



Dossier Approuvé

Commune de  
Sainte-Eulalie-En-  
Royans  
(26190)

➤ Modification N°1  
du Plan Local d'Urbanisme

**décembre 2018**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.18.103  
Déc.  
2018

*Département de la Drôme*

Commune de  
**SAINTE-EULALIE-EN-ROYANS**  
(26190)

**MODIFICATION N°1 DU PLU**

ADAPTATION DU REGLEMENT  
INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N  
REPERAGE DE BATIMENTS POUR CHANGEMENT DE DESTINATION  
MODIFICATION DES CONDITIONS D'OUVERTURE  
DE LA ZONE DES TRUCHONS

2 – Pièce écrite modifiée  
OAP modifiées



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

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>EXTENSION NORD DU VILLAGE – SITE DES TRUCHONS .....</b>	<b>3</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES TRUCHONS SERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>	
<b>LE SECTEUR DE LA MAISON FAMILIALE .....</b>	<b>9</b>

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Le code de l'urbanisme issu de la Loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 dite loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT précise en son article L.123-1 que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#). Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L.123-1-4 du même code, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

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

Les orientations d'aménagement sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement doivent être définies par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

**Sur la commune de SAINTE-EULALIE-EN-ROYANS, les orientations d'aménagement concernent :**

- **L'extension du village sur la zone des Truchons ;**
- **Le secteur de l'ancienne Maison Familiale et l'espace public au centre du village ;**



- d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- de répondre à la demande éventuelle en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services ;
- l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres...) ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant.

### Vocation :

Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec dans le secteur AUai la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales et le secteur AUax, réservé pour un ou des équipements collectifs (espace vert, salle d'animation rural, parking, jardins, ...).

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Les secteurs AUa, AUai et AUax ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

### Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de chacun des secteurs.
- la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518.
- un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des secteurs AUa, AUax et AUai. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.

### Voiries, accès et dessertes :

- Accès à la zone

Un carrefour sera aménagé sur la RD 518 pour connecter les voies de dessertes internes Nord et Sud. La voie de desserte Nord sera accompagnée d'un espace public fédérateur pour le quartier. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible.

- Desserte de la zone

La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront réalisées au fur et à mesure du développement souhaité de la zone. Elles assureront la liaison avec les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra être compatible avec l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5 mètres large accompagnée d'un

cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton. Dans tous les cas, les voies pourront être conçues comme des voies partagées où cheminements doux et véhicules utilisent le même espace.

→ Cheminement doux

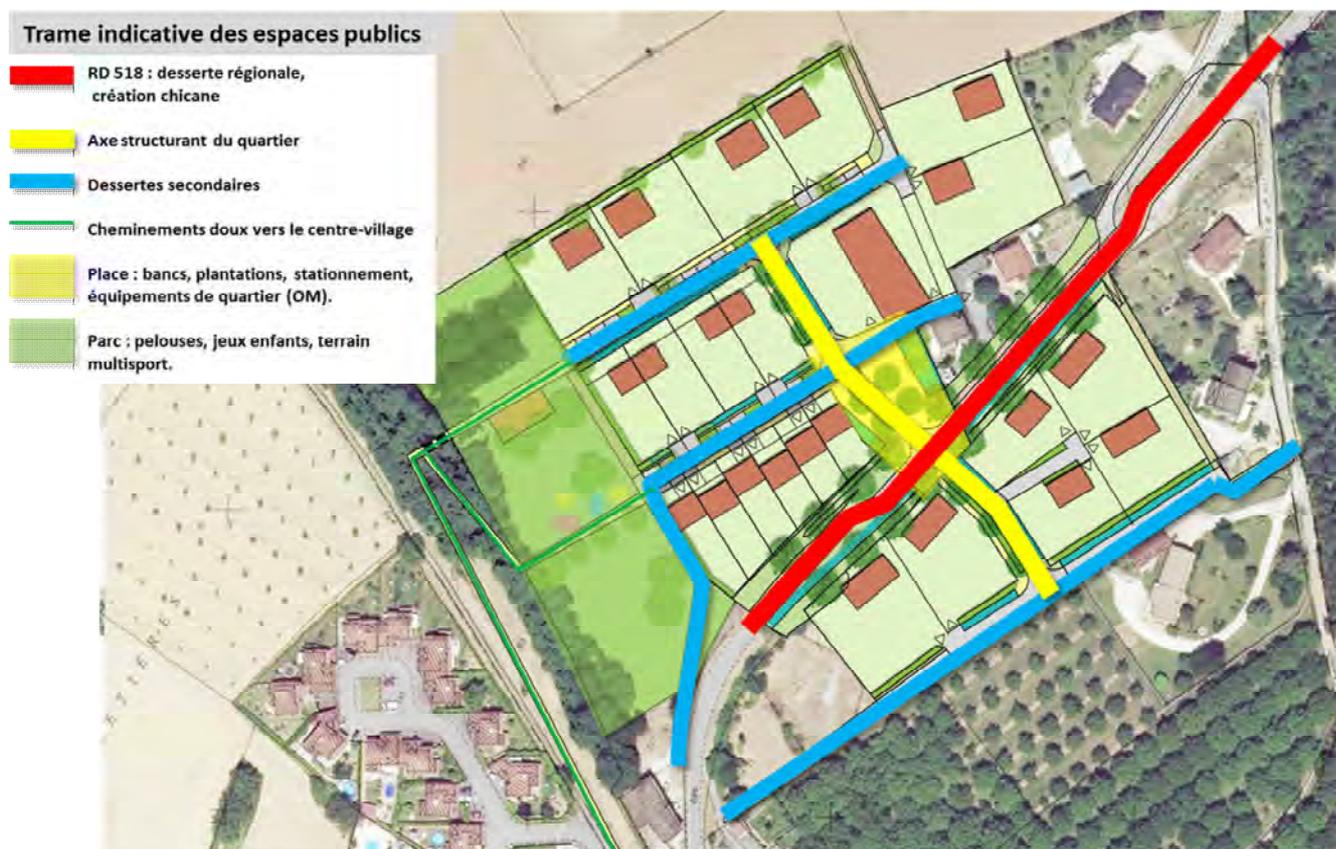
- Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.
- Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront assurer la continuité des déplacements doux et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.

### Espaces communs :

→ Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'îlot pour :

- aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ;
- proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
- donner vie au quartier.

→ Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).



### Equipements publics :

#### **Pour l'ensemble de la zone AUa :**

La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone.

Il devra permettre :

- de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa au nord et au sud de la RD ;
- de qualifier l'entrée de ville nord ;
- de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

Un espace vert de dimension conséquente sera réalisé en partie ouest de la zone AUa (secteur AUax) afin d'offrir au quartier des Truchons et au village un espace public de rencontre, commun et fédérateur.

La réalisation d'un cheminement doux entre le projet d'espace vert et le cœur du village.

### Organisation du bâti

Implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud ;

Alignement du bâti à proximité ou sur la limite parcellaire nord. Orientation du bâtiment parallèle à la voie de desserte ou à la route départementale.

### Formes urbaines :

→ des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 logements/ha :

- habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et/ou intermédiaire – Jusqu'à R+2 – et habitat individuel groupé.
- habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord: habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R à R+ 1.
- les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

→ les logements devront être traversants.

### Suggestions d'implantation des constructions :

- Le sens de faîtage principal devra être orienté selon les indications portées sur le schéma de l'OAP des Truchons ou à défaut d'indication, selon l'orientation des voies adjacentes.
- Orientation Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires.
- Orientation Est/Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire ou toit plat.

### Espaces communs :

- Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'îlot pour :
  - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ;
  - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
  - donner vie au quartier.
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

### Equipements publics :

#### **Pour l'ensemble de la zone AUa :**

La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone.

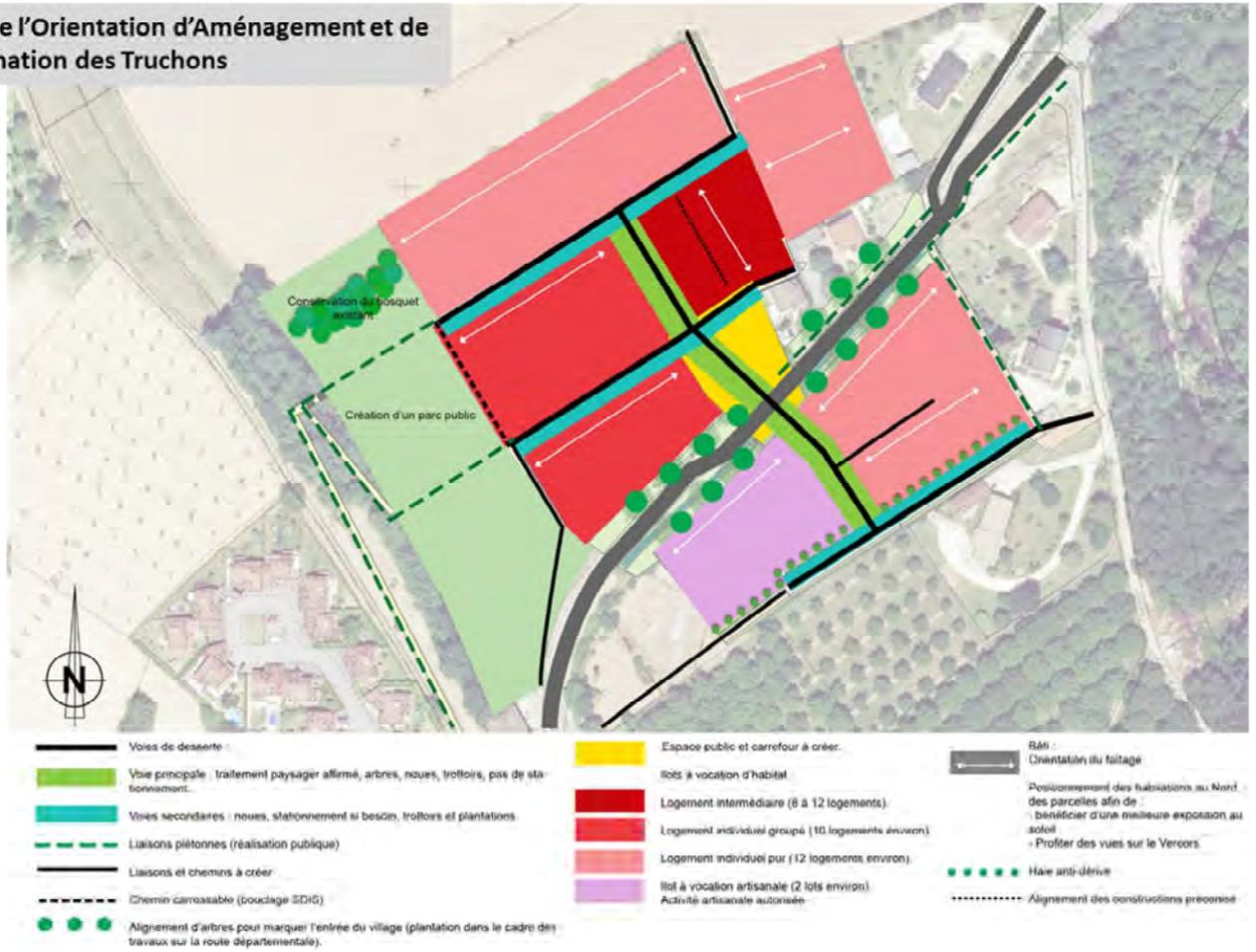
Il devra permettre :

- de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa au nord et au sud de la RD ;
- de qualifier l'entrée de ville nord ;
- de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

La réalisation d'un cheminement doux entre le projet d'espace vert et le cœur du village.

**Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Truchons**



**Hypothèse de plan d'ensemble**



## **LE SECTEUR DE LA MAISON FAMILIALE**

Sur le site de l'ancienne maison familiale, il s'agit d'organiser la reconversion éventuelle du site qui est à l'abandon depuis une dizaine d'années.

Le tènement est propriété de la commune qui souhaite en conserver la partie Ouest pour un espace collectif de détente ou de loisir et/ou l'implantation éventuelle d'un équipement collectif.

La partie Est, avec le bâtiment, pouvant être reconvertie en hôtel, en logements, en foyer pour personnes âgées ou tout autre projet compatible avec la vocation de la zone et le règlement du PLU.

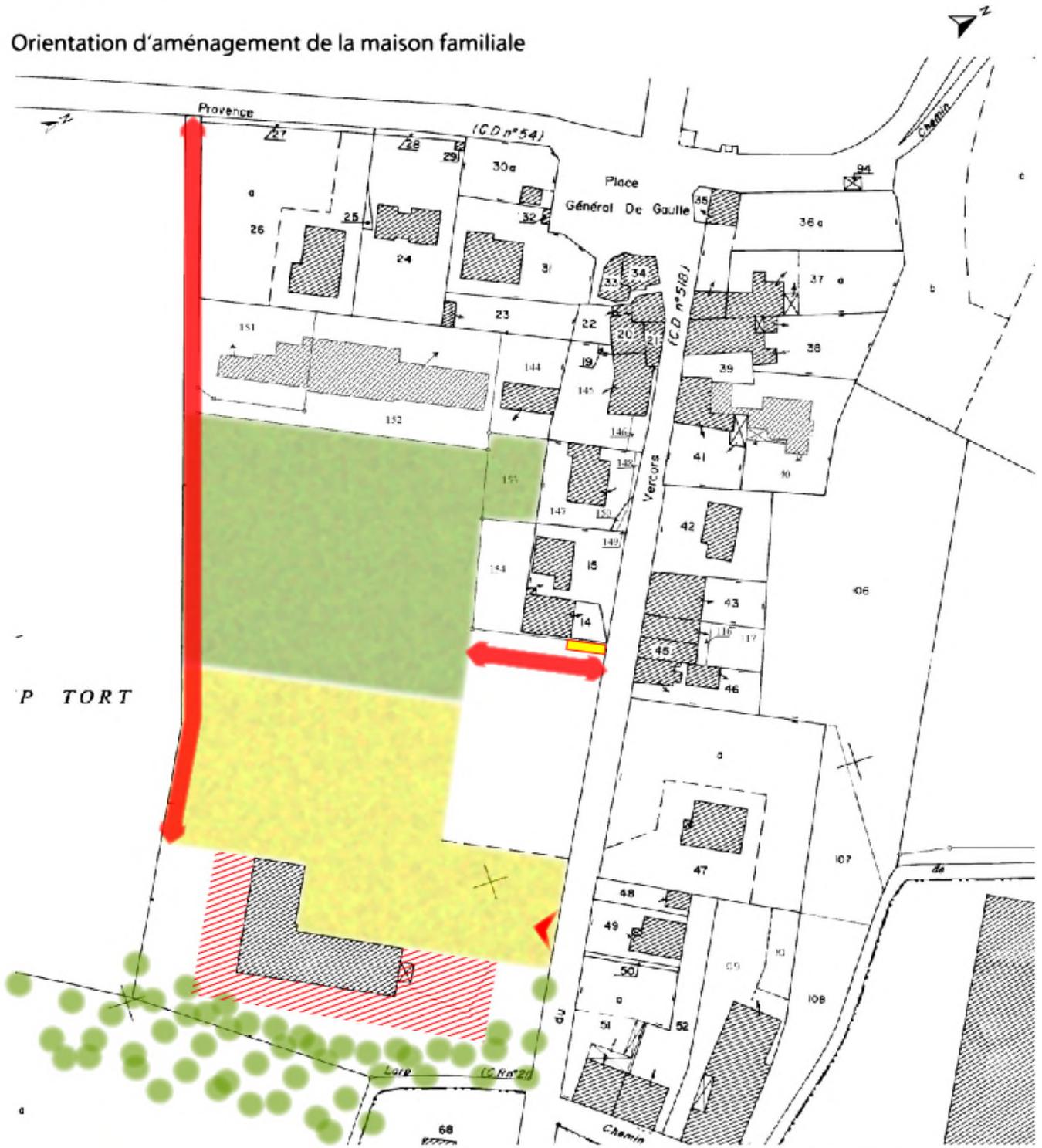
Les orientations d'aménagement synthétisées dans le schéma ci-dessus visent à encadrer la transformation et/ou l'agrandissement du bâtiment de l'ancienne maison familiale afin que la majeure partie du terrain reste ouverte et aérée et pouvant ainsi être aménagée en parc ou jardin d'agrément.

Le bâtiment ne pourra être agrandi que sur ses faces sud, est et nord. Les arbres situés au sud et à l'est doivent être conservés au maximum.

L'accès au site pourra se faire par la rue du Vercors (RD 518) au nord et/ou par la RD 54 à l'ouest.

# Ste Eulalie Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'aménagement de la maison familiale



P TORT

-  Maintenir les arbres à l'Est
-  Créer un espace vert récréatif pouvant accueillir un ou des équipements collectifs
-  Conserver un espace ouvert non bâti
-  Zone d'extension maximale du bâtiment - Sud/Est/Nord
-  Accès possible
-  Point d'apport volontaire d'ordures ménagère et tri selectif