

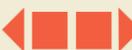
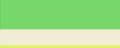
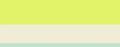
Pièce n°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le projet devra être compatible avec les orientations suivantes:

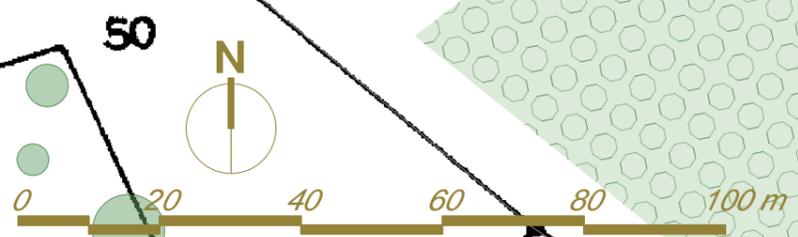
AMÉNAGEMENT- HABITAT

-17 logements mini: (localisations indicatives)

-  8 logements d'habitat locatif social de maisons groupées ou en bande
-  6 logements d'habitat individuel jumelé en accession sociale
-  3 logements d'habitat locatif social à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite, individuels ou jumelés
-  maison de quartier à créer
-  sens de faitages
-  Bande d'accompagnement végétalisée intégrant le talus le long de la voie (arbres de haute et moyenne tige, surface enherbée)
-  Aménagement paysager des limites de l'opération (arbres de haute tige, haies vives)
-  Espaces verts collectifs-privés à créer
-  Espaces verts privatifs
-  Noue de rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, paysagère et accessible à créer

TRANSPORT-DEPLACEMENTS (localisations indicatives)

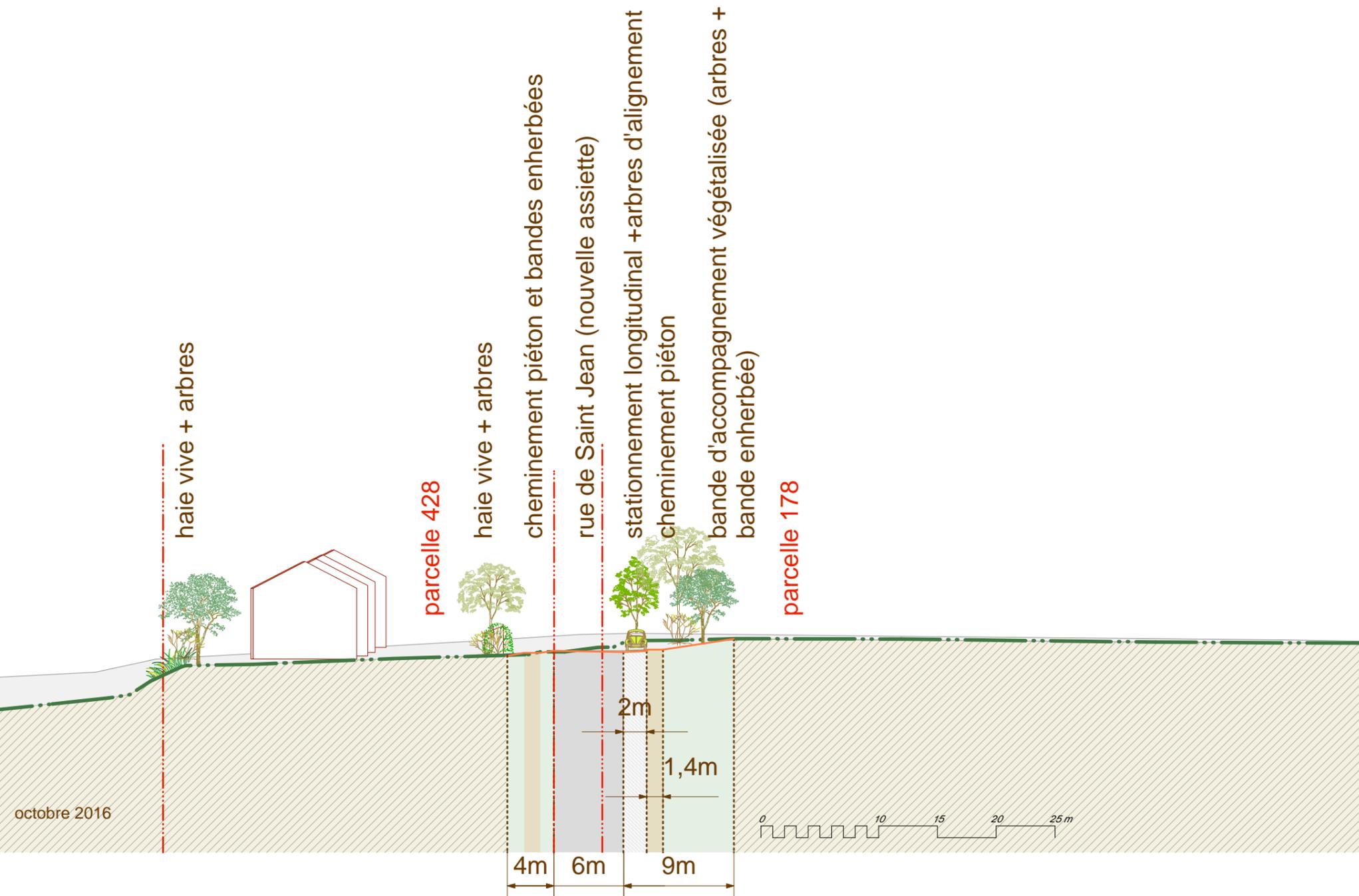
-  Restructuration de la voie existante (modification de l'assiette, création d'une double courbure à la place de la chicane, stationnement longitudinal et cheminements piéton à créer...)
-  Circulations piétonnes à créer
-  Stationnement longitudinal avec un arbre pour 2 places
-  voirie de desserte interne à créer avec aire de retournement
-  Parking public à créer
-  limites des zones concernées



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT: déplacements

Coupe sur la nouvelle rue de Saint Jean

Pièce n° 3b



DEPARTEMENT DE LA DROME COMMUNE DE VENTEROL



Plan Local d'Urbanisme Révision n°1



Orientations d'aménagement

Février 2009

agence hubert thiebaut
74 Chemin de l'Indemnie
69460 Saint-Cyr au mont d'or
04 37 34 01 26 - f. 04 78 24 09 78
archiurbs@wanadoo.fr

A U



Zone Auaz de Sur Vialle

Ce site est favorable au développement par phases successives d'un quartier d'habitation formant un faubourg.

- Il est proche du village
- La forme urbaine adoptée permettra la constitution d'une véritable greffe
- C'est le seul secteur proche du village où l'impact paysager soit minime
- L'exposition et la vue y sont exceptionnelles

Le site

Un plateau au dessus du village

Un accès direct au centre de la zone par la route du cimetière et un accès possible en direction de la RD 538 donne une double possibilité de desserte.

Une liaison piétonne directe vers le centre peut être créée.

Le programme

Il s'agit d'un programme mixte à la fois en ce qui concerne la forme urbaine et le statut des logements.

- Locatif social, : Un minimum de 15% de logements locatifs sociaux devra être réalisé dans l'ensemble de la zone dans le respect des objectifs de mixité sociale et conformément à l'article L 123.2.d du Code de l'Urbanisme.
- Des petits collectifs
- De l'habitat sous forme de maisons de village regroupées par 3 ou 4 avec des patios ou des petits terrains privés.

Les maisons de village auront une façade sur l'espace public et une façade sur le jardin.

Environ soixante logements pourront être réalisés sur une surface de 12.500m² environ avec un COS de 0.60.

Le plan

Les constructions s'organisent sur un espace public centré sur la voie actuelle.

Cet espace public est le cœur du quartier futur.

Toutes les constructions sont accessibles depuis cet espace public, place largement dimensionnée et ouverte côté aval sur le village (vue sur les toits).

A l'amont, les constructions forment un alignement avec deux ou trois petits collectifs dont un qui formerait une façade sur la place actuelle, de façon à lui donner un sens qu'elle n'a pas aujourd'hui.

Toutes les constructions disposent d'une façade sur l'espace public, d'une bonne orientation, de la vue, et de jardins privés.

Les collectifs peuvent avoir un jardin (les appartements du rez-de-chaussée peuvent disposer de jardins privés).

Côté village, les constructions sont organisées de façon à laisser des transparences pour ménager la vue sur le village.

La densité sera un peu plus forte dans la partie la plus proche du village (petits collectifs) et moins dans la partie haute (maison de village).

La densité moyenne correspond à un COS de 0,30. ce qui laisse de larges surfaces pour la création de l'espace public et de jardins privés.

L'impact visuel du nouveau quartier

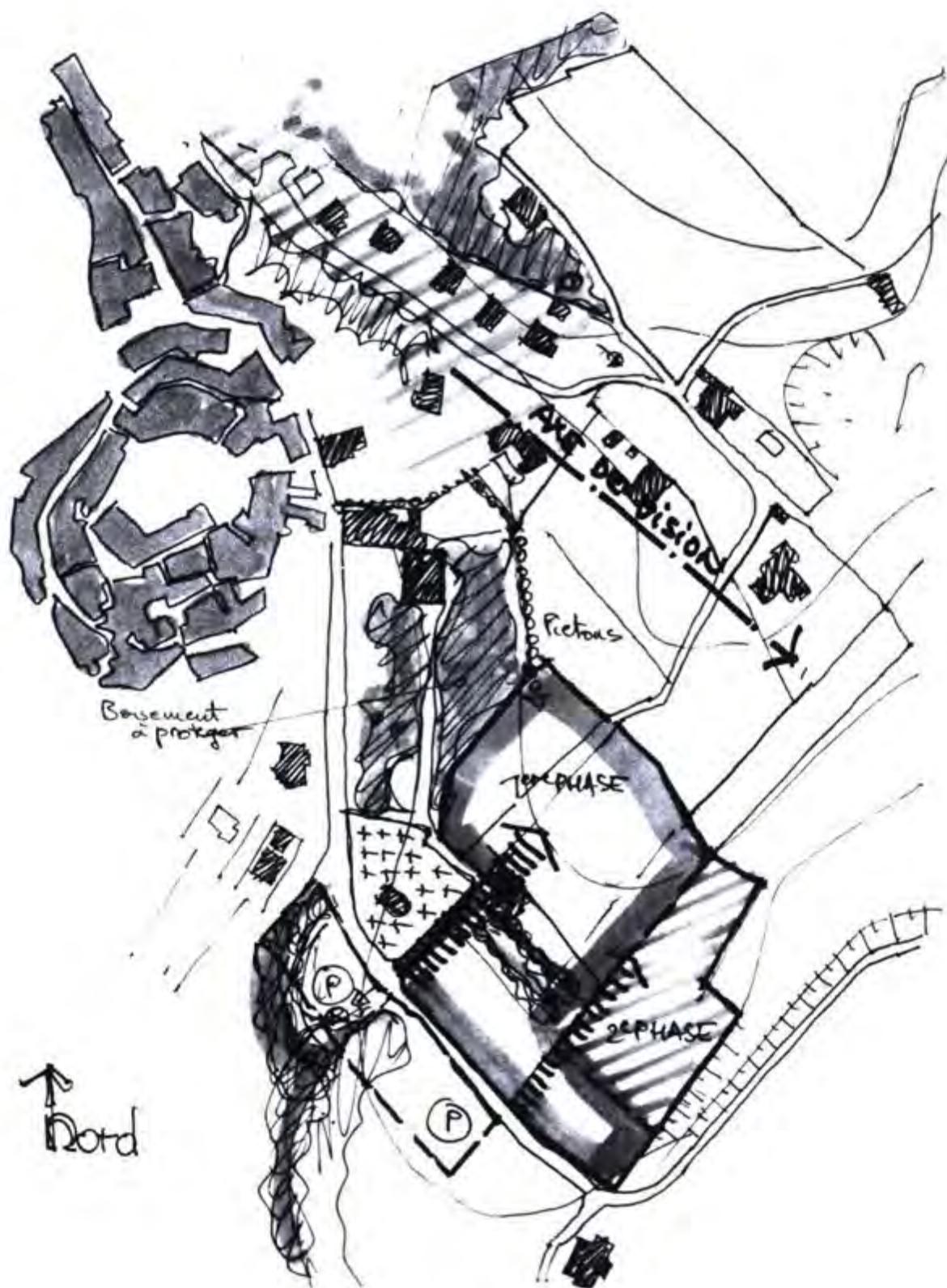
Le nouveau quartier de Sur Vialle est considéré du point de vue de l'impact comme le seul secteur à proximité du village apte à satisfaire raisonnablement son besoin de développement.

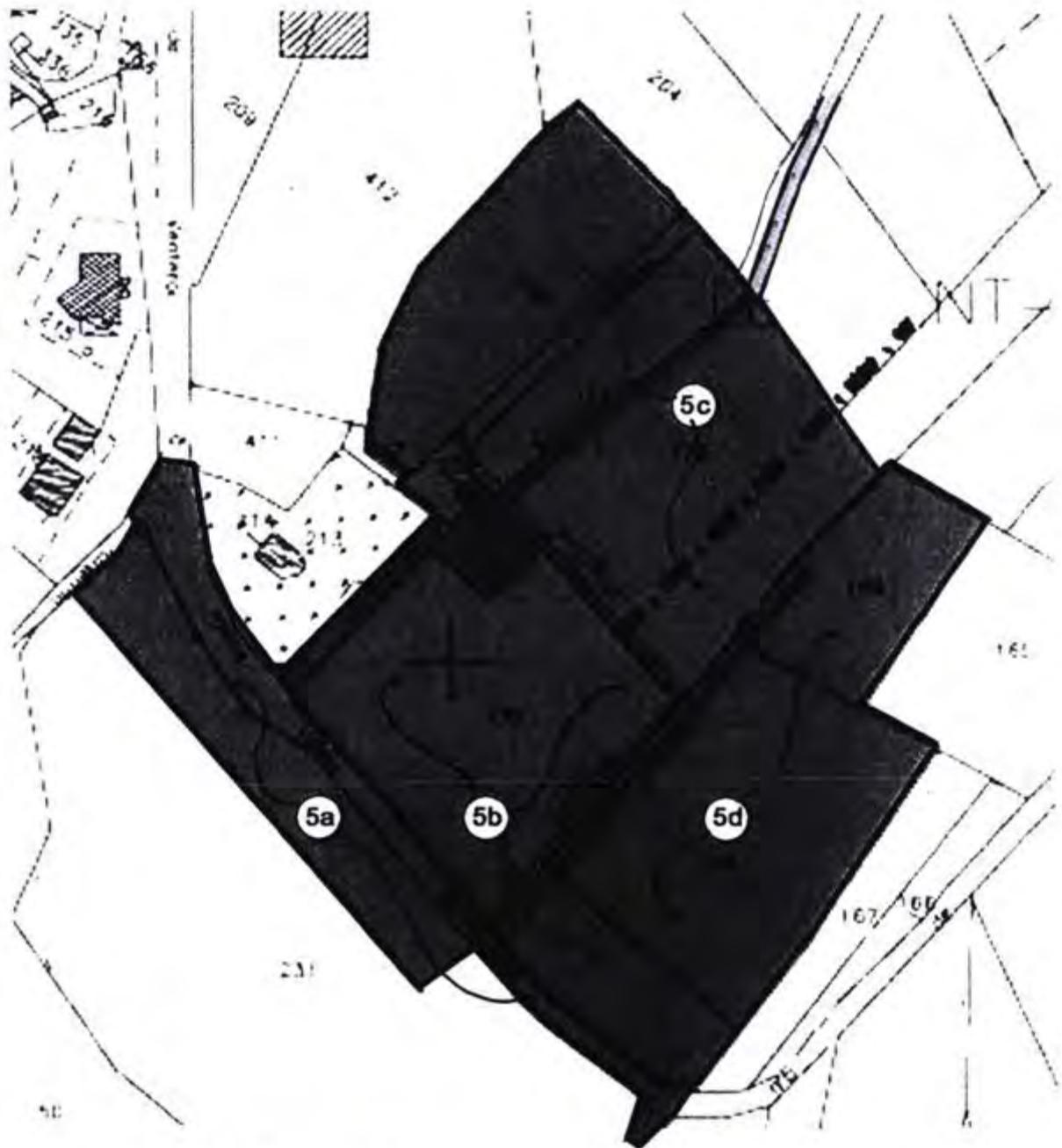
Les approches d'impact en montrent l'enjeu.

Depuis l'Ouest (Novezan), depuis la RD538 ou encore depuis le Sud, il est manifeste que la zone à urbaniser a fait l'objet d'une délimitation fine (effet de crête, alignement d'arbres de haute tige, impact du cimetière).

Les constructions à venir devront assurer à la fois la différenciation d'avec le village ancien et son développement sous forme de faubourg.

Une architecture simple, d'écriture contemporaine devra être encouragée.





ZPPAUP VENTEROL -
Secteur ⑤ et sous secteurs

5a = bank in Mail-
onzie,
5b Construct
5c Construct
5d. Construct.

Zone Auai

Cette zone située dans le prolongement de la zone d'activité existante le long de la RD538 est destinée à recevoir des activités.

Elle est traversée par l'ancienne voie ferrée dont le site a été utilisé pour le passage d'une canalisation de transport de gaz, ouvrage public faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (Cf. annexe servitude du PLU).

Au delà du respect de la servitude, les études de sécurité conduisent à définir :

- Une zone de risques graves de 15 mètres de part et d'autre de la canalisation
- Une zone de risque très grave de 10 mètres
- Une zone d'effets irréversibles de 25 mètres de part et d'autre de la canalisation.

Toute construction devra être réalisée au delà de cette zone de 25 mètres.

L'alignement des façades sera donc situé à plus de 75 mètres de l'axe de la RD 538. Cette distance correspond à la distance requise par l'amendement Dupont (Article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) le long de la RD 538 classée à grande circulation.

L'accès se fera en un point unique, en face de la route d'accès au village par un carrefour commun. La desserte interne sera réalisée par une voie utilisant partiellement l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Un alignement d'arbres sera réalisé le long de la RD 538 au sommet du talus existant.

