



# Plan Local d'Urbanisme

Commune  
d'**EYMEUX**  
(26730)

*PLU approuvé le : 20/02/2017  
Modification 1 (simplifiée) : le 02/07/2020*

## 2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.19.124  
Juin  
2020

## PREAMBULE

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

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

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

[...] »

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.

**Orientations d'aménagement et de programmation  
pour le renforcement du centre-village,  
le maillage du réseau de déplacements  
et l'aménagement des secteurs à vocation principale d'habitat**

Ces orientations d'aménagement concernent :

- des mesures destinées à renforcer le centre village et à mailler le réseau de déplacement doux sur le territoire communal
- les zones AU (zones à urbaniser) parfois associées à des emplacements réservés. Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au cœur du village (habitat diversifié, espaces communs : place, stationnement, cheminement piéton, voirie...)

# **1- OAP<sup>1</sup> n°1 : Le renforcement du centre-village et le maillage des liaisons douces**

## **1.1 Description générale :**

Dans la commune d'Eymeux, la centralité du cœur de village est relativement peu marquée. Lorsqu'on la traverse par la RD 325, on ne fait que deviner la présence du centre village. Si ce dernier comprend l'école, la mairie et l'église, il ne compte aucun commerce.

La constitution du tissu urbain périphérique sous forme de lotissements successifs réalisés au coup par coup n'a pas permis de créer de réel maillage des espaces publics et des liaisons douces, ni entre le centre et la périphérie, ni d'un quartier périphérique à un autre.

### **Enjeux :**

La présente OAP a pour objectifs :

- de mieux mailler l'ensemble du village, son centre, ses quartiers périphériques et ses équipements, en particulier du point de vue des déplacements doux,
- de renforcer le centre village en améliorant sa desserte et en le mettant en valeur.

Une partie de ce maillage est contenu dans les OAP 2, 3 et 4, qui orientent l'aménagement des zones AUo1, AUo2 et AUo3. La présente OAP 1 précisera donc plus spécialement les actions à engager en dehors des périmètres des OAP 2, 3 et 4.

## **1.2 Orientations d'aménagement :**

### **1.2.1 Orientation : voiries et déplacements**

- Articuler le réseau de déplacements doux à la voie verte et aux chemins ruraux ;
- Prolonger les trottoirs dans les rues menant au centre village, aux terrains de sport, à la salle des fêtes et à la superette ;
- Requalifier le carrefour entre les rues du Vercors, des Campanons, du Lavoir et des Plumiers
  - L'emplacement réservé n° 3 prévoit la création d'un espace public paysager au droit du carrefour entre les rues du Vercors et des Campanons. Cet espace permettra d'améliorer la visibilité et de sécuriser les traversées.
- Mettre en point un plan de circulation VL et piétons dans le centre village ;
- Créer et mettre en valeur les cheminements dans le centre village :
  - Entre la rue du Lavoir et la rue des Plumiers,
  - Entre la place de l'église et l'arrière de l'église ;
- Requalifier le carrefour de la salle des fêtes en le rendant plus urbain ;

### **1.2.2 Orientation : paysage - environnement**

- Restructurer les espaces publics entre la rue du Lavoir et la rue des Plumiers
- Mettre en valeur la place belvédère située au chevet de l'église pour tourner le village vers l'Isère : requalifier la place et camoufler les enrochements par de la végétation.

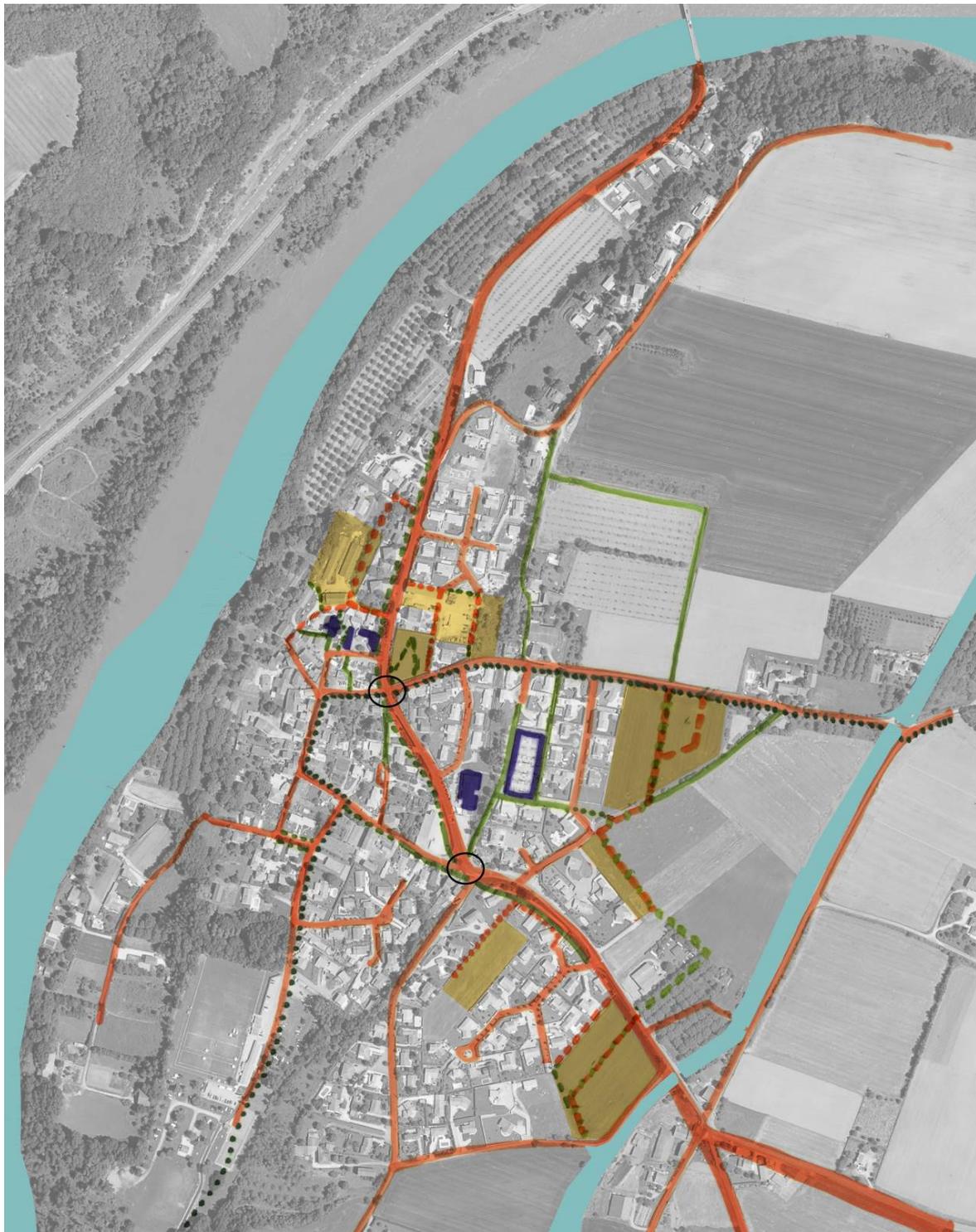
---

<sup>1</sup> OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Le renforcement du centre-village et le maillage des liaisons douces

Zones à urbaniser

-  RD325
-  Voies secondaires existantes
-  Voies secondaires à créer
-  Voie verte
-  Cheminement piétonnier existant
-  Cheminement piétonnier ou trottoir à créer
-  Carrefour à requalifier



## Le renforcement du centre-village et le maillage des liaisons douces – zoom sur le centre

Zones à urbaniser

-  Centre village à affirmer
-  Espaces publics à valoriser
-  Carrefour à requalifier
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Maillage viaire à réaliser



## **2- OAP n°2 : Zone AUo2 : les « terrasses de l'Isère »**

### **2.1 Description générale :**

Cette zone se situe au Nord du centre village, à proximité des berges de l'Isère.

Elle est centrale mais très peu visible depuis la traversée du village.

Il s'agit d'un tènement d'environ 7840m<sup>2</sup>.

Il est desservi par le prolongement de la rue de l'herboristerie et par une voie privée le reliant à la RD325 (cette voie privée fait l'objet de l'ER1). Un troisième accès pourra se faire par une voie à créer au nord, elle aussi reliée à la RD325 (objet de l'ER2).



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

### Enjeux :

- Une localisation stratégique en centre village à proximité de la RD325 ;
- Articuler ce nouveau quartier au centre village par un maillage de liaisons douces et viaires ;
- Proposer un habitat dense (petit collectif et habitat groupé) en adéquation avec la localisation du site à proximité du centre du village.

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

### Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  Voies existantes
-  Voie à créer
-  Carrefours à sécuriser
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à valoriser
-  Espace vert à aménager
-  Arbres existants à conserver ou à remplacer
  
-  Implantation indicative des bâtiments collectifs
-  Implantation indicative des stationnements
-  Bâtiments existants à réhabiliter
-  Sens de faitage
-  Jardins individuels en rez de chaussée



## 2.2 Orientations d'aménagement :

### *Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

*- cette zone 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 25 logements sous forme essentiellement de logements collectifs et/ou intermédiaires.*

### 2.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

#### - Accès

Le secteur est desservi par le prolongement de la rue de l'herboristerie et par une voie le reliant à la RD325 (ER1). Un troisième accès pourra se faire par une voie à créer au nord, elle aussi reliée à la RD325 (ER2).

Les carrefours avec la RD325 devront être sécurisés par des aménagements favorisant la visibilité des véhicules.

Les différents bâtiments de logements collectifs pourront être desservis par une voie interne, parallèle à la RD325. Les stationnements (couverts ou non) pourront être créés le long de cette voie.

#### - Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux devront être créés entre le nouveau quartier et le centre village et à l'intérieur du quartier. Ils devront aussi relier les poches de stationnement aux entrées des différents bâtiments.

### 2.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est caractérisé par la présence de noyers qui témoignent de son ancien passé agricole. Les arbres méritent d'être conservés ou replantés.

Des jardins individuels seront créés pour les logements situés en rez de chaussée.

Un espace paysagé devra être créé au pied des enrochements soutenant la placette du chevet de l'Eglise.

La qualité architecturale 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.

### 2.2.3 Orientation : constructions

#### - Typologie de logement

Les deux hangars agricoles pourront être restaurés pour abriter des logements groupés, des commerces ou des activités.

Les bâtiments collectifs pourront être implantés en peigne orienté est-ouest de manière à offrir au plus grand nombre une vue sur l'Isère et une double exposition nord-sud. Leur volumétrie s'inspirera de celle des hangars existants.

Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+2. Pour s'adapter à la pente existante du terrain en direction de l'Isère, les bâtiments pourront être conçus en gradins successifs et prévoir des terrasses du côté ouest.

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

Les bâtiments collectifs seront implantés en limite d'un espace commun donnant sur les berges de l'Isère.

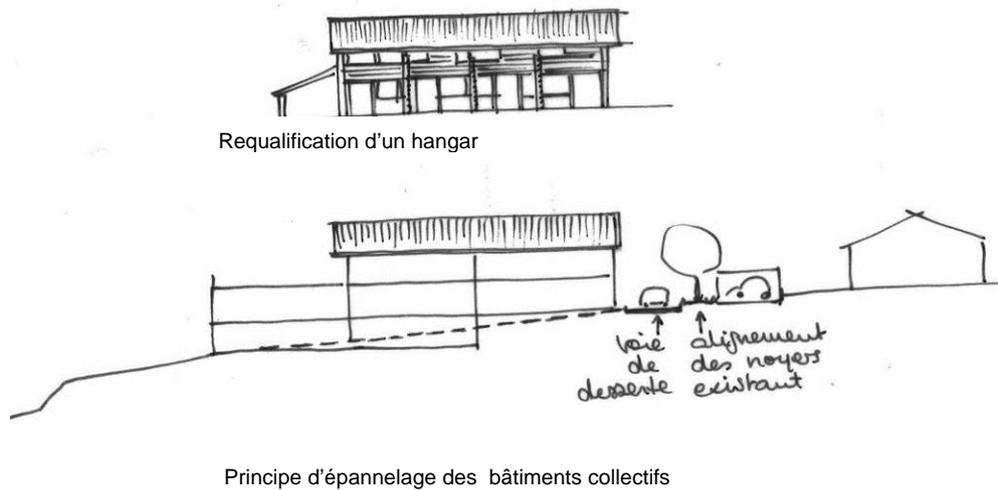
Ils seront alignés le long de la voie de desserte.

Les faitages seront orientés est-ouest.

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



Exemple d'élévations :



### **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 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup>. 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 principal
-  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 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 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 en R+1 ou R+2.

- *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 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 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.

## **4- OAP n°4 : Zone AUo3, AUo4 et AUf : la frange Est du village**

### **4.1 Description générale :**

Les zones AUo3, AUo4 et AUf représentent des surfaces respectives de 15790m<sup>2</sup>, 4630m<sup>2</sup> et 13700m<sup>2</sup>. Elles se situent en limite Est du village.

La zone AUo3 est desservie par la rue des Campanons.

La zone AUo4 est desservie par la rue des Coquelicots.

La zone AUf est desservie par les rues du Vercors et des Mésanges.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit ou à proximité immédiate de chaque zone, sauf pour la zone AUf, qui nécessitera une extension du réseau d'assainissement.

### **Enjeux :**

- Etendre l'urbanisation du village tout en constituant une frange urbaine qualitative d'un point de vue paysager et en maillant les quartiers entre eux par la continuité d'une liaison douce périphérique au village.
- Proposer un habitat individuel, en adéquation avec la localisation périphérique du site.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

### Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  Voies existantes
-  Voie à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Entité agricole préservée
-  Arbres existants ou à planter
-  Implantation indicative des bâtiments uniquement à titre d'exemple
-  Jardins des maisons individuelles



#### 4.2 Orientations d'aménagement :

##### *Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- Chacune des zones AUo3 et AUo4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone AUf pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

##### *Logements attendus : logements individuels essentiellement.*

*Zone AUo3 : 15 à 20 logements environ.*

*Zone AUo4 : 4 à 6 logements environ.*

*Zone AUf : 13 à 18 logements environ.*

#### 4.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

##### - Accès

- La zone AUo3 est desservie par la rue des Campanons. Un bouclage sera réalisé par le prolongement de l'aménagement viaire le long de l'allée des Coquelicots.
- La zone AUo4 est desservie par la rue des Coquelicots. Les différentes parcelles seront desservies par une voie à créer en limite nord-est, assortie d'un alignement d'arbres et d'un cheminement piétonnier.
- La zone AUf est desservie par les rues du Vercors et des Mésanges. Une voie de desserte interne reliera ces 2 voies.

##### - Cheminements pour mode doux

Un chemin pour les modes doux continu sera créé pour relier la rue des Mésanges à la rue des Campanons.

Du sud vers le nord : il traversera le quartier de la zone AUf. Il bordera le quartier de la zone AUo4. Il traversera le quartier de de la zone AUo3 pour déboucher dans l'axe du cheminement existant du côté nord de la rue des Campanons.

Il sera ainsi articulé à la voie verte et à l'allée des Coquelicots.

#### 4.2.2 Orientation : paysage - environnement

Une frange boisée sera constituée sur la façade Est de ces quartiers, soit sur l'espace commun, soit à l'intérieur des parcelles de maisons individuelles.

#### 4.2.3 Orientation : constructions

##### - Typologie de logement

Les constructions seront de type logement individuel et pourront être mitoyennes.

## 5- Schéma illustratif traduisant l'ensemble des orientations d'aménagement

