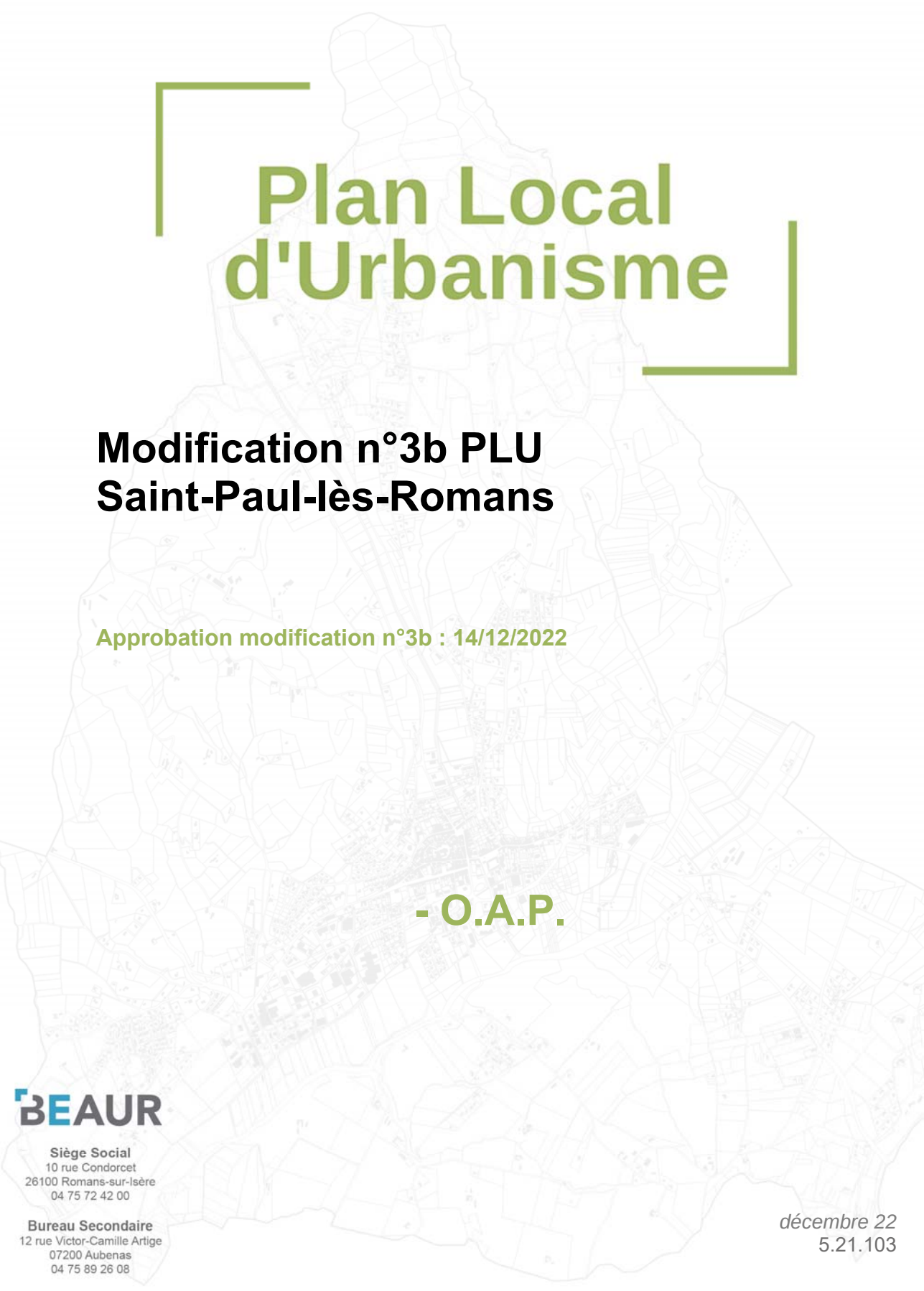




# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation modification n°3b : 14/12/2022

- O.A.P. -

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

décembre 22  
5.21.103

## P.L.U. SAINT PAUL LES ROMANS

1. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT VERANT
2. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE L'ANCIENNE CARRIERE ET DECHARGE
3. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNEL

## 1- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT - VERANT

Les espaces non urbanisés aux abords de la RD 92N sont touchés par l'application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier), qui impose une bande non aedificandi de 75 mètres le long de cette voie en dehors des espaces urbanisés, si les règles applicables dans le document d'urbanisme ne sont pas justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Ainsi le secteur englobant notamment les espaces non bâtis de la zone UI et de la zone AUoi au quartier St-Vérant, avait fait l'objet d'une étude visant à garantir la qualité, la sécurité et l'intégration paysagère des aménagements et constructions à usage d'activités, pouvant être réalisés à Saint Vérand, dans le cadre du POS approuvé en 2001 (étude BEAUR Août 2000).

Les éléments de l'étude précédente prévue en application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme sont transformés dans le cadre de la modification n°1 pour s'adapter aux projets d'implantations commerciales. Cette nouvelle étude est présentée dans la pièce n° 7 du document PLU.

Les éléments de cette étude se traduisent donc dans les orientations d'aménagement ainsi que dans les dispositions réglementaires propres au quartier de Saint Vérand.

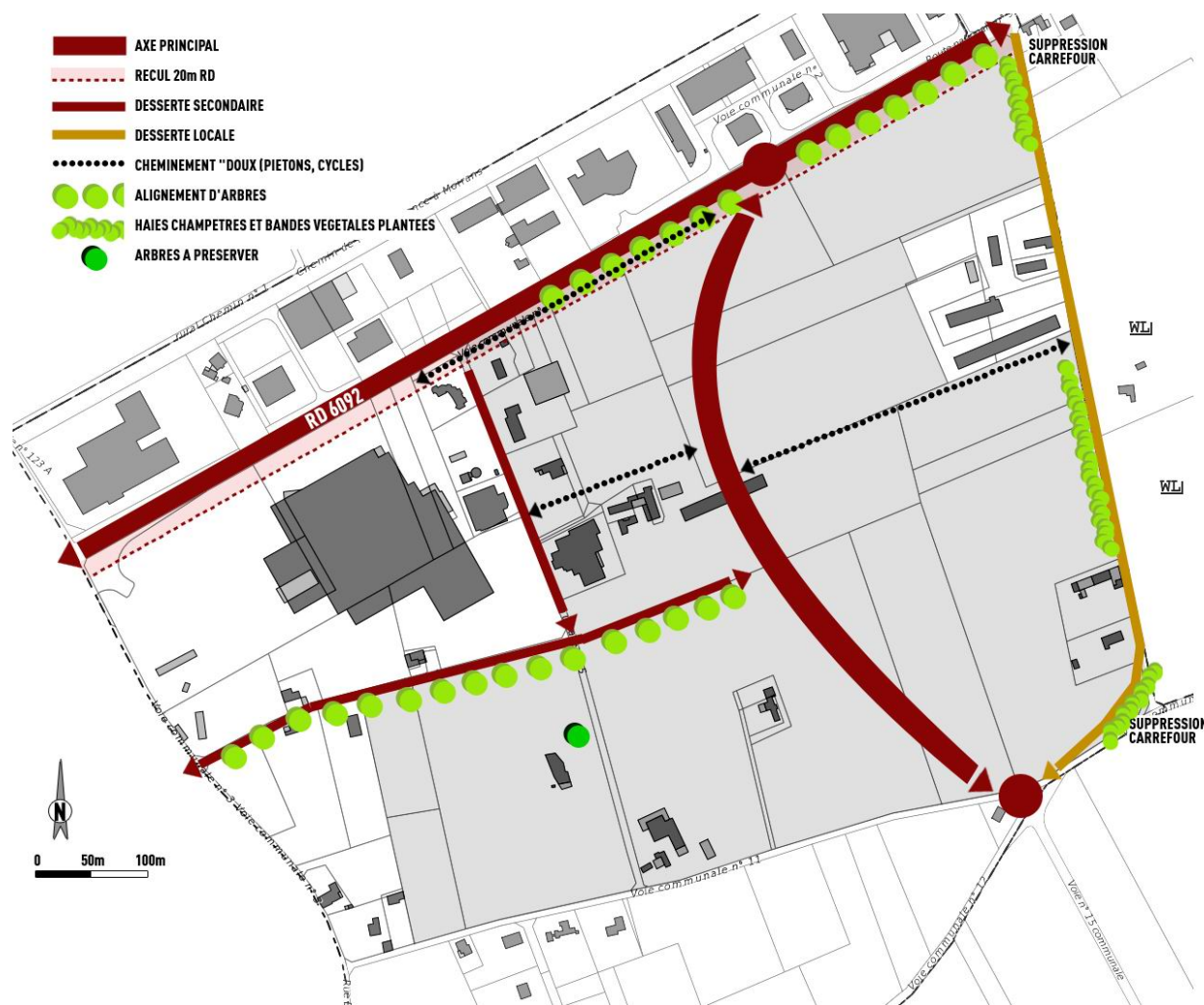
### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur étudié se situe à l'interface des grandes parcelles agricoles de Saint Vérand / Les Chirouzes et des activités commerciales qui occupent la partie Ouest du territoire dans la continuité de la zone d'activités des Allobroges sur Romans. Ces implantations commerciales situées en façade de la RD 92N sont bordées d'un bel alignement de platanes.

Voies et liaisons à aménager (circulations « publiques »):

- Création d'une voie pénétrante nord-sud axe de liaison et de desserte principal se raccordant sur le futur carrefour de la RD 92N et sur un nouveau carrefour à aménager au niveau de la voie communale au sud. Cet axe principal dont les caractéristiques (emprise de l'ordre de 12 m de large) doivent permettre la circulation des véhicules de livraison (poids lourds) mais aussi des transports collectifs, pourra être plantée de part et d'autre de la voie d'un alignement d'arbres (arbres de grande taille tels que : Tilleul, Erable plane, Erable sycomore,...) soulignés d'une platebande végétalisée.
- Un réseau de voies secondaires nord sud et est-ouest se connectera sur cette voie principale pour desservir la partie occidentale de la zone. Ces voies secondaires seront bordées d'un seul alignement d'arbre (Arbres de taille moyenne tels que : Alisier, Sorbier, Erable champêtre,...).
- Les carrefours existants nord et sud du chemin rural en limite Est sont supprimés.
- En limite Est, le chemin rural existant conservera une fonction de desserte locale limitée aux constructions existantes (habitations en frange de la zone) et un gabarit adapté à cette fonction (pas de circulation de véhicules de livraison ou de poids lourds en rapport avec les activités de la zone commerciale).
- Des cheminements doux (cycles, piétons) seront aménagés reliant les différents pôles de commerciaux

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT SAINT VERANT



Implantation des constructions, espaces libres et plantations :

- En façade de la RD 92N:

Un recul de 20 m minimum sera imposé à l'implantation du bâti depuis l'alignement en façade de la RD 6092.

Sur ces 20 m de recul, au moins 10 m seront végétalisés en prairie avec des plantations ponctuelles sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales.

L'alignement de platanes le long de la RD 92N sera maintenu et prolongé jusqu'en limite de commune avec Romans en dehors des accès aménagés.

- Axe principal

Un recul minimum de 10,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de la voie.

- Axes de desserte secondaire

Un recul minimum de 5,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de ces voies.

- Chemin rural en limite Est du secteur

Création de bandes végétales sur une profondeur minimum de 5 m en limite Est de la zone s'accompagnant de plantations de haies champêtres et de bosquets d'arbres d'essences forestières locales.

Certains éléments de végétation présents sur ce secteur se doivent d'être conservés : un arbre (Cerisier) sur le parcellaire le plus à l'ouest, si du moins les impératifs d'élargissement de voirie le permettent.

## 2- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE L'ANCIENNE CARRIERE ET DECHARGE

### CONTEXTE

L'OAP concerne le sous-secteur Ne et ses environs, dédié à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur une ancienne carrière et décharge, dans le sud-ouest du territoire de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans.

Ce secteur se présente sous forme d'une vaste terrasse qui domine d'une dizaine de mètres la berge rive droite de l'Isère. Il s'agit d'un espace rural où dominent largement les champs et boisements. L'habitat se présente sous forme de fermes isolées, de hameaux et de lotissements.

De par cette situation géographique au cœur d'un espace à dominante rural et afin de préserver la biodiversité du secteur, l'urbanisation devra répondre à plusieurs objectifs qui sont définis dans les principes d'aménagement et de programmation.



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### i. Conserver les espaces boisés

#### Les espaces boisés classés :

Le site est délimité au nord et au sud-est par des espaces boisés classés qui doivent être conservés. Leur fort intérêt paysager confère au site une bonne intégration visuelle ainsi qu'un rôle dans le maintien de la biodiversité.

#### Les zones arbustives :

Des espaces arbustifs devront être créés sur le front Ouest, l'espace central et le front Est afin de garantir l'intégration de l'urbanisation dans le paysage et la création d'un espace « tampon » sur les limites séparatives entre le tènement construit et l'espace naturel.

### ii. Maintenir le corridor écologique

Le site participe à la perméabilité globale du corridor écologique régional identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain.

Afin de répondre aux objectifs du corridor écologique, deux mesures seront à respecter :

Passage de 10 mètres à l'intérieur du site :

L'urbanisation sera réalisée à travers deux îlots distincts (repérés par les chiffres 1 et 2 sur le plan de l'OAP), afin de conserver un passage ouvert central (sans clôture, mur) de 10 mètres minimum pour le déplacement des espèces.

Clôture :

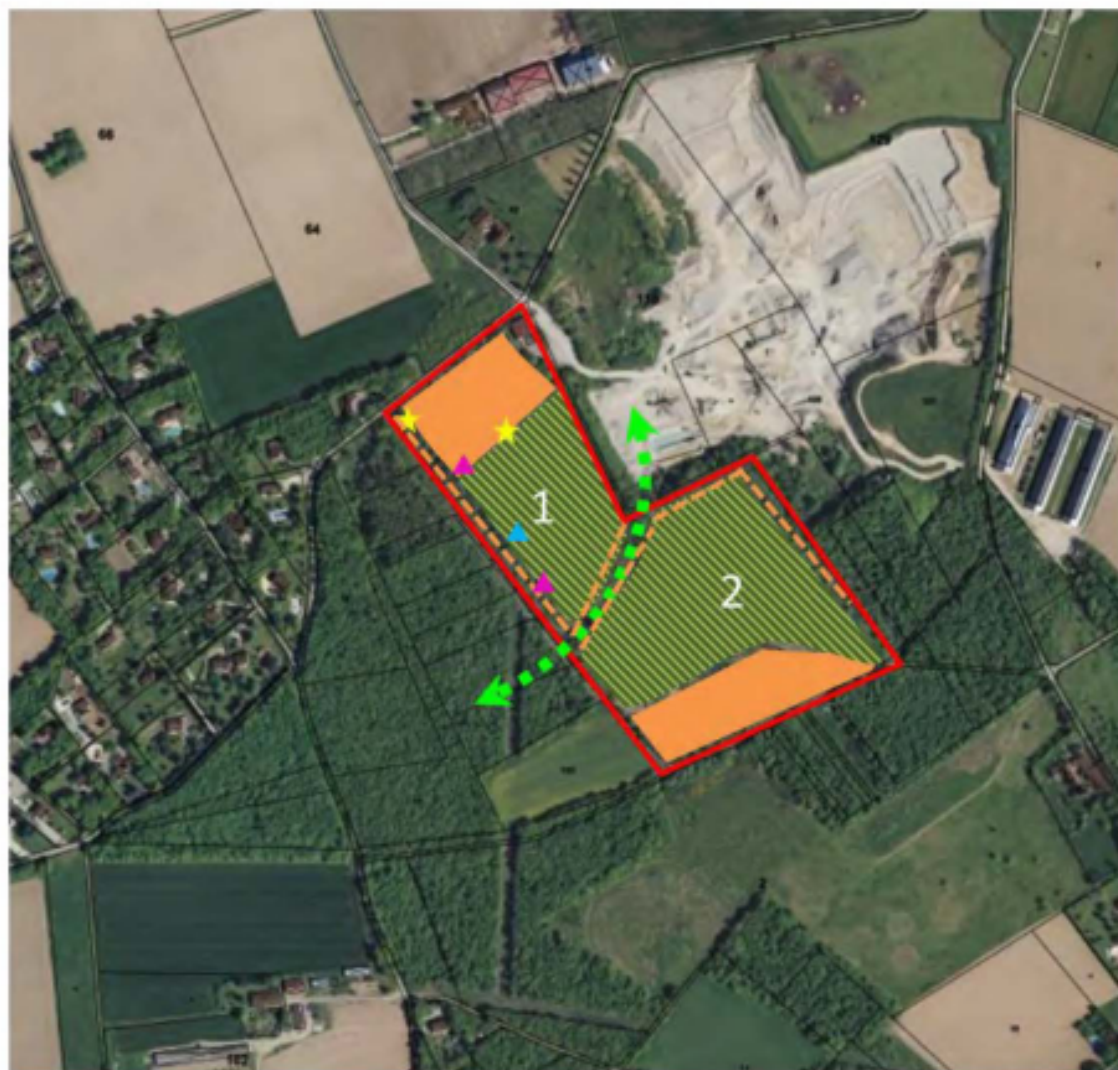
Les secteurs 1 et 2 pourront être clôturés indépendamment sans que les clôtures soient jointives avec le sol, en maintenant un espace de 15 cm. L'objectif étant de garantir le passage pour la petite faune.

### iii. Conserver et maintenir l'entretien des dispositifs de préservation de la faune

Afin de préserver la biodiversité du site, la mare et les deux caches à destination des reptiles sont à conserver et à entretenir. De manière générale, tous les dispositifs visant à conserver et attirer la biodiversité sur site (nichoirs...) sont vivement conseillés afin d'intégrer l'urbanisation à son environnement et réduire au maximum les impacts sur la faune et la flore.



## PLAN OAP



## LEGENDE

-  Maintien perméabilité du site
-  Secteurs d'urbanisation 1 et 2
-  Maintien zones boisées et arbustives
-  Création d'espaces arbustifs
-  Arbres « gîte » à conserver
-  Cache à reptiles à conserver
-  Mare à conserver

### 3- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

#### Description générale :

Ce secteur se trouve à l'est du village. Il est plat avec une exposition aux vents.

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 l'école et les équipements sportifs
- à l'est par le chemin de la Forge et quelques habitations.

La surface constructible de ce secteur représente 1,4 ha.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



L'ambition générale du projet est :

- de créer un quartier intergénérationnel, participatif, solidaire pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien-vieillir ;
- d'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 ... ;
- de 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 ;
- d'associer la population depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation, puis d'accompagner les locataires dans la gestion des espaces collectifs et la vie du lieu ;
- d'intégrer une offre de restaurant intergénérationnel permettant la rencontre entre les habitants du lieu de vie avec les élèves des écoles ;
- de soutenir un projet imaginé par un groupe de citoyens des communes de l'agglomération en vue d'une première concrétisation à Saint-Paul-les-Romans ;
- de produire des logements à fort niveau de performance énergétique et carbone ;
- de 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.

Les objectifs de transformation portés par l'opération sont les suivants :

- proposer de nouvelles formes d'habitat plus diversifiées (logement social), moins consommatrice d'espace (densité), adaptées aux enjeux du réchauffement climatique (forte végétalisation) connectées aux pôles d'activité du village (écoles, bibliothèque, pôle sportif, commerces et équipements) ;
- répondre aux enjeux du bien-vieillir et aux problématiques d'isolement des personnes âgées en offrant une alternative aux résidences seniors et/ou aux EHPAD ;
- répondre aux problématiques d'isolement liées aux lotissements pavillonnaires en créant des formes d'habitat et des équipements publics pour vivre ensemble et non pas les uns à côté des autres ;
- favoriser le partage, la solidarité et l'interconnaissance à l'échelle de l'opération (quartier intergénérationnel), du quartier et de la commune pour créer du lien social et rompre avec l'image et les effets de la « ville dortoir ».

Objectifs globaux liés aux défis de la ville durable :

- Sobriété dans l'usage des ressources
  - Objectif de labellisation : Certification HQE / BREEAM
  - Densité du programme, situation dans l'enveloppe urbaine à proximité immédiate du pôle d'équipements publics
- 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 périurbaines
  - 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...
  - Sensibilisation à de nouveaux modes de production agricole
  - Lien avec les habitants des quartiers riverains, avec les écoliers à travers les activités, les espaces publics, les jardins partagés, la cantine intergénérationnelle
  - Tiers lieu en projet sur le site de l'ancienne gare : mutualisation de l'animation sociale souhaitée

### Orientations d'aménagement :

*Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

#### **Logements attendus :**

Ce secteur devra accueillir au moins 50 logements (logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels) dont 30 logements sociaux minimum ;

#### **Voiries et déplacements :**

- Accès : Le quartier sera desservi par les voiries existantes.
- Cheminements pour modes doux : Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux. Prévoir des liaisons douces en lien avec l'environnement bâti existant et les dessertes de transports en commun existantes.
- Stationnement : il est préconisé un revêtement drainant pour les emprises de stationnement

#### **Paysage – environnement**

Des haies plurispécifiques seront créées en limite nord du terrain afin d'offrir une protection aux vents et au soleil.

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).

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

#### **Constructions**

- Typologie de logements : Logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels comprenant des T1 au T4 limité au R+2.
- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage : Les constructions seront organisées autour des jardins partagés
- Implantation du bâti : L'organisation du bâti devra s'organiser en arc de cercle afin de proposer les vues sur Vercors.

## Orientations



— Liaisons douces (tracé indicatif)

↔ Organisation du bâti

••• zone d'implantation du bâti (emprise indicative)

- ● ● bande plantée (emprise indicative)

 parc, jardin partagé

### Schéma à titre indicatif

