

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE PORTE DE DRÔMARDÈCHE
COMMUNE DE SAINT RAMBERT D'ALBON

DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AUI ET 1AU

Modification N°2 approuvée par le Conseil municipal en date du
10/06/2021



S'RAMBERT
D'ALBON
LA VILLE QUI BOUGE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

1. OAP ZONE 1AUI	p.1
2. OAP ZONE 1AU	p.17

Ces OAP se substituent aux chapitres correspondants (zones 1AUI et zone 1AU) des OAP du PLU approuvé le 21/12/2018

1 - OAP ZONE 1AUI

■ Contexte et localisation

La zone 1AUI est un espace d'extension urbaine. Situé dans la partie sud du territoire communal, le secteur correspond à la première phase de la ZAD AXE 7.

Ce secteur d'extension est proposé pour un classement en zone de future urbanisation indiquée avec un aménagement de la totalité de la zone dans le cadre d'une opération d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Cet aménagement pourra être réalisé par phases successives.

Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'OAP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de quelques constructions côté Sud.

Aux abords du secteur on trouve :

- la commune d'Anneyron au Sud ;
- une zone 2AUI au Sud-Ouest correspondant au second projet de ZAD ;
- la zone U1a à l'Ouest ;
- la zone U1b au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

1 - OAP ZONE 1AUI

Le principal enjeu est l'optimisation de la consommation de surface et de permettre l'accueil d'une urbanisation qualitative

- Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement optimisé des questions énergétiques.
- Permettre une transition avec les espaces agricoles situés à l'est de la zone avec pour objectif leur préservation à long terme.
- Permettre une mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter concrètement leur emprise.
- Renforcer des connexions tous modes à l'intérieur de la zone et avec les quartiers urbanisés existants ou futurs ;
- Mettre en place un aménagement paysager de qualité. Développer une logique d'intégration paysagère soignée de l'opération.

Aménagement de la zone d'activités 1AUI

- valoriser les franges de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un parc agro-naturel en limite du secteur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existant.
- aménager une desserte de la zone par la route des Fouillouses
- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès à la zone et qui s'articulera avec les aménagements mis en oeuvre ou projetés en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone.
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long des voiries structurantes.

1 - OAP ZONE 1AUI

- Typologie :

Zone 1AUI:

Activité économique. L'intégration paysagère des façades bâties devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, ces façades visibles depuis de nombreux points de vue devront être traitées de façon à fabriquer une «façade urbaine» de qualité. Une intégration urbaine optimale est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation. Son insertion visuelle doit être mise en valeur par une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et de leur environnement (traitement paysager des infrastructures, traitement des bâtiments...). Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la/les voiries structurantes et les voies de pénétrantes.

- Implantation :

- L'implantation doit être en retrait de l'axe de la voirie principale afin de permettre un traitement paysager de qualité et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé.
- Les bâtiments s'implanteront de façon à éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.
- L'implantation des espaces techniques (stockage etc...) se fera à l'arrière ou sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisées.
- L'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation etc) non intégrées en façade est proscrite.

- Aspect architecturale

Volumétrie du bâti

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

1 - OAP ZONE 1AUI

Toiture

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées. Les matériaux peu durables ou de mauvaise qualité sont interdits.

Matériaux

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité. Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération, les parements ou les détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois,...) sont proscrits.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Couleur

l'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur.

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

Recommandation en faveur du développement durable :

Les toitures végétalisées sont recommandées.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux.

1 - OAP ZONE 1AUI

La toiture végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique
- En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique
- En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.
- En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain
- En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.
- En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

Eléments techniques

. Cheminées, extraction d'air, ventilation

Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.

. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

. Enseigne et publicité

Tout panneau publicitaire, porte drapeau, calicot, sont interdits. Les sigles, enseignes et désignation des entreprises seront disposées soit :

- sur la façade, sans débordement au dessus de la toiture,
- sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.

Circulation interne :

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.

- Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

1 - OAP ZONE 1AUI

Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des cycles et piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.

- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée

- la superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. - Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.

- Les aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisées en revêtement perméables

- Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être prévues selon les normes en vigueur.

- Les stationnements seront végétalisés sauf impossibilité technique et/ou d'usage justifiée.

1 - OAP ZONE 1AUI

Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements favoriseront la récupération des eaux de pluie, limiteront l'imperméabilisation des sols, ainsi que les débits de rejets pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.
- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 70% de la parcelle d'implantation est demandée.
- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Si les études techniques lors de l'aménagement rendent nécessaire un ou des bassins de rétention, ceux-ci auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de stationnement végétalisés ou perméables (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de traitement paysagers des franges de zone (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement paysagers de bande longeant une voirie départementale (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement paysagers de clôtures (sources illustrations CAUE)



1 - OAP ZONE 1AUI



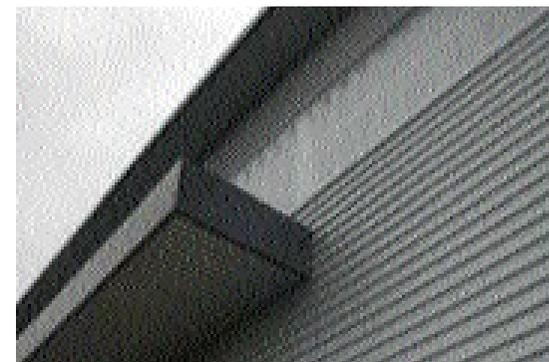
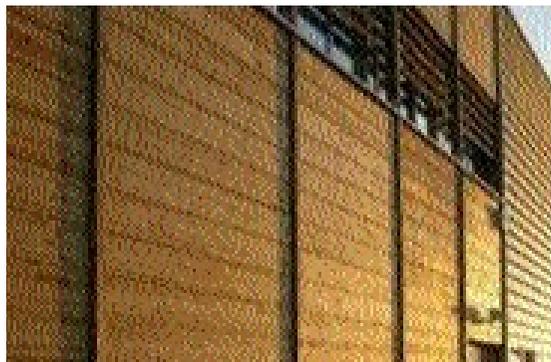
Exemples de traitement paysagers de dispositifs de gestion des eaux pluviales (*sources illustrations CAUE*)



1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de bardage bois



Exemples de bardage bac metallique



1 - OAP ZONE 1AUI



Exemples de façades sérigraphiées

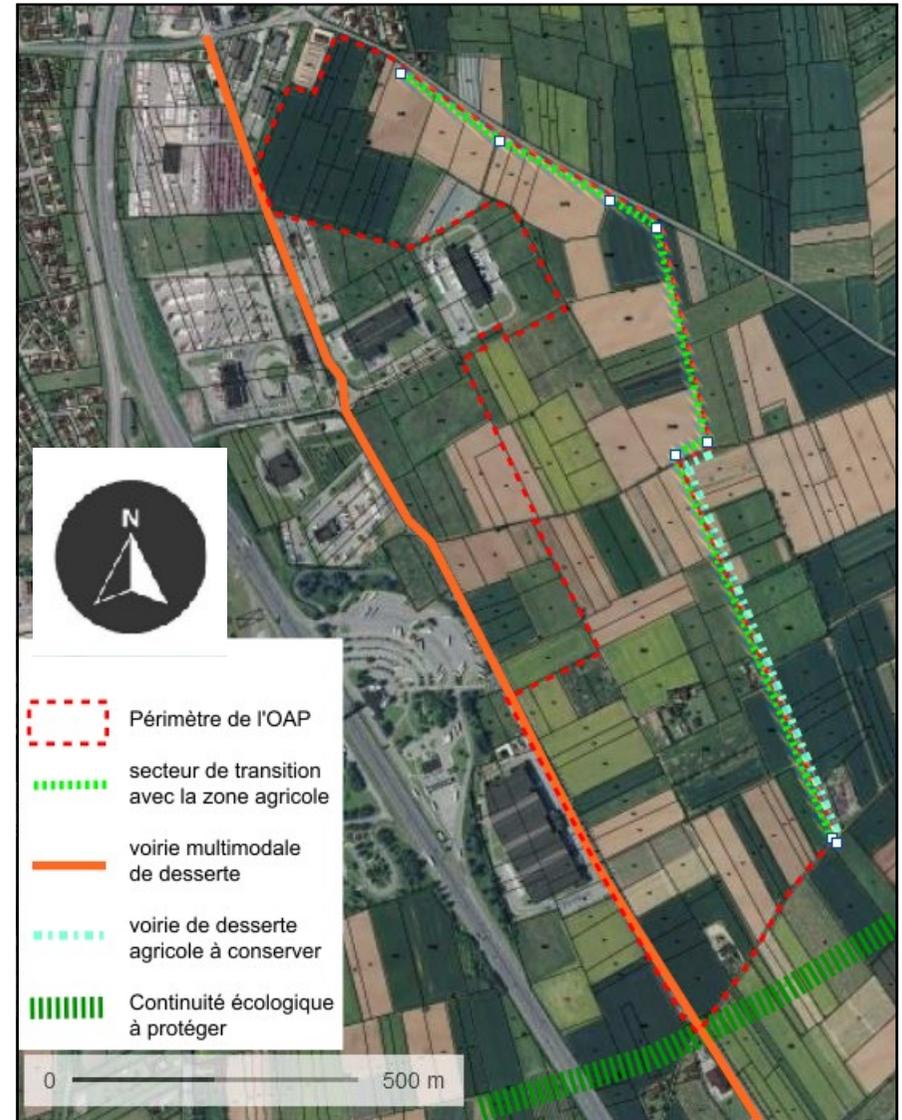


Exemples d'enseignes intégrées au volume du bâtiment



1 - OAP ZONE 1AUI

Schéma de principe, à adapter, notamment en fonction des disponibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur



2 - OAP ZONE 1AU

■ Enjeux

Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique en dernière dent creuse disponible dans le secteur.
- Tissu urbain résidentiel existant et clairement identifié sur le territoire communal.
- Foncier disponible à moyen terme.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.
- Orientation favorable à l'implantation d'un quartier écoresponsable

Les contraintes

- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Protection de l'habitat futur des nuisances liée à la ZA située au Sud (vue, bruit, circulation...).

2 - OAP ZONE 1AU

Zonage PLU / Surface	3.94 ha en 1AUa
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude
Agriculture	Zone agricole en friche hors un secteur au sud (7000m²).
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain en pente vers le sud. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée située entre un lotissement d'habitat individuel récent de type pavillonnaire au nord et une zone d'activité commerciale au sud. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche présentant une densité faible. Son orientation plein sud est favorable à l'utilisation d'énergie renouvelable.
Risques et nuisances	Le secteur n'est contraint par la présence d'aucun risque naturel identifié
Mobilité et mode doux	La zone est accessible notamment par <ul style="list-style-type: none">- Le chemin communal dit « chemin du Milan »- La voirie du lotissement situé au nord

2 - OAP ZONE 1AU

3. Présentation de l'OAP

Située dans l'extension Sud du bourg de Saint Rambert, l'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tulandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance enserrées au sein du tissu urbanisé. Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la possibilité d'accès existants. En effet, il existe un premier accès à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

Ce secteur d'une surface de l'ordre de 3.94 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain résidentiel et d'activité économique s'étant développé par phases successives d'opérations de lotissement d'habitat individuel.

Afin d'optimiser l'utilisation de surface en freinant cette forme d'habitat, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Sud du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle à préserver ou aménager. Le terrain présente une portion plate en pied de talus puis remonte en pente douce vers le Nord jusqu'aux habitations existantes.

Sur ce secteur à dominante urbaine de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit être atteinte avec des logements intermédiaires et du petit collectif tout en limitant les nuisances aux habitations existantes au Nord constituées exclusivement d'habitat individuel.



Le lotissement situé au nord de la zone



2 - OAP ZONE 1AU



La zone d'activité situé au sud de la zone

■ Les principes :

Cette OAP a pour objectif une urbanisation future dense et organisée, dans le cadre d'un schéma de circulations fonctionnel.

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone 1AUa est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Préserver la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Mise en place et renforcement d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons interquartiers.
- Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération.
- Conduire un projet visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les impacts sur l'environnement.

2 - OAP ZONE 1AU

■ Typologie de l'habitat densité et nombre de logements :

- 100 logements minimum en petit collectif et habitat groupé.

■ Constructions et performance énergétique :

- Les nouvelles constructions présenteront des données « écoresponsable » à l'opération avec :
 - le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
 - la conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
 - un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces verts permettant de créer des zones de plein air.

■ Circulation et espace commun :

- Desserte par le chemin communal existant dit "du Milan" aménagé.
- Voirie structurante sous forme d'un mail végétalisé, assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs nombreux pouvant grouper la fonction d'aires de jeu, de placettes pouvant intégrer des stationnements.

Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation périphérique existante et les espaces communs à créer. Les liaisons douces internes à l'opération devront ainsi permettre la liaison avec le réseau viaire existant. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements incluront des circulations douces et des espaces de stationnements. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles à l'intérieur des îlots. Les aires de stationnements seront paysagées et aménagées de façon à limiter la surface impreméabilisée.

2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de traitement paysager de gestion des eaux pluviales
(sources illustrations Objectif Ecoquartier 1.0)

2 - OAP ZONE 1AU



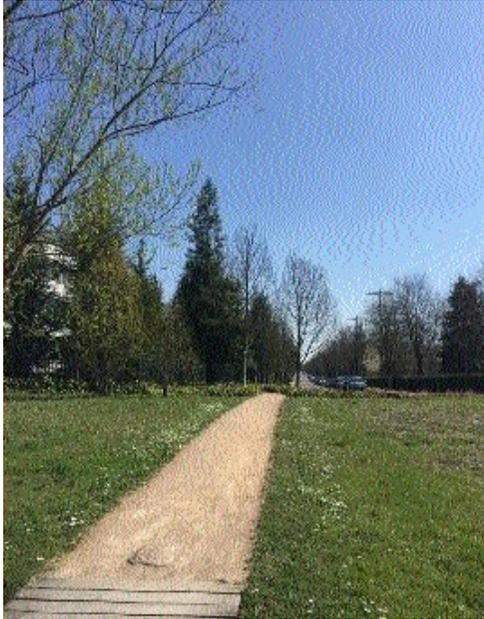
Exemples de traitement paysager de la voirie
(sources illustrations Objectif Ecoquartier 1.0)

2 - OAP ZONE 1AU

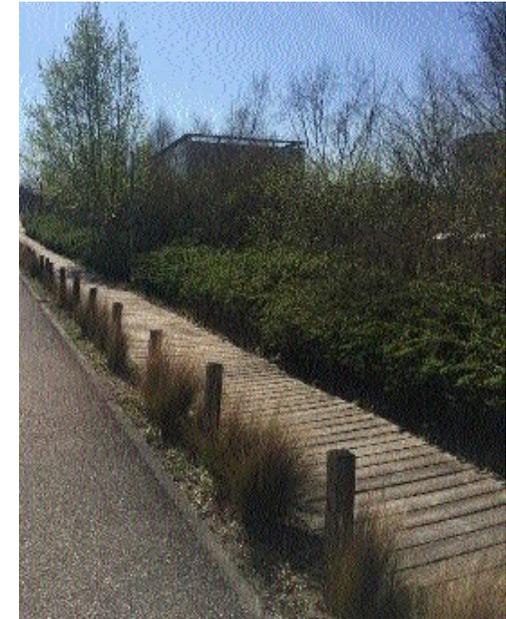


Exemples de traitement paysager d'espaces communs
(sources illustrations *Objectif Ecoquartier 1.0*)

2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (sources illustrations CAUE)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (sources illustrations CAUE)



2 - OAP ZONE 1AU



Exemples de stationnement végétalisés ou perméables
(sources illustrations CAUE)

2 - OAP ZONE 1AU

■ Traitement paysager :

- La transition entre les opérations futures et le secteurs bâtis existants sera progressive et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité).
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un quartier à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

■ Superficie et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone 1AUa : 39433 m² ; nombre de 90 logements minimum imposé.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

■ Equipement public préalable :

L'aménagement de la voirie communale d'accès est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

2 - OAP ZONE 1AU

