

Département de la Drôme

Commune d'EYMEUX

MODIFICATION N°1 DU PLU *Procédure simplifiée*

MISE À JOURS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
ADAPTATIONS SECTEUR AU01
AJUSTEMENTS ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT

2 – Pièces écrites modifiées
OAP modifiées
OAP n°3



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

3- OAP n°3 : Zones AUf et AUo1 : les « hauts du centre-village »

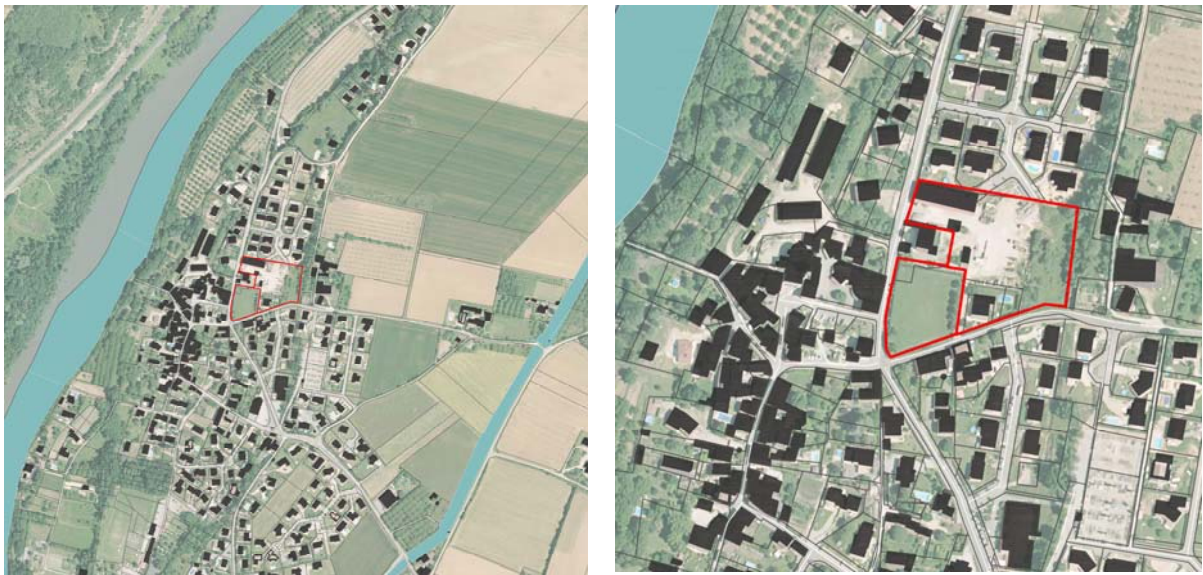
3.1 Description générale :

La présente OAP concerne l'urbanisation des zones AUf et AUo1 et les aménagements à réaliser sur les espaces publics attenants.

Ces deux zones représentent respectivement une surface utile de 8100 m² et 2000 m². Elles se situent en contre-haut du centre du village.

Le secteur est cerné par deux voies : à l'est, la traversée de village (la RD325) et à l'ouest la rue des Campanons.

Le secteur est impacté par un emplacement réservé : l'ER 3 qui prévoit l'ouverture du carrefour et la création d'un espace public paysager.











Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Elargir le centre village de l'autre côté de la RD325 en créant un quartier relativement dense ;
- Restructurer et valoriser les espaces publics entre le village et le quartier ;
- Proposer un habitat dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village,

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat, de commerce et de services.

Schéma illustrant les principes d'aménagement, à titre indicatif :

-  Voies existantes
-  Voie à créer
-  Carrefours à sécuriser
-  Liaison douce à créer
-  Espace vert à aménager
-  Arbres à planter
-  Sens de faitage
-  Implantation indicative des stationnements



3.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- La zone AUo1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 12 à 14 logements ~~essentiellement sous forme de~~ pouvant inclure des logements collectifs et/ou groupés.

- La zone AUf pourra s'urbaniser après modification du PLU. Logements attendus : 12 logements collectifs.

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

- **Accès à l'opération**

Les accès véhicules à l'opération seront réalisés depuis la RD325 et depuis les voies en attente dans le lotissement au nord. Un autre accès pourra être créé depuis la rue des Campanons.

Un stationnement de surface ~~pourra être~~ sera prévu pour les visiteurs à l'entrée nord du quartier.

Le stationnement dédié aux habitants de l'immeuble de logements collectif **de la zone AUf** pourra être créé à l'arrière du bâtiment (côté est) est donner sur la rue des Campanons.

- **Cheminements pour mode doux :**
- à l'intérieur de l'opération

Le déplacement des modes doux devra être prévu à l'intérieur de l'opération en parallèle des voies véhicules.

- sur l'espace public

Une liaison douce devra être créée entre le carrefour entre la RD325 et la rue des Campanons.

3.2.2 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

Un espace public sera créé en contre-haut du carrefour entre la RD325 et la rue des Campanons. Il sera articulé à la liaison douce reliant le carrefour au quartier. Il sera planté d'un alignement d'arbres. Sa limite Est sera constituée par la façade de l'immeuble de logements collectifs.

3.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâtiment de logements collectifs **de la zone AUf** pourra être ~~sera~~ en R+1 ou R+2.

~~Les logements individuels groupés seront en R+1.~~

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Les logements collectifs éventuels de la zone AUo1 seront implantés dans la partie ouest de la zone, qui longe la rue du Vercors (RD325). Le faitage de ces logements collectifs pourra être parallèle ou perpendiculaire à la rue du Vercors.

~~Le faitage des bâtiments individuels groupés sera réalisé parallèlement aux voies qui les desservent.~~

Le bâtiment collectif **de la zone AUf** devra être structuré en respectant les principes suivants :

- Sa façade principale sera la façade ouest. Elle donnera sur l'espace public créé à l'articulation avec le centre village. Elle bénéficiera de vues sur le village.
- Son faitage principal sera réalisé dans le sens nord-sud.

Les logements **groupés** seront de préférence implantés au nord et à l'est des parcelles de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues sur la ripisylve de l'Isère.

~~Les garages en façades le long de la voie située à l'est de l'opération ne devront pas représenter plus de 50% du linéaire de façades.~~

~~Exemple de plan masse, uniquement à titre d'illustration :~~