

Département de la Drôme

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Approuvée le 7/09/2015

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation Modifiées**



10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 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 et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques**.

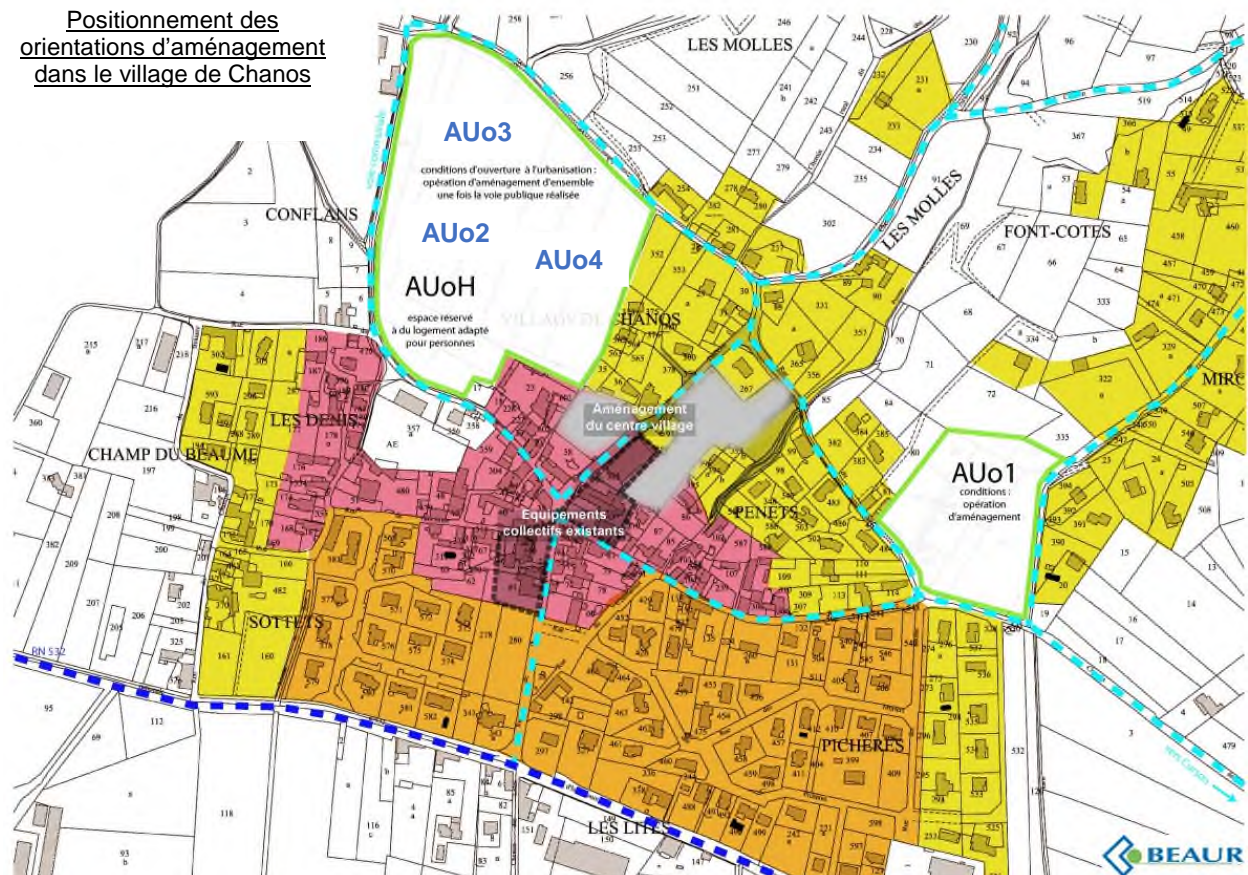
ZONES CONSTRUCTIBLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D.

Des orientations sont définies sur :

- la zone AUo1 : à Font-Cotes, au nord est du centre de Chanos,
- le secteur de Conflans, au nord ouest du centre de Chanos (zones AUo2, 3, 4 et 5).

Positionnement des orientations d'aménagement dans le village de Chanos



1. Secteur de Font Côte :

Description générale :

Ce secteur est stratégique puisqu'il est à l'interface entre la partie dense du village (au sud ouest) et l'habitat diffus des coteaux à la Mironnaise.

Il s'agit d'une dent creuse n'ayant pas de valeur agricole. Aucune ouverture à l'urbanisation n'avait été envisagée sur ce site étant donné le passage de la ligne EDF haute tension.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir cette zone, pour éviter qu'elle ne devienne une friche. Cependant elle souhaite que les orientations intègrent le principe de précaution en interdisant les habitations sous l'emprise de la ligne.

Etat des lieux : secteur de Font Côtes



Photo aérienne du site

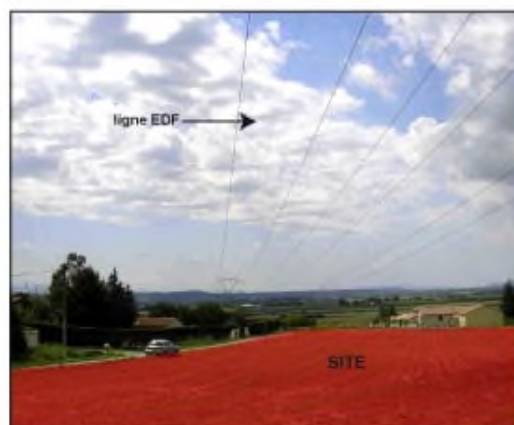
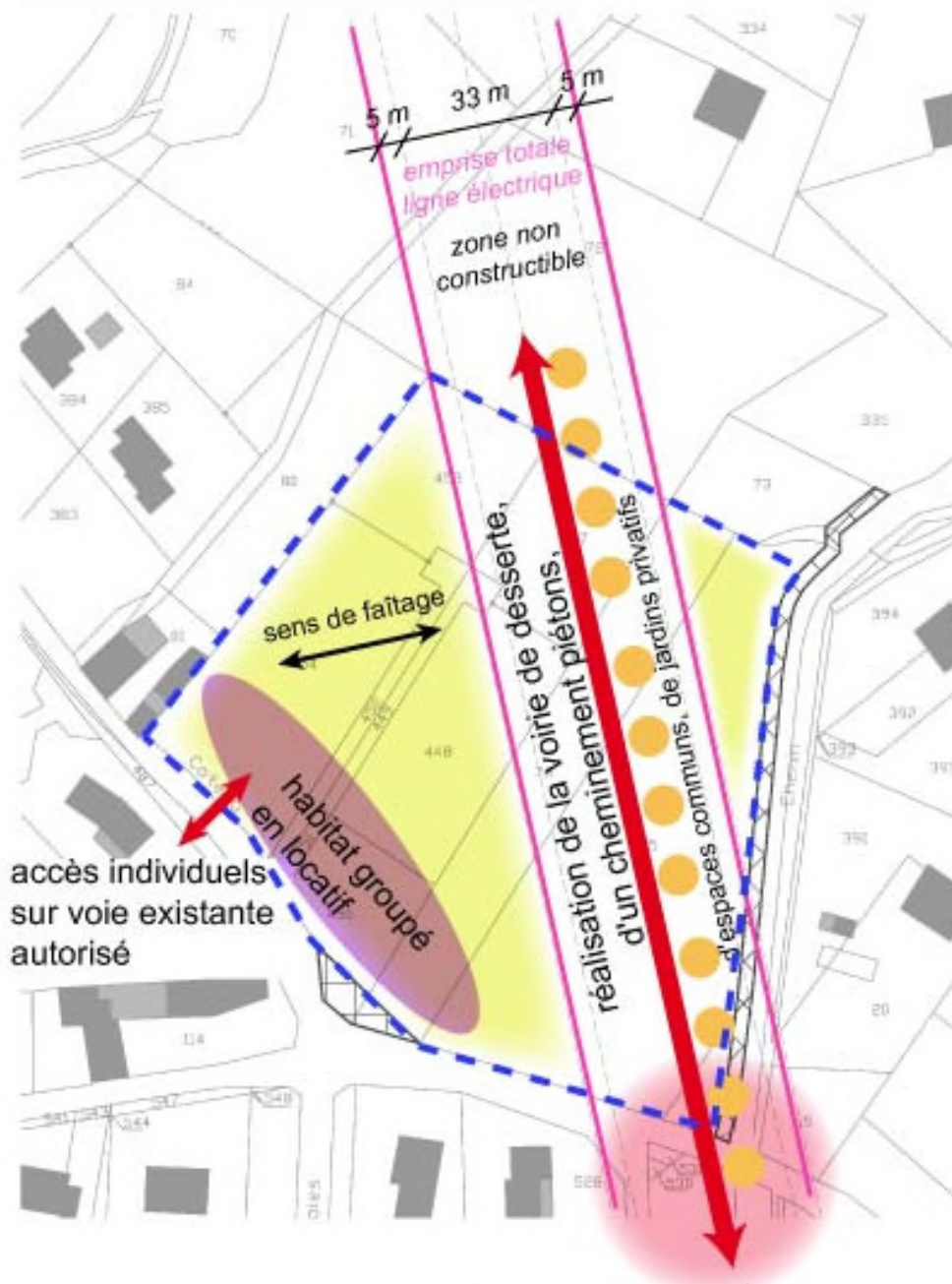


Photo du site

Orientation : secteur de Font Côte

Principes d'aménagements à respecter



Cette zone, de 1,4 ha, se situe au bas des coteaux. L'emprise non constructible sous la ligne représente environ 0,5 ha. Cet espace devra être utilisé pour l'aménagement de la voirie, des stationnements, des espaces communs et des jardins éventuellement. La zone disponible pour la construction d'habitation est d'environ 0,9ha.

Orientations d'aménagement :

→ enjeux environnementaux :

- l'emprise de la ligne EDF est inconstructible : cet espace devra être utilisé pour la réalisation de la voirie, des espaces communs et des jardins privés.

→ enjeux de desserte :

- la voirie devra être réalisée à partir du carrefour au sud-est de la zone. Il s'agit d'utiliser l'espace sous la ligne pour réaliser les équipements communs.
- la voirie interne devra être aménagée afin de prévoir un raccordement au nord avec la zone AUF.

→ enjeux urbains architecturaux :

- densité minimum de 10 logements / hectare imposée,
- insérer les constructions dans le paysage,
- construire dans la pente : privilégier un bâti et des formes urbaines adaptées à la pente,
- les hauteurs des bâtiments devront être modulées en fonction de la pente,
- l'ensoleillement potentiel des bâtiments doit être préservé au maximum pour favoriser l'utilisation de l'énergie solaire : hauteur et distances entre bâtiments, hauteur de la végétation

→ enjeux de gestion des eaux pluviales :

- seront recherchés pour la gestion des eaux pluviales : une végétalisation maximale, une intégration réfléchie des bâtiments dans le site, prenant en compte la pente, réduisant les volumes de terre déplacés, la hauteur des talus....

→ exigence en terme de logements :

Au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : l'opération de logements devra comporter un pourcentage minimum de 30 % de logements locatifs en habitat groupé. Il s'agit de diversifier les formes bâties. Afin de densifier et d'assurer une transition avec le centre, cet habitat groupé devra être positionné à l'ouest de la zone (cf illustration). L'accès à l'habitat groupé pourra se faire depuis la voie interne à créer OU depuis le chemin existant. Une attention particulière sera nécessaire pour assurer une insertion de ce bâti dans la pente et un écoulement des eaux pluviales.

2. Secteur des Conflans :

Description générale :

Cette zone de 5 ha est située au nord ouest du village de Chanos. Il s'agit d'une zone en continuité immédiate du centre. La commune souhaite créer un nouveau quartier d'habitat mixte et de services ayant des liaisons avec les espaces publics et le commerce du village.

Etat des lieux : secteur des Conflans

Vue 2



Vue 1



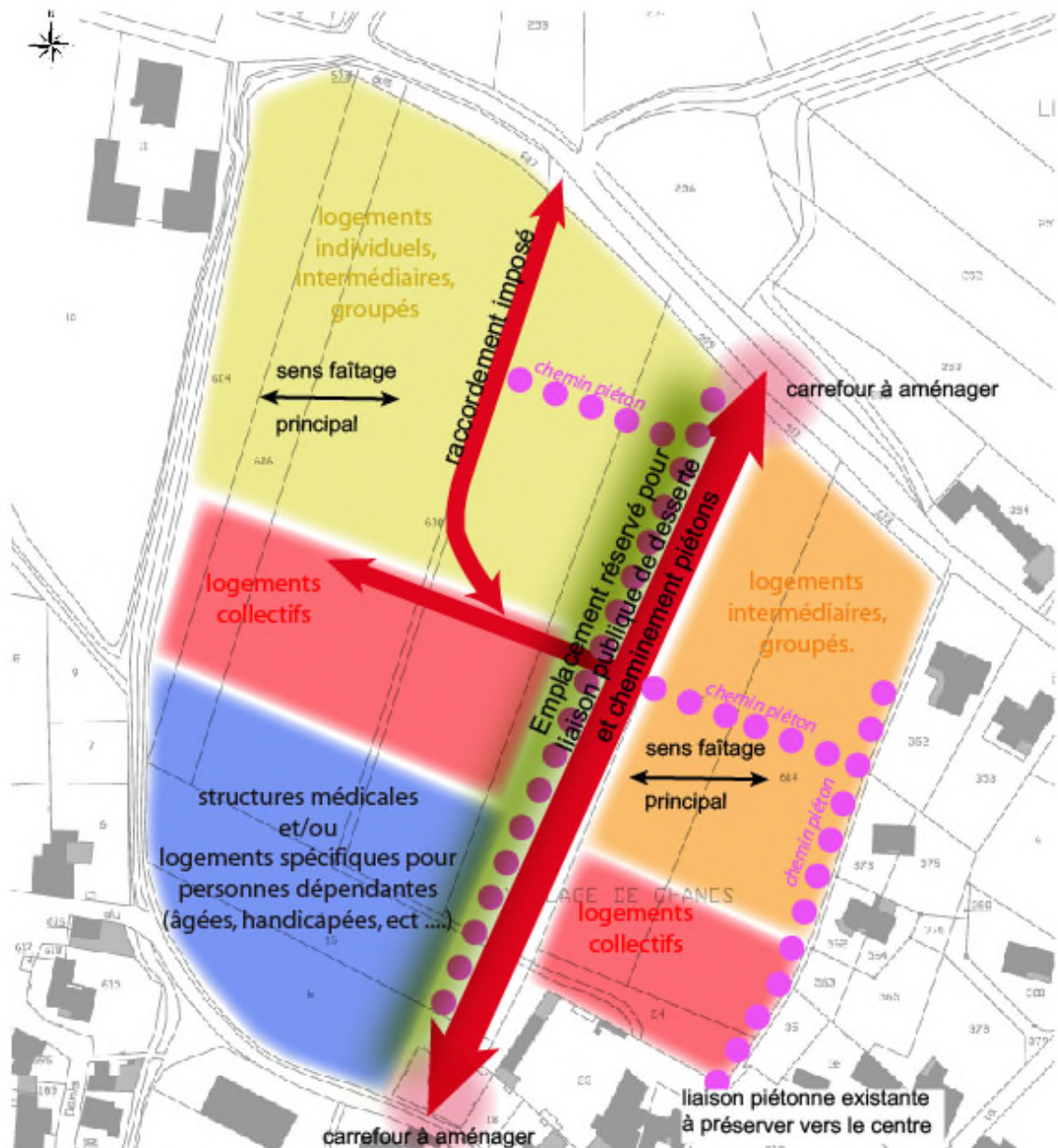
Photo aérienne du site



Orientations d'aménagement :

Commune de CHANOS CURSON

Orientations d'aménagement - Secteur de 'Conflans' échelle 1/1500



Une orientation globale est définie sur ce terrain, qui concerne plusieurs zones AUo.

L'ensemble de ces zones seront constructibles **au fur et à mesure de la réalisation** de la voirie de desserte principale nord-sud réalisée. Cette future voie fait l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2c, cela signifie que l'emprise dessinée est plus large que les besoins réels. Cela permettra à la commune de préciser le tracé une fois les études avancées.

L'ouverture à l'urbanisation devra respecter la numérotation des zones : la zone AUo2 devra être aménagée en premier, une fois cette zone bâtie la zone AUo3 sera ouverte et ensuite la zone AUo4.

La zone AUo_H n'est pas concernée par ce phasage puisqu'il s'agit d'une zone réservée à des équipements à vocation de santé et/ou de logements pour personnes dépendantes.

→enjeux de desserte :

- limiter les accès routiers sur le chemin communal situé au nord : mis à part la voie principale et la desserte de la zone AUo4, aucun accès individuel ne sera autorisé sur la voie communale ;
- création d'une liaison publique nord-sud pouvant desservir directement les habitations :
 - la zone **AUo4** devra réaliser la desserte interne à partir de la voie publique uniquement, aucun accès ne sera autorisé au nord,
 - la zone **AUo3** devra réaliser un raccordement entre le chemin communal au nord et la voie principale.

→enjeux de déplacements :

- la voie publique nord sud comportera un cheminement piéton ;
- les zones AUo devront prévoir un réseau de cheminements doux en direction de l'axe principal nord-sud ;
- le chemin du facteur existant à l'est de la zone devra être maintenu et raccordé à l'axe principal.

→enjeux urbains architecturaux :

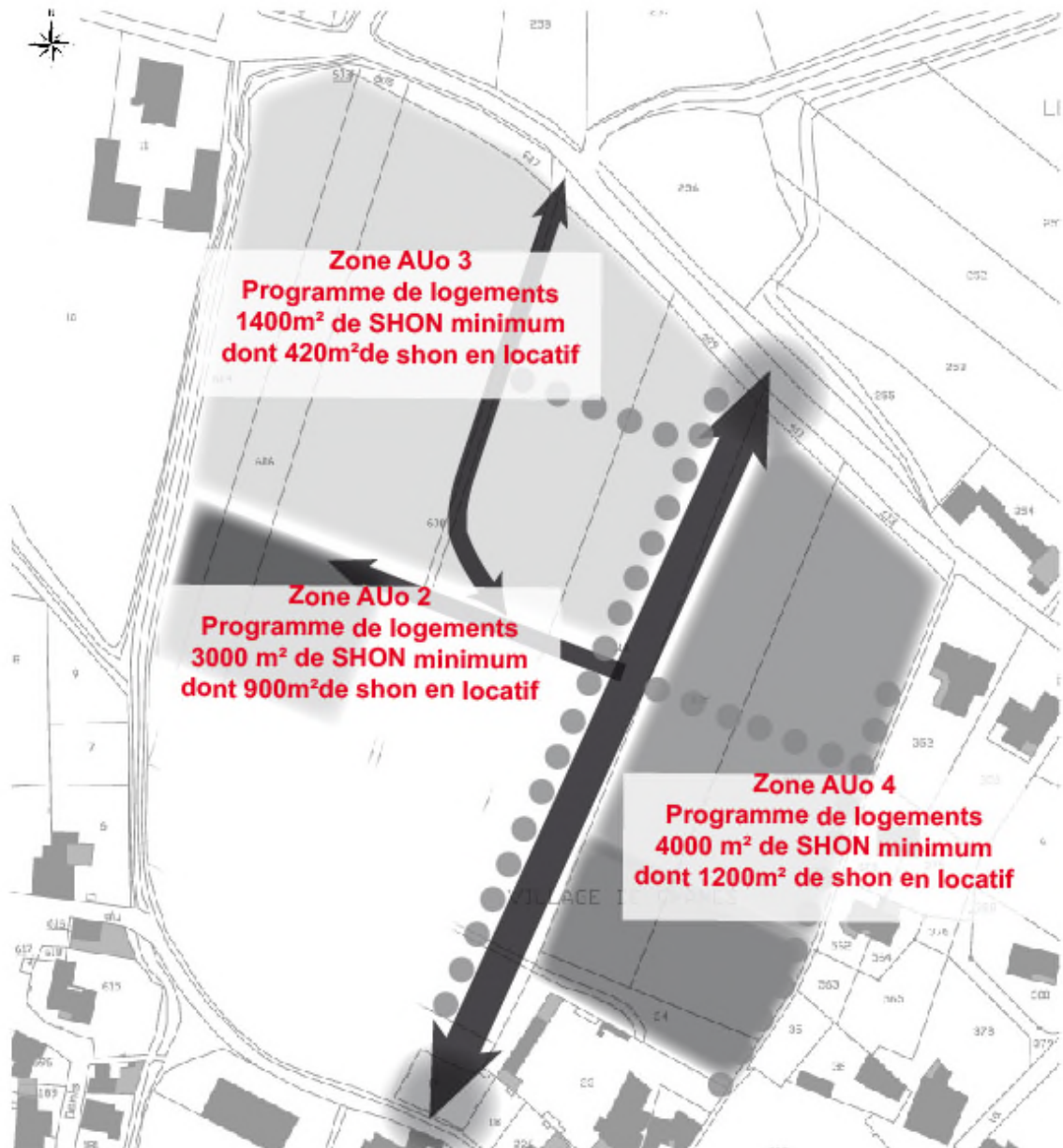
- sur le vaste ensemble à vocation principale d'habitat, les formes urbaines devront être diversifiées :
 - sur la zone **AUo4**, située en continuité du centre du village :
 - l'habitat sera en collectif au sud,
 - au nord, l'habitat sera principalement en individuel groupé et intermédiaire,
 - sur la zone **AUo2**, seul du collectif est autorisé,
 - sur la zone **AUo3**, l'habitat sera principalement en individuel groupé et intermédiaire ; l'habitat individuel est également autorisé ;
- l'ensoleillement potentiel des bâtiments doit être préservé au maximum pour favoriser l'utilisation de l'énergie solaire : hauteur et distances entre bâtiments, hauteur de la végétation Un sens de faitage général est imposé pour le volume principal avec une souplesse de plus ou moins 10° (cf illustration) ;
- les opérations devront tenir compte de l'emplacement réservé prévu pour l'espace vert afin d'assurer une ouverture et des liaisons vers cet espace commun. Cet espace a été positionné afin d'assurer un lien entre les différentes opérations.
- les clôtures ne pourront être que végétalisées (muret surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive).

→enjeux de gestion des eaux pluviales : prévoir une gestion cohérente des eaux pluviales ;

→ exigence en terme de logement :

Commune de CHANOS CURSON

rappel des servitudes logements - Secteur de 'Conflans'
échelle 1/1500



Au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme, un programme de logement est imposé à chaque zone AUo. Calculé en fonction des formes bâties imposées, le programme de logement est exprimé en SHON :

→ la zone AUo_H

La zone AUo_H est réservée à une ou des structures médicales et/ou des logements spécifiques pour personnes dépendantes (âgées, handicapées, ...°) Des habitations sans lien avec la vocation de santé ou d'action sociale sont interdites.

Cette opération d'aménagement d'ensemble devra se raccorder à la voie principale nord-sud.