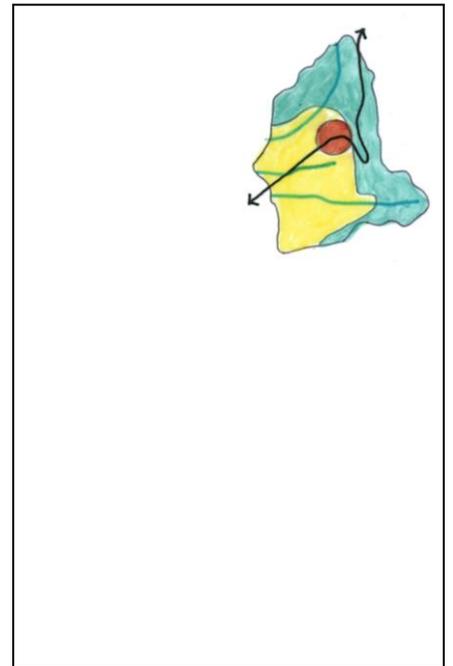
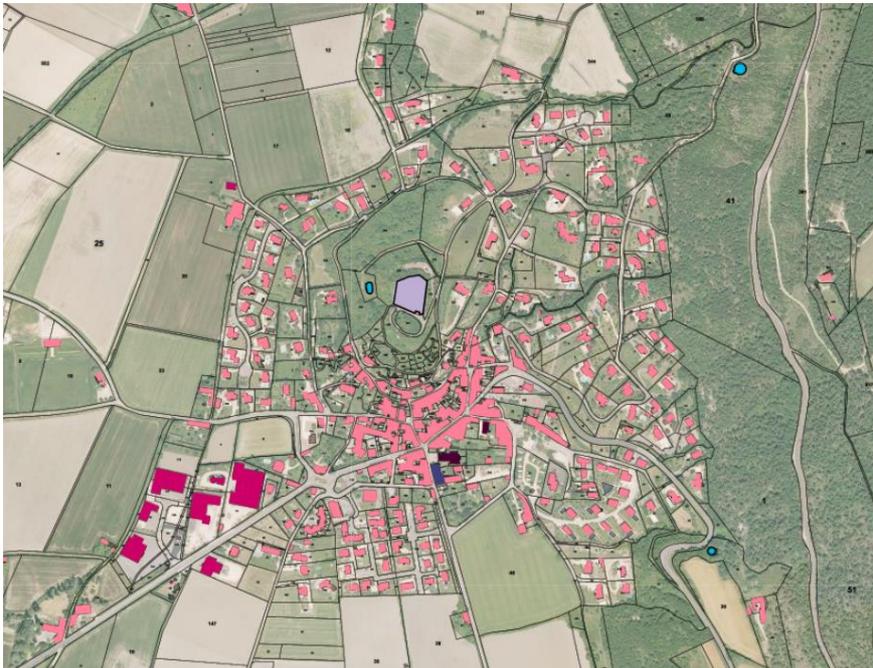
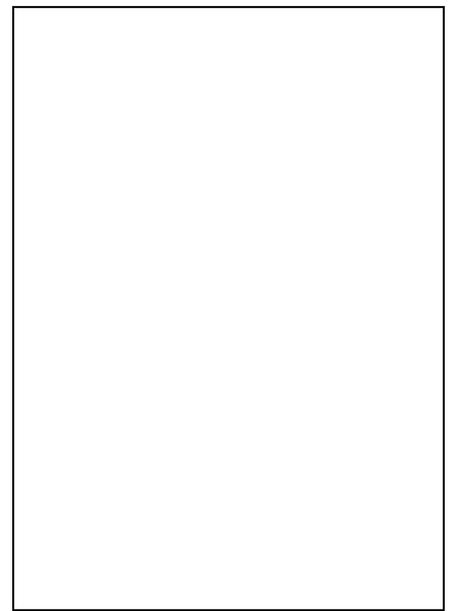


Commune de Puy-Saint-Martin

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIECE N°4

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 30/11/2017 approuvant le PLU de Puy-Saint-Martin.
Le Président de la communauté de commune du Val de Drôme.

CONTENU DU DOCUMENT

Les 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Puy-Saint-Martin.

Chaque OAP présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés d'orientations.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc,...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement.

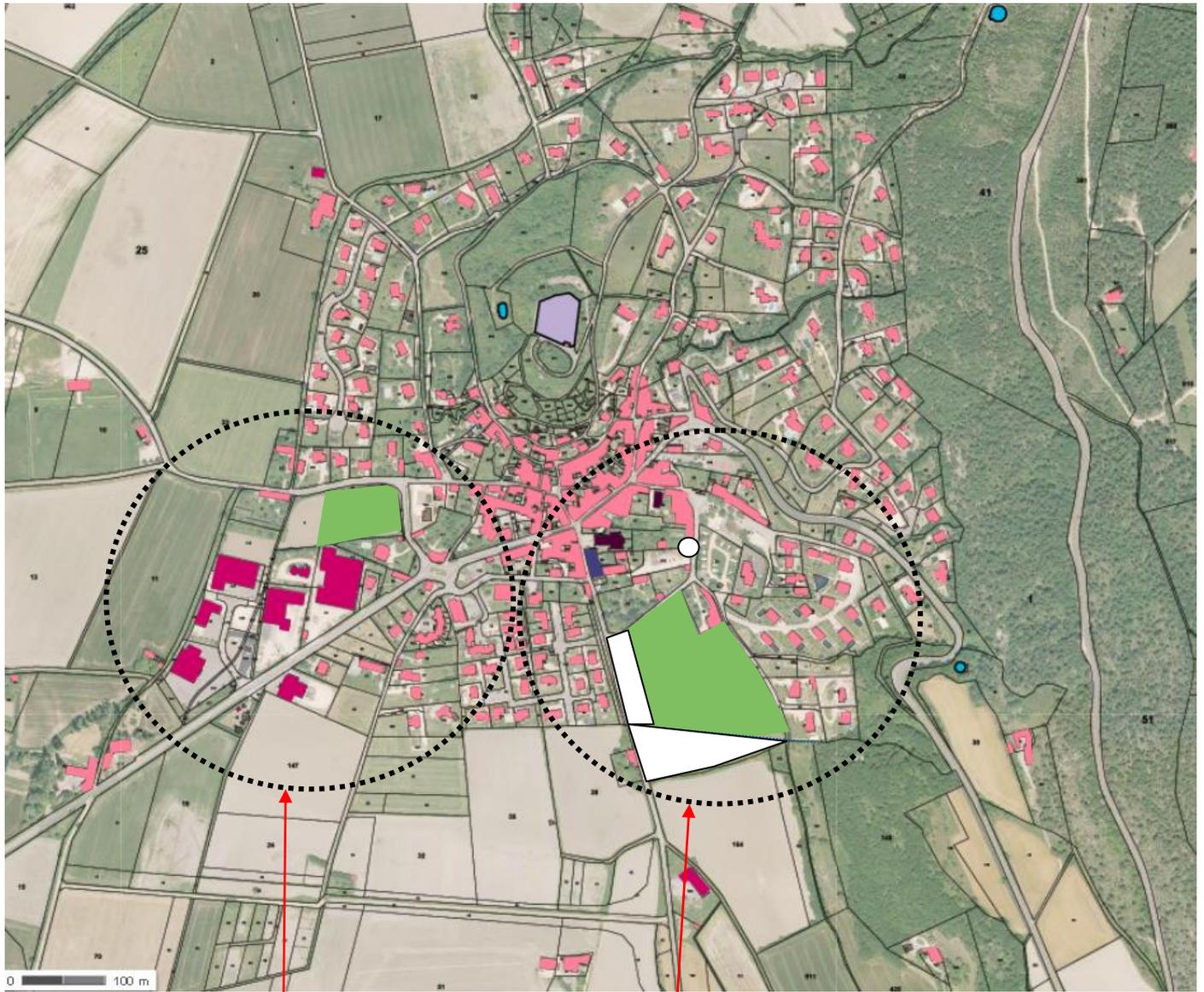
FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

Situation géographique des 2 OAP et des 2 parcelles concernées en zone AU et en ER:



OAP 2 : Ub-Ouest-logements

OAP 1 : AUa-Sud-Logements

OAP 1 : AUa-Sud-Logements

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Au Sud du centre historique, le secteur « AUa-Sud-Logements » s'étend en limite Centre-Sud de la commune. Il est limité au Nord par l'îlot de la mairie et l'église, à l'Est par la zone de loisirs des terrasses de Provence, au Sud par la nouvelle voie de contournement, à l'Ouest par le lotissement du Clos du Parc. Il est desservi par la voie Nord-Sud centrale voie d'accès Sud au village. Cette voie est relativement large et avait été aménagée avec une qualification paysagère en sa partie Ouest.

Aujourd'hui, ce secteur entre deux zones bâties connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de ce secteur qui permet à la commune de retrouver une centralité souhaitée par les habitants autour de ce grand espace libre faisant l'objet d'un vrai projet urbain conciliant renouvellement urbain et extension urbaine limitée et mesurée.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà d'un concept de lotissement mais plutôt à l'image d'un éco-quartier.

Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain de limite urbaine et de centralité.

Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine résiduelle qui s'intègre à l'existant urbain et qui renforcera la centralité de la commune.
- Améliorer l'accès au centre et réorganiser le stationnement.
- Lier différents morceaux des secteurs d'habitat dans le centre.
- Créer une vraie place de village entourée de bâtiments.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en boucle à sens unique de 3 mètres de largeur avec du stationnement longitudinal alors que certaines voies pourront être à double sens de 5 mètres de largeur. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie avec l'aménagement de plusieurs places pour les invités.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité des carrefours (Rond-point, feu, stop ou priorisation du passage) notamment en partie centrale.

L'aménagement des accès devront être étudiés en concertation avec les services du Département.

Enfin, plusieurs accès piétons sont à prévoir afin de permettre un accès facile et sécurisé à la nouvelle zone.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot, c'est-à-dire des maisons individuelles, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant en partie Sud du secteur, et des maisons semi-collectives en linéaire et en alignement en partie Nord. Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant. En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 30 maisons individuelles (R+1+combles) dans la zone la plus au Sud et environ 20 maisons en bande et en alignement (R+1 ou R+2+combles) dans un espace central au Nord du secteur desservies à travers le centre du village.

Le parti d'aménagement devra suivre les grands principes d'orientations d'aménagement suivants :

Les axes existants

- Répondre aux besoins d'une population nouvelle par le développement urbain concentré autour de l'extension Sud entre les Terrasses de Provence à l'Est et le Clos du parc à l'Ouest.
- Créer un nouvel « Eco-quartier » au Sud et à l'Est de la Mairie qui se différencie des lotissements classiques en terme conceptuel.
- Intégrer à l'ensemble morphologique et fonctionnel de la commune un nouveau morceau de village qui n'est pas simplement une opportunité foncière mais un levier d'un projet urbain.
- Réserver une place plus importante aux espaces publics qui sont le liant spatial et social.
- Déplacer la poche de stationnement des campings cars vers le Sud afin de libérer cet espace pour structurer une vraie place du village en lien avec le Champs de mars et en valorisant le foncier immobilier communal.

Le schéma de référence

- Répondre à la demande des habitants pour retrouver un vrai centre de village marqué autour d'une place publique phare vivant et facilement identifiable.
- Lier le parc devant la mairie à la place du Champs de mars et ouvrir l'arrière de l'église à cet ensemble d'espaces publics reliés entre eux.
- Un axe vert piétonnier central Nord/Sud permet de créer une esplanade de verdure ou mail vert qui renvoi visuellement dès le Sud vers la place du village et son lavoir et plus loin les tennis.
- Un axe vert piétonnier Nord/Sud à l'Ouest permet de cerner le parc de la mairie et ouvrir une perspective sur le cœur de l'îlot des deux églises en s'axant sur le passage Est à aménager derrière l'église, lui permettant ainsi à s'intégrer au village et son centre.
- Un axe vert piétonnier Nord/Sud à l'Est permet de lier les Terrasses de Provence et la gendarmerie vers la rue à l'Est de la commune et le quartier de la Pigne.

Les axes de composition

- Concevoir un ensemble qui met en scène l'entrée de ville nouvelle liée à la voie de contournement Sud qui ouvre des perspectives sur le vieux et cœur de village.
- Développer un nouvel axe de perspective parfaitement axé Nord/Sud qui communique dès le rond point Sud avec le Champs de mars et l'intersection des espaces publics à l'Est du parc.
- Conserver l'axe pénétrant Sud actuel dans une configuration paysagère aérée évitant l'alignement bâti qui fermera visuellement l'espace d'entrée de ville.
- Deux cônes de vision le long de l'axe pénétrant actuel s'ouvrent sur le parc et le bâtiment de la mairie en séquence Nord, et un cône qui s'oriente sur l'axe visuel du lavoir et les nouveaux bâtiments en séquence Sud.

La trame paysagère

- Les espaces publics du village s'enrichissent autour de:
 - .la place et le parc de la mairie. La place élargie du Champs de mars.
 - .la nouvelle place centrale redessinée sur l'emprise de l'ancienne aire de stationnement des campings cars.

- .le mail vert central Nord/Sud et le mail vert Est/Ouest en limite Sud (couloirs écologiques).
- Recomposer les abords des places publics centraux à travers une enveloppe bâtie qui tient le vide de l'espace et offre une future place où le vide et le plein dialoguent.
- L'axe actuel d'entrée de ville à l'Ouest du secteur est sectionné en 3 tronçons liés aux croisements des voies transversales.

La trame viaire

- Limiter la place de la voiture par le tramage du secteur autour de 3 nouveaux axes Est/Ouest en forme de peigne qui draine ce nouveau secteur.
- Un axe viaire Est/Ouest au Nord permet de desservir la mairie et la place du Champs de mars cerné par une voie en boucle qui permet de tourner autour d'une nouvelle place publique. Les voies à sens unique seront privilégiées afin de laisser plus de place au stationnement linéaire et aux trottoirs.
- Un axe viaire Est/Ouest au centre Nord permet de relier la voie du Clos du parc à l'Ouest à la voie du lotissement des Terrasses de Provence à l'Est et la voie en limite Sud du parc est maintenue.
- Un axe viaire Est/Ouest plus au Sud permet de desservir une nouvelle aire de stationnement de campings cars en lisière de forêt au Sud/Est et un parking relai au Sud/Ouest pour les visiteurs et les grandes manifestations.
- L'axe Nord/Sud existant à l'Est du secteur sera restructuré pour devenir la deuxième alternative de liaisons Nord/Sud liant les Terrasses de Provence au secteur.
- Des poches de stationnement sont disposées à proximité des espaces publics centraux: Mairie, Eglise et Champs de Mars. Une poche pourra être disposée au centre à proximité de l'habitat individuel dans le mail vert Nord/Sud. L'assainissement pluvial sera renvoyé en partie extrême Sud.
- Le carrefour entre la partie Nord et Sud devra être aménagé et sécurisé.

La trame bâtie

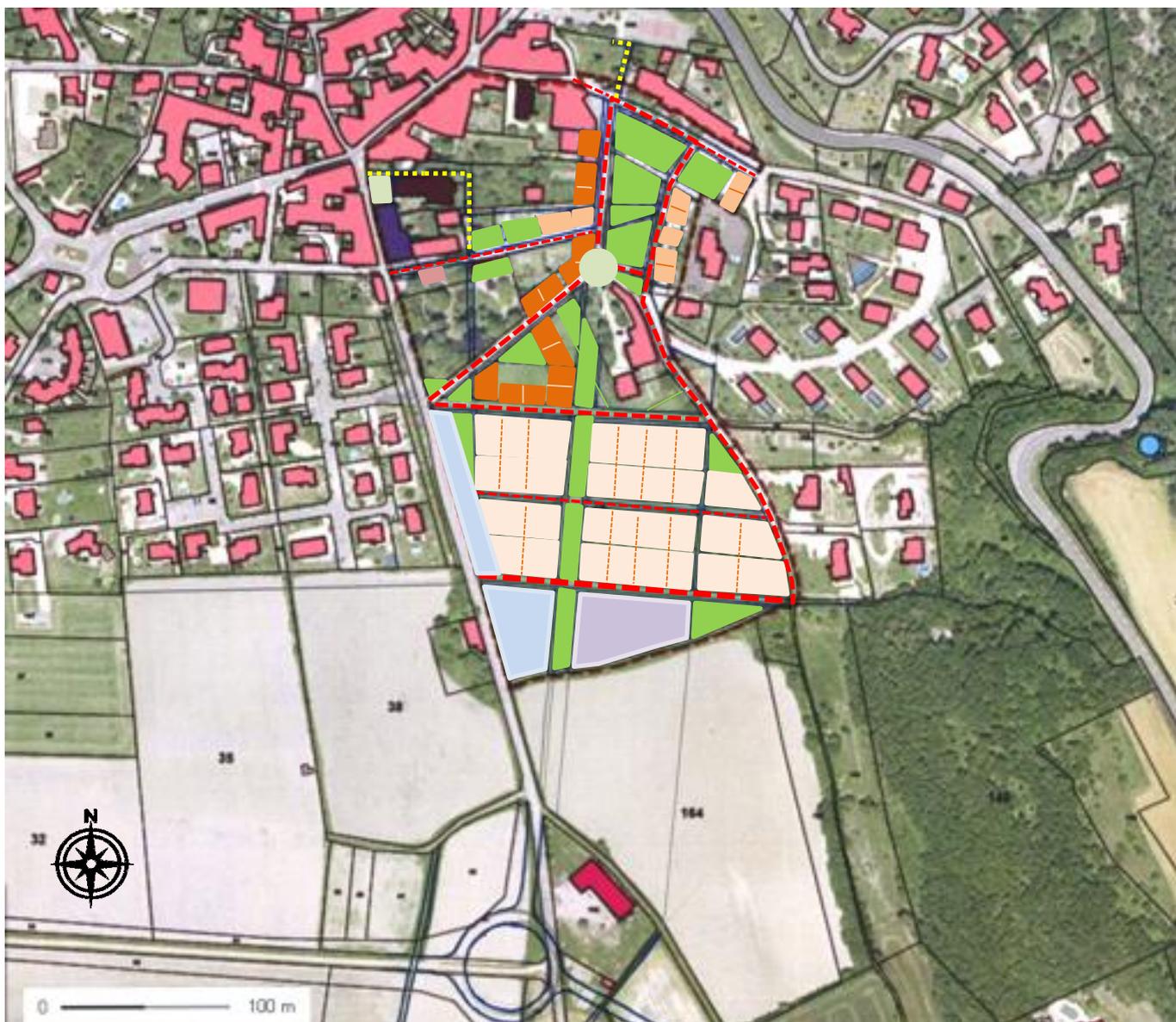
- Offrir une forme urbaine plus ordonnée évitant le désordre urbain des bâtiments disposés différemment l'un de l'autre.
- Un ensemble bâti se développe au Nord en forme linéaire de semi-collectif qui relie et tient les espaces publics.
- Un ensemble bâti se développe au Sud en forme de damier pour accueillir de l'habitat individuel structuré.
- L'habitat individuel est en bande de petites unités orientées Nord/Sud suivant l'axe de composition de l'église et de la mairie et l'axe climatique (soleil, vent).
- 30 maisons individuelles environ se développeront au Sud et 20 logements semi-collectifs environ en linéaire et en alignement de rues au Nord, des commerces peuvent s'y implanter en rez-de-chaussée. *Une part de logements sociaux devra être intégrée au programme afin d'assurer la mixité sociale. Et afin de favoriser cette mixité sociale il faudra répondre aux besoins des personnes âgées et jeunes ménages.*

PROGRAMMATION

L'OAP centre-sud couvrant à la fois des terrains communaux (aire actuelle de camping-cars, parking Zuco) et privés sera déclinée dans le temps de la façon suivante :

- Dès 2018, concertation avec les propriétaires privés concernés pour les impliquer dans un projet commun.
- En 2019, la commune lancera un appel à projet sur les terrains communaux (emprise publique) et essaiera d'impliquer dans un projet global les propriétaires concernés.
- En 2020, les espaces réservés de l'OAP (future aire de camping-cars, parking, rond-point) feront l'objet d'une acquisition par la commune.
- En 2021, aménagement pour transfert de l'aire de camping-cars.
- De 2021 à 2030, réalisation des constructions sur les terrains communaux suite aux appels à projet.

Schéma de principe de l'OAP 1 : « AUa - Sud - Logements »



Légende:

-  Principe de trame viaire
-  Principe de cheminement piétons
-  Espace vert public
-  Espace de stationnement de camping car
-  Espace de stationnement
-  Espace pour habitat individuel sur emprise privée
-  Espace pour habitat en bande sur emprise publique
-  Espace pour habitat en bande sur emprise privée

OAP 2 : Ub-Ouest-Logements

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

La parcelle se situe en zone intermédiaire entre la zone d'activités et la zone d'habitat périphérique et non loin du centre historique. Cette poche était réservée dans le document d'urbanisme à de l'activité. Une transformation du zonage dans le nouveau PLU permet d'utiliser ce secteur à vocation d'habitat.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation d'un lotissement. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain de limite urbaine et proche d'une zone d'activités. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine en dent creuse qui s'intègre à l'existant.
- Améliorer l'accès et le stationnement.
- Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Un nouvel espace vert public sera à prévoir au niveau de l'intersection des voies au Nord-Est afin d'aérer le carrefour existant en le traitant et en le sécurisant, il sera comme véritable respiration verte dans le centre du nouveau quartier. Un autre espace de stationnement sera aménagé à proximité afin de répondre aux besoins des visiteurs dans ce secteur en contrebas des voies existantes et afin d'éviter le stationnement hors de cette poche.

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment des récentes opérations voisines. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées. Ainsi, la construction pourra être réalisée sous la forme de maisons individuelles en harmonie avec le voisinage.

Pour cela, les logements individuels bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre l'écoulement des eaux de ruissellement entre les parcelles et des bassins de rétention ou un raccordement au réseau adjacent seront implantés. Il sera nécessaire d'établir un drainage de l'eau de ruissellement.

PROGRAMMATION

3 logements ont été relevés dans le tableau d'évaluation des dents creuses mais 5 Logements sont possibles selon les critères de densification (800 m² par logement).

L'OAP concerne la parcelle AD 51, terrain en indivision route de Roynac (d'environ 0,56 ha), rendue à l'habitat (en zone Ub) pour 3 à 5 logements et sera déclinée dans le temps ainsi:

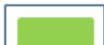
-Dès 2018, concertation avec les propriétaires concernés par l'indivision pour les impliquer dans un projet commun de vente et d'aménagement du terrain.

-A partir de 2019, la commune pourra lancer un appel à projet sur les terrains communaux et essaiera d'impliquer dans un projet d'aménagement les propriétaires concernés.



Schéma de principe de l'OAP 2: « Ub - Ouest - Logements»

Légende:

-  Principe de trame viaire
-  Espace vert public, dégagement en bordure de voie
-  Espace de stationnement
-  Espace pour habitat individuel sur emprise privée
-  Limite éventuelle de parcelles
-  Périmètre OAP