



Plan Local d'Urbanisme

MEYSSIE
Ardeche

Prescription : 09/12/2015
Arrêt : 08/11/2016
Approbation : 26/06/2017

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

5.09.128

Juin
2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1. OAP : SECTEUR DE L'EGLISE.....	3
2. OAP : LA GARE	7
3. OAP : SECTEUR DE LA CURE	9
4. OAP : LES RIBES.....	12
5. OAP : SECTEUR DE LA GENDARMERIE	15
6. OAP : CHEMIN DES MURES	18

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.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...]»

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.

1. OAP : SECTEUR DE L'ÉGLISE

1.1 Description générale

Cette zone se situe à proximité du centre ancien, à l'est de la route départementale (en contrebas). Elle est située au cœur d'une zone urbanisée. Elle est d'une superficie de 2500 m² environ.

Elle est bordée :

- au nord par l'église,
- à l'est par le cimetière,
- au sud par de l'habitat dense,
- à l'ouest par la route départementale 86.

Cette zone est accessible par la place de l'église au nord et par une voie privée au sud.



 Périmètre zone AUo1

Vue depuis la voie d'accès longeant le cimetière :

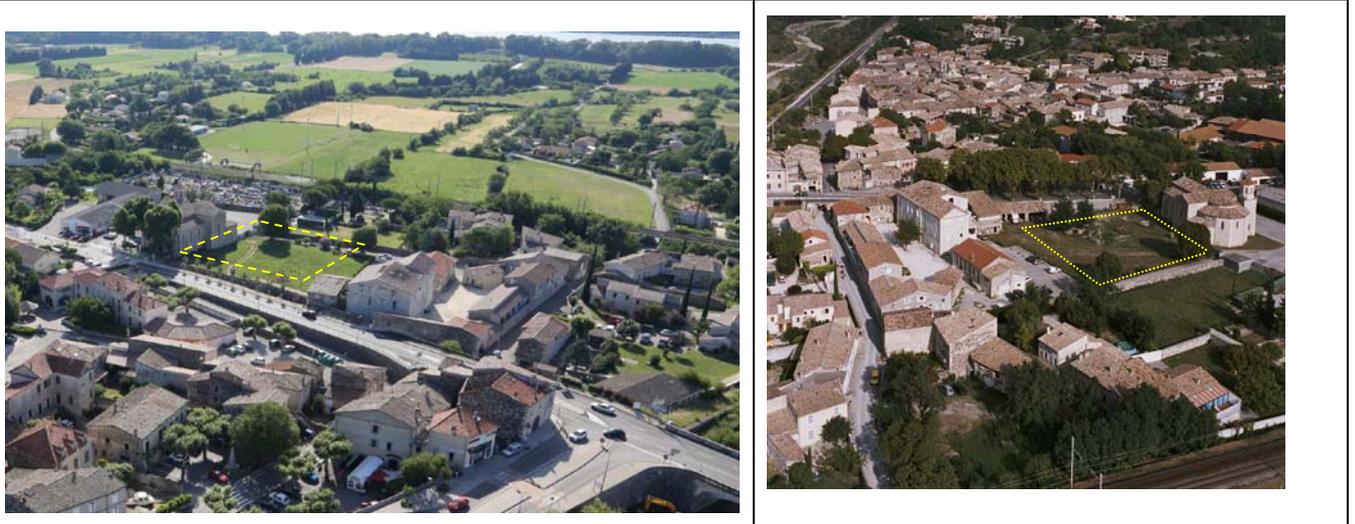


Vue depuis la RD 86

Le terrain est situé en contrebas de la RD



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.



Enjeux : Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site :

- Compléter le maillage viaire ; Assurer une liaison piétonne avec l'habitat au nord et le village
- Proposer des typologies bâties qui assurent une intégration au site
- Respecter un recul par rapport à l'église.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

1.2 Orientations d'aménagement

La zone devra compter au minimum 10 logements locatif social en R+3 au maximum, sous forme de logements collectifs ou intermédiaires (R151-38-1 du code de l'urbanisme).

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Une réserve est inscrite sur la voirie privée afin que la mairie puisse assurer un maillage du secteur. La future zone d'habitat pourra ainsi être desservie par le nord depuis le parking de l'église. La réserve prévue au sud du tènement a pour objectif d'assurer une liaison piétonne en direction du village (en empruntant le passage sous la route départementale). Aucun accès véhicule ne pourra être prévu depuis la route départementale.

✓ Cheminements pour mode doux

La voie de desserte du quartier sera traitée comme une « voie partagée » qui donnera la priorité aux modes doux par rapport aux véhicules ralentis par une emprise de chaussée réduite.

Un cheminement piéton donnant sur la RD pourrait être prévu.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération est constituée par l'église en limite de parcelle. Afin de conserver des perspectives sur cet élément de paysage un recul de l'église devra être respecté.

Le mur le long de la RD 86 devra être préservé. Des plantations d'arbres ou arbustes seront à prévoir au nord de l'opération.

1.2.3 Orientation : constructions

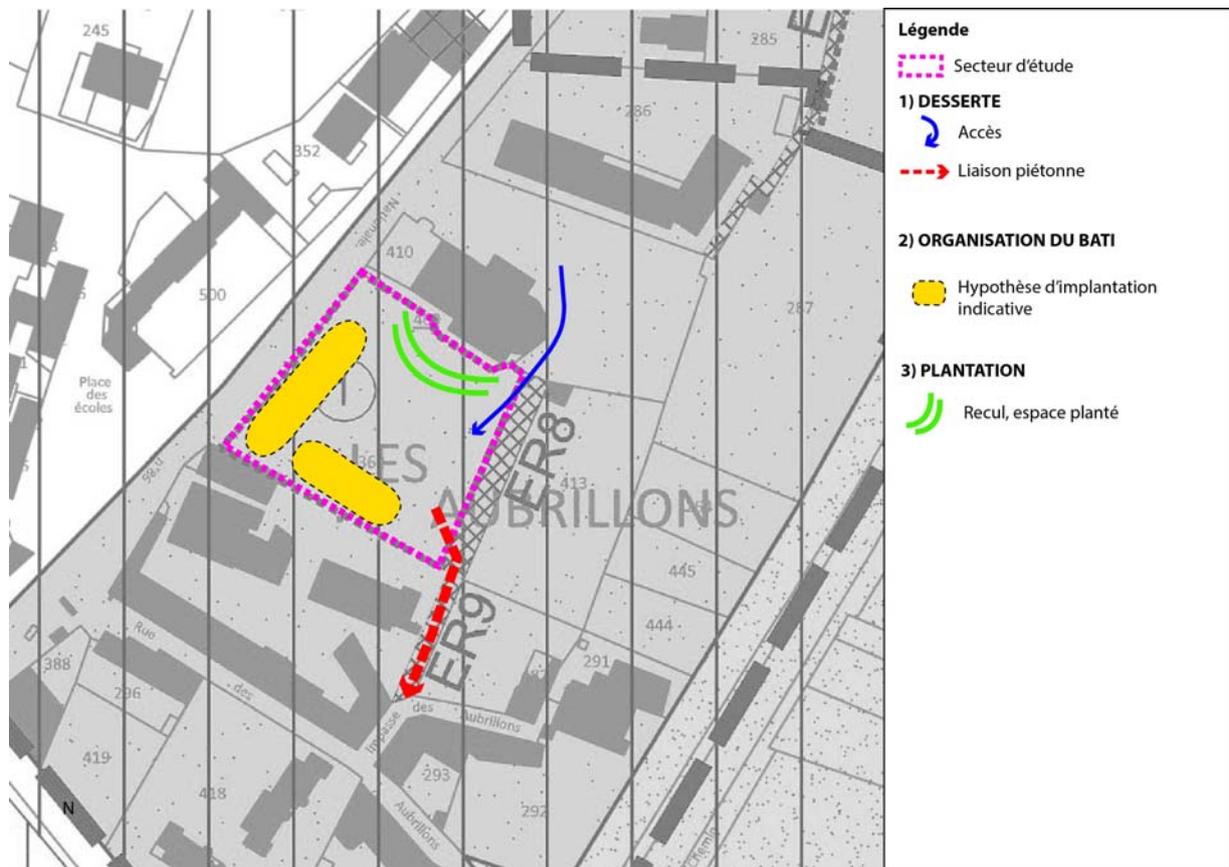
- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage* : Les différentes constructions seront harmonisées entre elles par le choix d'un sens de faitage.

Elles pourront être adossées au mur de soutènement.

- *Formes urbaines : R+2 maximum type collectif*



Principes d'aménagement



Exemple à titre d'information – source BE KAX



2. OAP : LA GARE

2.1 Description générale

La présente OAP concerne l'urbanisation de la parcelle accolée à la gare et ses articulations avec le tissu urbain existant.

La parcelle représente une surface de 3000 m². Elle se situe entre le village et la voie ferrée, au sud du quartier de la Chevrière.

Elle est bordée :

- au nord par l'avenue de la Gare,
- à l'est par les murs aveugles des bâtiments de l'ancienne gare,
- au sud par les murs du cimetière,
- à l'ouest par de l'habitat.



 Périmètre de l'OAP

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



Enjeux : Remplir harmonieusement la dent creuse :

- en intégrant les constructions à leur environnement
- en maillant le quartier aux voiries environnantes

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement

Elle devra compter au minimum 6 logements en habitat groupé et / ou intermédiaire R+1 en locatif social. (R151-38-1 du code de l'urbanisme)

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

– Accès à l'opération

Les parcelles seront desservies (depuis l'avenue de la Gare) par une voirie avec placette de retournement.

– Cheminements pour mode doux :

Une réserve concerne une bande de terrain à l'ouest afin d'assurer une liaison piétonne en direction de l'église.

2.2.2 Orientation : constructions

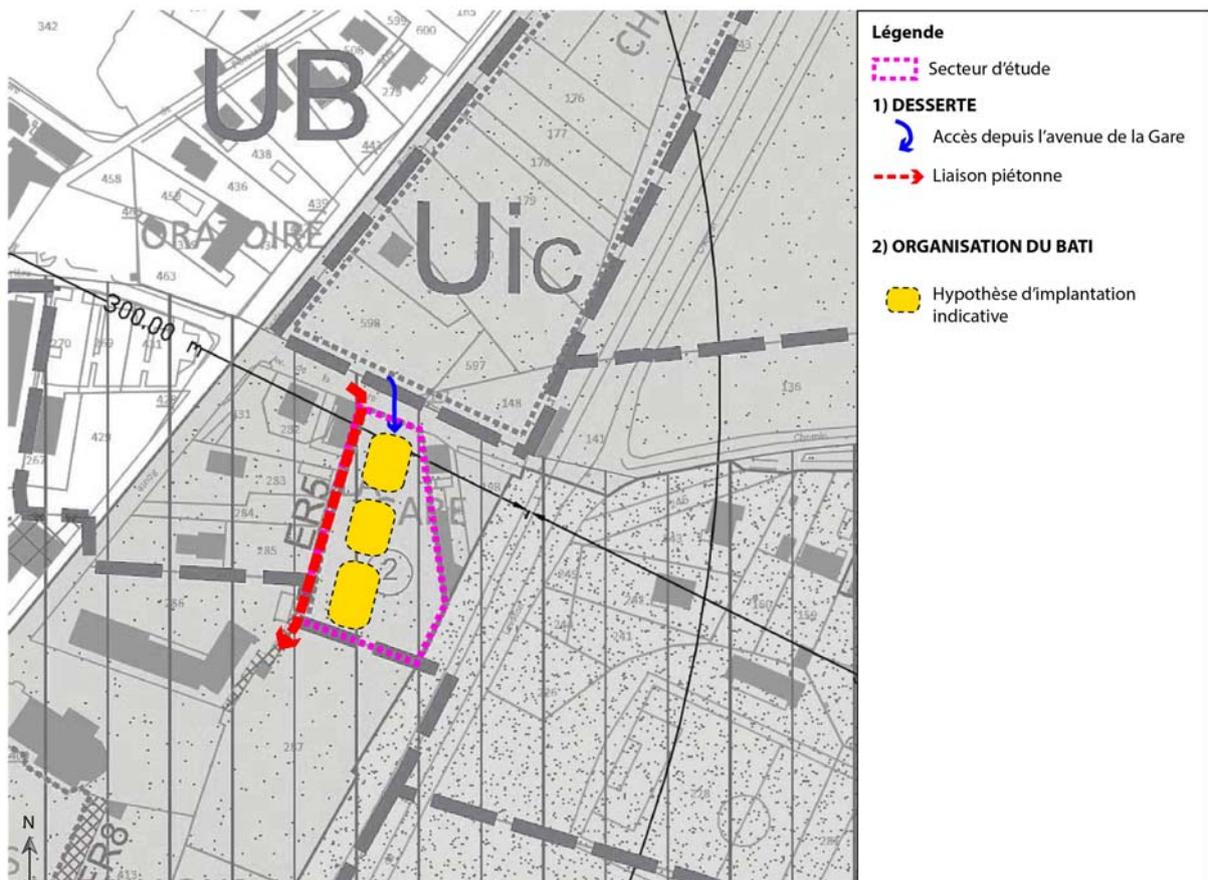
– Typologie de logement, rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

Les logements seront individuels ou groupés en R+1 maximum.

Une harmonie sera recherchée entre les différentes constructions ; leur implantation dans la parcelle pourra être plus directive : des alignements ou des mitoyennetés pourront être imposés.

L'implantation devra tenir compte des nuisances acoustiques liées à la Voie ferrée.

Principes d'aménagement



3. OAP : SECTEUR DE LA CURE

3.1 Description générale

Cet îlot situé entre la grande rue et la rue de l'oratoire représente environ 2400m². Il se situe dans le village à proximité des équipements publics.

Elle est bordée :

- au nord : par la Grande Rue
- au sud : par la rue de l'Oratoire

Et par de l'habitat.



 Périmètre de l'OAP

Vue depuis la rue de l'Oratoire



Vue depuis la Grande Rue



Enjeux : Remplir harmonieusement la dent creuse : en intégrant les constructions à leur environnement. La localisation de ce site à proximité des équipements (moins de 5 minutes à pied) lui confère une position stratégique. L'urbanisation de cette dent-creuse permet d'optimiser le foncier dans un objectif de limitation de la consommation d'espace.

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

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat.

- *Il devra compter au minimum 12 logements dont 6 logements en collectif et / ou intermédiaire et 6 en groupé et / ou intermédiaire*

3.2 Orientations d'aménagement

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- **Accès** : L'accès de la voirie se fera depuis le chemin de l'Oratoire. Aucune sortie véhicule ne sera autorisée sur la Grande Rue.
- **Chemins pour mode doux** : La voie de desserte du quartier sera traitée comme une « voie partagée » qui donnera la priorité aux modes doux par rapport aux véhicules ralentis par une emprise de chaussée réduite.

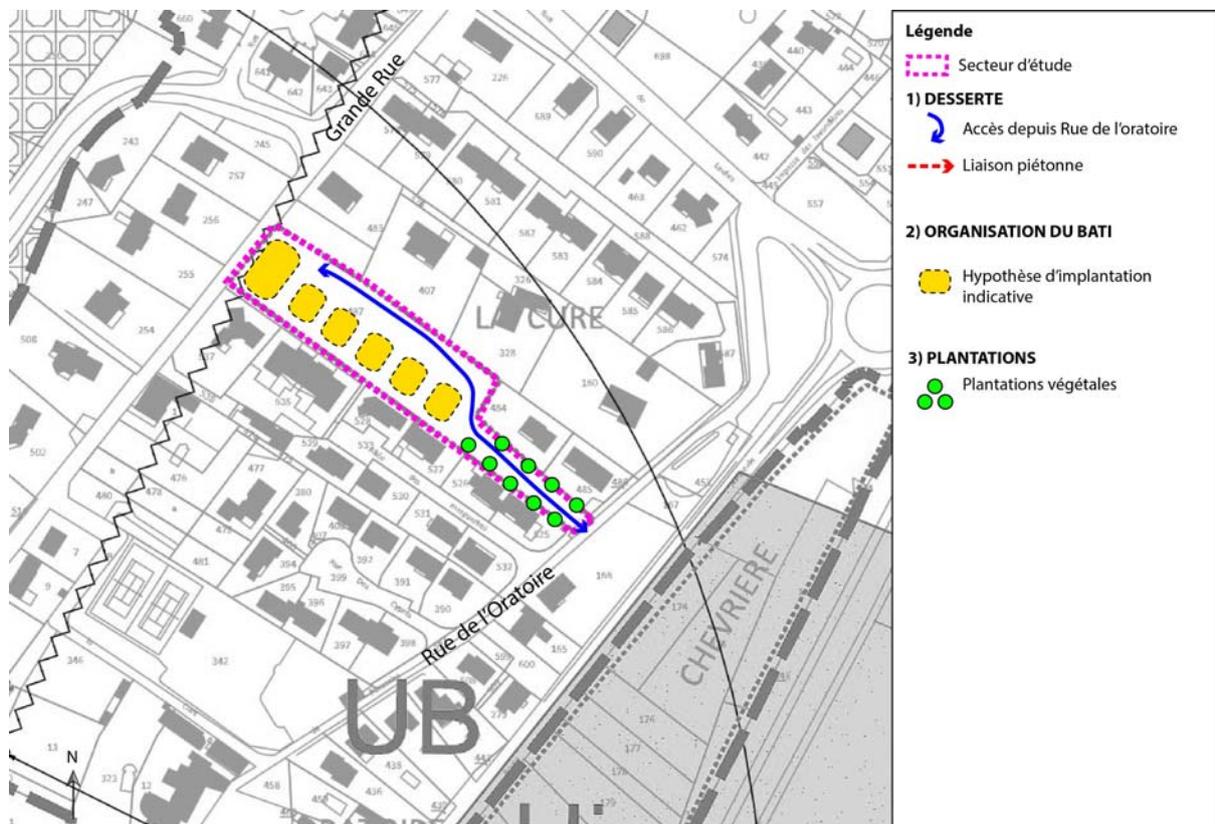
3.2.2 Orientation : constructions

- *Typologie de logement, rapport à la rue, sens de faitage*

Les logements en collectifs seront alignés à la Grande Rue. Le sens de faitage sera parallèle à la rue.

Les logements en habitat groupé seront implantés sur la partie du tènement proche de la rue de l'Oratoire

Principes d'aménagement



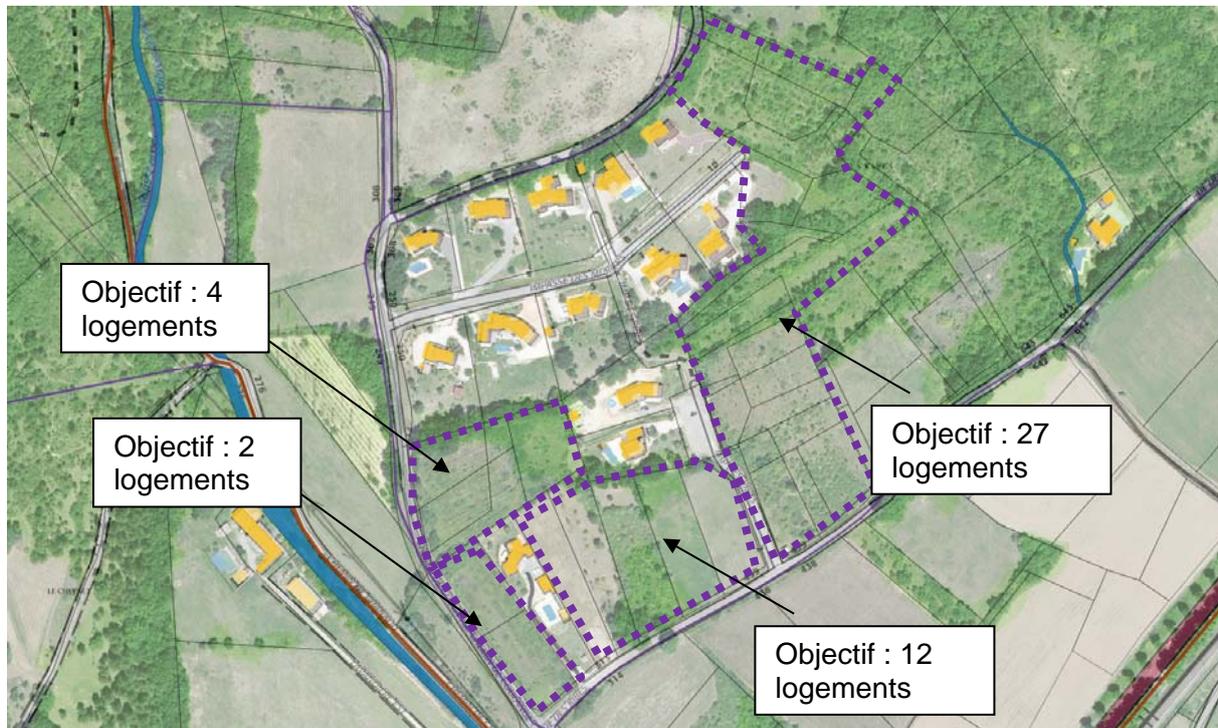
Exemple à titre d'information – source BE KAX



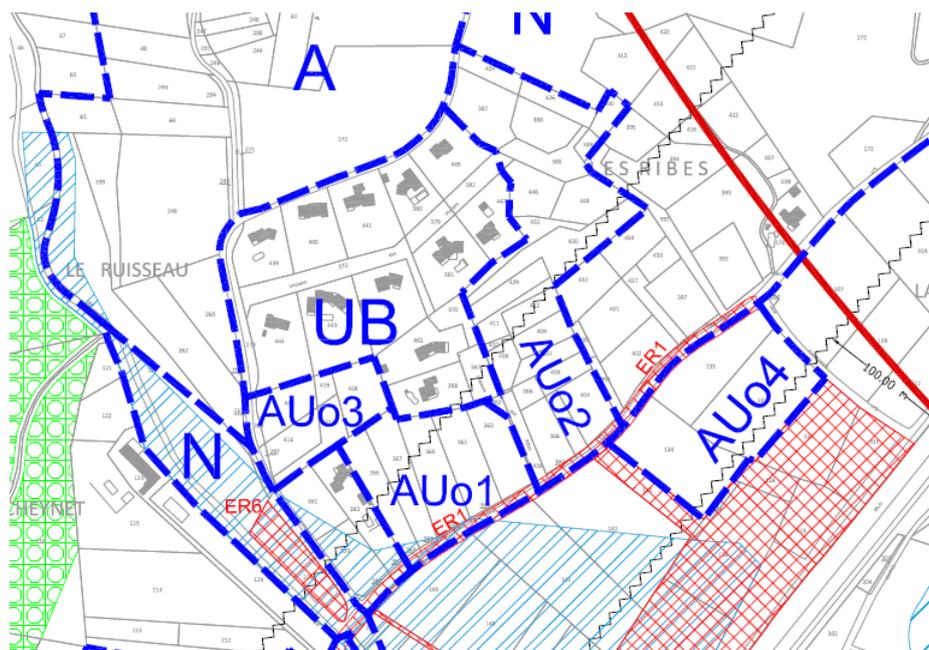
4. OAP : LES RIBES

4.1 Description générale

Cette zone se situe au nord du village. Ce quartier des Ribes a fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'ensemble (PAE) afin de prévoir l'équipement de l'ensemble du secteur. L'OAP concerne des parcelles classées en zones UB, AUo1, AUo2 et AUo3.



 Programme de logement à respecter





Vue depuis la rue des Ribes sur les zones AUo1 et AUo2 et l'impasse des Ribes

Enjeux : Réaliser une extension de l'urbanisation qui s'intègre au site (habitat diffus et pente) en proposant des typologies bâties qui assurent une transition entre le lotissement existant et la zone naturelle ;

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : Les opérations classées en zones AUo1, AUo2 et AUo3 devront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant le nombre de logement prévue dans ces OAP : AUo1 : 12 logements, AUo2 : 27 logements, AUo3 : 4 logements.

4.2 Orientations d'aménagement

4.2.1 Orientation : voiries et déplacements

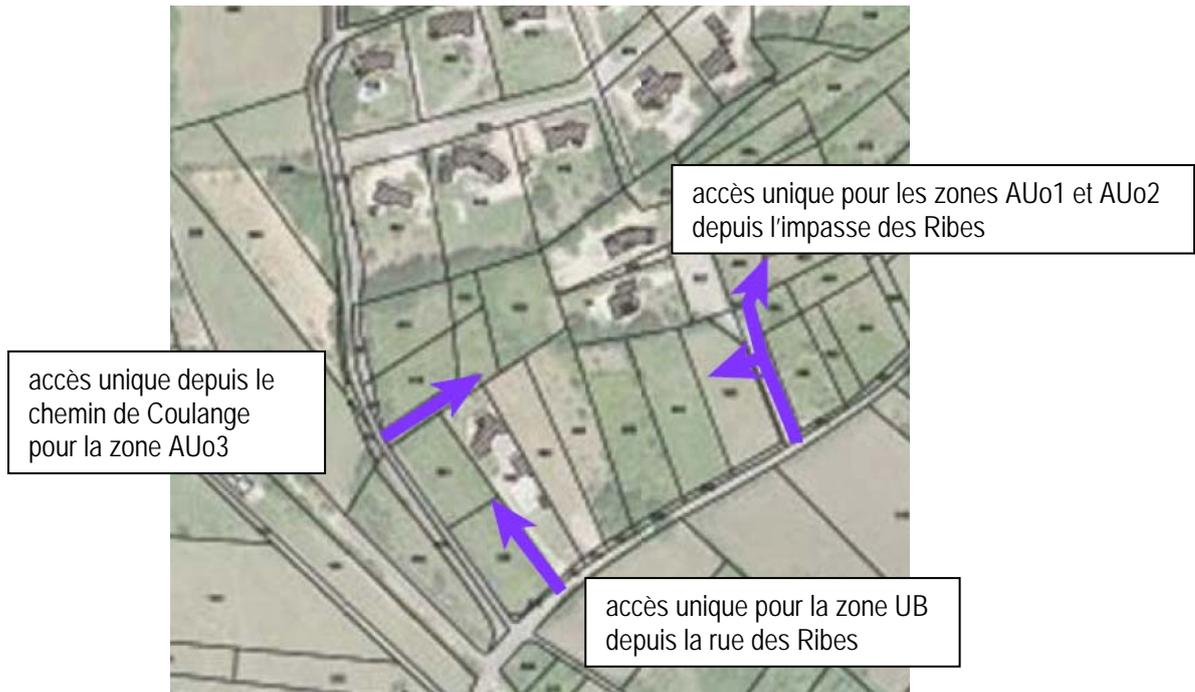
✓ Accès

Pour les parcelles classées en zone AUo3 le long du chemin de Coulange, un seul nouvel accès sera autorisé.

Pour la zone UB la desserte peut se faire sur le chemin des Ribes.

Pour les zones AUo1 et AUo2, l'impasse des Ribes permettra d'assurer la desserte des zone AUo1 et AUo2. Aucune sortie véhicule ne sera autorisée sur le chemin des Ribes. Des cheminements piétons débouchant sur le chemin des Ribes est possible.

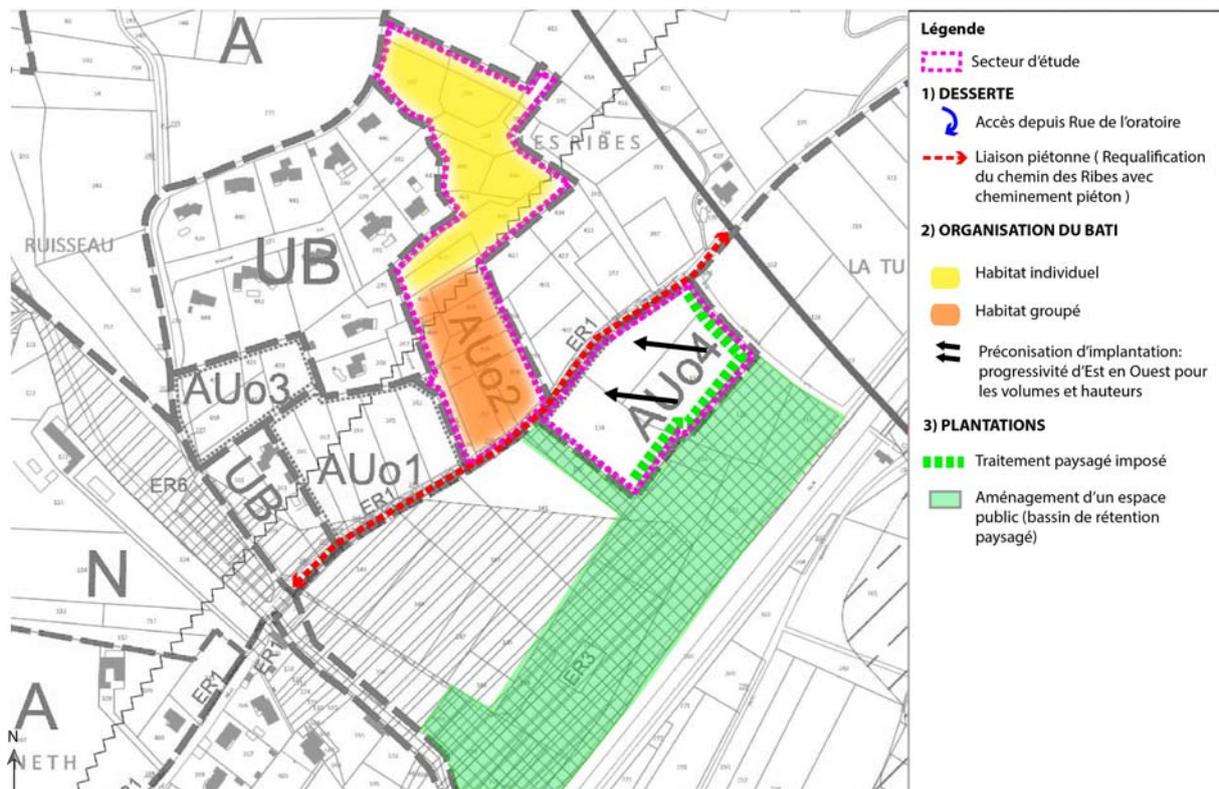
Une liaison piétonne pourrait être prévue entre les zones AUo1 et AUo3.



4.2.2 Orientation : paysage – environnement - constructions

Une harmonie sera recherchée entre les différentes constructions ; leur implantation dans la parcelle pourra être plus directive : des alignements ou des mitoyennetés pourront être imposés. L'objectif est d'assurer une bonne intégration dans l'environnement.

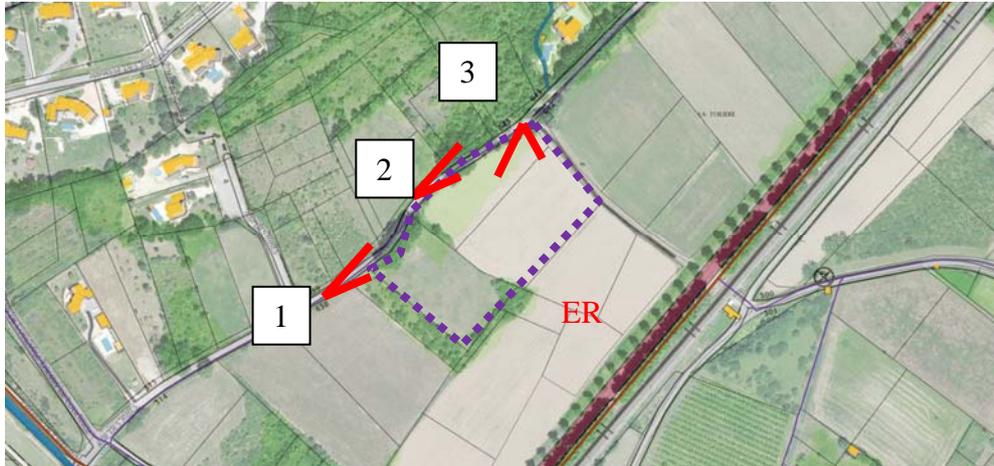
Principes d'aménagement



5. OAP : SECTEUR DE LA GENDARMERIE

5.1 Description générale

Ce tènement situé au bas des Ribes représente environ 13000m². Il est bordé au nord-ouest et au nord-est par le Chemin des Ribes et la VC n°2 ; à l'est par un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention paysagé et au sud par un espace boisé.



 Périmètre de la zone AUo4

Vue 1	
Vue 2	
Vue 3	

Enjeux : Permettre l'installation de la gendarmerie et des logements liés à la gendarmerie. Il s'agit également d'assurer une intégration paysagère dans le site (vue depuis l'entrée de ville : RD 86)

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

Vocation : Le secteur a une vocation d'équipement d'intérêt collectif et logement de fonction.

5.2 Orientations d'aménagement

5.2.1 Orientation : voiries et déplacements

Accès : L'accès de la voirie se fera depuis la voie communale au nord et le chemin des Ribes.

5.2.2 Orientation : paysage – environnement -

Les constructions qui seront bâties du côté nord participeront à la composition urbaine depuis le chemin des Ribes. Les constructions qui seront bâties du côté nord-est et sud-est auront un impact visuel important dans la mesure où elles constitueront le front urbain visible depuis la RD.

Une harmonie sera aussi recherchée entre les différentes constructions bâties du côté du chemin des Ribes.

Les limites nord-est et sud-est de l'opération constituant les limites de la zone urbanisée, elles devront être paysagées au moyen d'une haie plurispécifique. Au nord, cette haie pourrait servir de brise vent.



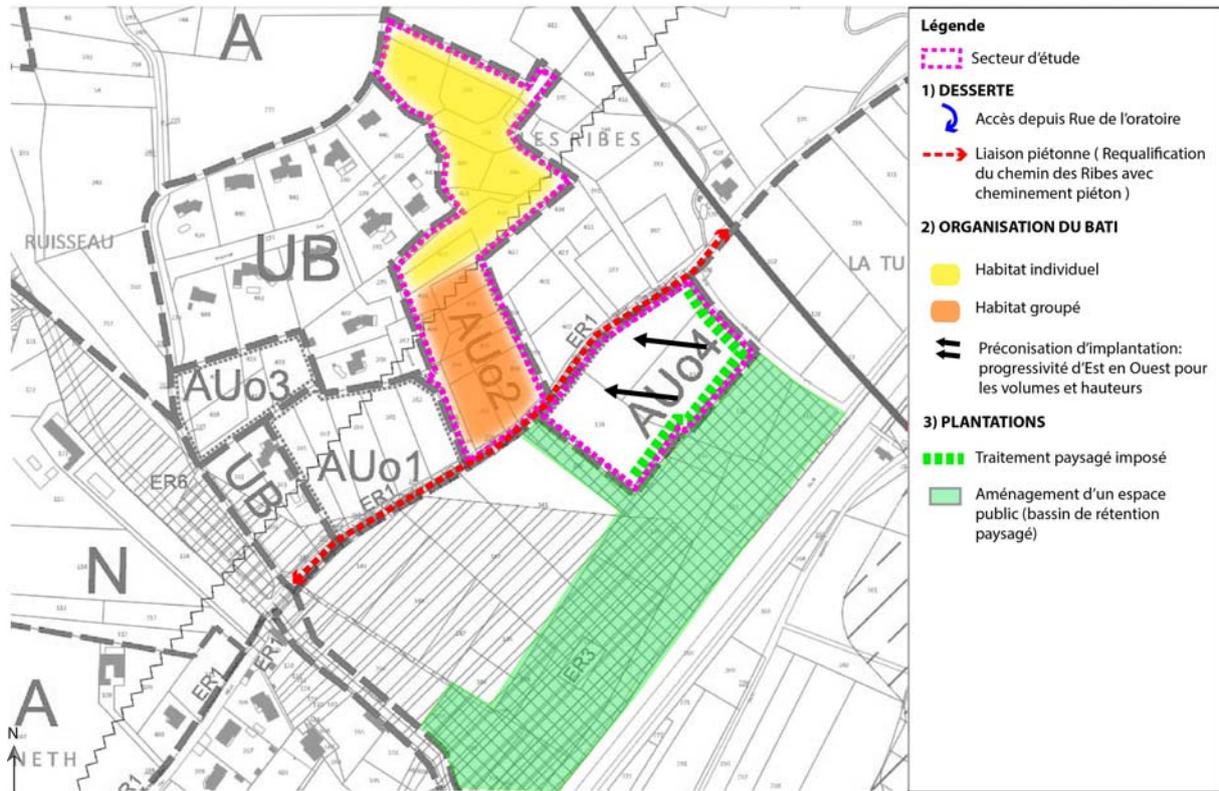
vue depuis la RD 86

5.2.3 Orientation : constructions

Le projet des futures constructions devra tenir compte de l'enjeu d'intégration paysagère. Les hauteurs, les volumes des bâtiments et leur implantation devront si possible respecter la progressivité croissante d'est en ouest afin que les bâtiments les plus hauts et les plus volumineux s'inscrivent contre le coteau, implantation côté Est en retrait de la limite de zone pour préserver une bande de transition.

Les logements seront composés d'habitat groupé, intermédiaire et / ou collectif en R+2 maximum.

Principes d'aménagement



6. OAP : CHEMIN DES MURES

6.1 Description générale

Ce terrain classé en zone à urbaniser se situe en contrebas du quartier résidentiel des Marinas. Il représente environ 12000m².

Il est bordé au nord, à l'est et au sud par de l'habitat et à l'ouest par le ruisseau de Mures.



 Périmètre OAP



Vue depuis le chemin des Mûres au nord de la zone

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

Enjeux :

- Permettre une extension urbaine de ce quartier situé à proximité immédiate du centre village et des équipements publics
- Tenir compte des exigences environnementales du secteur : ruisseau des Mûres, végétation.

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat. L'opération pourrait *compter environ 12 logements en habitat individuel.*

6.2 Orientations d'aménagement

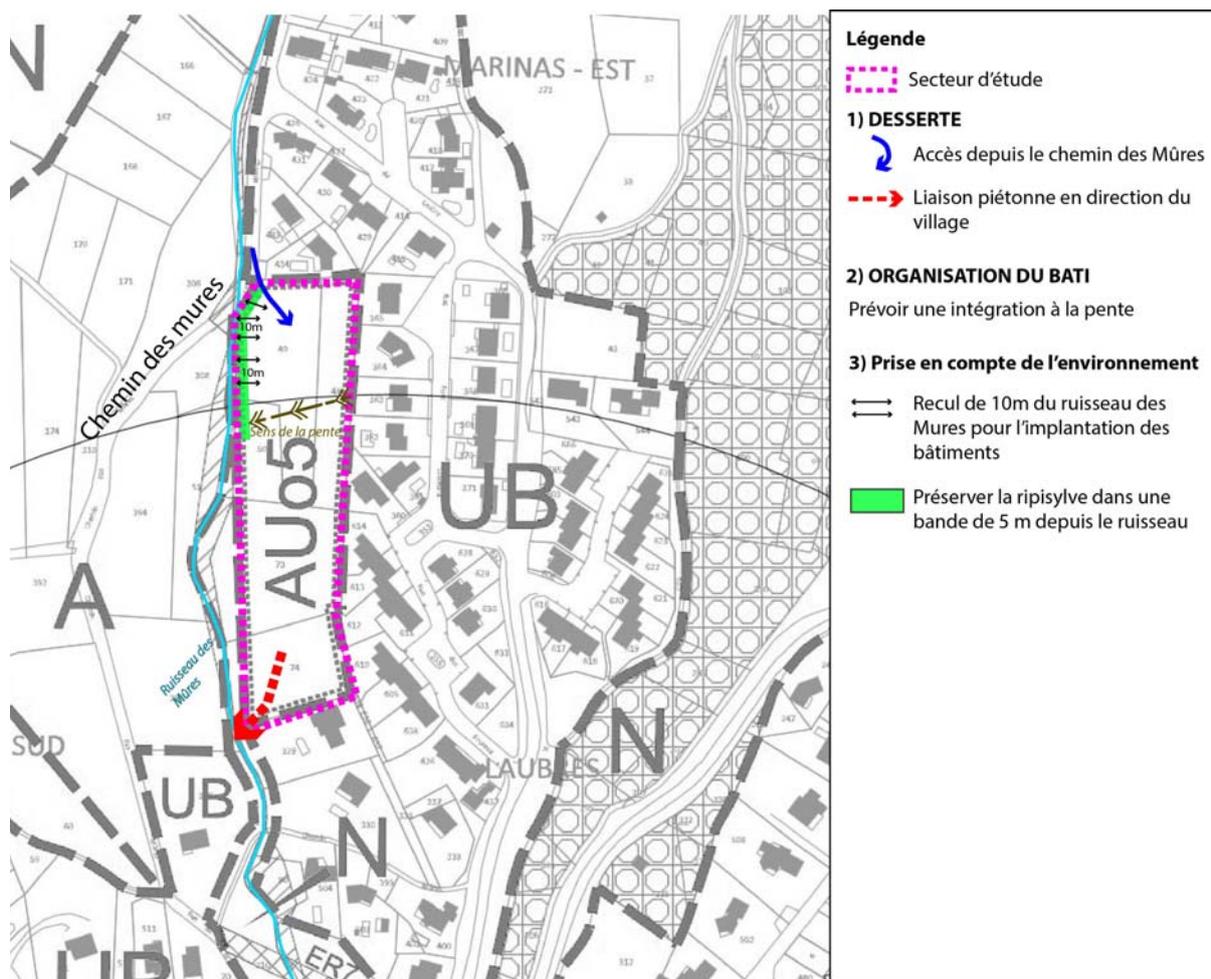
6.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- **Accès à l'opération** : L'accès se fera à partir du chemin des Mures situé au nord
- **Cheminements pour mode doux** : La voie de desserte du quartier sera traitée comme une « voie partagée » qui donnera la priorité aux modes doux. Une liaison piétonne pourra être prévue au sud : afin d'accéder plus rapidement au centre village.

6.2.2 Orientation : paysage – environnement - constructions

La qualité architecturale des constructions contribuera à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage existant. Cette intégration passera par des implantations adaptées à la pente, par la prise en compte du recul le long du cours d'eau et par la préservation de quelques arbres. Les constructions pourront être de type logement habitat individuel.

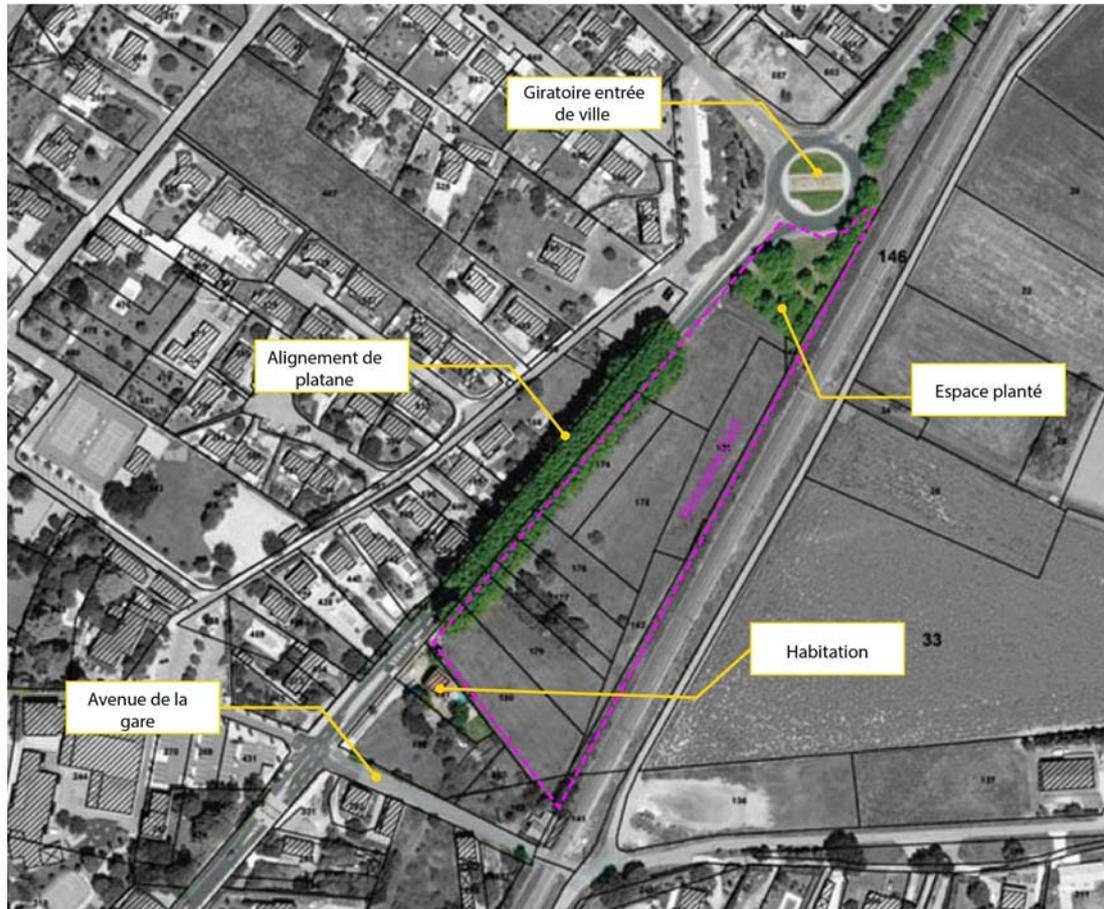
Principes d'aménagement



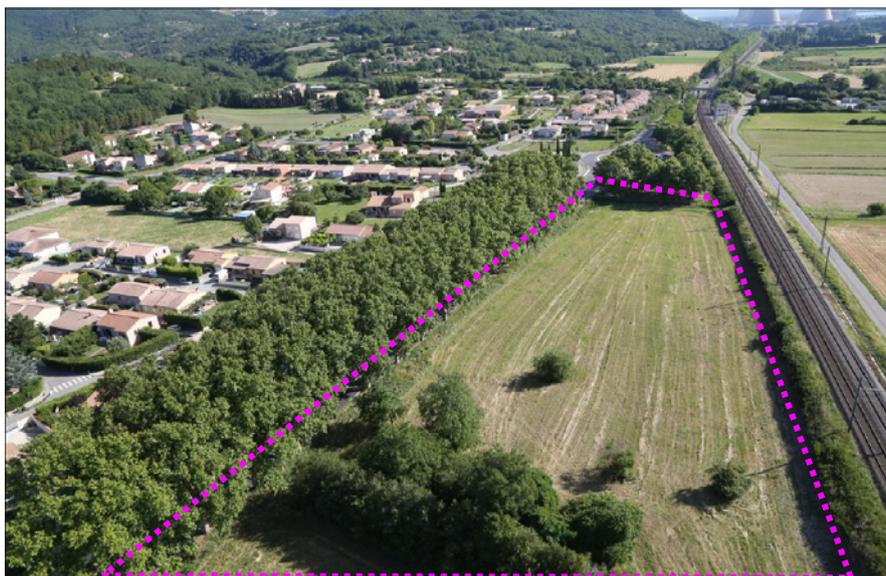
7. OAP : ZONE Uic - Chevreière

7.1 Description générale

Ce terrain classé en zone Uic : zone urbaine à vocation économique se situe à l'entrée nord du village. Il représente environ 2 ha. Il est bordé au nord par le rond-point d'entrée de ville, à l'ouest par la RD 86 avec alignement de platanes, à l'est par la voie ferrée et au sud par l'avenue de la Gare.



Vue aérienne



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

Enjeux :

- Répondre aux besoins en activités économiques et de commerces du secteur ;
- Tenir compte des enjeux de liaison piétonne avec le village ;
- Assurer une bonne intégration de l'opération située en entrée de ville.

Vue depuis le nord (giratoire)



Vue depuis la RD



Vue depuis le sud : carrefour RD – Avenue de la Gare



7.2 Orientations d'aménagement

7.2.1 Orientation : voiries et déplacements

Desserte de la zone : elle sera assurée par la création d'une voie raccordée sur l'avenue de la Gare d'une part et le giratoire d'autre part

Desserte cyclable : une desserte devra être prévue afin d'assurer une liaison nord sud.

Desserte piétonne : une desserte piétonne devra être prévue afin d'assurer une liaison nord sud et des traversées sécurisées de la RD sont à prévoir en concertation avec le département.

L'aménagement d'un boulevard urbain permettra de structurer la zone et de créer une déambulation piétonne qualitative. Il s'agit également de proposer un aménagement qualitatif et agréable qui ne soit pas « nuisible » pour la ville et qui se démarque des zones d'activités traditionnelles.

7.2.2 Orientation : paysage – environnement - constructions

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, une attention devra être portée aux plantations :

- une haie basse pourrait être réalisée entre le cheminement et la zone ;
- une bande plantée ou engazonnée de 5 m de large pourrait assurer une transition harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé ;
- à l'est de la zone, le délaissé entre la nouvelle voie et la voie ferrée pourrait être traité en boisement dense afin d'intégrer la voie de chemin de fer au site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public :

- façade RD 86 (ouest) : les bâtiments devront être implantés à 25 m de l'axe de la RD, et ce dans un souci de créer un alignement de façades en contexte urbain.
- façade Est et Nord: les bâtiments devront être implantés à 6 m au moins de la limite avec le domaine public.
- façade Sud : les bâtiments devront être implantés à 10 m au moins de la limite avec le domaine public.

Hauteur maximale des constructions :

Afin de s'intégrer dans le tissu urbain, plutôt bas, les constructions ne devront pas dépasser 7m à l'égout du toit R+ 1.

Aspect extérieur :

Une attention particulière sera accordée aux couleurs des façades qui devront s'intégrer dans l'architecture locale. Les effets de bandeaux, de renforcements des arrêtes des bâtiments, de néons ... par des couleurs vives contrastant fortement avec le reste de la façade, sont à proscrire. Le traitement des façades sera soumis à l'approbation de la commune.

Stationnements :

Les parkings devront être plantés d'arbres hautes tiges (type platanes, tilleuls, marronniers, micocouliers ... dimension minimale 16/18 : circonférence du tronc à 1m de haut à raison de 1 arbre pour 4 places de parking.

Dans un souci de lisibilité de l'espace, la même essence devra être employée pour tous les parkings de l'opération.

