

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>A. ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT</b> .....	<b>4</b>
1. ZONE A URBANISER AUO1 ET AUO2 « JEAN MOULIN » .....	4
2. ZONE A URBANISER AUO3 « LE MAS » .....	6
3. ZONE A URBANISER AUO4, AUO5 ET AUOC « GAUD » .....	9
4. ZONE A URBANISER AUO6 « LES EGAUX » .....	12
5. ZONE A URBANISER AUO7 « LE COLOMBIER » .....	14
6. ZONE A URBANISER AUO8 ET AUO9 « LA TRUFFIERES » .....	16
7. ABORDS DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE.....	18
<b>B. ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS</b> .....	<b>21</b>
ZONE A URBANISER AUOE « LES SABLES » .....	21

## 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.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Donat ne contiennent donc pas les règles prévues aux points 2 et 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 SAINT-DONAT, les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser « ouvertes » à vocation d'habitat et d'activités.

## A. ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

### 1. ZONE A URBANISER AUO1 ET AUO2 « JEAN MOULIN »

#### **Description générale :**

Située au sud de l'avenue du Général de Gaulle, à l'est du groupe d'immeubles de logements récents construits sur les anciens moulinages, cette dent creuse constitue le dernier tènement disponible important à proximité immédiate du centre bourg, des commerces et des équipements publics.

Les zones à urbaniser AUO1 et AUO2 qui totalisent 2 ha, s'inscrivent entre une petite zone pavillonnaire au sud, un groupe d'immeubles collectifs à l'est (ancien moulinage Bert) et une zone d'habitat diffus à l'ouest.

Le tènement est bordé au nord par l'avenue du Général de Gaulle et à l'ouest par la rue Jean Moulin.

La desserte véhicule se fera aisément depuis ces deux voies. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement de la rue Jean Moulin.

Le terrain qui est plat présente une légère pente orientée du nord-est vers le sud-ouest. Il est longé au sud par l'ancien canal des usines qui est accompagné d'une végétation arborée.

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

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des deux secteurs AUO1 et AUO2.

#### **Principes d'aménagement** :

- Aucun accès sur l'avenue Général De Gaulle ;
- Deux accès maximum à créer sur la rue Jean Moulin ;
- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir de la rue Jean Moulin ;
- Traitement paysager qualitatif de la marge de recul sur l'avenue Général de Gaulle ;
- Maintenir une bande d'espace vert inconstructible de 5 m de largeur au minimum le long du canal des usines ;
- Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;

#### **Programme de logements** :

- sur le secteur AUO2 : 25 à 35 logements sous forme d'habitat collectif ;
- sur le secteur AUO1 : 60 à 75 logements sous forme d'habitat collectif et habitat intermédiaire et/ou individuel groupé. Si le programme prévoit des logements adaptés aux personnes âgées, le nombre minimum de logement est ramené à 45.

Sur les deux secteurs AUO1 et AUO2 : logements devant répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur à 10% par rapport à 50 kWm<sup>2</sup>/an (RT 2012).

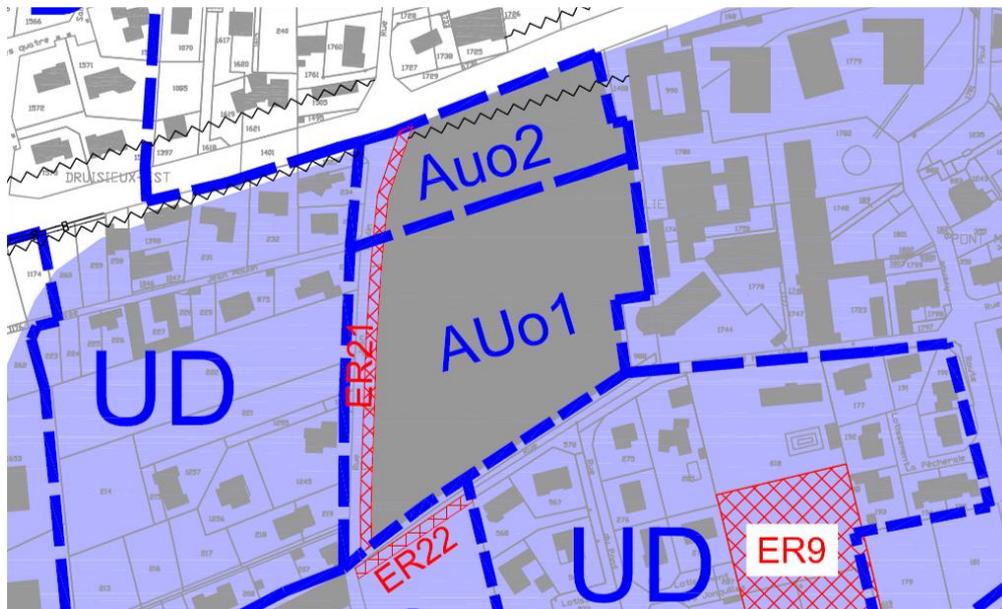
**Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Jean Moulin**

**Légende**

- Zone à urbaniser
- Voirie existante
- Créer un alignement d'arbres
- hypothèse de voie interne
- Alignement obligatoire du bâti
- Maintien des bosquets existant
- Sens de faitage
- Pas de nouveaux accès depuis l'Avenue Général De Gaulle



**Extrait du règlement graphique du secteur Jean Moulin**



## 2. ZONE A URBANISER AUO3 « LE MAS »

### ***Description générale :***

Située à 600 m à l'ouest du centre village, en continuité d'une zone urbanisée. Le tènement constitue une dent creuse dans le tissu pavillonnaire récent. Il est situé à l'extrémité ouest du plateau du Mas.

Zone de 1,3 ha, constituée d'un terrain plat bordé au nord, à l'est et au sud par la zone pavillonnaire qui occupe le plateau du Mas. A l'ouest, le terrain est limité par les pentes boisées du talus qui termine le plateau du Mas.

Le site est déconnecté du secteur agricole par les zones pavillonnaires qui l'entourent et par le talus ouest. Il était classé en zone NAa par le POS.

Cette zone est desservie par la rue des Hauts du Mas qui donne accès au centre bourg par l'intermédiaire de la rue G. Antonioz de Gaulle ou de l'avenue du Commandant Corlu.

C'est un accès de gabarit suffisant qui a été dimensionné pour desservir les zones pavillonnaires du plateau du Mas et qui est proche des principales voies de circulation et du centre village.

**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 Hauts du Mas au nord.
- Des liaisons piétonnes doivent être prévues avec la voie communale au nord et éventuellement avec l'espace commun du lotissement existant à l'est.
- Les faîtages principaux des bâtiments devront être orientés tel que proposé par le schéma ;
- Les constructions devront se tenir en retrait de 5 mètres au moins du haut de talus constituant la limite ouest de la zone AUO3.

### **Programme de logements** :

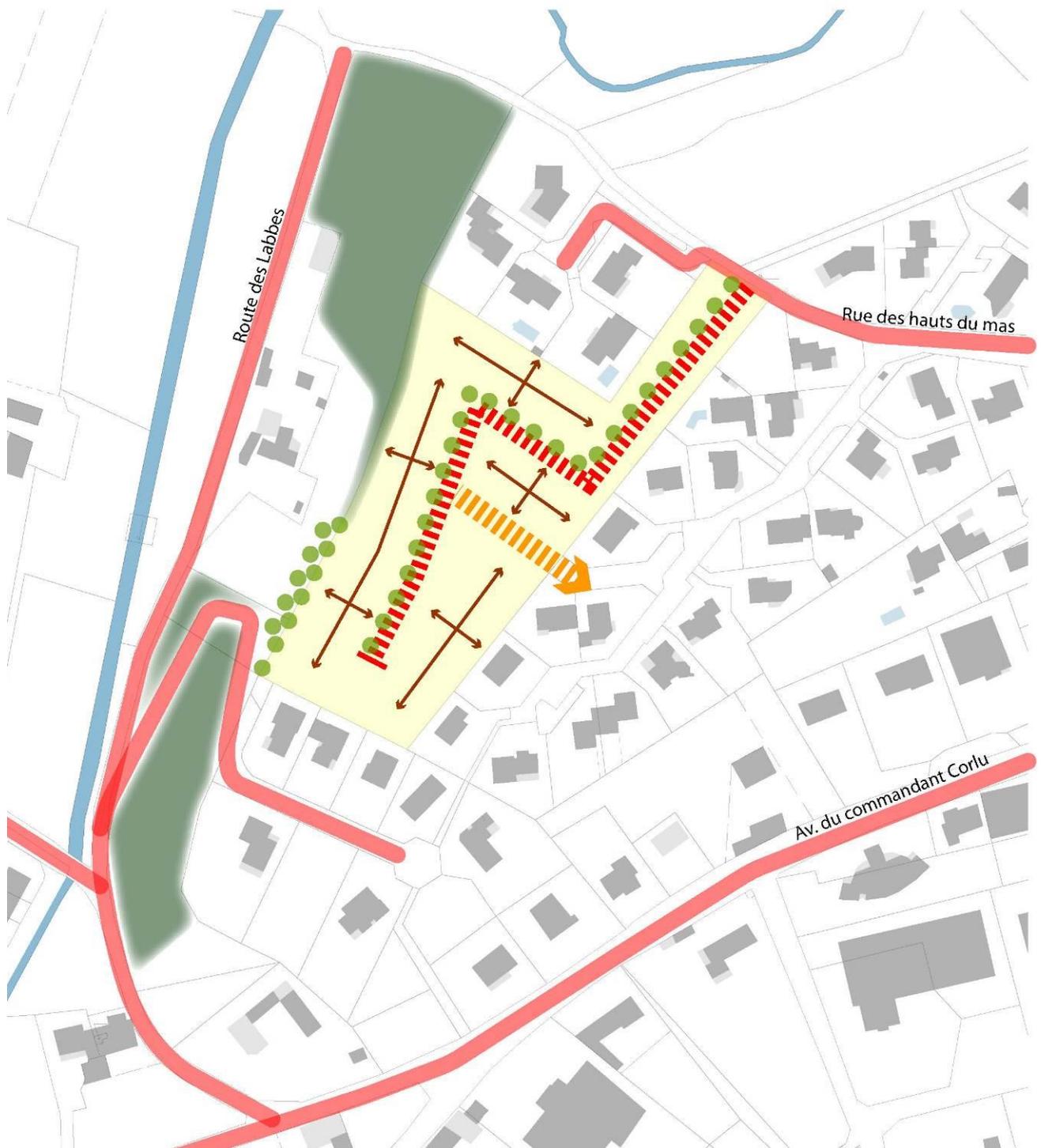
Entre 25 et 30 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire.

Un pourcentage d'au moins 20% de logements aidés devra être respecté.

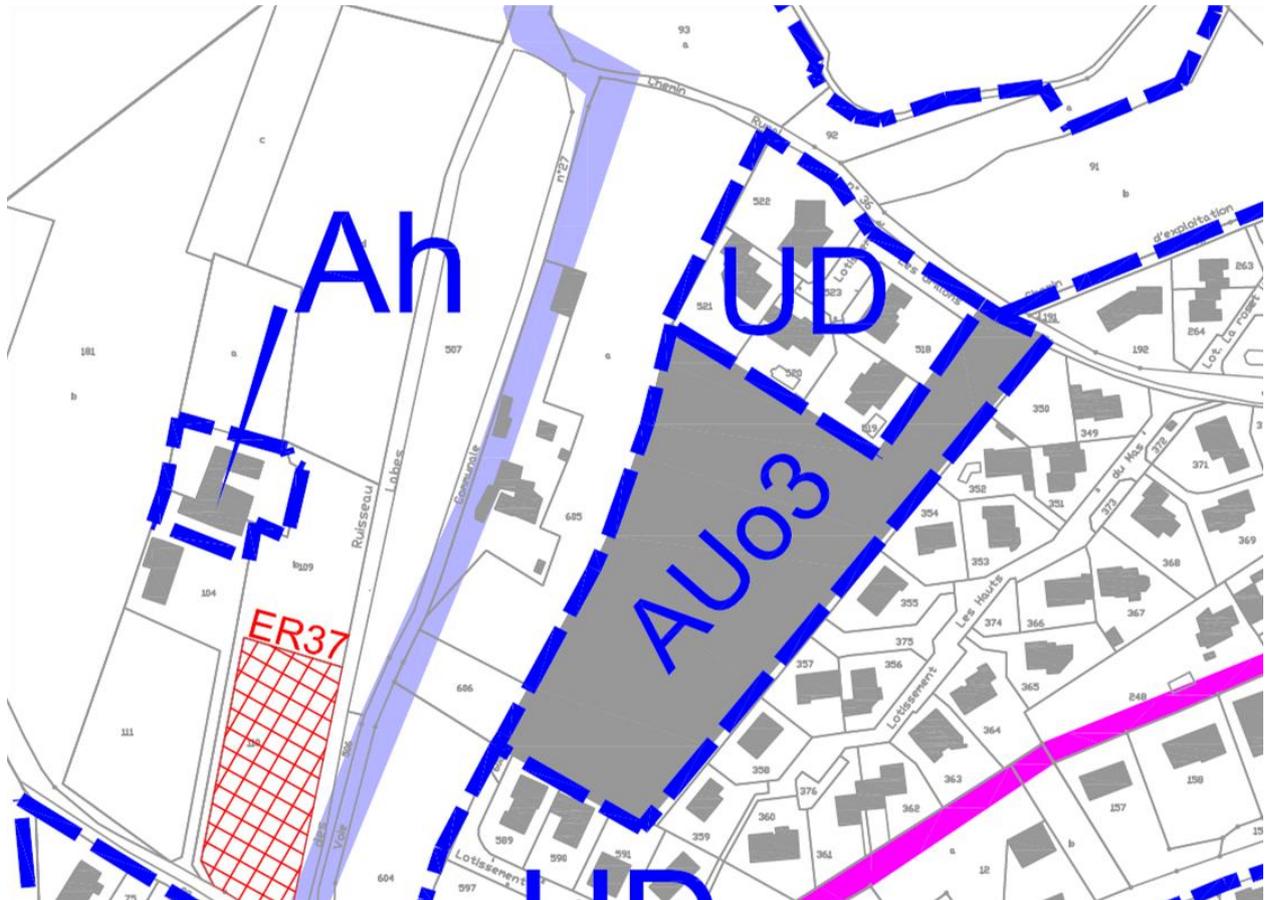
## Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Le Mas

### égende

 Zone à urbaniser	 Voirie existante	 Créer un alignement d'arbres
 Sens de faitage	 Voirie projetée	 Maintien des bosquets existant
	 Continuité piétonne	



**Extrait du règlement graphique du secteur Le Mas**



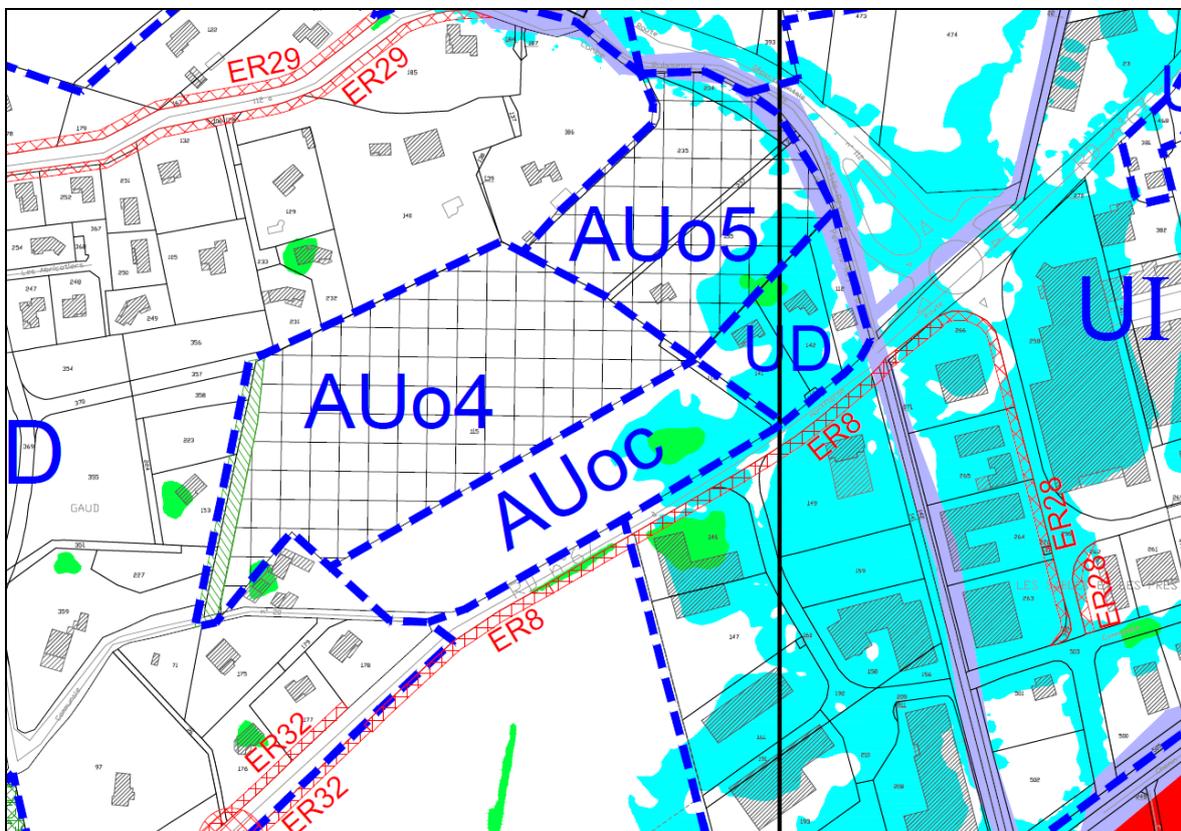
### 3. ZONE A URBANISER AUo4, AUo5 ET AUoc « GAUD »

#### Description générale :

Terrain en léger coteau en dessus et au nord de la RD67 et de la zone d'activités de la Maladière, à l'entrée ouest du bourg. Les trois zones AUo4, AUo5 et AUoc occupent une surface de 4,8 ha. Il s'agit d'un tènement important qui est resté libre malgré sa position entre le bourg et son développement récent vers l'ouest.

#### Enjeux :

- créer un quartier à vocation principale d'habitat, assez dense, permettant de structurer et d'améliorer l'aspect de l'entrée ouest du bourg aujourd'hui occupée par du pavillonnaire peu dense au nord de la RD67 et caractérisée par des bâtiments d'activités disparates au sud.
- permettre l'implantation d'activités, services et commerces de proximité afin d'assurer la mixité des fonctions du quartier de Gaud ;
- aménager un accès sécurisé au futur quartier d'habitat en aménageant un carrefour adapté sur la RD 67 à l'angle Sud-Ouest de la zone AUoc-
- améliorer et sécuriser les cheminements piétons et cycles depuis cette partie de la zone urbaine vers le centre bourg ; (emplacement réservé n°8)
- traiter les écoulements d'eaux pluviales en provenance du coteau déjà urbanisé au nord-ouest du site.



### **Modalités d'ouverture à l'urbanisation :**

- les secteurs AUoc et AUo4 ne pourront s'urbaniser qu'après programmation par la commune de la réalisation des aménagements permettant de sécuriser l'accès sur la RD 67 ;
- chacun des secteurs AUo4 et AUoc devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- ce qui reste à urbaniser du secteur AUo5 pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

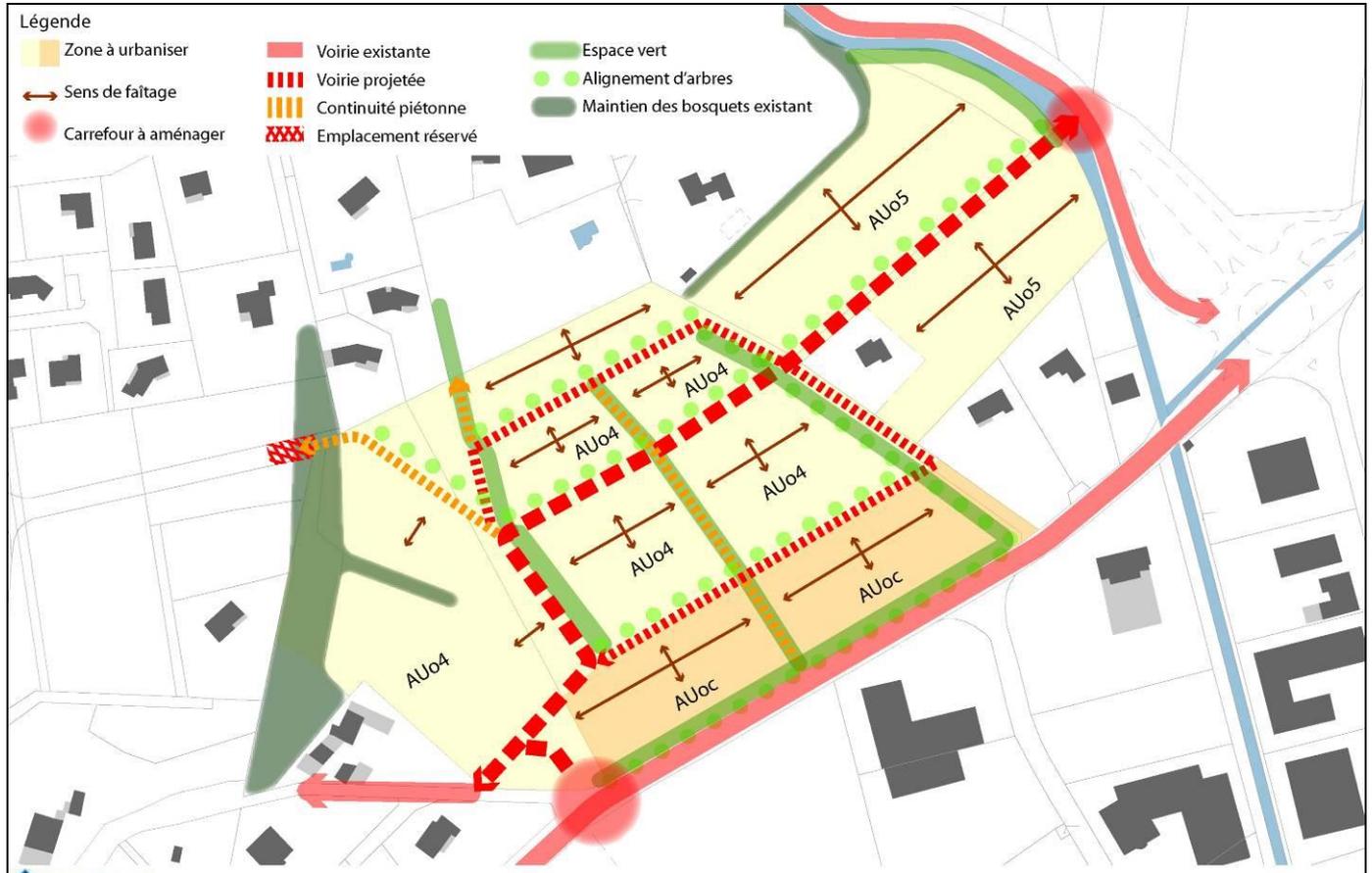
### **Principes d'aménagement :**

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir de la RD 67 au sud-ouest et à partir de la RD 112a au nord-est ;
- Aucun autre accès direct sur ces deux RD ne sera possible ;
- La desserte interne des opérations d'aménagement devra permettre à terme (lorsque les trois secteurs seront aménagés) une continuité des circulations véhicules entre la RD 67 et la RD 112a ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif de la marge de recul sur les RD 67 et RD 112a ;
- Maintenir une bande d'espace vert inconstructible et plantée au niveau du talus boisé existant à l'extrémité ouest du secteur AUo4 ;
- Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;
- La desserte interne des opérations d'aménagement devra assurer la continuité des cheminements doux, notamment vers la RD 67 et RD 112a au sud et à l'est et vers les zones pavillonnaires existantes au nord et à l'ouest ;
- le bâti devra être structuré et très qualitatif en façade de la RD67, en limite sud, de manière à constituer une entrée de ville « qualitative ».

### **Programme de logements :**

- sur le **secteur AUoc** : des logements et des activités de commerce et de bureau ;
- sur le **secteur AUo4** : 65 à 75 logements sous forme d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel et individuel groupé, avec au moins 20% de logements aidés ;
- sur le **secteur AUo5** : 27 à 35 logements sous forme d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel et individuel groupé, avec au moins 20% de logements aidés.
- sur **les trois secteurs**, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur de 10% par rapport à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (RT 2012).

## Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Gaud



## 4. ZONE A URBANISER AU06 « LES EGAUX »

### **Description générale :**

Ce secteur de 1,8 ha s'étend le long de la RD584 (route de Bathernay), au sein d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé ces vingt dernières années en extension nord du village. Il est bordé au nord, à l'ouest et au sud par des zones d'habitat individuel. La RD 584 marque les limites au-delà de laquelle s'étendent les coteaux des Egaux et de Chantesse.

### **Enjeux :**

- combler une dent creuse dans un tissu pavillonnaire peu dense et intégrer l'opération dans la continuité des formes urbaines existantes en périphérie ;
- aménager un accès sécurisé sur la RD 584. Sécurité qui tiendra compte du trafic important sur cette section de voie, de la présence de talus relativement importants à l'est et d'un fossé drainant les eaux pluviales à l'ouest ;
- aménager une circulation piétonne sécurisée le long de la RD 584, compte tenu de l'important passage de piétons et du trafic véhicule important sur cette section de voie ;
- gérer les eaux pluviales du futur secteur à urbaniser en n'augmentant pas le débit des eaux rejetées vers le Merdaret et 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.

**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 d'un accès sur la RD 584 – accès à valider avec le Centre Technique Départemental (CTD) ;
- Aucun autre accès direct sur la RD ne sera possible ;
- La desserte interne de l'opération d'aménagement devra permettre une continuité des circulations véhicules entre la RD 584 et la Montée du Cigalou (voie communale) ;
- Réserver une bande pour les cheminements doux en parallèle de la RD 584 ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif de la marge de recul le long de la RD 584 ;
- Maintenir une bande d'espace vert inconstructible et plantée au niveau du talus boisé existant à l'extrémité nord-ouest du secteur AU06 ;
- Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;
- La desserte interne de l'opération d'aménagement devra assurer la continuité des cheminements doux, notamment le long de la RD 584 et vers les zones pavillonnaires existantes à l'ouest ;

### **Programme de logements** :

Entre 28 et 32 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire.

Un pourcentage d'au moins 20% de logements aidés devra être respecté.

## Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur des Egaux



## 5. ZONE A URBANISER AUo7 « LE COLOMBIER »

### ***Description générale :***

Située à 400 m au nord-ouest du centre village, en continuité des zones urbanisées de Pendillon et du Colombier, ce petit tènement de 4700 m<sup>2</sup> constitue une dent creuse dans le tissu pavillonnaire récent.

La zone AUo7 est constituée d'un terrain légèrement pentu et bordé au sud par un chemin de terre arboré qui la sépare du lotissement du colombier. Elle est cernée au nord, à l'est et au sud par des secteurs pavillonnaires. A l'ouest, le terrain est limité par un terrain agricole et par les pentes boisées du talus qui termine le coteau de Pendillon.

Le site était classé en zone UD par le POS.

Cette zone est desservie par la rue du Colonel Delay qui donne accès au centre bourg. C'est un accès de gabarit suffisant compte tenu de la dimension de la zone.

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

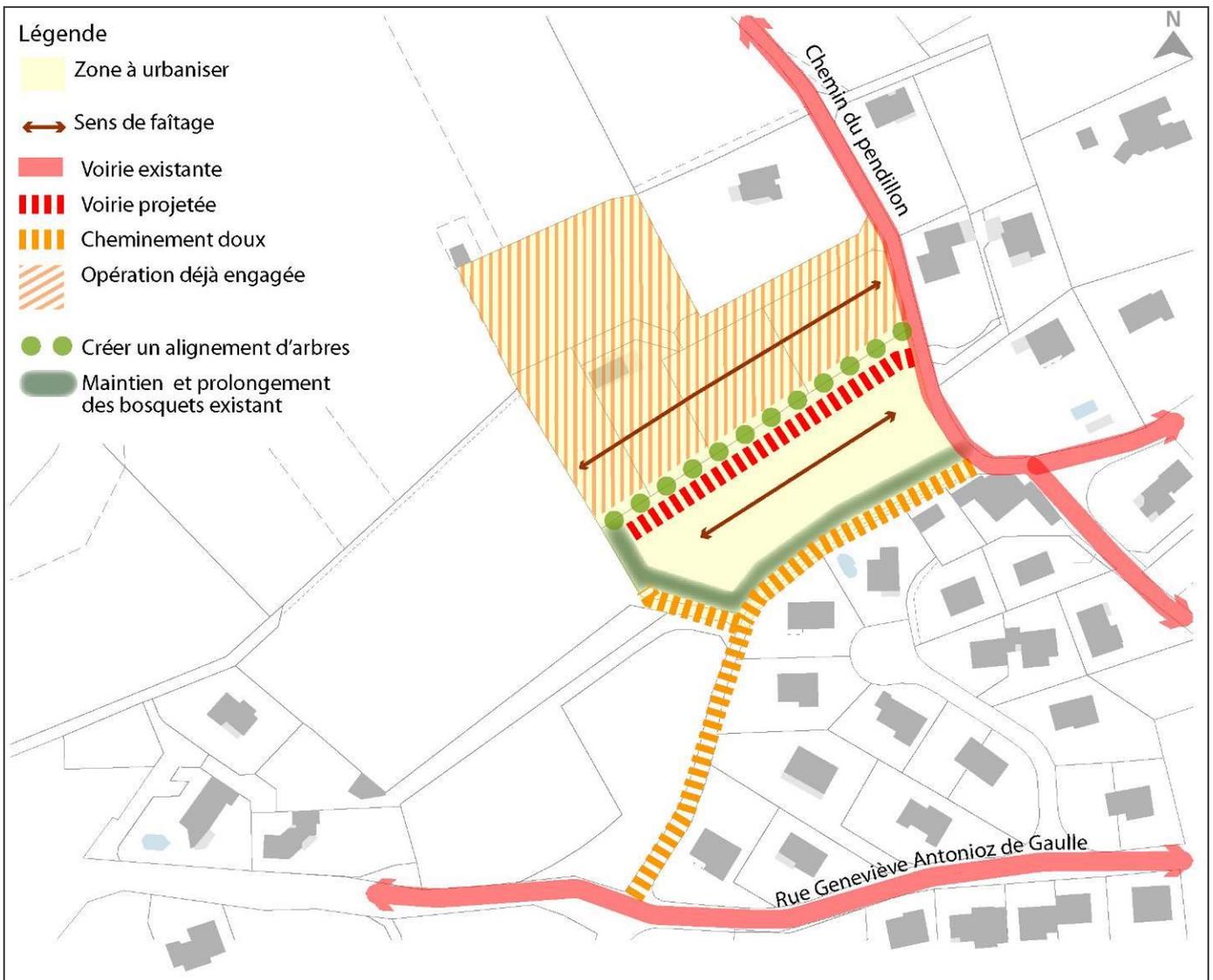
### **Principes d'aménagement** :

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir de la rue du Colonel Delay à l'est et sera implantée au nord de la zone AUo7
- Une liaison piétonne doit être prévue avec la voie communale au sud ;
- Les façades principaux des bâtiments devront être orientés tel que proposé par le schéma ;

### **Programme de logements** :

Entre 7 et 9 logements sous forme d'habitat individuel groupé.

### Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du Colombier



## 6. ZONE A URBANISER AUo8 ET AUo9 « LA TRUFFIERES »

### ***Description générale :***

Située à l'ouest du secteur de Gaud, encerclé par des zones pavillonnaires et de l'habitat diffus, ce tènement constitue une dent creuse dans le tissu pavillonnaire récent. Il occupe une surface de 1,18 ha.

Il est constitué par un terrain boisé en pente (chênes truffiers) le long de la voie communale qui le dessert par le nord. Cette voie communale rejoint ensuite la RD 67 au niveau du futur carrefour à créer (emplacement réservé n°6).

Le site était classé en zone NAad par le POS.

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation :** chaque secteur AUo8 et AUo9 devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement.

### **Principes d'aménagement :**

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir de la voie communale au nord.
- Une liaison piétonne doit être prévue avec la voie communale au sud ;
- Une bande arborée sera conservée sur les limites est et sud du tènement ;
- Les façades principaux des bâtiments devront être orientés tel que proposé par le schéma ;

### **Programme de logements :**

Entre 16 et 20 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire à répartir sur les deux zones AUo8 et AUo9.

### Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs AUo8 et AUo9

#### Légende

 Zone à urbaniser	 Voirie existante	 Espace vert
 Sens de faitage	 Voirie projetée	 Alignement d'arbres
	 Continuité piétonne	 Maintien des bosquets existant



## 7. ABORDS DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

### ***Description générale :***

Située au sud de la partie ancienne du bourg et au nord des extensions récentes de la commune (zone d'activités, secteur des équipements collectifs et scolaires) l'avenue du Général De Gaulle constitue une déviation du centre ancien qui partage la zone urbaine en deux parties.

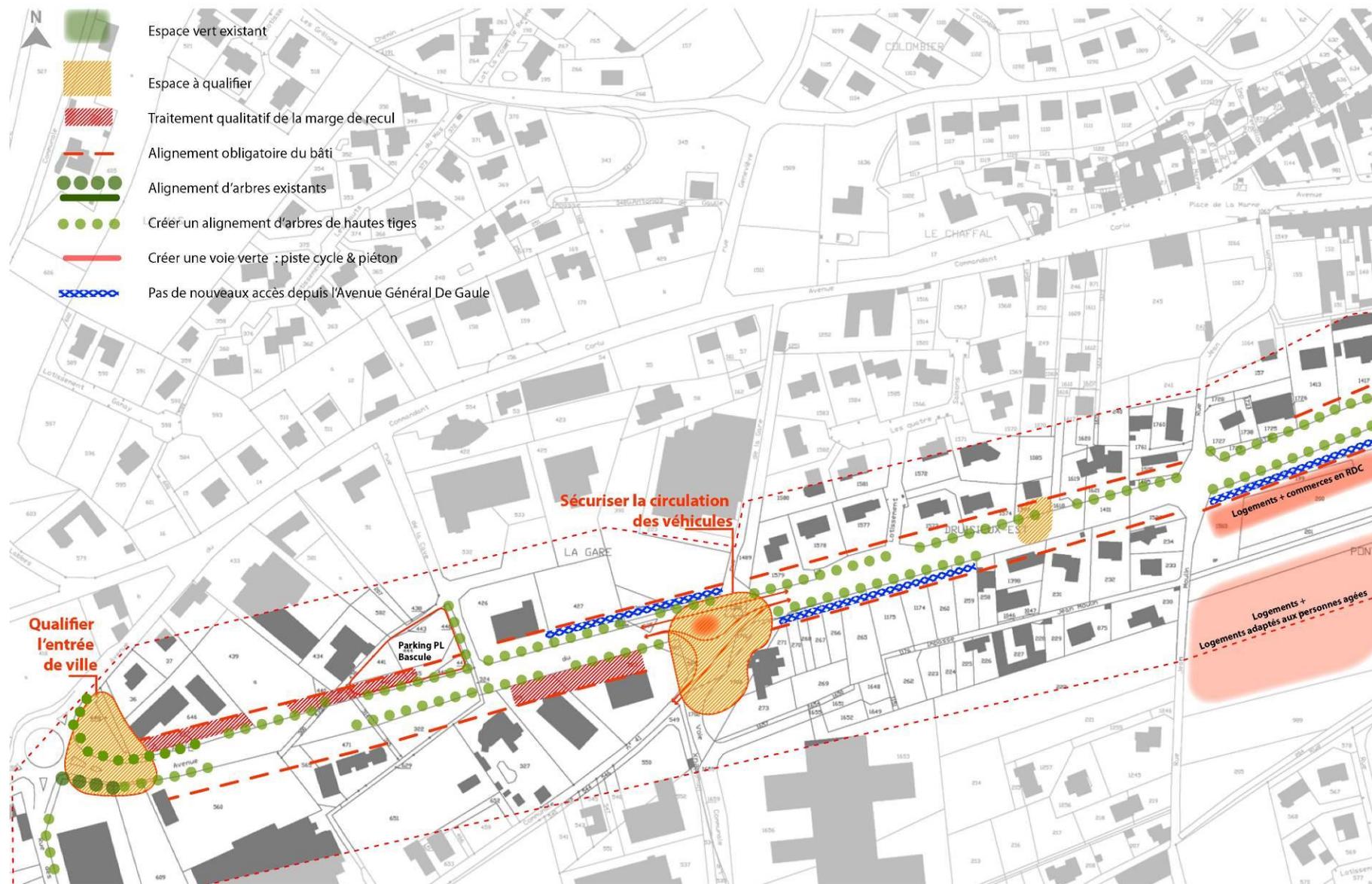
### ***Enjeux :***

- faire passer l'avenue du Général de Gaulle d'un statut de déviation à un statut de boulevard urbain intégré au bourg existant ;
- sécuriser les déplacements doux le long et en traversée de l'avenue ;
- permettre l'implantation de commerces et de services de proximité ;
- limiter l'implantation de grandes et moyennes surfaces commerciales ;
- requalifier l'entrée de ville ouest,
- permettre l'implantation de logements le long de l'avenue avec éventuellement des commerces en rez-de-chaussée.

### **Principes d'aménagement :**

- Limiter les accès directs sur l'avenue ;
- Traiter de façon qualitative la marge de recul le long de l'avenue ;
- assurer la sécurité et la continuité des déplacements en modes doux
- qualifier les espaces publics afin de structurer l'espace et lui donner un caractère urbain ;
- structurer un front urbain par l'alignement du nouveau bâti le long de l'avenue ;
- compléter les alignements d'arbres de haute tige.

### ***Schéma de synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Général de Gaulle- Partie Ouest***





## B. ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS

### ZONE A URBANISER AUOE « LES SABLES »

#### **Description générale :**

Ce secteur de 8,7 ha s'étend à l'ouest de la zone urbaine, le long de la RD67, en continuité de la zone d'activités actuelle de Saint-Donat. Il constituera à terme l'entrée ouest de la commune.

Les terrains sont actuellement cultivés. Ils étaient classés UCe et NAai par le POS.

Sur cette zone AUoe, une parcelle de 2,75 ha (ZP 379) a été acquise par la communauté d'Agglomération Arches Agglo, à fin de la céder au département de la Drôme pour y construire un nouveau collège. Il est en effet prévu un déménagement/agrandissement du collège public situé aujourd'hui en zone inondable.

#### **Enjeux :**

- aménager une desserte sécurisée et adaptée aux activités économiques de cette future zone d'activités en créant un nouveau carrefour sur la RD 67 (emplacement réservé n°6)
- 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.
- créer une entrée de ville qualitative
- améliorer et sécuriser les cheminements piétons et cycles depuis cette partie de la zone urbaine vers le centre bourg ; (emplacement réservé n°8) notamment en prévision de l'implantation du collège ;
- assurer la continuité des cheminements doux avec les quartiers pavillonnaires existants au nord.

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation** : la zone pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements mais après programmation par la commune ou le département de la réalisation du carrefour d'accès sur la RD 67 (ER n°6).

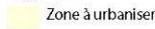
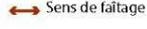
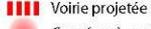
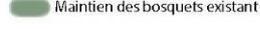
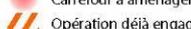
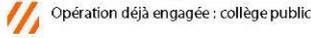
#### **Principes d'aménagement** :

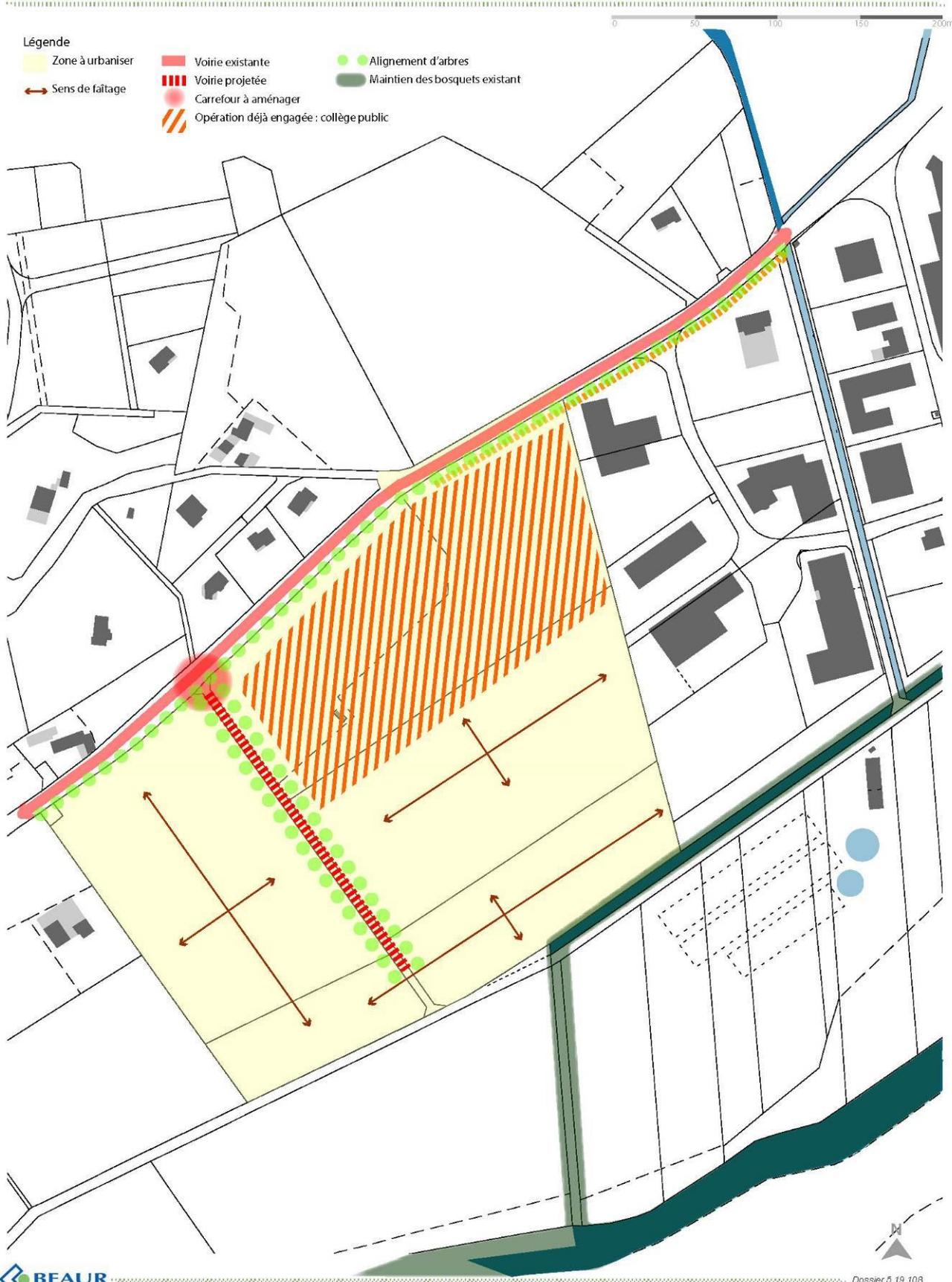
- Un seul accès possible à la zone depuis la RD 67 : à partir du futur carrefour à créer ;
- Une liaison piétons/cycles doit être prévue avec la RD 67.
- Maintenir un espace vert inconstructible d'au moins 5 m de largeur au droit du canal ;
- Les façades principaux des bâtiments devront être orientés tel que proposé par le schéma ;

**Commune de Saint Donat (26)**

PL.U. \_ Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

-  Zone à urbaniser
-  Voirie existante
-  Alignement d'arbres
-  Sens de faitage
-  Voirie projetée
-  Maintien des bosquets existant
-  Carrefour à aménager
-  Opération déjà engagée : collège public



Dossier 5.19.108  
Date : Janvier 2020