

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE



Prescription : 21/07/2022

Arrêt : 23/07/2025

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

BEAUR

Urbanistes

10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère

04 75 72 42 00
contact@beaur.fr

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

SOMMAIRE

1- Secteur Vieux Village	4
2- Secteur Trois Croix-Joyeuse.....	7
3- Secteur projet intergénérationnel	10

PREAMBULE

1- Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. ».

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

« **Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

[...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

2- Opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

3- Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le PLU de Saint-Paul-lès-Romans comprend des OAP sectorielles qui concernent des secteurs à vocation principale d'habitat :

- Dans le secteur du Vieux-village ;
- Dans le secteur des Trois-Croix,
- Pour le projet d'habitat Intergénérationnel.

1- Secteur Vieux Village – zones UA-UE-UT

Ce secteur est situé autour de l'église et de la rue du Gat et limité par la rue du Colombier au Nord.

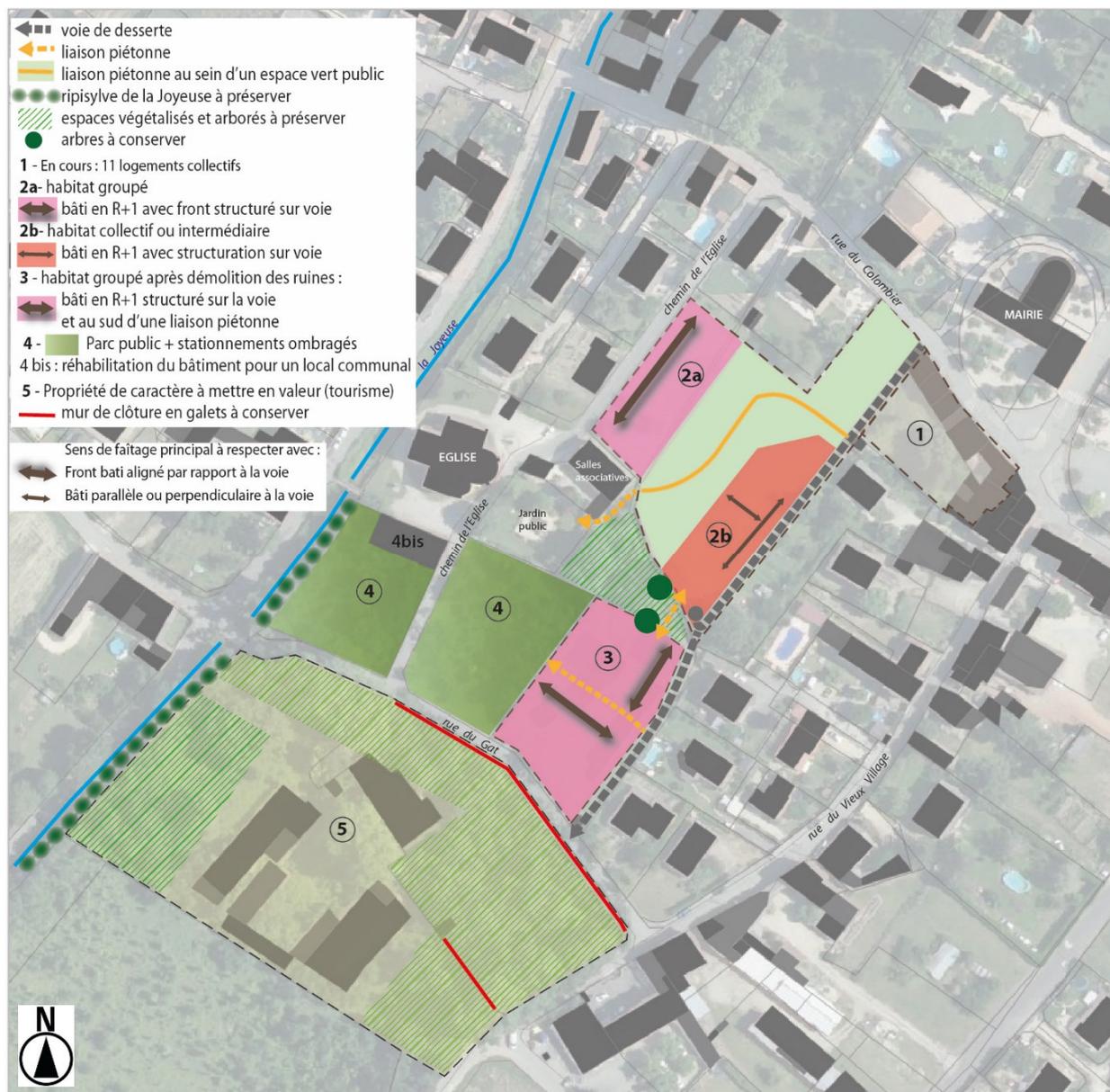
Le vieux village présente un caractère « intime » et patrimonial agréable, qui est à préserver et valoriser, notamment en facilitant les parcours modes doux et en conservant le plus possible d'arbres existants, mais aussi en conservant des vues entre la mairie et l'église. Des espaces de stationnement sont également à prévoir, compte tenu de la présence de l'église et des salles associatives situées dans l'ancien presbytère.

L'OAP concerne plusieurs tènements situés entre la rue du Colombier et la rue du Gat :

- a- Un terrain non bâti adossé à une habitation comportant seulement quelques arbres (~0,5 ha) ;
- b- trois parcelles à l'abandon depuis plusieurs années et envahies par la végétation, notamment arborée, au nord de la rue du Gat. La parcelle Ouest (0,15 ha) comporte un ancien bâtiment inutilisé, elle est séparée de la parcelle centrale (0,25 ha) par le chemin de l'Eglise. La parcelle Est comporte d'anciens bâtiments à l'état de ruines (~0,25 ha).
- c- au sud de la rue du Gat, la propriété Chaptal, à l'abandon dans son parc arboré, pourrait être mise en valeur dans un objectif de développement touristique. (~1,2 ha)



Principes d'aménagement :



Programmation urbaine :

■ Valorisation et amélioration des espaces et équipements publics avec :

- Aménagement d'une « coulée verte » entre la mairie et l'église, intégrant une liaison piétonne au sein d'un espace vert public, qui permettra aussi de ménager une perspective ouverte entre les deux édifices publics.
- Aménagement et mise en valeur des espaces arborés situés au sud de l'église et du jardin public existant pour la création de stationnements ombragés et d'espaces verts publics.

■ Développement de l'habitat avec :

- Deux secteurs dans la partie Nord de part et d'autre de la coulée verte :
 - **(2a)** : Secteur Ouest (~0,1 ha) pour une opération de logements groupés en R+1, structurés le long du chemin de l'Eglise (*selon le recul fixe imposé au règlement*) ;
 - **(2b)** : Secteur Est (~0,13 ha) pour une opération d'habitat intermédiaire ou collectif en R+1, à organiser le long de la voie de desserte à créer à l'Est ;

- Un programme de logements comprenant 8 à 10 logements, dont 100 % de logements sociaux, répartis entre ces 2 secteurs est imposé par le règlement au titre de l'article R.151-38 3° du code de l'urbanisme
- Un secteur **(3)** au sud (~0,2 ha), pour une opération d'habitat groupé en R+1, à structurer le long de la future voie de desserte et d'une liaison piétonne Est-Ouest à créer.
Un programme de logements comprenant 4 à 6 logements de type groupé ou intermédiaire y est imposé par le règlement au titre de l'article R.151-38 3° du code de l'urbanisme

Déplacements :

- Le secteur 2a est desservi par le chemin de l'Eglise.
- Les secteurs 2b et 3 seront desservis par une voie à créer entre la rue du Colombier au Nord et la rue du Gat au sud.
- Des liaisons piétonnes seront à créer entre les secteurs nord et sud et entre la future voie à l'est le futur espace vert public à l'ouest.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Orientation des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- Alignement imposé du bâti le long du chemin de l'Eglise selon le recul fixé au règlement graphique.
- Des hauteurs en R+1 pour s'insérer dans le paysage urbain existant.
- Création d'une coulée verte permettant de conserver une perspective ouverte entre l'église et la mairie.

Qualité environnementale et mise en valeur des continuités écologiques

- La ripisylve de la Joyeuse est préservée.
- La plupart des espaces arborés existants sont conservés et parfois aménagés de manière minimale :
 - Préservation de l'espace vert à l'ouest du jardin public pour étendre ce dernier et préserver notamment 2 arbres d'envergure importante.
 - Préservation du parc arboré de la maison Chaptal.
 - Au sud de l'église, création de stationnements (en matériaux perméables) ombragés en conservant au maximum les arbres existants.
 - Maintien de l'espace végétalisé à l'ouest du jardin public avec notamment la préservation des 2 arbres de grande envergure.
- Le règlement impose un espace vert collectif d'un seul tenant représentant au moins 10% de la surface des opérations de plus de 4 logements.
- Le règlement impose des clôtures de type haie vive pouvant être doublée d'un grillage et perméable à la petite faune.

2- Secteur Trois Croix-Joyeuse – Zones AUo

Ce secteur concerne deux tènements non bâtis :

a- un terrain (~0,53 ha) attenant à une habitation à l'angle des chemins de la Joyeuse et des Trois-Croix. Un petit verger d'agrément occupe la moitié Est de ce terrain, qu'une haie vive sépare de l'autre moitié.

b- un terrain (~0,74 ha) enserré entre plusieurs lotissements d'habitat, qui comporte une voie d'accès à l'une des constructions du lotissement au Nord. La partie Sud est occupée par des jardins potagers ou d'agrément, le reste est une friche sans aucune végétation arbustive ou arborée.



Ces 2 tènements font chacun l'objet d'une zone AUo : zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation des travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Romans-sur-Isère.

Echéancier prévisionnel d'urbanisation de ces zones AUo : après 2030.

Principes d'aménagement :



Programmation urbaine :

Développement de l'habitat avec :

a- Terrain Est :

- pour des logements collectifs ou intermédiaires le long de la rue de la Joyeuse ;
- pour des logements groupés dominants et en R+1 maximum dans la partie Nord-Ouest du terrain.

Un programme de logements comprenant 10 à 12 logements de type groupé ou intermédiaire et/ou collectif dominant y est donc imposé par le règlement au titre de l'article R.151-38 3° du code de l'urbanisme

b- Terrain Ouest : pour des logements groupés dominants et en R+1 maximum. Un programme de logements comprenant 15 à 17 logements de type individuel et individuel groupé ou intermédiaire y est imposé par le règlement au titre de l'article R.151-38 3° du code de l'urbanisme

Déplacements :

- Un emplacement est réservé le long du chemin des Trois-Croix afin d'améliorer la visibilité au carrefour avec le chemin de la Joyeuse et sécuriser les déplacements piétons.
- Le secteur Est (a) sera desservi par une desserte interne assurant un bouclage entre le chemin des Trois-Croix et l'impasse des Mûriers.
- Le secteur Ouest (b) sera desservi par une desserte interne assurant un bouclage entre l'impasse des Mûriers et la rue du Maniscey.
- Un cheminement piétons sera prévu entre le futur espace public au nord-ouest et la rue du Maniscey.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Orientation des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies ;
- Des hauteurs en R+1 pour s'insérer dans le paysage urbain existant, sauf le long de la rue de la Joyeuse où une hauteur plus importante pourra être mise en œuvre, au regard des gabarits des anciennes bâtisses existantes le long de cette voie.

Qualité environnementale et mise en valeur des continuités écologiques

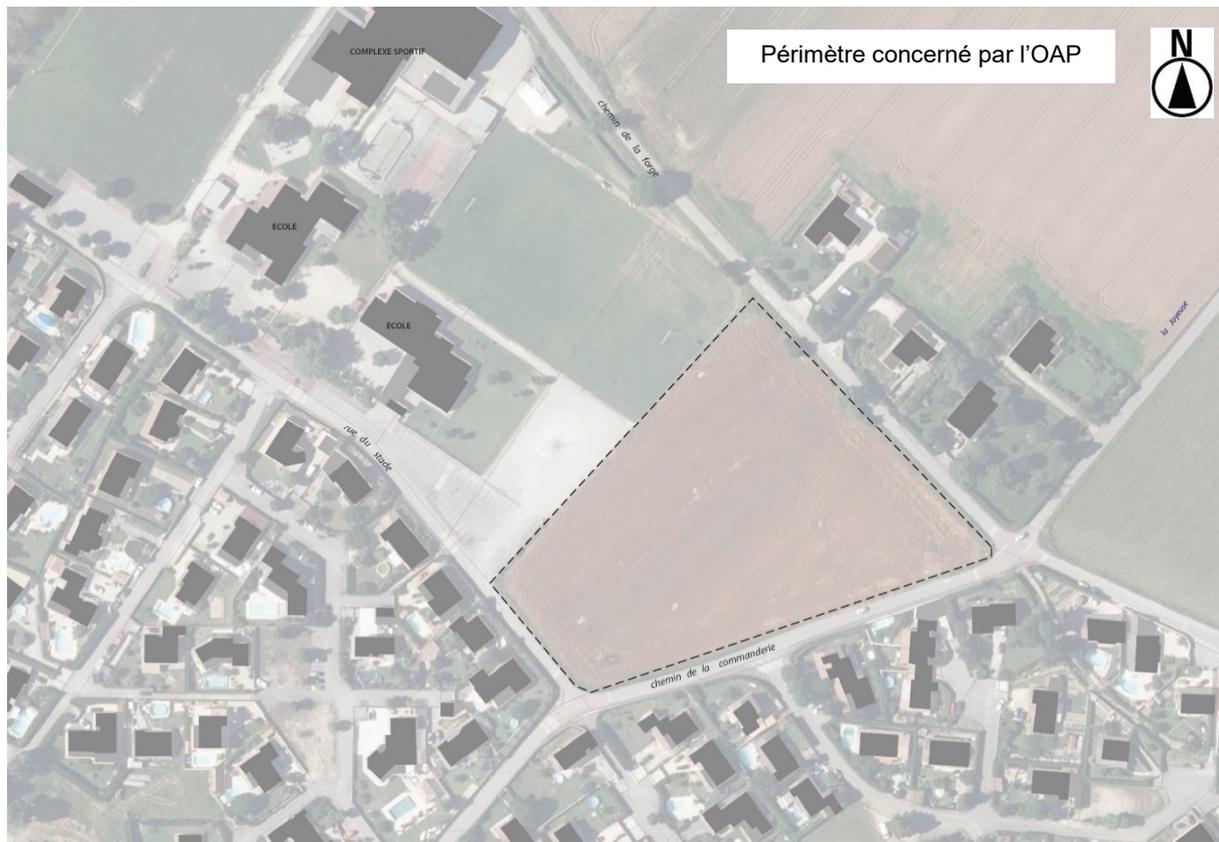
- Le règlement impose un espace vert collectif d'un seul tenant représentant au moins 10% de la surface des opérations de plus de 4 logements, qui comportera obligatoirement des arbres.
- La préservation de la plus grande partie de la haie vive existante sur le secteur Est (a) est impérative.
- Le règlement impose des clôtures de type haie vive pouvant être doublée d'un grillage et perméable à la petite faune.

3- Secteur projet intergénérationnel

Ce secteur concerne un terrain non bâti de 1,4 ha environ situé au sud-est du village.

Il est actuellement occupé par une prairie. Il est bordé :

- au sud par le chemin de la Commanderie et un lotissement de maisons individuelles,
- à l'ouest par le chemin du stade et un lotissement de maisons individuelles,
- au nord par les écoles et les équipements sportifs,
- à l'est par le chemin de la Forge et quelques habitations.



Ambition générale :

- créer un quartier intergénérationnel, participatif, solidaire pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien-vieillir ;
- associer la population depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation, puis accompagner les locataires dans la gestion des espaces collectifs et la vie du lieu ;
- soutenir un projet imaginé par un groupe de citoyens des communes de l'agglomération en vue d'une première concrétisation à Saint-Paul-lès-Romans ;
- accueillir des locataires de tous les âges : jeunes couples qui s'installent, familles monoparentales, seniors qui pourront, s'ils le souhaitent, se retrouver pour partager des repas, des services, des connaissances, des objets, des conseils ... ;
- produire des logements sociaux dans l'enveloppe urbaine, pour limiter l'artificialisation des sols, dynamiser le centre-bourg et favoriser une intensification des échanges entre les habitants ;
- intégrer une offre de restaurant intergénérationnel permettant la rencontre entre les habitants du lieu de vie avec les élèves des écoles ;
- produire des logements à fort niveau de performance énergétique et carbone ;
- favoriser la végétalisation à travers les espaces publics et les jardins partagés pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et renforcer le confort du bâti.

Objectifs globaux liés aux défis de la ville durable :

- Sobriété dans l’usage des ressources
- Objectif de labellisation : Certification HQE / BREEAM
 - Résilience par l’adaptation des villes
- Conception bioclimatique
- Végétalisation importante
- Mutualisation des espaces communs
 - Inclusion sociale et les transitions démographiques
- Quartier intergénérationnel et solidaire qui favorise le vivre ensemble et le lien social
- Réponse aux problématiques d’isolement spécifiques des communes rurales et péri-urbaines
- Etat d’esprit de l’habitat participatif appliqué à un programme de logement social
 - Productivité urbaine
- Mixité sociale et fonctionnelle du programme
- Optimisation des équipements publics (mixité d’usage du nouveau restaurant scolaire-intergénérationnel)
- Organisation collective qui favorise le vivre-ensemble, le lien social et les initiatives
- Possibilité de partage des repas, des loisirs, des connaissances, des objets, des services...
- Lien avec les habitants des quartiers riverains, avec les écoliers à travers les activités, les espaces publics, les jardins partagés, la cantine intergénérationnelle.

Principes d’aménagement



Programmation urbaine :

Sont attendus au moins 50 logements, dont 30 logements sociaux minimum, avec des formes d'habitat diversifiées : logements collectifs et/ou intermédiaires, logements groupés et/ou individuels. Logements comprenant des T1 au T4 et limités au R+2.

Déplacements :

- Le quartier sera desservi par les voiries existantes. Les accès seront regroupés autant que possible.
- Cheminements pour modes doux : Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux entre les espaces communs et les logements ainsi que vers les quartiers périphériques et notamment les équipements publics au nord.
- Stationnement : les emprises des places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux drainants..

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Le secteur sera organisé autour d'espaces communs généreux, en particulier dans la partie sud, qui comprendront des jardins partagés, aire(s) de jeux, des espaces verts arborés.
- Implantation du bâti : Les constructions seront organisées autour des jardins partagés en arc de cercle afin de proposer des vues sur Vercors.
- Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Qualité environnementale et mise en valeur des continuités écologiques

- Une haie champêtre constituée d'essences locales diversifiées devra être implantée au nord du secteur.
- Les espaces non bâtis et non nécessaires à la circulation devront être fortement végétalisés et intégrer les 3 strates de végétation : herbacée, arbustive et arborée. Les espaces de stationnement seront obligatoirement ombragés par des arbres.
- La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers.
- Le règlement impose des clôtures de type haie vive pouvant être doublée d'un grillage et perméable à la petite faune.