

Département de la Drôme

**Commune de
CLERIEUX**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
11 juin 2008	11 avril 2012	8 août 2013



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

\\SRVBEAUR\Beaur\PRODUCTION\PLU\609126_CLERIEUX_PL\DOSSIER\Approbat\609126-pg.doc

5.09.126

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	4
1. ZONE A URBANISER AUo « LES FABRIQUES »	4
2. ZONE A URBANISER AUo « LES MIGNOTS »	6
3. ZONE A URBANISER AUf « LES MAS SUD »	8
4. ZONE A URBANISER AUf « FOUR BANAL »	9
B. ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS	11
ZONE A URBANISER AUoi « LES BOUVIERS »	11

PREAMBULE

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

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (JO du 13 juillet 2010) portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

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

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

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

Sur la commune de CLERIEUX, les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser « ouvertes » et fermées à vocation d'habitat.

A. ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1. ZONE A URBANISER AUo1 « LES FABRIQUES »

Description générale :

Située à l'extrémité nord du village, à 300 m environ de la cité de la Riveraine.

La zone à urbaniser de 7000 m² s'inscrit entre une petite zone pavillonnaire au sud et une propriété bâtie (ancienne bâtisse rénovée) au nord. Elle est bordée à l'est par la route de l'Elie et un fossé (Chalon mort) et à l'ouest par des boisements.

Le terrain présente une pente moyenne, orientée perpendiculairement à la voie.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents le long de la voie. Le réseau d'assainissement dessert les constructions voisines au sud, il est donc à proximité.

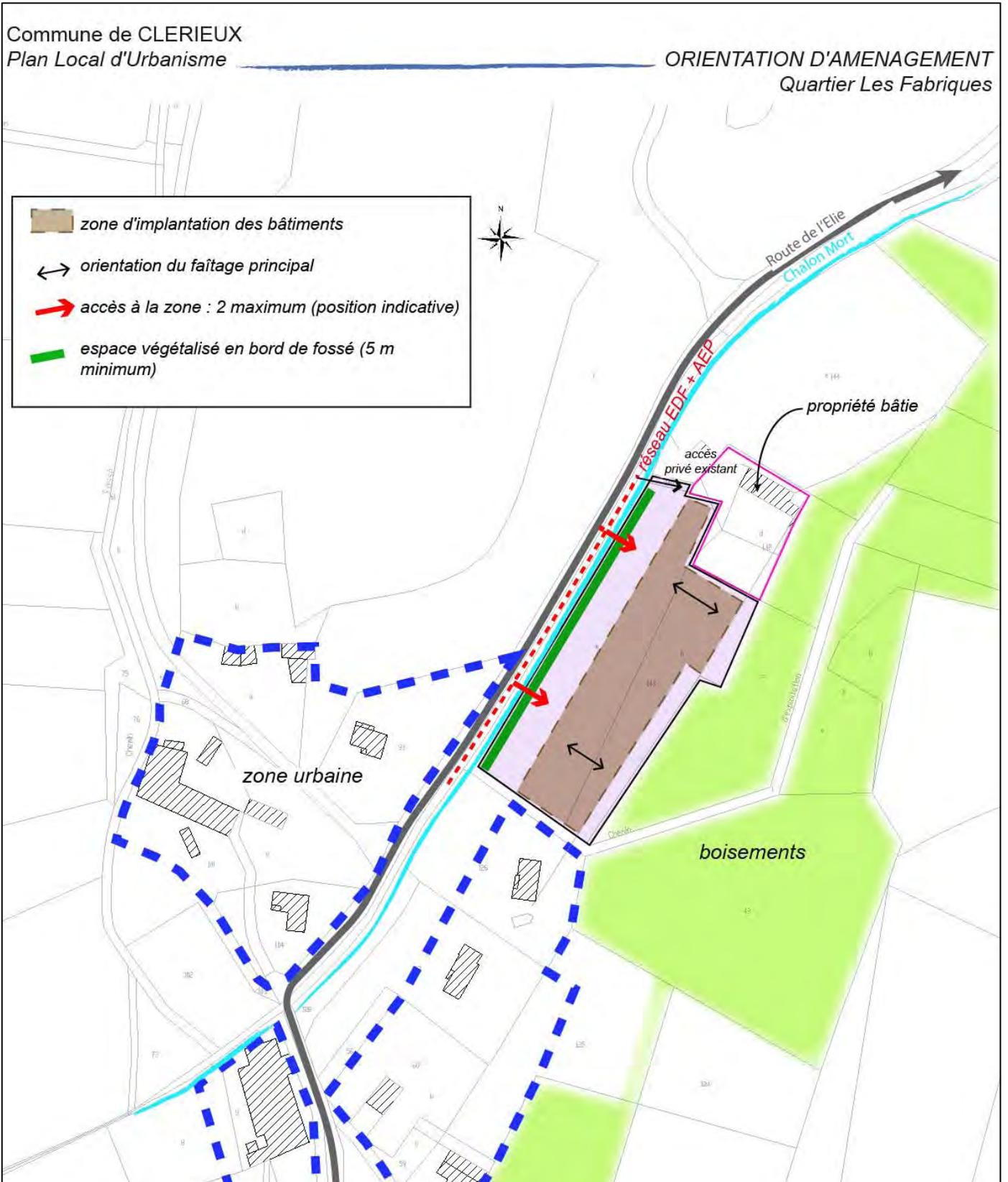
Modalités d'ouverture à l'urbanisation : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- 2 accès maximum à créer sur la voie communale.
- bande d'espace vert inconstructible de 5 m de largeur au minimum le long du fossé (pouvant servir à la gestion des eaux pluviales).
- implantation du faitage principal perpendiculaire aux courbes de niveau.
- zone d'implantation des bâtiments mentionnée sur le schéma à respecter (ne concerne pas les piscines).

Programme de logements :

- 10 à 12 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire.
- logements devant répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur à 10% par rapport à 50 kWh/m²/an (RT 2012).



2. ZONE A URBANISER AUO2 « LES MIGNOTS »

Description générale :

Située à 500 m au sud-est du centre village, en continuité d'une zone urbanisée.

Zone de 1,7 ha, en pente douce est-ouest. Bordé à l'ouest et au sud par la zone pavillonnaire qui occupe les pentes de la colline jusqu'aux RD114 à l'ouest et RD114a au nord. A l'est le terrain est limité par les pentes boisées jusqu'au sommet du relief. Au nord, une haie ancienne et importante la sépare de terrains agricoles.

Cette zone est desservie depuis le chemin des Carriers par 2 chemins ruraux :

- au nord : chemin dont la largeur actuelle entre construction et talus n'excède pas 3,5 m. Ce chemin débouche sur le chemin des Carriers juste avant son intersection avec la RD114a. Cet accès, le plus proche des principales voies de circulation et du centre village, constituera le futur accès à la zone AUO2, après aménagement.

- au sud : accès de 4 m de largeur qui rejoint le chemin des Carriers, 300 m environ avant son intersection avec la RD114a. Ce chemin sera utilisé uniquement comme desserte piétons et cycles pour la zone AUO2.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation : dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir du chemin des Carriers au nord-ouest.

- Des liaisons piétonnes doivent être prévues avec les chemins communaux au nord-ouest et au sud-est (ce dernier ne pourra être utilisé que comme desserte piétonne secondaire pour le futur quartier) et vers la voie piétonne publique qui sera créée à l'ouest.

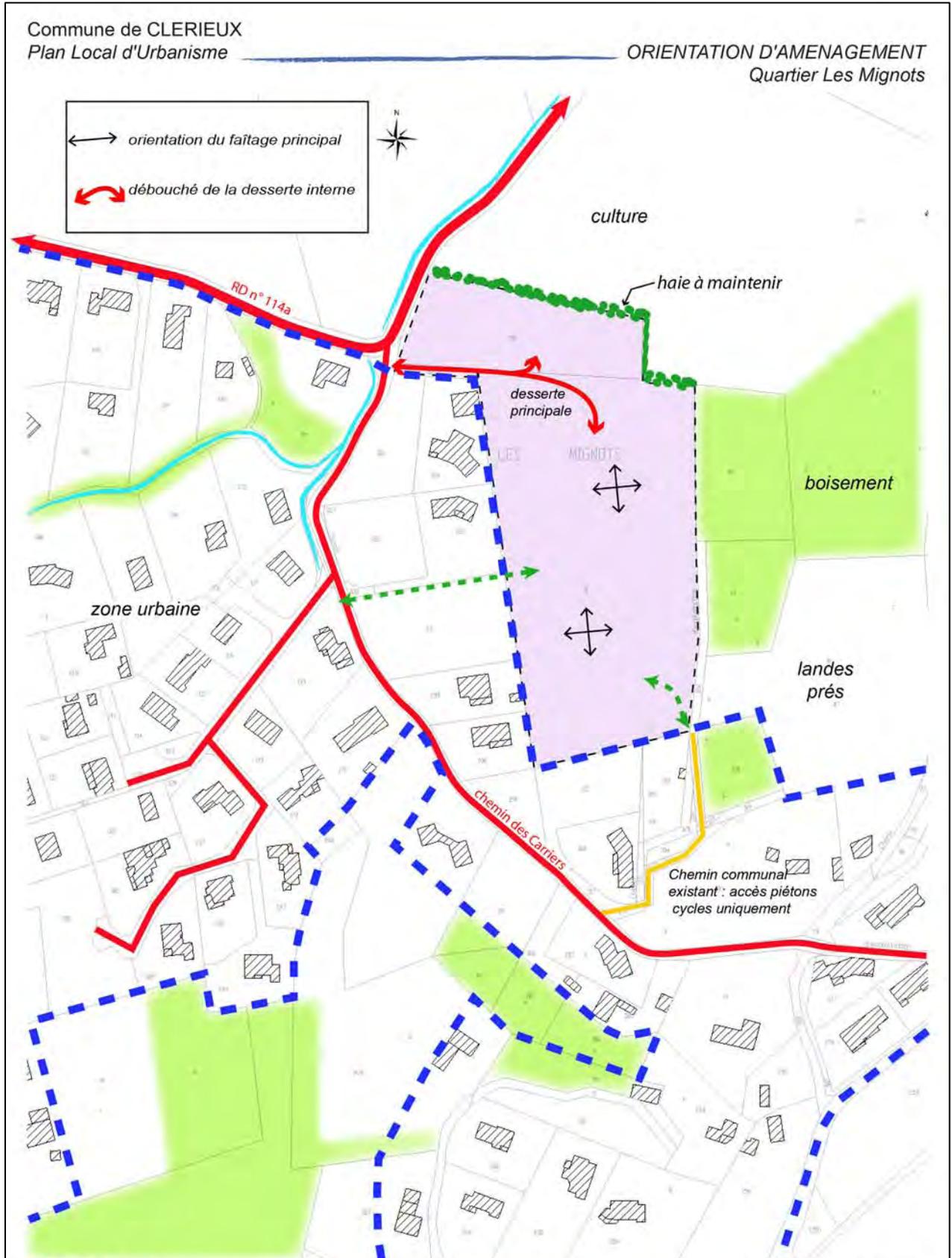
- Les façades principaux des bâtiments devront être orientés soit perpendiculairement, soit parallèlement à la pente.

- La haie vive existante au nord de la zone AUO2 doit être maintenue.

Programme de logements :

Entre 25 et 30 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire.

Un pourcentage d'au moins 20% des logements en accession sociale devra être respecté.



3. ZONE A URBANISER AUF « LES MAS SUD »

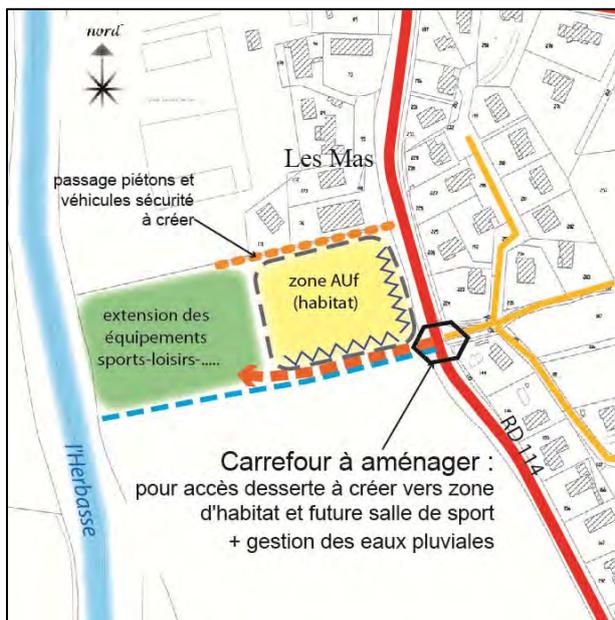
Description générale :

Terrain plat en contrebas de la RD114 et de la zone d'activités des Mas, à l'entrée sud-ouest du village. Cette zone AUF occupe 0,67 ha.

Enjeux :

- créer un quartier d'habitat dense permettant de structurer et d'améliorer l'aspect de l'entrée principale du village aujourd'hui caractérisée par des bâtiments d'activités parfois disparates.
- aménager un accès sécurisé au futur quartier d'habitat (et à la future installation sportive), en réaménageant le carrefour existant entre la RD 114 et la voie d'accès aux lotissements des Mignots et des Platanes.
- améliorer l'écoulement des eaux pluviales en provenance du coteau urbanisé situé de l'autre côté de la RD 114, à l'est du site.

Principes d'aménagement pressentis, qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :



- la zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble après réalisation par la commune du carrefour d'accès et d'une desserte principale desservant également le futur espace sportif à l'arrière ;
- cette desserte publique s'accompagnera d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en provenance du talweg à l'est pour les diriger vers l'Herbasse.
- la desserte publique marquera la limite sud de la zone constructible dans le cadre du présent PLU
- un passage au nord le long de la zone d'activités jusqu'aux espaces sportifs sera également réservé pour la commune : passage piétons, véhicules sécurité ...

- le bâti devra être structuré en façade de la RD114 et en limite sud, de manière à constituer une entrée de village « qualitative ».

Habitat –formes urbaines :

- habitat dense, composé de petits collectifs et habitat groupé, hauteur jusqu'à R+2. Importance de l'aspect architectural et de la structuration du bâti pour marquer l'entrée du village.
- logements sociaux : au moins 30 % de locatif social.

4. ZONE A URBANISER AUF « FOUR BANAL »

Description générale :

Ce secteur de 2,9 ha s'étend le long de la RD114a (rte de St Bardoux), au-dessus de la partie sud du centre village. Il est bordé à l'ouest par une falaise sableuse boisée et au sud par la RD114a.

Enjeux :

- aménager un ou des accès sécurisés sur la RD 114a, compte tenu de la présence de 2 virages à angle droit, de talus relativement importants, de fossés drainant les eaux pluviales du versant et d'un carrefour existant avec le chemin des Carriers.
- gérer les eaux pluviales du futur secteur à urbaniser en n'augmentant pas le débit des eaux rejetées vers le village en contrebas : les eaux pluviales des futurs secteurs imperméabilisés devront impérativement être infiltrées sur place si le sol le permet, soit retenu avant leur rejet.

Principes d'aménagement pressentis qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- la zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après élargissement de la RD114a au droit de la zone (élargissement comprenant un espace sécurisé piétons-cycles) ;

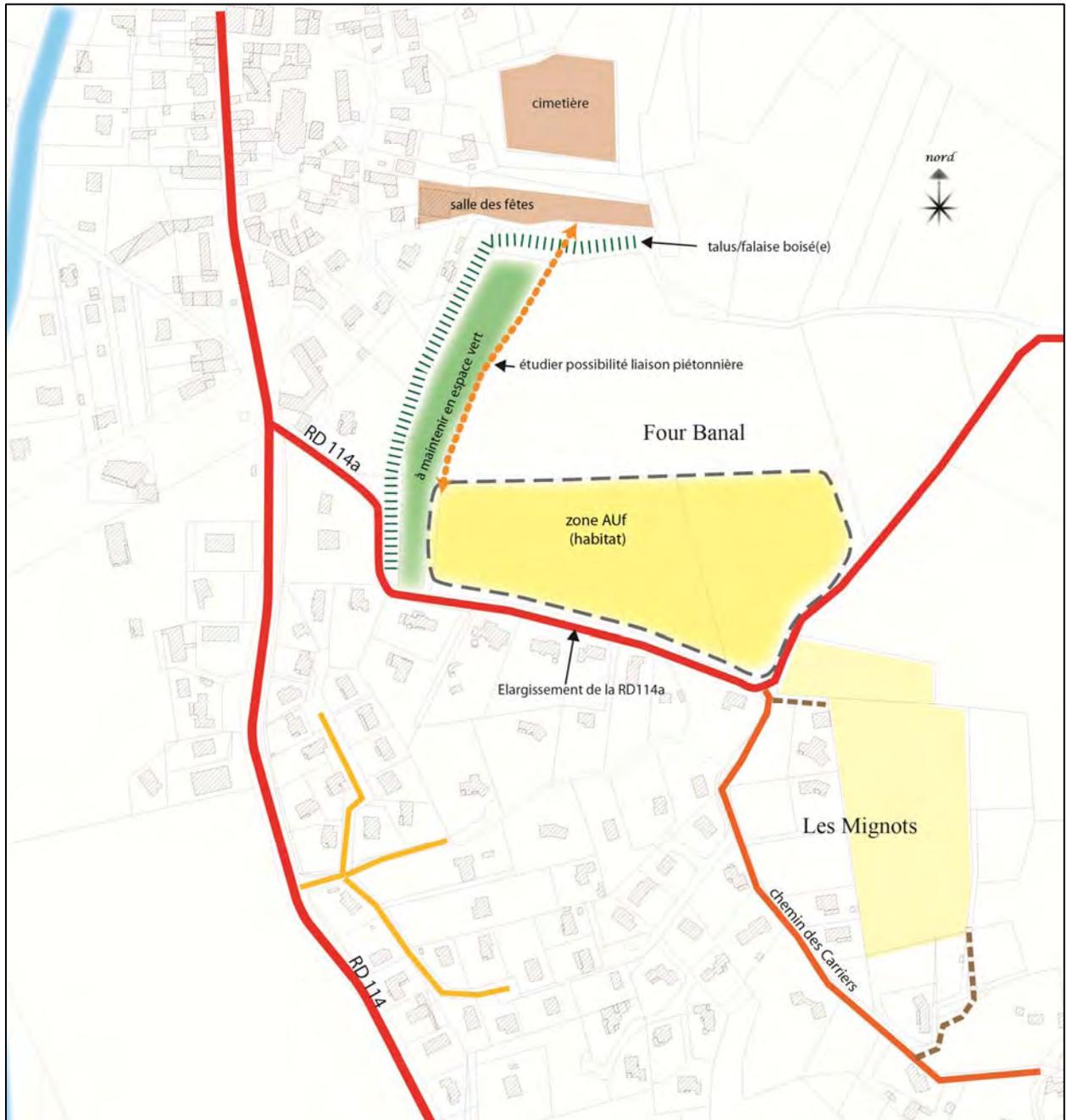
Selon l'organisation de la zone à urbaniser finalement retenue, elle pourra être scindée en 2 secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation sera décalée dans le temps.

- les espaces actuellement en friche à l'ouest (au minimum) devront être impérativement maintenus en espaces verts :
 - pour éviter les constructions trop proches de la falaise,
 - pour maintenir un espace tampon non imperméabilisé qui pourra éventuellement être utilisé comme espace de rétention –infiltration des eaux pluviales (selon les études techniques).
- le principe d'un cheminement piétonnier direct vers la salle des fêtes ou le centre village sera étudié.

Habitat –formes urbaines :

- compte-tenu de la proximité du village, de la pente très modérée de la plupart des terrains, de la taille du secteur, une certaine densité et diversité des types d'habitat pourra être prévue. Les hauteurs des bâtiments pourront être modulées en fonction de leur position sur le terrain.

- logements sociaux : au moins 30 % de locatif social.



B. ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS

ZONE A URBANISER AUOI « LES BOUVIERS »

Description générale :

Ce secteur de 8 ha s'étend à l'est de la RD114, à l'entrée sud du territoire communal. Il est bordé au sud par une voie communale et au nord par un chemin d'exploitation.

Enjeux :

- aménager une desserte sécurisée et adaptée aux activités économiques de cette future zone d'activités intercommunale.
- soigner les abords et implantation des constructions de manière à obtenir un paysage urbain de qualité pour cette zone située à l'entrée du territoire communal.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation : la zone pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation du tourne-à-gauche.

Principes d'aménagement :

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir du chemin communal présent au sud. (Aucun accès direct possible sur la RD114)
- Une liaison piétons/cycles doit être prévue avec la D114.
- Prévoir un découpage des lots privatifs respectant la trame parcellaire environnante.

