

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de
Saint-Rambert d'Albon



3

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription

Délibération du Conseil Municipal
14 mai 2007

Arrêt du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
01/06/2018
(Débat du PADD en Conseil municipal
30/03/2018)

Approbation du 2^{ème} projet :

Délibération du Conseil Municipal
21/12/2018

Version destinée à être approuvée

**Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du
21 décembre 2018**

Le présent PLU comporte 7 OAP qui seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

• Secteur Gare 1	page 2
• Secteur Gare 2	page 6
• Secteur Village Sud	page 8
• Secteur Fixemagne - Entrée de ville Est	page 9
• Secteur Coinaud	page 13
• Secteur Tulandière	page 16
• Secteur AXE 7 - ZAD 1	page 19

1. OAP Secteur Gare 1

Définition du secteur de l'OAP

C'est dans le quartier du Clairval que des terrains ont été identifiés à proximité immédiate de la gare (moins de 500 mètres) pour accueillir une part importante de la construction de logements sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plus précisément un secteur limité par la rue des Claires au Sud, la rue du Terraly à l'Est, la RN7 (avenue de Lyon) puis la Gare à l'Est, le ruisseau des Collières au Nord-Ouest et le quartier du Val d'Or au Nord-Est.

2

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

La zone est occupée d'Ouest en Est par :

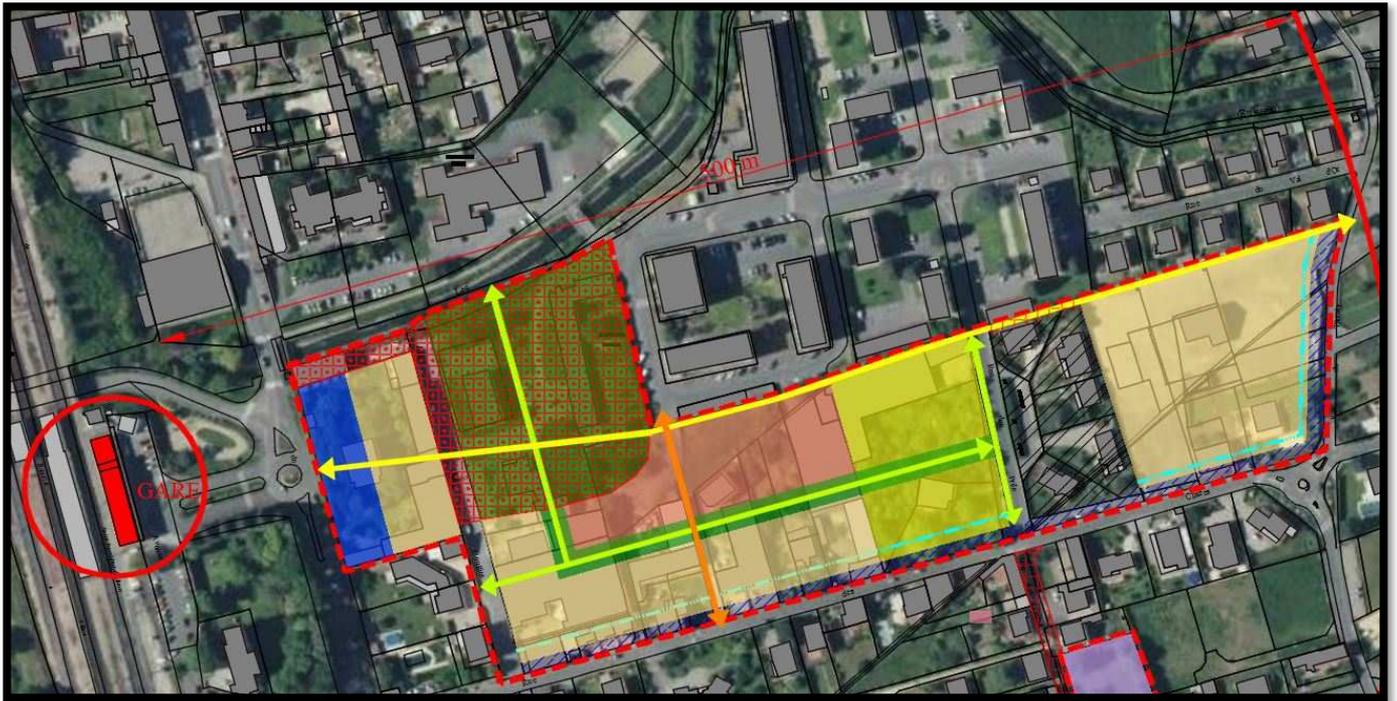
- une maison de caractère avec un parc arboré présentant un certain intérêt patrimonial mais à l'abandon et en très mauvais état à l'Ouest ;
- des bâtiments anciens le long de l'allée des bougies ;
- l'allée des bougies ;
- des terrains propriété communale accueillant les services techniques destinés à être déplacés et l'ancienne crèche ;
- une friche industrielle ;
- une maison sur un parc arboré ;
- la rue des Prés ;
- un lotissement d'habitation relativement récent ;
- une propriété inoccupée depuis le déplacement d'une activité de commerce de bois à Salaise/Sanne.

En limite de l'OAP, le long des rues des Claires, du Terraly et de l'allée des Bougies, la typologie du bâti existant correspond à des maisons de ville ou des pavillons, de plain-pied et en R+1.

En limite Nord, le quartier du Val d'Or est occupé par des bâtiments collectifs variant du R+3 au R+4.

Au Nord-Est enfin, un lotissement d'habitat pavillonnaire présentant des constructions en R+1 existe en limite de l'OAP. Il est à noter que ces constructions ne présentent aucune ouverture au Sud du côté de l'OAP projetée.

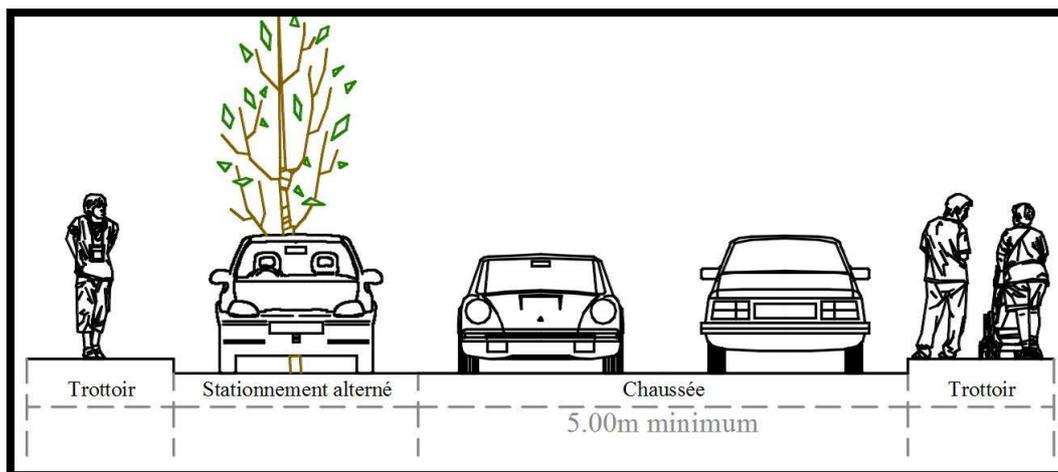
Présentation de l'OAP



OAP secteurs Gare 1 et 2 : opérations d'aménagement d'ensemble		Echelle : 1/2000
<p>OAP Gare 1 : Logements collectifs et intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 130 logements sur 2.1 hectares Densité moyenne : 60 logements/hectare</p>		<p>OAP Gare 2 : Logements intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 50 logements sur 1.4 hectares Densité moyenne : 35 logements/hectare</p>
<p>Légende :</p>		
<p>--- Périmètre de l'OAP</p> <p> Zone rouge du PPRI Terrains non constructibles</p> <p> Habitat collectif (90 logements / hectare minimum) R+3 minimum / R+4 maximum</p> <p> Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (45 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum</p> <p> Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+1 uniquement</p> <p> Equipements collectifs (possibilité de logements en étage) R+1 minimum / R+2 maximum</p> <p> Espace public face à la gare</p>	<p> Bâti résidentiel existant</p> <p> Emplacement réservé pour élargissement de l'impasse des Claires entre la rue des Claires et l'OAP Gare 2 / réalisation d'un cheminement doux</p> <p> Zone d'extension éventuelle à long terme sur les fonds de parcelles voisines au Sud et à l'Est</p> <p> Emprise des rues des Claires et du Terraly à réaménager selon le profil de principe annexé</p> <p> Front bâti en retrait de l'alignement à respecter pour l'implantation des façades sur les rues des Claires et du Terraly</p> <p> Principe de connections viaires avec trottoir à aménager</p> <p> Principe de connection viaire en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud et à l'Est</p> <p> Principe de cheminements piétons à créer ou à conserver</p> <p> Principe de cheminements doux piétons/cycles séparés à aménager</p> <p> Coeur d'ilôt paysager</p> <p> Périmètre de 500m autour de la gare</p>	

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il est prévu d'élargir la rue des Claires ainsi que la rue du Terraly conformément au gabarit ci-dessous qui prévoit une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement, idéalement alterné de part et d'autre de la voie permettant de faire ralentir la circulation et agrémentée d'arbres, ainsi qu'un ou deux trottoirs.



Gabarit de principe

Une connexion viaire Nord-Sud sera créée au centre du secteur afin de constituer une 2^{ème} liaison au quartier du Val d'Or depuis la rue des Claires.

Un cheminement doux à usages séparés piétons / cycles sera aménagé en limite Nord de l'OAP partant de la rue du Terraly et débouchant sur le rond-point faisant face à la gare. A moyen ou long terme, il pourrait-être intéressant de prolonger ce cheminement de manière à accéder en sécurité au passage sous l'autoroute existant au bout de la rue des Parlants afin d'accéder à la plaine agricole à l'Est. Ce prolongement pourrait, sous couvert d'une étude ultérieure, emprunter la berge du ruisseau des Collières à proximité au Nord. A noter que ce cheminement devra s'implanter sur la frange Nord de deux lots du lotissement existant, d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Il est à noter qu'un lotissement d'habitat pavillonnaire coupe le secteur d'OAP selon un axe Nord-Sud côté Est. Il sera conservé et servira de repère pour la suite de l'exposé.

Aménagements projetés sur la zone située à l'Ouest du lotissement existant

Le Nord-Ouest de l'OAP est situé en zone rouge di PPRI et n'est donc pas constructible. Il devra faire l'objet d'un traitement paysagé et pourra accueillir des stationnements à condition de ne pas être imperméabilisés.

Un habitat mixte intermédiaire/collectif occupera le secteur partant de l'allée des bougies et s'étalant sur plus de 100 mètres en direction de l'Est. Il se prolongera également à proximité immédiate de l'allée des Bougies à l'Ouest. Afin de gérer au mieux l'insertion du projet dans la typologie bâtie avoisinante, le premier front bâti le long de la rue des Claires et de l'allée des Bougies sera occupé par des bâtiments intermédiaires et/ou petits collectifs en R+2 maximum. Afin de conserver une densité suffisante sur ce secteur stratégique, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+1.

Le second front bâti en retrait du côté du quartier du Val d'Or sera lui destiné à accueillir des bâtiments collectifs pouvant aller jusqu'à R+4. Toujours afin de conserver une densité suffisante, lesdits bâtiments devront être au minimum de type R+3.

La transition entre ces deux secteurs présentant des règles de hauteur différentes se fera par un cœur d'îlot paysager avec cheminement piéton.

Afin de former un front bâti, tous les bâtiments donnant sur la rue des Claires devront être édifiés avec un retrait identique (non fixé) par rapport à l'alignement.

2. OAP secteur Gare 2

Définition du secteur de l'OAP

Dans un périmètre de 500 mètre de la gare, un tènement a été retenu pour accueillir la construction de logements. Il s'agit d'un terrain nu à proximité Sud de l'OAP secteur Gare 1. Il constitue une dent creuse au sein de la zone UB du PLU, zone de centralité élargie. Il est accessible depuis la rue Neuve au Sud ainsi que depuis l'impasse des Claires au Nord.

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

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception d'une construction côté rue Neuve à proximité de l'accès projeté.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Nord-Ouest, au Sud et au Sud-Est ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 au Nord-Est et au Sud-Ouest ;
- le parc d'une propriété au Nord.

Présentation de l'OAP



OAP secteurs Gare 1 et 2 : opérations d'aménagement d'ensemble		Echelle : 1/2000
OAP Gare 1 : Logements collectifs et intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 130 logements sur 2.1 hectares Densité moyenne : 60 logements/hectare		OAP Gare 2 : Logements intermédiaires Capacité globale de l'opération : environ 50 logements sur 1.4 hectares Densité moyenne : 35 logements/hectare
Légende :		
--- Périmètre de l'OAP	▨ Bâti résidentiel existant	
▣ Zone rouge du PPRI Terrains non constructibles	⊠ Emplacement réservé pour élargissement de l'impasse des Claires entre la rue des Claires et l'OAP Gare 2 / réalisation d'un cheminement doux	
▤ Habitat collectif (90 logements / hectare minimum) R+3 minimum / R+4 maximum	▨ Zone d'extension éventuelle à long terme sur les fonds de parcelles voisines au Sud et à l'Est	
▥ Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (45 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum	▨ Emprise des rues des Claires et du Terraly à réaménager selon le profil de principe annexé	
▦ Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+1 uniquement	— Front bâti en retrait de l'alignement à respecter pour l'implantation des façades sur les rues des Claires et du Terraly	
▧ Equipements collectifs (possibilité de logements en étage) R+1 minimum / R+2 maximum	↔ Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager	
▨ Espace public face à la gare	↔ Principe de connexion viaire en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud et à l'Est	
	↔ Principe de cheminements piétons à créer ou à conserver	
	↔ Principe de cheminements doux piétons/cycles séparés à aménager	
	▨ Coeur d'îlot paysager	
	○ Périmètre de 500m autour de la gare	

Connexions viaires et cheminements doux

L'accès s'effectuera depuis la rue Neuve au Sud et une voirie remontera jusqu'à l'impasse des Claires pour créer un maillage Nord-Sud sur ce secteur. A noter que pour faire face aux flux générés par l'opération, l'impasse devra être élargie d'où la création d'un emplacement réservé au profit de la commune. Si la perte de terrains ne permet plus aux propriétaires impactés de stationner leurs véhicules des stationnements pourront être mis à leur disposition sur le périmètre de l'OAP à proximité immédiate au Sud.

Un cheminement piéton devra être aménagé le long de la voie entre la rue Neuve au Sud et l'impasse des claires au Nord. Son prolongement sera aménagé par la commune à moyen terme (emplacement réservé prévu à cet effet) afin de constituer une jonction avec le cheminement piéton existant le long de la rue des Prés dans le cadre de l'OAP secteur Gare 1. Cela permettra un accès beaucoup plus direct depuis le quartier du Val d'Or vers les équipements existants à proximité Sud de la rue Neuve (salle polyvalente, équipements sportifs, centre commercial, centres scolaires).

Aménagements projetés

Sur ce secteur moins dense que le précédent, des logements collectifs ne sauraient s'intégrer convenablement à la trame bâtie existante. Afin de satisfaire aux exigences de densité induites par la proximité de la gare, c'est donc des logements de type intermédiaires qui sont projetés.

Afin de s'accorder avec l'existant, les bâtiments seront en R+1 uniquement.

Le projet devra intégrer au minimum 20% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 1500 m² d'un seul tenant.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 50 logements.



Plan masse donné à titre indicatif

3. OAP Village Sud

Définition du secteur de l'OAP

Au Sud-Est du centre-ville, à environ 1 km de la gare, des terrains enserrés entre la rue Jules Vedrines au Nord et Lucien Chautant au Sud forment une dent creuse d'importance en limite de zones UB et UC.

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

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction à l'exception de hangars.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de parcelles en « lanière » au Sud-Ouest ;
- des bâtiments proches en moyenne R+1 à l'Ouest, au Nord et au Nord-Est ;
- Un petit lotissement de trois lots en cours de réalisation au Sud-Est

Présentation de l'OAP



Cette OAP est relativement sommaire. L'idée est de permettre un maillage viaire et doux entre les voies existantes au Nord et au Sud de l'OAP. En cas d'impossibilité de déboucher directement au Sud, un second moyen de mailler avec la rue Neuve est de passer par la parcelle voisine au Sud-Est. De plus afin de respecter le bâti pavillonnaire en rez-de-chaussée voisin, les bâtiments ne dépasseront pas le R+1.

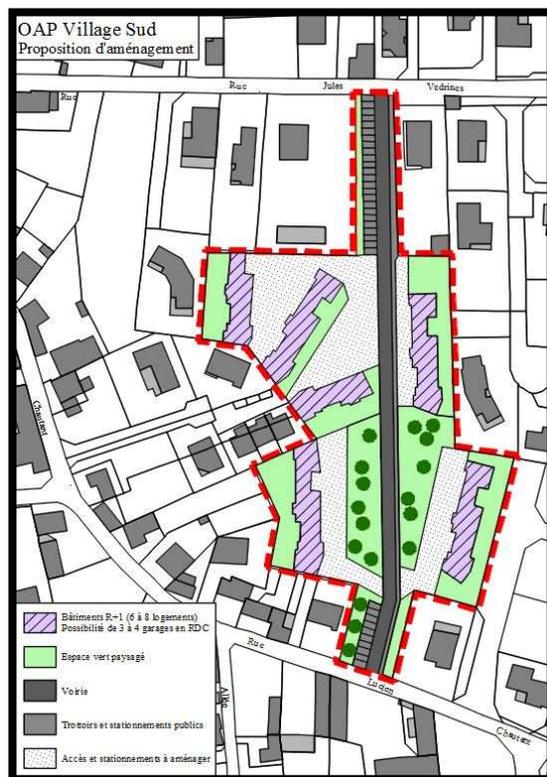
Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, une densité minimale de 35 logements / hectare sera exigée ce qui devrait permettre de créer environ 40 logements.

OAP secteur Village Sud
Opération d'aménagement d'ensemble
Logements intermédiaires
Capacité globale de l'opération :
40 logements sur 1.1 hectares/ha
Densité moyenne : 35 logements/hectare

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Habitat intermédiaire (35 logements / hectare minimum)
R+1 uniquement
- ↔ Principe de connection viaire
avec trottoir à aménager (à privilégier)
- ↔ Principe secondaire de connection viaire
avec trottoir à aménager (en cas d'impossibilité de
débouché direct sur la voie publique au Sud)



Plan masse donné à titre indicatif

4. OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés à proximité Est du hameau de Fixemagne, le long de la route départementale 266.

Le hameau constitue la véritable entrée de ville Est de la commune qui n'est actuellement pas qualitative comme le montre la photographie ci-dessous :



- Au Sud de la route départementale, on observe des fonds de lots de lotissement non traités (ni murs de clôture, ni haie paysagère. De plus, il existe des conflits d'usages entre les riverains et les agriculteurs exploitant le champ à proximité immédiate à l'Est du fait de l'absence de transition entre le secteur résidentiel et le secteur agricole.

- Au Nord, on observe un bâtiment de type entrepôt industriel très peu qualitatif et n'annonçant en rien une entrée de ville.

La réalisation de l'OAP devra donc permettre de traiter le volet Sud de cette entrée de ville inexistante en lui offrant une véritable qualification urbaine.

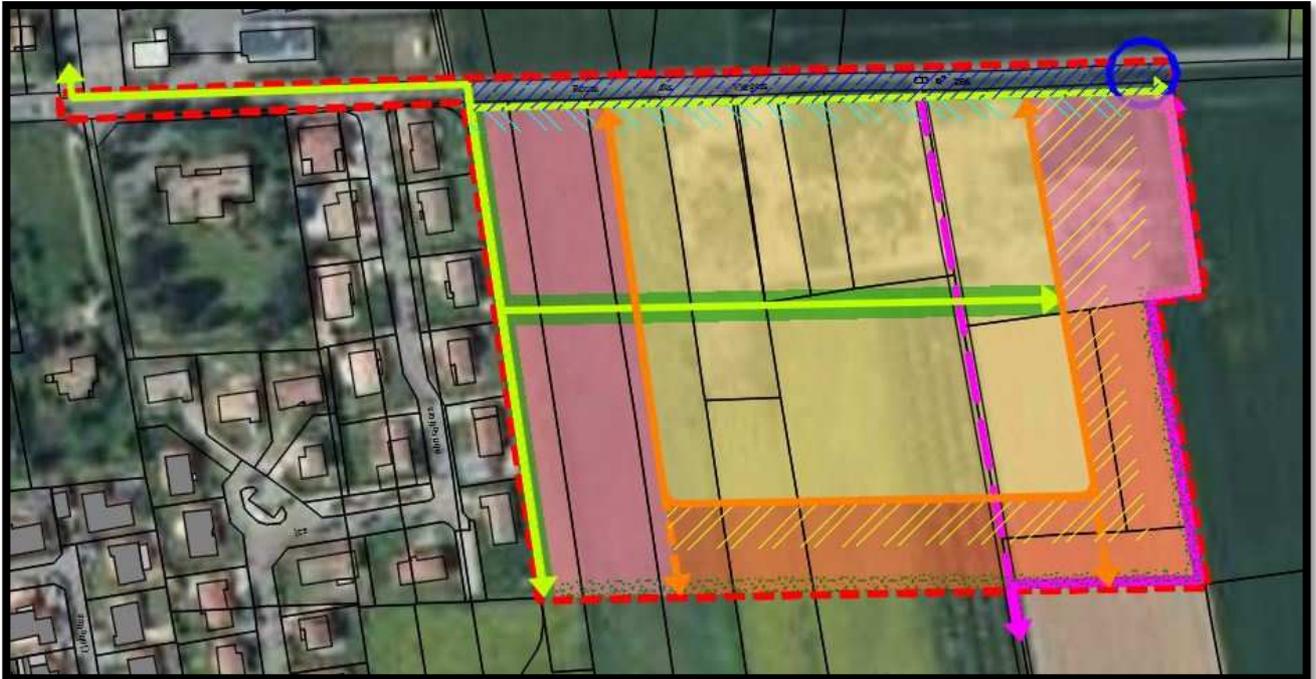
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction. Il est constitué de terres agricoles cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des fonds de lots de lotissement peu qualitatifs au Sud-Ouest ;
- un chemin d'exploitation puis un bâtiment de type entrepôt industriel au Nord-Ouest ;
- un autre bâtiment industriel à l'Est.

Présentation de l'OAP



10

OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/2000

Logements collectifs, intermédiaires et individuels
 Capacité globale de l'opération : environ 100 logements sur 3.5 hectares
 Densité moyenne : 30 logements/hectare

Légende :

--- Périmètre de l'OAP



Espace paysagé permettant une transition douce du secteur résidentiel au secteur agricole



Espace paysagé intégrant les cheminements doux



Habitat intermédiaire et/ou petits collectifs (35 logements / hectare minimum) R+1 minimum / R+2 maximum



Habitat intermédiaire (30 logements / hectare minimum) R+1 uniquement



Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum



Zone d'implantation imposée des constructions



Implantation des façades en ordre discontinu entre l'alignement et un recul maximal de 7m



Emprise de la départementale à réaménager selon le profil de principe annexé



Dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville à mettre en place



Principe de connexions viaires avec trottoir à aménager



Principe de connexions viaires en attente pour extension éventuelle de l'urbanisation au Sud



Principe de cheminements doux à aménager



Chemin d'exploitation existant à dévier

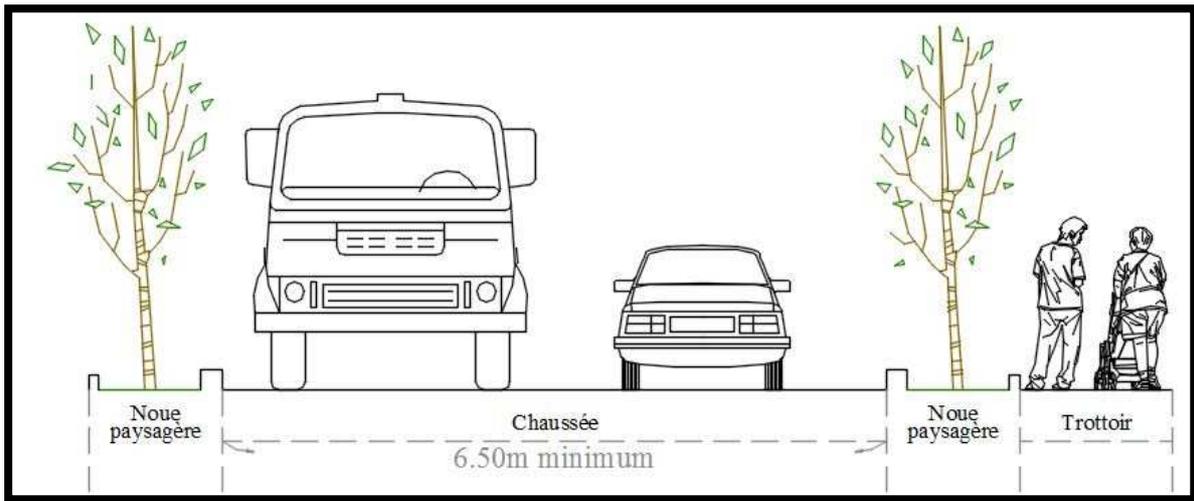


Dévoisement du chemin d'exploitation existant

Connexions viaires et cheminements doux

Tout d'abord, il convient de prévoir le dévoiement en bordure d'opération du chemin d'exploitation traversant la moitié Sud de l'opération selon une direction Nord-Sud.

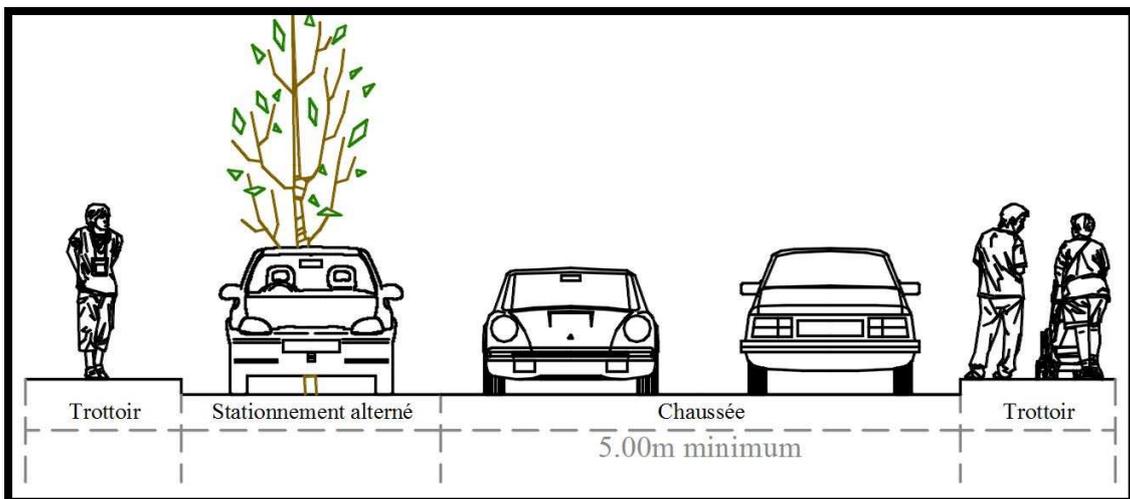
L'opération étant relativement importante, il convient d'élargir la route départementale au droit du projet conformément au profil ci-dessous intégrant une chaussée double sens permettant le croisement aisé de deux poids-lourds, des noues paysagères destinées à recueillir les eaux pluviales de voirie ainsi que d'assurer la sécurité des utilisateurs du trottoir qui devra être prolongé vers l'Ouest afin de permettre de rejoindre l'école existante au Nord-Ouest de l'OAP en sécurité. Un dispositif permettant de briser la vitesse en entrée de ville devra être installé. Des stationnements pourront également être implantés le long de la voie de manière alternée afin de créer un dispositif de ralentissement permettant d'assurer la sécurité des habitants ainsi que leur confort sonore.



11

Gabarit de principe (non opposable)

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, seuls deux accès principaux seront créés sur la départementale. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale.



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

La volonté affichée est de dessiner une montée en hauteur progressive des bâtiments d'Est en Ouest. **La première bande de l'opération**, entre la limite Est de l'OAP et la voie principale, sera occupée par de l'habitat pavillonnaire relativement dense (15 logements/ha minimum) en R+1 maximum. Afin de prévenir tout conflit d'usage avec les exploitants agricoles côté Est, les fonds de lot présenteront un espace paysagé de transition de 5 mètres de largeur minimum parallèlement à la limite de l'OAP. De plus, les constructions devront s'implanter à l'Ouest des lots afin de s'éloigner de la lisière avec la plaine agricole.

La bande Ouest de l'OAP est destinée à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de respecter le bâti existant à proximité Ouest de l'OAP.

L'angle Nord-Est de l'OAP est également destiné à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum (30 logements/ha minimum) afin de marquer l'entrée de ville tout en respectant une montée en hauteur progressive des constructions depuis l'Ouest.

L'espace central de l'OAP sera occupé par de l'habitat intermédiaire et/ou petits collectifs en R+2 maximum (35 logements/ha minimum). Afin d'arriver à une densité moyenne convenable, ces derniers seront au minimum des R+1. Le cœur de ces îlots sera végétalisé et intégrera un cheminement doux Est-Ouest.

Les bâtiments donnant sur la départementale devront s'implanter soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 7 mètres de ce dernier afin de briser le rythme d'une implantation trop régulière en entrée de ce hameau de secteur relativement rural.

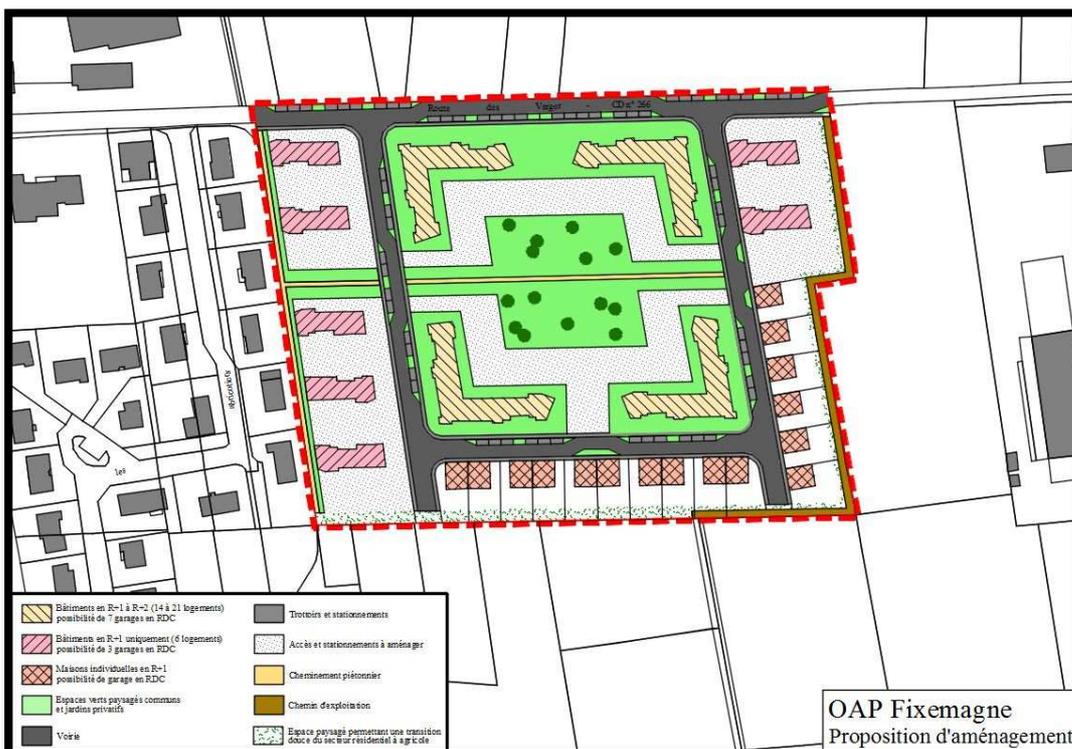
Le projet devra intégrer au minimum 15% d'espaces verts dont un espace végétalisé dédié aux loisirs d'au moins 3000 m² d'un seul tenant implanté sur la zone destinée au logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

Enfin, un cheminement doux Nord-Sud longera l'intégralité de l'opération à l'Ouest.

12

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 100 logements. La densité minimale globale devra être de de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

5. OAP secteur Coinaud

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au sein du hameau de Coinaud au Nord-Ouest, le long de la route départementale 266.

Ils constituent une dent creuse d'importance au sein du hameau.

A noter que des travaux ont été réalisés dans le cadre de projets de lotissements par le passé n'ayant pas abouti. Les terrains sont donc desservis par un giratoire sur la RD 266 avec une sortie en attente.

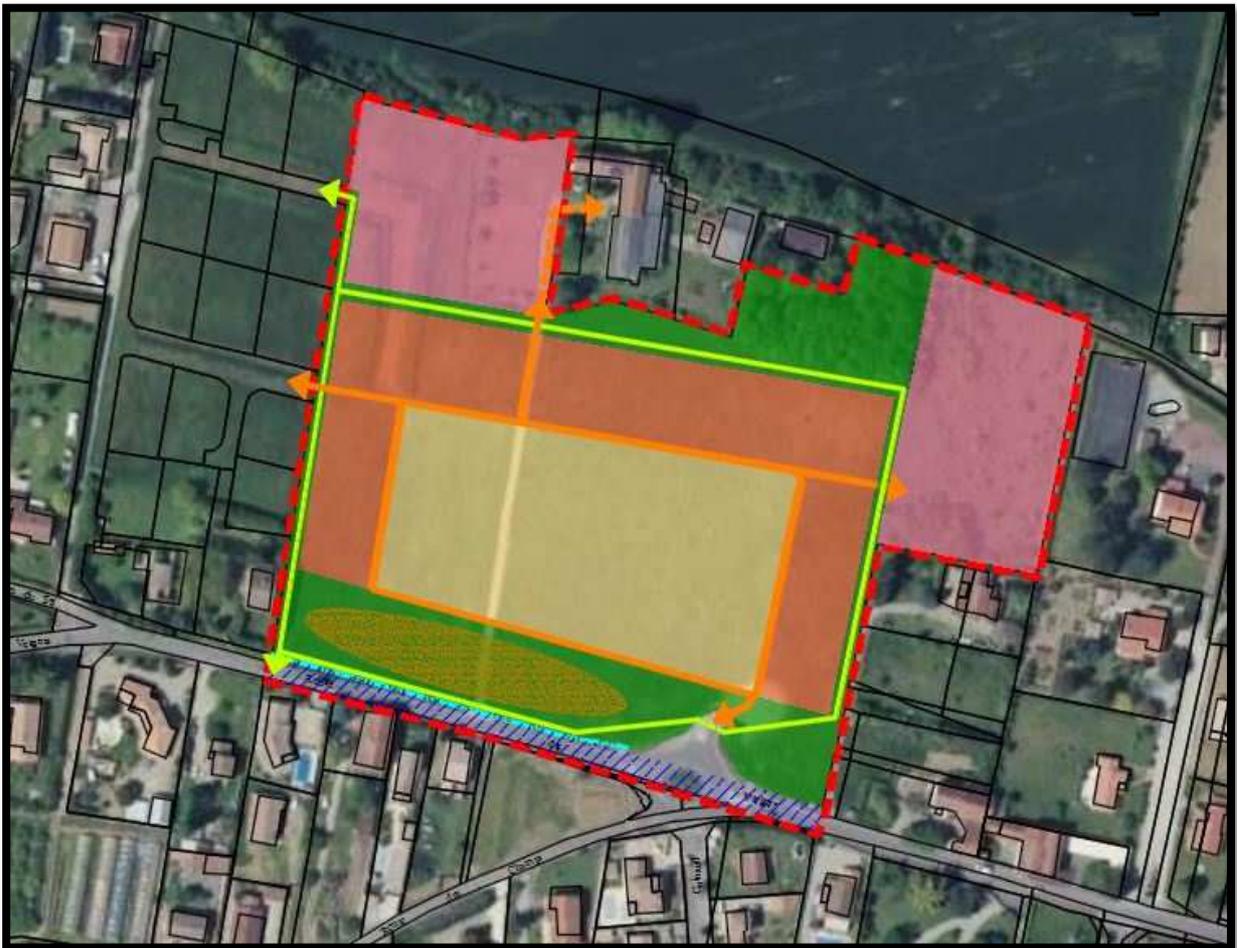
Occupation actuelle de l'espace dans le secteur de l'AOP

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais entouré de terrains bâtis ou en passe de l'être. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- au Sud la RD 266 ;
- à l'Ouest le lotissement le Parc de la Perrosse achevé et pour lequel les constructions sont en cours ;
- au Nord, des bâtiments existants ainsi qu'une zone boisée ;
- à l'Est, des habitations existantes.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Coinaud : opération d'aménagement d'ensemble Echelle : 1/1500

Logements intermédiaires et individuels
 Capacité globale de l'opération : environ 80 logements sur 2.7 hectares
 Densité moyenne : 30 logements/hectare

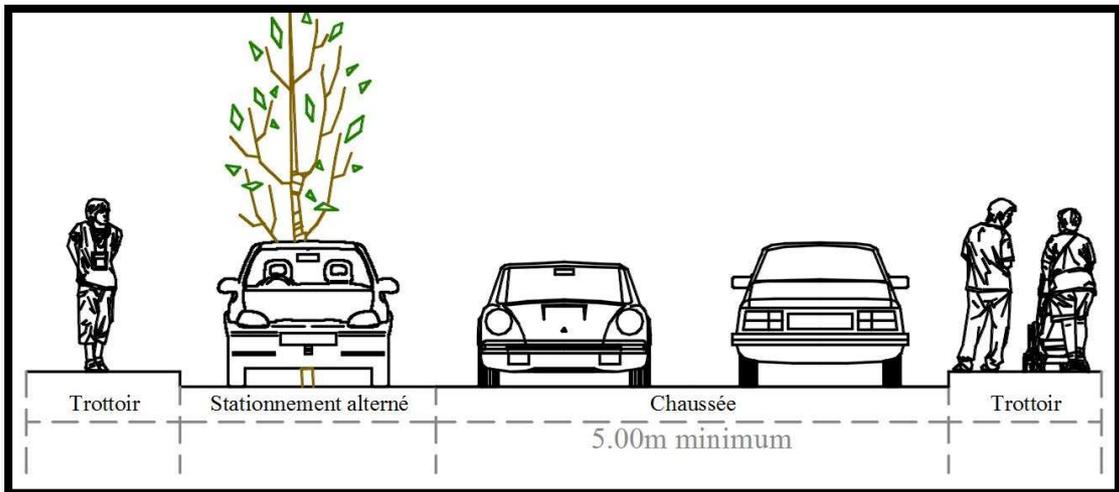
Légende :

 Périmètre de l'OAP	 Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé à aménager	 Emprise de la départementale
 Espace paysagé intégrant les cheminements doux	 Principe de connections viaires avec trottoir à aménager	 Accès existant conservé
 Habitat intermédiaire (40 logements / hectare minimum) R+2 uniquement	 Principe de cheminements doux à aménager	 Dispositif de protection du cheminement doux à mettre en place le long de la RD
 Habitat intermédiaire (30 logements / hectare minimum) R+1 uniquement		
 Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum		

Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Afin de limiter les risques, aucun accès nouveau ne sera créé sur la départementale. Le projet devra impérativement se raccorder à la sortie en attente du rond-point existant sur la RD 266. L'intégralité des lots devront avoir un accès sur la voirie interne et non directement sur la départementale. Une connexion avec la voirie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest devra être réalisée.

14



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Tout d'abord, afin d'éviter les nuisances, aucune habitation ne pourra s'implanter sur le premier front au Nord de la RD 266 qui devra faire l'objet d'un traitement paysager et accueillir une aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé. Un cheminement doux devra être créé dans cet espace, le long de la départementale. Un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger les usagers des dangers de la route départementale.

Côté Nord-Est, la zone boisée existante devra être conservée.

Le tissu urbain environnant est majoritairement constitué de bâtiments de pleins pieds ou en R+1. Afin de ne pas générer de vues excessives ni de pertes d'ensoleillement pour le voisinage, les zones en limite d'OAP seront limitées à des constructions en R+1 maximum. Il s'agira tout d'abord d'habitat individuel sur une bande le long de la voie de desserte avec une densité minimale de 15 logements/hectare. Deux secteurs côté Nord-Est et Nord-Ouest sont quant à eux destinés à accueillir de l'habitat intermédiaire en R+1 uniquement pour les mêmes raisons et avec une densité minimale de 30 logements/hectare. Enfin, à l'intérieur de la boucle formée par la voie de desserte, plus en retrait des constructions existantes au périmètre de l'OAP, les constructions devront être de type habitat intermédiaire en R+2 uniquement et avec une densité minimale de 40 logements/hectare afin d'assurer une densité raisonnable sur ce secteur.

Le cheminement doux précédemment évoqué le long de la départementale devra également former une boucle desservant l'intégralité de l'opération. Ce cheminement devra être intégré à une bande paysagère le long des limites Nord, Est et Ouest de l'opération afin de gérer au mieux la proximité de l'opération avec les constructions existantes. Cette boucle devra être raccordée à la départementale au Sud-Ouest ainsi qu'à la seconde voie du lotissement le Parc de la Perrosse voisin à l'Ouest.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devraient permettre de créer environ 80 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

6. OAP secteur Tulandière

Définition du secteur de l'OAP

L'OAP concerne des terrains situés au lieudit Tulandière Nord, et constituant une dent creuse d'importance enserrés au sein du tissu urbanisé.

Ce tènement est intéressant du fait de sa légère déclivité orientée Sud, ainsi que la multiplicité de possibilités d'accès. En effet, il existe un premier accès au Sud-Est en contournant le Lidl par l'Est, un second à l'Est depuis le chemin de Milan, et une possibilité de maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord.

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

Le secteur de l'OAP est vierge de toute construction mais entouré de terrains bâtis. Il est constitué de terres agricoles non cultivées.

Aux abords du secteur on trouve :

- des habitations au Nord ;
- le Lidl à l'Est ;
- un talus important à l'Ouest ;
- la zone industrielle de Tulandière au Sud (proximité de l'entreprise Bert Transports et Services).

Bien que vierge de toute constructions, l'état du parcellaire cadastral montre que plusieurs projets de lotissement ont été engagés sans jamais voir le jour.

Présentation de l'OAP



OAP secteur Tullandière : opération d'aménagement d'ensemble

Echelle : 1/1500

Logements intermédiaires et individuels
Capacité globale de l'opération : environ 90 logements sur 2.9 hectares
Densité moyenne : 30 logements/hectare

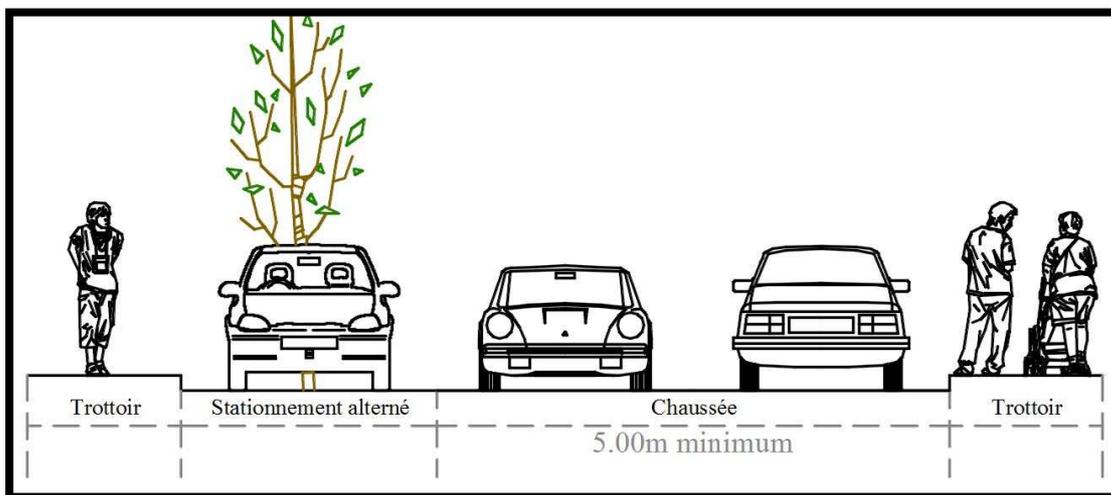
Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de gestion des eaux pluviales
-  Espace paysagé à aménager
-  Habitat intermédiaire (50 logements / hectare minimum) R+2 uniquement
-  Habitat intermédiaire (35 logements / hectare minimum) R+1 uniquement
-  Habitat individuel (15 logements / hectare minimum) R+1 maximum
-  Principe de connections viaires avec trottoir à aménager
-  Bouclage hors OAP
-  Aire de loisirs avec jeux pour enfants et parcours de santé à aménager

Connexions viaires et cheminements doux

Le secteur devra être équipé d'une voie de circulation respectant globalement la parallèle aux contours de l'OAP et constituant une boucle. Cette voie devra respecter le profil ci-dessous intégrant une bande de roulement double sens de 5 mètres minimum, une bande de stationnement alterné de part et d'autre de la voie agrémentée d'arbres et permettant de faire ralentir la circulation, et un ou deux trottoirs. Un maillage avec le lotissement le Clos de Milan côté Nord pourrait être intéressante afin d'offrir une alternative à la rue de Marseille pour rejoindre le centre-ville via le chemin de Milan.

17



Gabarit de principe (non opposable)

Aménagements projetés

Le terrain présente un talus boisé important côté Sud en limite avec la zone industrielle qui constitue une barrière visuelle intéressante. 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 en plein tissu urbanisé de la commune et proche du centre, une densité relativement importante doit pouvoir être atteinte en montant ponctuellement jusqu'en R+2. Néanmoins, dans la

continuité des lotissements existants il n'est pas souhaitable d'envisager des bâtiments collectifs. Ce sont des logements intermédiaires qui sont projetés. Afin de ne pas générer de nuisance aux habitations existantes au Nord majoritairement de plein pied ou en R+1, les bâtiments les plus élevés s'implanteront côté Sud, sur le replat existant en bas du talus. Ils seront implantés longitudinalement à la direction Est-Ouest du talus et longés par une voie remontant vers le Nord et constituant une boucle pour ressortir sur le chemin de Milan. Un maillage avec le lotissement Le Clos de Milan au Nord serait également intéressant. Sur ce secteur de bâtiments intermédiaires les bâtiments seront en R+2 et une densité minimale de 45 logements par hectare devra être atteinte.

En continuité du tissu pavillonnaire existant côté Nord, au point haut du terrain, ce sont des maisons individuelles qui seront qui s'implanteront sur un parcellaire relativement resserré pour atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare. En frange Ouest du secteur côté Nord, des logements intermédiaires en R+1 uniquement permettront de masquer relativement les bâtiments industriels de la zone de Cappa présents non loin en contrebas, sans obstruer la vue lointaine sur le Rhône.

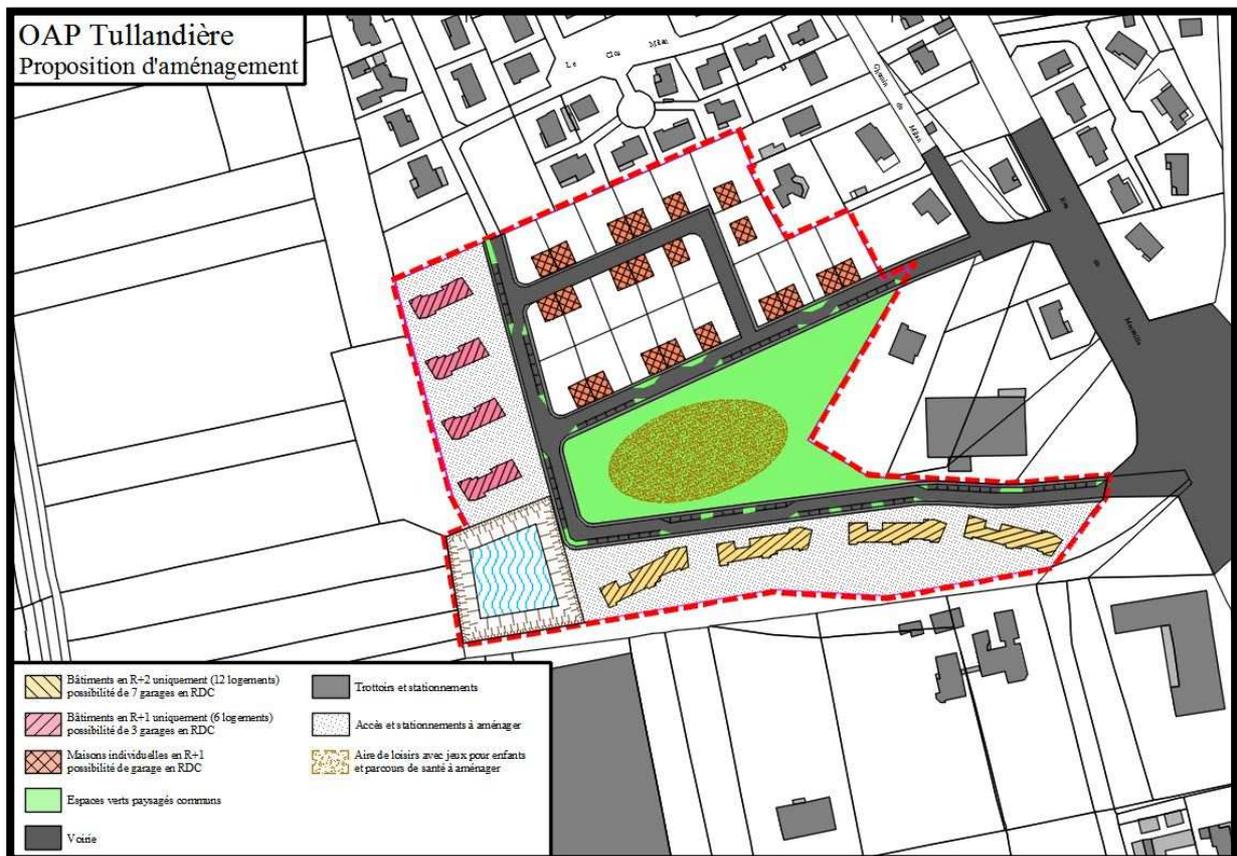
C'est ainsi une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare qui devra être atteinte. Cela permettra de conserver une part importante du secteur libre de toute construction et ainsi de prévoir la réalisation d'une aire paysagère de loisirs d'importance avec jeux d'enfants et parcours de santé.

Sur ce secteur, un minimum de 30% d'espaces verts est imposé avec à minima une aire de 5000m² d'un seul tenant.

L'angle Sud-Ouest du secteur constituant le point bas des terrains permettra d'assurer la gestion des eaux pluviales sur le tènement.

Densité et nombres de logements

Sur ce secteur, les densités minimales annoncées ci-dessus devrait permettre de créer environ 90 logements. La densité minimale globale devra être de 30 logements/hectare.



Plan masse donné à titre indicatif

7. OAP secteur AXE 7 – ZAD 1

Définition du secteur de l'OAP

Côté Sud du territoire communal, le secteur correspond à la première ZAD du nouveau périmètre du parc d'activités AXE 7.

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

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 UIa à l'Ouest ;
- la zone UIb au Nord-Ouest ;
- une route départementale au Nord-Est ;
- un chemin d'exploitation agricole à l'Est.

Présentation de l'OAP et justification des choix retenus

L'idée est de projeter une voie relativement centrale à la zone permettant de desservir les différents projets de ZAC à venir sur ce secteur, tout en utilisant les voies existantes qui seront élargies.

Le chemin d'exploitation existant à l'Est devra évidemment être conservé. En limite Ouest, la lisière ville/campagne devra être qualifiée par des aménagements paysagers.

