

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RHÔNE CRUSSOL

SOYONS



Plan Local d'Urbanisme *IV – Orientations d'Aménagement et de Programmation*

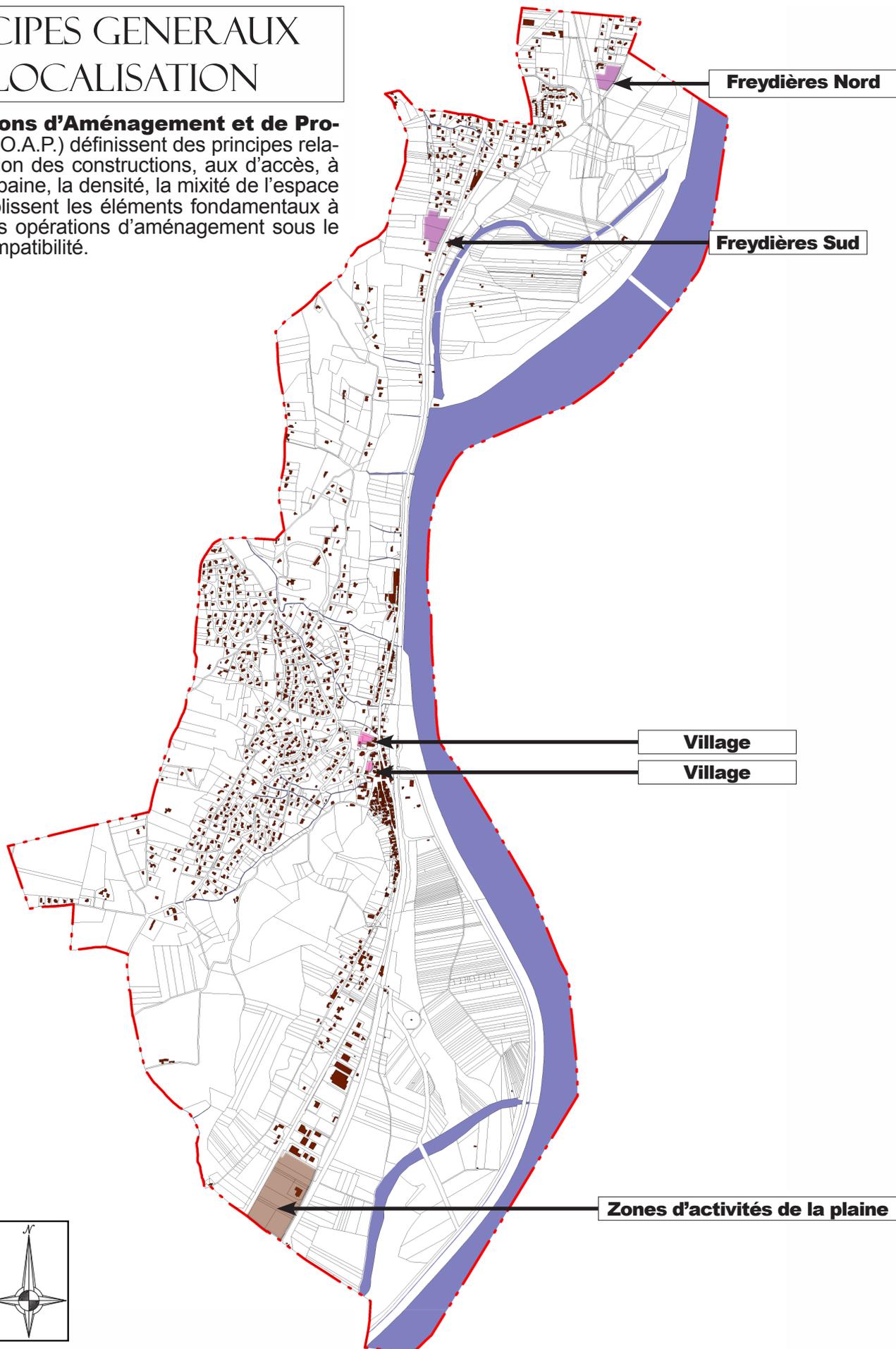


**Approbation
Septembre 2017**

ZONES SOUMISES A OAP

PRINCIPES GENERAUX ET LOCALISATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux d'accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.



ZONE AUA DES FREYDIÈRES NORD

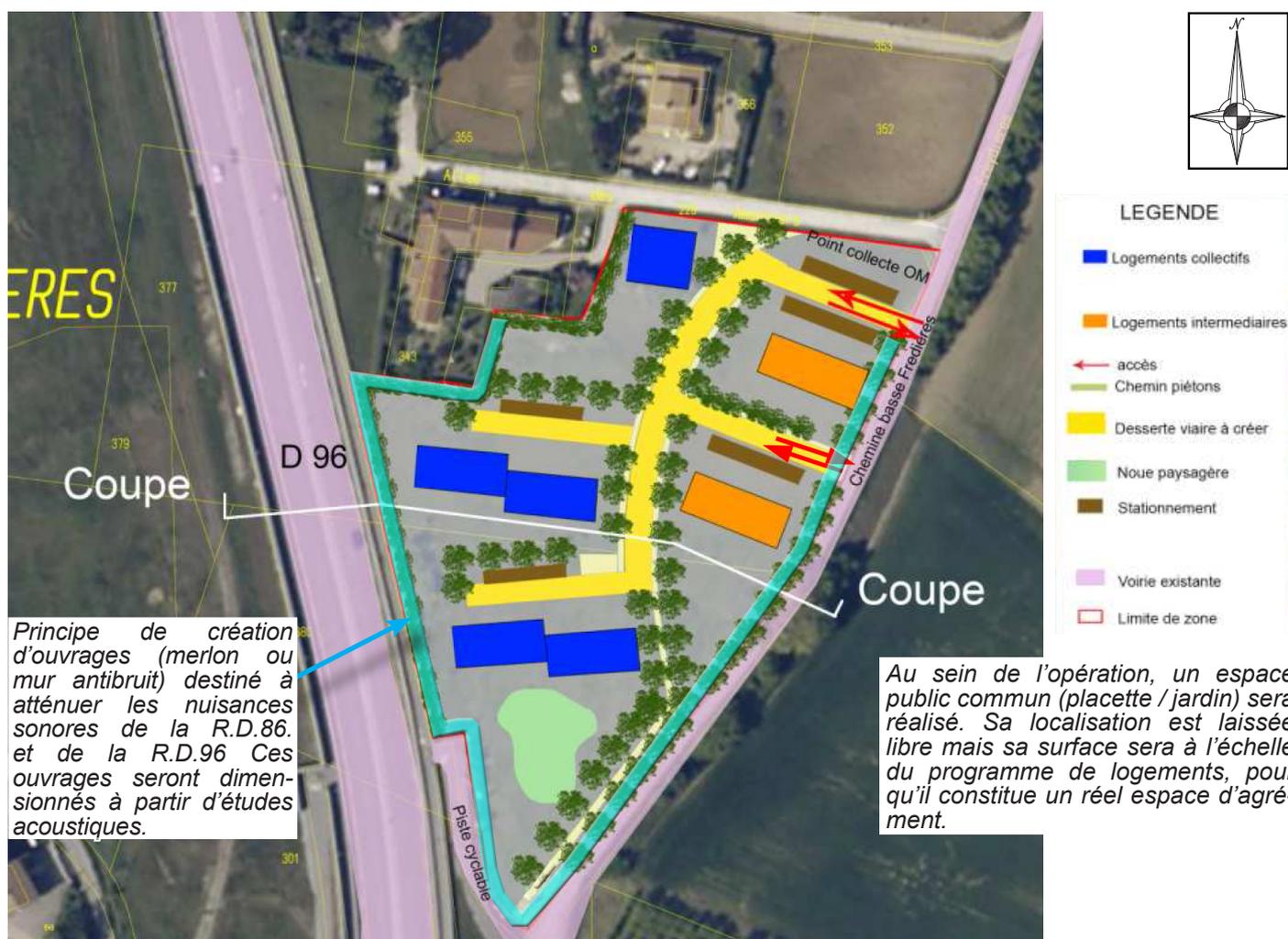
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif est de produire une forme urbaine intégrée à l'environnement bâti proche. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation de 42 logements au moins sous les formes suivantes :

_30 logements collectifs.

_12 logements intermédiaires.

_le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements locatifs aidés.



L'implantation des constructions tiendra compte de l'exposition. Les hauteurs seront limitées pour une meilleure inscription dans le paysage.

En terme d'organisation du bâti, l'habitat collectif sera implantée préférentiellement sur la frange Ouest du tènement alors que la partie Est du tènement accueillera de l'habitat intermédiaire.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur la réalisation de voiries internes mixtes et à double sens. Deux accès au site seront créés depuis le chemin des Basses Freydières. Ces voiries seront complétées par un cheminement doux, support des circulations piétonnes et cycles. Une piste cyclable sera notamment aménagée en lien avec le maillage existant et à venir. Les voiries nouvelles devront faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une lisibilité des différents usages. Des zones de stationnement seront aménagées de long des voiries internes.

Un point de collecte des ordures ménagères est à prévoir au Nord du tènement, au niveau du croisement entre le Chemin des Basses Freydières et l'allée des Amandiers.

Le secteur Sud du tènement accueillera un espace public. Cet espace public sera composé d'une placette et d'une noue paysagère, permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales. La zone de projet étant située à proximité de la RD 96, axe à grande circulation, le projet prévoira, en limite Ouest, les mesures anti-bruit appropriées afin de limiter les nuisances occasionnées.

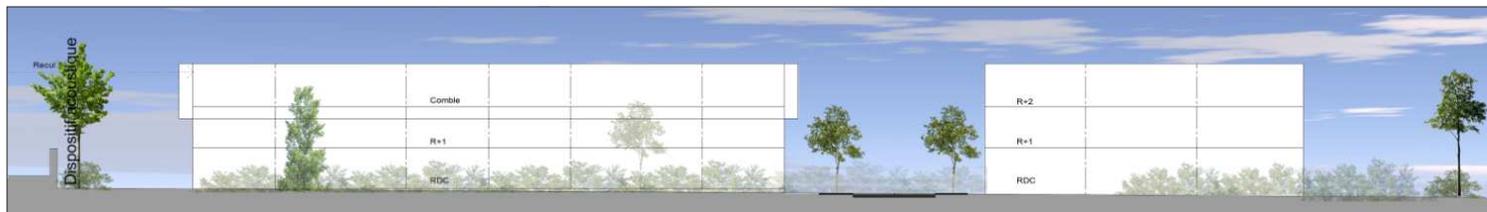
LES FREYDIÈRES NORD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTEGRATION PAYSAGERE :

L'intégration paysagère des constructions sera assurée par :

- _ la plantation d'arbres de hautes tiges le long des nouvelles voies de circulation et en limite Ouest du tènement,
- _ en complément des mesures anti-bruit,
- _ la création d'une noue paysagère à l'extrémité Sud du tènement.
- _ le traitement qualitatif des espaces publics qui seront créés.



Coupe de principe

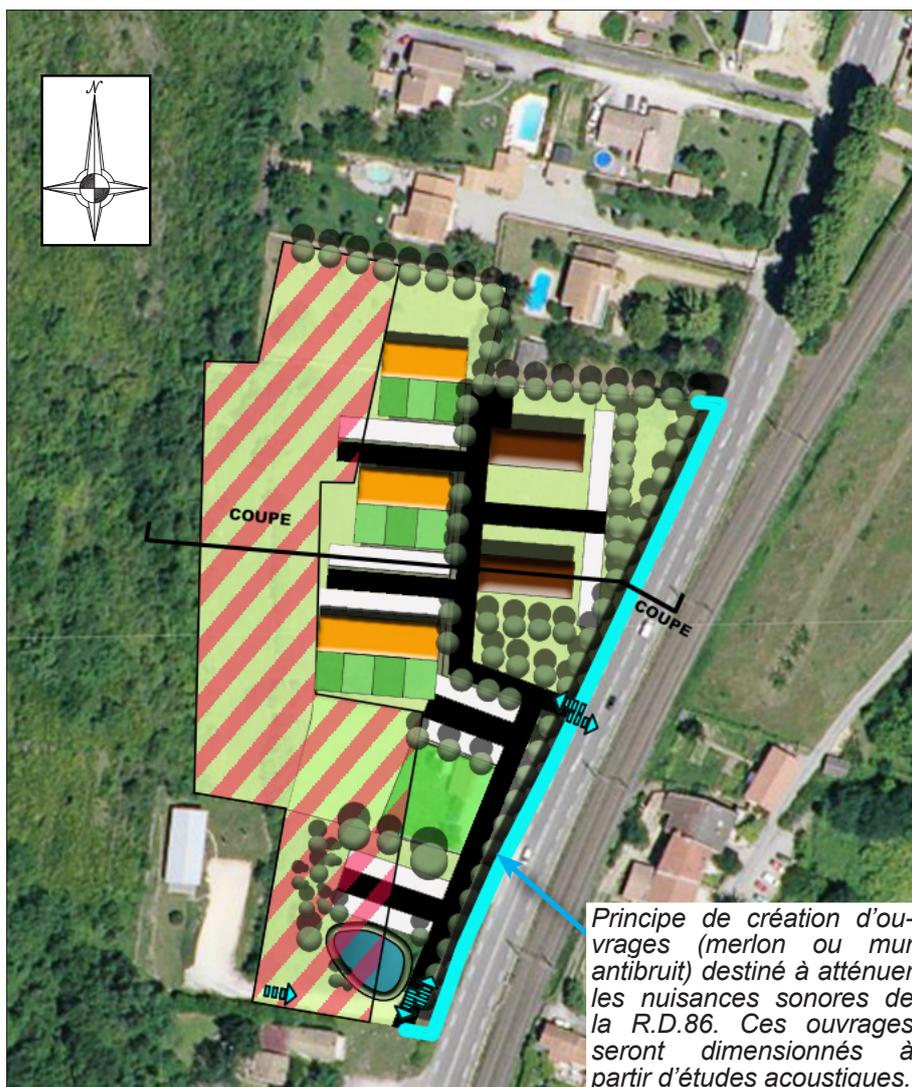
ZONE AUB DES FREYDIÈRES SUD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur Freydières Sud, d'une superficie de 1,7 ha classé en zones AUb au PLU (dont 0,45 inconstructible d'espaces tampon avec les pentes boisées du coteau). La zone est destinée à accueillir du logement. L'objectif est de réaliser une forme urbaine intégrée dans l'environnement bâti existant. L'aménagement du secteur devra ainsi correspondre à la réalisation de 45 logements sous les formes suivantes :

- _ 21 logements collectifs,
- _ 24 logements intermédiaires.

_le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements locatifs aidés.



Prise en compte des nuisances sonores liées à la R.D.86 :

La longueur des bâtiments sera sensiblement perpendiculaire à la R.D.86, de manière à limiter les surfaces de façades exposées au bruit. Les plantations d'alignement couperont visuellement l'opération de la route, de manière à minimiser la perception «psychologique» du bruit.

L'implantation des constructions tiendra compte de l'exposition. Les hauteurs seront limitées pour une meilleure inscription dans le paysage.

En termes d'organisation du bâti, l'habitat collectif sera implantée préférentiellement sur la frange Est du tènement alors que la partie Ouest accueillera de l'habitat intermédiaire.

L'aménagement de ce secteur s'appuiera sur la réalisation de voiries internes mixtes et à double sens. L'accès au site se fera depuis l'entrée existante sur la RD 86. Un second point d'entrée sera aménagé au Sud du site, depuis la voie en impasse existante. La voirie interne sera complétée par des chemins piétons. Les voiries nouvelles devront faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une lisibilité des différents usages. Des zones de stationnement seront aménagées de long des voiries internes.

La zone de projet étant située à proximité de la RD 86, axe à grande circulation, le projet prévoira, en limite Est, les mesures anti-bruit appropriées afin de limiter les nuisances occasionnées.

A l'extrémité Sud du tènement, un espace vert sera créé autour d'une noue, permettant la gestion des eaux pluviales.

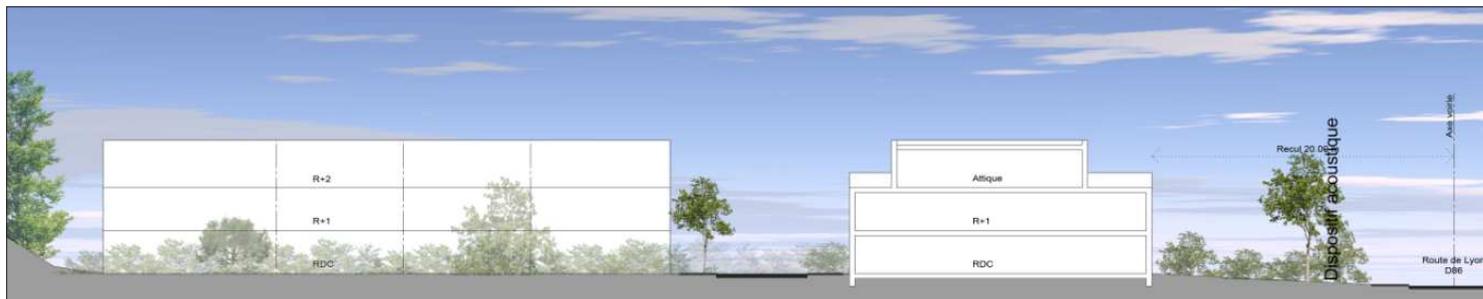
LES FREYDIÈRES SUD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTEGRATION PAYSAGERE :

l'intégration paysagère des constructions sera assurée par :

- _ la plantation d'arbres de hautes tiges le long des nouvelles voies de circulation et en limite Est du tènement, notamment en bordure de la RD 86, en complément des mesures anti-bruit, afin de créer un écran végétal ;
- _ la création d'une noue paysagère à l'extrémité Sud du tènement. Cet espace de respiration associé au verger existant à conserver permettra l'aération du tissu urbain ;
- _ le traitement qualitatif des espaces publics qui seront créés.



Coupe de principe

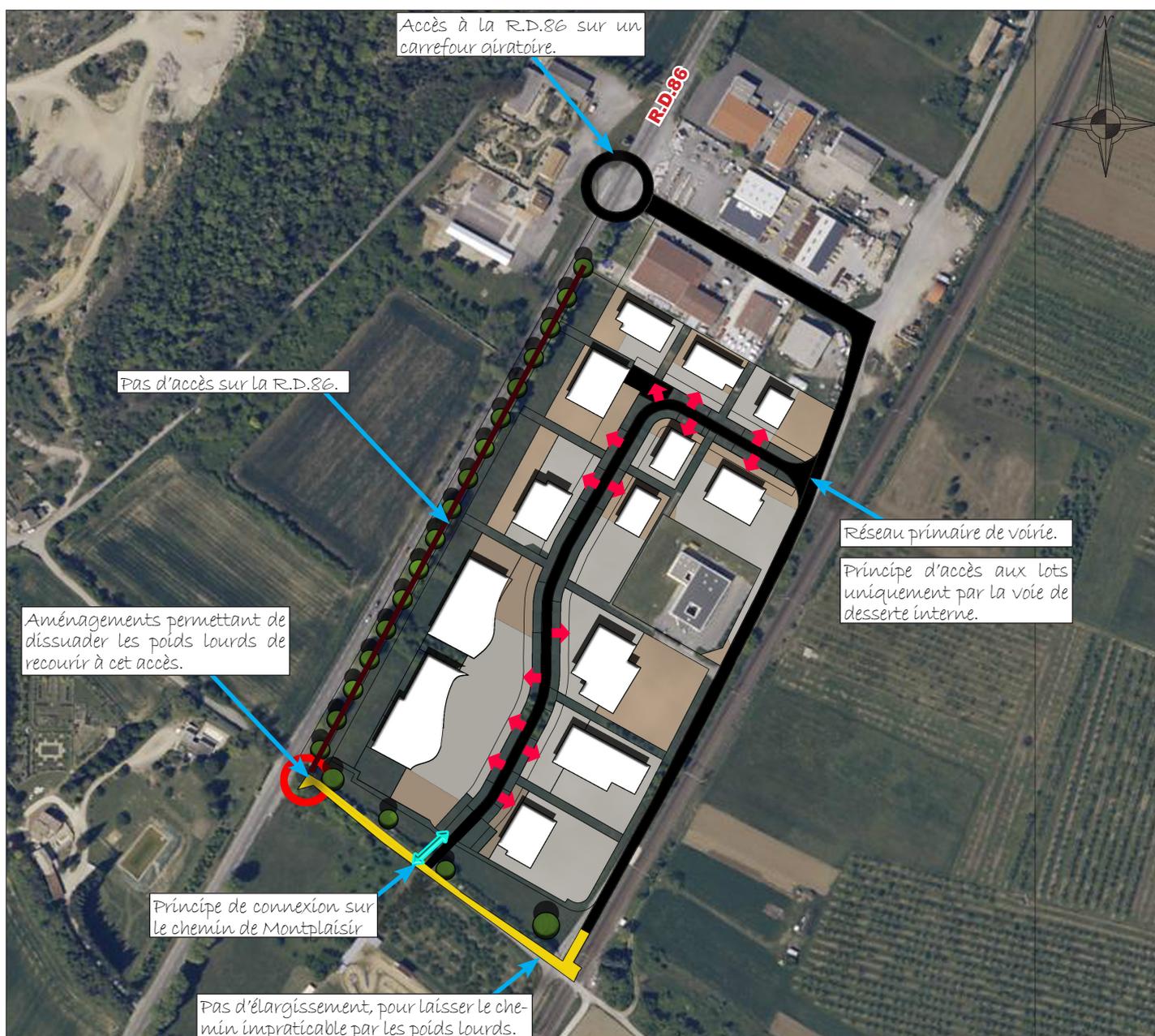
ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE SUD (UIP)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux d'accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

Rem : les trames bâties représentées constituent un code graphique qui renvoie à des principes de composition urbaine et de typologie des constructions. Il ne s'agit pas de polygones d'implantation.

Principes de dessertes



ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE SUD (UIP)

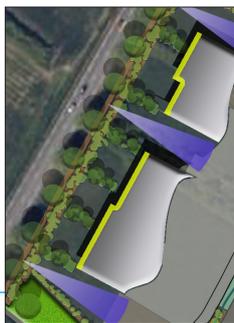
Rem : les trames bâties représentées constituent un code graphique qui renvoie à des principes de composition urbaine et de typologie des constructions. Il ne s'agit pas de polygones d'implantation.

Organisation générale

La zone sera organisée selon une trame quasi orthogonale



En front de R.D.86, après l'alignement de platanes et la haie champêtre, la zone non aedificandi sera affectée au stationnement automobile, à l'exposition ou à des espaces verts. Cette zone sera entrecoupées perpendiculairement par des haies champêtres, des arbres seront plantés.



En front de R.D.86, pour les bâtiments présentant un grand linéaire de façade (supérieur à 25 m), un ou des redents (volumes décalés en front de R.D.86) seront créés. Le ou les décalés devront être suffisamment profonds pour casser «l'effet palissade».



En front de voie de desserte interne, après la bande engazonnée, le stockage à l'air libre est interdit.

ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE SUD (UIP)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Coupe de principe



ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE SUD (UIP)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine

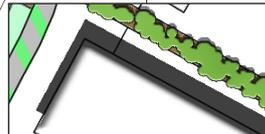
LA TRAME VÉGÉTALE



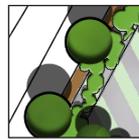
Le long de la voie de desserte interne, la trame végétale pourra comporter des «troués» correspondant au linéaire de façade des bâtiments. En dehors de l'accès carrossable, la bande de terrain sera engazonnée



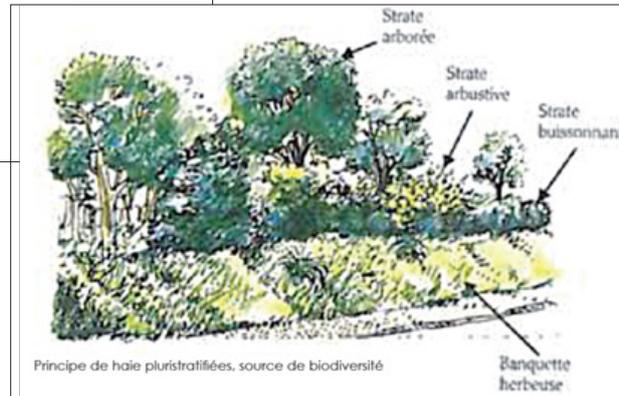
L'alignement de platanes protégé



Pour la trame végétale d'accompagnement : essences à privilégier (liste non exhaustive) : prunellier, églantier, frêne, chêne pédonculé, fusain d'Europe, troène, érable champêtre, merisier, sureau noir.



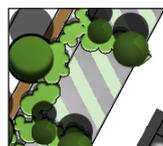
Principe de large haie champêtre pluristratifiée entre les platanes et la clôtures.



Principe de haie pluristratifiée, source de biodiversité



Principe de parking accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).



En front de R.D.86, après l'alignement de platanes et la haie champêtre, la zone non aedificandi sera affectée à des aires de stationnement ou d'exposition. Cette zone sera entrecoupées perpendiculairement par des haies champêtres, des arbres seront plantés (une bande de 3 m de large tous les 15 m au moins).

ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PLAINE SUD (UIP)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine

LEBATI



- _ Principe d'alignement des bâtiments. Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- _ Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- _ Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- _ Envisager la végétalisation des façades et des toitures.



Exemple de bardage naturel



_ Volumétrie : les bâtiments présenteront des volumes simples et épurés.

LE VILLAGE / ZONE UA

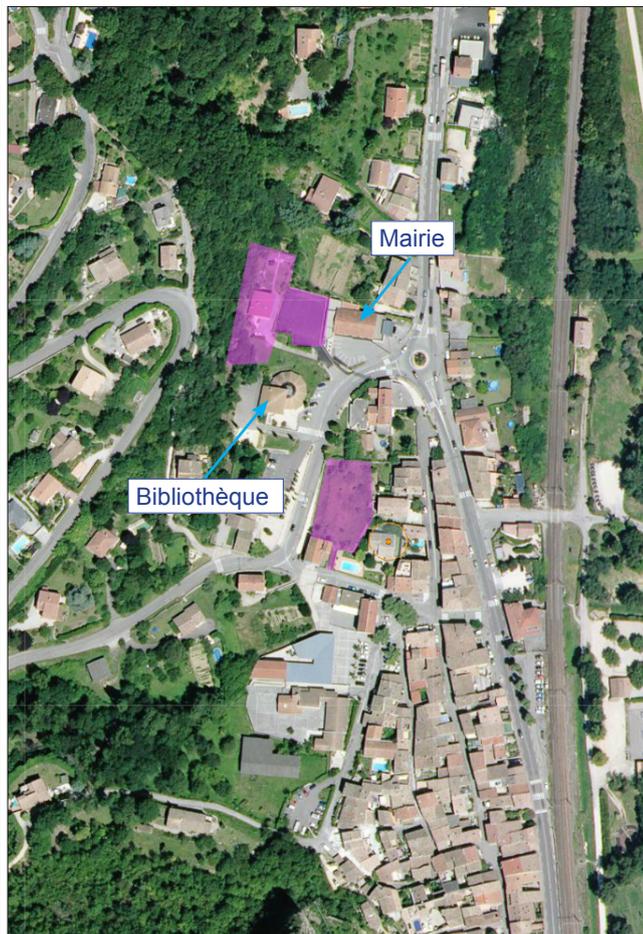
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine et types de bâti attendus

Le principe général est d'utiliser l'emprise des deux secteurs soumis à OAP pour produire deux petits groupes de logements en petit collectif et/ou individuel groupé.



Localisation de la zone

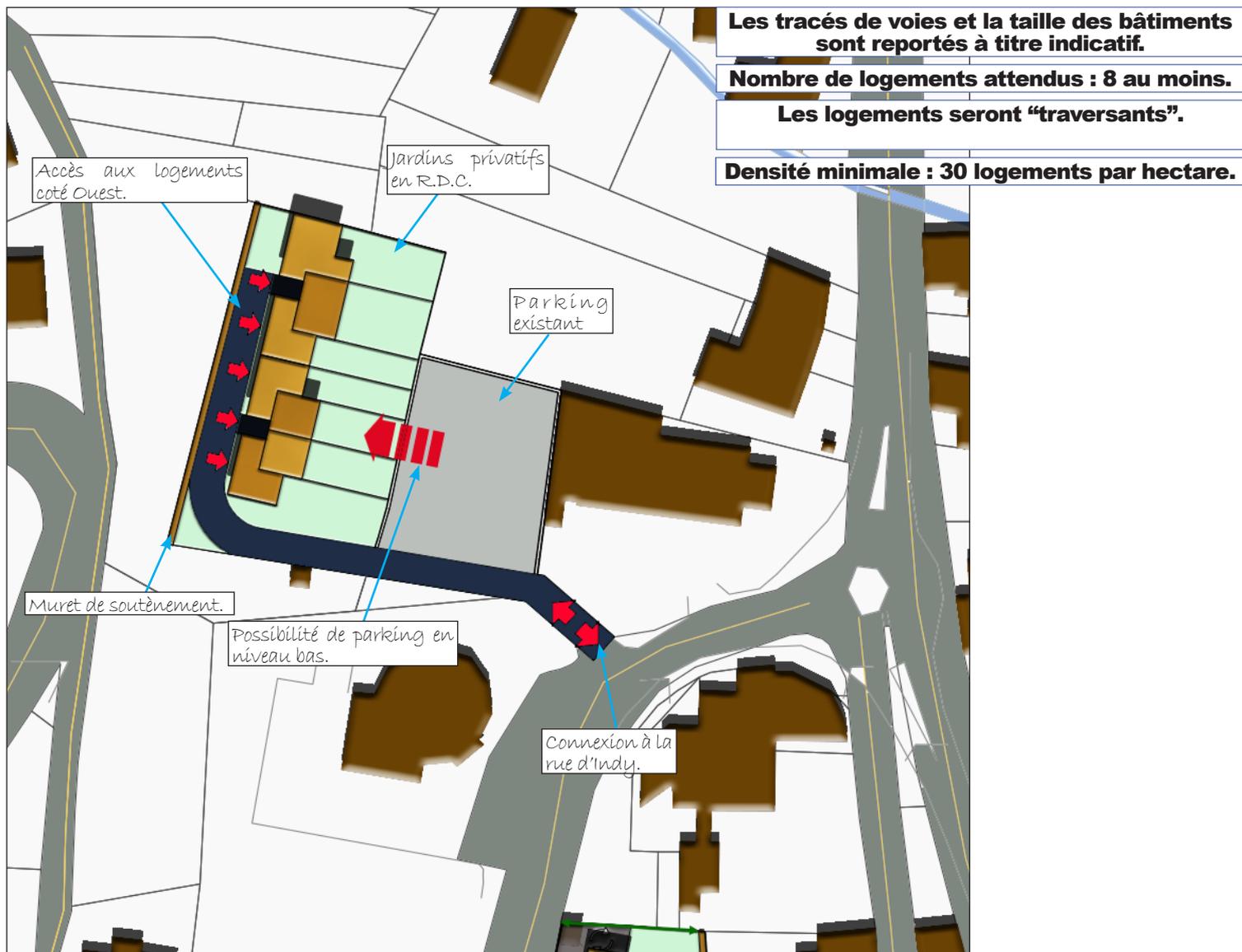


Les deux secteurs de la zone UC soumis à OAP sont stratégiques dans la problématique de centralité du village : ils sont très proches de la mairie, de l'école et disposent d'un accès quasi direct sur la R.D.86 : ainsi, il s'agit d'utiliser le potentiel des terrains pour produire une urbanisation dense, qui rentabilise l'espace, soit cohérente avec la proximité immédiate d'un village lui-même très dense, tout construisant des logements attractifs (bonne exposition, facilités de stationnement, jardins privatifs, limitation des co-visibilités).

LE VILLAGE / ZONE UA

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Composition urbaine et types de bâti attendus



Types de logements : habitat collectif et/ou individuel groupé. L'ensemble bâti sera orienté Est-Ouest (longueur orientée Nord Sud).

_ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,

_ Hauteur conseillée : R+2.

Les espaces de jardins seront orientés vers l'Est et des accès seront réalisés logements coté Ouest.

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura :

_ coté voie de desserte : une bande engazonnée et pas de clôture ou une clôture très basse,) claire voie.

_ entre les jardins privés, des clôtures en grillage, noyées dans une trame végétale d'arbustes d'essences locales de floraisons et de hauteurs diverses.

LE VILLAGE / ZONE UA

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2

Composition urbaine et types de bâti attendus



Les tracés de voies et la taille des bâtiments sont reportés à titre indicatif.

Nombre de logements attendus : 4 au moins.

Les logements seront "traversants".

Densité minimale : 30 logements par hectare.

Le programme de logements devra présenter 100 % de logements locatifs aidés.

Types de logements : habitat collectif et/ou individuel groupé. L'ensemble bâti sera orienté Est-Ouest (longueur orientée Nord-Sud).

_Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,

_Hauteur conseillée : R+2.

Les espaces de jardins seront orientés vers l'Est et des accès carrossables seront réalisés logements coté Ouest.

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura :

_coté voie de desserte : une bande engazonnée et pas de clôture ou une clôture très basse,) claire voie.

_entre les jardins privatifs, des clôtures en grillage, noyées dans une trame végétale d'arbustes d'essences locales de floraisons et de hauteurs diverses.



Alternative possible dans la composition

Accès aux logements par un chemin carrossable et parking en entrée de zone.