



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT JEAN EN ROYANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIÈCE N° 3
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 10 Février 2014

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Mandataire. 26150 Die.

BLANCHET Pascale - Urbaniste - Cotraitante. 26500 Bourg les Valence.

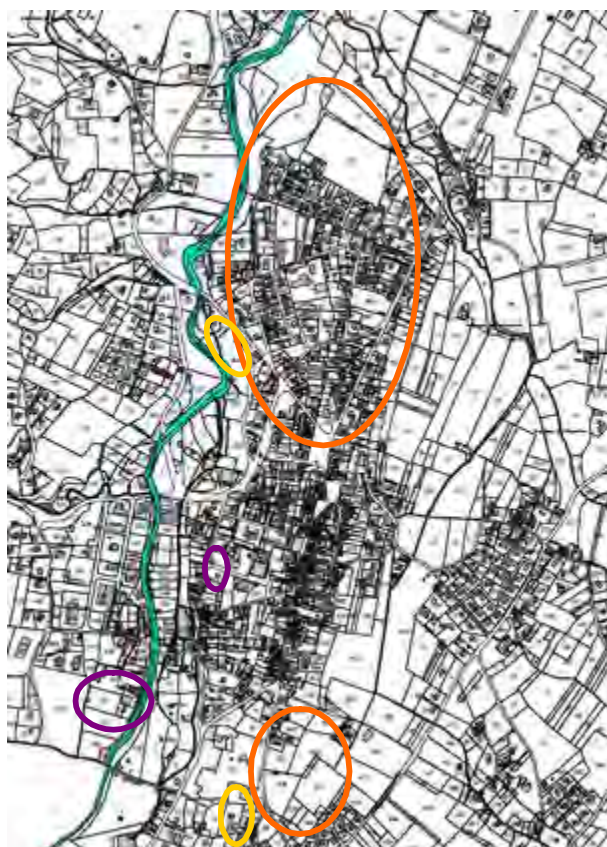
ARNOUX Sylvain – Architecte Infographiste - Cotraitant. 26190 Saint Nazaire en Royans.

OTTOMANI Emilie. RACINES. I.a.p. - Paysagiste - Cotraitante. 26300 Bourg de Péage.

Sommaire

| | |
|---|------------------|
| <u>I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : situation globale</u> | Page : 3 |
| <u>II. Le Nord du bourg</u> | Page : 4 |
| II.A Les Chaux / Lamberton : renouvellement urbain | |
| II.A.1. Lamberton | |
| II.A.2 Les Chaux | |
| II.B. Les Chaux Nord : extension urbaine | |
| II.C. L'entrée de ville Nord Ouest par la RD 76 : constructibilité | |
| <u>III. Le Sud du bourg</u> | Page : 12 |
| III.A. Les Bédards : extension urbaine | |
| III.B. L'entrée de ville Sud : constructibilité | |
| <u>IV. Le centre du bourg : Industrie / 8 Mai 1945 ; constructibilité</u> | Page : 14 |
| <u>V. Le Sud Est du bourg : les Dodoux : desserte</u> | Page : 15 |

I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; situation globale



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur :

- Les deux quartiers Nord et Sud du village :
 - au Nord : Les Chaux comprenant 2 sous secteurs de renouvellement urbain : Lamberton, Les Chaux, et un secteur d'extension urbaine : Les Chaux Nord.
 - au Sud : Les Bédards : secteur d'extension urbaine du bourg.
- Les entrées de ville :
 - Nord Ouest par la RD 76
 - Sud par la RD 70
- Deux secteurs particuliers du bourg aggloméré :
 - Industrie / 8 Mai 1945
 - Les Dodoux : zone d'activité

II. Le Nord du bourg

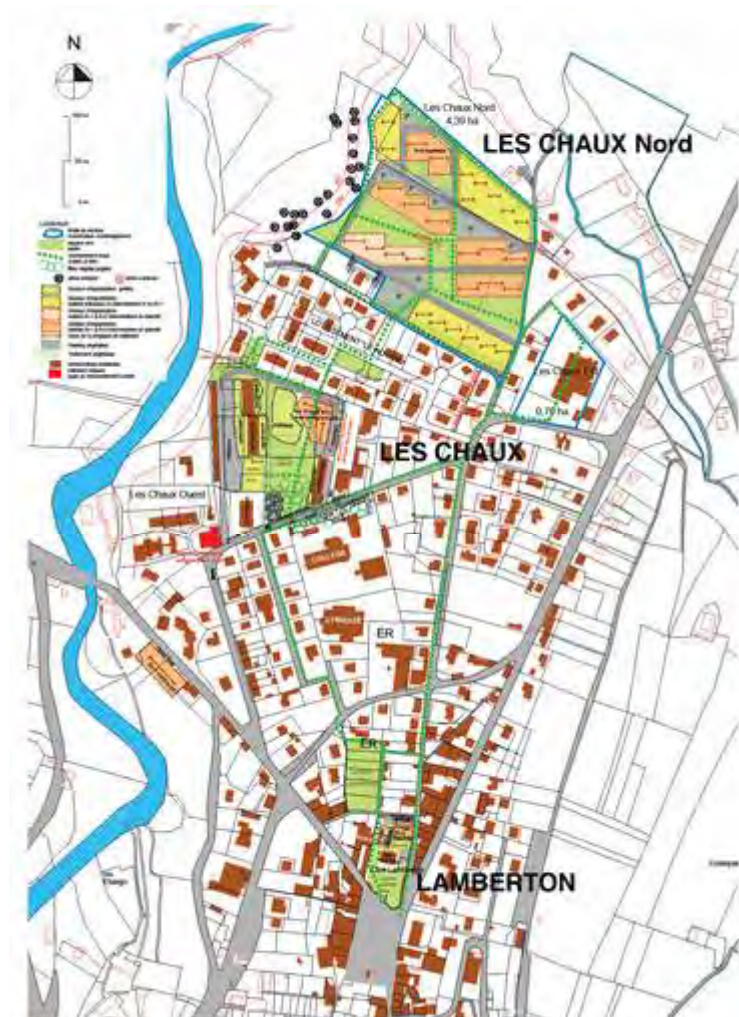
L'aménagement global du quartier



L'orientation porte sur l'ensemble de la partie Nord du bourg ; par la réorganisation de 2 sous secteurs dans le Sud du tissu urbain existant, et l'extension urbaine, troisième sous secteur, dans le prolongement Nord du bourg, le projet d'aménagement, traduit dans le PLU, tend à réorganiser globalement le quartier : dans son nature et son fonctionnant propre, resitué dans le



fonctionnement global de la commune toute entière. Les trois opérations : Lamberton, et Les Chaux, en tant que renouvellement urbain, et Les Chaux Nord en tant qu'extension urbaine, sont conçues globalement et tendent d'une part vers un bon fonctionnement du quartier et du bourg dans toutes ses fonctions : habitat, équipements scolaires et sportifs, espaces publics, déplacements automobile et doux, et d'autre part vers le recentrement du développement urbain au centre et autour du bourg.



II.A Les Chaux / Lamberton : le renouvellement urbain

Principes généraux de réaménagement

Il s'agit de renouvellement urbain : le quartier existe et il est construit dans sa quasi totalité : une partie du bâti existant est démolie, les espaces libérés sont reconstruits en partie ou en totalité ; l'ensemble est remodelé du point de vue du fonctionnement et du contenu :

- **déplacements** : internes et au sein du bourg entier
- **fonctions urbaines** : habitat et équipements publics, dans une perspective de mise en valeur patrimoniale, d'ouverture et de meilleure intégration au bourg et à la ville toute entière.



- Mise en valeur patrimoniale

Par Intégration des caractéristiques du quartier dans les orientations d'aménagement : jardins maintenus au centre, mise en valeur de l'ancien canal, conservation des murets au Clos Lambertton ...

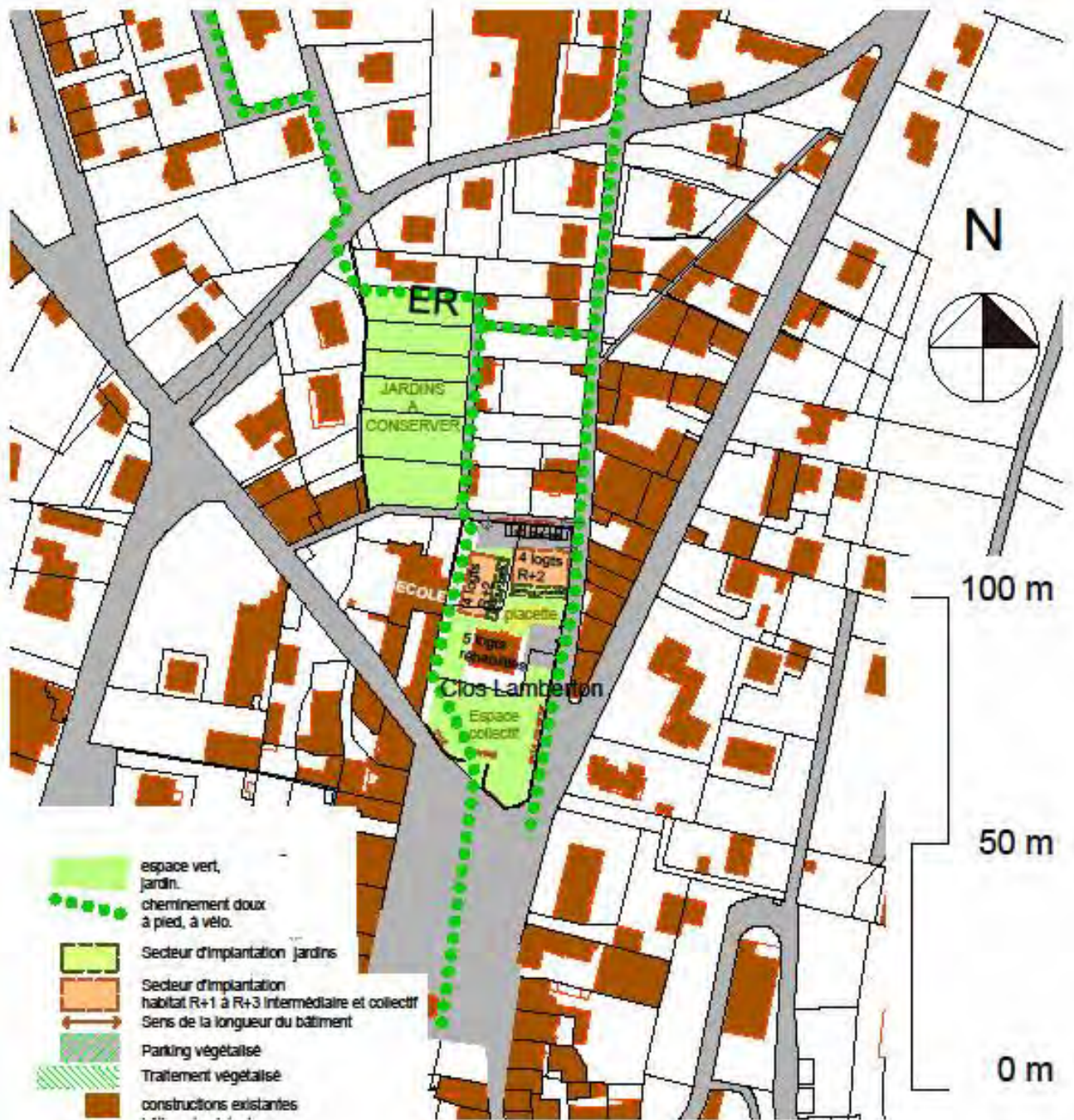
- Fonctionnement, ouverture et intégration au bourg

Par une réorganisation des déplacements urbains : sécurisation et amélioration des circulations notamment à l'entrée du collège, réseau de cheminements doux maillés reliant l'ensemble du quartier et ses futures extensions au Nord, et maillés dans le réseau général des cheminements dans le bourg ; l'ouverture du Clos Lambertton (installation d'un équipement public petite enfance et de logements sociaux adaptés, cheminements empruntant le clos, tout en conservant sa nature originelle de 'clos' (préservation des murets), etc. Le tout accompagné par une attention au traitement de l'entrée de ville par la RD 76, des circulations automobile hiérarchisées et réorganisées, et réfléchi dans un traitement général des espaces publics dont une partie est déjà réalisée et d'autres secteurs sont en projet (le clos, la place du champs de Mars, le parvis du collège, etc).

- Fonctions urbaines diversifiées

Par la mixité et la diversité de l'habitat nouveau au Clos Lambertton et au Chaux : locatif / accession sociale, habitat spécifique Personnes Agées et Personnes à Mobilité Réduite ; les équipements publics renforcés dans leur présence (petite enfance au Clos) leur image et leur fonctionnement (collège, gymnase), les espaces de détente : jardins, espaces verts, créés (Les Chaux) ou conservés (entre Les Chaux et Lambertton).

II.A.1. Lamberton



Principes et programme d'aménagement

Le tènement du Clos Lambertton

- dans l'immeuble ancien : équipement petite enfance et 5 logements réhabilités en étage
- à l'arrière : démolition du bâtiment existant, et reconstruction d'un immeuble neuf : 8 logements dont 4 adaptés PMR, et aménagement d'un espace de stationnement.

- les espaces attenants sont réaménagés ; stationnements entre les immeubles, parc végétal avec ses arbres remarquables mis en valeur, 'esprit' du clos conservé par la préservation des murs et murets, tout en ouvrant cet espace au bourg notamment vers le champ de Mars

Les jardins au Nord

- conservation par un zonage adapté

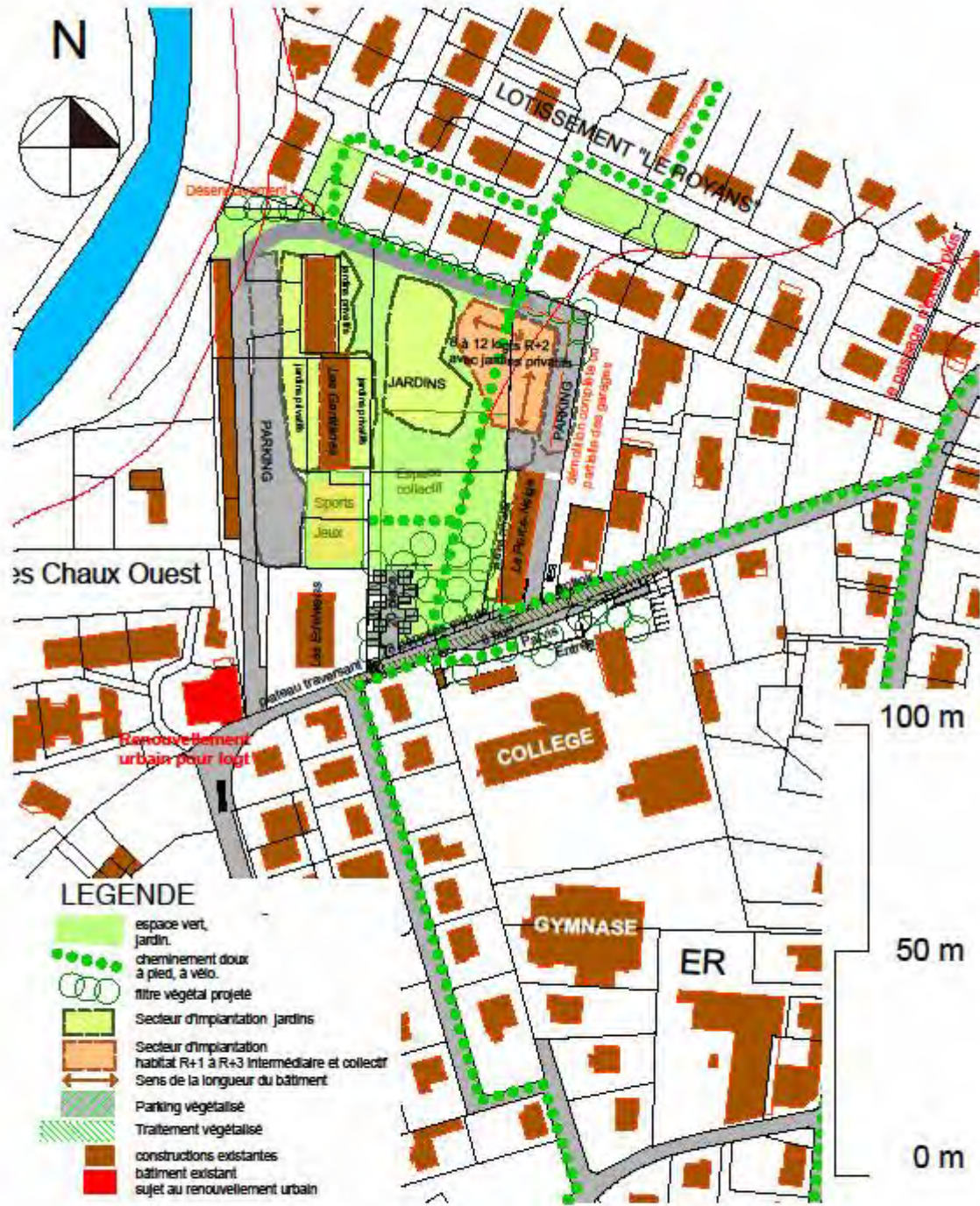
Les déplacements

Création d'un réseau de cheminements doux, hors des voiries de circulation automobile, aménagé et maillé avec le réseau du bourg, en relation avec le champ de Mars, le collège / gymnase et le futur quartier au Nord.



Le projet d'aménagement est traduit dans plan de zonage : secteur UA pour le tènement du Clos traduisant la volonté de l'identifier au bourg centre et à ces caractéristiques urbaines, et respect des éléments végétaux remarquables y existant. Secteur UCa au Nord avec TCP (terrains cultivés à protéger) pour conserver les jardins et emplacements réservés n°11 pour le cheminement doux reliant l'ensemble avec le quartier Nord.

II.A.2 Les Chaux



Principes et programme d'aménagement

Les Chaux

Après la démolition de l'immeuble d'habitat social réalisée en 2012, l'espace libéré est ré-aménagé selon les principes suivants :

- au Nord Est : construction d'un immeuble de 8 à 12 logements sur le site démoli, élargi aux terrains occupés aujourd'hui par des garages, à démolir également.

- entre les immeubles existants et la reconstruction : le vaste espace est aménagé en secteur de jardins et espace vert :

- les jardins seront mis à la disposition des habitants des immeubles ou du quartier sur le mode des 'jardins familiaux'.

- l'espace vert ; lieu de détente et de rencontre, est en contact et en relation avec le parvis du collège, au Sud, réaménagé.

- l'espace de jeux, actuellement installé et reclus au Nord Est du secteur est déplacé et remis en valeur au sein de l'unité espaces - immeubles.

L'ensemble est desservi par des espaces de stationnement regroupés et répartis sur le secteur, un cheminement doux, piéton, cycliste, relié au réseau général et desservant la futur quartier Nord et empruntant l'espace central, les voiries de desserte interne évitent l'espace central et sont en périphérie Est, Ouest, et Nord des immeubles.

Il est a noter que cette orientation d'aménagement a été menée en concertation avec la population, notamment avec l'opération 'Animation et ateliers d'urbanisme participatif organisé par le collectif Exyst - Del'aire - Centre social intercommunal « Sur la place publique » : (Avril 2010 à Décembre 2012)'.

Le parvis du collège

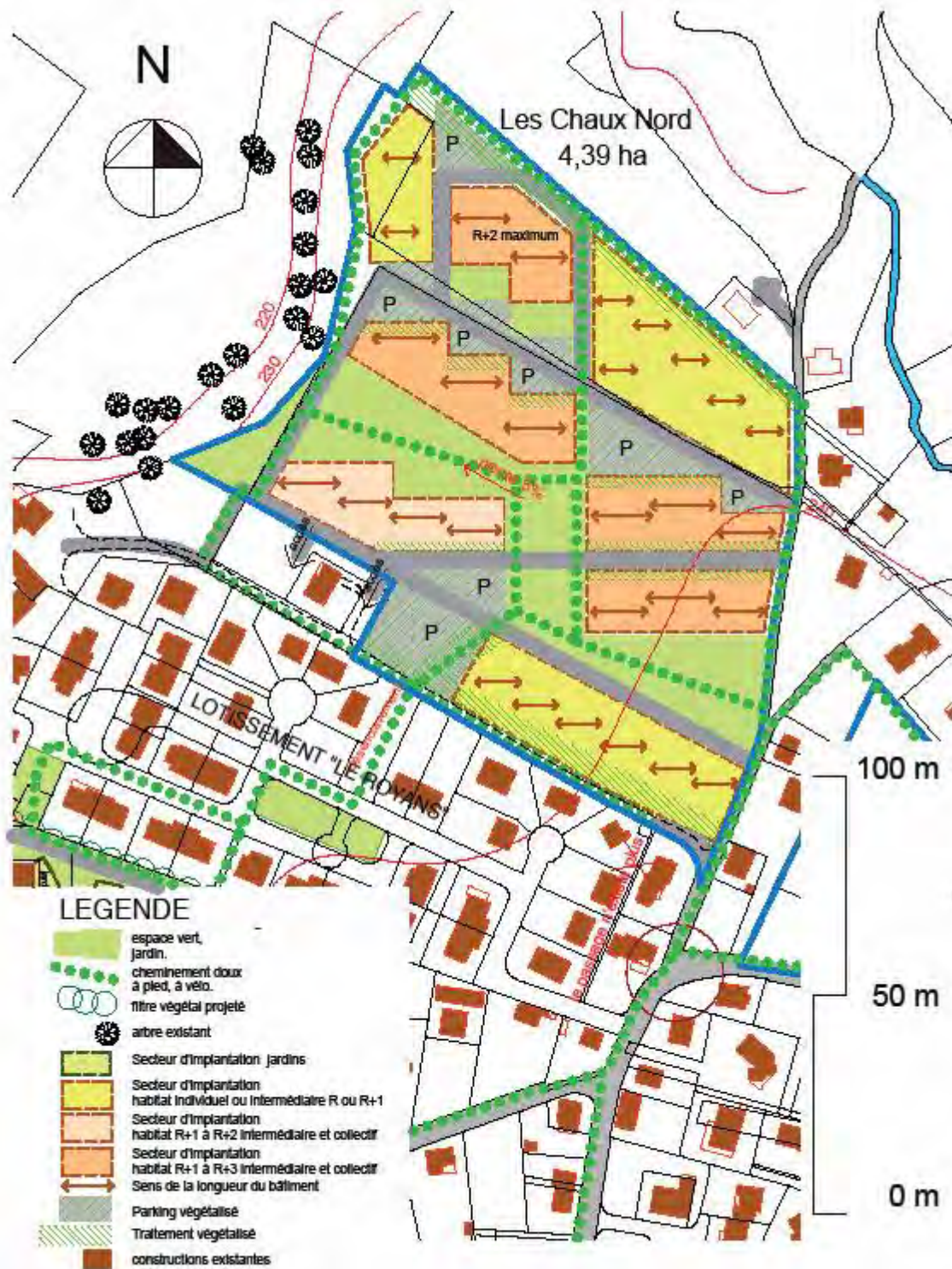
Il est réaménagé suivant les principes de recherche de sécurité et d'amélioration du fonctionnement du collège, du gymnase et des déplacements : sens de circulation, transports scolaires et arrêt des bus, stationnements et arrêts rapides des véhicules automobiles, cheminements doux.

Par ailleurs, le parvis est le quartier d'habitat collectif sont 'mis en relation' par cet aménagement qui transcende les limites actuelles, et ouvre l'ensemble par l'aménagement commun de son interface.



L'ensemble du secteur est situé en zone UB au plan de zonage. La constructibilité des parcelles du tènement des Chaux est cependant soumise au rapport de compatibilité avec l'orientation d'aménagement explicitée ci-dessus.

II.B. Les Chaux Nord : extension urbaine



Principes d'aménagement et programmation.

Ce nouveau quartier contient les principes majeurs d'urbanisation pour un 'éco quartier'.

Situation du quartier dans la vile, desserte, déplacements.

Cette extension urbaine est en proximité immédiate du bourg aggloméré existant, et de ses équipements et services : prolongement de la constitution originelle du village en tant que village rue. La desserte en est assurée par une voirie secondaire interne au bourg, à l'écart des grands axes routiers de déplacements, le futur quartier est irrigué par un réseau de déplacements « doux », maillé avec le réseau général du bourg.

Diversité et mixité de l'habitat, et des fonctions urbaines : avec la présence d'un espace collectif central végétalisé : lieu de vie propice à une véritable appropriation par les habitants qu'il conviendra d'aménager en ce sens ; et une typologies variée de l'habitat et de sa densité : petits collectifs, intermédiaires ou maisons de ville en partie centrale du quartier définissant par leur hauteur (R+1 à R+3, limitée à R+1 à R+2 en contact avec le lotissement au Sud) et implantation l'espace collectif central ; et individuels en bordure Sud et Nord ; en contact et en transition avec les lotissements des années 80-90 au Sud, et l'espace agricole de verger au Nord.

Programmation ; 65 à 75 logements totaux

- individuels purs 15 à 20

- intermédiaires et collectifs 50 à 55

L'ensemble assure une densité moyenne sur la quartier de 15 logements / hectare

Qualité environnementale : avec l'organisation bioclimatique du bâti : sens de la longueur des bâtiments permettant une exposition/ensoleillement optimum ; l'organisation générale bâti / non bâti en relation avec les grands espaces environnants : orientation principale des zones d'implantation d'habitat permettant la vue dégagée et élargie sur les grands espaces et paysage des montagnes des l'Echarasson à l'Est, et de Musan à l'Ouest ; avec la présence d'un grand espace public à caractère végétal et le traitement végétalisé des franges Nord et Sud.

L'organisation des circulations, stationnements : avec la limitation des emprises des voiries et leur implantation à l'extérieur du pôle central bâtiments /espace public végétal, les stationnements regroupés, les déplacements doux maillés.

De plus, on cherchera à mettre en œuvre des principes d'aménagement et de construction, qui renforceront cette volonté de tendre vers un éco quartier, ce qui appelle quelques exigences environnementales complémentaires difficilement traduisibles dans les orientations d'aménagement et de programmation mais que la collectivité, propriétaire du tènement foncier principal, pourra exiger de la part des aménageurs - constructeurs :

- des aménagements économes en énergie, un haut standard de performances énergétiques au niveau de la conception des bâtiments, la mobilisation d'énergies renouvelables (solaires,...), des objectifs énergétiques ambitieux vers des logements passifs, la végétalisation des toitures, la gestion des déchets, la gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives peu coûteuses, la place du végétal et de la biodiversité, un traitement qualitatif exigeant de l'espace public donnant priorité au respect du cycle de l'eau et des sols perméables (ex : noues végétalisées), avec des espaces largement appropriés par la mixité des usages et des publics (enfants notamment), la mise en valeur et la forte présence du « végétal », le végétal étant considéré comme vecteur de lien social.



La partie Sud, AU0, du nouveau quartier est opérationnelle sur l'ensemble de la parcelle ; l'orientation d'aménagement proposée permettra cependant de programmer la réalisation du quartier par tranches d'opération. La construction du secteur Nord, AU, nécessitera une modification du PLU.

II.C. L'entrée de ville Nord Ouest par la RD 76 : constructibilité



L'entrée de ville Nord Ouest par la RD76 venant de Saint Nazaire en Royans est traitée par une constructibilité encadrée des parcelles non construites à cet endroit : hauteur minimale et orientation principale des constructions, et recul fixe imposé en alignement des constructions existantes au plan de zonage.

III. Le Sud du bourg

III. A. Les Bédards : extension urbaine



L'urbanisation de ce quartier prolonge au Sud la forme originelle du bourg de Saint Jean, village rue, et fait la jonction entre le bourg et les opérations d'aménagement des années 1990 - 2000 excentrées du bourg, et opérées sous forme de lotissement au quartier 'Les Tourelons'.





Principe et programme d'aménagement

Il s'agit d'utiliser cet espace interstitiel, non bâti, entre le bourg ancien et les lotissements construits au Sud pour implanter de l'habitat nouveau en extension et dans le prolongement du tissu aggloméré (prolongement de la forme de village rue). Les terrains, surélevés et en pente Est-Ouest, offriront de bonnes conditions d'habitat : exposition, dégagement, vue lointaine et élargie sur la montagne de Musan, proximité immédiate du centre ville.

Le parti d'aménagement cherche à traduire la transition entre les formes urbaines disparates du bourg et des lotissements au Sud. Un habitat dense, logements collectifs et/ou intermédiaires formant fronton de façade et effet de rue, sera implanté en prolongement du bourg, à sa suite au Sud, une urbanisation plus lâche en habitat individuel, rejoindra et reliera les lotissements des Tourelons.

Secteur d'habitat dense

La forme urbaine est 'réglée' par les hauteurs d'immeuble, les sens d'implantations, et les alignements. L'effet de rue, ne peut être réalisé dans le prolongement de la rue principale du bourg, en raison de la présence d'un talus : à conserver et aménager ; il est recherché toutefois par le fronton de façade, hauteur minimale et alignement. L'ensemble est desservi par une voirie interne, à l'écart de la RD, du talus et du fronton de façade, rejetée en arrière des immeubles. Cette voirie dessert les secteurs de stationnements regroupés, et relie le reste du quartier au Sud.

Nombre de logements en habitat intermédiaire et / ou collectif : 20 à 25. La densité minimale est assurée pour 15 logements / hectare.

Secteur d'habitat individuel

Au Sud Est, et en jonction avec le secteur précédent et les lotissements existants au Sud ; construction d'habitat individuel : 15 à 20 logements. ; voirie interne dans le prolongement du secteur dense, et reliée avec le débouché prévu à cet effet dans le lotissement existant au Sud.



Le secteur est divisé en 3 sous secteurs correspondants à la programmation dans le temps : 2 AUo au Sud pour la constructibilité en habitat individuel, 3 AUo à l'Est pour les opérations groupées d'habitat collectif ou intermédiaire. Au Nord : secteur AU d'urbanisation future.

III.B. L'entrée de ville Sud : constructibilité



L'entée de ville Sud est traitée par une constructibilité encadrée des parcelles non construites à cet endroit : hauteur minimale et orientation principale des constructions, et recul fixe imposé en alignement des constructions existant au plan de zonage.

IV. Le centre du bourg : Industrie / 8 Mai 1945 : constructibilité



En plein bourg, dans un secteur 'aéré' du tissu urbain, il s'agit de prévoir la construction possible d'une parcelle non bâtie, et enserrée entre deux autres constructions. La constructibilité de cette 'dent creuse' doit être encadrée d'autant qu'elle est située dans un secteur en mouvance, de renouvellement futur à anticiper d'un tissu urbain anciennement industriel promu à évoluer.



Le secteur Industrie / 8 Mai 1945



La parcelle 184 non bâtie, est stratégique pour l'ensemble du secteur car à l'intersection des 2 'secteurs de projet' SP. Sa constructibilité, outre le corps de règle applicable au secteur UA, est soumise à une hauteur minimale de R+1. L'effet de fronton de rue est ainsi recherché par l'alignement obligatoire sur rue et la hauteur minimale de la construction sur la parcelle.

V. Le Sud Est du bourg : les Dodoux : desserte



L'extension des la zone d'activité des Dodoux sur les parcelles en partie construite, et la programmation du nouveau secteur de loisir / tourisme, à l'extrême Sud de la commune, destinée à un de espace de stationnement, doivent être réalisées en bonne cohérence : une voirie nouvelle permettra leur desserte commune, débouchant sur la future déviation de la RD 76 prévue par le Conseil Général.



L'extension de la zone d'activité AUoE, et le secteur de loisir / tourisme NL, sont desservis par une voirie nouvelle, commune, et reliant la future déviation emplacement réservé n° 23 au plan de zonage.