

*Département de la Drôme*

**Commune d'ÉRÔME**

# Plan Local d'Urbanisme

## MODIFICATION N°2

*Dossier d'enquête publique*

### **2.b – PIÈCES ECRITES MODIFIÉES** – Orientations d'aménagement



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.11.113  
mars-13

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>I – LES MESURES DE NATURE A PRESERVER OU A DEVELOPPER LES CENTRES-VILLES ET LES QUARTIERS.....</b>	<b>3</b>
<b>II – LES ACTIONS ET OPERATIONS RELATIVES A LA RESTRUCTURATION OU A LA REHABILITATION D'ÎLOTS OU DE QUARTIERS.....</b>	<b>6</b>
<b>III – CARACTERISTIQUES ET TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIETONNIERS ET ESPACES PUBLICS A MODIFIER OU A CREER.....</b>	<b>7</b>
<b>III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>10</b>

## 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, qui constituent un **document facultatif du dossier de PLU**, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

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

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- I - Les mesures de nature à préserver ou à développer les centres-villes et les quartiers**
- II - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots ou de quartiers**
- III - Caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et espaces publics à modifier ou à créer**

## I – LES MESURES DE NATURE A PRESERVER OU A DEVELOPPER LES CENTRES-VILLES ET LES QUARTIERS

Elles concernent le village d'une part et le quartier des Planards d'autre part.

Pour le village d'ERÔME, le projet intègre deux dimensions :

1. Le renforcement du centre traditionnel que constitue le village ;
2. La définition d'un centre élargi.

Le renforcement du centre traditionnel passe par plusieurs actions :

- L'extension de l'école primaire ;
- L'aménagement en place de centre-ville de la place du marché, en profitant de l'extension de l'école ;
- Le développement de l'espace commercial Azur (en bordure de la RN 7) ;
- L'aménagement d'espaces publics attractif autour de la salle d'animation rurale ;
- L'aménagement de l'ancienne Maison « Vigneronne » sur la place de la Mairie ;
- D'une manière générale, revaloriser la partie « arrière » du bourg et notamment la rue principale (rue Centrale) et les différents espaces publics qui la jalonnent (place de la Mairie, place de la Madone, etc. ...) ;
- Revoir le sens de circulations et donner plus de place aux piétons ;
- La valorisation des bords de la RN 7 par une opération façade et des incitations pour l'implantation de commerces.

L'élargissement du centre :

- Privilégier une extension du village qui conserve sa forme actuelle, donc vers l'ouest et l'est plutôt que le long de la nationale ;
- Articuler les zones d'urbanisation future avec les espaces publics de centralité : Place du Marché, avec la zone AU du Bassat et espace ERA avec les zones AUa des Mottes ou des Trois Croix ;

- Organiser et planifier ces nouvelles zones d'urbanisation par l'intermédiaire de schéma d'aménagement et d'un équilibre entre AUa et AU ;
- Imposer une forme urbaine en continuité avec l'existant immédiat : dense et continue pour la zone AU du Bassat, plus lâche voire pavillonnaire pour les zones AUa des Mottes et des Trois Croix.

Pour la zone d'habitat diffus des Planards, le projet intègre également deux dimensions :

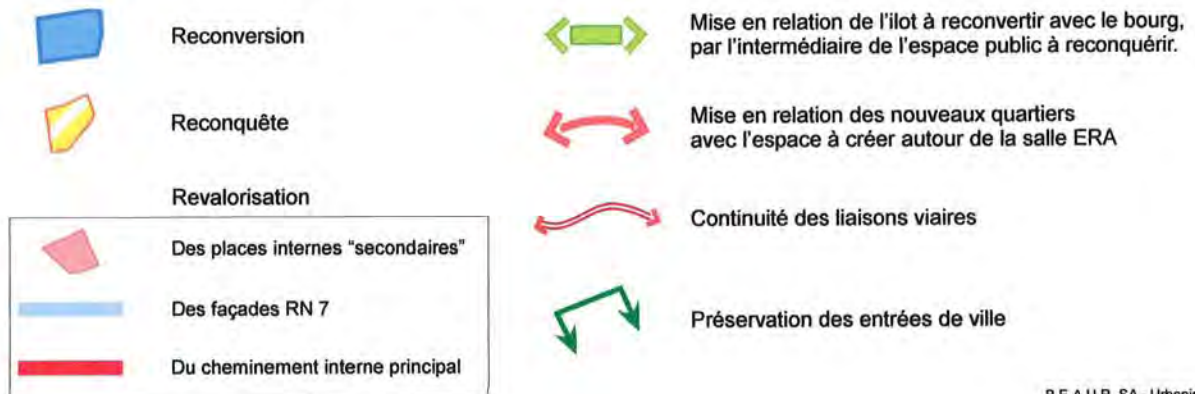
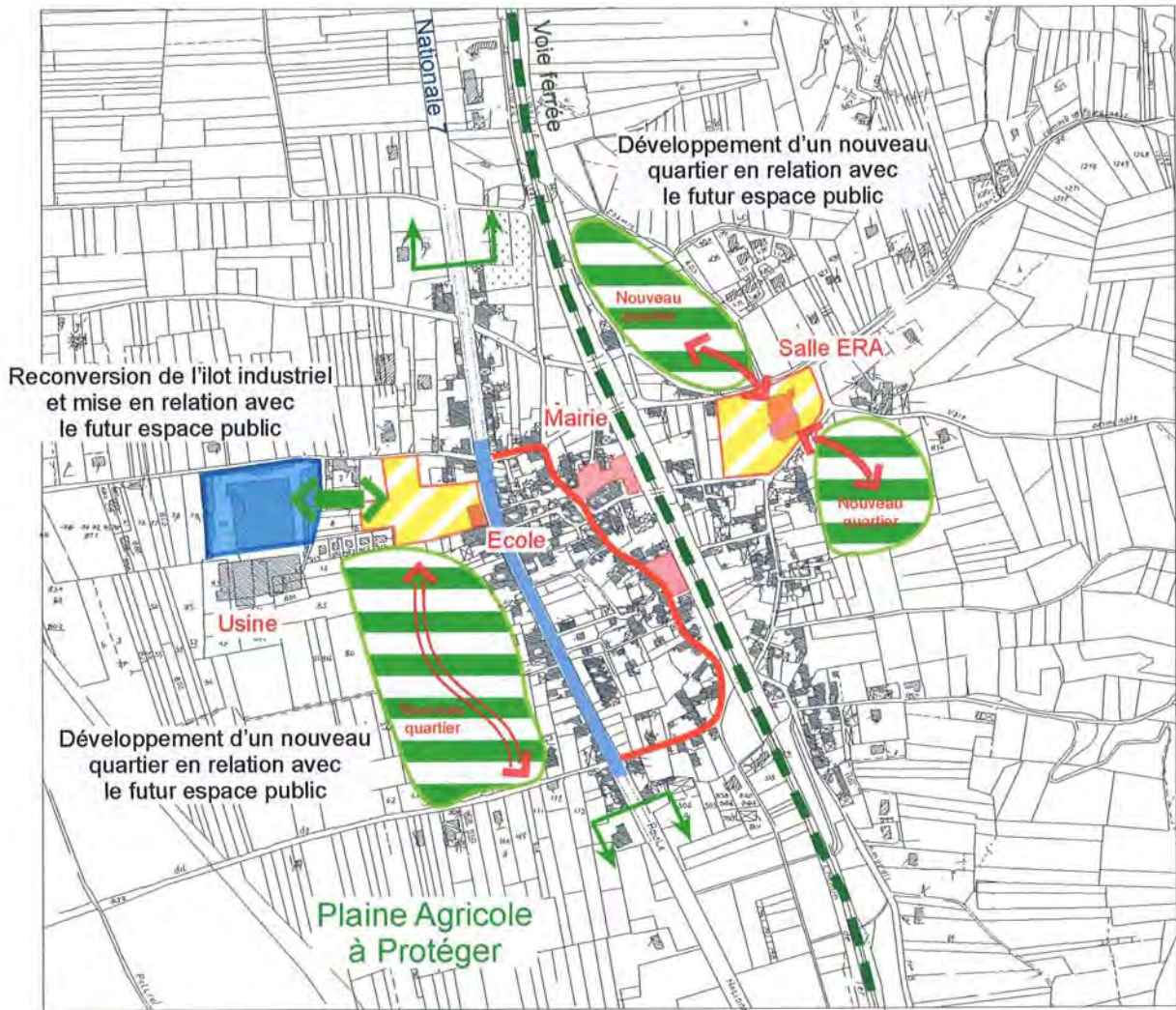
- L'arrêt de l'étalement urbain du secteur,
- Le renforcement de sa centralité.

L'arrêt de l'étalement urbain passe par un classement en zone naturelle du secteur.

Le renforcement de sa centralité passe par :

- La possibilité d'extension modérée des constructions existantes ;

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU BOURG



B.E.A.U.R. SA - Urbanistes

## II – LES ACTIONS ET OPERATIONS RELATIVES A LA RESTRUCTURATION OU A LA REHABILITATION D'ÎLOTS OU DE QUARTIERS

### Une politique de l'habitat pour le centre du village

L'objectif est d'attirer une nouvelle population notamment des jeunes, dans le cœur du village, en utilisant le potentiel bâti existant mais aussi en créant de nouvelles constructions dans les espaces libres.

Les actions engagées ou à programmer sont les suivantes :

- Création de logements dans l'ancienne cure ;
- Résorption des logements insalubres ;
- Occupation des logements vacants.

Une O.P.A.H. (opération programmée d'amélioration de l'habitat) a été lancée par la Communauté de Communes, sur trois ans avec pour objectif de traiter une trentaine de logements, principalement dans le village.

### La réhabilitation / reconversion de l'îlot industriel Erôme SA

La commune ne dispose pas de la maîtrise foncière de ce tènement. Mais souhaiterait cependant qu'il trouve une nouvelle utilisation à vocation d'habitat et de services.

Une reconversion du site qui intégrerait sa mise en relation avec la place du marché, nouvel espace de centralité, est à envisager.

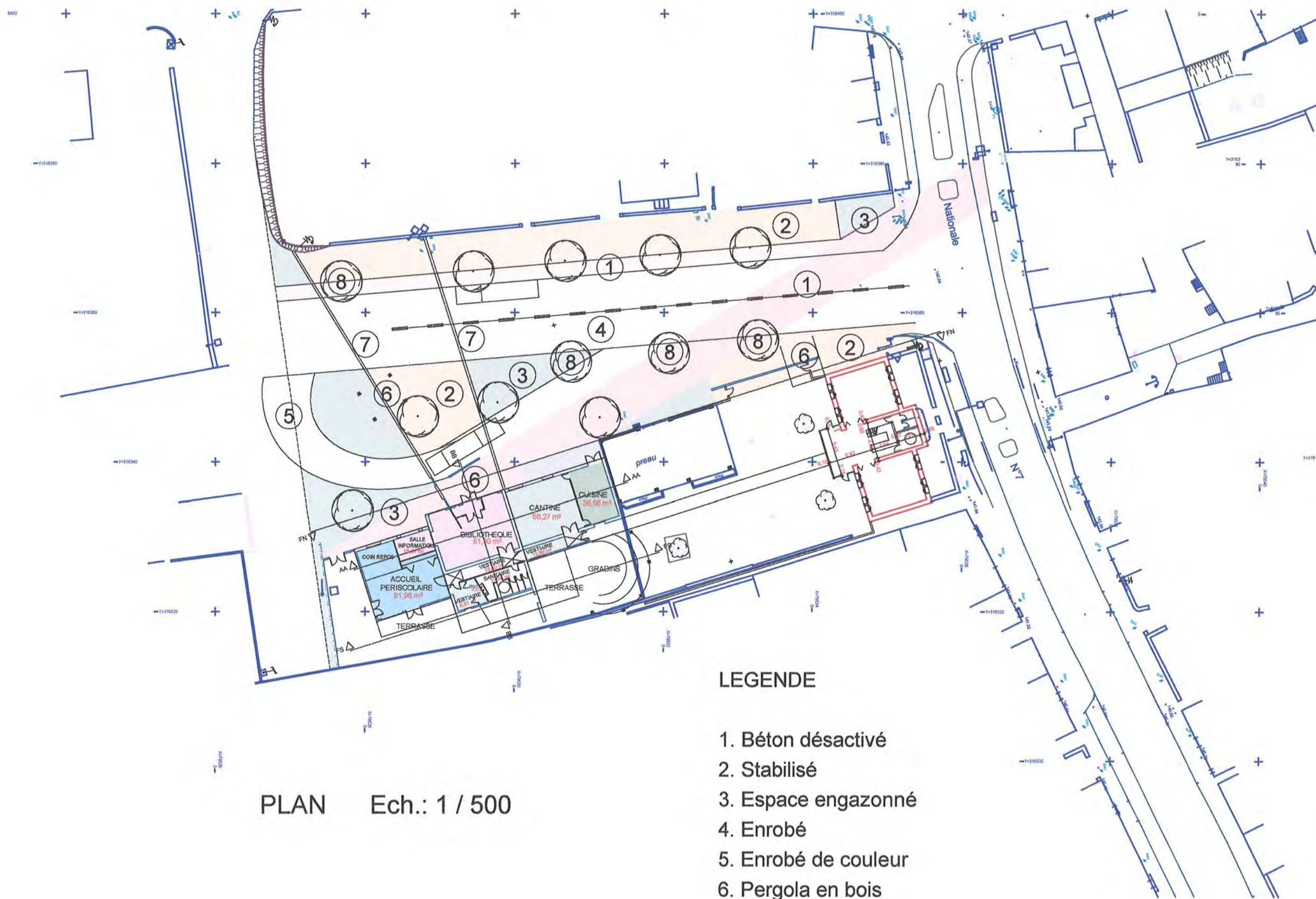
C'est une opération très lourde que la commune ne peut envisager dans l'immédiat. Mais cela s'inscrit dans un objectif d'aménagement à moyen et long terme.



### **III – CARACTERISTIQUES ET TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIETONNIERS ET ESPACES PUBLICS A MODIFIER OU A CREER**

**Place du marché**

**Place ERA**



PLAN Ech.: 1 / 500

LEGENDE

- 1. Béton désactivé
- 2. Stabilisé
- 3. Espace engazonné
- 4. Enrobé
- 5. Enrobé de couleur
- 6. Pergola en bois
- 7. Pavé de béton
- 8. Arbres ajoutés

Janvier  
2003

Ech.: 1 / 500

PLAN

Aménagement végétal, piéton et urbain de la Place du Marché aux Fruits

EMETTEUR





**LEGENDE**

- 1. STABILISE
- 2. ESPACE VERT
- 3. ENROBE DE COULEUR
- 4. ENROBE DE COULEUR
- 5. ENROBE
- 6. BOIS
- 7. ENROBE

**EROME: zone de loisirs "Era"**

Plan Matériaux Echelle: 1/500°

Nov. 2002



architecture  
et urbanisme

## **III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER**

**III-1. Zone 1AUa des Mottes**

**III-2. Zone 2AUa des Usines**

**III-3. Zones 3AUa et AU des Trois Croix**

**III-4. AU du Bourg**

### **III-1. Zone 1AUa des Mottes**

La zone 1AUa des Mottes, occupe environ 1,5 ha et constitue l'extension Nord-Est du village. Cette extension se situe à la sortie des Combes à l'Est de la voie ferrée. Elle s'insère entre un secteur loti récemment et une urbanisation plus ancienne le long de la voie ferrée. Elle se développe dans la continuité du centre historique et du secteur de la salle des fêtes.

#### **Enjeux :**

Face aux évolutions démographiques potentielles, les espaces urbanisés de la commune vont être durablement modifiés. Il convient de prévoir une urbanisation qui permette une utilisation économe et rationnelle des terres ouvertes à l'urbanisation. A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la commune d'ERÔME souhaite :

- Accompagner et encadrer sa croissance démographique,
- Répondre à la demande en matière de logements;
- Maîtriser et anticiper l'ouverture des zones d'urbanisation future, de manière à conserver un développement progressif et cohérent du village,
- Inscrire le développement communal dans le prolongement du tissu urbain existant.

#### **Vocation :**

Le secteur des Mottes a deux vocations principales :

- L'accueil d'habitat et d'espaces communs nécessaires à la qualité du quartier : espaces verts, déplacements doux, gestion des eaux pluviales.
- La création d'équipements publics : une aire de stationnement rendue nécessaire pour assurer les besoins en stationnement pour les logements de la zone 1AUa et lors des différents événements organisés dans la salle des fêtes ; un jardin public aménagé le long du ruisseau de la Rionne.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

La zone AUa devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Lors de l'urbanisation de la zone devra être pris en compte le Plan de prévention des risques de la Rionne actuellement en cours d'élaboration.

#### **Réseaux :**

- la desserte par le réseau d'eau potable existe au droit du secteur.
- la desserte par le réseau d'assainissement et par le réseau électrique au droit du secteur doivent être réalisée par la commune dans le cadre d'une extension de ces réseaux.
- L'aménagement de la voie communale à l'ouest et du chemin rural à l'est doivent être réalisés par la commune.
- un système de gestion des eaux pluviales est à réaliser à l'intérieur de la zone AUa par l'aménageur.

### Organisation du secteur d'aménagement :

Le secteur sera conçu de façon à limiter le plus possible les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

L'entrée Sud sera aménagée et paysagée de façon qualitative :

- Le parking public sera aménagé et arboré avec des essences végétales locales.
- Un traitement différencié de la chaussée sera privilégié.
- Un cheminement piéton et cyclable sera aménagé entre le parking et le jardin public. Cet aménagement permettra d'accéder au cœur des habitations.
- L'aménagement du jardin public permettra la mise en valeur de la ripisylve et du cours d'eau. Le maintien des arbres existants sera donc privilégié.

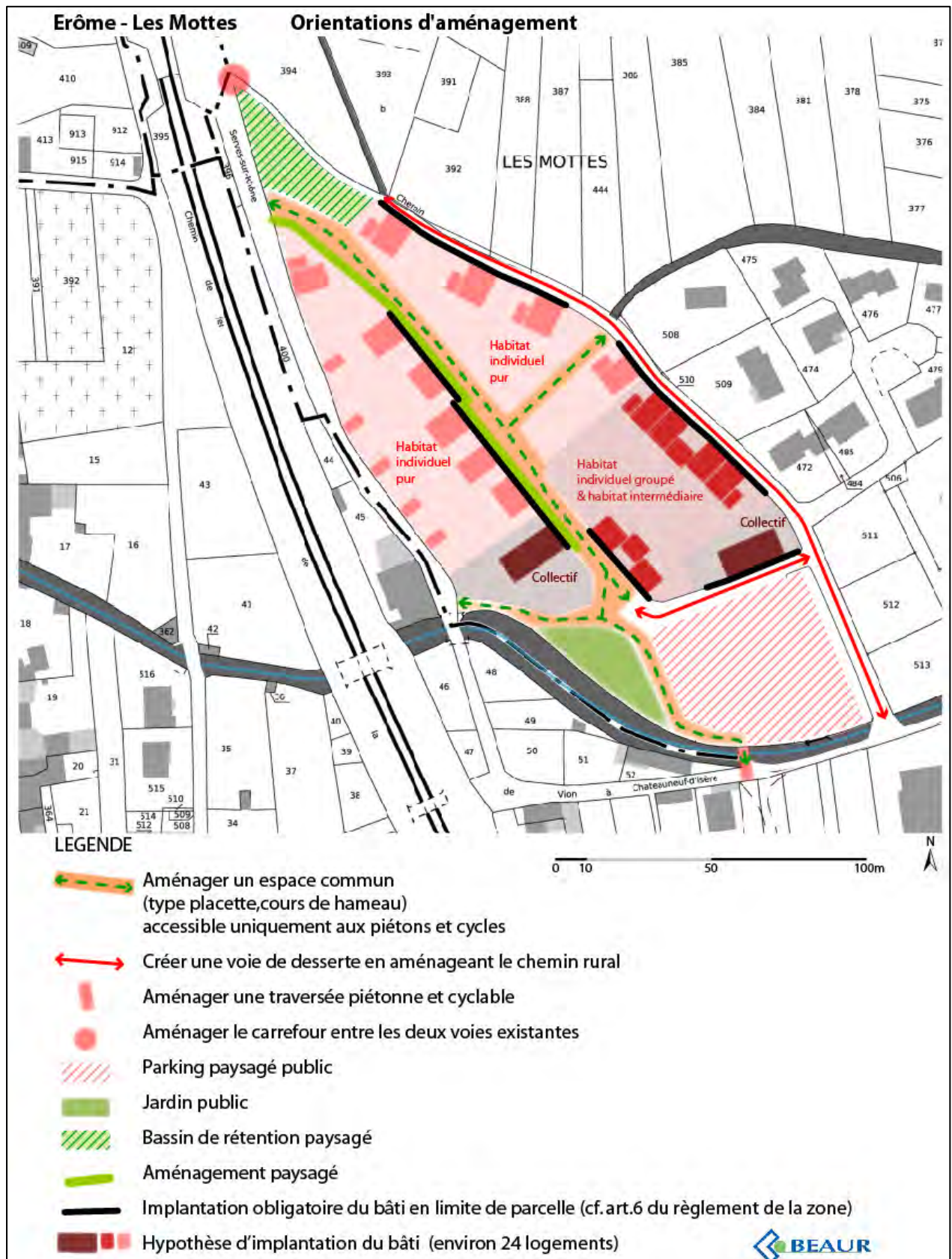
### Voiries et accès :

L'aménagement du secteur des Mottes s'appuie essentiellement sur les voies existantes le cernant à l'est et à l'ouest. La majorité des habitations seront desservies par ces deux voies externes qui seront aménagées par la commune. A l'extrémité sud du secteur, une voie nouvelle permettra d'accéder au parking et aux logements collectifs.

Un axe interne sera également aménagé. Néanmoins il n'aura qu'une vocation piétonne et cyclable et ne sera pas circulaire par les véhicules

- La voie externe Ouest nécessite peu de réaménagement. La voie externe Est est actuellement aménagée dans sa moitié Sud, sa moitié Nord n'est qu'un chemin rural. Elles seront aménagées par la commune, ainsi que leur carrefour.
- La voie desservant le parking aura les mêmes caractéristiques que les voies externes. Elle aboutira à une placette circulaire donnant accès aux logements collectifs et maisons groupées. Cette voie nouvelle à créer présentera au minimum les caractéristiques suivantes :
  - chaussée 5,5 m + cheminement piéton + alignement d'arbres ou espace planté
  - Un traitement différencié de la chaussée sera privilégié

### Schéma de principe et de composition du secteur des Mottes



### Formes urbaines :

- Des formes urbaines variées devront être proposées pour un objectif moyen de densité de 16 logements/ha, soit un total de 24 à 28 logements :
  - de l'**habitat collectif et/ou intermédiaire** aux abords du parking et de la placette sud. Les constructions auront une hauteur pouvant varier entre R+1 et R+2. En cas de R+2, la toiture sera traitée en toiture terrasse. La localisation des bâtiments permettra de former un front bâti face aux espaces publics.
  - de l'**habitat individuel groupé et/ou intermédiaire**, dans la continuité des collectifs, afin d'offrir une cohérence de l'ensemble des volumes. Ils auront une hauteur minimum de R+1.
  - de l'**habitat individuel pur**, de manière à se rattacher aux maisons individuelles groupées. Les volumes auront une hauteur allant jusqu'à R+1.
  - Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter au relief, ainsi le niveau observé sera différent selon l'accès par la voie Est ou selon la vue depuis les jardins, en contre-bas.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,70 mètre. Elle peut être constituée
  - d'un mur plein dans la continuité du bâti,
  - d'un muret surmonté d'un grillage ou d'une barrière, la hauteur de la partie bâtie ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur,
  - d'une haie d'arbustes feuillus aux essences variées.
- Clôtures bordant le cheminement piéton central :
  - pour les parcelles situées au sud-ouest du cheminement, les murs pleins en continuité du bâti restent autorisés ;
  - pour les parcelles situées au nord-est du cheminement, les murs pleins sont interdits.

### Implantation des constructions :

- Le sens de faîtage principal devra être soit parallèle soit perpendiculaire à la voie adjacente.
- Orientation Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires.
- Implantation en limite Nord de la parcelle et/ou en limite avec une voie ou un espace public.
- Pour l'habitat individuel groupé le long de la voie Est, adapter les constructions à la pente.



### Conseils pour la conception des constructions :

- Les logements devront être traversants.
- Orientation Est/Ouest des habitations individuelles avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire ou toit plat si R+2.

### Espaces communs :

- Les espaces communs présents sur le secteur se déclineront selon trois typologies d'aménagements : le jardin public, la placette et la circulation piétonne.

La circulation piétonne et cyclable centrale permettra de desservir l'ensemble des lots tout en reliant le parc situé au sud et l'espace paysagé de gestion des eaux pluviales situé au nord. Elle sera ponctuée de placettes en entrée et au cœur du secteur d'habitations.

- Ces différents espaces communs permettent :
  - d'aérer le quartier ;
  - de proposer des espaces de rencontre et de favoriser les rapports de voisinage ;
  - de rythmer les voies et d'éviter la monotonie des lieux ;
  - de limiter l'utilisation de l'automobile pour les déplacements de proximité.
- Structurer ces espaces communs par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, et les murets).

### Equipements publics préalables :

Pour être constructible le secteur doit faire l'objet d'un renforcement des équipements publics. Le programme d'équipements à réaliser est le suivant :

- Extension du réseau d'assainissement des eaux usées au droit du secteur
- Station de relevage sur le réseau EU
- Reprise du chemin rural Est
- Reprise voie communale ouest
- Carrefour entre les deux voies communales au nord
- Extension du réseau électrique.

D'autres équipements publics sont également prévus dans le secteur :

- Voie d'accès parking
- Espace vert et chemin piéton et cyclable
- Réseaux sous voie accès parking

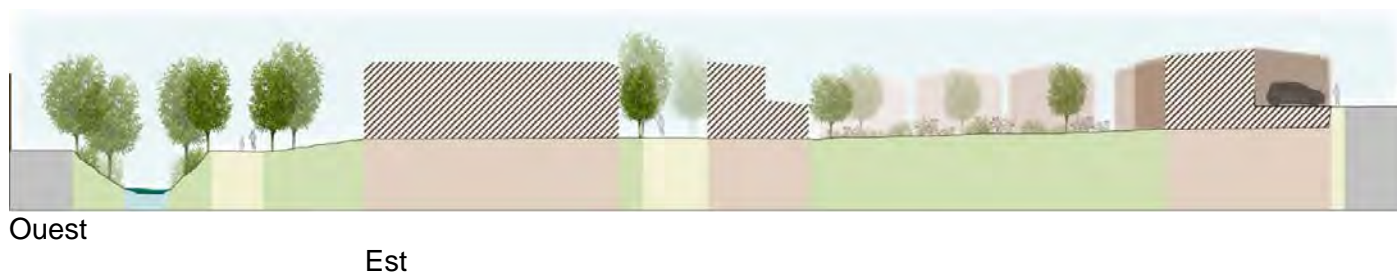
L'aménagement de la zone pourra être lancé dans la mesure où ces équipements seront programmés par la municipalité, qui envisage leur financement dans le cadre d'un P.U.P. (Projet urbain partenarial).

## EXEMPLES ET SUGGESTIONS DE TRAITEMENT

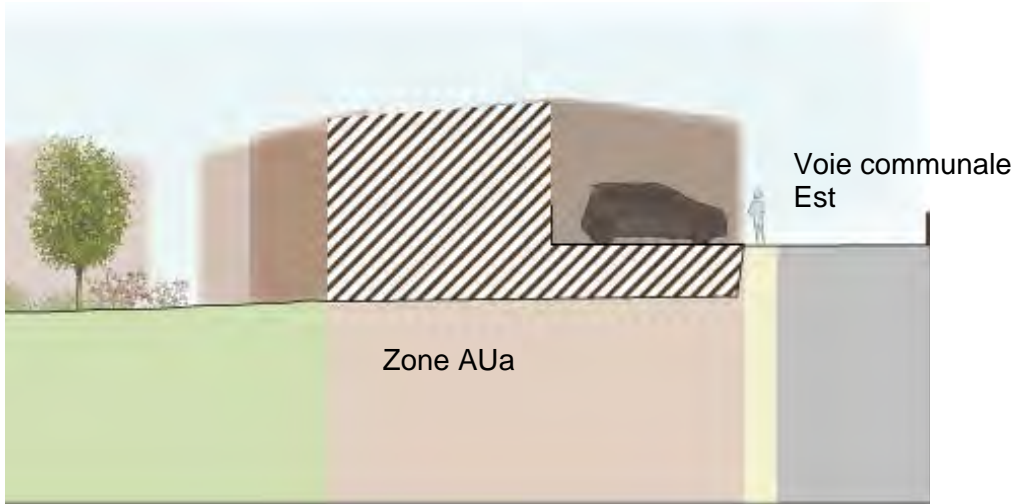
Hypothèse d'implantation du bâti



Coupe transversale sur l'ensemble du secteur



Implantation du bâti lors que la voie est en surélévation par rapport au terrain :

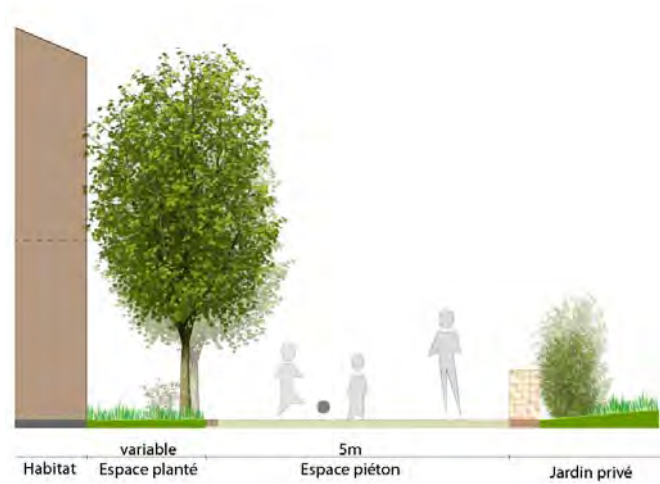


Organisation des espaces dédiés aux piétons et cycles :



### Coupe sur l'espace piétons-cycles central

Nota : le chemin piéton perpendiculaire à cet espace central et qui rejoint la voie communale à l'est, ne présentera qu'une largeur de 2,5 mètres.



### Exemple de traitement de la placette Sud.



Hypothèse de matériaux

- Pavé
- Béton désactivé + bordure en pavé
- Béton + limite d'emplacement en pavé

0 1 10 50



## **III-2. Zone 2AUa Les Usines**

La zone 2AUa des Usines, occupe environ 1,8 ha : elle correspond à la reconversion d'un ilot industriel et sa mise en relation avec la place du Marché.

### **Enjeux :**

Il s'agit de préparer la reconversion de cet ilot ancien très proche du centre village et qui est aujourd'hui source de nuisances pour l'habitat et inadapté aux exigences environnementales actuelles.

Il convient de prévoir une urbanisation qui permette une utilisation économe et rationnelle des terrains concernés après la délocalisation de l'entreprise avec pour objectifs :

- Répondre à la demande en matière de logements;
- Maîtriser et anticiper l'ouverture des zones d'urbanisation future, de manière à conserver un développement progressif et cohérent du village,
- Inscrire le développement de ce quartier dans le prolongement du tissu urbain existant et notamment prévoir son articulation avec la place du Marché à l'Est.

### **Vocation :**

Le secteur des Usines a pour vocation principale l'accueil d'habitat.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

La zone 2AUa devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

En préalable à l'aménagement de la zone devront être réalisées :

- la démolition des bâtiments existants de l'usine : seuls le mur d'enceinte nord, ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments ayant eu un usage d'habitat ou de bureaux au nord de la zone pourront être conservés ;
- la dépollution complète de l'ensemble des terrains concernés.

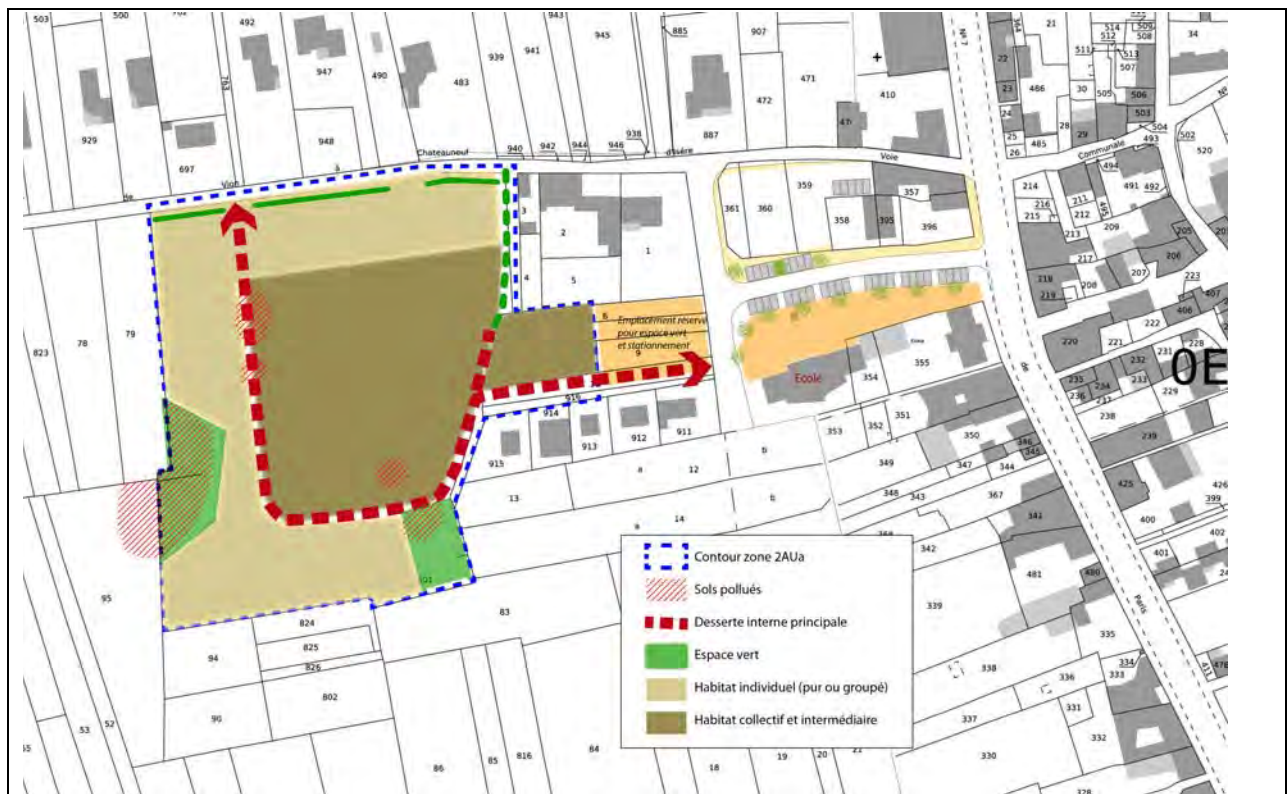
Les sols pollués résiduels ne pourront recevoir de construction et devront être traités sous forme d'espaces vert (sans jardin potager, ni arbre fruitier), de stationnement ou de circulation.

### **Réseaux :**

→ la desserte par les différents réseaux existe au droit du secteur, leur adaptation est à prévoir par la commune.

→ un système de gestion des eaux pluviales est à réaliser à l'intérieur de la zone 2AUa par l'aménageur.

## Schéma de principe d'aménagement du secteur des Usines.



### Voiries et accès :

La zone 2AUa est à desservir par une voie à créer assurant le bouclage entre la place du Marché à l'Est et la rue Paturel au nord.

Les dessertes secondaires seront traitées prioritairement sous forme de placettes autour desquelles s'articuleront les constructions. Les accès directs des constructions sur la rue Paturel au nord seront interdits.

### Formes urbaines :

Des formes urbaines variées devront être proposées pour cet espace situé à proximité du centre village et notamment de l'école :

- de l'**habitat intermédiaire et collectif dans la partie centrale de la zone**. Les constructions auront une hauteur maximum de R+2.
- de l'**habitat individuel pur ou accolé**, sur les secteurs périphériques de la zone où les volumes auront une hauteur allant jusqu'à R+1.

### Implantation des constructions :

Le sens de faitage principal devra être soit parallèle soit perpendiculaire à la voie adjacente.

Implantation en limite Nord de la parcelle et/ou en limite avec une voie ou un espace public.

## EXEMPLES ET SUGGESTIONS DE TRAITEMENT

### Hypothèse d'implantation du bâti



### **III-3. Zones 3AUa et AU Les Trois Croix**

Le secteur des Trois Croix, occupe environ 1,6 ha : il correspond à une extension en continuité du centre historique et du secteur de la salle des fêtes.

#### **Enjeux :**

Il convient de prévoir une urbanisation qui permette une utilisation économe et rationnelle des terrains concernés :

- Répondre à la demande en matière de logements;
- Maîtriser et anticiper l'ouverture des zones d'urbanisation future, de manière à conserver un développement progressif et cohérent du village,
- Inscrire le développement de ce quartier dans le prolongement du tissu urbain existant et notamment prévoir son articulation avec le secteur de la salle des fêtes au nord.

#### **Vocation :**

Le secteur des Trois Croix a pour vocation principale l'accueil d'habitat et d'espaces communs nécessaires à la qualité du quartier et à son articulation avec le secteur de la salle des fêtes.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Le secteur des Trois Croix a été découpé en :

- une zone 3AUa de 0,4 ha qui devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble,
- une zone AU fermée qui, pour être ouverte à l'urbanisation, nécessitera une modification du PLU après réalisation des réseaux au droit de la zone

#### **Réseaux :**

- la desserte par les différents réseaux existe au droit du secteur 3AUa dans la rue du Rôle leur adaptation est à prévoir par la commune.
- un système de gestion des eaux pluviales est à réaliser à l'intérieur de la zone AUa par l'aménageur.

#### **Organisation du secteur d'aménagement :**

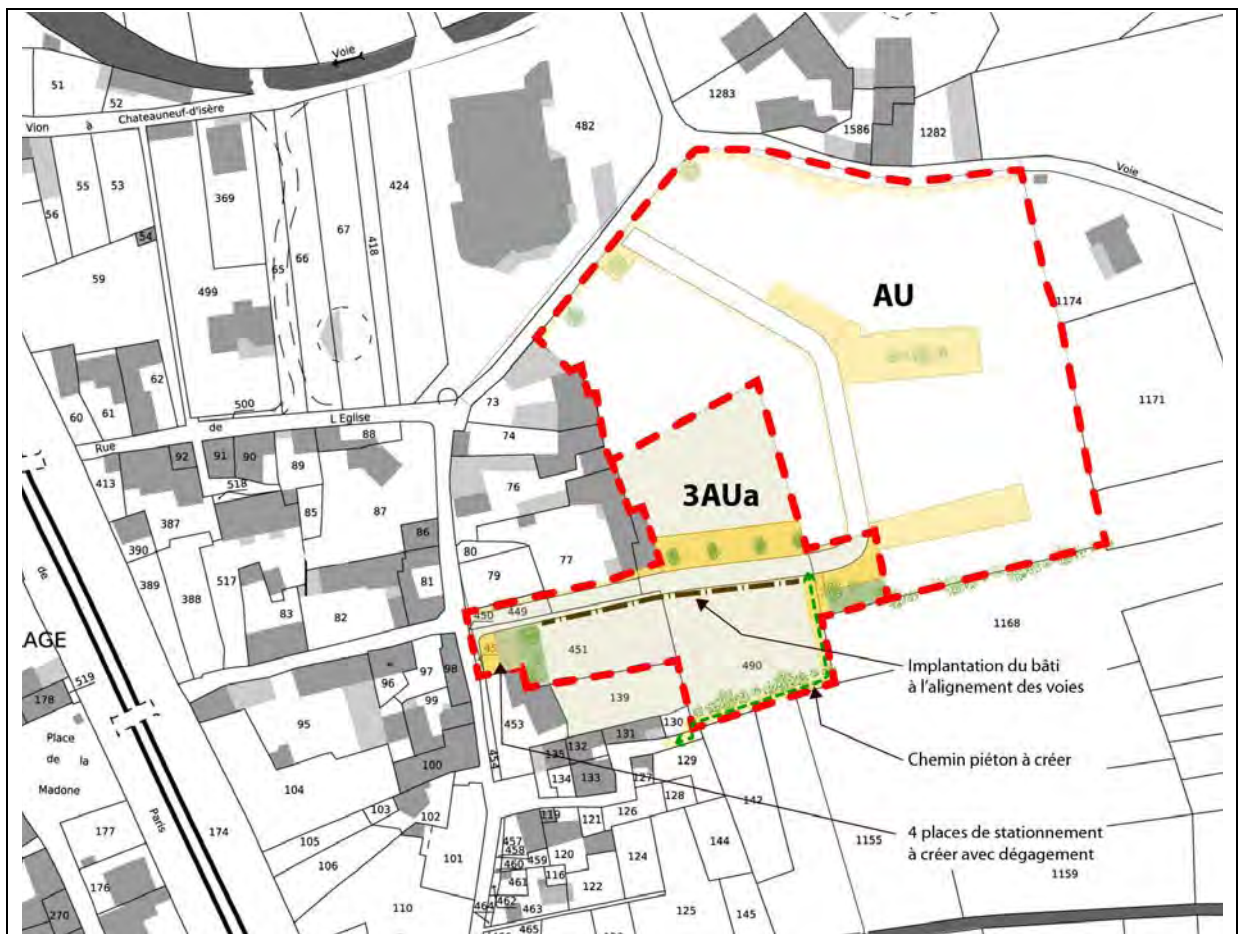
L'étude urbaine réalisée en 2011 a permis d'affiner les orientations d'aménagement pour cette zone et de fixer un phasage dans sa mise en œuvre.

- Le principe de desserte viaire aboutissant à un bouclage entre les voies communales situées à l'Ouest et au Nord du quartier est maintenu, mais il devra être réalisé dans le cadre des opérations d'aménagement qui permettront l'urbanisation du quartier.
- La commune propose un phasage de l'urbanisation de ce quartier, afin de permettre l'adaptation progressive de ses équipements et d'étaler dans le temps les constructions : la partie ouest de la zone dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à proximité,



puisqu'ils sont présents dans la rue du Role. La partie Est ne pourra être desservie qu'après réalisation des réseaux dans la partie Ouest.

### Schéma de principe d'aménagement du secteur des Trois Croix.



#### Voiries et accès :

- La zone 3AUa est à desservir par une desserte débouchant à l'ouest sur la rue du Role. La zone AU sera à desservir par une voie de desserte à partir de la rue de Ligerzt au nord-ouest.
- A terme ces 2 voies devront être reliées afin de créer un bouclage de l'ensemble du quartier.
- Compte-tenu de l'aménagement prévu en 2 phases, la partie terminale Est de la voie de desserte de la zone 3AUa fera l'objet d'une placette qui sera utilisée pour le retournement des véhicules.
- Les dessertes secondaires (pour la zone AU) seront traitées sous forme de placettes autour desquelles s'articuleront les constructions. Les accès directs des constructions sur la voie communale au nord seront autorisés.

#### Formes urbaines :

- La zone a vocation à recevoir de **l'habitat individuel pur et/ou groupé**.
- Les volumes auront une hauteur allant jusqu'à R+1.

### Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra être soit parallèle soit perpendiculaire à la voie adjacente.
- Implantation au Nord de la parcelle et/ou en limite avec une voie ou un espace public.

### Espaces communs :

- A l'entrée Ouest de la zone 3AUa devra être aménagé un espace de stationnement de 4 places avec un dégagement suffisant pour éviter les manœuvres sur la voie publique.
- Une liaison piétonne devra être aménagée entre la voie de desserte principale et l'impasse de la Liberté au sud.

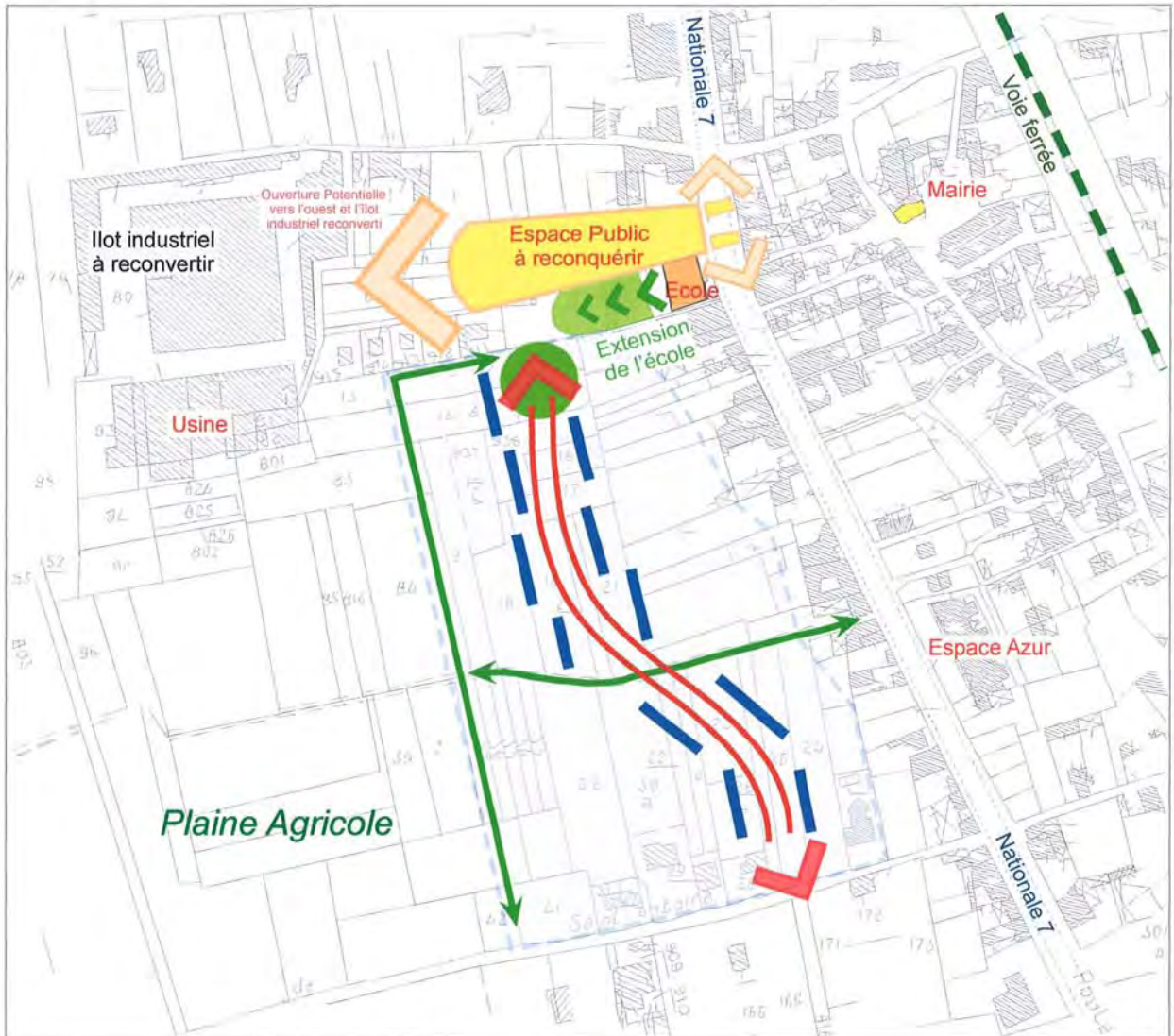
## **EXEMPLES ET SUGGESTIONS DE TRAITEMENT**

### Hypothèse d'implantation du bâti



### III-4. Zone AU du Bourg

# PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU DU BOURG



#### LIGNES DIRECTRICES DU PROJET

