



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération n°

en date du 12 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le maire, Christian LECERF

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

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.

La commune de Rochemaure a défini cinq orientations d'aménagement et de programmation :

OAP n°1 SUR LE SECTEUR "CONTRE-ALLÉE SUD"	3
OAP n°2 SUR LE SECTEUR "CONTRE-ALLÉE NORD – IMPASSE ECHAUDUN"	6
OAP n°3 SUR LE SECTEUR "CITÉ DU BARRAGE - LE LONG DE LA RD86 "	9
OAP n°4 SUR LE SECTEUR "CHAUVIÈRE "	12
OAP n°5 SUR LE SECTEUR "CHAMP DE TIR "	15

OAP n°1 SUR LE SECTEUR "CONTRE-ALLÉE SUD"

- **Localisation**

Située au Nord du village, en bordure de la contre-allée.

Surface : 1,2 ha

- **Zonage réglementaire**

1AU2 (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat).

- **Objectifs**

- Combler une "dent creuse"
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- développer la partie Nord de la commune, moins soumise aux risques naturels

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, desserte, déplacement :

La desserte de la zone se fera par la contre-allée existante qui longe la RD 86.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la route départementale.

Les accès internes ne devront pas entraver la desserte de la construction existante en fond de parcelle.

Le secteur est situé à 400 m de l'arrêt de bus le plus proche du réseau "Le Sept", qui relie Privas à Montélimar.

Desserte en réseaux publics :

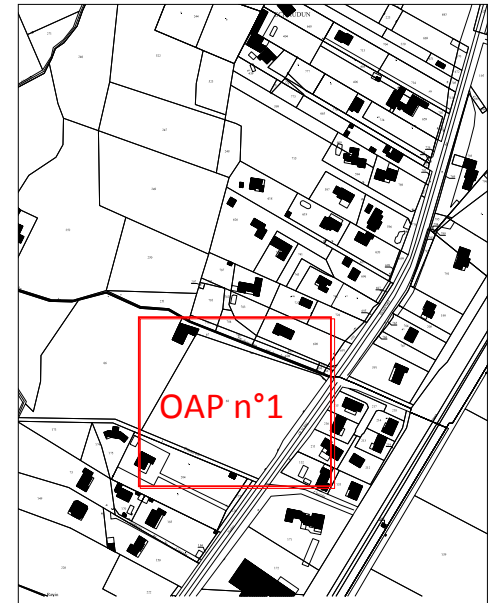
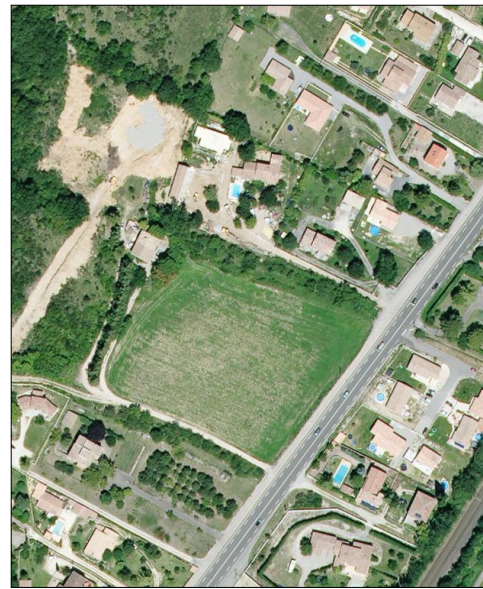
L'opération sera desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées présent à proximité.

Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la contre-allée.

Formes d'habitat :

En bordure Nord du secteur, une bande de construction continue sera implantée, de façon à servir de brise-vent.

Les façades devront néanmoins présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs afin de ne pas constituer un bloc monoforme (éviter l'effet "barre").



La hauteur des constructions sera de R+2+C sur la bande Nord du secteur.

La densité sera plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 30 logements par hectare. Elle sera dégressive du Nord au Sud (petits collectifs ou logements intermédiaires au Nord, individuels ou groupés au Sud).

Implantations :

Les constructions seront implantées de façon à ce que les espaces privatifs (jardins, cours) ne soient pas orientés au nord.

Clôtures :

Les clôtures devront être harmonisée à l'échelle de l'opération dans un souci de cohérence d'ensemble. La palette végétale de la charte du Pays d'Art et d'Histoire sera utilisée.

Espaces libres :

Une bande inconstructible de 10 mètres sera préservée pour des raisons écologiques le long des cours d'eau de la Pissarotte et de l'Echaudun.

Une bande inconstructible de 35 mètres sera préservée à partir de l'axe de la RD86.

Un espace vert commun paysager et récréatif sera créé : il occupera 5% au minimum de la surface totale de la zone et pourra être situé dans la bande des 35 mètres inconstructibles.

Un espace sera dédié aux vélos et piétons.

Patrimoine :

Les éléments qualitatifs existants, tels que les talus, devront être préservés.

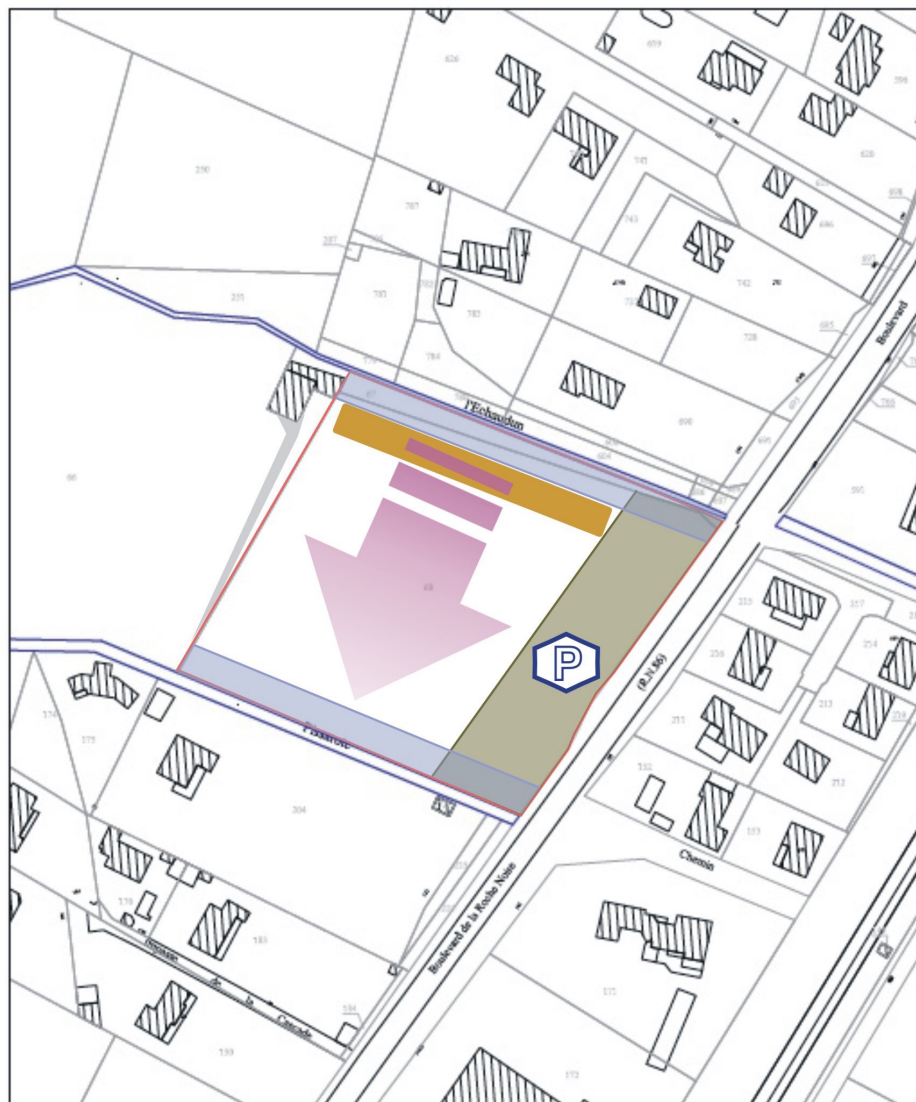


Stationnement automobile :

- 2 places non closes par logement
- S'il y en a, les stationnements couverts devront être dans un volume bâti accolé ou intégré au bâti principal.
- L'opération devra comprendre une poche de stationnement public arboré ainsi qu'un espace dédié au stationnement des deux-roues.
- L'aire de stationnement mutualisée ne devra pas être déstructurée. Sa qualité paysagère devra être soignée. Elle pourra être située dans la bande des 35 mètres inconstructibles.







Mixité sociale :

Tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 **SECTEUR "CONTRE-ALLEE SUD"**

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'implantation d'une bande de construction brise-vent. Les façades devront présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs.
-  Bande d'inconstructibilité : 35 m par rapport à l'axe de la RD 86
-  Bande d'inconstructibilité : 10 m par rapport aux cours d'eau de la Pissarotte et de l'Echaudun
-  Principe d'aménagement : densité dégressive
-  Aire mutualisée de parking

Densité moyenne : 30 logements/hectares

Par application du code de l'urbanisme, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.

* Pour le calcul du nombre de logements sociaux, on arrondira à l'unité inférieure en dessous de 5 décimales, et à l'unité supérieure au dessus de 5 décimales.

OAP n°2 SUR LE SECTEUR "CONTRE-ALLÉE NORD – ECHAUDUN"

- **Localisation**

Située au Nord du village, en bordure de la contre-allée, à proximité de la cité du barrage.

Surface : 1,2 ha

- **Zonage réglementaire**

1AU2 (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat).

- **Objectifs**

- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- développer la partie Nord de la commune, moins soumise aux risques naturels
- structurer ce secteur, à proximité d'équipements municipaux en cours de rénovation

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, desserte et déplacement :

La desserte de la zone se fera par la contre-allée qui longe la RD 86.

Les voiries internes sont définies sur l'OAP. Elles permettent de desservir le secteur. La voirie sera partagée.

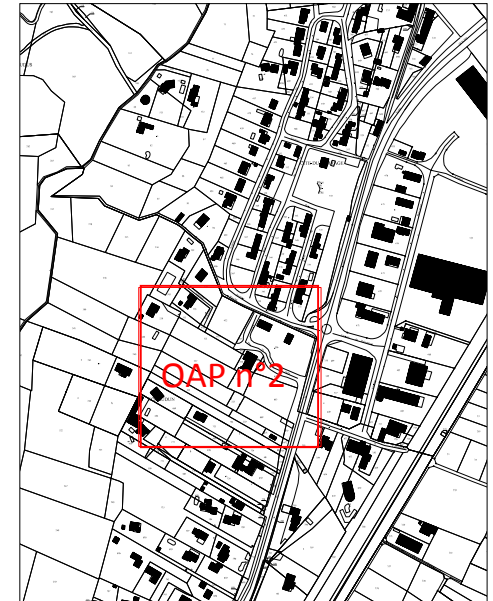
Les déplacements doux seront pris en compte : un cheminement piéton/cycle est prévu. Il permettra de rejoindre l'espace public de la cité du barrage, situé au nord du secteur.

Le secteur est situé à proximité immédiate (moins de 100 m) de l'arrêt de bus du réseau "Le Sept", qui relie Privas à Montélimar.

Desserte en réseaux publics :

L'opération sera desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées présent à proximité (contre-allée et impasse Echaudun).

Le réseau d'adduction en eau potable se situe également sous la contre-allée et l'impasse Echaudun.



Formes d'habitat :

Elles devront être variées : individuels purs et groupés, logements intermédiaires, petits collectifs... Les façades devront présenter des ruptures de gabarits et de hauteurs afin de ne pas constituer un bloc monoforme (éviter l'effet "barre").

La densité sera plus élevée que dans le reste du tissu bâti : 30 logements par hectare.

Afin de préserver les vues sur la construction existante au cœur du secteur, la densité et les hauteurs seront moins grandes dans les parties Sud et Est de l'opération. Elle sera plus forte à l'arrière.

Mixité sociale :

Tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.



Implantations :

Les constructions seront implantées de façon à ce que les espaces privatifs (jardins, cours) ne soient pas orientés au nord.

Clôtures :

Les clôtures devront être harmonisée à l'échelle de l'opération dans un souci de cohérence d'ensemble. La palette végétale de la charte du Pays d'Art et d'Histoire sera utilisée.

Espaces libres :

Une bande inconstructible de 35 mètres sera préservée à partir de l'axe de la RD86.

Stationnement automobile :

- 2 places non closes par logement
- S'il y en a, les stationnements couverts devront être dans un volume bâti accolé ou intégré au bâti principal
- L'opération devra comprendre une poche de stationnement public arboré ainsi qu'un espace dédié au stationnement des deux-roues.
- L'aire de stationnement mutualisée ne devra pas être déstructurée. Sa qualité paysagère devra être soignée. Elle pourra être située dans la bande des 35 mètres inconstructibles.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°2 **SECTEUR "CONTRE-ALLEE NORD"**

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie traversante
- Cheminement piéton/cycle
- ★ Vue sur la ferme à préserver
- P Aire mutualisée de parking
- Bande d'inconstructibilité : 35 m par rapport à l'axe de la RD 86
- Principe d'aménagement : densité dégressive
Densité moyenne : 30 logements/hectare

Par application du code de l'urbanisme, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.

* Pour le calcul du nombre de logements sociaux, on arrondira à l'unité inférieure en dessous de 5 décimales, et à l'unité supérieure au dessus de 5 décimales.

OAP n°3 SUR LE SECTEUR "CITÉ DU BARRAGE - LE LONG DE LA RD86 "

- **Localisation**

Située au Nord du village, à proximité de la cité du barrage.

Surface : 2600 m²

- **Zonage réglementaire**

1AUA (zone à urbaniser à vocation d'activités).

- **Objectifs**

- développer une zone dédiée aux services et aux commerces de proximité
- permettre une diversité des fonctions dans un quartier en développement

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, desserte, déplacement :

L'accès se fera par la rue du Point du Jour. Aucun accès direct sur la RD 86 ne sera autorisé.

La sortie se fera par la place de la Cité et la rue de la Condamine.

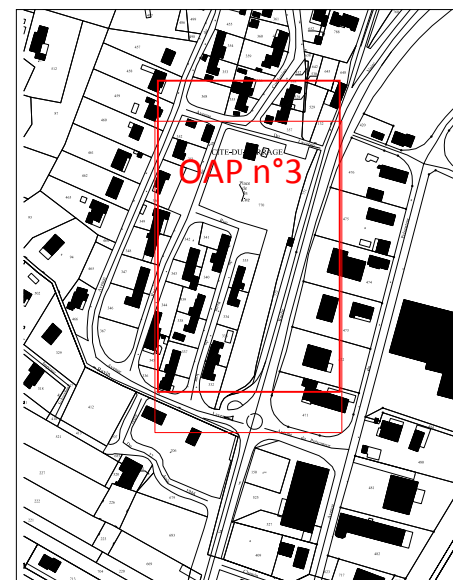
Un cheminement piéton paysager permettra l'accès à chaque bâtiment. Par ailleurs, une accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) sera programmée à l'intérieur de l'opération.

Le secteur est situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus du réseau "Le Sept", qui relie Privas à Montélimar.

Desserte en réseaux publics :

L'opération sera desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées présent à proximité.

Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la limite Ouest de la parcelle 770 (bordure de l'OAP).



Gabarits :

Les constructions respecteront la typologie bâtie alentour :

- hauteur limitée à R+C maximum
- toitures en pente
- implantation nord-sud

Espaces libres :

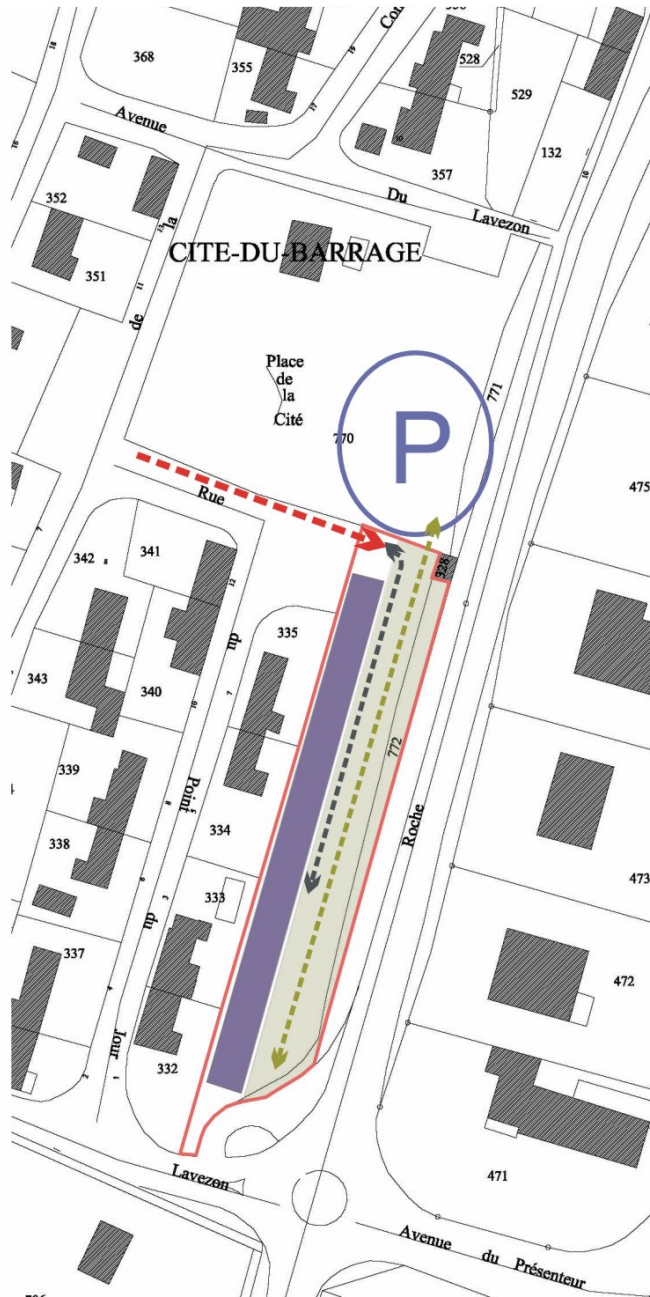
Une bande inconstructible de 20 mètres sera préservée à partir de l'axe de la RD86.

Stationnement :

Le stationnement afférent à la zone sera programmé sur l'espace public de la place de la Cité.

Un stationnement PMR (personnes à mobilité réduite) sera prévu à l'intérieur de l'opération, ainsi qu'une aire de livraison.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°3 SECTEUR "CITÉ DU BARRAGE - RD 86"



Légende :

- Périimètre de l'OAP
- - - - - ➔ Principe d'accès général au secteur
- - - - - Principe d'accès véhicules (livraison / PMR)
- - - - - ➔ Principe de cheminement piéton/cycle
- P Parking mutualisé avec les équipements publics de la place de la Cité
- Bande d'implantation des constructions
- Bande d'inconstructibilité : 20 m par rapport à l'axe de la RD 86

OAP n°4 SUR LE SECTEUR "CHAUVIÈRE "

- **Localisation**

Située au Sud du village, dans le quartier de Chauvière.
Surface : 1,4 ha.

- **Zonage réglementaire**

1AU (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat).

- **Objectifs**

- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- permettre l'urbanisation des dernières parcelles non soumises au risque dans la partie Sud de la commune.

- **Principes d'aménagement**

La zone est imputée par l'emplacement réservé n°1 (déviation du Teil) sur une petite partie au nord de la parcelle 252, ainsi que par la marge inconstructible de 30 mètres à partir des lisières des boisements. Seul 1,2 ha sont réellement urbanisables.

Accessibilité, desserte, déplacement :

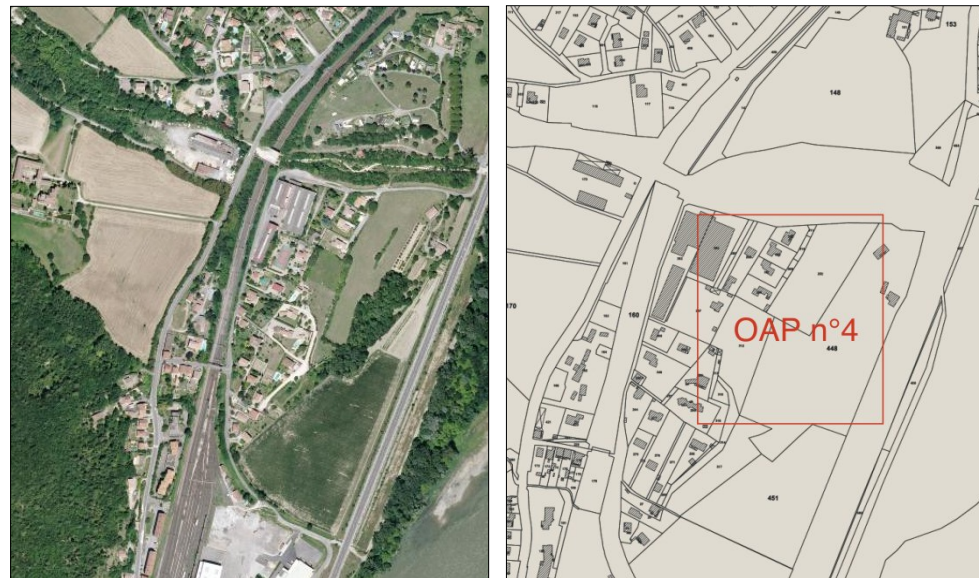
L'accès se fera au Nord, par le chemin de Chauvière.

Le secteur est situé à environ 200 m de l'arrêt de bus le plus proche du réseau "Le Sept", qui relie Privas à Montélimar.

Desserte en réseaux publics :

L'opération sera desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées présent en limite Nord du secteur (chemin de Chauvière).

Le réseau d'adduction en eau potable se situe également sous le chemin de Chauvière.



Aménagement de la zone :

L'urbanisation du secteur se fera en 2 phases. La première phase, au Nord, devra permettre l'aménagement de la seconde en terme de réseaux divers et de voirie.

Formes d'habitat :

Elles devront être variées : individuels purs et groupés, logements intermédiaires, petits collectifs...
La densité sera de 25 logements par hectare.

Mixité sociale :

Tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.

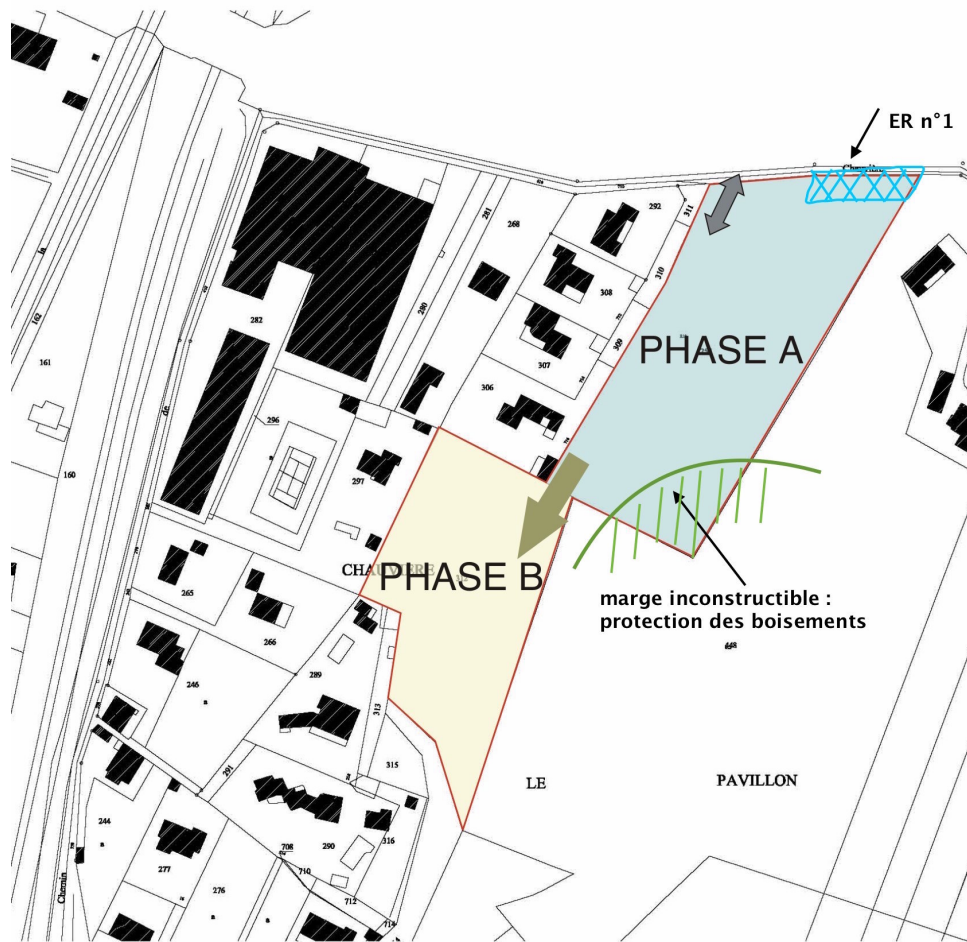
Clôtures :

Les clôtures devront être harmonisée à l'échelle de l'opération dans un souci de cohérence d'ensemble. La palette végétale de la charte du Pays d'Art et d'Histoire sera utilisée.

Stationnement automobile :

- 2 places non closes par logement
- S'il y en a, les stationnements couverts devront être dans un volume bâti accolé ou intégré au bâti principal
- L'opération devra comprendre une poche de stationnement public arboré ainsi qu'un espace dédié au stationnement des deux-roues.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°4 *SECTEUR "CHAUVIÈRE"*



Légende :

- Périmètre de l'OAP
 - Phase A : 1ère phase d'urbanisation
 - Phase B : 2ème phase d'urbanisation
 - Obligation de prévoir la desserte des réseaux et voirie pour l'urbanisation de la phase B
 - Principe d'accès et voie de desserte
- Densité moyenne : 25 logements/hectares

Par application du code de l'urbanisme, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux.

* Pour le calcul du nombre de logements sociaux, on arrondira à l'unité inférieure en dessous de 5 décimales, et à l'unité supérieure au dessus de 5 décimales.

OAP n°5 SUR LE SECTEUR "CHAMP DE TIR "

- **Localisation**

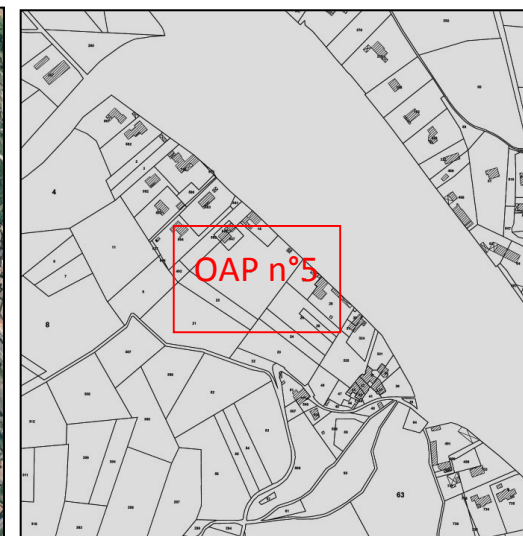
Située en limite Nord de la commune, en bordure du Lavezon.
Surface : 0,5 ha

- **Zonage réglementaire**

UB (zone urbaine à vocation principale d'habitat).

- **Objectifs**

- Permettre d'optimiser l'urbanisation d'une vaste parcelle en dent creuse dans le secteur du Champ de Tir.
- Gérer les risques.
- Structurer ce secteur, à proximité d'équipements municipaux en cours de rénovation.



- **Principes d'aménagement**

Desserte en voies

L'accès se fera par le chemin du Champ de Tir.

Le secteur est situé à environ 800 m de l'arrêt de bus le plus proche du réseau "Le Sept", qui relie Privas à Montélimar.

Possibilité d'accès Ouest en sens unique d'entrée uniquement. Principal accès à l'Est.

L'aménagement de la zone ne devra pas entraver l'accès aux parcelles 547 et 549.

Desserte en réseaux publics :

Le Schéma Général d'Assainissement prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour le secteur.

Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la voirie (chemin du Champ de Tir).

Formes d'habitat :

Elles pourront être variées : individuels purs et groupés, logements intermédiaires...

L'opération devra comporter un minimum de 6 logements.

Implantations :

Les constructions seront implantées de façon à ce que les espaces privatifs (jardins, cours) ne soient pas orientés au Nord.

Gestion des eaux de pluie et espaces libres :

Les eaux pluviales qui découlent de la montagne devront être dirigées vers le Lavezon.

Le traitement des eaux pluviales se réalisera par un système de noues convergeant vers le point bas du terrain. Si un bassin est aménagé, il fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif : pas de clôture, pas de bâche, plantations hygrophiles autour...






Exemples de bassins paysagers

Stationnement automobile :

L'opération devra comprendre une poche de stationnement public arboré comprenant un minimum de trois places de stationnement pour les visiteurs, ainsi qu'un espace dédié au stationnement des deux-roues.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°5 *SECTEUR « CHAMP DE TIR »*

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Densité de l'opération : minimum de 6 logements
-  Principes d'accès

