

Plan Local d'Urbanisme



**Commune
de
PEYRINS**

**- Modification
simplifiée n°1 –**

2. OAP modifiées

Pages modifiées

Approbation : 25/02/2020
Modification simplifiée 1 :

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 23
5.22.125

4/ Secteur Nord Grand Rue (zone AUo1)

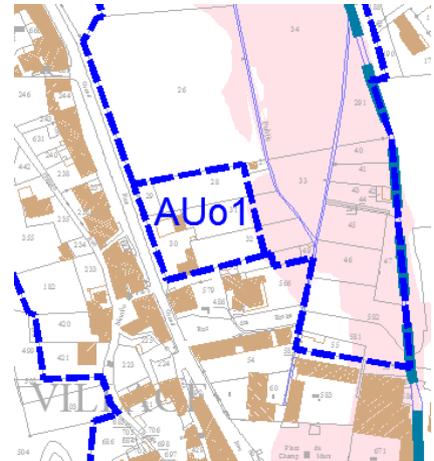
Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUo représente 3000 m².

Cette zone, aujourd'hui occupée par un garage des ateliers municipaux et une vieille grange, est desservie à l'ouest par la grand rue en contre-haut (dénivelé de 1,80 m environ). Elle est bordée au nord et à l'est par une prairie derrière un mur noyé dans la végétation, au sud par une grande bâtisse communale en R+2 et la crèche en R+1.

Une zone inondable en bordure Est présente un aléa faible. Cette orientation Est offre les plus belles perspectives visuelles.

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



Enjeux :

- Garantir une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions dans un secteur du cœur du village
- Prévoir un stockage des eaux pluviales de la zone en dehors de la zone inondable (infiltration impossible sur ces terrains)
- Assurer et sécuriser l'accessibilité des constructions sans générer de flux de véhicules dans le secteur fréquenté par les enfants (crèches, école, jardin public...)
- Mailler le futur quartier aux liaisons douces avoisinantes
- Préserver la continuité humide du canal et le mur ancien recouvert de lierre

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser au fur et à mesure au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux publics.

√ Orientation : logements attendus

La zone AUo1 devra accueillir :

- au maximum **10 logements**, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs, **dont au moins 2 logements locatifs sociaux**,
- les ateliers municipaux existants ou reconstruits,
- éventuellement du commerce, des services et/ou des équipements collectifs

√ Orientation : voiries et déplacements

> Accès

L'accès existant depuis la Grand Rue sera sécurisé. Un accès supplémentaire pourra être aménagé depuis l'Est ou le Sud du secteur. La seule desserte de la zone sera maintenue depuis la Grand Rue.

Son accès sera sécurisé et le retournement à l'intérieur de la zone devra être aisé.

Un stationnement suffisant au fonctionnement de la zone sera prévu à l'intérieur ou aux abords de celle-ci.

> Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux depuis la Grand Rue sera prévu pour desservir l'ensemble de la zone et la relier au cheminement qui borde le ruisseau de la Gèle plus à l'est.

En limite ouest de la zone, un cheminement doux sera aménagé en contre-bas de la grand-rue et relié à celle-ci de part et d'autre.

Ces cheminements doux auront un revêtement perméable.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.

√ Orientation : paysage - environnement

En limite nord de l'opération, à l'interface avec la prairie existante, le mur existant avec le lierre doivent être conservés. Pour conforter la végétalisation de cette limite nord, des plantations peuvent être prévues (dans le respect des prescriptions du règlement en la matière).

Un vieil arbre est à préserver, dans la mesure du possible (voir sur le schéma).

En bordure Est de l'opération, un espace paysager pourra être associé à la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Nota : plus à l'est, la haie semi naturelle en bordure du canal sera préservée (sauf au niveau de son franchissement le cas échéant).

La vieille grange ouverte existante à l'est du secteur étant attractive en période de reproduction de la faune : sa destruction ou son aménagement devra se faire en période adaptée (automne).

√ Orientation : constructions

> Typologies de logements :

Logements groupés (maisons de village) et/ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) et/ou logements collectifs en R+2 au maximum.

> Épannelage des constructions :

Afin de limiter l'effet d'« encaissement » des constructions en contre-bas de la Grand Rue, les niveaux habitables en façade sur la RD 538 seront construits à une hauteur minimale de 1,5 m par rapport au Terrain Naturel.

En deçà de ce niveau, pourra être prévu soit du stationnement ou des ateliers en rez-de-chaussée ou semi-enterré, soit un vide-sanitaire, soit un espace libre couvert et traité avec soin

> Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage

Afin de respecter la forme urbaine générale dans ce secteur est de la Grand rue, les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la Grand Rue. Leur faitage sera lui aussi perpendiculairement à cette rue.

Les formes bâties plus denses seront situées dans les parties Nord et Ouest de l'opération de manière à optimiser l'ensoleillement des constructions en s'éloignant du masque créé par la grande bâtisse située au sud.

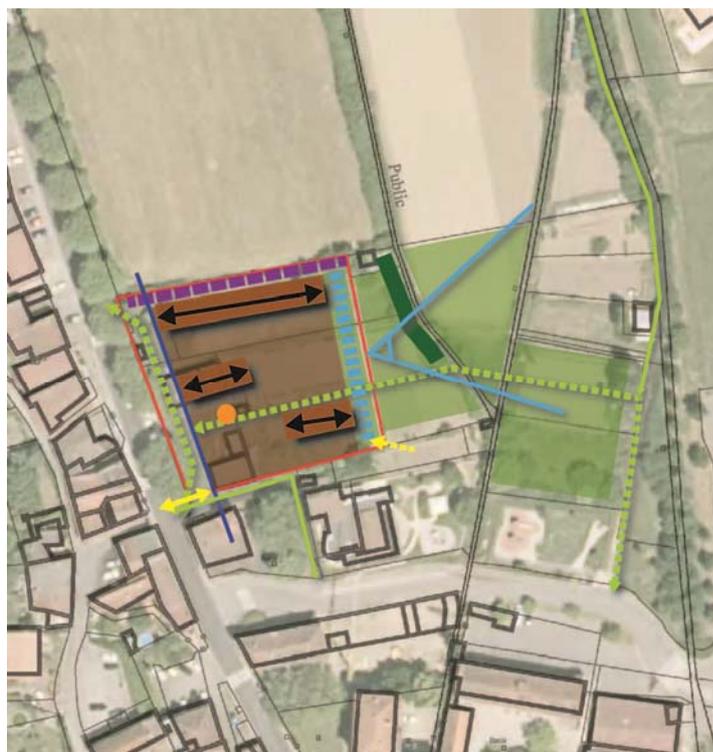
Les constructions présenteront une façade urbaine alignée et qualitative le long de la Grand Rue.

> Mise en valeur des vues

Depuis les espaces communs et depuis les bâtiments, les vues qualitatives vers l'est seront recherchées.

La limite Est de la zone sera traitée de manière végétale.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



Légende :

-  Desserte viaire **existante** depuis la Grand Rue
-  Desserte viaire **pouvant être créée** (position indicative)
-  Cheminements doux existants
-  Cheminements doux à créer
-  Mur couvert de lierre à préserver
-  Arbre à préserver dans la mesure du possible
-  Mise en valeur des vues vers l'est
-  Espace paysager
-  Espace paysager associé à la gestion des eaux pluviales
-  Haie vive à préserver
-  Orientation principale du bâti et du faîtage
-  Façade urbaine alignée en retrait de la Grand Rue
-  Habitat collectif, groupé ou intermédiaire en R+2 maximum
-  et implantation indicative du bâti