



MODIFICATION N°3 DU PLU

2 – OAP modifiées

Extrait des Orientations d'aménagement
et de programmation

« UP2 Sauva »

« Secteur UCb route de Lamastre / Beauvallon »

« Secteur Uc Longo / rue de Chapotte »

« AUj zone de Champagne »



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

UP2 SAUVA



Principes :

Identifier des éléments marquants (hameau à l'arrière, alignement d'arbres, vignes, coopérative fruitière ainsi qu'une belle bâtisse) et les intégrer à l'aménagement global en :

- dupliquant l'alignement d'arbres accompagné de fronts bâtis, avec la possibilité d'implantation d'une construction signal en fond
- cherchant à raccrocher le hameau par un système viaire global
- conservant la coopérative fruitière et les vignes sur le tènement
- marquant l'alignement sur l'avenue du 8 mai par un front bâti

L'orientation d'aménagement



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Annonçant les faubourgs puis le centre-ville cette opération devra marquer l'entrée sud de Tournon-sur-Rhône.

Un alignement végétal composé d'arbres à haute tige devra accompagner l'avenue du 8 Mai, interrompu uniquement par deux mails arborés et structurés par un front bâti.

Les hauteurs seront progressives en allant vers l'Ouest, pour ne pas fermer la vue sur les coteaux viticoles de Tournon ni cacher la bâtisse de caractère visible dans le périmètre.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Le secteur, qui représente environ 2 ha potentiellement mobilisable, devra comprendre au total environ 70 logements, soit une densité de l'ordre de 35 lgt/ha.

Au total, 15 logements locatifs sociaux à minima devront être réalisés.

Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue du 8 mai pourront être affectés à de l'activité.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les alignements d'arbres sont le support de voiries où la gestion des eaux pluviales doit se faire au maximum par infiltration. Des noues seront prévues sur au moins un côté.

Afin de ne pas compromettre l'exploitation viticole et de mettre en place une ZNT (Zone de Non Traitement), il est demandé la création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins

Chaque opération de construction de plus de 4 logements devra comporter au moins 10% d'espace vert commun, dont au moins les 2/3 d'un seul tenant.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

L'opération devra offrir a minima 1 place par logement construit. Les places visiteurs pourront être situées en longitudinal sur les mails.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La desserte du secteur sera assurée au fur et à mesure des besoins des opérations et pourra comporter:

- au plus deux accès sur l'avenue du 8 Mai.
- un accès depuis le chemin de la Sauva à l'ouest.

Le mail nord sera en impasse.

Celui au sud pourra être soit en impasse, soit, de manière préférentielle, raccordé au hameau et au chemin de la Sauva

Secteur UCb route de Lamastre/Beauvallon

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier.

Cet «encadrement» permet également de restructurer des quartiers en perte de liens, où les impasses sont nombreuses.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage.

Cette ancienne parcelle de vignes, non cultivées depuis plus de 20 ans, est aujourd'hui au cœur d'un tissu bâti hétéroclite, composé de petits collectifs et de pavillons des années 70/80. Il convient donc de proposer un aménagement simple, cohérent avec l'existant, qui veille à une bonne gestion foncière sans remettre en cause le fonctionnement du quartier.



Constructions

Possibilité de réaliser de 16 à 18 logements respectant les formes suivantes :



Habitat intermédiaire ou individuel dense, R+1 ou r+1+attique ou R+1+comble maxi



Habitat intermédiaire ou collectif, R+2+attique maxi

Voiries et espaces publics



Voirie aménagée sous forme de «rue» avec l'aménagement d'une placette



Laisser la possibilité d'un bouclage sur la voie privée existante



Maintenir l'accès à la vigne

Paysages



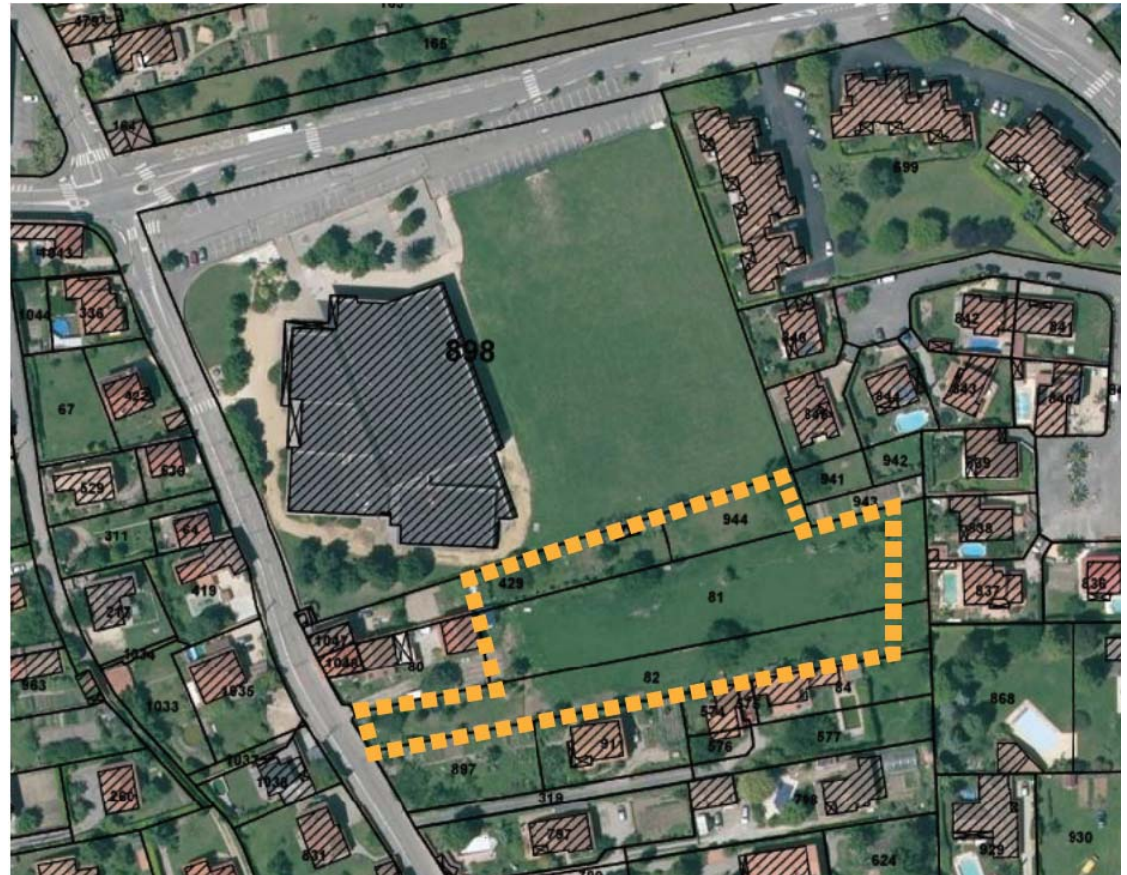
Ménager un recul avec les espaces boisés de 20m, inconstructible pour des constructions principales

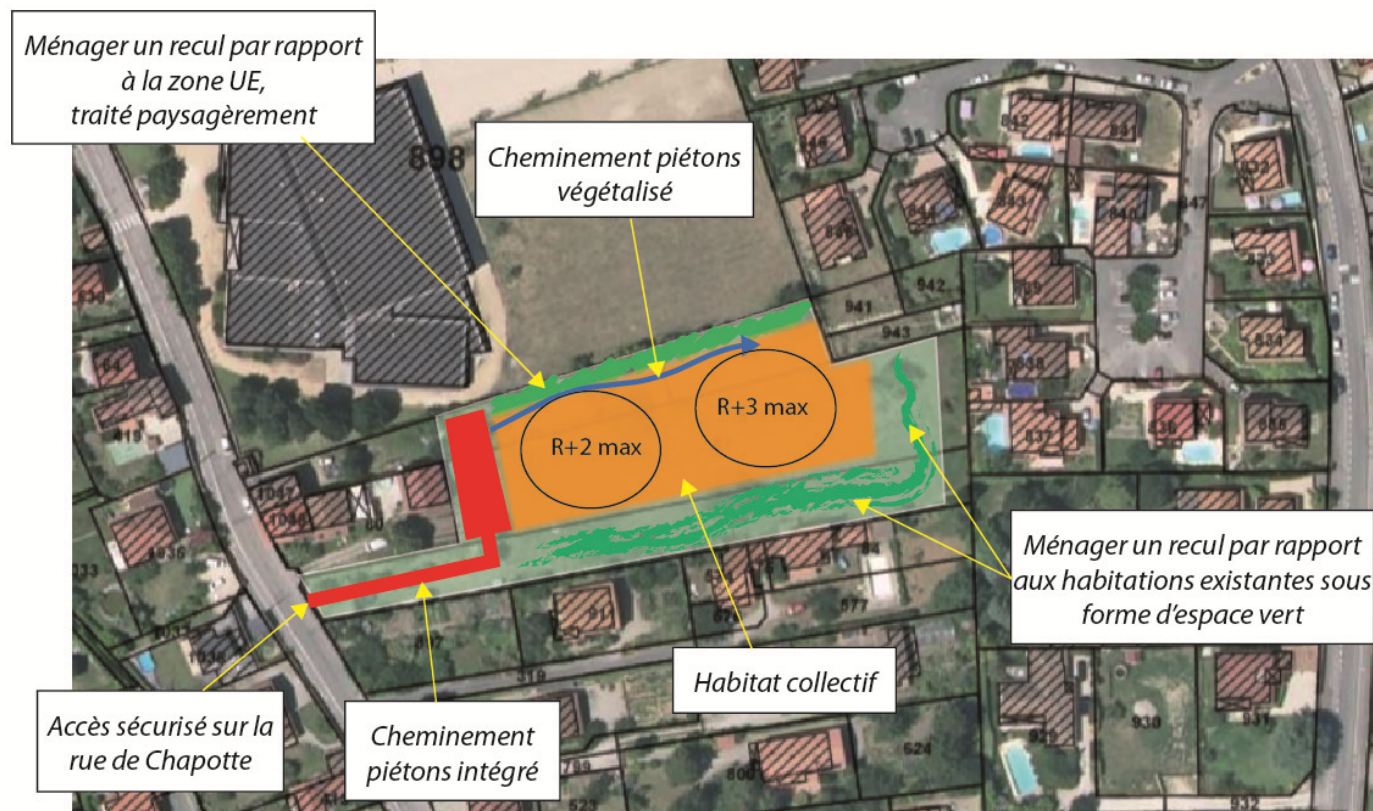


Secteur UCb Longo / rue de Chapotte

Dans le respect des orientations du SCOT, les secteurs de plus de 2500m² ont été identifiés et font l'objet d'une OAP et d'une servitude de logements, afin d'éviter un gaspillage foncier.

L'objectif est de faciliter l'intégration d'opérations urbaines dans des tissus déjà constitués, en permettant à la fois une bonne utilisation du foncier, sans gaspillage.





- Une desserte cohérente de manière à maintenir la circulation et le stationnement des véhicules du côté de l'accès et conserver un maximum d'espaces piétonniers sur le reste de l'opération ;
- Une typologie bâtie composée de bâtiment(s) d'habitat collectif du R+2 au R+3 maximum, avec des terrasses au sud.
- Une fourchette de logements comprise entre 22 et 24 logements collectifs ;

AUi : Zone de Champagne



Constructions

★ Bâtiments vitrine à vocation commerciale, dont le traitement architectural devra particulièrement être soigné. Les faîtages seront orientés parallèlement à la RD86

● Zone où l'implantation de commerces est autorisée

● Zone où l'implantation de commerces est interdite (sauf les commerces accompagnant une activité artisanale ou industrielle, à condition d'être située dans le même bâtiment et de ne pas représenter plus du tiers de la surface de plancher)

9m Limite de hauteur maximale réduite

--- Marge de recul de 25m par rapport à la RD86

Voiries et espaces publics

↔ Voirie principale, bordée d'alignements d'arbres
Les voiries en trait plein doivent être aménagées pour les déplacements des cycles
Les eaux pluviales de la voirie seront gérées en priorité par des noues paysagères

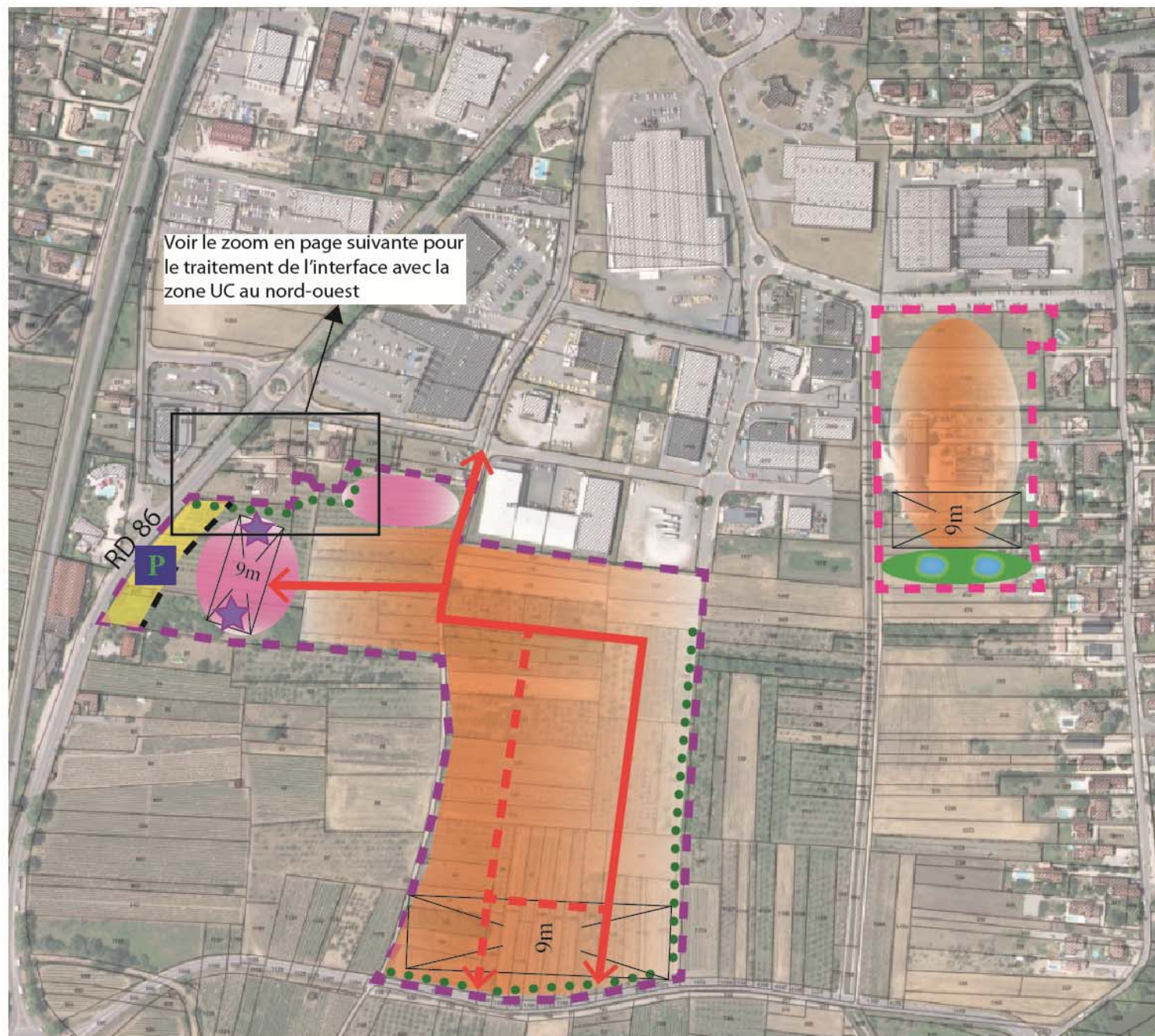
P Parking paysagers autorisés dans la bande de 25m

Paysages

● Traitement paysager des interface avec les habitations et l'espace agricole

— Espace d'interface devant faire l'objet d'un traitement soigné, où le stockage est interdit et les éléments publicitaires encadrés

● Espace paysager assurant la gestion des eaux pluviales



Traitement de l'interface avec la zone UC Nord-Ouest



Délimitation des zones du PLU



Bande tampon au-delà de laquelle s'appliquera la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives externes de la zone AUi (le recul s'applique à partir du pointillé rouge) : au moins H/2 avec un minimum de 5 m



Plantation à réaliser dans la marge de recul

