

Commune de



MODIFICATION DU PLU

2 – OAP ajoutées

Zone 3AUa Chemin des Carrières

Zone 4AUa - Centre village / rue des Cévennes



Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

Juillet 2025
5.24.128

Orientation n° 5 : Zone 3Aua Chemin des Carrières

Atouts et contraintes du site

Le site est localisé en extrémité Sud-Ouest de la zone urbaine du bourg.

Il est concerné à la marge (extrémité sud-ouest) par une zone hachuré bleu foncé (Br) du PPR inondation du Rhône.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site en forme de triangle est bordé au Nord par des lotissements, à l'Est par un espace agricole et à l'Ouest et au Sud par le chemin des Carrières qui longe le Rhône.

Il s'agit d'une friche d'activités suite au démantèlement d'une centrale à béton installée après une activité d'exploitation de carrière. Il a fait l'objet d'une étude montrant l'absence de pollution significative des sols et la compatibilité du site avec un usage d'habitat.

Les objectifs de l'aménagement et le programme

Il s'agira de proposer une opération d'habitat en évitant la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité de l'ordre de 26 logements à l'hectare.

Programmation : 32 logements au moins seront attendus sur la zone avec :

> 18 à 24 logements de type habitat collectif ou intermédiaire qui seront organisés sous forme de petits volumes bâtis en R+2 maximum et comprenant au maximum 6 logements par bâtiment, dans la partie Sud-Ouest de la zone.

> 8 à 14 logements individuels en R+1 maximum dans la partie Nord et Est de la zone.

Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.

Les principes d'aménagement

➤ Accès et desserte interne

L'aménagement de la zone s'organisera autour d'une desserte interne à partir de l'accès existant sur le chemin des carrières.

➤ Organisation globale du site et hauteur des constructions

L'opération devra permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. Pour cela, la hauteur ne dépassera pas R+1 dans la partie Nord et Est de la zone0

Implantation et confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs à hauteur de 15 % de la superficie de la zone dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Gestion des eaux pluviales

Elle sera assurée sur le terrain du projet par des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention avant rejet au milieu naturel.

Les aménagements seront conçus de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation du sol : végétaliser les espaces libres non nécessaires à la circulation, réaliser les stationnements en matériaux perméables.
- Privilégier l'aménagement de noues végétalisées, de fossés et de dispositifs de rétentions végétalisés et paysagers

Insertion paysagère et préservation des continuités écologiques

La bordure arborée existante à l'Est et au sud du site sera intégralement préservée.



Orientation n° 6 : Zone 4AUa - Centre village / rue des Cévennes

Atouts et contraintes du site

Le secteur est localisé entre le centre ancien et la rue des Cévennes.

Il est concerné par un aléa de remontée de nappe lié aux crues du Rhône dans le PPR inondation. Ce classement interdit la création de sous-sol et la création de bâtiments sensibles (écoles, établissement sanitaires...) ou de gestion de crise. Il impose en outre de respecter la cote de référence de 115,30 m NGF pour les 1ers planchers des constructions.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Il s'agit d'un terrain d'agrément au nord d'une habitation, entouré de maisons individuelles avec de grands jardins. Le secteur est bordé à l'Ouest par la rue du lotissement des Marettes. Il est également contigu à la rue des Cévennes au Sud.

Au Nord-Est, au-delà d'un jardin attenant, une impasse rejoint la rue des Ecoles.

Les objectifs de l'aménagement et le programme

Il s'agira de proposer une opération multifonctionnelle, habitat et services ou commerces de proximité, permettant d'optimiser l'utilisation de ce secteur stratégique en centre-village.

Une connexion piétonne sera prévue vers l'impasse au nord-est.

La compacité de la forme urbaine sera recherchée avec de l'habitat groupé, intermédiaire ou en petit collectif en R+1 au maximum, comprenant des locaux à usage de service et/ou commerce en rez-de-chaussée.

Programmation :

- 6 à 8 logements (de type groupé, intermédiaire ou en petit collectif) ;
- au moins 10% de la surface de plancher totale de l'opération sera destiné à du commerce et/ou service.

Les principes d'aménagement

- Accès et desserte interne

L'aménagement de la zone s'organisera à partir d'une desserte interne utilisant l'accès existant sur rue du lotissement des Marettes.

Une connexion piétonne sera ménagée vers un emplacement réservé au Nord-Est qui permettra de rejoindre l'impasse des Ecoles

- Organisation globale du site et hauteur des constructions

L'opération devra permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. La hauteur ne dépassera pas R+1

- Accessibilité

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, parallèles ou perpendiculaires aux limites de l'opération (les décrochés et les retours sont autorisés).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) est préconisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs à hauteur de 15 % de la superficie de la zone dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Le stationnement en extérieur sera regroupé du côté de l'accès routier dans la mesure du possible.

Gestion des eaux pluviales

Elle sera assurée sur le terrain du projet par des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention avant rejet au milieu naturel.

Les aménagements seront conçus de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation du sol : végétaliser les espaces libres non nécessaires à la circulation, réaliser les stationnements en matériaux perméables.
- Privilégier l'aménagement de noues végétalisées, de fossés et de dispositifs de rétentions végétalisés et paysagers

Insertion paysagère et préservation des continuités écologiques

Une haie champêtre d'essences arbustives sera plantée en limites avec les habitations voisines. La préservation des arbres existants sera recherchée.

