

VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU arrêté par délibération du CM en date du : **19-02-2025**
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

DOSSIER D'ARRET



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le Règlement et les Annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

Elles peuvent :

«1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; (...).»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune d'Etoile-sur-Rhône a défini **5 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à vocation d'habitat ; 2 orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique et 2 OAP thématiques**. Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP ont une portée réglementaire. En cas de dépôt de permis de construire, permis d'aménager... sur les secteurs couverts par une OAP, ces derniers devront être compatibles avec les grands principes définis.

SOMMAIRE

OAP sectorielles

Dispositions communes aux OAP sectorielles	p. 5
Secteurs couverts par des OAP sectorielles	p. 20
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles	p.21
 OAP n°1 : Les Vigeons	 p. 22
OAP n°2 : L'Arzailler	p. 27
OAP n°3 : Le Canal des Moulins	p. 33
OAP n°4 : Les Salières	p. 38
OAP n°5: Le Chez-La Gare	p. 42

OAP thématiques

OAP thématique n°1 :	p.50
- OAP n°6 : zoom sur la zone d'activités de Blacheronde	p. 55
- OAP n°7 : zoom sur le secteur Priourat	p. 61
 OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage	 p. 65

■ ■ OAP sectorielles

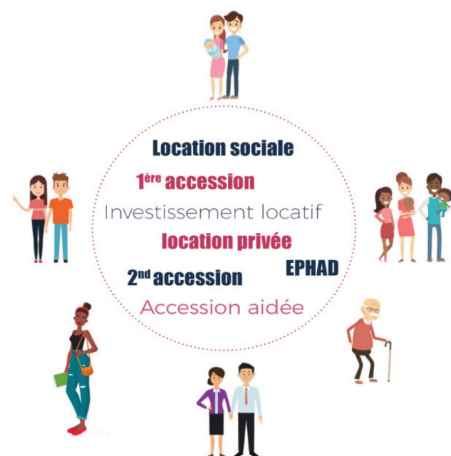
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologie d'habitat et recommandations

Le PLU vise, en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2016-2040 du Grand Rovaltain à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités brutes* minimum sont définies au global sur l'opération selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et structurations familiales** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

L'habitat individuel et individuel groupé

On appelle habitat individuel un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

- Une maison individuelle « pure » est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel « groupé » correspond à un ensemble d'au moins deux maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

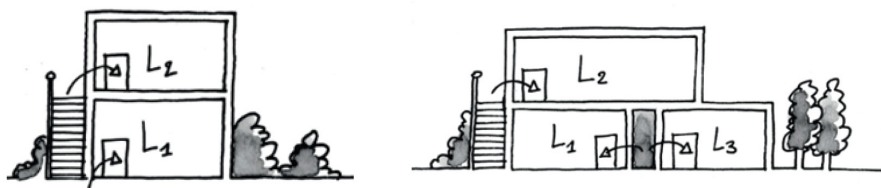


* *densité brute* : il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré (sont exclus du calcul les équipements à portée plus large que celle de l'opération).

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

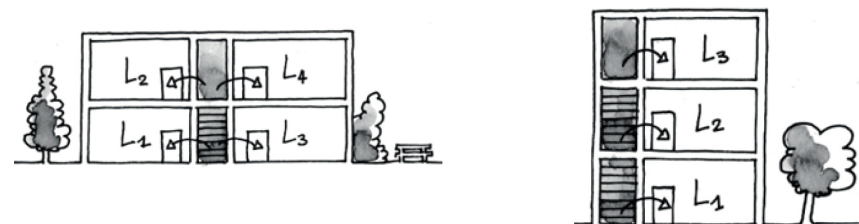
L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.

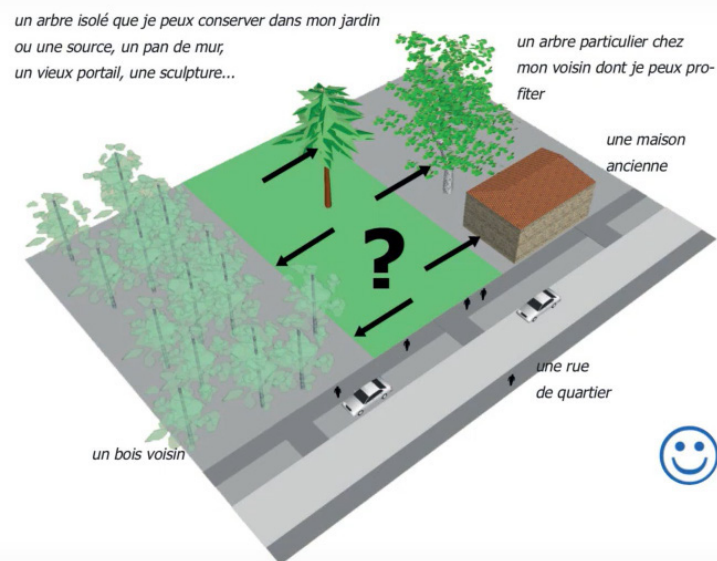


DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PRISE EN COMPTE DU TERRAIN

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain: sa topographie mais également ses composantes : présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux

Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.



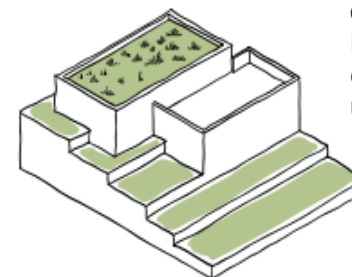
Source : CAUE 44

Construire avec la pente

Source : CAUE 13

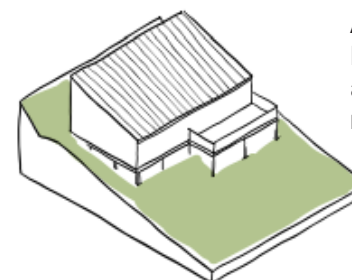
Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens dominant de la construction, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau. Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules en limite de terrain, au plus près de la rue.



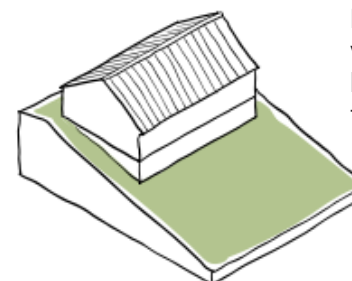
S'installer sur une succession de terrasses

La construction peut s'étager dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses.



Accompagner la pente

La construction peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encastrer dans la pente

La construction peut s'adosser voir presque s'encastrer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

Intégration du stationnement dans la construction



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/ promoteurs.

Il s'agit de :

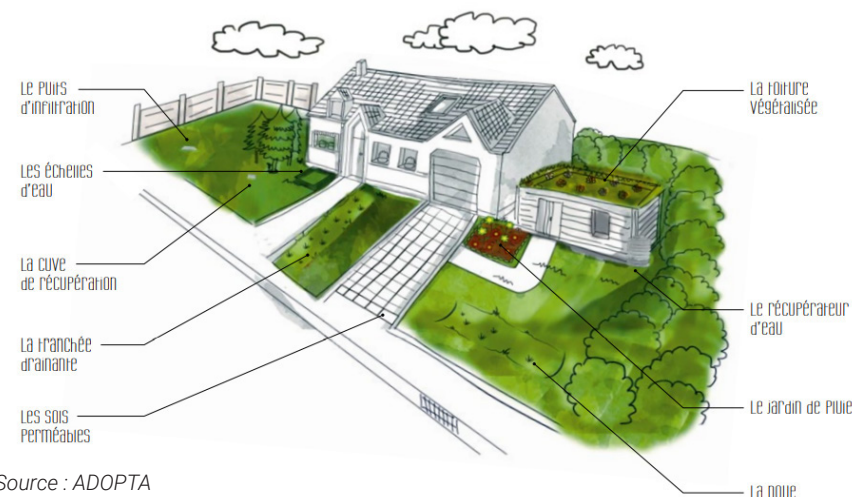
- **gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/ accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)**
- **mettre fin au « tout tuyaux »**

L'extension du réseau mais également son entretien représentent un coût important pour les collectivités. Les réseaux aggravent le phénomène d'inondation en accélérant les écoulements. Ils participent également à la dégradation de la qualité de l'eau en concentrant les polluants.

- **privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau.**

Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie.

Comment intégrer les eaux pluviales chez soi ?



Source : ADOPTA

Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :

- ceux permettant l'infiltration
- ceux permettant leur stockage temporaire

Les dispositifs d'infiltration (liste non exhaustive)

Ces derniers sont nombreux.

- **L'infiltration** : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

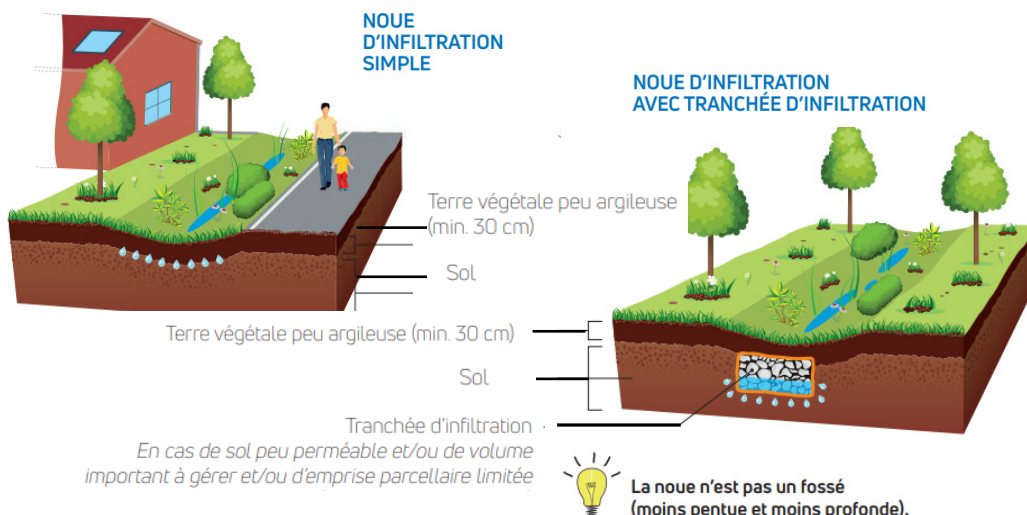


- **Les noues végétalisées** : il s'agit d'un espace linéaire planté présentant une légère dépression afin de recevoir les eaux pluviales, issues d'un ruissellement direct (voirie, cheminement piéton) ou indirect (toitures).

Les eaux pluviales sont infiltrées sur place et contribuent au rechargement des nappes phréatiques. Si les conditions

ne sont pas propices à l'infiltration (risque de pollutions, terrain peu propice), la noue stocke temporairement les eaux avant de les renvoyer à débit limité et différé (de préférence) vers le milieu naturel sous conditions ou vers un dispositif de stockage.

Grâce à l'eau, la noue est un espace propice au développement d'une végétation riche et diversifiée. Elle peut être plantée de vivaces et graminées, mais également d'arbustes et d'arbres (cornouillers, saules, aulnes) qui apprécient les sols frais.



- **les jardins de pluie** : il s'agit d'un espace végétalisé de forme libre et de faible profondeur. Il infiltre et stocke temporairement les eaux pluviales de voiries, de trottoirs et/ou de toitures. Il peut devenir jardin d'agrément s'il est planté d'essences locales (comestibles, mellifères,...). Il contribue à la création d'îlots de fraîcheur en ville et favorise le développement de la biodiversité.



Source : ADOPTA



- **l'échelle d'eau** : il s'agit d'un système de récupération des eaux de pluie qui fonctionne par gravité. Ce principe d'aménagement s'adapte à des terrains plats mais aussi en pente. Les eaux de pluie (toitures, ruissellement direct ou indirecte) sont stockées dans plusieurs modules sans fond, placés en cascade, se remplissant successivement.



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Ces modules peuvent être plantés d'arbustes afin de constituer des haies bocagères favorisant la biodiversité et dessinant des limites parcellaires qualitatives.

- **les puits d'infiltration** : il s'agit d'ouvrage permettant le rejet d'eaux pluviales dans une couche de terrain perméable, non saturée par l'eau de la nappe phréatique. Ces derniers sont notamment nécessaires à la jonction du domaine privé et du domaine public lorsque le domaine privé est plus élevé que le domaine public.

Les dispositifs de stockage (liste non exhaustive)

- **le parc inondable** : il s'agit d'un espace planté qui peut accueillir les eaux pluviales afin de se prémunir des risques d'inondations. Un espace défini s'inonde temporairement, infiltre sur place et/ou stocke les eaux avant de les rejeter vers le milieu naturel ou le réseau sous conditions.



Source : ADOPTA



Le parc inondable est polymorphe : une grande prairie au sein d'un parc urbain, des terrains de sports, un boisement en creux planté. L'objectif est d'utiliser toutes formes d'espaces comme tampons lors d'événements pluvieux.

Ce parc est multi-fonctionnel : jeux, promenades, rencontres, etc., il s'inonde lors de fortes pluies, avant de redevenir un lieu praticable. L'aménagement de passerelles ou de cheminements sur digues permet de déambuler à travers un paysage changeant, véritable écrin de biodiversité durant toutes les saisons de l'année.

- **les espaces d'eau permanent** :

ils constituent des bassins de stockage des eaux pluviales, naturels ou artificiels, prenant la forme de jardins d'eau, de mares, d'étangs,... Ils recueillent les eaux par ruissellement direct ou indirect.



Source : ADOPTA



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- **les toitures végétalisées** : il s'agit d'un toit d'un bâtiment recouvert d'une surface végétale. Cette toiture verte a plusieurs atouts. Elle stocke une partie des eaux pluviales qui sera absorbée ou évapotranspirée par les végétaux. Elle permet une meilleure isolation thermique, acoustique, et prolonge la durée de vie du toit. Elle offre un lieu privilégié de biodiversité, aide à lutter contre les îlots de chaleur et les inondations tout en améliorant le cadre de vie.

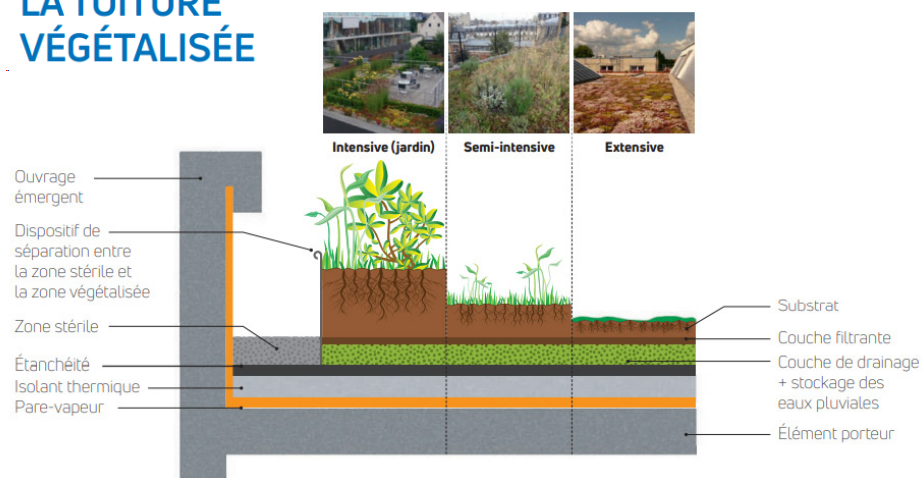
Il existe trois types de végétalisation possibles :

- Extensive : substrat réduit sur lequel se développent des sédums,
- Semi-extensive : substrat moyen sur lequel poussent des graminées et vivaces,
- Intensive : substrat épais où l'on peut planter arbustes et petits arbres, (avec une prise en compte de leurs besoins et développement).

- **le stockage en cuve ou en citerne** : directement reliées aux gouttières, disposées en surface pour les petites volumes ou enterrées pour les gros volumes, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage du jardin ; les sanitaires de maisons individuelles ou encore le ménage des parties communes des logements collectifs.



LA TOITURE VÉGÉTALISÉE



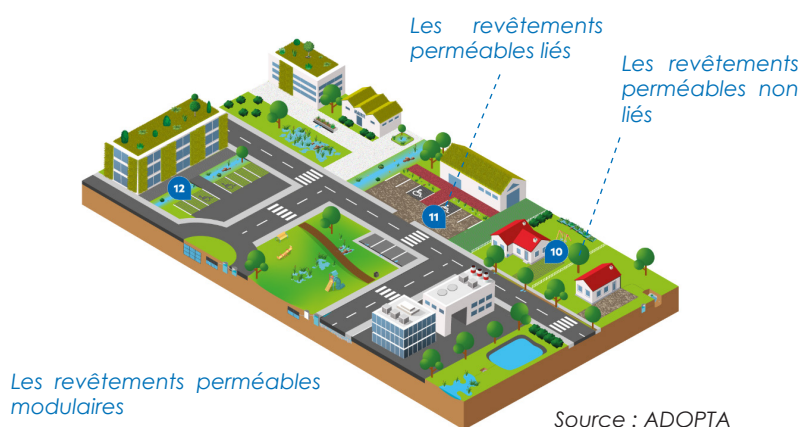
Source : ADOPTA

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES



Zoom sur les revêtements perméables

Au-delà de ces dispositifs, les projets d'aménagement devront veiller à limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie.

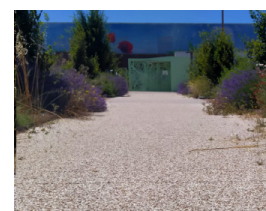


Les revêtements perméables sont des matériaux qui permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol de préférence, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisés :

- les liés

Il s'agit de matrices de constitutions minérales diverses auxquelles sont adjoints des liants. Leurs granulométries discontinues, en créant du vide dans la structure, les rendent perméables.



- les non liés

Ils rassemblent plusieurs types de matériaux, meubles ou non, tels que les mélanges terre-pierre ou les éléments de granulométrie discontinue. Ils se composent d'un mélange minéral ou organique respectant les obligations de résistance mécanique de la structure porteuse. Ils laissent l'eau s'infiltrer sur toute leur surface.

- les modulaires

Ils se décomposent en deux catégories : les dalles alvéolaires ou les pavés. Composés d'éléments structuraux assemblés les uns aux autres, ils dessinent un calepinage et laissent l'eau s'infiltrer, soit par leur propre structure poreuse, soit par leurs joints ouverts.



La notice descriptive du projet détaillera les surfaces imperméabilisées à 100% (construction, voie...), celles imperméabilisées partiellement et celles de pleine terre.

Elle explicitera les solutions étudiées et in fine le parti pris retenu pour la gestion des eaux pluviales permettant de répondre à ces dispositions générales. Le plan masse identifiera et localisera tous les dispositifs mis en place.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE VÉGÉTALISATION

Les différentes OAP sectorielles doivent permettre au-delà de répondre aux objectifs de production de logements et aux enjeux de développement économique et des équipements/services de **participer à l'amélioration du cadre de vie**.

La préservation du végétal mais également son développement au sein de la ville participe à cet objectif.

Les éléments ci-dessous ont pour but **d'accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville**.

■ Préserver le tissu végétal existant

Si les OAP visent à densifier le tissu bâti existant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, les opérations ne doivent pas pour autant se faire au détriment de la préservation du cadre de vie. Aussi, les opérations prendront en compte l'existant et s'adapteront au contexte végétal pour limiter toute atteinte sur les espaces végétalisés. Les arbres et notamment ceux présentant une essence remarquable ou une taille importante devront être préservés autant que possible.

■ Participer au développement du végétal en Ville

Au-delà d'une préservation de l'existant, les OAP permettent également de développer le végétal via de nouvelles plantations, respectant le Code Civil.

Les éléments ci-dessous ont pour but **d'accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville**.

► Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

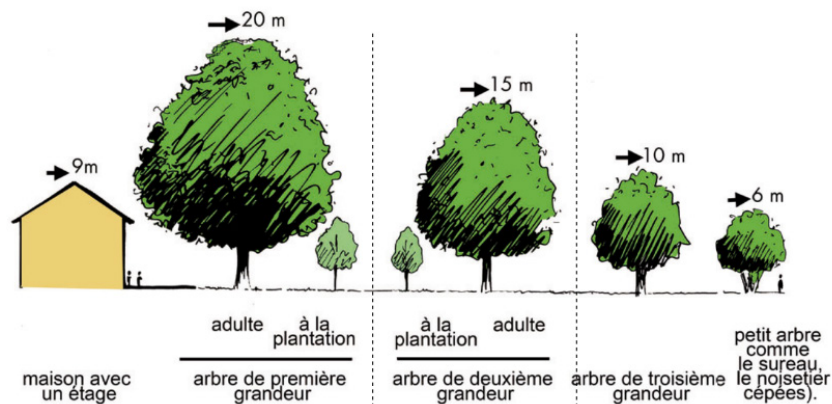
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).» (source : CAUE44)

Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

► Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

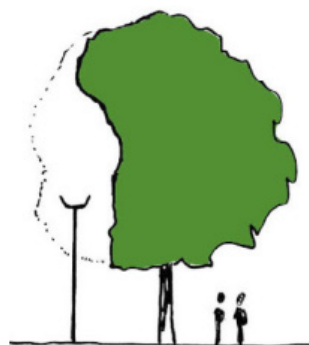
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

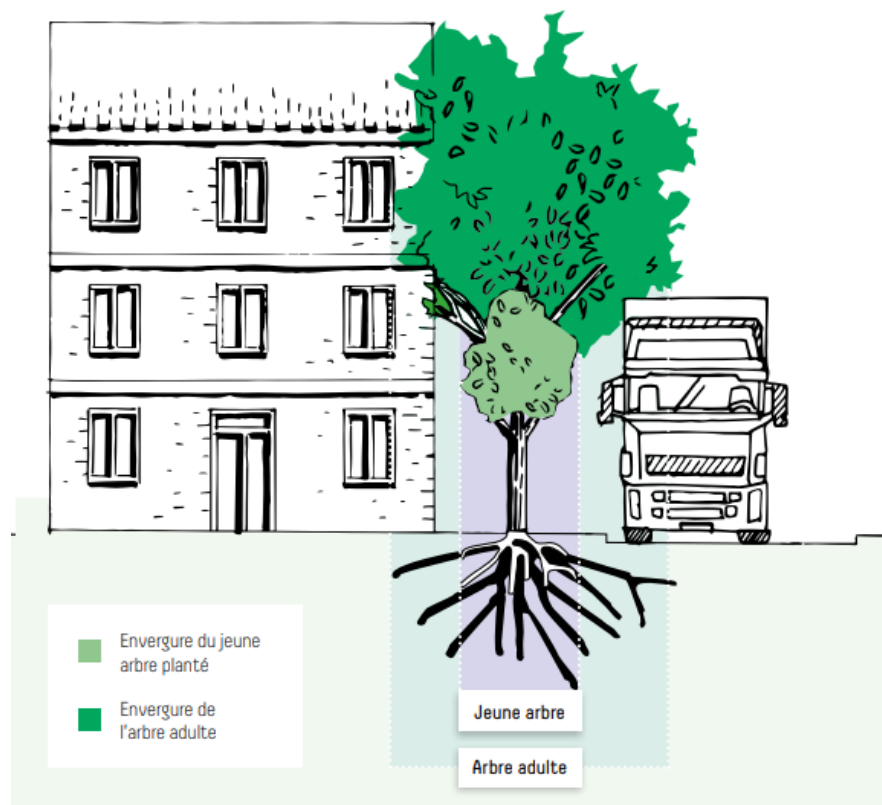
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



source : CAUE44

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions. En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

**Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.**



source : Grenoble Alpes Métropole

Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

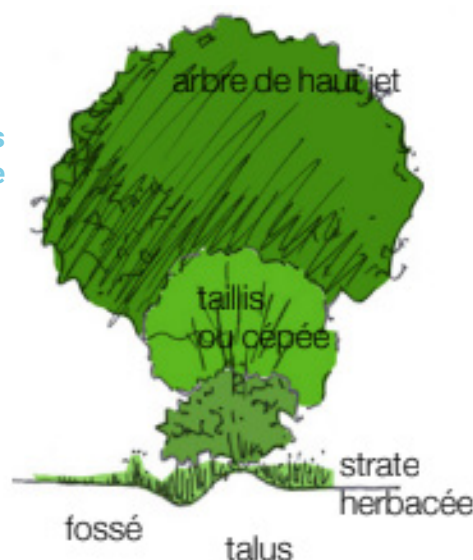
Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en Ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.



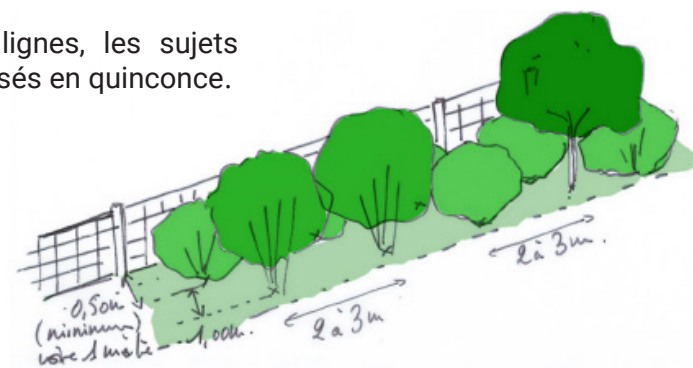
Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



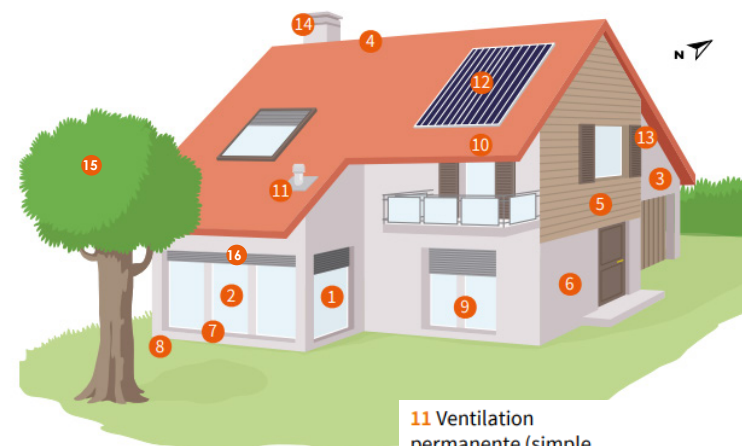
La notice descriptive du projet avec son volet paysager identifiera et localisera précisément la végétation et les sujets présents. Elle explicitera la manière dont le projet s'est adapté à la végétation existante et comment il intensifie cette dernière en réponse aux présentes dispositions générales.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PROMOUVOIR DES LOGEMENTS DURABLES : DEVELOPPER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME

Au sein des différents secteurs d'OAP, les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie (se reporter aux pages précédentes) ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques l'hiver mais tout en se protégeant des épisodes caniculaires l'été.



Source : ADEME

Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques

- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double
- 10 Protections solaires

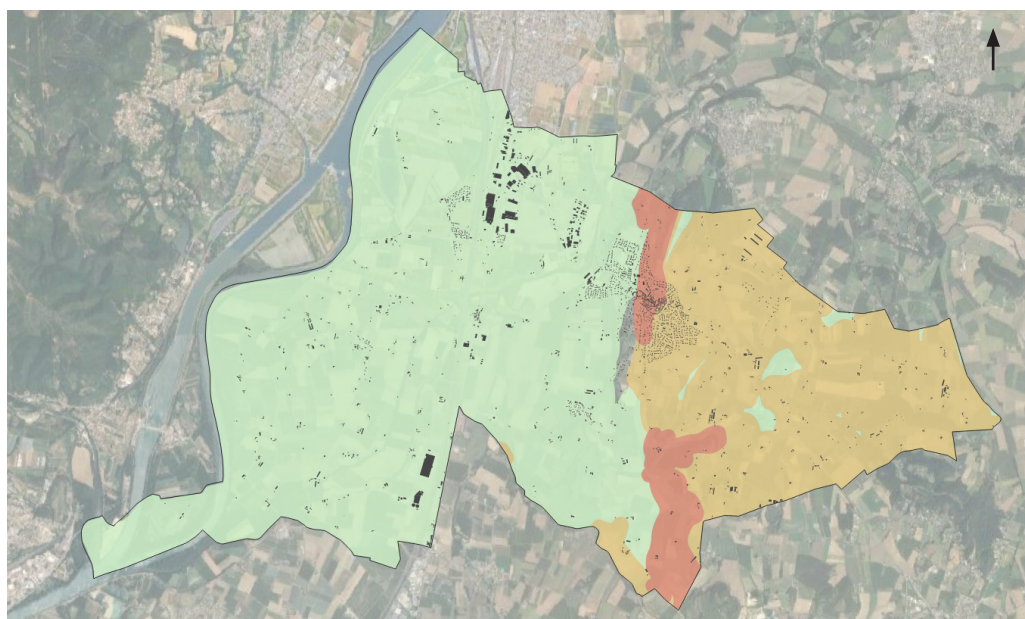
- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

- 15 - Arbres (ombre en été)
- 16 - Casque au dessus des ouvertures Sud et Ouest

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Aléa retrait-gonflement des argiles - Etoile-sur-Rhône



Source : Géorisques



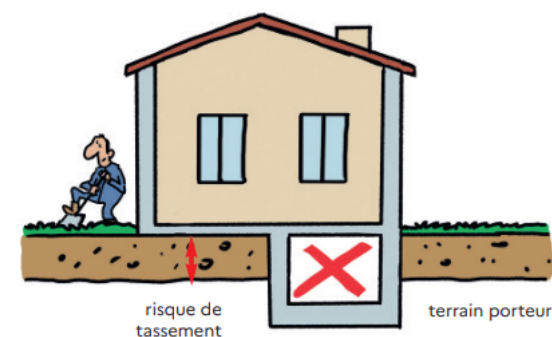
La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par des niveaux d'exposition faible à fort du risque retrait-gonflement des argiles (cf. carte ci-jointe). A ce titre, le décret n°8019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol pour la vente et la construction d'habitation sur certaines zones d'exposition.

Au-delà de ces exigences réglementaires, plusieurs bonnes pratiques permettent de limiter les incidences de ce phénomène. Les éléments ci-dessous sont extraits du guide « construire en terrain argileux » réalisé par le Gouvernement (juin 2021).

• Adapter les fondations

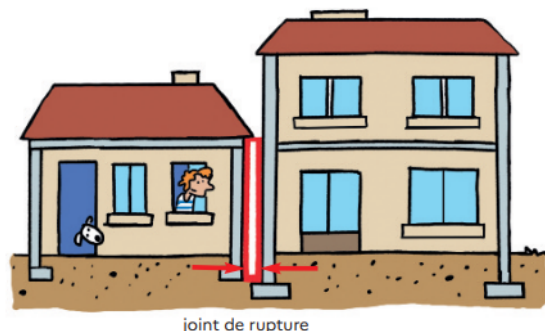
- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

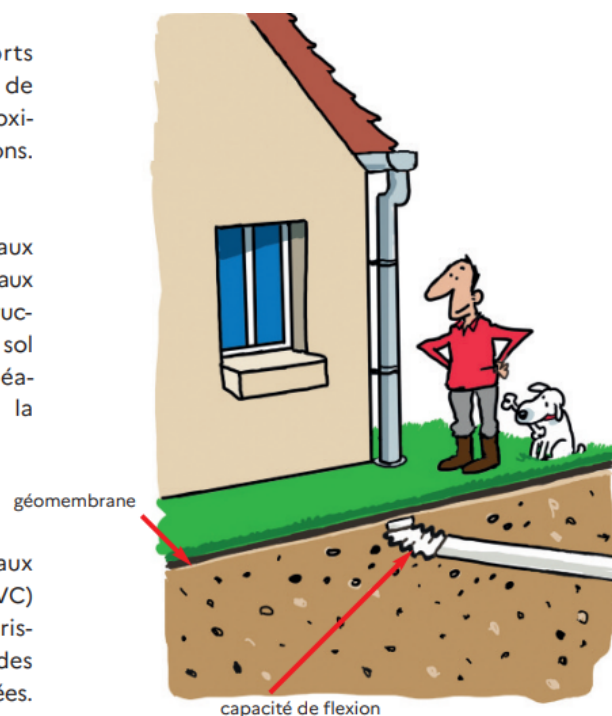


• Minimiser les variations de la teneur en eau avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

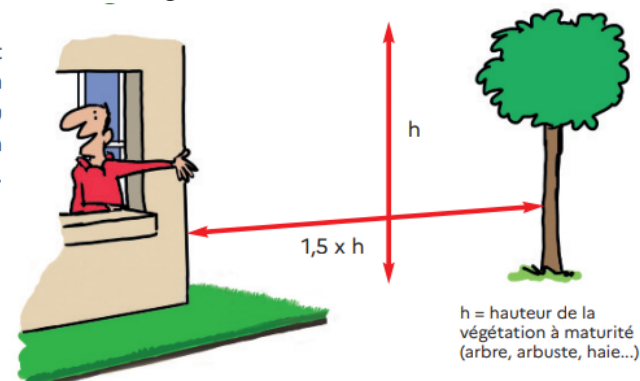
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

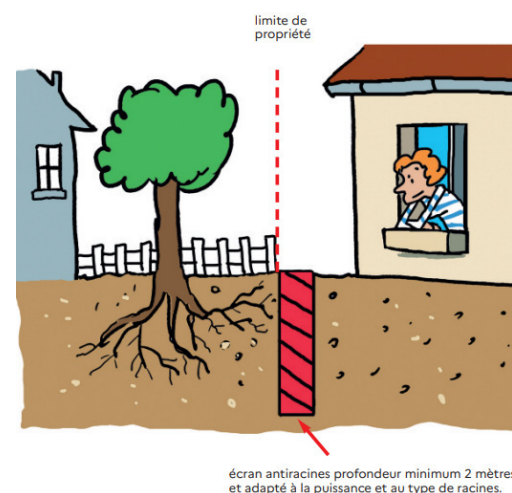


• Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

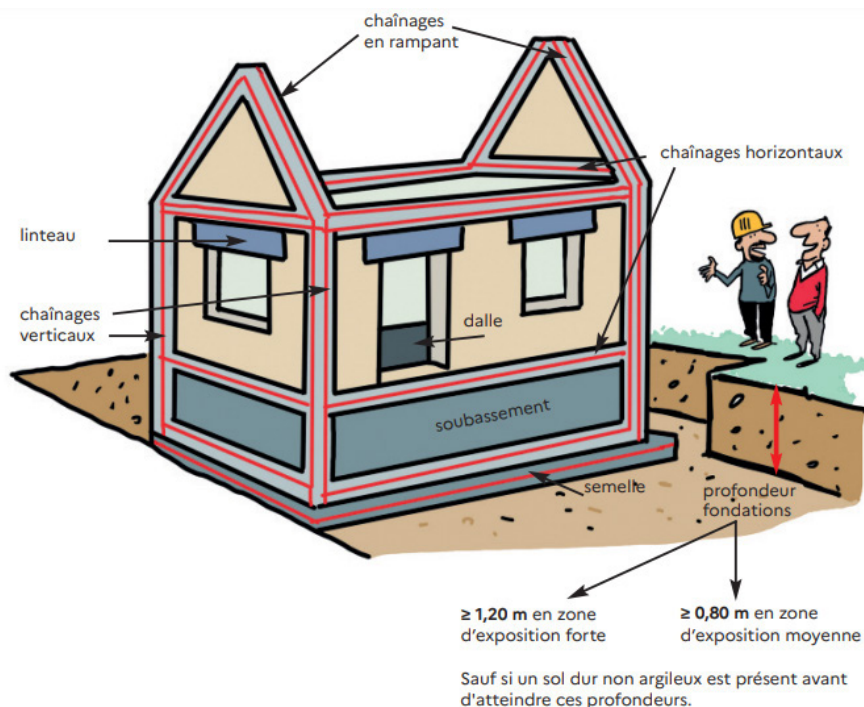


- **Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour**

✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE ET EN BÉTON**

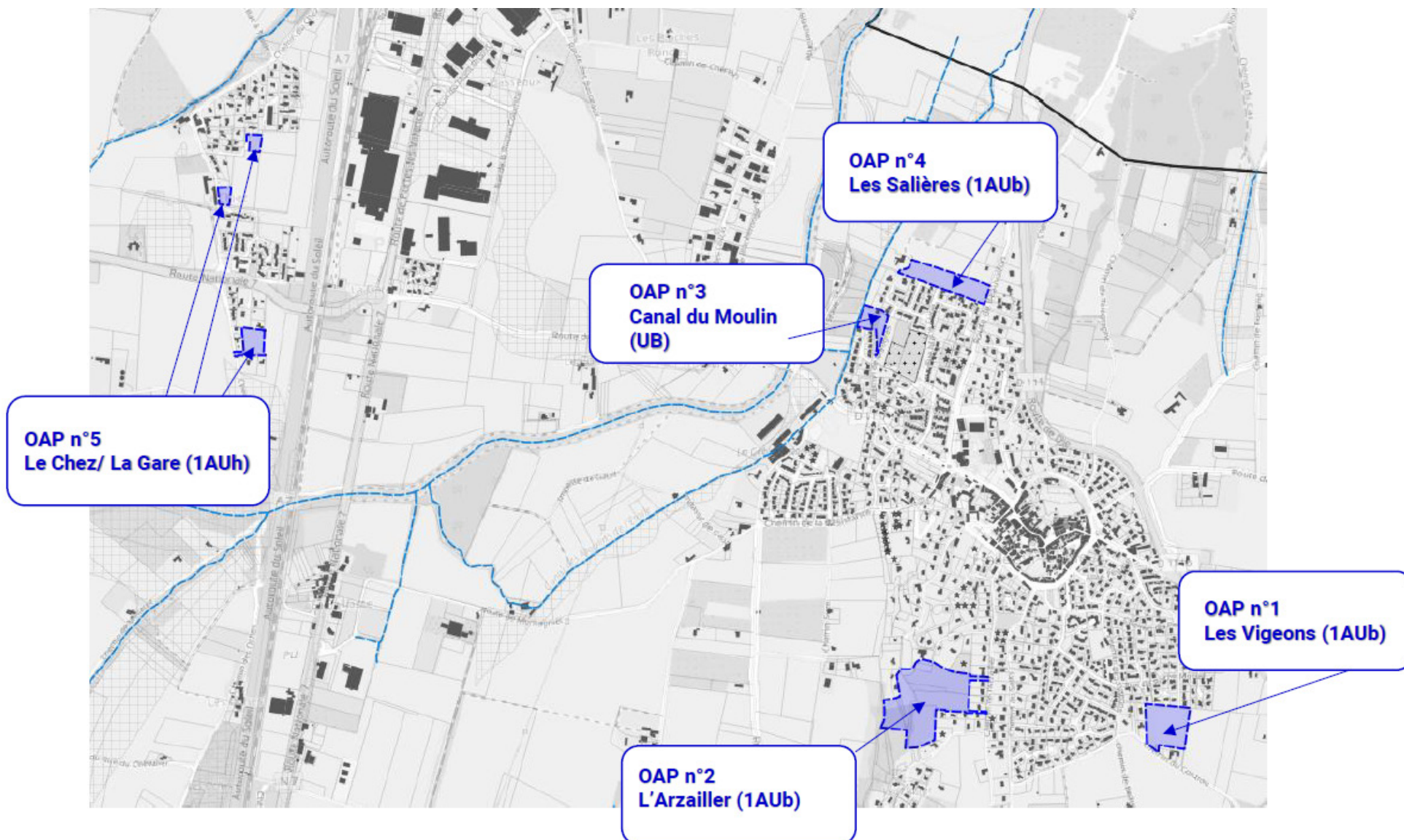


✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.

OAP à vocation d'habitat et/ou d'équipements



ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS D'OAP

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-contre précise pour chaque OAP sectorielle à vocation d'habitat le nombre de logements envisagé par l'OAP, les formes urbaines attendues, les objectifs de mixité sociale ainsi que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation .

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
			Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.		
OAP n°1 Les Vigéons	39 logts/ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°2 L'Arzailler	19,5 logts/ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts	70%	30%	60%LLS 20%AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts		100%	70% LLS	Court terme (avant 2027)
TOTAL OAP	190 logements					

*LLS = logements locatifs sociaux

AA = accession aidée

OAP n°1 : LES VIGEONS



Superficie : 1,8 ha
Zonage du PLU : zone 1Aub



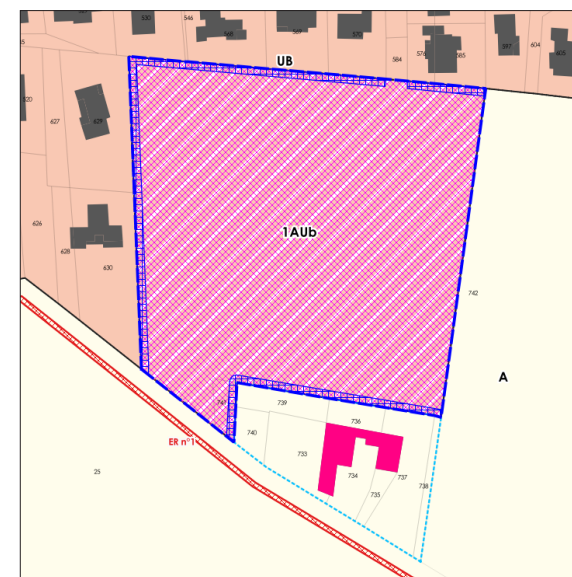
VUES DEPUIS LE SITE

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Le site concerné par l'OAP n°1 se situe sur la haute terrasse alluviale d'Etoile-sur-Rhône et donne une vue sur les piémonts des Alpes. D'une emprise de 1,8ha, ce secteur correspond à un site d'extension située à l'articulation entre les espaces agricoles et les différents quartiers pavillonnaires du quartier « Les Vigeons».

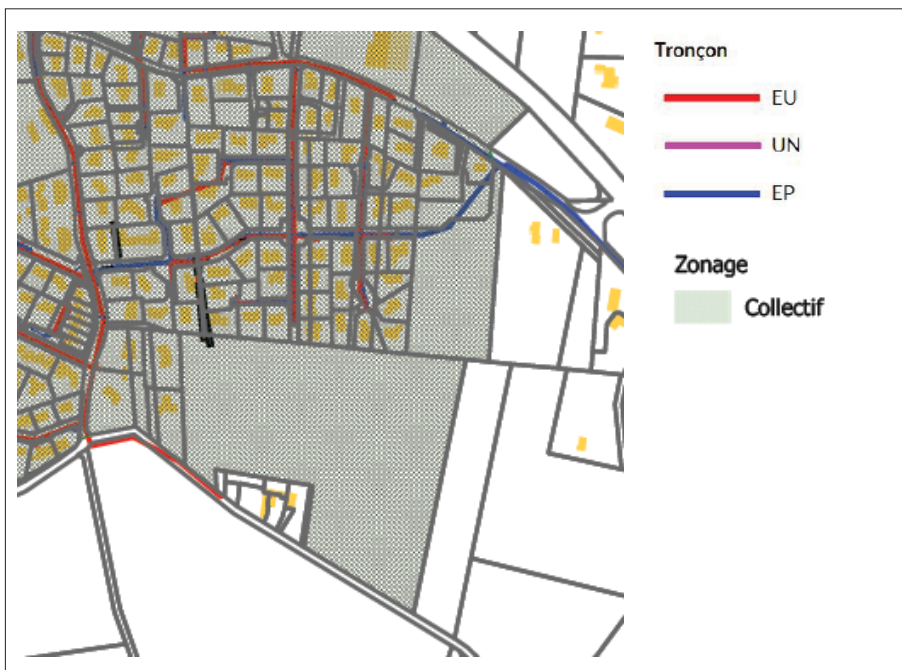
Actuellement à vocation agricole, ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en créant des coutures urbaines et paysagères avec le tissu bâti existant.



EXTRAIT DU ZONAGE

Desserte par les réseaux

Le site est desservi en assainissement collectif. Il est desservi par les différents réseaux depuis les voies alentours : Chemin des Troubadours et Chemin de Controu.



Prise en compte des risques

Le secteur d'OAP est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles « moyen ».



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en réponse aux objectifs fixés dans le PADD tout en assurant une diversification des formes bâties et une mixité sociale. Le projet veillera à articuler avec sobriété la lisière urbaine avec la lisière agricole.

Pour ce faire, une densité brute de 39 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **70 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra **proposer différentes formes d'habiter** :

- Habiter le long de la noue en logement individuel à l'Ouest.
- Au Nord et au Sud, en logement individuel avec un jardin privatif.
- Au cœur du quartier, habiter en petit collectif centré sur une cour commune végétalisée et accueillante.
- A l'Est, habiter des petits collectifs avec vues sur les Alpes.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :

- **30 % maximum d'habitat individuel et/ou groupé**
- **70% d'habitat intermédiaire et/ou collectif.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **45 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 31 logements minimum ; et 20% minimum des logements devront permettre de l'accession sociale - soit 14 logements minimum.**

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à moyen terme (entre 2028 et 2030).**

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi en deux points :

- au Sud, depuis le chemin de Controu
- Au Nord, depuis le chemin des Troubadours

L'urbanisation du secteur devra permettre d'assurer des connexions avec les quartiers alentours. Pour ce faire **une connexion viaire devra obligatoirement être créée entre le chemin de Controu et le chemin des Troubadours.**

Cette connexion automobile devra être doublée de connexions modes doux afin d'encourager les modes actifs.

Au-delà de cette connexion, d'autres voies pourront être aménagées afin de desservir le secteur. Les voies en impasse seront au maximum évitées. A défaut, elles devront obligatoirement être dimensionnées pour permettre la manœuvre des véhicules de services et de secours.

Une hiérarchisation des voies devra être visible via les gabarits et végétalisation de ces dernières.

Le secteur étant destiné à être densifié, **des parkings visiteurs devront être aménagés et répartis au sein de l'opération. Ces derniers seront paysagés et intégreront une gestion intégrée des eaux pluviales.**

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site devra proposer une diversité d'offre de logements aux qualités paysagères diversifiées.

L'habitat individuel devra préférentiellement s'implanter le long de la future noue (*se reporter au schéma de principe de l'OAP*) ou au Nord et au Sud du secteur, en continuité avec le tissu bâti existant.

Des hauteurs raisonnées seront proposées de type R+1 avec d'éventuels R+2 ou R+1 + attique.

Afin de rythmer la future rue et éviter une approche trop systématique, **des décalages de façades, de volumes, des différentes de hauteurs ou de matériaux seront proposés.** Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des formes architecturales locales.

Un épannelage des logements sera possible.

Au cœur du futur quartier et à l'Est du secteur, sera privilégiée l'implantation de petits collectifs de type R+2 maximum.

Le dessin de ces formes bâties devra s'inspirer des motifs architecturaux ou paysagers locaux. Une articulation entre l'architecture intérieure et les qualités paysagères existantes (vue sur la noue, les Alpes...) ou créées (cour intérieure végétalisée) devra être recherchée.

Par ailleurs, afin de préserver au maximum les rues des véhicules, l'opération privilégiera un stationnement en rez-de-chaussée des logements ou en souterrain si la nature du sol le permet.

Insertion et aménagements paysagers

Le site est actuellement marqué par la présence d'une noue sur la partie Ouest. Cette dernière devra obligatoirement être maintenue et valorisée par de nouvelles plantations. Des solutions adaptées devront être mises en place durant les travaux afin de ne pas détériorer cette richesse écologique et paysagère.

Les aménagements devront permettre au maximum une perméabilité avec cet espace.

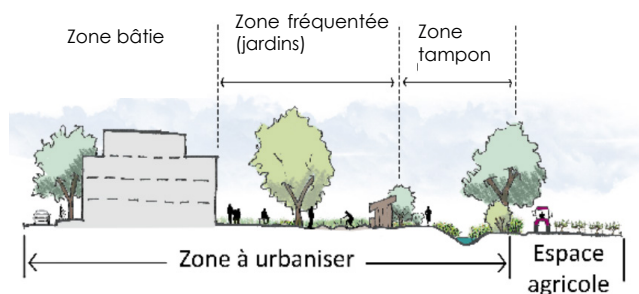
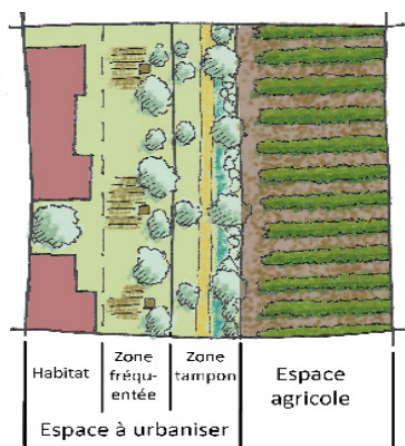
Un traitement végétal devra être apporté aux franges de l'opération. Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisées afin d'assurer une insertion paysagère et afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. Il s'agira également de marquer la transition entre le tissu bâti et les espaces agricoles à l'Est.

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

L'habitat collectif sera conçu de sorte à créer des cœurs d'îlots végétalisés. Les pieds de façades devront être traités par la végétalisation.

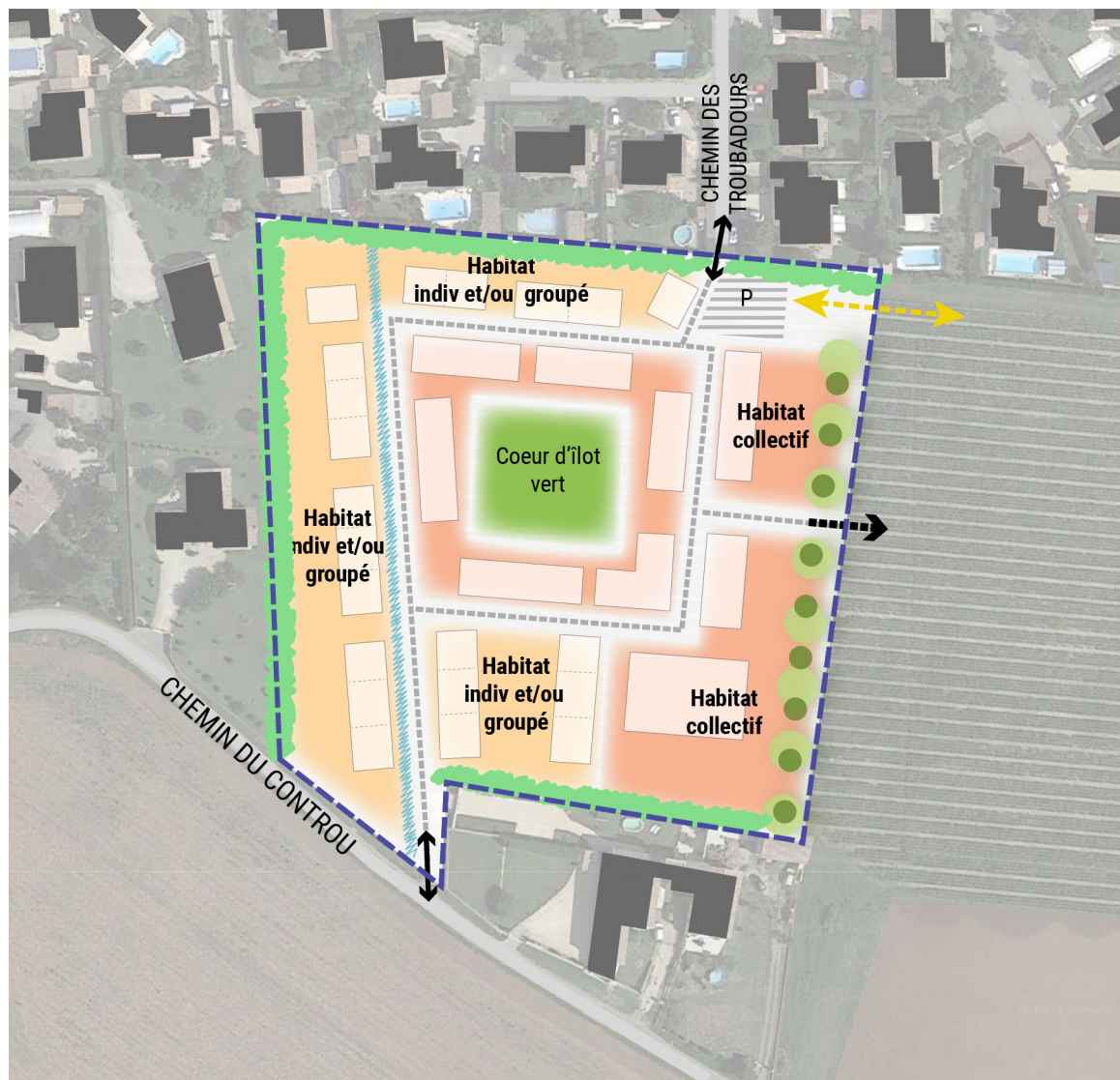


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



Source : DDT/CAUE 07

3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs en R+1 (ou exceptionnellement en R+2)
- Zone d'implantation des logements individuels et/ou mitoyens en R+1 maximum
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Coeur d'îlot vert (jardins privés ou partagés)
- Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Noue végétalisée existante à préserver
- Connexion modes doux
- Voies de desserte carrossables
- Accès au Nord et au Sud du site
- Possibilité d'accès (long terme)
- Parking visiteurs

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°2 : L'ARZAILLER



Superficie : 5 ha dont 2,3 ha constructibles

Zonage du PLU : zones 1AUb et N



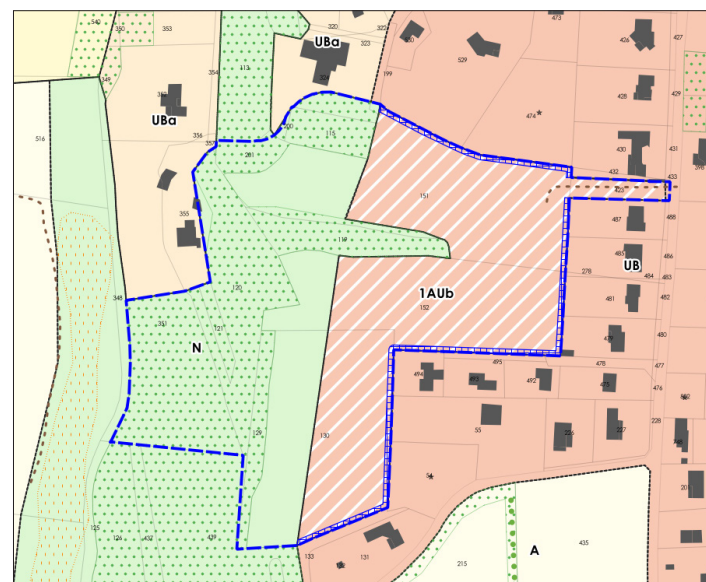
1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Il s'agit d'un secteur de 2,3 ha appartenant à la commune actuellement occupé par une grande parcelle agricole de prairie de fauche, entrecoupée par des haies diversifiées et de grande taille.

Espace de transition entre le tissu bâti et le pied de versant du coteau de l'Arzailier, ce secteur présente de forts enjeux paysagers. L'OAP a pour but **d'assurer un équilibre entre densification du secteur et préservation des ouvertures visuelles et enjeux paysagers et environnementaux**. Aussi, au-delà de l'accueil de logements, l'aménagement du site doit **permettre la création d'un parc paysager**.

EXTRAIT DU ZONAGE

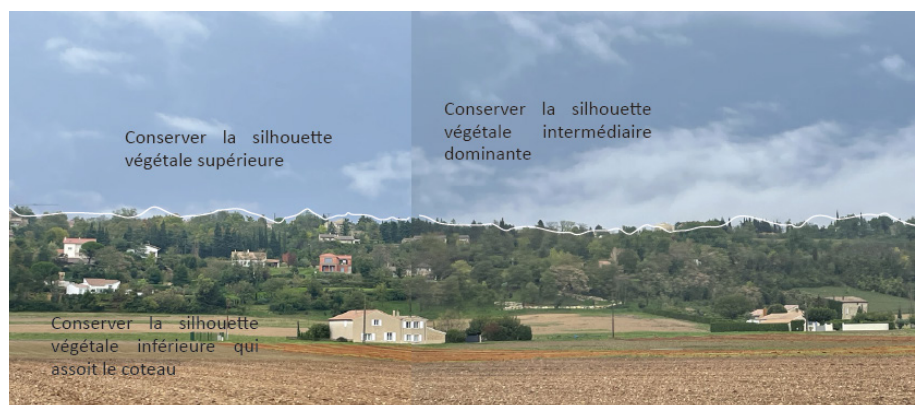


VUES DEPUIS LE SITE

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Le secteur d'OAP se situe sur la moyenne terrasse alluviale d'Etoile-sur-Rhône à l'articulation entre la basse terrasse alluviale cultivée du Rhône et la haute terrasse. C'est **un lieu d'articulation qui donne de la cohérence au territoire et qui relie l'ensemble du territoire de la commune.**

En tant que lieu d'articulation, ce secteur porte **plusieurs enjeux patrimoniaux et paysagers quant à la lecture de la silhouette depuis la plaine** (forme géomorphologique singulière), de liaisons entre les différents quartiers et unités paysagères du territoire, de qualité du cadre de vie par une accessibilité à un lieu de nature proche de la ville.

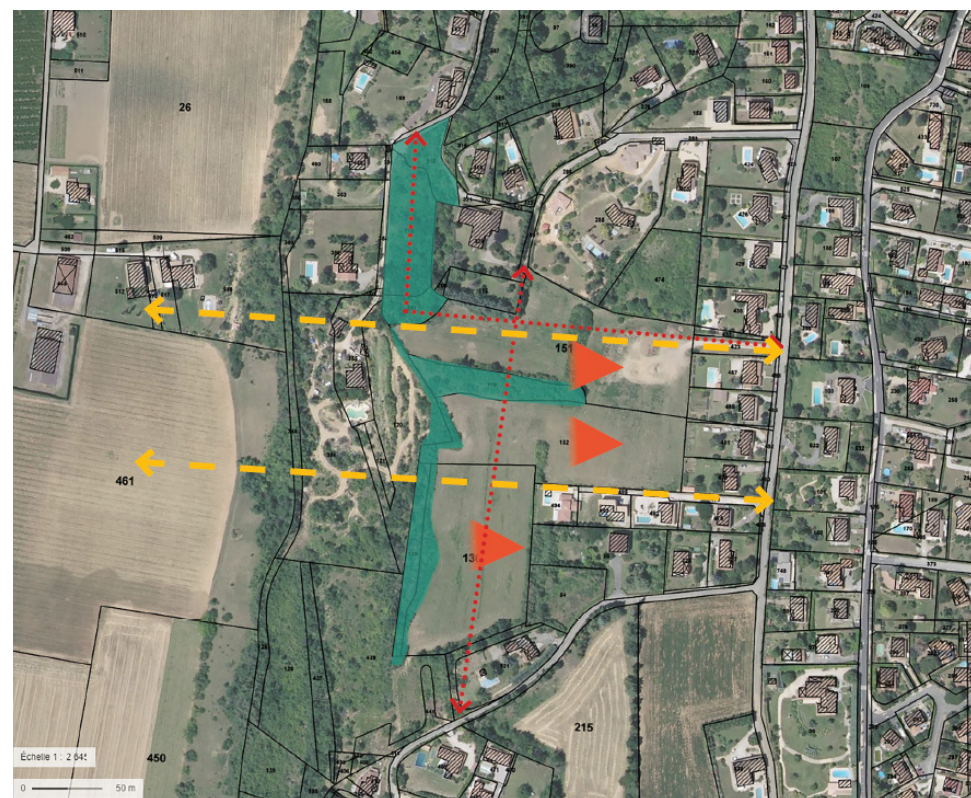


Le site est marqué par plusieurs qualités paysagères :

- des vues sur la plaine et au loin sur les **Monts d'Ardèche**
- la présence de **grandes structures végétales** en pied de coteau et du talweg qui permettent d'asseoir le coteau
- de **grandes connexions visuelles et physiques** à la rue et au paysage qui facilitent la compréhension et l'identité du territoire

Si le site présente de nombreuses qualités paysagères, il est aujourd'hui marqué par **une absence de liaisons entre les quartiers et les unités paysagères.**

Etat des lieux paysagers



- Ouvertures visuelles
- Grandes connexions visuelles
- Grandes structures végétales
- Absence de liaisons entre les quartiers et les unités paysagères

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis le chemin de l'Arzailler. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en réponse aux objectifs fixés dans le PADD tout en assurant une diversification des formes bâties et une mixité sociale.

Pour ce faire, une densité brute de 19,5 logements/ha brute devra être respectée ; soit un objectif de **45 logements**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant de la maison individuelle (habitat individuel pur) aux petits collectifs.

Le projet devra alors tendre vers la répartition suivante :

- 35 % maximum de logements individuels purs
- 30 % de logements individuels groupés et/ou intermédiaires
- 35% de logements collectifs

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **35 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 15 logements minimum.**

■ Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à long terme (après 2030).**

■ Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi en 4 points :

- deux accès depuis le chemin de l'Arzailler
- un accès depuis le chemin du Pavillon
- un accès depuis le chemin de la Côte.

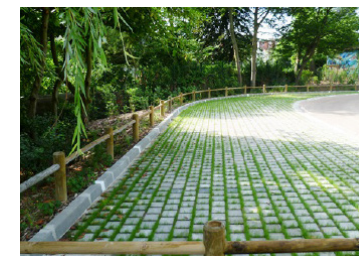
Compte-tenu de la topographie du site et de ses enjeux paysagers, **les connexions aux quartiers alentours seront principalement réalisées via les modes doux.**

La desserte automobile sera assurée depuis le chemin de l'Arzailler et l'accès appartenant à la commune.

Une connexion principale Nord-Sud modes doux, insérée dans la pente, permettra de relier le chemin des Pêcheurs et le chemin du Pavillon. Cette dernière devra constituer un lien physique confortable et de haute qualité paysagère.

Une connexion modes doux permettant de relier la future opération au chemin de la Côte devra également être aménagée.

Afin de traduire l'objectif d'un « **parc habité** » et ainsi limiter au maximum la place de la voiture sur les espaces publics, un parking végétalisés et perméables devra être aménagée en entrée Est du site. Ce dernier doit permettre de délester les rues de la présence de la voiture mais également permettre de **créer un espace tampon vis à vis des habitations existantes situées à l'Est.**



Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site devra **proposer une diversité d'offre de logements aux qualités paysagères diversifiées.**

Les logements collectifs seront préférentiellement implantés sur la partie Nord et Sud du secteur. Ces derniers devront s'inscrire dans la pente et allier confort contemporain et jardins communs.

Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des volumes bâtis locaux. Une diversité de matérialité et de matériaux sera proposée. L'implantation de ces derniers devra veiller à préserver la silhouette du coteau. Pour ce faire, une maîtrise de l'épannelage des toitures devra être réalisée allant **du R+1 au R+1+attique maximum.**

L'implantation s'appuiera sur un rapport frontal à l'espace public partagé. Ces derniers devront participer à l'objectif «d'habiter un parc naturel».



EXEMPLES
PHOTOS REFERENCES



EXEMPLES
PHOTOS REFERENCES

L'habitat individuel pur ou groupé/intermédiaire sera quant à lui préférentiellement implanté au Nord et au centre du secteur. Il s'agira d'offrir des logements individuels alliant confort contemporain, jardins privatifs et vues sur le grand paysage.

Les formes bâties devront s'inspirer des volumes bâtis locaux. Une diversité de matérialité et de matériaux sera proposée. L'implantation de ces derniers devra veiller à préserver la silhouette du coteau. Pour ce faire, on privilégiera les R+1 au plus de bas de la pente et l'implantation des rez-de-chaussée (ou R+1) au sommet du coteau.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

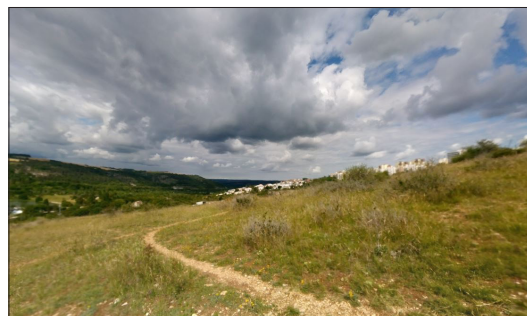
Insertion et aménagements paysagers

L'urbanisation du site devra être pensée comme un «parc habité». Il s'agira de **conserver un vaste espace public naturel sur la partie Sud** (zone naturelle au PLU). Ce dernier aura pour but d'offrir du lien entre les quartiers, de constituer un espace de loisirs et permettra de préserver la végétation de pieds de coteaux et la biodiversité du site.

Un traitement végétal devra être apporté à la limite Ouest de l'opération (espace de transition avec le parc naturel). Il s'agira d'assurer une continuité paysagère sans pour autant masquer les ouvertures visuelles sur le grand paysage. On privilégiera des strates végétales basses (arbustes).

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

L'habitat collectif sera conçu de sorte à créer des cœurs d'îlots végétalisés. Les pieds de façades devront être traités par la végétalisation.



EXEMPLES
PHOTOS REFERENCES



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs intégrés dans la pente (R+1 à R+1+ attique maximum)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens ou logements intermédiaires intégrés dans la pente (R+1 maximum)
- Zone d'implantation des logements individuels isolés (R+1)
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Espaces publics végétalisés
- Espace naturel à préserver
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Cône de vue à préserver
- Voies douces principales
- Voies douces secondaire (venelles)
- Voies de desserte carrossables - aires de retournement à prévoir
- Accès depuis le chemin de l'Arzailler
- Parking perméable et fortement végétalisé

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°3 : QUARTIER CANAL DU MOULIN



1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Le secteur d'OAP n°3 correspond à une dent creuse et un site de division parcellaire/renouvellement urbain potentiel de 0,7 ha situé au sein de l'enveloppe bâtie. Bordé au Nord et au Sud par un tissu résidentiel.

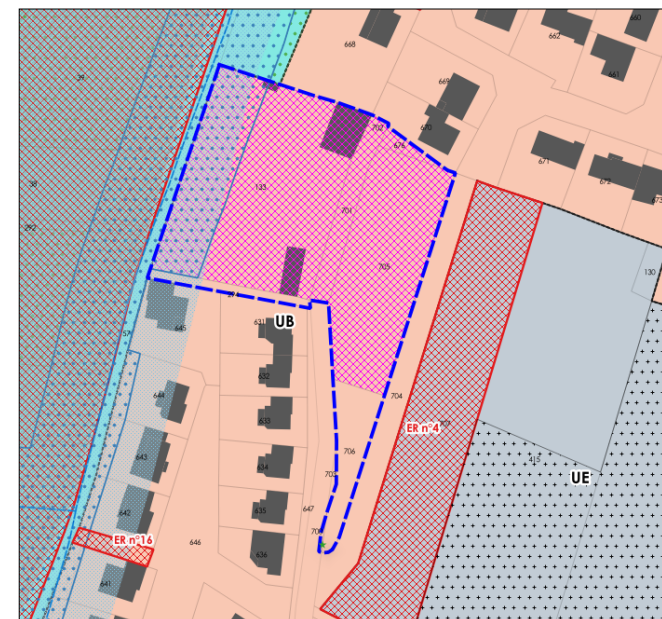
Situé à proximité immédiate du Canal du Moulin, le site bénéficie d'une grande qualité paysagère. Il est cependant marqué par des enjeux environnementaux (présence d'une zone humide notamment).



VUES DEPUIS LE SITE



EXTRAIT DU ZONAGE



■ Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Le site propose des situations aux contraintes variées : zone humide et bâti dégradé sur la parcelle ZH n°133, pente, rendant difficile l'aménagement.

A noter également la présence de deux arbres remarquable que le projet pourrait intégrer et préserver dans sa conception.

La parcelle est également marquée par la présence d'un muret en pierre favorable à la faune (lézards notamment).

La parcelle ZH n° 705 présente la possibilité d'une double desserte et possède le bénéfice d'un terrain plat facile à aménager.

La parcelle ZH n°706 se présente quant à elle comme un délaissé très étroit difficile à mobiliser.

L'OAP vise à se saisir de ces contraintes pour en faire des potentialités à un projet architectural et paysager de qualité.

■ Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis le chemin de Maugras. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

■ Prise en compte des risques

Le secteur est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau «faible».

Il est situé en limite de zone inondable.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir des logements tout en préservant les qualités paysagères existantes (zone humide, pente, intimité du lieu, accès au canal du moulin...).

Une densité brute de 37 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **22 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant du petit collectif à la maison individuelle.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :

- **30 % maximum de logements individuels purs et/ou groupé ;**
- **70 % de logements intermédiaires et/ou collectifs.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **50 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 11 logements minimum.**

■ Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à court terme (avant 2027).**

Afin de veiller à une homogénéité de qualités architecturales, l'urbanisation du secteur devra être réalisé en une seule opération. Un phasage du site en deux entités (Est/Ouest) n'est pas permis.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi par l'impasse de la Magnagnerie et par le chemin de Maugras.

Il dispose également d'une desserte modes doux via le Canal des Moulins.

Les futures constructions seront desservies par les deux accès existants. Afin d'optimiser le foncier de la partie Est du secteur, il n'est pas exigé de connexion automobile entre ces deux voies. Des connexions modes doux devront cependant être aménagées (venelles végétalisées).

L'urbanisation devra notamment permettre de valoriser les connexions modes doux en direction du Canal des Moulins.

Insertion architecturale et urbaine

La partie Ouest du secteur devra proposer une opération de logements collectifs s'intégrant dans la pente. Les immeubles seront réalisés en plot de sorte que chaque logement dispose d'un espace extérieur (terrasse, balcon ou jardin).

Afin de s'intégrer dans le tissu bâti environnant, une hauteur maximale de R+1 ou R+1+attique devra être respectée.

L'habitat collectif sera conçu de sorte à permettre l'aménagement d'une placette accessible aux habitants des immeubles et du quartier.

Les pieds de façades devront être traités par la végétalisation.

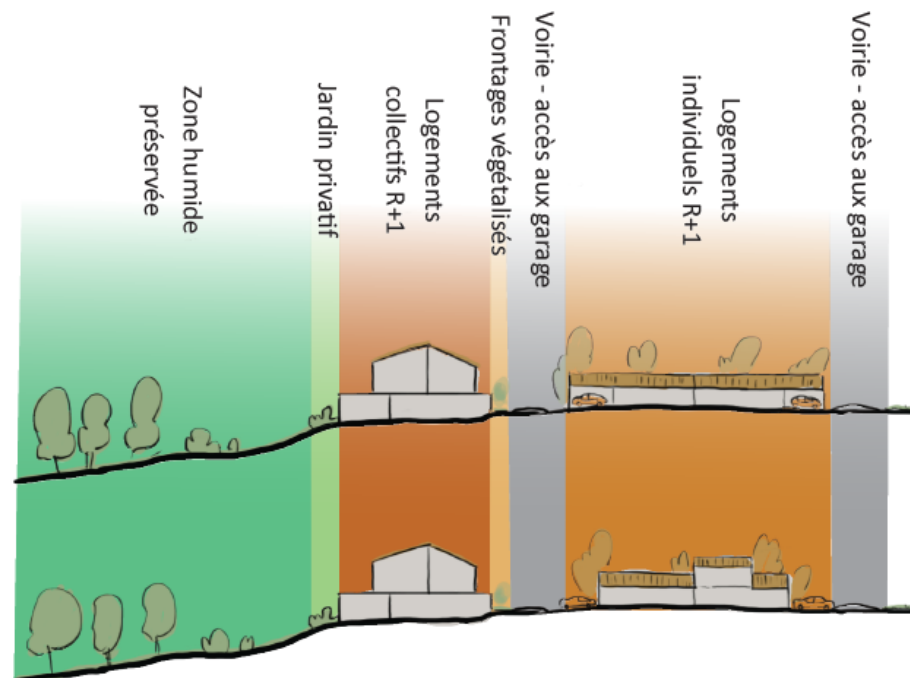


Une architecture simple sera proposée s'intégrant au paysage et à la pente dans des matériaux et coloris en résonance avec le site.

EXEMPLE
PHOTOS REFERENCE

La partie Est du secteur privilégiera l'accueil d'habitat individuel pur et/ou groupé au cadre de vie apaisé. Afin d'offrir des espaces de jardins privatifs de qualité, le stationnement des véhicules devra être réalisé en rez-de-chaussée au droit des voiries ou dans l'épaisseur du bâtiment en observant un recul (5 mètres) du bâti nécessaire au stationnement d'un véhicule.

Afin de s'intégrer dans le tissu résidentiel alentour, les logements seront réalisés sous forme de R+1 maximum. Un épannelage des logements sera possible.



COUPES DE PRINCIPE

Insertion et aménagements paysagers

Le site est marqué, à l'Ouest, par la présence d'une zone humide. **La fonctionnalité de cette dernière devra obligatoirement être préservée.** Il s'agira également de préserver la richesse arborée du site.

L'urbanisation du site et les aménagements devront permettre de créer un lien physique avec le canal du moulin et la fraîcheur ambiante de celui-ci.

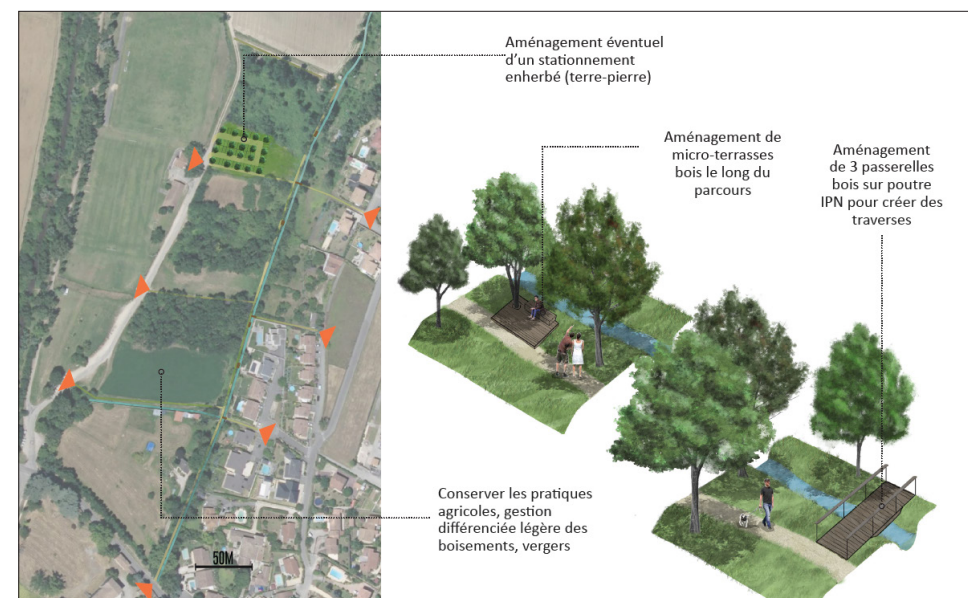
Compte-tenu de la configuration de la parcelle ZH n°706, cette dernière devra être conservée en espace planté, arboré permettant de créer un «micro espace public».



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Le Canal des Moulins fait l'objet d'un projet de valorisation par la municipalité. L'aménagement de micros-terrasses bois le long du parcours est envisagé.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS SUR LE CANAL DES MOULINS



Source : Territoires et Paysages / Trame

OAP n°3 : QUARTIER CANAL DU MOULIN

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



-  Périimètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des logements collectifs intégrés dans la pente, avec garage en RdC au niveau de la voirie (R+1 à R+1+attiques)
-  Zone d'implantation des logements individuels mitoyens avec garage en RdC au niveau de la voirie (R+1 maximum)
-  Exemple d'implantation des bâtiments
-  Traitement qualitatif des pieds de façades par végétalisation
-  Zones humides préservées et aménagées sobrement en parc commun partagé
-  Végétalisation du délaissé : plantations d'arbres à faible entretien
-  Placette perméable accessible aux habitants du quartier
-  Venelles végétalisées permettant la desserte piétonne des logements
-  Voirie de desserte (existante)
-  Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)
-  Liens paysagers et modes doux avec le Canal des Moulins à valoriser
-  Fonctionnalité de la zone humide à préserver

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°4 : LES SALIERES



Superficie : 1,5 ha
Zonage du PLU : zones 1AUb et 1AUe



1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

D'une emprise de 1,5 ha, le secteur d'OAP n°4 est situé en entrée Nord du centre-bourg, en contre-bas de la RD n°444 (route de Beauvallon).

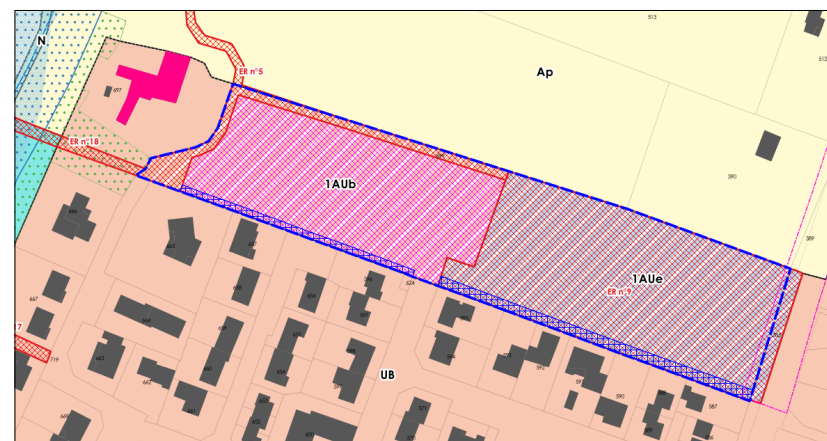
Actuellement à vocation agricole, ce secteur est destiné à répondre d'une part aux besoins en logements définis dans le PADD et d'autre part à permettre l'accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel.

Le site est marqué par plusieurs enjeux :

- Ouverture visuelle sur le grand paysage (vues sur les Monts d'Ardèche) ;
- Connexions viaires et modes doux avec le tissu bâti existant ;
- Limite à l'urbanisation - le secteur constitue la dernière possibilité d'urbanisation du secteur (front urbain). Le traitement avec l'espace agricole présente donc un enjeu fort ; de même que le traitement de l'entrée de ville.



VUES DEPUIS LE SITE



EXTRAIT DU ZONAGE

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis les voies alentours (RD n°444 ; rue Marie Curie ; rue Louis Pasteur ; rue Paul Emile Victor ; rue des Frères Lumières....). Il est notamment desservi par l'assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir **un programme mixte**.

La partie Est, la plus proche de la RD n°444, est destinée à **permettre l'accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel**. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants eu égard la présence de certaines structures vieillissantes du centre-bourg.

La partie Ouest est quant à elle dédiée à la **production de logements**, en compatibilité avec le projet communal (PADD).

Une densité brute de 50 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **35 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant du petit collectif à la maison groupée.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :

- **30 % maximum de logements individuels purs et/ou groupé ;**
- **70 % de logements intermédiaires et/ou collectifs.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **60 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 21 logements minimum ; et 20% minimum des logements devront permettre de l'accession sociale - soit 7 logements minimum.**

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à moyen terme (entre 2028 et 2030).**

Afin de faciliter la sortie opérationnelle de l'OAP et compte-tenu de la volonté de proposer un programme mixte, les parties Est (équipement) et Ouest (habitat) de la présente OAP pourront s'urbaniser indépendamment l'une de l'autre.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi à l'Est depuis la RD444 (route de Beauvallon) et au Sud depuis les voies du tissu résidentiel des Salières (rue Marie-Curie ; rue Paul Emile Victor et rue des Frères Lumières).

Le futur équipement et les futurs logements seront desservis obligatoirement depuis le Sud de l'opération et les voies existantes débouchant sur le site d'OAP. **Aucune entrée/sortie voitures depuis la route départementale ne sera autorisée.**

Afin de marquer l'entrée de ville mais également afin d'inciter les automobilistes à ralentir, un aménagement de type plateau surélevé ou ralentisseur pourra être aménagé sur la route de Beauvallon.

OAP n°4 : LES SALIERES

De nouvelles voies permettant de desservir les futurs logements et le pôle d'équipements devront être aménagées de sorte à créer un bouclage avec le maillage viaire existant (*se reporter au schéma de principe de l'OAP*).

Au-delà d'une desserte automobiles, l'aménagement du secteur devra permettre de poursuivre le maillage modes doux du secteur des Salières. Des connexions sécurisées devront notamment être prévues en direction du futur secteur d'équipements.

Une connexion modes doux en direction du chemin rural situé au Nord de l'OAP devra également être prévue afin d'assurer un maillage modes doux plus large (*se reporter au schéma de principe de l'OAP*).

La mutualisation des places de stationnement et notamment des places visiteurs sera recherchée, en lien avec les espaces de stationnement dédiés au futur équipement public. Dans tous les cas, un traitement végétalisé des espaces de stationnement ainsi qu'une limitation de l'imperméabilisation des sols seront privilégiés.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site devra proposer une diversité d'offre de logements aux qualités paysagères diversifiées.

L'habitat individuel et groupé devra préférentiellement s'implanter sur la partie Sud-Ouest (*se reporter au schéma de principe de l'OAP*) en continuité du tissu pavillonnaire existant.

Des hauteurs similaires au tissu bâti existant seront proposées soit R+1 maximum. Un épannelage des logements sera possible.

Sur la partie Nord-Ouest de l'opération sera privilégiée l'implantation de petits collectifs de type R+2 maximum.

Le dessin de ces formes bâties devra s'inspirer des motifs architecturaux ou paysagers locaux. Une articulation entre l'architecture intérieure et les qualités paysagères existantes (vue sur les Monts d'Ardèche..) ou créées (cour intérieure végétalisée) devra être recherchée.

Par ailleurs, afin de préserver au maximum les rues des véhicules, l'opération privilégiera un stationnement en rez-de-chaussée des logements ou en souterrain si la nature du sol le permet.

La partie Est du projet devra quant à elle permettre l'accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel. L'implantation et l'architecture de ce dernier devront permettre d'apporter un traitement qualitatif de l'entrée de village. Les façades donnant sur la route de Beauvallon devront être particulièrement soignées ; ces dernières constituant la première image que l'on aura de la commune.

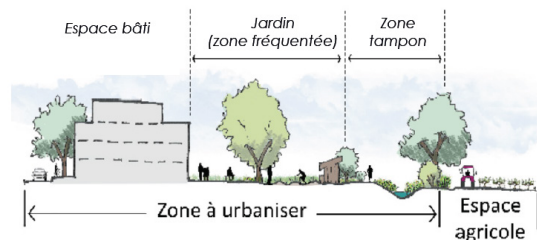
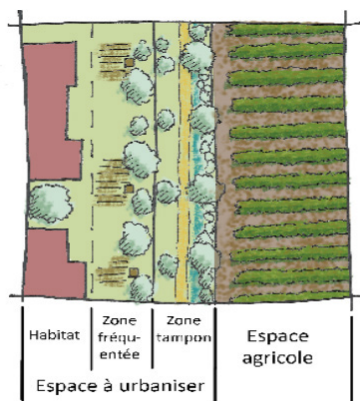
Insertion et aménagements paysagers

Le secteur constitue une limite à l'urbanisation. Il s'agit, en effet, du dernier secteur urbanisable sur ce secteur, un front urbain étant identifié par le SCoT.

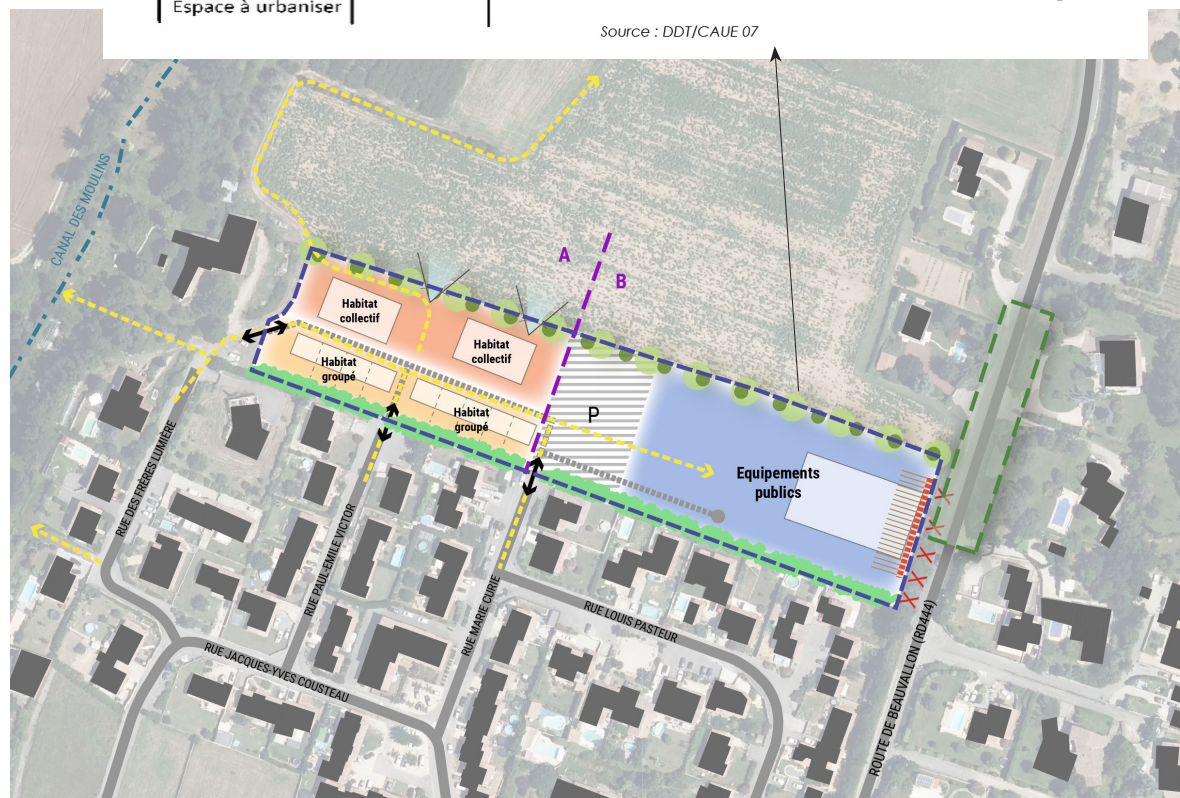
Aussi, un traitement paysager qualitatif devra être réalisé sur la limite Nord afin de matérialiser cette limite à l'urbanisation mais également afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole limitrophe. Pour ce faire, une zone tampon végétalisée d'une emprise de 5 mètres de large minimum devra être aménagée. Cette dernière devra être composée de diverses strates végétales d'essences locales dont des arbres de haute tige.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



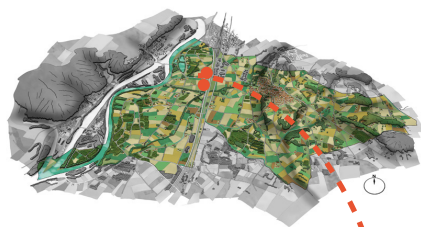
Source : DDT/CAUE 07



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs (R+1+attiques ou R+2)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens (R+1 maximum)
- Zone d'implantation des équipements
- Bâti à planter au plus proche de la rue et à intégrer dans la pente
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Des cônes de vue à préserver
- Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Connexion modes doux à créer
- Voirie de desserte carrossée
- Desserte du site
- Parking mutualisé
- Entrée de ville à sécuriser
- Accès voitures interdits sur la RD (route de Beauvallon)
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation. Le projet peut être réalisé en 2 temps distincts : partie équipements / partie logements ; sans ordre de priorité.

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°5 : LE CHEZ/LA GARE



Superficie : 1 ha

Zonage du PLU :
zone 1AUh



1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Le secteur d'OAP n°5 couvre trois secteurs (A, B et C). Il se situe à l'Ouest de l'autoroute A7, sur le hameau «Le Chez/La Gare».

Le secteur A correspond à une dent creuse de 0,2 ha bordée au Nord et à l'Est par un tissu pavillonnaire et à l'Ouest et au Sud par un talus anti-bruit arrêtant brusquement le paysage de la parcelle.

Le secteur B correspond à un secteur d'extension de 0,2 ha, s'insérant en front d'un bâti résidentiel étendu dans la longueur, dans le sens de la voie et en bordure de champ.

Le secteur C correspond quant à lui à un secteur d'extension de 0,6 ha actuellement à vocation agricole (champ céréalier). Il est entouré de maisons individuelles et est bordé d'un chemin bordé d'une haie.



C- LA GARE SUD

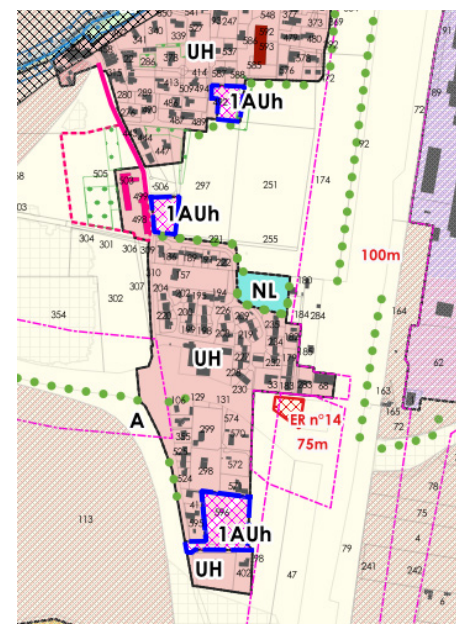
VUES SUR LES SITES



A- LE CHEZ



B- LA GARE NORD



■ Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Situés sur les franges des hameaux du Chez et de la Gare, ces secteurs constituent une limite à l'urbanisation. Leur urbanisation devra permettre de s'insérer dans le tissu existant mais également de marquer, via un traitement paysager notamment, une limite claire à l'urbanisation.

Les sites sont situés à proximité de l'autoroute A7. Si le secteur A bénéficie d'un talus anti-bruit, les deux autres secteurs (B et C) devront par leur conception architecturale et paysagère intégrer une gestion du bruit.

Situés en dehors de l'enveloppe bâtie principale du village, ces sites bénéficient toutefois de la proximité d'une école (école de la Gare). L'urbanisation des secteurs devra proposer des logements (formes bâties mais également statuts) permettant de répondre à la réalisation d'un parcours résidentiel et notamment à l'accueil de jeunes ménages avec enfants afin de consolider les effectifs scolaires.

■ Desserte par les réseaux

Les trois secteurs sont desservis par les réseaux depuis :

- l'impasse des Figuiers (secteur A)
- le chemin du Chez (secteur B)
- le chemin du Vercors (secteur C).

Ils sont notamment desservis en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Ces trois secteurs sont destinés à accueillir des logements en réponse aux objectifs du PADD. Ils doivent permettre d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel et poursuivre les efforts de la commune en matière de mixité sociale.

Pour ce faire, les trois secteurs devront **respecter chacun une densité brute minimale de 32 logements/ha, soit permettre l'accueil de 20 logements minimum**

- secteur A : 6 logements minimum
- secteur B : 6 logements minimum
- secteur C : 8 logements minimum

En terme de formes urbaines, les secteurs A et B seront obligatoirement urbanisés sous forme d'habitat groupé et/ou intermédiaire. Le secteur C pourra quant à lui proposer une diversité de logements allant de l'habitat individuel pur à l'habitat groupé et/ou intermédiaire.

Au-delà d'une diversification des formes bâties, les projets devront obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **70 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 14 logements minimum.**

■ Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à court terme (avant 2027).**

Composé de trois sites distincts, des opérations indépendantes les unes des autres seront réalisées. Ces dernières devront toutefois démontrer le respect des objectifs de mixité sociale.

Desserte et mobilité

Le secteur A sera desservi depuis l'impasse des Figuiers. Afin de préserver l'aménagement de jardins privatifs de qualité, les constructions seront préférentiellement implantées en front bâti de cette voie.

Le secteur B sera desservi depuis le chemin du Chez. A l'instar du secteur A, les constructions seront implantées en front bâti de sorte à préserver des jardins privatifs qualitatifs. Il conviendra toutefois de maintenir au sud du secteur un accès à l'espace agricole situé à l'Est.

Le secteur C sera desservi depuis le chemin du Vercors et l'accès existant à la parcelle. Une aire de retournement devra obligatoirement être aménagée, le site ne permettant pas de créer une continuité viaire avec le tissu alentour.

Les opérations devront intégrées dans leur conception la réalisation de places de stationnement visiteurs (*se reporter au règlement écrit du PLU*).

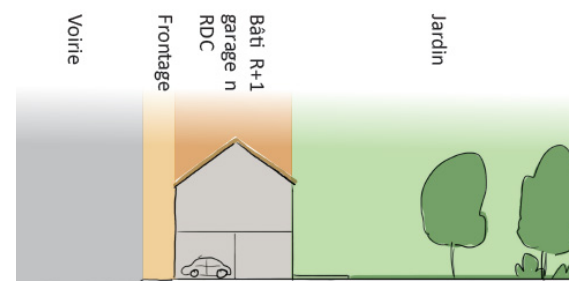
Insertion architecturale et urbaine

Compte-tenu de la configuration des secteurs et des objectifs de densité, l'urbanisation des secteurs privilégiera une offre de logements mitoyens aux architectures simples et de qualité en rupture avec le modèle pavillonnaire alentour.

Les projets respecteront un alignement des façades. Un épannelage des logements sera également envisageable au sein de chaque secteur.

En lien avec le tissu pavillonnaire alentour, les constructions devront être réalisées sous forme d'un R+1 maximum.

Le stationnement des véhicules des particuliers sera préférentiellement réalisé au rez-de-chaussée des logements afin de libérer l'espace public des véhicules et afin d'optimiser les lots privatifs.



COUPE DE PRINCIPE

Une exposition Est/Ouest sera privilégiée avec des jardins à l'Ouest protégeant les logements d'une exposition Sud plus inconfortable au regard du changement climatique.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



EXEMPLES / PHOTOS REFERENCES

Insertion et aménagements paysagers

Si les sites présentent peu de ressources paysagères sur lesquelles appuyer le projet, cela ne dispensera pas la recherche de qualités paysagères des projets futurs. Au contraire, ces projets veilleront à participer à la requalification des paysages immédiats à ces projets.

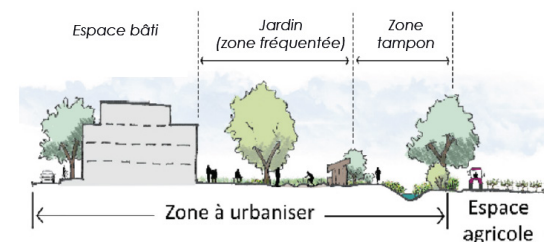
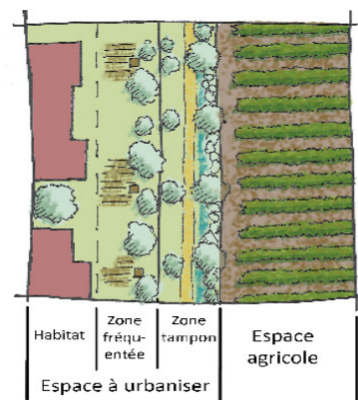
Constituant des limites à l'urbanisation, un traitement végétal devra être apporté aux franges des opérations.

- Une végétalisation du talus du secteur A sera exigée.
- Le secteurs B et C devront obligatoirement proposer un traitement végétal des limites Est. Ces dernières doivent permettre de marquer la fin de l'enveloppe bâtie mais également assurer une transition douce et perméable avec les espaces agricoles. Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisées. En cas de réalisation de clôtures, ces dernières devront être ajourées permettant un effet d'agrandissement du jardin et des vues sur le paysage. Elles devront obligatoirement permettre le passage de la petite faune (*se reporter au règlement écrit du PLU*).

Les opérations devront limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces. Une gestion des eaux pluviales par infiltration au sein des jardins devra être mise en place.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



Source : DDT/CAUE 07

OAP n°5 : LE CHEZ/LA GARE

3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP

Secteur A

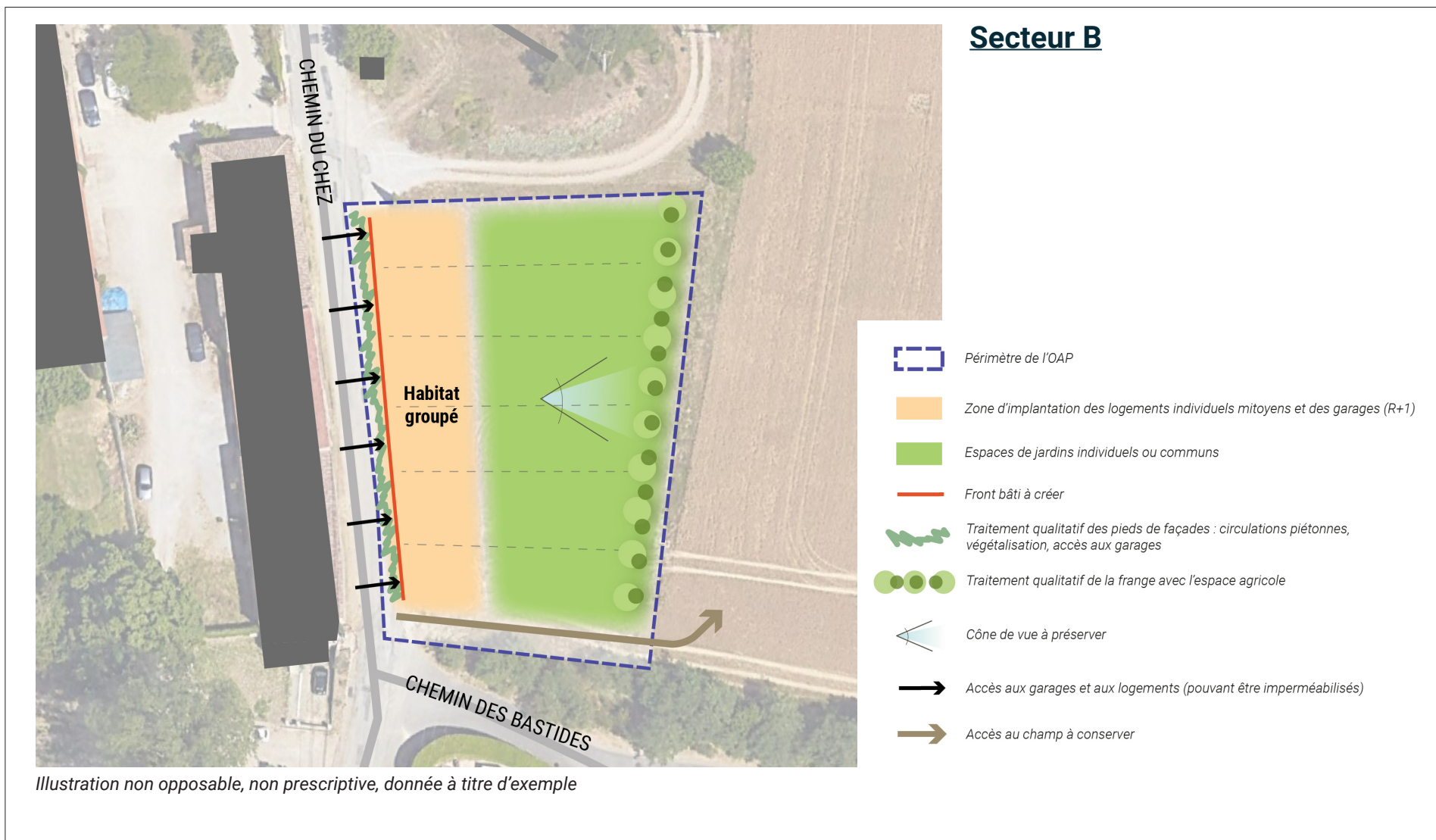


-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des logements individuels mitoyens et des garages (R+1)
-  Espaces de jardins individuels ou communs
-  Front bâti à créer
-  Traitement qualitatif des pieds de façades : circulations piétonnes, végétalisation, accès aux garages
-  Végétalisation du talus à conserver et à amplifier
-  Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

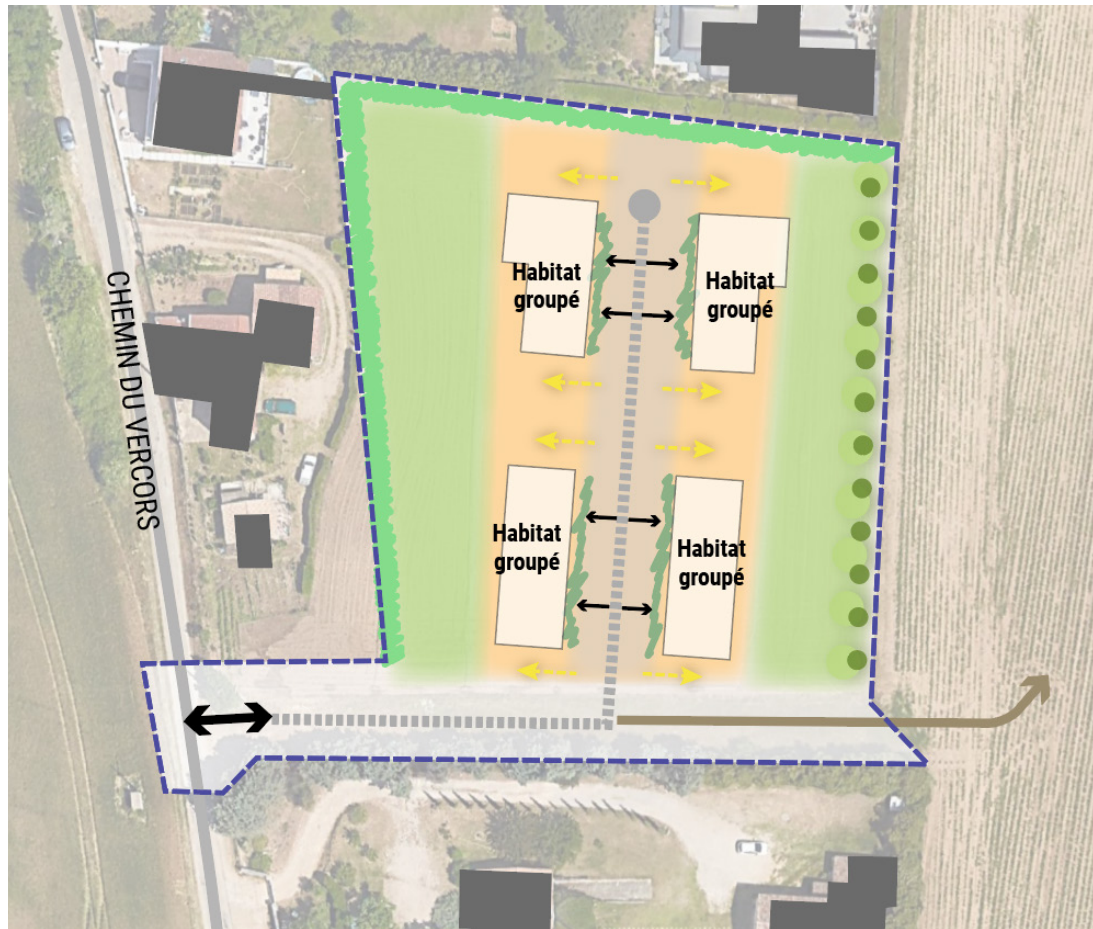
OAP n°5 : LE CHEZ/LA GARE

3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP

Secteur C



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens et des garages (R+1)
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Espaces de jardins individuels ou communs
- Espace commun perméable (terre-pierre) permettant le passage occasionnel de véhicules (accès pompier)
- Traitement qualitatif des pieds de façades : circulations piétonnes, végétalisation, accès aux garages
- Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Voie carrossable se terminant en impasse à créer
- Accès aux jardins facultatifs (pouvant être imperméabilisés)
- Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)

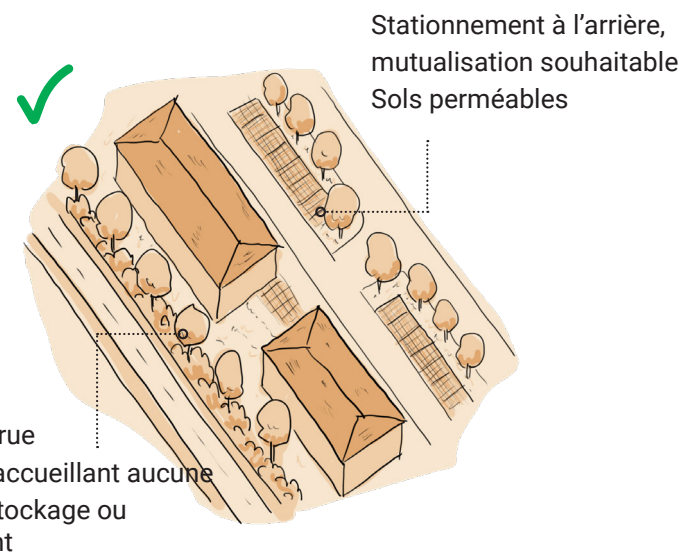
Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

■ ■ OAP thématiques

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

Les zones doivent être pensées comme des composantes du paysage communal par :

- Une implantation respectueuse de la **topographie**, sans engager de travaux lourds de terrassements et de modification du relief ;
- Une implantation prenant en considération les **structures paysagères en place** : structures végétales, présence de l'eau, murs, murets ;
- Un traitement des lisières reprenant le **vocabulaire traditionnel** : murs, murets, lisière végétale, et privilégiant des **modes de clôtures «doux»** (évitant les treillis rigides) ;
- Une **organisation des accès et du stationnement** privilégiant la mutualisation, en insérant le stationnement en cœur de secteur et non en interface direct ;
- Une **volumétrie ne créant pas de signal** ;
- Une **signalétique simple, mutualisée** ;
- L'**enfouissement des réseaux** ;
- Une **gestion sur site de l'eau pluviale**, favorisée par la mise en place de traitement de sols perméables, aussi bien pour les accès que pour les aires de stationnement
- Un traitement adapté des clôtures :
 - Adoucir le traitement des clôtures
 - Utiliser un registre unique de clôture pour harmoniser le paysage de la zone
 - Maintenir une zone enherbée



Les zones d'activités sont souvent implantées sans s'articuler avec le paysage : une volumétrie importante accusée par le manque d'éléments paysagers : végétation, couleurs des bâtiments...



Impact atténué par la mise en place d'une lisière plantée en limite de zone

OAP thématique n°1: Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

■ Architecture

- Utiliser un registre simple, dans des coloris permettant une juste intégration dans le paysage (*cf règles générales d'intégration du bâti d'activités*) ;

- Utiliser une architecture sobre, frugale, et productrice : isolation des bâtiments, mise en place de capteurs solaires.

- Une architecture contextualisée, favorisant l'intégration des nouveaux volumes bâtis :

- Par leur forme, leurs couleurs, le traitement des toitures dans le prolongement des types construits ;
- Par une volumétrie modulée :

- Une réflexion sur la volumétrie, en lien avec le programme, pouvant s'appuyer sur les principes de modules complémentaires de l'architecture agricole traditionnelle. Le volume nouveau ne doit pas créer de signal, point d'accroche dans le paysage.

- Une architecture sobre, favorisant l'intégration des bâtiments :

- Préférer des couleurs sourdes dans les tons de gris, bruns, rouges ou verts foncés, s'intégrant chromatiquement au paysage.
- Favoriser l'utilisation de matériaux sobres et limités en nombre ;
- Privilégier les matériaux durables (bois brut non peint, terre cuite) ;
- Éviter les matériaux brillants et/ou réfléchissants ;
- Éviter l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture, en particulier pour le traitement des angles, des rives et des toitures ;

- Privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble ;
- Une attention au traitement de la toiture (volumétrie, matériau, couleurs). Les toitures à pentes sont à privilégier. Les pentes sont à moduler en fonction de l'emprise au sol du bâtiment afin de ne pas créer de toitures trop volumineuses. Les matériaux de toiture doivent s'inscrire dans le registre des couleurs des toitures traditionnelles, dans une gamme de rouges foncés, bruns, gris foncé.

Palette chromatique à privilégier :

RAL 7000 Gris petit-gris (Squirrel grey)	RAL 7040 Gris fenêtre (Window grey)	RAL 6013 Vert jonc (Reed green)	RAL 3009 Rouge oxyde (Oxide red)
RAL 1013 Blanc perlé (Oyster white)	RAL 7032 Gris silex (Pebble grey)	RAL 6003 Vert olive (Olive green)	RAL 3011 Rouge brun (Brown red)
RAL 1001	RAL 7003 Gris mousse (Moss grey)	RAL 6011 Vert réséda (Reseda green)	RAL 8004 Brun cuivré (Copper brown)
RAL 1019	RAL 7002 Gris olive (Olive grey)	RAL 6021 Vert pâle (Pale green)	RAL 8007 Brun fauve (Fawn brown)

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

L'architecture des bâtiments pourra puiser dans le registre des bâtiments agricoles afin d'atténuer leur impact visuel et paysager.



■ **Sobriété**

Les nouveaux aménagements et constructions ainsi que les ensembles existants veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau et à la gestion du ruissellement, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Ils intègrent également la prise en compte de la problématique énergétique. Les dossiers de demande d'autorisation seront analysés

au regard : de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...), des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement, du système de vitrage, de la présence éventuelle de « puits » de lumière, des équipements d'éclairage, de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, géothermie...).

Les nouveaux aménagements et constructions ainsi que les ensembles existants veillent à favoriser la valorisation des déchets :

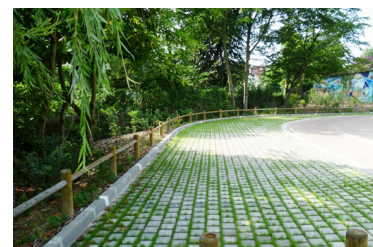
- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source,
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment d'activités).

Pour les bâtiments commerciaux :

- en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement),
- en intégrant, conformément à l'article L.541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des biodéchets.

■ **Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules particuliers seront conçues pour être perméables et végétalisées.



OAP thématique n°3 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

■ Clôtures

- Les franges des zones d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales et indigènes : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

- La clôture de la zone n'est pas obligatoire. En périphérie de parcelle, la clôture de la zone d'activité pourra être assurée par des dispositifs simples, des murs en pierre reprenant la typologie locale.

- Elle pourra être assurée par des treillages soudés bruns ou verts foncés, afin de limiter leur impact visuel sur le paysage. La simplicité doit être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé uniquement et à l'exclusion de tout autre dispositif.

- Les grillages à mailles larges sont à privilégier. Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire.

- Dans le cas de clôtures en grillage donnant sur l'espace public ou les limites extérieures de la zone, une implantation en retrait de 1,20 m au minimum de la limite parcellaire permettra de planter au devant.

- Le muret de soubassement sera enduit dans un ton brun clair, afin de limiter son impact visuel.

- Les clôtures seront accompagnées d'une large végétalisation, choisie dans une palette végétale locale.



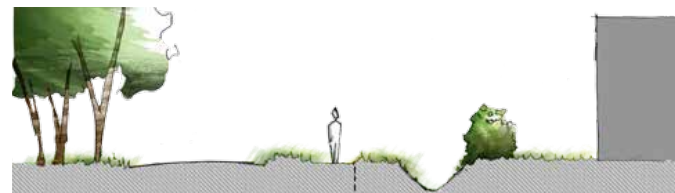
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue.

Talus, fossés et noues devront être végétalisés.



Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

Les portails

- L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres.

- Lorsque les clôtures intègrent des palissades bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires.

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

- La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures.
- Les portails coulissant sur rails sont à privilégier, l'absence de débâtement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

■ Végétalisation et production d'énergies renouvelables

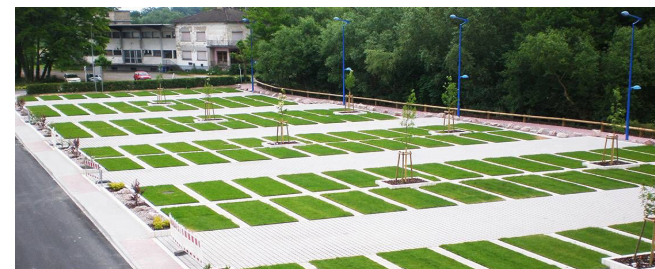
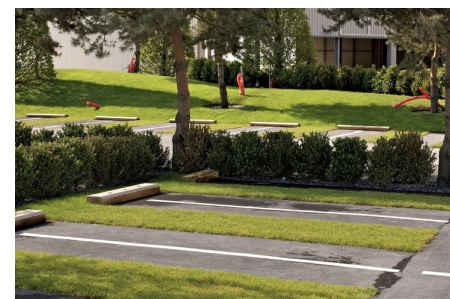
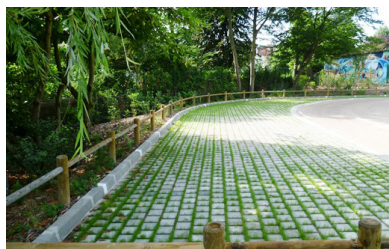
- Le sol des places de stationnement devra être perméable, pouvant être végétalisé ou non ;
- Le parc sera largement végétalisé, utilisant une palette végétale locale et peu consommatrice en eau ;



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

- Le parc pourra être couvert par une structure accueillant des panneaux de production d'énergie solaire ;
- En cas d'implantation d'une structure solaire, la périphérie du parc sera végétalisée en pleine terre.

Exemples de parkings végétalisés



OAP n°6 : ZAE BLACHERONDE



Superficie : 16 ha

Zonage du PLU :
zones Ui, Uip et 1AUi

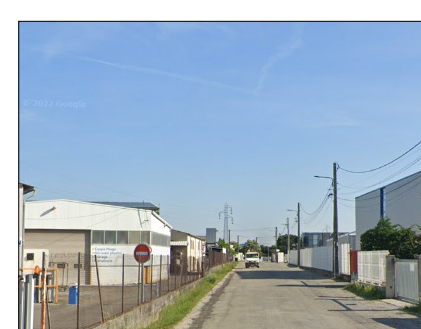


1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

La zone d'activités de Blacheronde se situe sur la moyenne terrasse alluviale d'Etoile-sur-Rhône, territoire à l'origine essentiellement agricole. Sa proximité des infrastructures de transport et une topographie simple ont conduit à l'accueil de zones d'activités commerciales et industrielles.

Aménagée dans le cadre d'un lotissement communal il y a plusieurs années, la zone d'activités de Blacheronde est aujourd'hui de compétence communautaire. Couvrant 14 ha, elle accueille une vingtaine d'entreprises dans les domaines industrielles et artisanales ainsi que les ateliers municipaux.



VUES SUR LE SITE

OAP n°6 : ZAE BLACHERONDE

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

La zone d'activités de Blacheronde est marquée par plusieurs enjeux :

> Des enjeux paysagers

La zone est située dans la plaine agricole et comporte très peu de végétaux permettant son insertion dans le paysage. Elle est particulièrement visible lorsqu'on arrive sur le village d'Etoile depuis la RD111A mais également depuis le chemin de Blacheronde (cf. photographies ci-dessous).

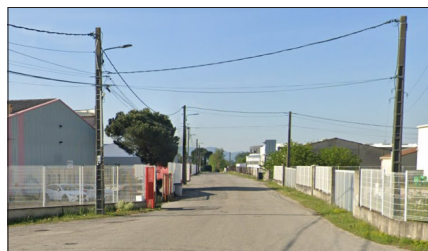
Vue depuis la RD111A



Vue depuis le chemin de Blacheronde



Elle présente actuellement un caractère très minéral et « routier ». Elle n'a pas fait l'objet d'aménagements spécifiques pour les piétons (absence de trottoirs) ou pour gérer le fonctionnement des déplacements (absence d'espaces de stationnement au sein de la zone).



Caractère très minéral et routier de la zone d'activités

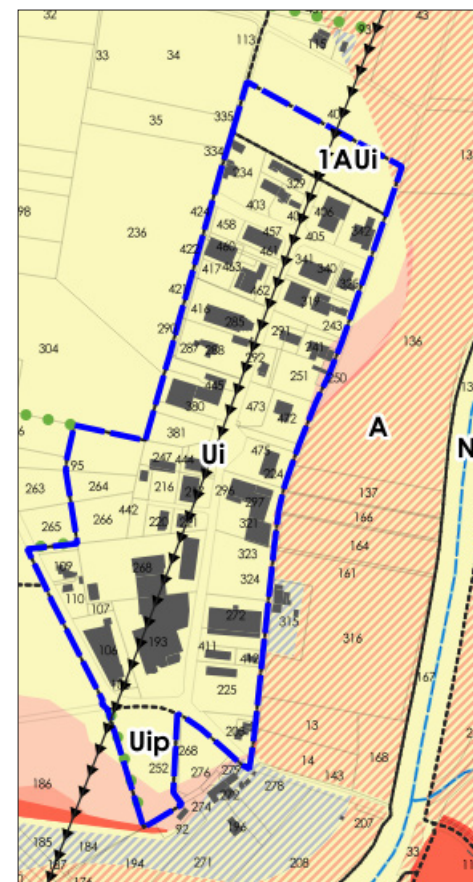
PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

> Des enjeux environnementaux / des contraintes

La zone de Blacheronde est également marquée par des contraintes environnementales ou techniques :

- Présence d'une ligne Haute-Tension 63Kv traversant la zone du Nord au Sud ;
- Présence d'un risque inondation : la zone sur la partie Sud (parking salarié de l'entreprise Vincent notamment) et sur la frange Est par un aléa inondation.

Elle est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.



Risques et nuisances

- Périmètre de l'OAP
— Ligne Haute-Tension
■ Aléa faible retrait-gonflement des argiles

PPRI : B3 R1

Aléa inondations : R1 R2 R3

> Des enjeux de développement urbain et économique

> Des enjeux urbains/fonctionnels

La zone est également concernée par :

- une mixité des fonctions à stopper

La zone comporte plusieurs habitations ; logements souvent réalisés en accompagnement d'une activité initiale avant de devenir uniquement une résidence principale.

La présence d'habitation engendre des conflits d'usages. Le règlement du futur PLU doit alors permettre de stopper ce phénomène en encadrant strictement les logements de gardiennage (se reporter au règlement de la zone Ui)

- un enjeu de sécurisation des déplacements

L'entrée de la zone d'activités présente des problématiques de sécurité : elle est située après un léger virage et nécessite un tourne à gauche depuis la RD111A. Au-delà des accès véhicules/poids-lourds, la zone est également concernée par un enjeu de sécurisation des déplacements piétons.

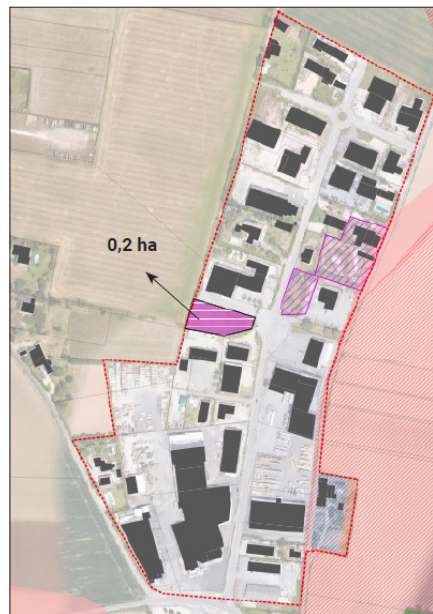
Une des entreprises phares de la commune et de la zone d'activités de Blacheronde : la carrosserie Vincent, dispose d'un parking salarié de l'autre côté de la zone d'activités et de la RD111A impliquant de traverser cet axe accidentogène.



Vues sur l'entrée principale de la zone d'activités



Entièrement aménagée, cette zone d'activités offre très peu de potentiels de densification (cf. extrait de l'étude d'optimisation des zones d'activités).



■ Dents creuses économiques
■ Divisions parcellaires potentielles économiques

Les aplats de couleur rouge et bleu correspondent aux secteurs concernés par le risque inondation (risque fort et/ou faible)

Or cette dernière est notamment marquée par la présence d'une entreprise phare du territoire communal : la carrosserie Vincent. Cette dernière représente environ 200 emplois sur le territoire étoilien.

Depuis plusieurs années, la société a procédé à plusieurs acquisitions foncières et à plusieurs aménagements destinés à améliorer le fonctionnement de l'entreprise. Toutefois, afin de permettre l'évolution de l'entreprise et la création de nouveaux emplois, la révision du PLU a conduit à permettre une légère extension de la zone d'activités sur la frange Ouest.

La présente OAP intègre ce projet d'extension.

Par ailleurs, dans le cadre de la phase diagnostic du PLU, un temps d'échanges spécifique a été organisé avec les représentants du monde économique. Un questionnaire a été adressé aux acteurs du territoire et une réunion d'échanges a été organisée en novembre 2022. Ce temps d'échanges a permis de mettre en avant l'absence de petits locaux répondant aux besoins des artisans-acteurs économiques du territoire. Aussi, afin de répondre aux besoins des administrés et afin de maintenir des emplois locaux, le projet communal vise à « permettre l'accueil de nouvelles entreprises » (cf. PADD) et notamment à permettre une extension sur la partie Nord de la zone d'activités afin de permettre l'accueil d'un village d'artisans.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines / Phasage

A vocation économique, la présente OAP vise à :

- **Accompagner le développement de l'entreprise VINCENT tout en veillant à la cohérence d'ensemble de la zone**
- **Permettre une extension au Nord de la zone et ainsi accueillir un village d'artisans**
- **Sécuriser les accès de la zone**
- **Assurer un traitement des lisières de la zone d'activités**

Classée en zones Ui, Uip et 1AUi, la zone d'activités de Blacheronde est **directement constructible** sous réserve de la compatibilité avec la présente OAP.

■ Desserte et mobilité

La zone d'activités est actuellement desservie en 2 points :

- au Sud : depuis la RD111A
- à l'Est : depuis le chemin de Blacheronde

Les constructions envisagées (développement de la carrosserie Vincent et accueil d'un village d'artisans au Nord) seront obligatoirement desservies depuis ces accès. Aucun nouvel accès ne sera créé depuis le chemin de Blacheronde.

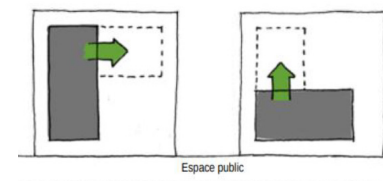
Afin de sécuriser les déplacements piétons et notamment les déplacements salariés de la carrosserie Vincent, une sécurisation de la traversée de la RD111A devra être réalisée. Cette sécurisation pourra être travaillée en lien avec le Département qui projette l'aménagement d'un aménagement cyclable (cf. Emplacement Réservé n°8).

L'extension Nord de la zone d'activités sera desservie depuis la voie centrale existante. Un espace commun central sera à créer permettant d'assurer une mixité des fonctions (parkings mutualisés et végétalisés ; espace vert et lieu de repos pour les salariés et usagers de la zone...).

Concernant le stationnement : le parking salarié de la carrosserie Vincent fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU : zone Uip. Cette zone interdit toute nouvelle construction. Seule la vocation de stationnement est autorisée. Cet espace devra notamment faire l'objet d'un traitement paysager et d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

■ Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des futures activités sera réalisée dans une optique d'optimisation du foncier et d'anticipation des besoins futurs d'extension.



Une attention particulière devra être portée à la volumétrie des bâtiments. La simplicité des volumes et des formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

La partie Nord de la zone d'activités devra être aménagée de manière « à terminer » la zone d'activités en laissant un regard ouvert sur les parcelles cultivées et le grand paysage.

L'implantation des bâtiments devra être pensée autour d'un vaste espace libre mutualisé : stationnement et aire de repos :

- une partie devra être laissée en espace vert, parc, jardin ...
- une partie devra être aménagée en stationnement paysager, perméable et /ou recouvert de panneaux solaires.

Une implantation des constructions sur mitoyenneté permettra de libérer de l'espace libre utile et conserver des possibilités d'extension pour l'avenir.

Lors des différents projets envisagés au sein de la zone, une amélioration globale de la qualité architecturale des constructions devra être recherchée :

- pour les constructions existantes : en cas de travaux, amélioration des façades et de leur impact paysager (matériaux et couleurs)
- pour les constructions nouvelles, attention à porter à la qualité architecturale et environnementale.

Insertion paysagère

Un traitement des lisières devra être réalisé tant sur la partie Nord (village d'artisans) que sur la partie Ouest (développement de la carrosserie Vincent) via l'aménagement de noues de récupération des eaux pluviales et de plantations.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ainsi qu'à l'OAP thématique n°1

Une amélioration globale des clôtures devra être recherchée :

- Sur la voie centrale, le système de clôture actuel sera maintenu et restauré : les clôtures seront constituées d'un muret bahut surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

En cas de nécessité d'assurer la sécurisation des parcelles, la serrurerie pourra être remplacée par un treillage soudé de couleur blanche, afin de maintenir une homogénéité sur l'ensemble de la zone d'activité.

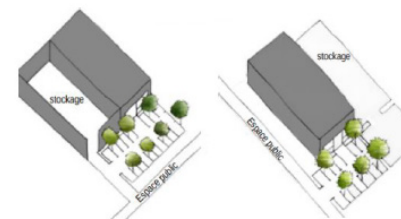
- En périphérie de parcelle, la clôture de la zone d'activité sera assurée par des treillages soudés bruns ou verts foncés, afin de limiter leur impact visuel sur le paysage.

Le muret de soubassement sera enduit dans un ton brun clair, afin de limiter son impact visuel.



Réseaux et équipements nécessaires

Les espaces de stockage/espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.



Source : CAUE46

L'éclairage de la zone d'activités devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

L'éclairage devra participer à l'ambiance et à la perception de la zone d'activités.



Périmètre de l'OAP



Confortement des activités économiques

A Montage et aménagement véhicules

B Atelier de kits carrosserie

C Développement de l'activité «Vincent Environnement»

D Extension du siège social



Extension Nord de la zone d'activités (accueil d'un village d'artisans)



Espace commun à créer (parkings mutualisés et végétalisés, espace commun, aire de repos...)



Exemple d'implantation des bâtiments



Traitement qualitatif des franges / transition à assurer avec l'espace agricole



Stationnement végétalisé et perméable



Sécurisation de l'accès de la zone d'activités et de la traversée de la RD111A ; aménagement d'une piste cyclable



Ligne HT à prendre en compte dans l'aménagement de la zone



Projet aménagement cyclable le long de la RD111A (ER n°8)

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°7 : PRIOURAT



Superficie : 1,2 ha

Zonage du PLU :
zone 1AUⁱ*



VUES SUR LE SITE



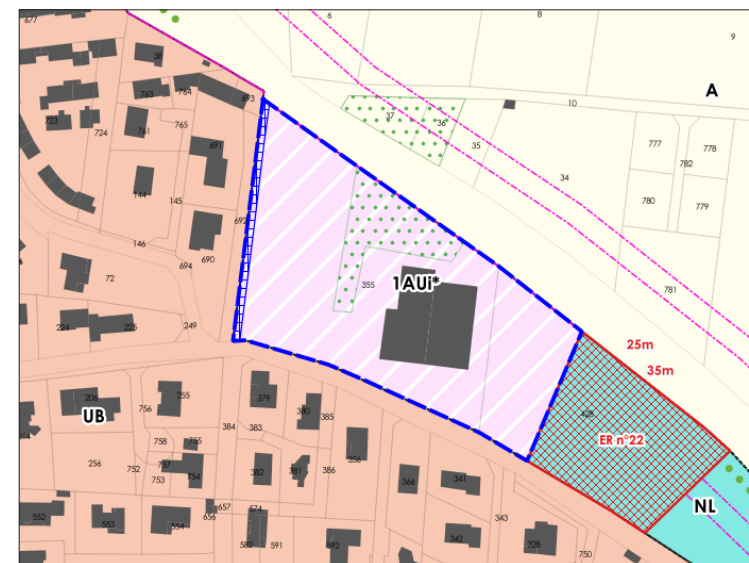
1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Le secteur « Priourat » se situe sur le plateau surplombant le village ancien, en position d'entrée de ville, le long de la RD111 (route de Die).

D'une emprise de 1,2 ha, le site d'OAP est actuellement occupé par un ancien garage ainsi que par une partie non urbanisée (en culture).

Situé à proximité immédiate du tissu bâti résidentiel et en entrée de village, ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique.



EXTRAIT DU ZONAGE

OAP n°7 : PRIOURAT

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Situé au sein de l'enveloppe bâtie et à proximité immédiate du tissu résidentiel, le devenir de ce secteur à vocation économique nécessite d'être vigilant sur les éventuels conflits d'usage que de nouvelles activités pourraient générer.

La mise en place d'une OAP vise alors à accompagner le renouvellement et le développement de secteur.

Au-delà des risques de nuisances/conflits potentiels, il s'agit également de veiller à l'insertion architecturale et paysagère de nouvelles activités à proximité immédiate du tissu bâti.

Le site présente d'une part un potentiellement de renouvellement urbain du fait de la présence d'un bâtiment existant ainsi que d'un entrepôt/hangar mais également d'un potentiel de densification via une parcelle d'environ 4000 m² non urbanisée.

L'activité existante est aujourd'hui masquée visuellement depuis la RD111 par une masse boisée (cf. photographies ci-dessous)



2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines / Phasage

A vocation économique, la présente OAP vise à :

- Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec le tissu résidentiel sur la partie Ouest
- Accompagner une éventuelle reconversion du bâtiment existant en améliorant sa qualité architecturale

Classé en zone 1AUⁱ*, le secteur Priourat est **directement constructible** sous réserve de la compatibilité avec la présente OAP.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi par le chemin du Péroux au Sud ; une voie en impasse à l'Ouest et la RD111 (route de Die) au Nord.

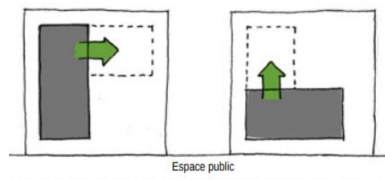
Les futures constructions seront obligatoirement desservies depuis l'accès existant de la carrosserie située chemin du Péroux. Aucun accès sur la RD111 ne sera autorisé.

Un accès secondaire pourra être envisagé sur la voie en impasse. Ce dernier devra toutefois être utilisé ponctuellement, la voie n'étant pas adaptée à recevoir un trafic important. Il s'agit également de limiter les nuisances vis à vis des habitations existantes.

Des espaces de stationnement répondant aux besoins des salariés et visiteurs devront être aménagés. Ces derniers seront dans la mesure du possible mutualisés afin de permettre une optimisation du foncier et seront préférentiellement aménagés en entrée de zones via un traitement paysager qualitatif (première image de la zone).

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des futures activités sera réalisée dans une optique d'optimisation du foncier et d'anticipation des besoins futurs d'extension.



Une attention particulière devra être portée à la volumétrie des bâtiments. La simplicité des volumes et des formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Concernant les bâtiments existants : ces derniers pourront être réhabilités dans le volume existant (il n'est pas permis une surélévation du bâti) ou démolis en vue de l'accueil de nouvelles constructions.

Concernant les futures constructions : l'architecture s'adaptera aux usages de l'activité. Ainsi, pour les entreprises accueillant des activités complémentaires n'entraînant pas un besoin identique en termes d'espace, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents est à privilégier. Les façades devront être soignées et sobres.



*Se reporter au règlement de la zone 1AUj**

Un « effet vitrine » sera recherché pour les façades situées le long de la RD111 (route de Die).

Insertion paysagère

Un traitement végétal des espaces non urbanisés ou non utilisés pour les besoins des activités sera privilégié permettant de raccorder la zone, visuelle ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour.

Les arbres existants situés le long de la RD111 devront être maintenus, ces derniers permettant de masquer les vues directes sur le bâti existant.

Afin d'atténuer la perception des futurs bâtiments d'activités depuis les habitations situées à l'Ouest une zone tampon végétale devra être aménagée. Cette dernière devra être composée de plusieurs essences végétales.

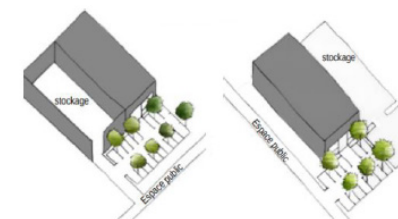


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ainsi qu'à l'OAP thématique n°1

Réseaux et équipements nécessaires

Les espaces de stockage/espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.

L'éclairage de la zone d'activités devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes.

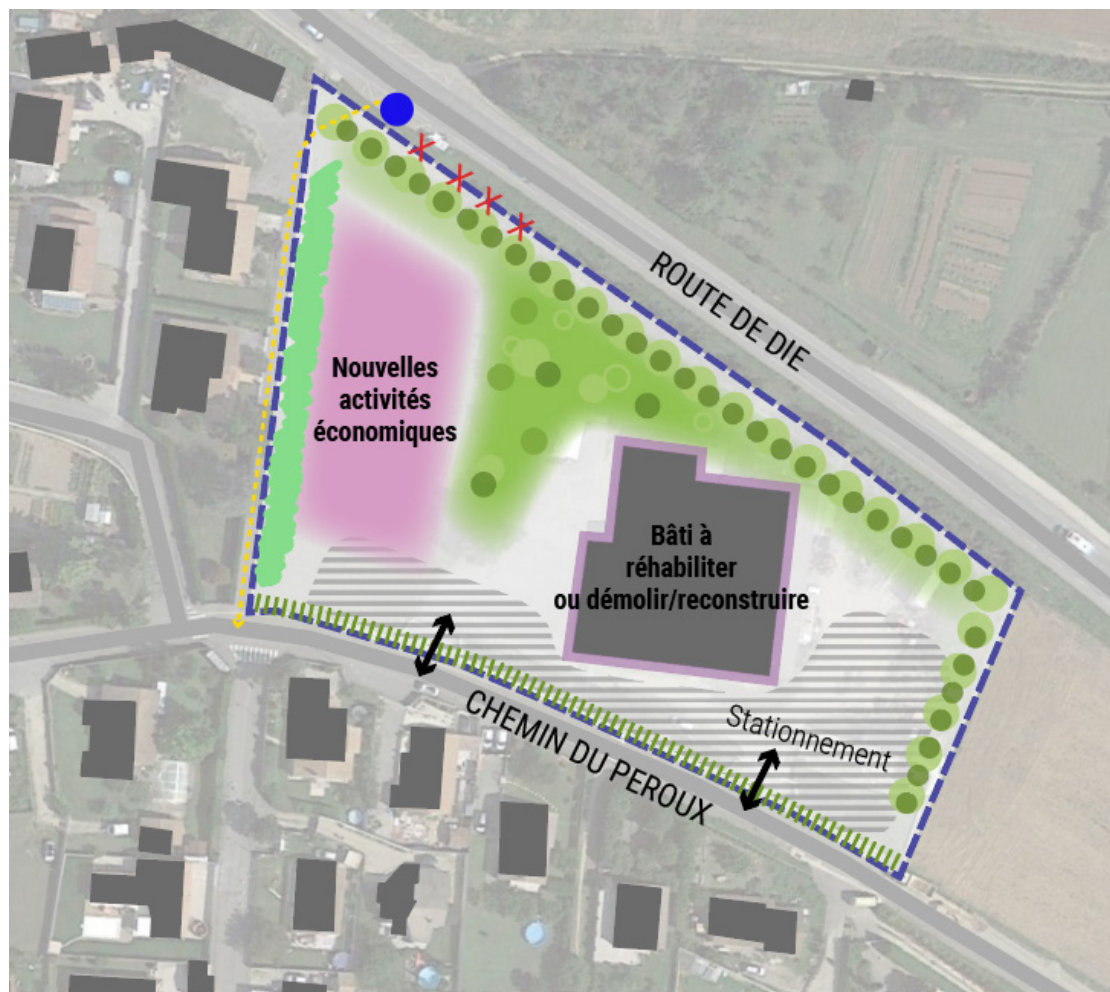


Source : CAUE46

Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage. L'éclairage devra participer à l'ambiance et à la perception de la zone d'activités.

OAP n°7 : PRIOURAT

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

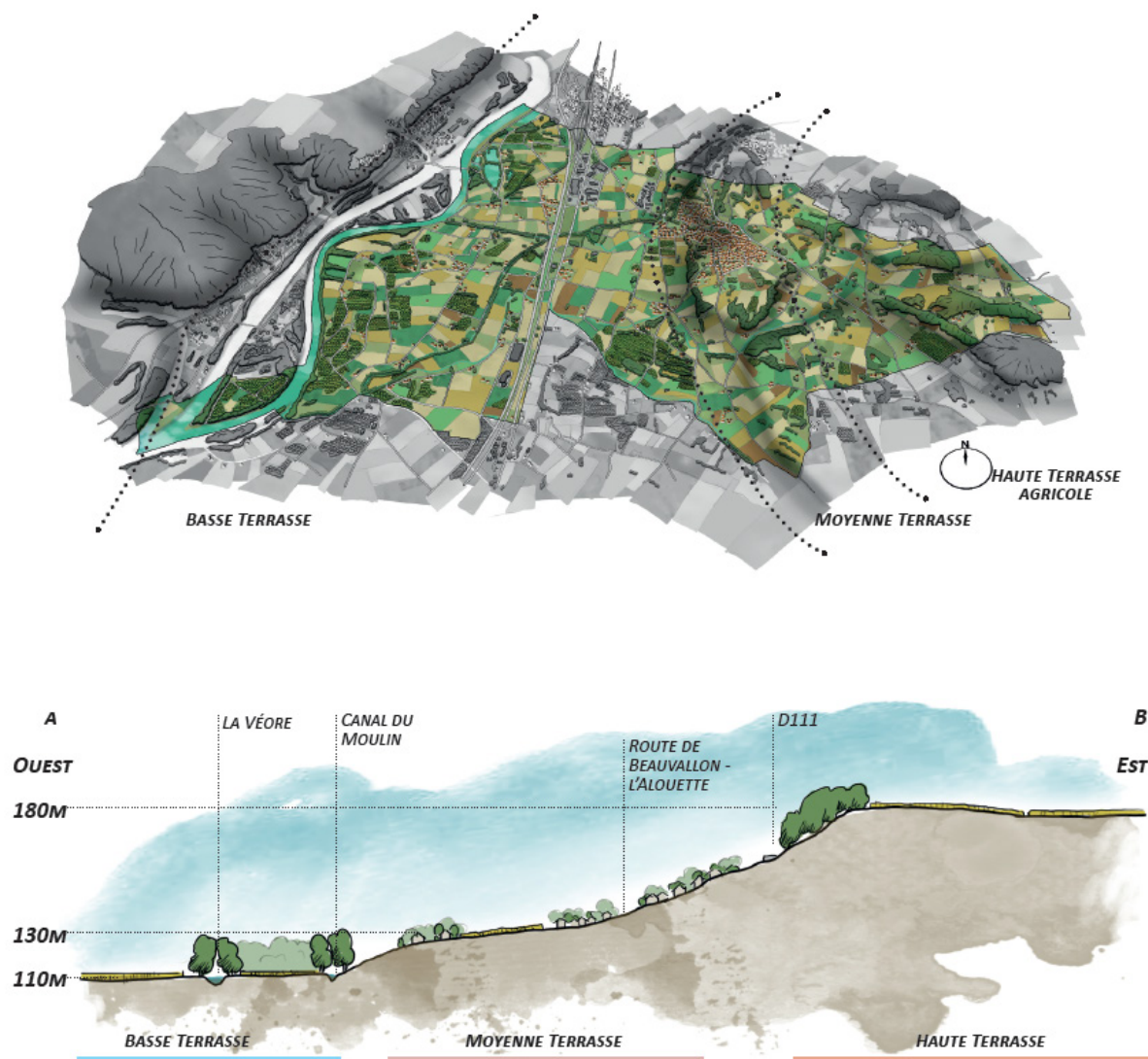


-  Périmètre de l'OAP
-  Accueillir de nouveaux bâtiments d'activités compatibles avec le tissu résidentiel
-  Reconvertir le bâtiment existant en améliorant sa qualité architecturale et/ou permettre une démolition/reconstruction
-  Traiter de manière qualitative la clôture sur rue : mise en place d'un frontage végétalisé
-  Soigner la lisière par un traitement végétalisé et la mise en place d'une clôture de qualité
-  Maintenir la végétation existante
-  Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
-  Accès existants depuis le chemin du Péroux
-  Accès voitures interdits sur la RD (route de Die)
-  Connexion piétonne à valoriser entre l'arrêt de bus et le tissu résidentiel
-  Créer du stationnement en assurant son intégration paysagère : sols perméables, plantations

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Un territoire composé de 3 unités paysagères



Les unités paysagères de la commune d'Etoile-sur-Rhône peuvent se compter au nombre de 3 bien que chacune d'entre elles témoigne d'ambiances diversifiées parfois de qualité parfois plus dégradées :

- **La basse terrasse agricole et industrielle**

qui permet l'interface avec le Rhône et qui supporte les grands axes de communication et les activités industrielles et artisanales de la commune. Elle est aussi habitée par un habitat isolé.

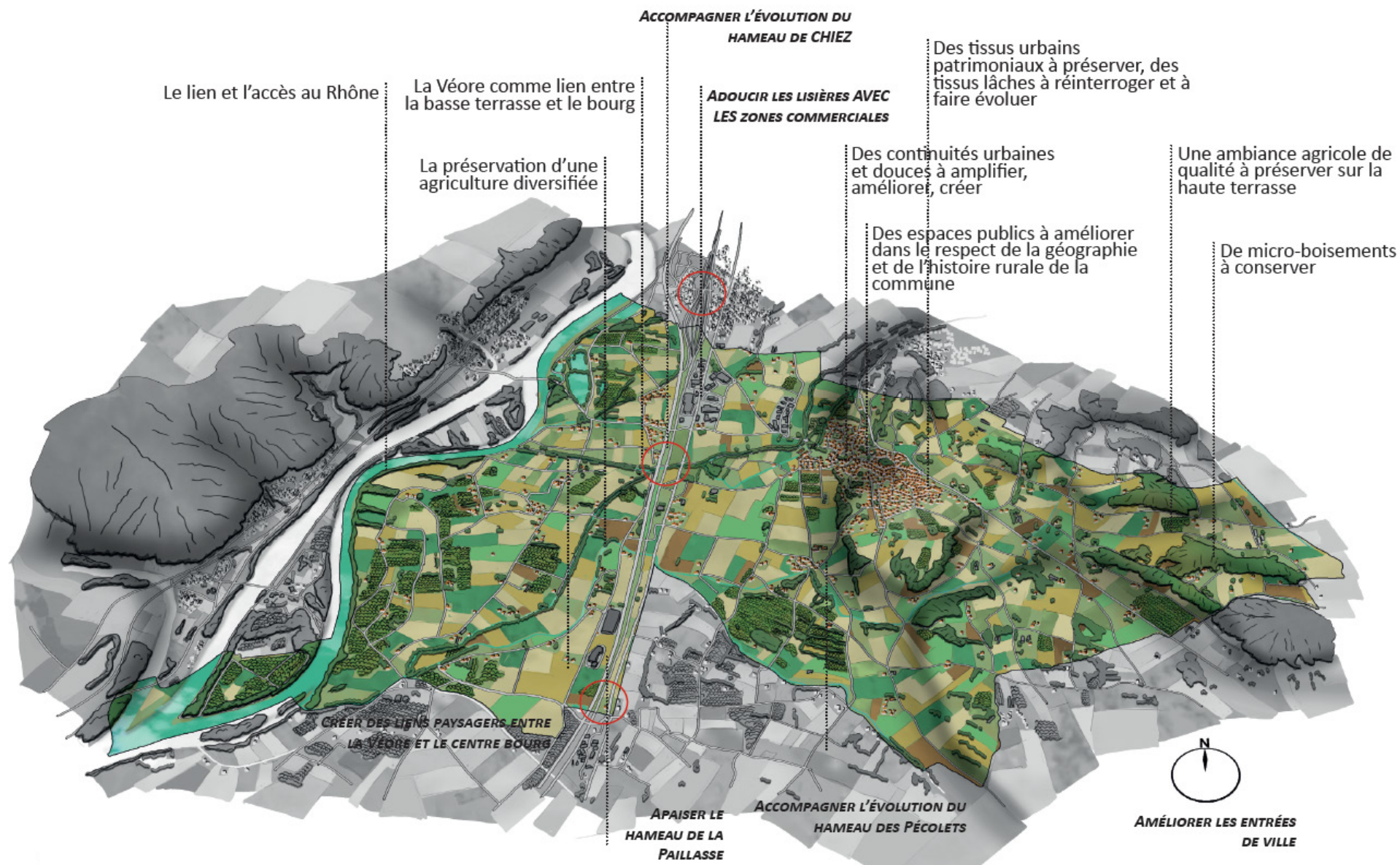
- **La moyenne terrasse habitée et agricole**

qui est le lieu historique de l'implantation en bourg de la commune, moins large que ses deux voisines elle est l'unité paysagère garante de l'intégrité territoriale d'Etoile-sur-Rhône en tant que centralité paysagère mais aussi en tant qu'espace de lien et de transition entre les deux terrasses cultivées, entre la vallée du Rhône, invitation vers la méditerranée et les montagnes du Vercors, prémices des Alpes.

- **La haute terrasse agricole**

est quant à elle l'arrière plan de la commune, dédiée à l'agriculture mais aussi habitée par de multiples habitations éparpillées

Les enjeux paysagers d'Etoile-sur-Rhône



OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Rappel des orientations et actions définies dans le projet communal

Le projet communal vise à « **préserver la qualité du cadre de vie** » et notamment à :

- valoriser le patrimoine et le paysage communal
- préserver et valoriser la biodiversité du territoire
- promouvoir un développement respectueux des structures paysagères
- retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux

Rappel réglementaire

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques du PLU.

Il s'agit de :

- murs ou murets ;
- petit patrimoine bâti (lavoirs, puits, croix...) ;
- bâtiments d'intérêt historique ou architectural ;
- ensembles ruraux témoins de l'activité agricole et rurale.

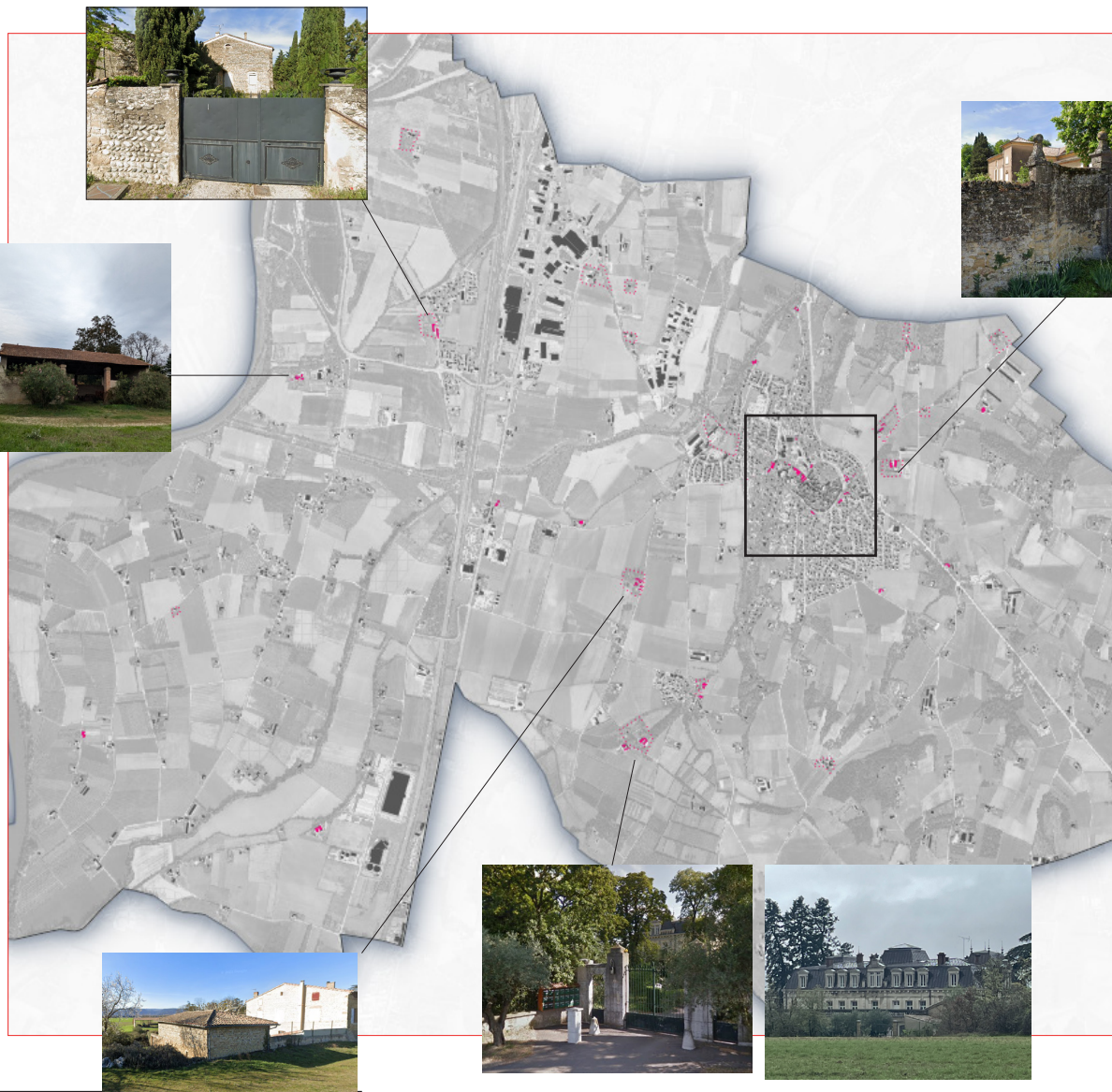
L'identification de ces éléments bâtis sur les documents graphiques du PLU entraîne une interdiction de les démolir et une obligation, pour tous travaux ayant pour effet de les modifier, de procéder à une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du code de l'urbanisme).

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP _____

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

1- Les bâtiments d'intérêt historique ou architectural

Le territoire est marqué par la présence d'éléments remarquables, emblématiques, qui peuvent toutefois répondre à des programmes modestes, témoins de l'architecture vernaculaire et de savoir-faire traditionnels mais aussi à des programmes plus ambitieux, parfois assez élaborés pouvant s'affranchir du vocabulaire vernaculaire. Ces ensembles répondent à des programmes allant du domaine au château. Ils sont généralement entourés d'un parc, souligné par une allée plantée. Leur entrée peut être marquée par un portail monumental.



PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

■ Prescriptions relatives aux bâtiments d'intérêt historique ou architectural

Les constructions et éléments repérés sur le plan au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux règles de protection, rénovation et de mise en valeur spécifiques, en prenant en compte toutefois des possibilités d'adaptation aux usages contemporains. Ils doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- La démolition totale est interdite ;

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

- Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié par des proportions, un traitement et une implantation adaptés. Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;

- Les travaux réalisés sur un bâtiment existant devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures notamment) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère ;

Il s'agira notamment de :

- Préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble ;

- Conserver les décors en façade ainsi que les lucarnes existantes le cas échéant ;

- Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;

- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui pourrait être incompatible avec son caractère patrimonial ;

- Préserver la composition paysagère du site : parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, allées, bosquets, traitement de cheminements... qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ;

- Préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis protégés constituent un ensemble patrimonial indissociable ;

- Préserver, restituer et valoriser les abords proches et immédiats des bâtiments et éléments, en respectant un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles ;

- Conserver en lieu et place les éléments architecturaux ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble : clôtures, portails, bassons, restanques, pergolas,

- Prévoir un traitement des accès cohérent avec le bâti.

2- Les ensembles ruraux témoins de l'activité agricole et rurale

Le territoire est marqué par la présence d'ensembles bâtis témoignant de l'activité rurale historique qui a construit le territoire. Ces éléments ne sont pas tous d'une architecture exceptionnelle, mais leur respect et leur conservation d'ensemble représente un enjeu patrimonial important dans la compréhension du territoire d'Étoile et le maintien de son identité.

Ces éléments peuvent être accompagnés d'éléments paysagers ou bâtis qui renforcent leur lecture : murs, murets, portails, arbres en alignement ou bosquets ponctuels.



OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

■ Caractéristiques fondamentales à respecter en cas de travaux/projets au sein d'ensembles ruraux

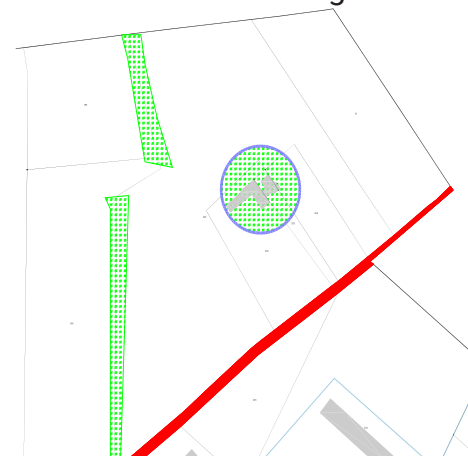
En cas de travaux ou de projets au sein d'un ensemble rural identifié, les conditions suivantes devront être respectées :

- Une volumétrie simple, une forme rectangulaire. L'assemblage de plusieurs bâtiments se fait géométriquement. Les fermes les plus développées présentent des bâtiments aux usages complémentaires, parfois organisés autour d'une cour ;
- Une implantation en lien avec le site : exposition, topographie (respect du relief : implantation à rupture de pente), protection au vent...
- L'accès peut être marqué par un portail, parfois assez élaboré ;
- Un accompagnement végétal offrant fraîcheur, mais aussi utilité (tilleuls) et mettant en scène le bâti. Dans le cas d'ensembles importants, mises en scène par des alignements d'arbres : tilleuls, platanes, cèdres.

Des assemblages simples et géométriques :



Des ensembles généralement entourés d'un écran végétal :



3- Le petit patrimoine bâti

Le territoire est marqué par la présence de nombreux éléments de petit patrimoine bâti. Ces éléments se retrouvent tout autant dans les espaces urbains que dans les espaces plus ruraux. Il s'agit notamment de lavoirs, fontaines, maisons, etc.

Patrimoine urbain de l'eau



Patrimoine rural de l'eau



Maisons des champs



Plaque commémorative



■ Prescriptions relatives au petit patrimoine bâti

Les constructions et éléments repérés sur le plan au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux règles de protection, rénovation et de mise en valeur spécifiques, en prenant en compte toutefois des possibilités d'adaptation aux usages contemporains. Ils doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- La démolition totale est interdite, sauf en cas de péril ;
- Les travaux doivent préserver les caractéristiques de la construction d'origine notamment en termes de matériaux et de procédés de restauration ;
- La restauration doit être entreprise dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques de la construction.

4- Les murs et murets

Le territoire est structuré par des murs et murets généralement constitués de galets, soit laissés apparents soit enduits et parfois couverts par un chaperon. Ils constituent une trace visible de l'organisation territoriale ancienne et constituent un patrimoine territorial fondateur.



■ Prescriptions relatives aux murs en pierre et/ou aux ferronneries

Les murs et murets repérés sur le plan au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux règles de protection, rénovation et de mise en valeur spécifiques, en prenant en compte toutefois des possibilités d'adaptation aux usages contemporains. Ils doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les murs en pierre, pouvant inclure un portail et un portillon, ainsi que les ferronneries (grilles, portails, portillons en fer forgé) doivent être conservés ;
- Leur suppression est interdite ;
- Peut être admise la création d'un accès piéton et/ou véhicule au maximum à travers un mur protégé, sous réserve de l'absence de solution alternative.

Murs de champs et vergers



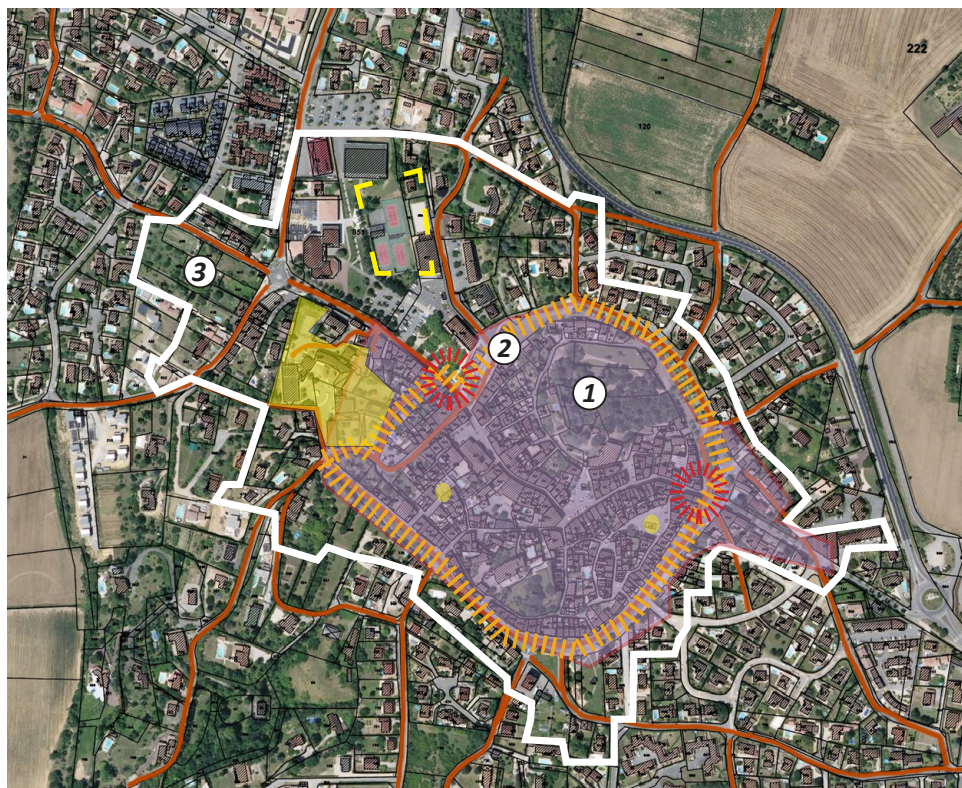
Mur de grande propriété au Chiez



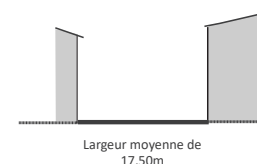
Mur de grande propriété à la Paillasse



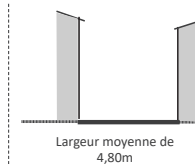
7- Le bourg ancien



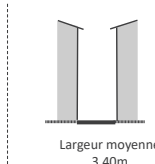
BOULEVARD DES REMPARTS



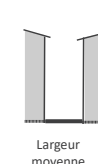
GRANDE RUE



VOIE DE DESSERTE CENTRE ANCIEN



TRAVERSE



POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTIONS



Structure trame urbaine ancienne à mettre en valeur :
bâti
trame urbaine, voirie, places, placettes



Tour des remparts à maintenir lisible et à valoriser : voirie,
accroches au bourg ancien, murs et clôtures, bâti donnant sur le rempart



Entrées à souligner et valoriser : lisibilité du bourg ancien

①

Parc du château à valoriser

②

Montée du belvédère à valoriser

③

Parc des Grands jardins à aménager



Secteur équipement : poursuivre la valorisation de la
trame d'espaces publics



Placettes à valoriser

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Le bourg ancien : renforcer la qualité des espaces publics



Placette de la Croix



Place d'Armes



Place de la République

C'est tout un réseau de places et placettes qui structurent Le bourg ancien est caractérisé par une trame viaire ponctuée par un ensemble de places et placettes inégalement mises en valeur.

Celles-ci témoignent aussi de qualités diverses parfois végétalisées pour les plus récentes et souvent très minéralisées et/ou dédiées au stationnement dans le centre historique. Ces places et placettes sont toutes des lieux d'intérêt dans la restructuration de la commune et la mise en cohérence du tissu urbain. Leur évolution vers des espaces de qualités, davantage dédiés aux piétons et habitants sont autant de possibilité d'amélioration du cadre de vie du centre-bourg et de ses habitants comme une réelle opportunité de imperméabilisation et d'infiltration des eaux pluviales.



Place Notre Dame

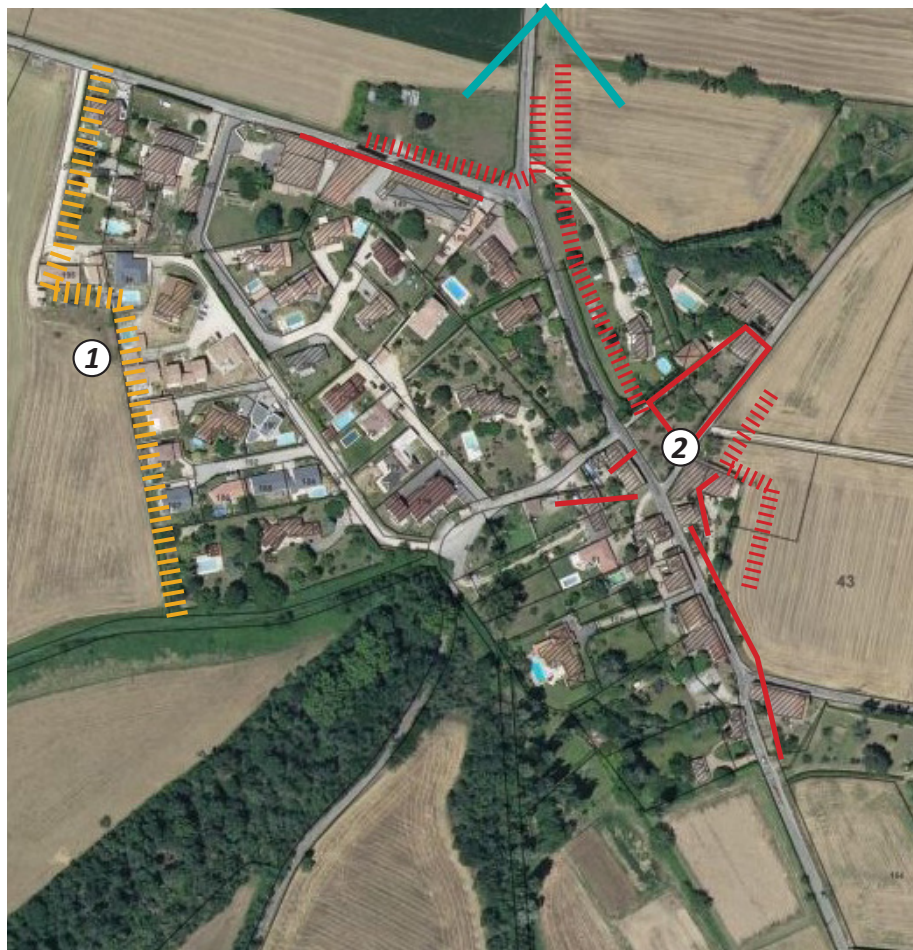


Place Léon Lerrisse



8- Les hameaux

Les Pécolets



||||| Lisière à adoucir

||||| Structure paysagère à maintenir (murs, murets)

— Structure bâtie à maintenir



Élément bâti remarquable

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP



① Nécessité d'un adoucissement de la lisière zone urbaine / zone naturelle



Exemple de traitement de lisière en interface des zones d'habitation et des secteurs cultivés ou naturels



La prise en compte du maintien ou la conservation de certains éléments paysagers est un garant de l'équilibre territorial

La Paillasse



Photographie aérienne actuelle

Côté «pile», un hameau perturbé par la circulation routière : mais pourtant des fronts urbains aux architectures de qualité

Côté «face», Façades arrières est du hameau : les habitations bénéficient du calme .

L'organisation du Hameau a été bouleversée par :

- L'implantation de la voie ferrée puis de l'autoroute qui l'ont privé de ses relations avec l'ouest du territoire : un certain nombre de voies sont passées en impasse : l'organisation territoriale en a été bouleversée;
- L'intensification du trafic routier sur la RN7 a détourné l'adaptation du bâti à l'habitation (bruit, sécurité pollution...).

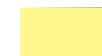
Pour autant le hameau présente des fronts bâtis cohérents et de qualité.



Entrée à marquer



Structure bâtie à maintenir et à valoriser



Traitement à adoucir : traitement du vide, mise en place d'un muret



Structure paysagère à maintenir

Le Chiez



Photographie aérienne actuelle

----- Lisière à adoucir

----- Structure paysagère à maintenir (murs, murets)

----- Structure bâtie à maintenir

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP



Élément bâti remarquable

A l'instar du hameau de la Paillasse, l'organisation du hameau de Chiez a été bouleversée par l'implantation de la voie ferrée et de l'autoroute.

Mais si ces éléments ont renforcé son isolement, il ont créé une certaine insularité qui en fait un secteur à part, qui a su se développer autour de sa structure historique.

Le hameau est aujourd'hui caractérisé par la présence d'éléments de patrimoine bâti rural;

- des ensembles paysagers de qualité;
- la présence de murs de clôture structurant le paysage du hameau.



9 - Le patrimoine paysager

Politique Générale : Espaces Boisés Classés

Les parcs, alignements d'arbres et boisements identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer, soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).



Éléments naturels et paysagers protégés

Au titre des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, prévus à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants :

- des arbres remarquables ;
- des rues, avenues et boulevards plantés ;
- des éléments naturels ;
- des parcs et espaces verts arborés ;
- des espaces paysagers.

Au titre des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, prévus à l'article L.151-23 du Code de

l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants :

- les haies, bosquets ou alignements d'arbres ;
- les ripisylves (boisements bordant les cours d'eau) ;
- les mares.



Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

■ Prescriptions relatives aux arbres remarquables

- Les arbres remarquables identifiés sont à conserver : les constructions envisagées doivent observer un recul minimal de 2 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés d'au minimum de 2 mètres par rapport au tronc.

- Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.



■ Prescriptions relatives aux haies, bosquets ou alignements d'arbres

- Le principe général est la conservation des haies et petits boisements figurant aux documents graphiques. Les coupes visant à l'entretien ou la régénération des haies sont autorisées sans déclaration préalable.

- La suppression d'une portion de haie peut être autorisée avec obligation de replantation favorisant le maintien ou la création d'un maillage de haies constituées de différentes essences locales. Le niveau de compensation en cas de destruction est fixé au minimum à un pour un : un arbre à replanter pour un arbre abattu, un mètre linéaire de haie à replanter pour l'équivalent supprimé.



Arbres têtards, haie brise vent et colline boisée

■ Prescriptions relatives aux jardins, parcs et espaces verts arborés

- Le caractère arboré de ces espaces doit être maintenu ainsi que les espaces verts. Les arbres les plus remarquables, en raison de leur âge et de leur dimension, doivent être conservés.

- Tout arbre abattu doit faire l'objet de mesures de compensation.

- Les aménagements légers de loisirs (sentier, aires de jeux...) sont autorisés.

■ Prescriptions relatives aux ripisylves

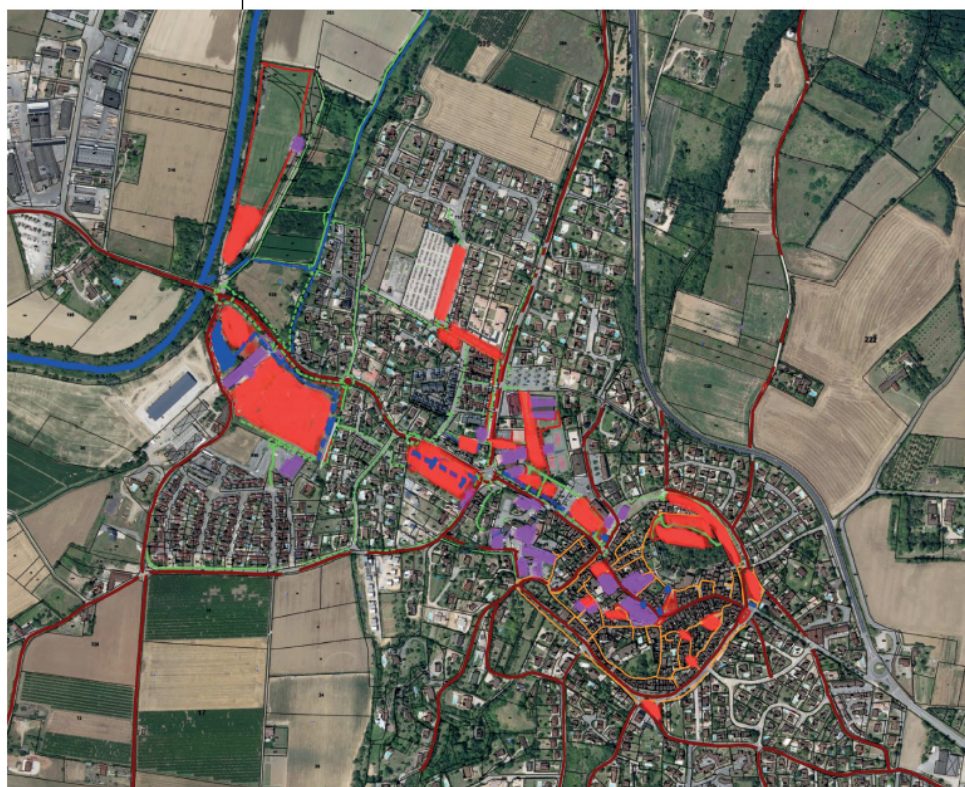
- Le principe général est la conservation des ripisylves (boisements bordant les cours d'eau) figurant aux documents graphiques. Les coupes visant à l'entretien et la régénération des ripisylves sont autorisées sans déclaration préalable.
- Toute construction de bâtiment y est interdite, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La suppression d'une ripisylve est interdite, à l'exception des travaux nécessaires à l'aménagement et la restauration des milieux, notamment pour la création d'accès.



10- Maintenir, renouer le lien au territoire fondateur

Les aménagements et constructions à venir doivent permettre de renouer le lien au territoire fondateur :

Par des espaces publics créant du lien et du bien être : entre le centre ancien et son territoire



■ Espaces publics à relier, améliorer, créer

■ Équipements à relier, identifier

--- Cheminements existants et à créer

--- Chemin de l'eau à renforcer

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

La moyenne terrasse contient de nombreux espaces publics potentiels et voies ou chemins existants à valoriser ou à créer.

L'accueil de nouveaux habitants implique des espaces publics diversifiés de qualité afin de répondre aux besoins et pratiques habitantes d'espaces de sociabilité et de nature en ville.

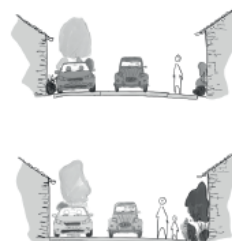
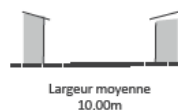
Les espaces publics : places, placettes et parcs sont des éléments mobilisables. Mais la rue et la venelle sont aussi des éléments mobilisables en tant qu'interface entre les logements et les habitants.

Leur mutualisation et leur qualité paysagère est à percevoir aussi comme de réels espaces publics nécessitant une conception différente des habitudes prises en France de séparation des flux.

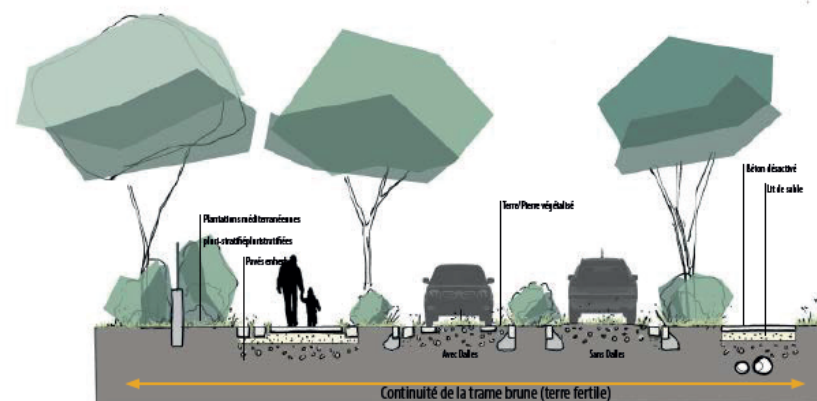
Etoile-sur-Rhône présente d'ores-et-déjà des rues conçues comme cela mais peuvent être améliorées par la végétalisation permettant notamment une meilleure gestion des eaux pluviales.

La désimperméabilisation des sols rend de nombreux services environnementaux et humains :

- meilleure absorption des eaux pluviales limitant le risque d'inondation ;
- réduction des îlots de chaleur
- favorise la biodiversité ;
- participe à l'amélioration du paysage et donc du cadre de vie ;

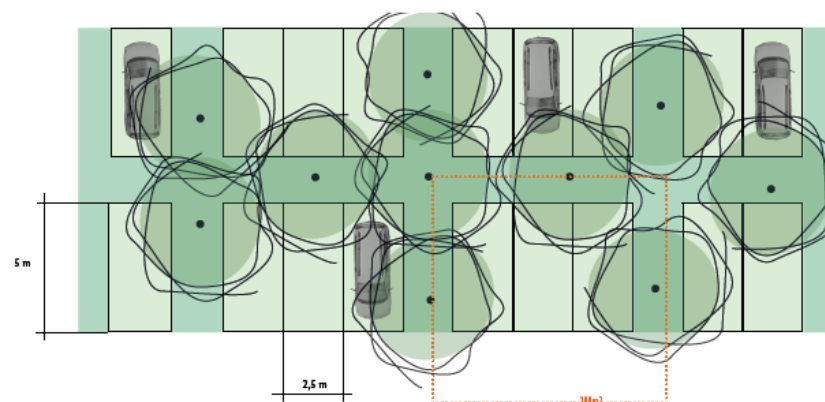


Par le traitement de la voirie ;



Plus de confort et de sécurité pour les piétons

Par le traitement du stationnement



OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Références traitement et gestion des eaux pluviales

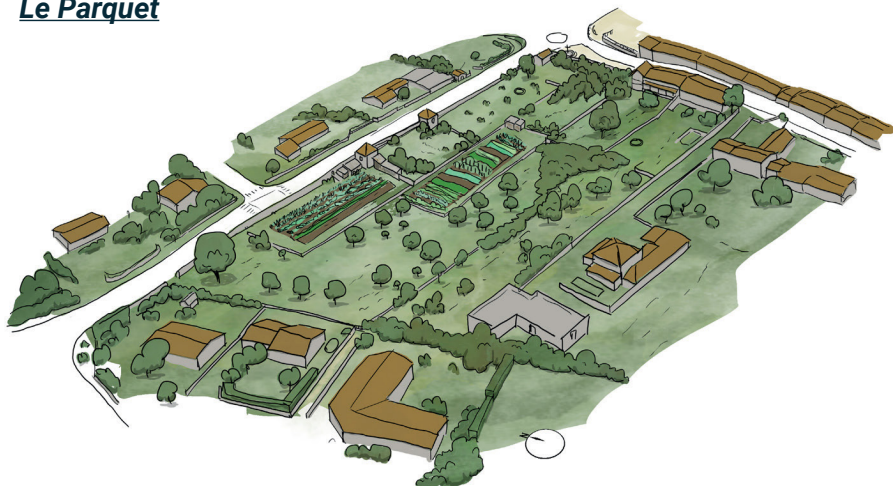


Références de voies végétalisées



Améliorer l'offre d'espaces publics en s'emparant des richesses historiques et géographiques du territoire

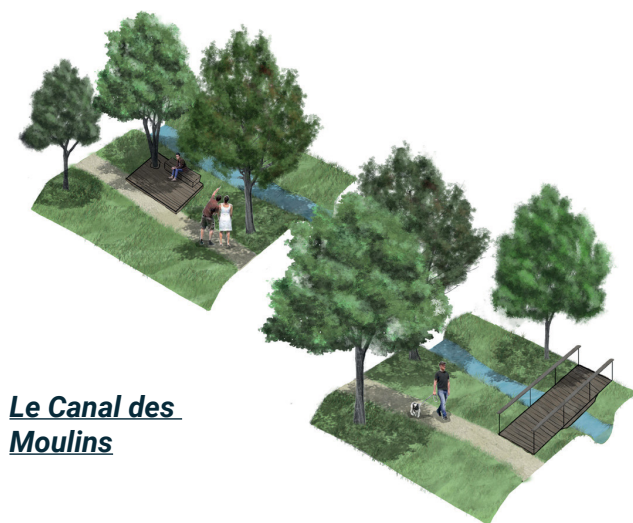
Le Parquet



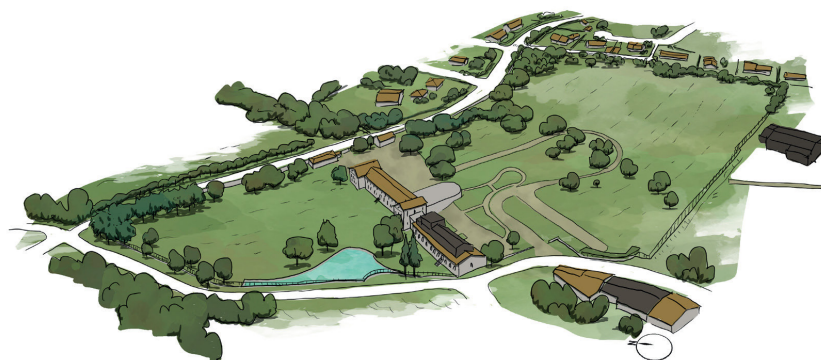
Certains espaces phares apparaissent comme opportuns de protéger et de valoriser comme espaces publics complémentaires et permettant une mise en réseau et une innervation de la moyenne terrasse.

Notamment le Parquet, le Clevos, le Canal du Moulin apparaissent comme des lieux remarquables d'un point de vue, historique et géographique pour une mise en relation des quartiers de la Moyenne terrasse et même de lien avec l'unité paysagère de la basse terrasse et plus loin du Rhône.

Au-delà de ces espaces clairement identifiés, d'autres espaces sont à penser notamment au regard de la densification urbaine future de la moyenne terrasse. Il s'agit d'observer une veille quant aux espaces libres et espaces nommés «dents creuses» qui peuvent parfois s'avérer être de potentiels futurs espaces publics notamment au sein des tissus pavillonnaires et à l'évolution des surfaces de jardins individuels qui seront nécessairement plus petites qu'auparavant.



Le Canal des Moulins



Les Clévos