

3c. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Projet de PLU arrêté le 2 septembre 2025
Vu pour être annexé à la délibération

Norbert COLL, Maire





Sites d'OAP

Sommaire

Contexte général.....	3
Sud Mairie/Praperier.....	5
Montée de l'Eglise	9
Allinot/ Croix Verte	12
Centre Village	16
La Grande Vigne	20
Brenieux	22



Contexte Général



Après une étude fine du tissu urbain de la commune, il a pu être défini dans les 5 secteurs d'OAP à vocation d'habitat une capacité d'accueil totale d'une soixantaine de logements environ sur environ 2,5ha

Cela représente une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (conformément au Scot).

Ces secteurs visent à densifier le tissu urbain et/ou à compléter sur les marges l'urbanisation constatée ces dernières années. Elles sont situées dans le périmètre des « 10 minutes à pied ».

C'est également l'occasion de travailler sur des liaisons douces, des espaces de rencontres, des réorganisations de sens de voiries, des stationnements regroupés, des espaces végétalisés.

Ils sont classés en zone UB, 1AUa ou 2AU. Concernant la zone 2AU, il s'agit d'un schéma de principe, une modification du PLU étant nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Cette synthèse regroupe les principales caractéristiques et contraintes d'aménagement des secteurs identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Romain-d'Ay.

Secteur OAP	Surface	Programme prévu	Densité	Contraintes principales
Sud Mairie / Praperier	~3200 m ²	7 à 9 logements dont 4 individuels denses	~20-28 logts/ha	Topographie en pente, voirie étroite, murets et maison patrimoniale à préserver
Montée de l'Église	~3100 m ²	4 à 6 logements Individuels denses	~13-19 logts/ha	Préserver verger, largeur parcellaire limitée, insertion en 2e profondeur
Allinot / Croix Verte	~12 000 m ²	25 à 27 logements 12 individuels denses	~22 logts/ha (moyenne)	3 sous-secteurs distincts, haies à conserver, gestion des eaux pluviales en cœur d'îlot
Centre village	~5000 m ²	12 à 15 logements 8 individuels denses 6 intermédiaires ou collectifs	~24-30 logts/ha	Préserver verger (10-15 m), continuités écologiques, trame verte, zone stratégique
La Grande Vigne	~6000 m ²	6 à 8 logements Individuels/groupés	~10-13 logts/ha	Zone 2AU, modification PLU nécessaire, accès et réseaux à créer, haies à préserver
Brénieux	~4 ha	Pôle sportif (Terrain synthétique, gymnase, boulodrome)	-	Préserver boisement, créer une voirie interne, parking mutualisé à prévoir

OAP Sud Mairie / Praperier



Contexte :

Le site d'OAP « sud du village/mairie » est un espace résiduel au sud de la mairie. Les voies de part et d'autre de ce secteur sont étroites et rendent les croisements difficiles même dans la situation existante. L'apport de 6 à 7 logements, et donc potentiellement de 10 à 12 voitures /jour, mérite d'intégrer cet espace dans une réflexion d'ensemble sur la circulation en posant à moyen terme la question des sens de circulation.

Enfin, dans un délai ultérieur, la création d'un barreau peut soulager ce secteur, sécuriser les riverains et permettre d'envisager un traitement de voirie plus qualitatif.



OAP Sud Mairie

Programme de 7 à 9 logements Dont 4 individuels denses

Contexte

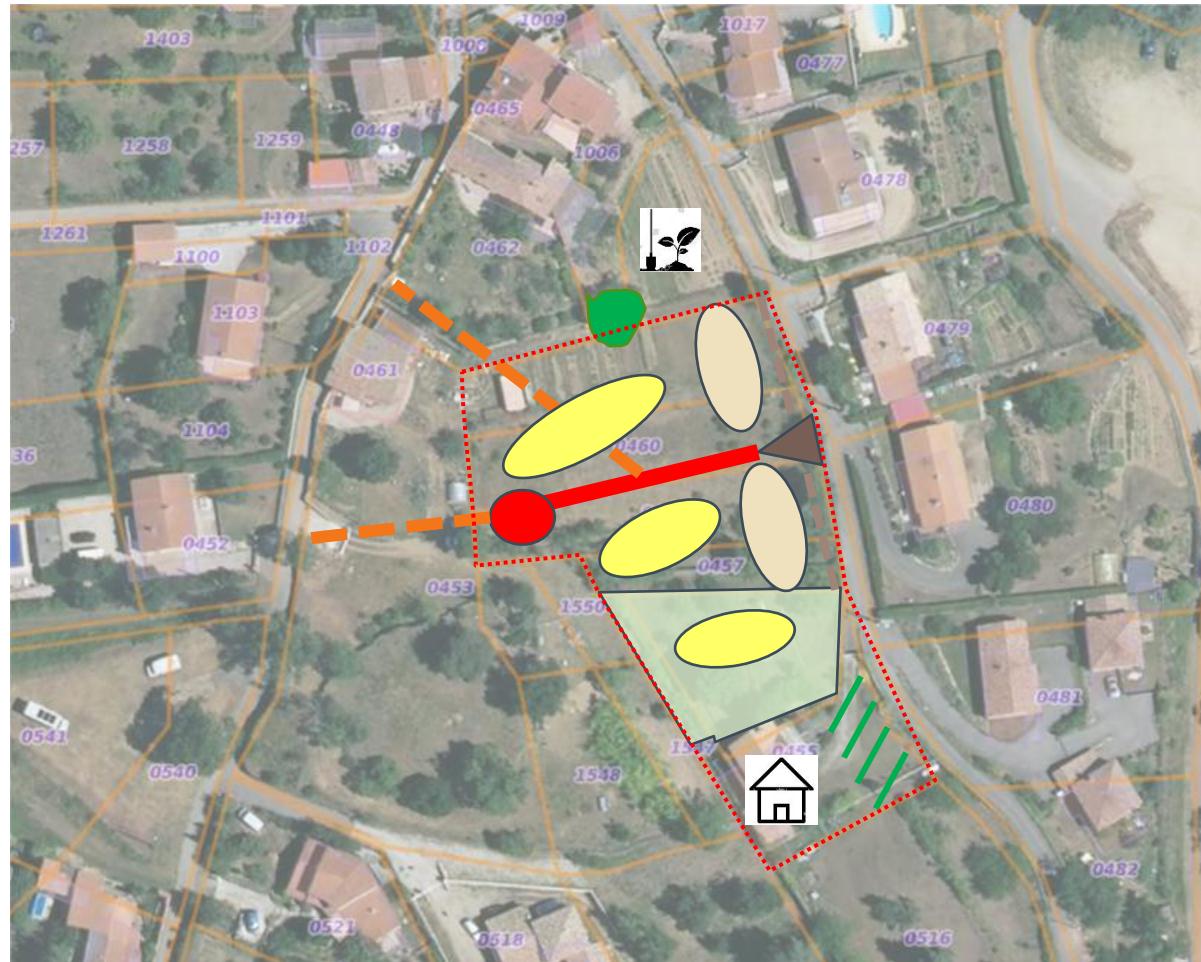
Terrain enclavé entre deux voies étroites
Enjeu de requalification de la desserte

Programme prévisionnel

8 logements dont 4 individuels denses
Voie en courbe, aménagement en terrasse
Hauteur limitée à R+1

Objectifs d'aménagement

- Réaliser l'opération en **une ou deux tranches**
- Ne pas remettre en cause un éventuel **bouclage de voirie** vers le chemin de Roche d'Ay (à l'Ouest)
- Sécuriser l'accès en agrandissant l'accès existant
- S'intégrer dans la topographie en pente douce et dégager des vues vers le Sud et l'Est
- Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux du site (murets en pierre, potager, maison forte...)



OAP Sud Mairie

Vocation et composition urbaine

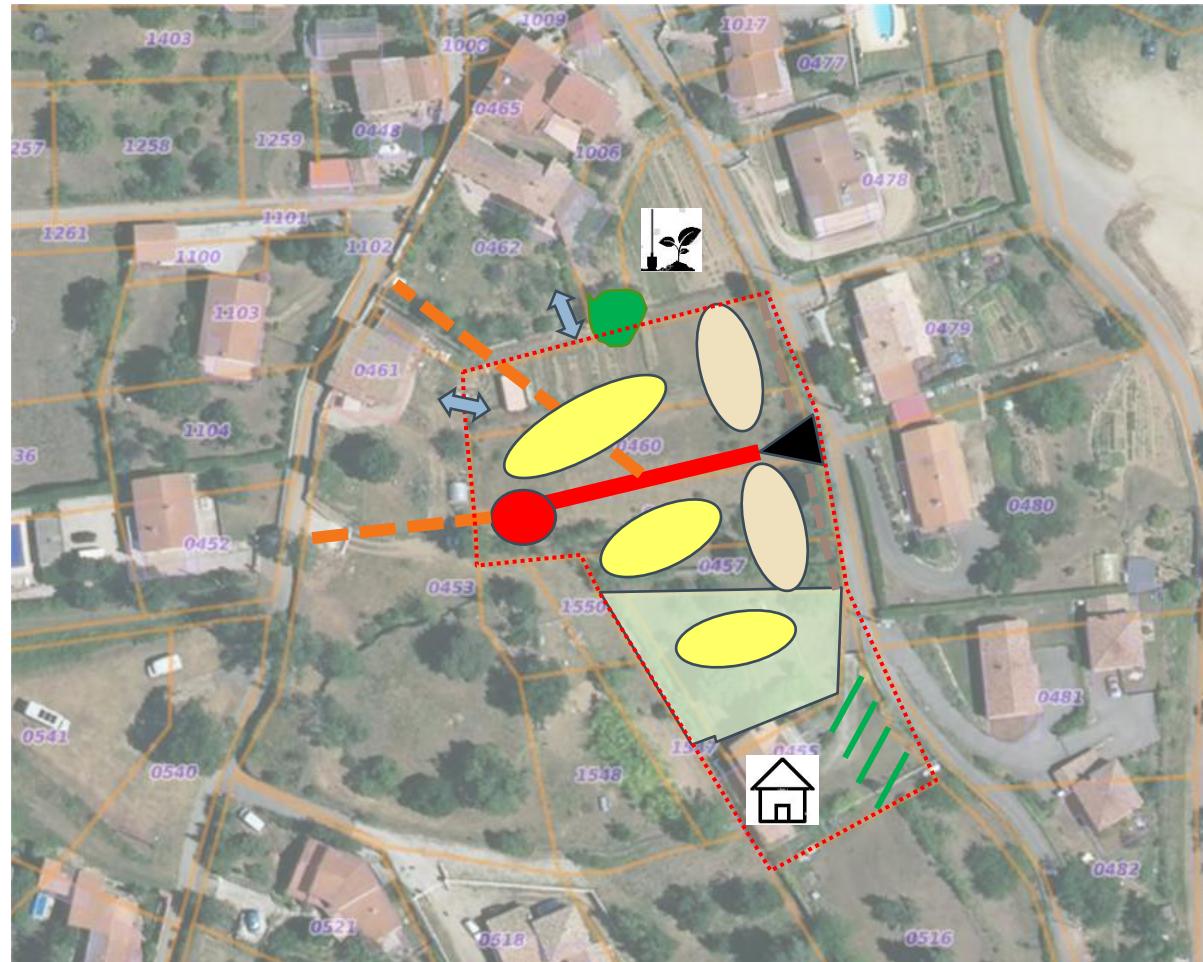
- Habitat individuel groupé (R à R+1)
- Habitat individuel pur (R à R+1)
- Interface visuelle à gérer
- Maison patrimoniale à conserver

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accès principal
- Principe de voie de desserte à conforter
- Bouclage à moyen terme à ne pas remettre en cause
- Principe d'un espace de retournement

Composition paysagère

- Potager à préserver
- Boisements et haies à conserver
- Caractère paysager et arboré à préserver
- Muret en pierre sèche à préserver
- Dégagement paysager sur la maison patrimoniale à conserver



OAP Sud Mairie

L'opération devra être réalisé en 2 phases maximum.

La topographie du site offre la possibilité de créer un aménagement en terrasse, où la voie épouse le plus possible une courbe de niveau, avec des constructions implantées au nord et au sud de cette voie.

Sur un peu plus de 3200m², il est proposé de réaliser 7 à 8 logements, soit 20 logements à l'hectare, grâce à 50% sous forme d'individuel dense (maisons accolées).

Compte tenu de la topographie du site et du tissu villageois proche, la hauteur sera limitée à R+1.

Les constructions donnant sur la rue marqueront un front urbain, et le muret en pierre sèches sera conservé.
L'accès existant au terrain sera utilisé, voire élargi pour sécuriser l'accès.

Le parcellaire lié à la topographie et les implantations des constructions existantes autour du site considéré doivent être examinées finement pour une meilleure implantation des constructions futures en harmonie avec les lignes du paysage existant.



OAP “Montée de l’Eglise”



Ancien verger devenu aujourd’hui une prairie de fauche, cette parcelle de moins de 4000m² bénéficie d’un emplacement stratégique en plein cœur du village, et fait le lien entre deux secteurs, la partie où sont concentrées les équipements publics (écoles, salle polyvalente, citystade) et le secteur de l’Allinot, espace résidentiel qui s’est fortement développé ces dernières années.

L'urbanisation de ce secteur permettrait ainsi de relier ces deux parties du village par de la mobilité douce et ainsi de favoriser les déplacements à pied ou à vélo notamment vers l'école.

Il est également demandé à préserver la bande d'arbres fruitiers, à la fois pour garder une trace du passé de cette parcelle mais aussi de servir de support au cheminement doux, de ménager un recul avec les constructions existantes au sud et de développer un espace pédagogique. La surface ainsi disponible est de 3100m²



OAP “Montée de l’Eglise”

Vocation et composition urbaine

 Habitat individuel groupé (R à R+1)

 Habitat individuel groupé

 Interface visuelle à gérer

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe d'un espace de retournement

 Principe de voie de desserte à conforter

 Cheminement modes doux

 Accès principal

 Indication de sens de circulation

Composition paysagère

 Verger à conserver ou à recréer



OAP “Montée de l’Eglise”

4 logements individuels denses

Le tissu villageois proche est extrêmement peu dense. Il est proposé de doubler la densité environnante en reprenant le modèle de la construction en 2^e profondeur mais à chaque fois par le biais de maisons accolées, pour obtenir a minima 4 logements sur 3000m².

La largeur limitée de la parcelle 1540 (21m) et le souhait de conserver la bande de fruitiers ne permettent pas d'envisager de la maison accolée de 3 unités, les jardins de la maison centrale risqueraient d'être difficiles à aménager.

La maison en bande limite également le « front bâti » pour les voisins en maintenant des perspectives visuelles importantes notamment vers le sud.

Une proposition d'aménagement avec 6 logements peut également fonctionner, mais toujours par le biais de maisons jumelées. La profondeur totale de la parcelle (120m) offrirait des parcelles comprises entre 350 et 400m² (voirie de desserte déduite)

L'opération devra être réalisé d'un seul tenant.

Le cheminement piéton traverse le verger au sud et se raccrocherait à l'Ouest au chemin de l'Allinot.



OAP Allinot/Croix verte, Zone 1AU



Ce site d'environ 12000m² est en réalité composé de 3 secteurs bien distincts (voir pages suivantes)

L'aménagement de ce secteur vise à finaliser le tissu urbain de Saint-Romain d'Ay. Il s'agit d'aménager les ténements fonciers importants enclavés dans l'urbanisation. A travers ces deux opérations, il s'agit de favoriser l'urbanisation dans le secteur des 10 minutes à pied, au plus près des commerces, services et équipements existants tout en limitant le développement de l'urbanisation à la rue de la Croix verte. A l'Ouest, il s'agit d'un secteur agricole sanctuarisé



OAP Allinot/Croix verte



Un secteur agricole (prairie de fauche) de 5500m² le long de la rue de la Croix verte, en légère pente descendante nord-sud, jusqu'au chemin de l'Allinot, bordé d'une haie de peupliers. A son contact, le point bas du secteur peut à l'occasion accumuler des eaux de ruissellement. Ce phénomène pourra être traité à la fois par un meilleur entretien des fossés et par la non-urbanisation de ce secteur, réservé à un bassin et un espace de rencontres



Un terrain en surplomb, enclavé entre plusieurs habitations, d'une surface de 2300m². aujourd'hui à usage agricole (culture), mais d'accès difficile (chemin de l'allinot, très étroit)



Au sud, un terrain de 3200m², à vocation agricole mais enclavé et réservé à de la prairie de fauche. Bordé de haies qu'il faudra conserver dans l'aménagement.

OAP Allinot /Croix verte

Vocation et composition urbaine

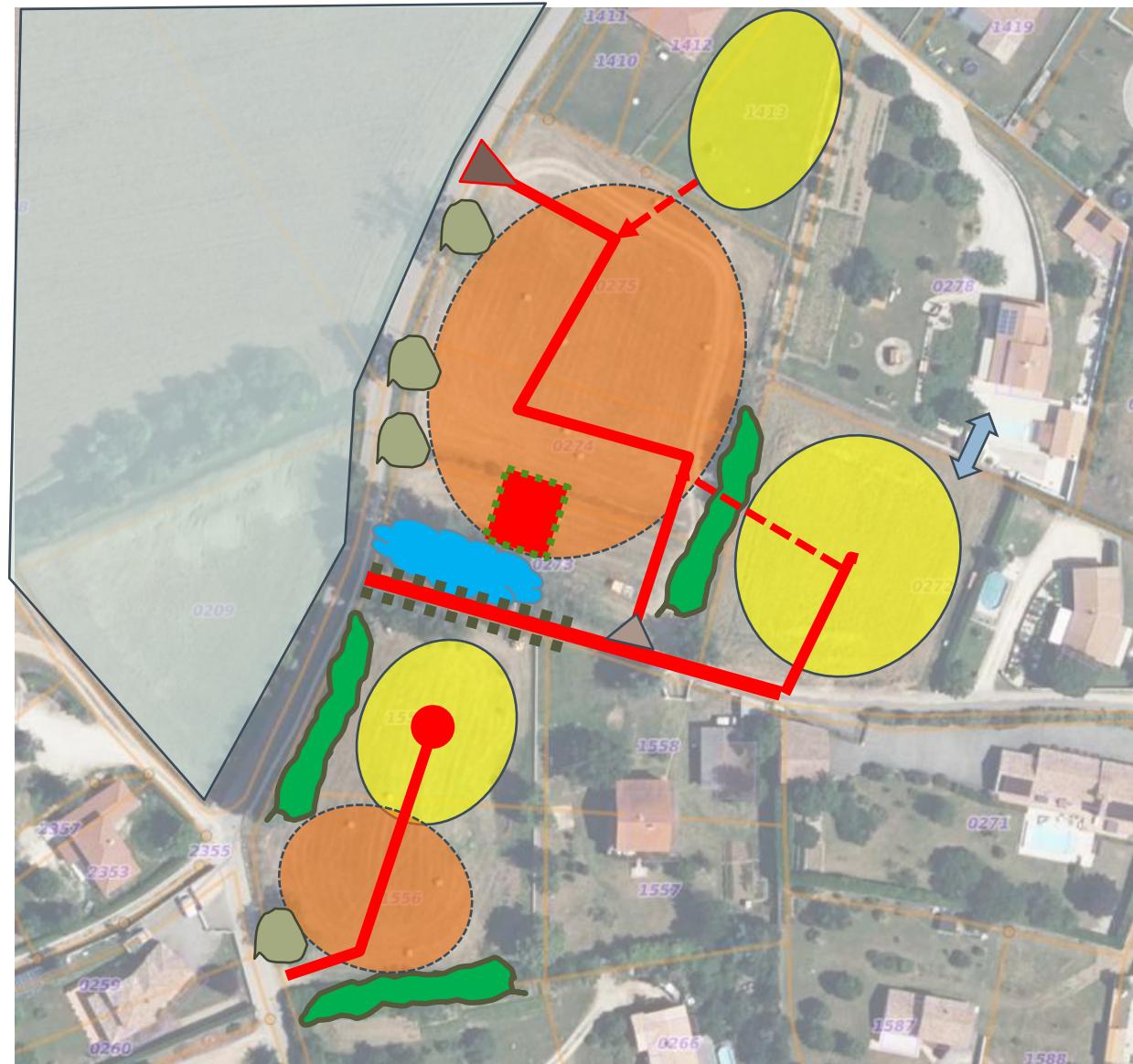
- Habitat individuel groupé (R à R+1)
- Habitat individuel pur (R à R+1)
- Interface visuelle à gérer

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Espace public fédérateur désimperméabilisé
- Principe de voie de desserte à conforter
- Bouclage à moyen terme à ne pas remettre en cause
- Principe d'un espace de retournement
- Accès principal
- Accès secondaire

Composition paysagère

- Espace vert public participant à la gestion des eaux pluviale
- Boisements et haies à conserver
- Alignement d'arbres, ripisylve ou haies à préserver
- Alignement de peuplier à conserver
- Espace agricole sanctuarisé



OAP Allinot /Croix verte

Programme envisagé :
25 à 27 logements
12 individuels denses

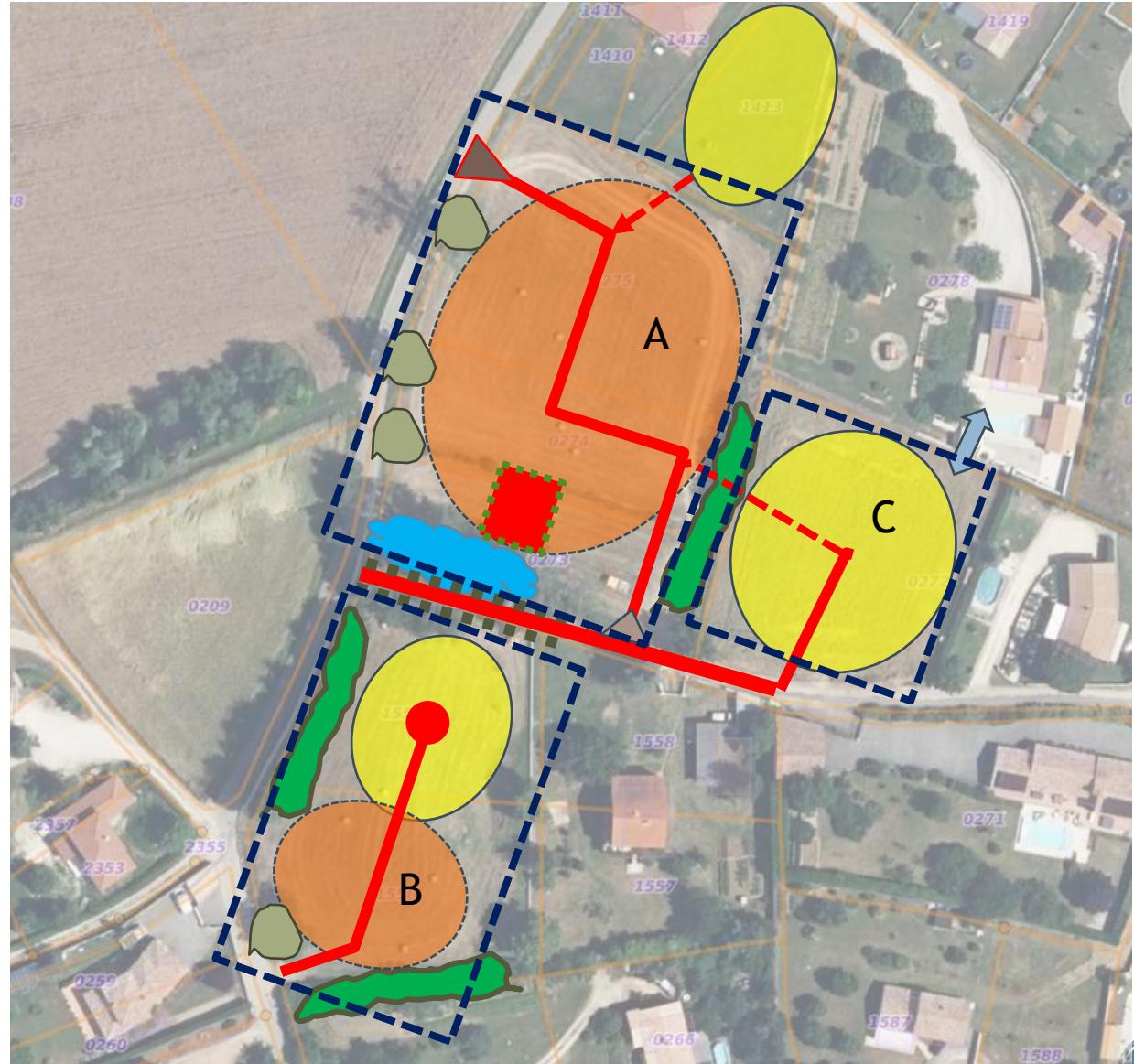
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement propose la réalisation de 25 logements environ sur une parcelle de 12 000 m², dans une démarche de valorisation du cadre paysager et de maîtrise de la densité.

L'opération devra se réaliser en 3 phases maximum. Les secteurs A, B et C devront quant à eux à chaque fois être aménagé en une seule fois.

L'organisation générale repose sur une voirie douce en boucle, limitant les circulations de transit, et favorisant la sécurité et la tranquillité des riverains. Les logements intermédiaires (17 unités), implantés à proximité immédiate de l'entrée principale, sont regroupés dans des (R+1), facilitant l'intégration au tissu urbain existant et viennent structurer le cœur d'îlot. Celui-ci accueille un espace vert commun central, pensé comme un lieu de rencontre, de respiration et de gestion des eaux pluviales intégrant placette, plantations et stationnements visiteurs

Autour pourront se développer 8 maisons individuelles avec jardins privatifs. Le stationnement est réparti entre emplacements privatifs et stationnement visiteurs intégré. Ce projet privilégie une approche respectueuse de l'environnement et de l'identité du site.





Contexte :

Le secteur dit du « centre village » se situe à l'entrée Est du bourg, entre la route des Alpes (RD 6) et l'avenue du Morier. Cet espace marque l'entrée dans le bourg et se situe à proximité directe avec les équipements (Espace Saint-Exupéry, terrains de sport, école...), commerces et services du territoire (cabinet d'infirmierie, Mairie, ...).

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 1ha (dont la moitié dédiée à du logement), ainsi qu'un secteur qui conservera sa vocation agricole. Il sera desservi par la route des Alpes et l'allée du Clos du Morier. Il se compose de deux ténements :

- le premier au Sud, entre la route des Alpes et le terrain de sport qui se caractérise par un pré enherbé qui présente une légère déclivité Nord/Sud ainsi qu'un petit espace potager. Des arbres fruitiers séparent le terrain de la route des Alpes.
- le second, au Nord entre le terrain de sport et l'avenue du Morier, qui se caractérise par un espace enherbé ponctué d'arbres et de haies marquant la limite avec les espaces bâties limitrophes. Une grande partie a fait l'objet de travaux pour de la géothermie.

Ces deux ténements constituent actuellement une coupure naturelle au sein du tissu urbain qu'il est intéressant de valoriser, en lien avec les équipements publics proches.

OAP “Centre village”, Zone 1AU



12/15 logements

8 individuels denses
6 collectifs ou intermédiaires

Objectifs :

Programme prévisionnel

15 logements :

8 logements individuels denses

6 logements intermédiaires ou petits collectifs

Objectifs d'aménagement

Préserver 15 m de vergers en façade RD6

Densité : 30 logements/ha

Création d'un **grand espace public paysager**, en lien avec le citystade et l'école

Bouclage via RD6 et rue des écoles, carrefour sécurisé

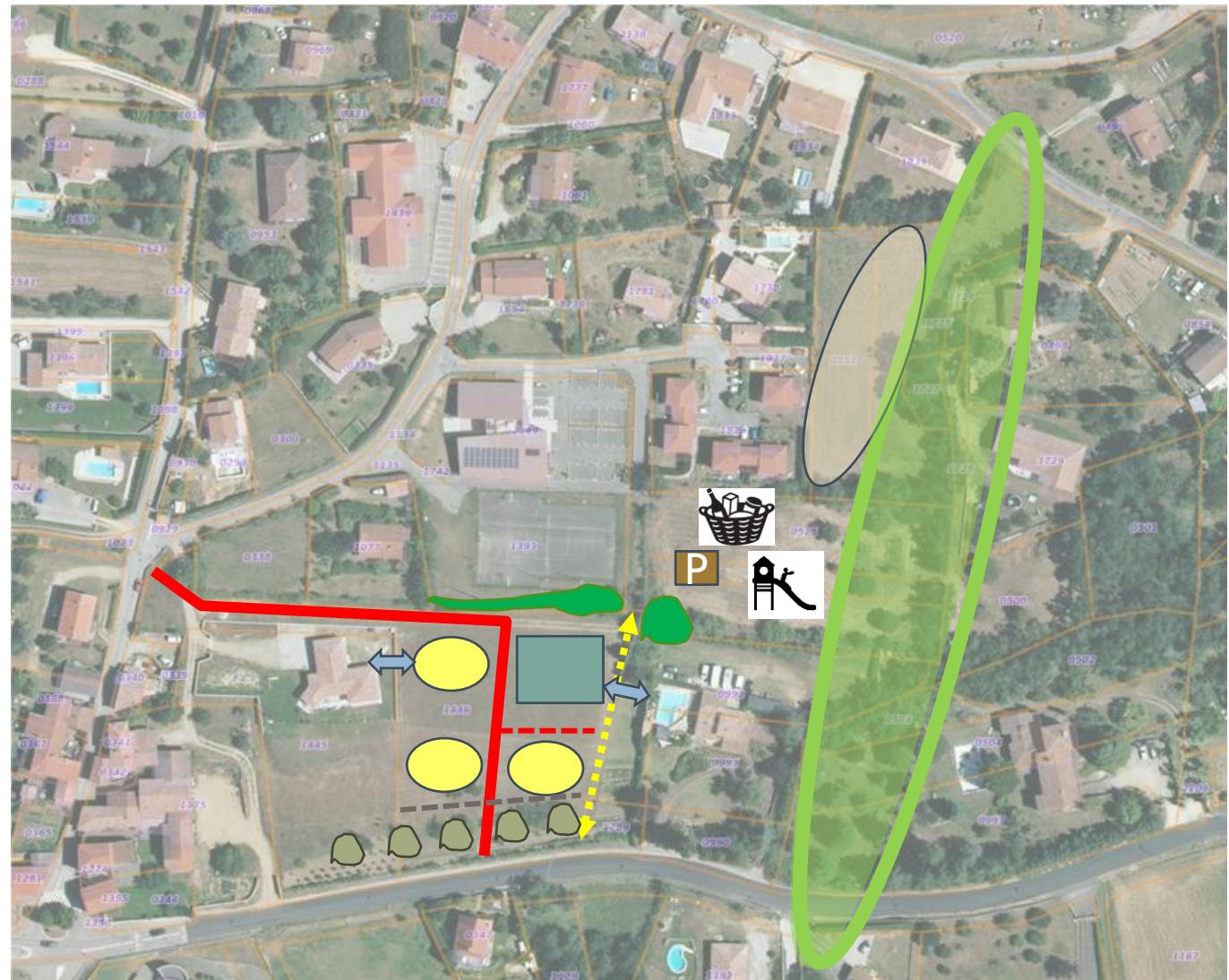
Enjeux paysagers & environnementaux

30% de pleine terre végétalisée obligatoire

Préservation des **continuités écologiques**

Infiltration naturelle des eaux pluviales

OAP Centre village



OAP Centre village

Vocation et composition urbaine

 Petit habitat collectif (R+1 à R+2)

 Habitat individuel groupé (R à R+1)

 Interface visuelle à gérer

 Principe d'implantation du front bâti

 Aménagement d'un lieu de rencontre

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Stationnement perméable à créer

 Principe de voie de desserte à conforter

 Principe de liaison douce à créer

 Voirie interne

 Accès principal

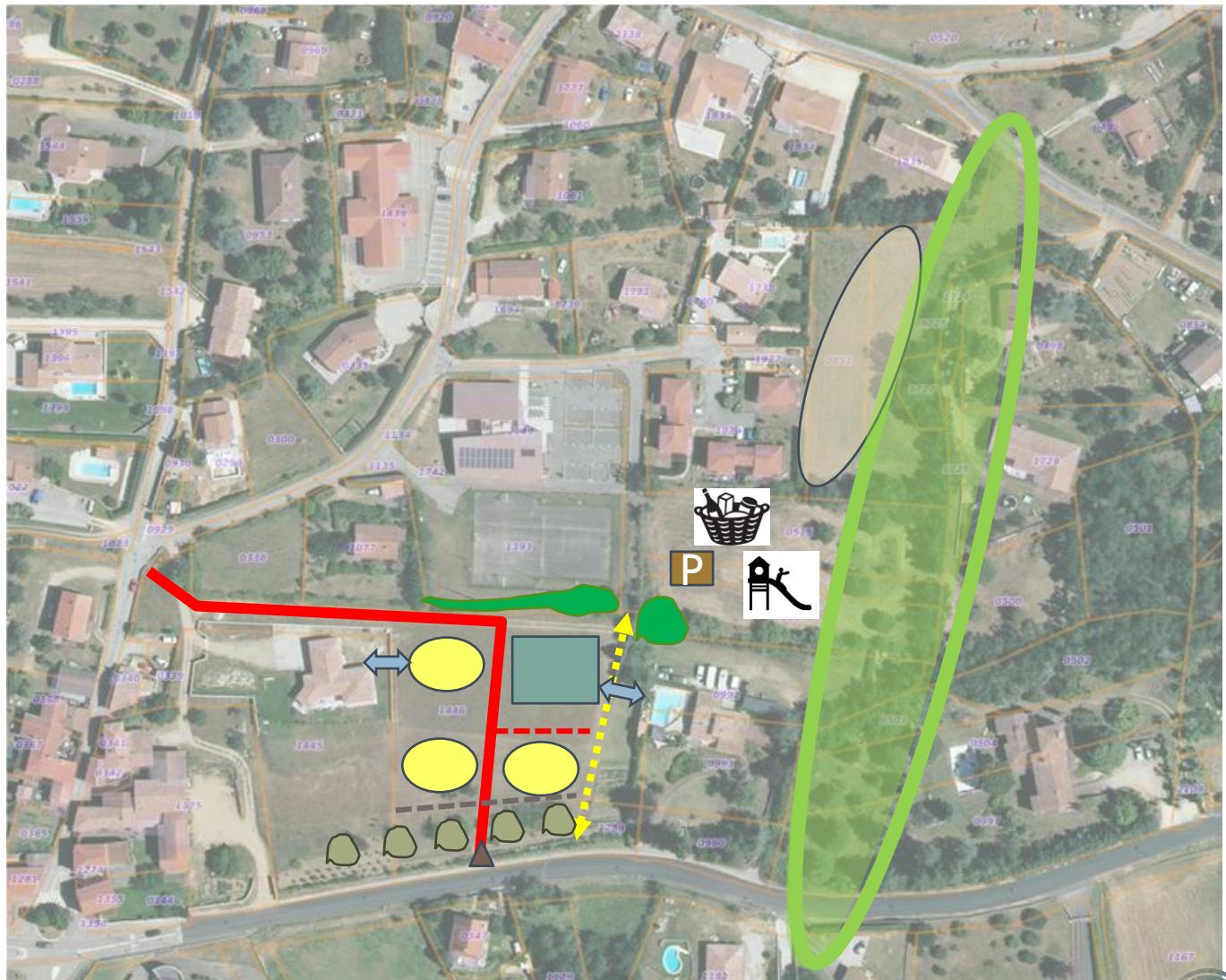
Composition paysagère

 Verger existant à conserver

 Boisements et haies à conserver

 Trame verte à préserver

 Vocation agricole à conserver



OAP Centre village

Principes d'aménagement

L'opération sur la partie logements devra être réalisée en une seule fois. La partie liée aux équipements publics peut être déconnectée ou concomitante.

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le centre-bourg. Le site constitue une couture entre les deux polarités et avec les zones d'extension pavillonnaire. A travers la nouvelle opération, il s'agit de finaliser l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis. Ce site marque également la transition entre la zone des 10 minutes à pied, plus dense, et l'extension pavillonnaire vers l'Est.

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation et d'espaces publics.

Au Sud de la zone, environ 12 à 14 logements sont attendus : petit collectif au nord, pour limiter les ombres portées sur les autres logements, logements intermédiaires ou logements groupés implantés dans le sens de la pente. La densité est plus élevée (22 logements à l'hectare) qu'aux alentours afin de marquer l'entrée du bourg et rappeler les formes urbaines traditionnelles denses.

L'espace de vergers au contact de la route des Alpes sera préservé sur 10 à 15m de profondeur.

L'opération sera desservie par un bouclage routier, aménagé entre la route des Alpes (RD6) et la rue des écoles. Le carrefour entre la route départementale et la nouvelle voie devra être aménagé et sécurisé. Un sens unique est envisageable.

Au contact du citystade, un vaste espace de rencontre, de détente et de loisirs sera aménagé pour renforcer la polarité fédératrice de la salle Saint-Exupéry, à proximité de l'école. L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est de marquer l'entrée dans le bourg en apportant une densité de construction adaptée au tissu bâti existant. Le faîte des logements doit être réalisé de manière parallèle à la pente pour majoritairement orienter les logements face à la route des Alpes.

Qualité paysagère

L'espace public sera aménagé en connexion avec city stade. Il pourra être support de stationnement devra être paysager.

L'espace au nord-est conserve sa vocation agricole.

Qualité environnementale

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la surface du terrain sur lequel porte le projet de logements. L'objectif est de permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée).

Enfin, la partie Est, au contact de la principale continuité écologique qui traverse la commune, sera non bâtie pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.





OAP "La Grande Vigne", Zone 2AU

Le secteur « La Grande Vigne » se situe au sein d'un tissu urbanisé entre la rue de la Croix Verte et la montée de l'église. Il est desservi par l'impasse d'Allinot. Il est idéalement situé entre les deux polarités du territoire : 400 m de la Mairie et environ 430 m de l'école.

Caractéristiques générales

Le secteur de projet s'étend sur environ 0,6 ha et se caractérise par un espace enherbé. Les lisières du site sont toutes constituées de haies.

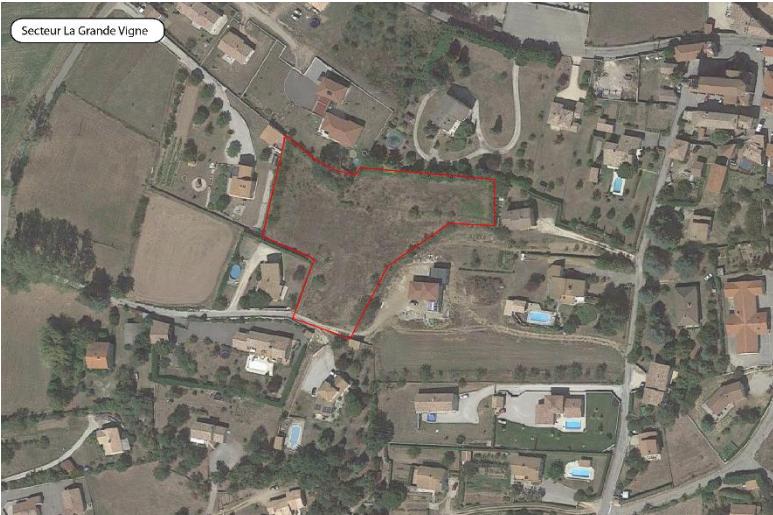
Desserte par les réseaux

Les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité ne se situent pas en périphérie immédiate de la zone.

L'accès au site par les secours n'est pas suffisant par l'allée d'Allinot.

Objectifs

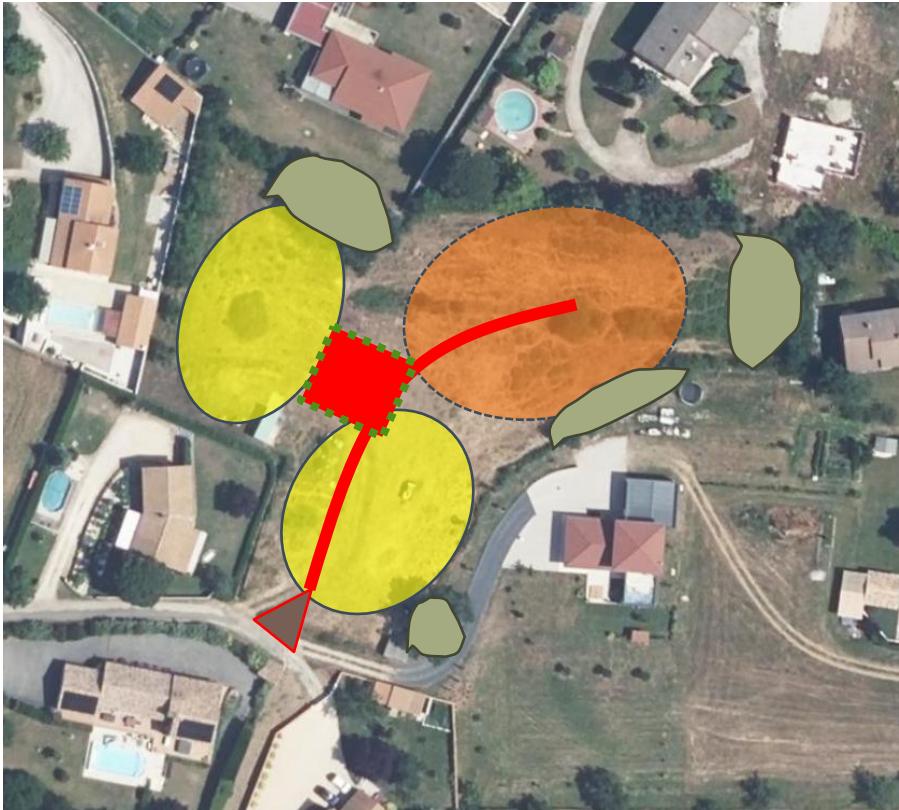
L'aménagement de ce secteur vise à conforter le tissu urbain de Saint-Romain d'Ay. Il s'agit d'aménager les ténements fonciers importants enclavés dans l'urbanisation. A travers la nouvelle opération, il s'agit de favoriser l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants et d'améliorer les interconnexions entre les différents secteurs bâtis.



OAP “La Grande Vigne”

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les réseaux ne se situent pas à proximité immédiate de la zone et ne permettent pas de desservir le secteur. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation. L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

L'opération doit prévoir de l'ordre de 6 à 8 logements individuels ou individuels accolés

DESSERTE ROUTIERE ET MODES DOUX

L'opération sera desservie par un accès routier unique, aménagé dans le prolongement de l'allée d'Allinot. Un accès réservé aux modes doux doit être aménagé à l'Est en direction de la montée de l'Eglise. Ces accès permettront de connecter rapidement le secteur aux équipements et notamment à l'école (éviter les déplacements motorisés de courte distance).

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité paysagère

Un espace public sera aménagé et constituera un espace de respiration par rapport aux habitations existantes : cet espace qui pourra être support de stationnement devra être paysager.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis--à--vis. Les haies et espaces boisés qui marquent la limite avec les habitations voisines existantes devront être préservés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'opération doit être conçue de manière à limiter les consommations énergétiques.





OAP "Brenieux"



Le secteur « Brénieux» se situe au croisement de la RD 518 et RD 221. il s'agit d'un espace à vocation d'équipements sportifs et d'un parking de covoiturage. Il s'agit de conforter ce pôle supracommunal (SIVU) qui a vocation à se renforcer sur la durée.

Caractéristiques générales

Le secteur de projet s'étend sur environ 4ha et se caractérise aux 2/3 par des terrains de sports et, à l'Est, un terrain agricole (prairie de fauche). A l'Est également, il apparaît un boisement à conserver.

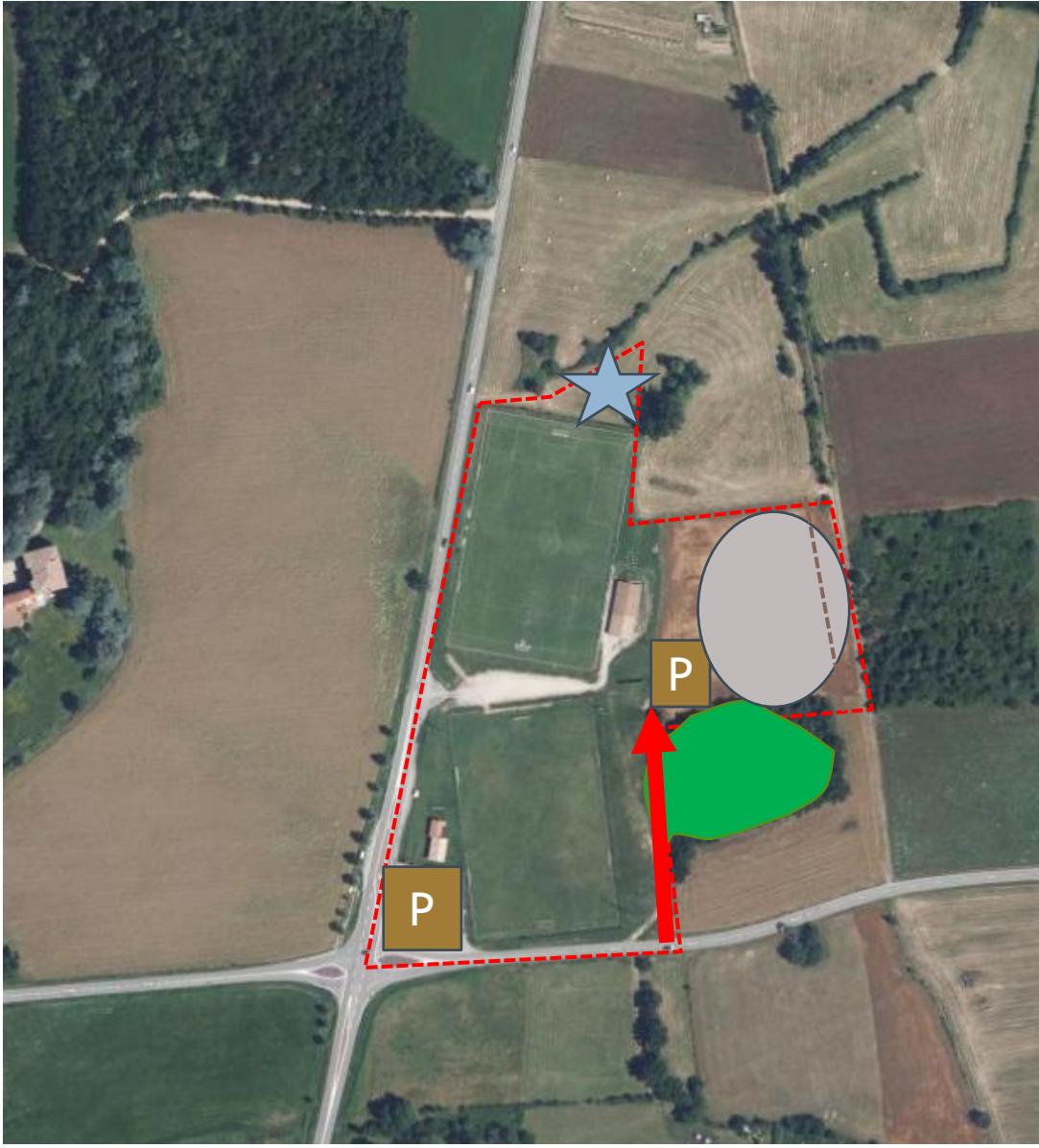
Desserte par les réseaux

Les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité se situent en périphérie immédiate de la zone.

Objectifs

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le pole sportif et à rayonner au-delà de la commune de Saint-Romain-d'Ay, avec la création d'un terrain de foot synthétique d'un boulodrome et d'un gymnase





OAP "Brenieux"



Renforcement des équipements sportifs



Installation d'un équipement complémentaire



Renforcement/création de parking mutualisé



Principe d'une voirie interne de desserte du futur équipement



----- Recul de 5m minimum par rapport au chemin rural



Boisement à préserver

