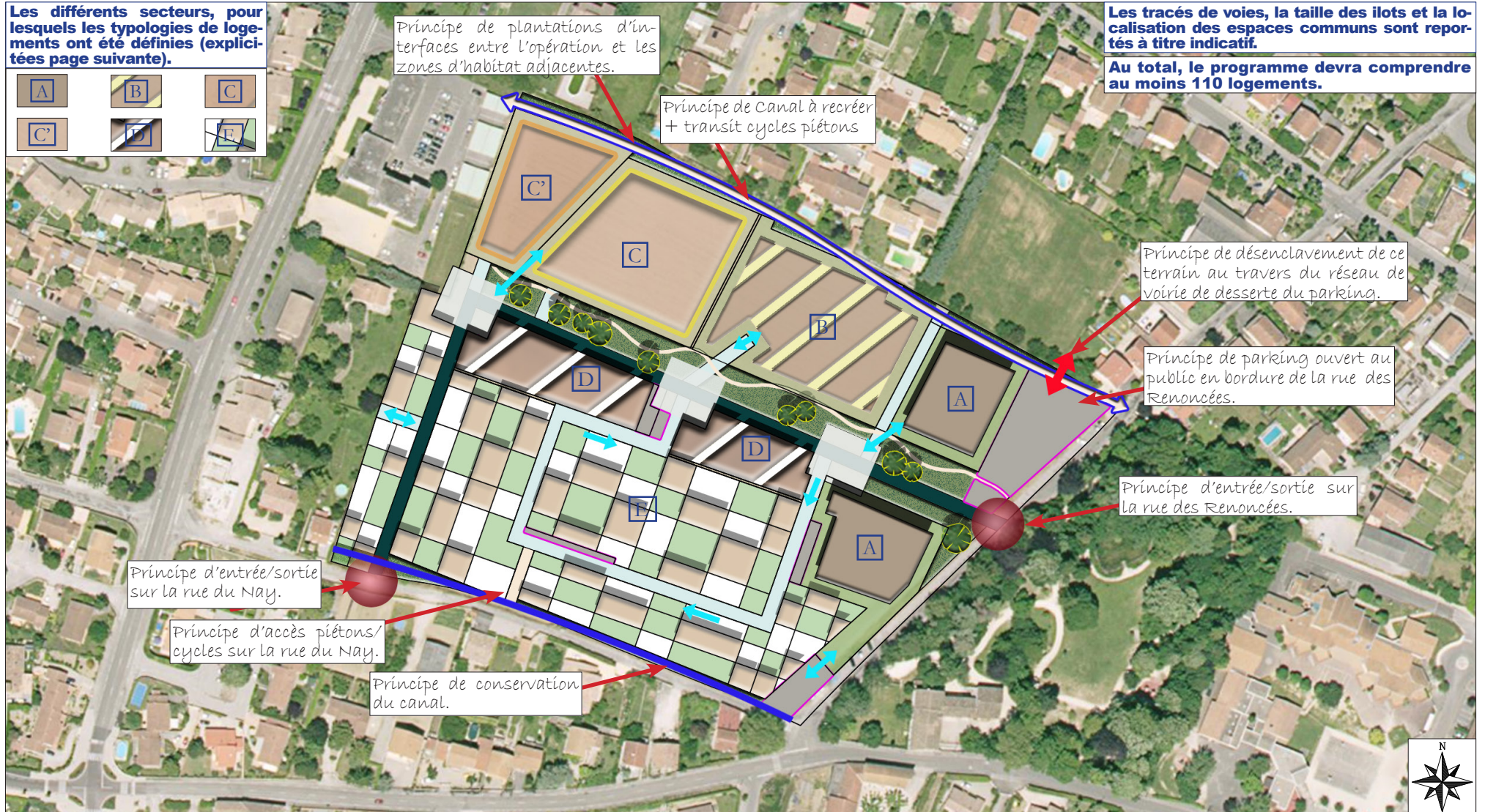


Principe de plantations d'interfaces entre l'opération et les zones d'habitat adjacentes.

Principe de Canal à recréer + transit cycles piétons

Les tracés de voies, la taille des ilots et la localisation des espaces communs sont reportés à titre indicatif.

Au total, le programme devra comprendre au moins 110 logements.



Principe de désenclavement de ce terrain au travers du réseau de voirie de desserte du parking.

Principe de parking ouvert au public en bordure de la rue des Renoncées.

Principe d'entrée/sortie sur la rue des Renoncées.

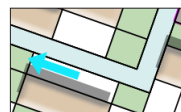
Principe d'entrée/sortie sur la rue du Nay.

Principe d'accès piétons/cycles sur la rue du Nay.

Principe de conservation du canal.



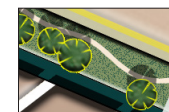
Principe de voie principale transversale connectée à la fois à la rue des Renoncées et à la rue du Nay.



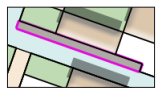
Les voies secondaires (tracés à titre indicatif) les flèches bleues indiquent : soit un double-sens de circulation, soit une circulation en sens unique.



Principe de connexions voie principale / voies secondaires assurées par des carrefours sécurisés.



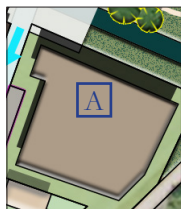
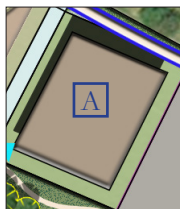
Principe de large mail piétons/cycles transversal planté et boisé.



Principe de poches de stationnements communs (nombre, localisation et emprises indicatives).

ZONE AUa1 DES RENONCÉES / OAP

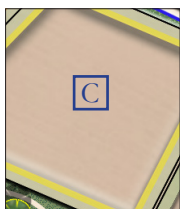
Typologies des logements



Les logements seront collectifs. Le programme comprendra au moins 25 logements, dont au moins 12 logements locatifs aidés par l'État.



Le programme comportera au moins 10 logements adaptés aux seniors.

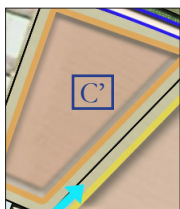


Le programme devra comporter notamment 1 programme d'au moins 10 logements locatifs pour personnes âgées accessible aux PMR avec une «veille bienveillante» ainsi qu'une plate forme de services et d'hébergement pour PHV (Personnes Handicapées Vieillissantes).

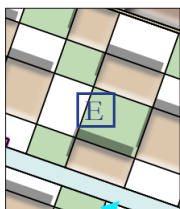
Les bâtiments en R+2 seront implantés coté sud (coté coulée verte centrale) et non coté Nord (le long du cheminement).



Les logements seront très majoritairement en habitat individuel groupé ou jumelé.



Programme de logements sans mention de densité.

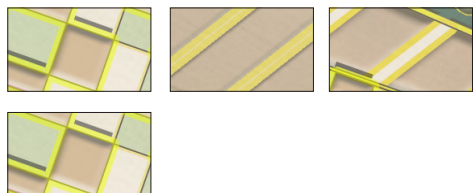
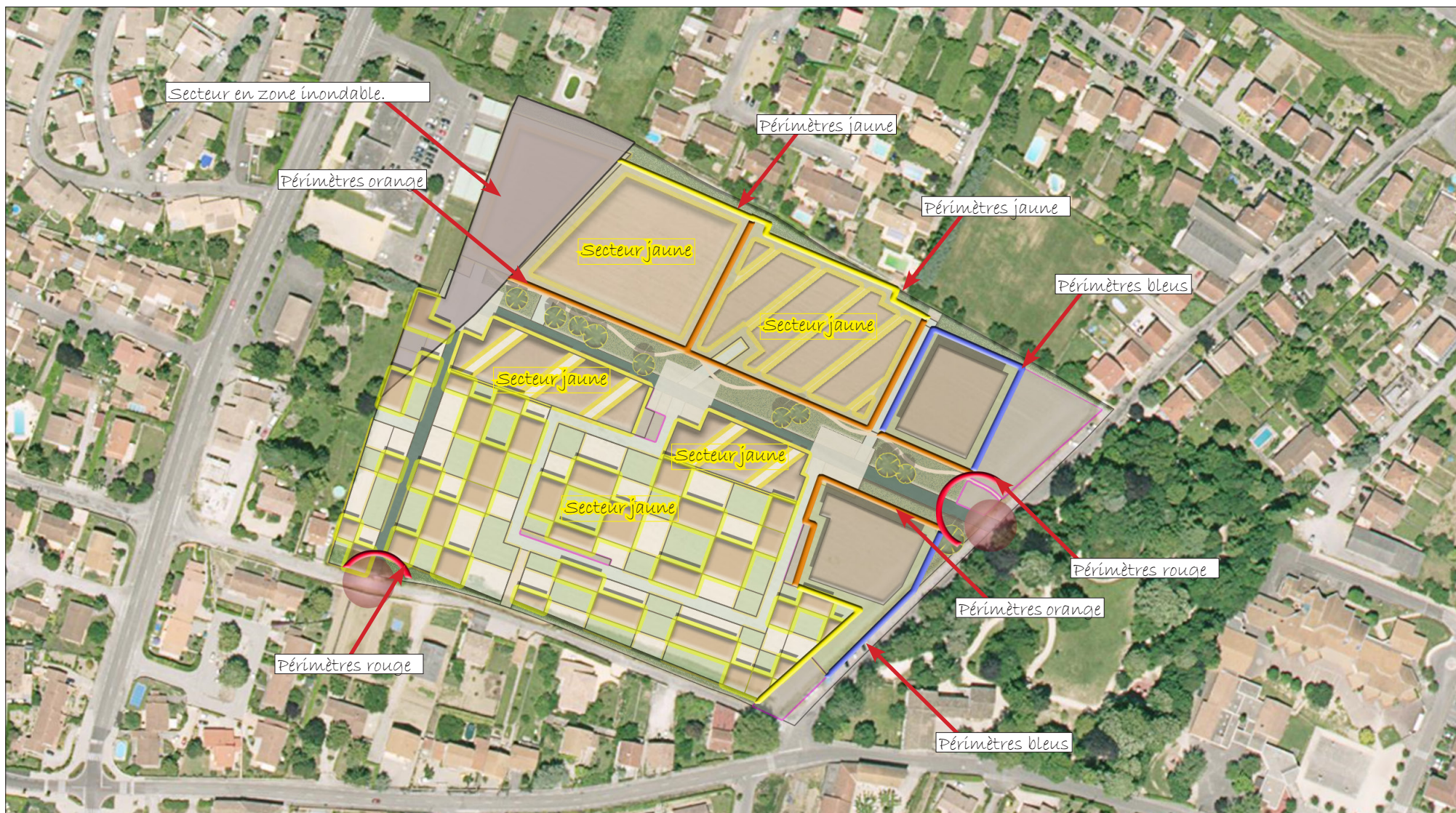


Secteur en lots libres. Les typologies d'habitat possibles sont : l'individuel, l'individuel groupé et l'individuel jumelé.

A l'échelle de toute la zone AUa1, le programme de logements devra comprendre 110 logements au moins, dont 30% au moins de logements locatifs aidés par l'État ou en accession sociale à la propriété. Toutefois, à l'échelle de toute la zone AUa1 20% maximum des logements seront en Prêt Social Location Accession (PSLA).

ZONE AUA1 DES RENONCÉES / OAP

Traitement des clôtures



Secteurs jaunes.

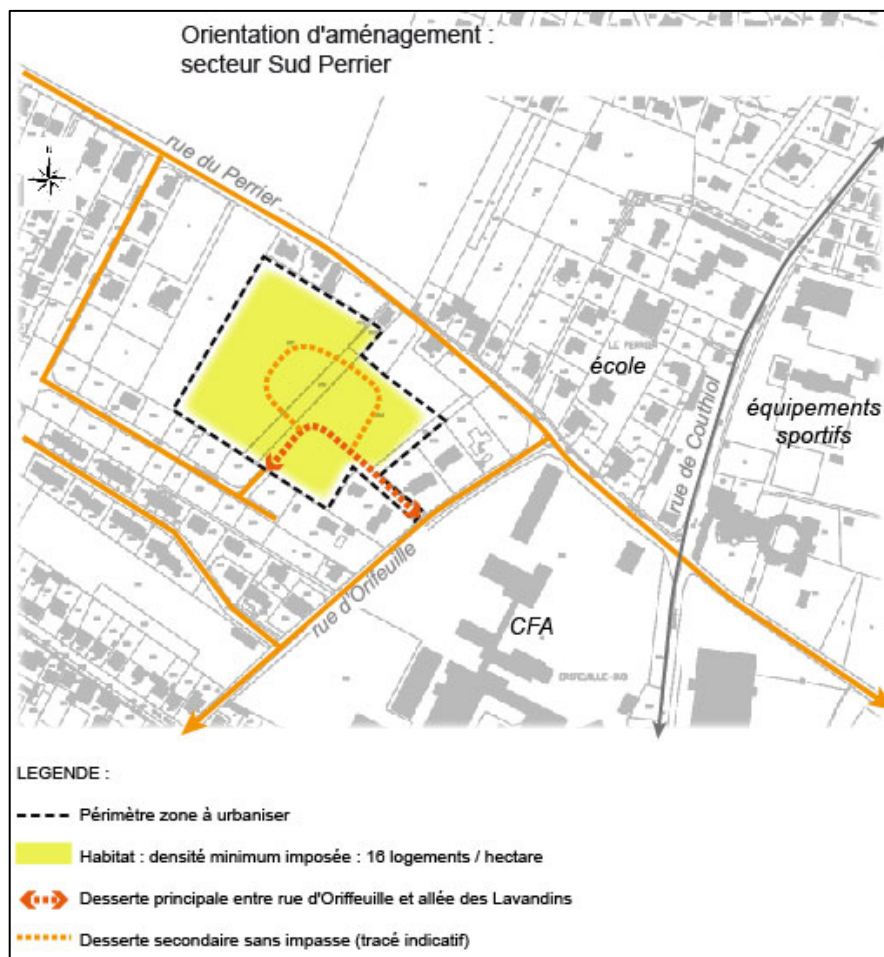
Le traitement des clôtures sera différent selon les secteurs et/ou des parties de leurs périmètres. Les couleurs indiquées renvoient à des typologies de clôtures définies au règlement écrit.

3. ZONE AUa DU PERRIER SUD :

Description générale :

Espace vierge d'environ 2 ha, au cœur d'un quartier entièrement urbanisé sous forme d'habitat pavillonnaire.

Partie restant à urbaniser d'une vaste zone NAa du POS, dont l'ouest est désormais aménagé et bâti.



Enjeux :

- optimiser l'utilisation du terrain.
- assurer une liaison entre la rue d'Orifeuille et l'allée du Lavandin.

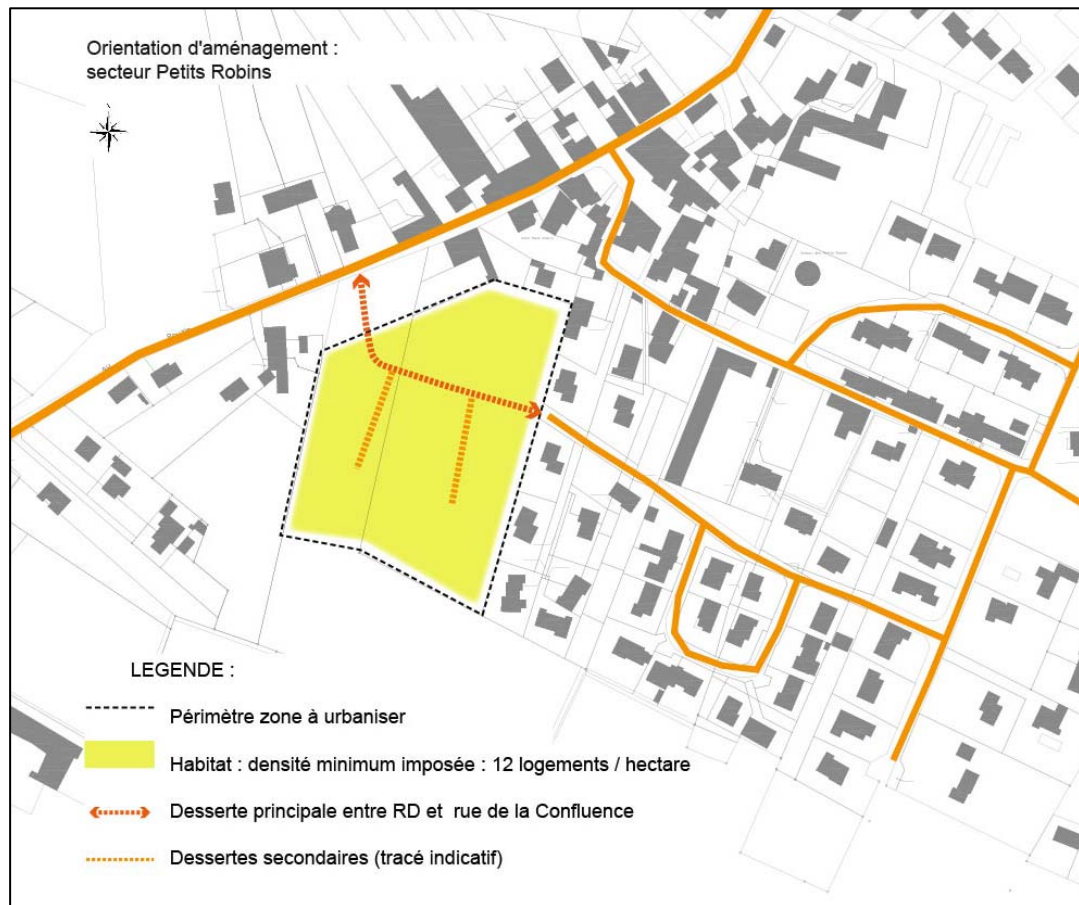
Orientations d'aménagement :

- création d'une voie entre la rue d'Orifeuille et l'allée du Lavandin, qui constituera une desserte du futur quartier ;
- des cheminements piétons-cycles vers ces 2 voies doivent également être prévus ;
- les zones de rétention des eaux pluviales doivent être paysagées et accessibles ;
- les constructions devront être implantées de manière structurée par rapport à un élément de composition : parallèle ou perpendiculaire à une voie ou une limite parcellaire ;
- les constructions doivent être prioritairement implantées au nord des parcelles de manière à dégager un jardin au sud ;
- une moyenne de 16 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone devra être respectée.

4. ZONE AUa DES PETITS ROBINS :

Description générale :

Espace vierge d'environ 1,7 ha, à l'entrée ouest des Petits-Robins. Le secteur est limité au sud par la zone agricole.



Enjeux :

- optimiser l'utilisation du terrain.
- assurer une liaison entre la RD 215 et la rue de la Confluence.

Orientations d'aménagement :

- création d'une voie prolongeant entre la RD 215 et la rue de la Confluence, qui constituera la desserte principale du futur quartier ;
- des cheminements piétons-cycles vers ces 2 voies doivent également être prévus ;
- les zones de rétention des eaux pluviales doivent être paysagées et accessibles ;
- les constructions devront être implantées de manière structurée par rapport à un élément de composition : parallèle ou perpendiculaire à une voie ou une limite parcellaire ;
- les constructions doivent être prioritairement implantées au nord des parcelles de manière à dégager un jardin au sud ;
- une moyenne de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone devra être respectée.