



Plan Local d'Urbanisme

Commune de PIOLENC

Prescription : 13/10/2014

Arrêt : 03/07/2019

Approbation : 21/10/2020

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.14.126

Oct.
2020

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
I - QUARTIERS EST : LE PUVIER – LES HORS.....	3
II – QUARTIER DE L’ETANG	6
III – SECTEUR DE LA ZONE UD QUARTIER DE CRÉPON NORD	8

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

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 et les déplacements ».

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, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Sur la commune de **PIOLENC** les orientations d'aménagement concernent l'ensemble des zones de développement futur de la commune.

I - QUARTIERS EST : LE PUVIER - LES HORS

Objectifs : poursuivre l'urbanisation de ces quartiers Est, en offrant une diversité de logements.

La commune souhaite, en outre, que ce futur secteur Est soit conçu comme un quartier urbanisé de façon rationnelle, cohérente et économe du point de vue de l'espace, des déplacements et des consommations d'énergie. L'objectif étant d'intégrer aux règles et dispositions d'urbanisme du quartier, les principes du développement durable.

C'est pourquoi, sont pris en compte, pour la définition des orientations d'aménagement et du règlement du quartier, les éléments naturels existants tels que le grand paysage, le paysage urbain, les écoulements naturels de l'eau, l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, etc ...

Principes d'aménagement :

Le quartier est divisé en plusieurs zones à urbaniser, ouvertes ou fermées en fonction des équipements existants à proximité. Elles devront s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement, portant sur l'ensemble de chaque zone, et qui devront respecter les principes d'aménagement définis ci-après. On notera que la zone AUa2 constitue la 2^{ème} tranche (qui fait l'objet d'un projet en cours) d'une opération d'aménagement en cours d'urbanisation au Nord (et classée de ce fait en zone UD).

Environnement :

Des coulées vertes de transition structurant le paysage sont obligatoires à l'interface entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles, afin de limiter les conflits d'usage potentiel. Dans ce cas, la largeur minimale de l'espace végétalisé sera de 3 m et comportera une haie arbustive et/ou arborée diversifiée d'essences locales suffisamment haute et épaisse pour limiter la dérive des produits de traitement.

L'espace vert de transition à réaliser au sud des zones AUa3 et AU sera également le support d'un cheminement piétons transversal Ouest-Est jusqu'au chemin des Garrigues.

Ces espaces verts de transition pourront également être utilisés pour la gestion des eaux pluviales.

En outre, des haies diversifiées d'essences locales seront créées sur les autres bordures des zones, selon le schéma suivant.

Une bande tampon herbacée de 2 m de large au moins sera maintenue entre les différentes haies à créer et les constructions les plus proches.

Dans la zone AUa4, l'olivieraie sera maintenue et intégrée à l'aménagement. Une bande tampon herbacée de 2 m de large au moins sera également maintenue entre l'olivieraie et les constructions les plus proches.

Dessertes viaires :

Les opérations d'aménagement réalisées dans la zone devront permettre un maillage des liaisons routières existantes et devront assurer la continuité des cheminements doux (piétons et cycles) de la façon la plus directe possible vers les cheminements doux publics aménagés sur les voies périphériques.

Un cheminement piétonnier sera également aménagé dans l'espace vert de transition au sud du quartier (comme décrit ci-dessus)

Les différentes voies et espaces communs devront être dimensionnés et aménagés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante.

La voirie de desserte principale de chaque opération devra être continue. Les impasses ne sont autorisées que pour d'éventuelles venelles ou placettes secondaires. Sauf pour la zone AUa4, où une disposition en impasse de la desserte principale est possible.

La voirie de desserte principale de chaque opération devra être accompagnée de végétation (alignements d'arbres et/ou végétation arbustive).

Habitat :

Les programmes de logements devront permettre de diversifier l'offre de logements avec :

- des logements collectifs en R+2 au maximum (au moins 30% sur l'ensemble des zones du quartier),
- des logements individuels groupés en R+1 au maximum (environ 40%),
- des logements individuels purs en R+1 au maximum (au maximum 30 %).

La densité moyenne du quartier devra se situer autour de 25 logements à l'hectare.

Sur l'ensemble du quartier, au moins 20% des logements seront des logements sociaux.

Pour la mise en œuvre de ces programmes, les différentes zones AUa font l'objet de servitudes au titre du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

- Zone AUa2 « Puvier » : 1,3 ha Un projet d'aménagement est en cours.

Programme de logements : au moins 30 logements dont 30% de type collectif au moins, 70% de type individuel groupé et d'individuel pur maximum. En outre, 30% des logements seront des logements locatifs sociaux.

- Zone AUa3 « Puvier » : 2,5 ha.

Programme de logements : au moins 62 logements dont 30% de type collectif au moins, 40% de type individuel groupé et au maximum 30 % d'individuel pur. En outre, 20% des logements sont des logements locatifs sociaux.

- Zone AUa4 « Puvier » : 0,7 ha

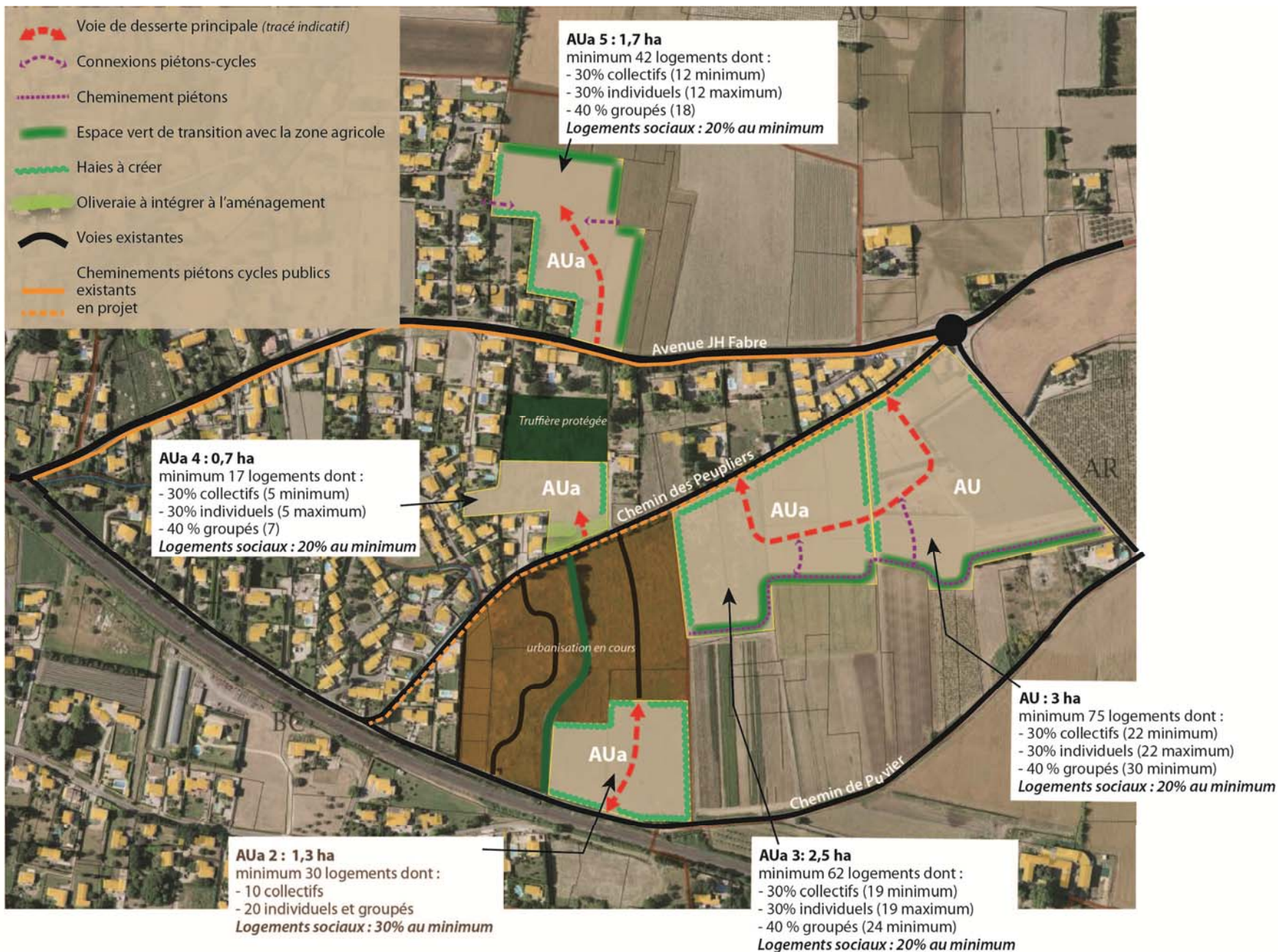
Programme de logements : au moins 17 logements dont 30% de type collectif au moins, 40% de type individuel groupé et au maximum 30 % d'individuel pur. En outre, 20% des logements seront des logements locatifs sociaux.

- Zone AUa5 « Les Hors » : 1,7 ha

Programme de logements : au moins 42 logements dont 30% de type collectif au moins, 40% de type individuel groupé et au maximum 30 % d'individuel pur. En outre, 20% des logements seront des logements locatifs sociaux.

La zone AU Est « Puvier » (3 ha) étant une zone AU fermée, donc inconstructible dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, elle ne fait pas l'objet d'une servitude. Cette servitude sera instaurée lors de son ouverture à l'urbanisation (par modification ou révision du PLU).

Le programme de logements pressenti pour cette zone AU est le suivant : au moins 75 logements dont 30% de type collectif au moins, 40% de type individuel groupé et au maximum 30 % d'individuel pur. En outre, 20% des logements seront des logements locatifs sociaux.



II – QUARTIER DE L'ETANG

Ce quartier s'inscrit dans un petit vallon au sud-ouest des dernières pentes du massif d'Uchaux. Il est situé au nord de la voie ferrée par rapport au village.

Une partie Est de ce quartier, le long de la voie communale qui longe l'ancien canal de Pierrelatte et qui dessert le quartier de Valbonnette plus au nord, est en partie urbanisée.

Objectifs :

- greffer le futur quartier sur le tissu urbain et la trame viaire existante ;
- créer et renforcer les continuités écologiques en s'appuyant sur le chemin de l'eau (à partir des fossés qui drainent le secteur) ;
- offrir une diversité d'offres de logements et utiliser l'espace de manière économe ;

Principes d'aménagement :

Un secteur est en cours d'urbanisation à l'Est de la zone à urbaniser « ouverte » AUa1, qui devra s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les principes suivants :

Environnement :

Création de coulées vertes qui s'appuieront sur le chemin de l'eau existant. Elles auront plusieurs rôles :

- espace vert et espace de transition structurant le paysage et permettant de préserver (voire recréer) une continuité écologique, ces espaces de transition sont obligatoires à l'interface avec les terrains agricoles au Nord afin de limiter les conflits d'usage potentiel. Dans ce cas, la largeur minimale de l'espace végétalisé sera de 3 m et comportera une haie arbustive et/ou arborée diversifiée d'essences locales suffisamment haute et épaisse pour limiter la dérive des produits de traitement et qui protégera en outre la zone du mistral.

- accueil de cheminements piétons et cycles,
- gestion des eaux pluviales.
- protection contre le vent,

Pour cela, comme l'indique le schéma :

- les fossés périphériques existants seront préservés
- le fossé existant à l'intérieur de la zone sera préservé et accompagné d'une bande herbacée de 5 m minimum
- les haies naturelles existantes en limite nord et ouest seront préservées et renforcées
- des haies diversifiées d'essences locales seront à recréer ou renforcer en limite sud et est
- une bande herbacée de 5 m sera maintenue entre les coulées vertes nord, ouest et est et les premières constructions.

Deux arbres présentant un intérêt écologique seront préservés (en limites sud et sud-est de la zone).

Des plantations d'accompagnement seront prévues le long des cheminements piétons en site propre.

Dessertes viaires :

La desserte interne principale se raccordera sur la voie communale au sud (chemin des Chasseurs) et sera bouclée avec la voie réalisée pour l'opération en cours d'urbanisation à l'est.

La continuité des cheminements doux (piétons et cycles) entre l'est (lotissement existant) et l'ouest ainsi qu'entre le nord (espace de transition) et le sud (voie communale sud) devra être assurée.

Habitat - logements :

Le programme de logements devra permettre de diversifier l'offre de logements avec :

- des logements collectifs en R+2 au maximum (au moins 30% sur l'ensemble des zones du quartier),
- des logements individuels groupés en R+1 au maximum (environ 40%),
- des logements individuels purs en R+1 au maximum (au maximum 30 %).

La densité moyenne du quartier devra se situer autour de 25 logements à l'hectare.

Sur l'ensemble du quartier, au moins 20% des logements seront des logements sociaux.

Pour la mise en œuvre de ces programmes la zone AUa fait l'objet d'une servitude au titre du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

- Zone AUa 1 : 2,7 ha

Programme de logements : au moins 67 logements dont 30% de type collectif au moins, 40% de type individuel groupé et au maximum 30 % d'individuel pur. En outre, 20% des logements seront des logements locatifs sociaux.



III – SECTEUR DE LA ZONE UD QUARTIER DE CRÉPON NORD

L'urbanisation de ce quartier est très largement entamée. S'agissant d'un secteur classé en zone B2 du PPR incendie de forêt, des prescriptions particulières concernant la défense incendie s'y appliquent.

Objectifs :

Cette orientation d'aménagement a pour objectif, pour quelques parcelles non encore urbanisées dans la zone UD :

- d'organiser une desserte cohérente à l'échelle du quartier et répondant aux exigences de la défense incendie.

Principes d'aménagement :

La desserte des parcelles restant à urbaniser au sud-ouest du lotissement des Bories, dont l'urbanisation est en cours, devra permettre d'assurer un bouclage entre le chemin de l'Hippodrome au sud-est et la rue du lotissement des Bories au nord.

