

Département de la Drôme

Sainte Jalle



PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour rester annexé à la délibération
du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

Documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

III.d Orientations d'aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

III d- Orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur

DOCUMENT MODIFICATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU et U DU QUARTIER EST DU PRIEURÉ

La modification des orientations d'aménagement apportent des principes d'aménagement et des précisions nécessaires pour établir les conditions d'urbanisation du secteur situé à l'est du Prieuré. Elle fait suite à une étude d'urbanisme réalisée en 2009 commandée par la commune concernant les zones AU (à urbaniser) et l'actuelle zone U1 modifiée en U :

- au nord de la RD 64 et à l'est du prieuré les zones AUa et AU
- au sud de la RD 64 et à l'est du prieuré les zones AUa1 et anciennement U1 modifiée en U

Ces orientations d'aménagement définissent :

- des principes d'implantation et de traitement du bâti visant à obtenir une qualité architecturale
- des principes de tracé de voiries nouvelles
- les éléments de paysage à préserver
- le sens d'orientation des faîtages des constructions
- des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer

Les opérations ou aménagements projetés sur ces terrains devront respecter les principes des orientations d'aménagement permettant un développement urbain maîtrisé sans pour autant en figer la conception architecturale .

1 Développement du secteur au nord de la RD 64 et à l'est du prieuré les zones AUa et AU

1-1 Le programme

Le programme de constructions devra offrir de l'habitat individuel et collectif permettant une mixité de l'offre: logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. La partie sud de la parcelle n° 436 accueillera une opération de logements collectifs, semi collectifs ou individuels groupés.

1-2 Les infrastructures

Le tracé des voiries, proposé par la commune sur l'ensemble des parcelles de ces deux zones à aménager est à respecter obligatoirement car il définit les implantations et l'altitude des maisons sur les parcelles.

Pour desservir la zone AUa et AU, il est nécessaire de prévoir un accès commun à partir de la RD 64, empruntant l'actuel chemin du cimetière se divisant en une desserte interne pour la parcelle n° 436 et ensuite pour la parcelle n°1206 située plus haut dans le terrain.

Les systèmes de voiries en impasse seront interdits. Les voies pour véhicules pourront être contraintes en culs de sac mais il est indispensable de privilégier les liaisons douces favorisant le déplacement des piétons d'un quartier à l'autre par un maillage piéton ainsi qu'une emprise foncière suffisamment large qui pourra accueillir à l'avenir une voie pour les véhicules .

Desserte de la zone AUa, parcelle n° 436

La voirie desservant la zone AUa correspondant à la parcelle n°436 aura une orientation est-ouest, s'étirera sur la longueur du terrain parallèlement aux courbes de niveaux. L'extrémité de la rue devra être traitée en placette avec des aménagements de qualité (plantations, arbres à haute tige, traitement des sols, bancs, mobilier urbain).

Elle permettra le retournement des véhicules et les stationnements des visiteurs tout en laissant une souplesse d'utilisation tel un espace public.

Les parcelles seront accessibles de la rue.

Un cheminement piéton longera l'accès (actuel chemin du cimetière) et la rue. Il se prolongera au delà de la placette et franchira le ruisseau pour rejoindre les abords du prieuré.

Desserte de la zone AU, parcelle n° 1206

La zone AU correspondant à la parcelle n° 1206 sera desservie par une voie unique s'élargissant en une placette privée autour de laquelle s'organise le bâti sous forme de hameau. Un cheminement piéton permettra de la relier en fond de parcelle aux

champs voisins. Ses dimensions devront permettre sa transformation dans l'avenir en une route carrossable.

1-3 Organisation du parcellaire

Privilégier des parcelles rectangulaires dont la largeur jouxte la voie d'accès afin de regrouper le plus possible les constructions et de libérer sur la profondeur des terrains des espaces naturels.

1-4 Organisation du bâti

Zone AUa, parcelle n° 436 :

Du côté nord de la rue, les volumes principaux des maisons seront implantés selon un alignement en recul par rapport à l'emprise publique de façon à définir l'espace d'une cour ou d'un jardin au sud. Les annexes pourront être construites dans l'alignement de la rue et seront prolongées par des murs pleins de même coloris et texture de manière à créer une continuité bâtie. La première maison située à l'entrée de l'ensemble bâti se développera à partir de l'alignement du pignon est de l'opération groupée de façon à marquer le seuil de l'ensemble des maisons.

L'opération de logements collectifs, semi collectifs ou individuels groupés situées au sud de la voie se développera soit à l'alignement de la rue soit en léger retrait afin de bien matérialiser la rue en présentant une forte continuité bâtie.

Afin de respecter la topographie du terrain, les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à être parallèles aux courbes de niveaux exceptée la maison marquant l'entrée de la rue.

Zone AU, parcelle n° 1206 :

Les maisons se positionneront au plus près de la placette de manière à éviter leur dispersement et à créer un ensemble bâti en forme de hameau. La présence de cet espace extérieur commun en sera d'autant plus affirmée.

La volumétrie et le sens des faîtages des maisons doit participer fortement à cette organisation du bâti en hameau. Elles doivent s'adapter harmonieusement au terrain et former un ensemble bâti cohérent .

1-5 Les hauteurs des constructions

Les hauteurs en R+1 seront à privilégier pour obtenir de la densité bâtie.

Les logements collectifs, semi collectifs ou individuels groupés seront à R+1.

1-6 Préservation et valorisation du site

La zone AUa, parcelle n° 436 propose une implantation des constructions laissant depuis l'intersection avec la départementale un angle de vision ouvert sur les collines et le cimetière. La haie champêtre existante le long de la RD 64 est à préserver ainsi

que les grands chênes situés à l'angle saillant est de la parcelle 1221. La haie accompagnant le ruisseau est aussi à conserver et à conforter.

Des alignements d'arbres agrémenteront la rue (parcelle n°436) ainsi que le bord sud de la prairie de façon à répondre à l'alignement d'arbres existant le long de la RD 64. L'aménagement paysager des jardins situés au nord des maisons sera traité de manière très naturelle et non rigide, limiter les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert sur le champ voisin.

1 Développement du secteur au sud de la RD 64 et à l'est du prieuré les zones AUa1 et U

1-1 Le programme

Le programme de constructions concernera de l'habitat individuel ou groupé.

1-2 Les infrastructures

Le tracé des voiries, proposé par la commune sur l'ensemble des parcelles de ces deux zones à aménager est à respecter obligatoirement car il définit les implantations et l'altitude des maisons sur les parcelles.

Pour desservir la zone AUa1 et U, il est nécessaire de prévoir un accès commun à partir de la RD 64, empruntant l'actuel chemin rural dit de Ramières se divisant en une desserte interne pour les parcelles n° 819, 820 et 817 ensuite une autre pour les parcelles n° 684 et 1321.

Les systèmes de voiries en impasse seront interdits. Les voies pour véhicules pourront être contraintes en culs de sac mais il est indispensable de prévoir la possibilité de liaisons douces favorisant le déplacement des piétons d'un quartier à l'autre par un maillage piéton ainsi qu'une emprise foncière suffisamment large qui pourra accueillir à l'avenir une voie pour les véhicules .

Desserte de la zone U, parcelle n° 819, 820 et 817

La voirie desservant la zone U correspondant aux parcelles n° 819, 820 et 817 aura une orientation est-ouest, s'étirera sur la longueur des terrains. L'extrémité de la rue permettra le retournement des véhicules et les stationnements des visiteurs tout en laissant une souplesse d'utilisation et devra être traité tel un espace commun de qualité (plantations, arbres à haute tige, traitement des sols).
Un cheminement piéton longera l'accès.

Desserte de la zone AUa1, parcelle n° 684 et 1321.

La zone AUa1 correspondant aux parcelles n° 684 et 1321 sera desservie par une voie unique pouvant être prolongée à l'avenir. Pour des raisons de commodités d'accès, (talus important sur la partie nord des terrains) elle les desservira sur leur

partie nord tout en préservant le talus. L'aire de retournement de cette voie d'accès doit être aménagée comme un espace commun de qualité.

1-3 Organisation du parcellaire

Privilégier un parcellaire en lanières composé de parcelles rectangulaires dont la largeur jouxte la voie d'accès afin de diviser les terrains le plus possible et de regrouper les constructions tout en libérant des espaces naturels sur la profondeur des terrains.

1-4 Organisation du bâti

Zone AUa1, parcelle n° 684 et 1321

Les volumes principaux des maisons seront implantés sur une aire d'implantation prédéfinie de façon à regrouper le plus possible le bâti. Les annexes pourront être construites dans l'alignement de la rue et seront prolongées par des murs pleins de même coloris et texture de manière à créer une continuité bâtie.

Afin de donner une image d'ensemble cohérente, les volumes et les sens de faitage principaux seront organisés de manière à être parallèle à la longueur des aires d'implantations.

Zone U, parcelle n° 819, 820 et 817:

Les maisons se positionneront au plus près de la voie d'accès sur l'aire d'implantation définie afin de libérer les terrains de toutes constructions au sud pour la parcelle n° 819. La volumétrie et le sens des faitages des maisons seront parallèles à la longueur des aires d'implantations sauf pour la parcelle n° 817 où sera permis pour la première maison un sens parallèle à la limite ouest de son aire d'implantation.

1-5 Les hauteurs des constructions

Afin de préserver les vues vers le prieuré, les hauteurs des constructions seront limitées en rez-de-chaussée car ces terrains sont très perceptibles des coteaux faisant face et leur volume ne doivent pas s'imposer en avant plan du prieuré.

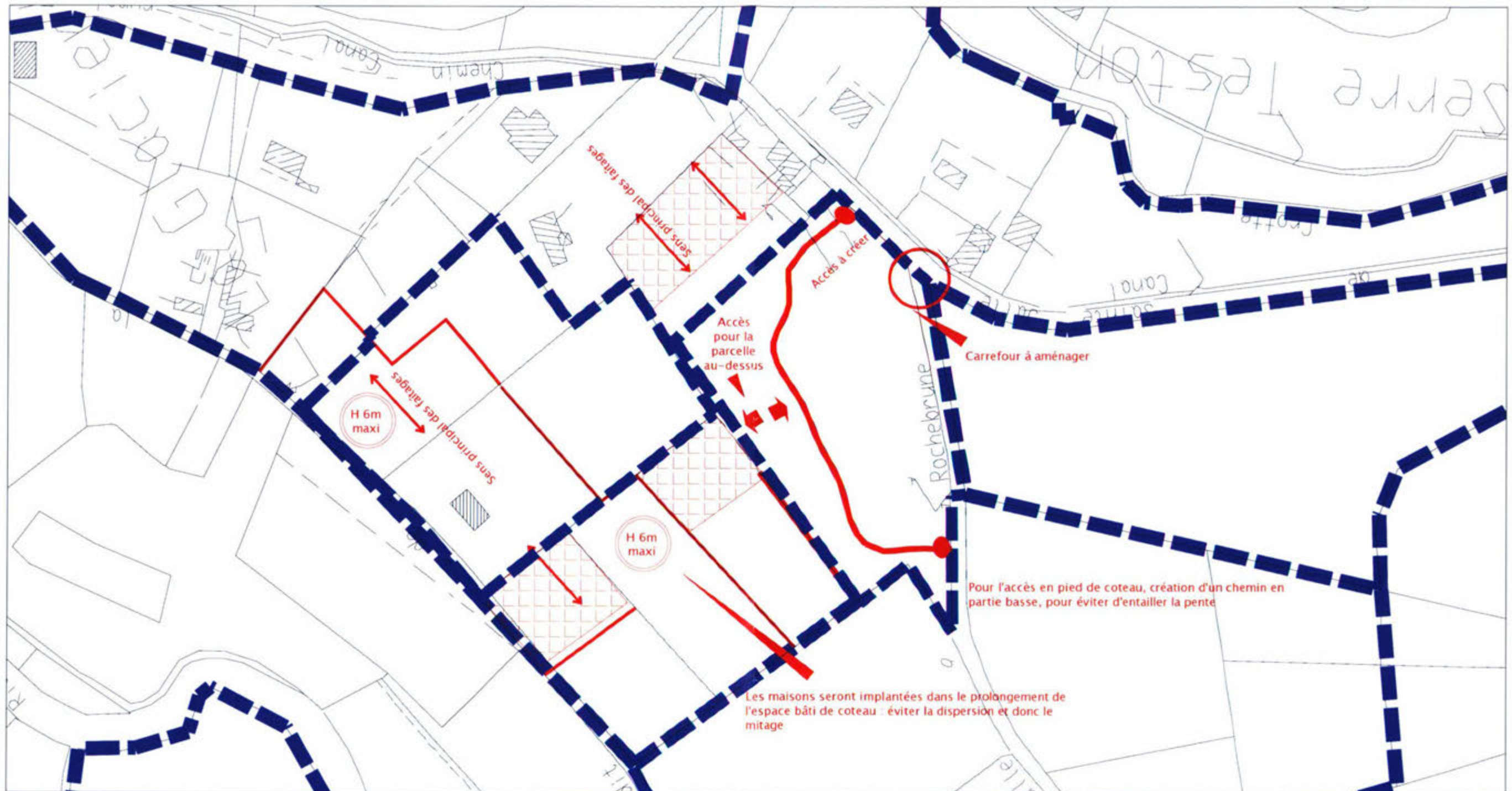
1-6 Préservation et valorisation du site

La haie champêtre existante située aux abords du carrefour de la voie de desserte et le long de la RD 64 est à préserver.

Pour les parcelles n°819 et 820 et 1321, l'aménagement paysager des jardins situés au sud des maisons comportera une haie naturelle et des arbres de hautes tiges qui diminueront l'impact des constructions dans le paysage. Il est conseillé de restreindre l'usage des clôtures pour conserver un espace ouvert sur le champ voisin.

MODIFIE DECEMBRE 2009

Orientations d'Aménagement La Glacière



Accès à créer. Il s'agit ici d'imposer la liaison entre deux points, le tracé de la voirie et la nature de la liaison (carrossable, piétonne, cycle), étant laissée à l'appréciation de l'aménageur.



Rectangles d'implantation des constructions (piscines et annexes des piscines exclues)



Sens des façades des constructions



Hauteur maximale au faîtage des constructions (par rapport au terrain naturel avant travaux)

Les volumes des constructions devront obligatoirement être orthogonaux entre eux, la longueur des constructions devra être sensiblement parallèle au coteau

Vue pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 JUIN 2010

Echelle 1 / 1 500^e

