



Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



3c. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

PLU Approuvé le 17 avril 2026
Vu pour être annexé à la délibération



Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le



ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

Sites d'OAP

Sommaire

- Contexte général.....3
- Echéancier de mise en Œuvre.....6
- Sud Mairie/Praperier.....7
- Montée de l'Eglise10
- Allinot/ Croix Verte13
- Centre Village17
- La Grande Vigne21
- Brenieux24



Contexte Général

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



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	~2500 m ²	Mini 2 logements individuels ou individuel groupés, jusqu'à 5	~16 logts/ha	Topographie en pente, voirie étroite, murets et maison patrimoniale à préserver
Montée de l'Église	~3100 m ²	Mini 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	Mini 27 à 29 logements 12 individuels denses	~23 logts/ha (moyenne)	3 sous-secteurs distincts, haies à conserver, gestion des eaux pluviales en cœur d'îlot. Un secteur classé en 2AU (modification PLU nécessaire)
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	Mini 8 à 10 logements Individuels/groupés	~14 à 16 logts/ha	Zone 2AU, modification PLU nécessaire, accès et réseaux à créer, haies à préserver
TOTAL	2,9HA	61 logements environ	21logt/ha	
Brénieux	~4 ha	Pôle sportif (Terrain synthétique, gymnase, boulodrome)	–	Préserver boisement, créer une voirie interne, parking mutualisé à prévoir

Echéancier prévisionnel

Secteur OAP	Délai prévisible	Préalable
Sud Mairie / Praperier	CT	Accords des propriétaires
Montée de l'Église	CT	Accord du propriétaire
Allinot / Croix Verte	CT (zone AUa) et MT (zone 2AU)	Etude d'impact
Centre village	MT	Opération complexe et accord du propriétaire
La Grande Vigne	LT	Réseaux à réaliser
Brénieux	MT	Acquisitions foncières par la collectivité

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est établi au regard des conditions d'équipement de chacun des périmètres couverts par des OAP. Il fixe le phasage de l'urbanisation en considérant, à la fois l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées, les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...), les équipements et réseaux existants ou projetés. Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de l'approbation du PLU
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

L'émergence de nouveaux projets, de nouvelles orientations en faveur d'un aménagement durable du territoire, voire de nouvelles évolutions législatives ou réglementaires sont autant de facteurs susceptibles de faire évoluer le PLU approuvé. En effet, un PLU est un document évolutif. Par ailleurs, les articles L 153-27 et 28 du code de l'urbanisme imposent une évaluation obligatoire des résultats de l'application du plan, après 3 années d'application pour la politique de l'habitat et, au plus tard, après 6 années d'application pour les incidences sur l'environnement. Ces 2 temps d'évolution du PLU seront l'occasion d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

OAP Sud Mairie / Praperier

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



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. Il convient donc de limiter le nombre de logements possibles pour ne pas aggraver les problématiques de circulation.

Les enjeux principaux sont avant tout paysagers : bien s'intégrer dans la topographie et conserver les éléments patrimoniaux remarquables et notamment le muret de pierres sèches.



OAP Sud Mairie

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

Programme mini 2 logements,
jusqu'à 5 maxi

📌 Contexte

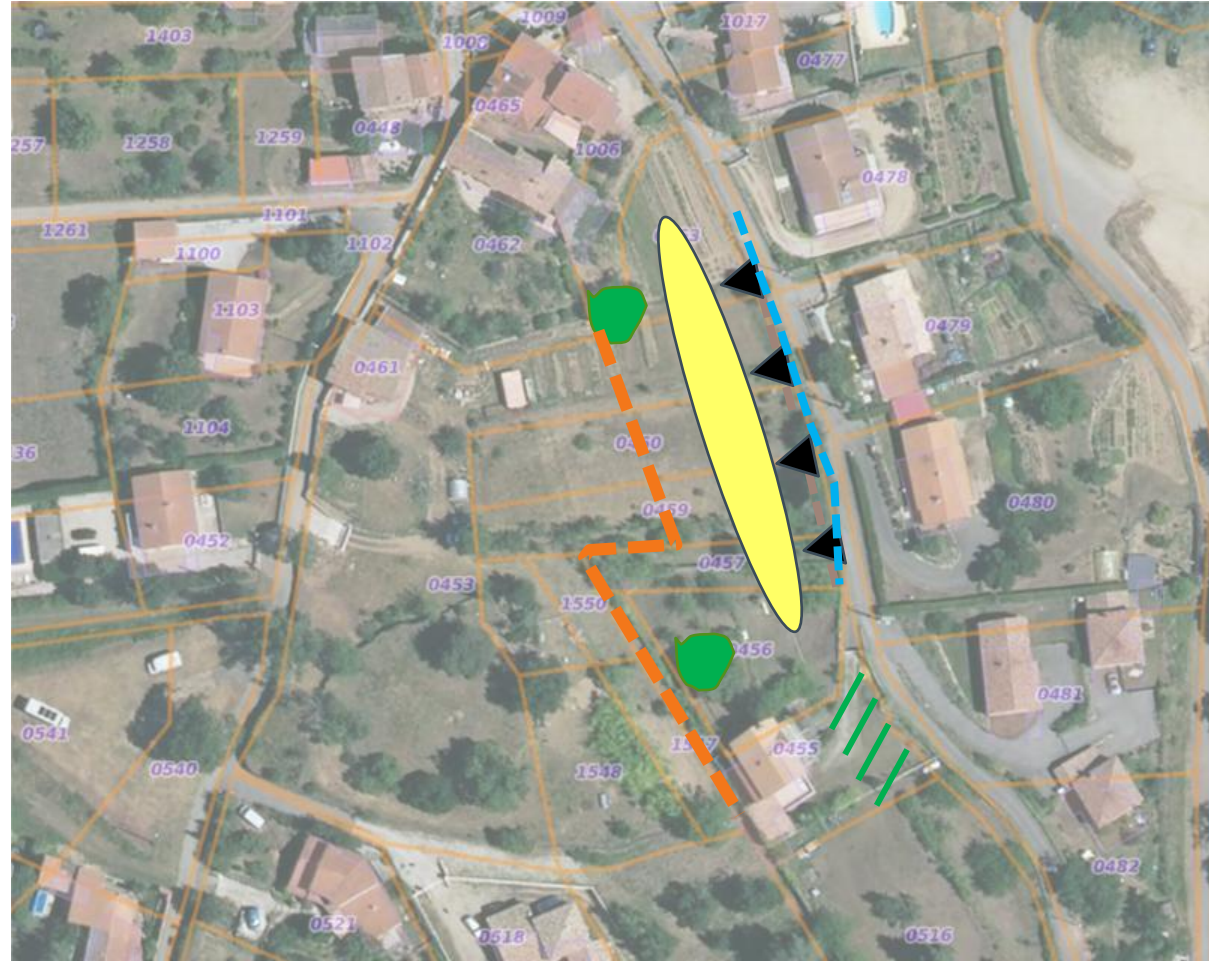
Terrain enclavé entre deux voies étroites
Enjeu de requalification de la desserte

🏠 Programme prévisionnel

4 logements minium, individuel ou individuel groupé
Hauteur limitée à **R+1**

🎯 Objectifs d'aménagement

S'intégrer dans la topographie en pente douce et reprendre l'implantation à l'avant de la parcelle le long de la rue
Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux du site (murets en pierre, bosquets, maison forte...)



OAP "Montée de l'Eglise"

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



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"

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

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

Composition paysagère

-  Verger à conserver ou à recréer



OAP "Montée de l'Eglise"

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

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, Zones 1AU et 2AU



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 tènements fonciers importants enclavés dans l'urbanisation. Cette opération favorise 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

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le

ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



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. Toutefois, une étude d'impact ERC devra être mise en œuvre afin de vérifier que ce milieu potentiellement humide n'abrite aucune espèce faune/flore sensible ou protégée.



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.

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le




ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE









OAP Allinot /Croix verte

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE






Vocation et composition urbaine

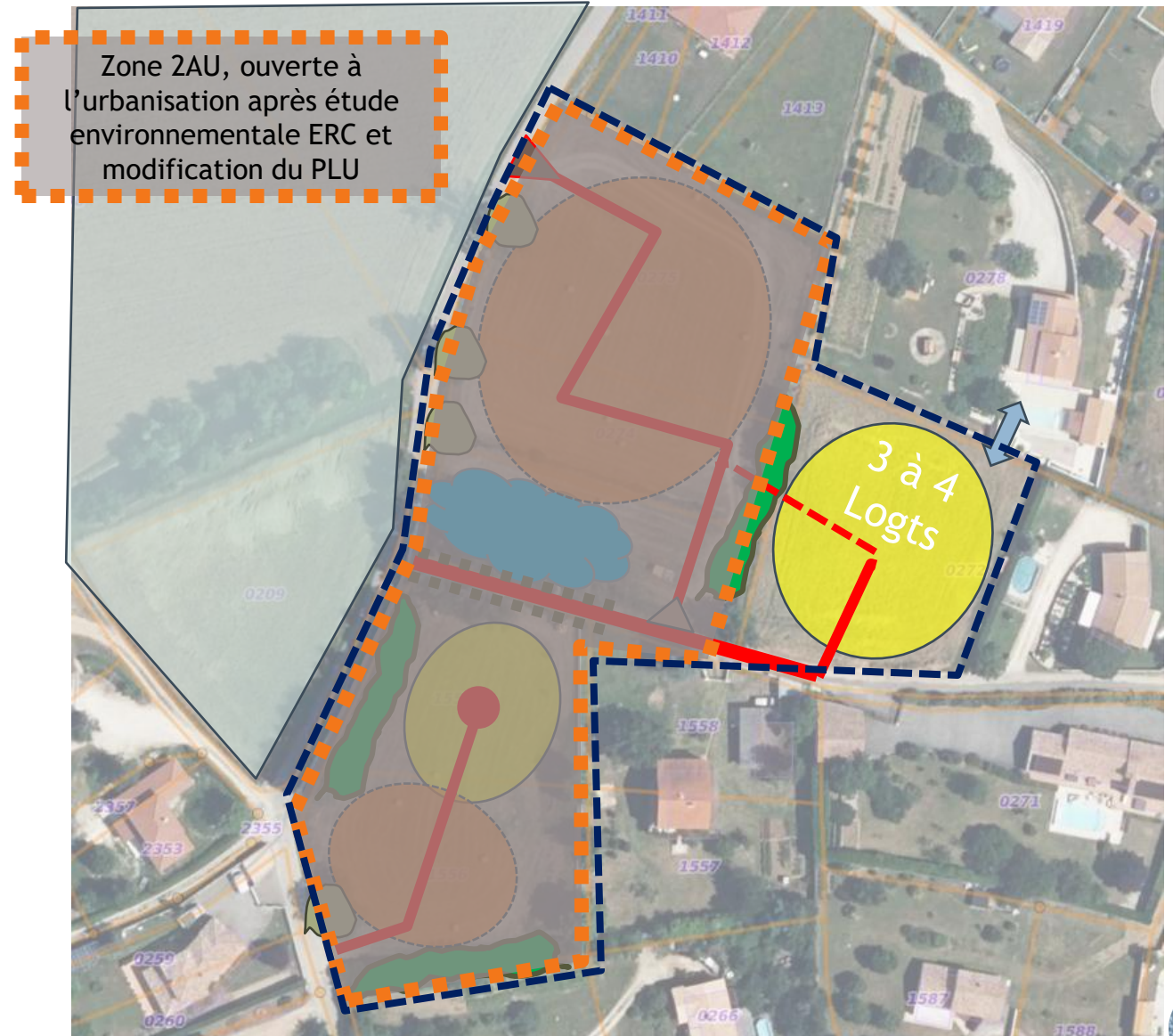
-  Habitat individuel groupé (R à R+1)
-  Habitat individuel pur (R à R+1)
-  Interface visuelle à gérer

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 pluviales
-  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

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

Programme envisagé :
27 à 29 logements
12 individuels denses

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

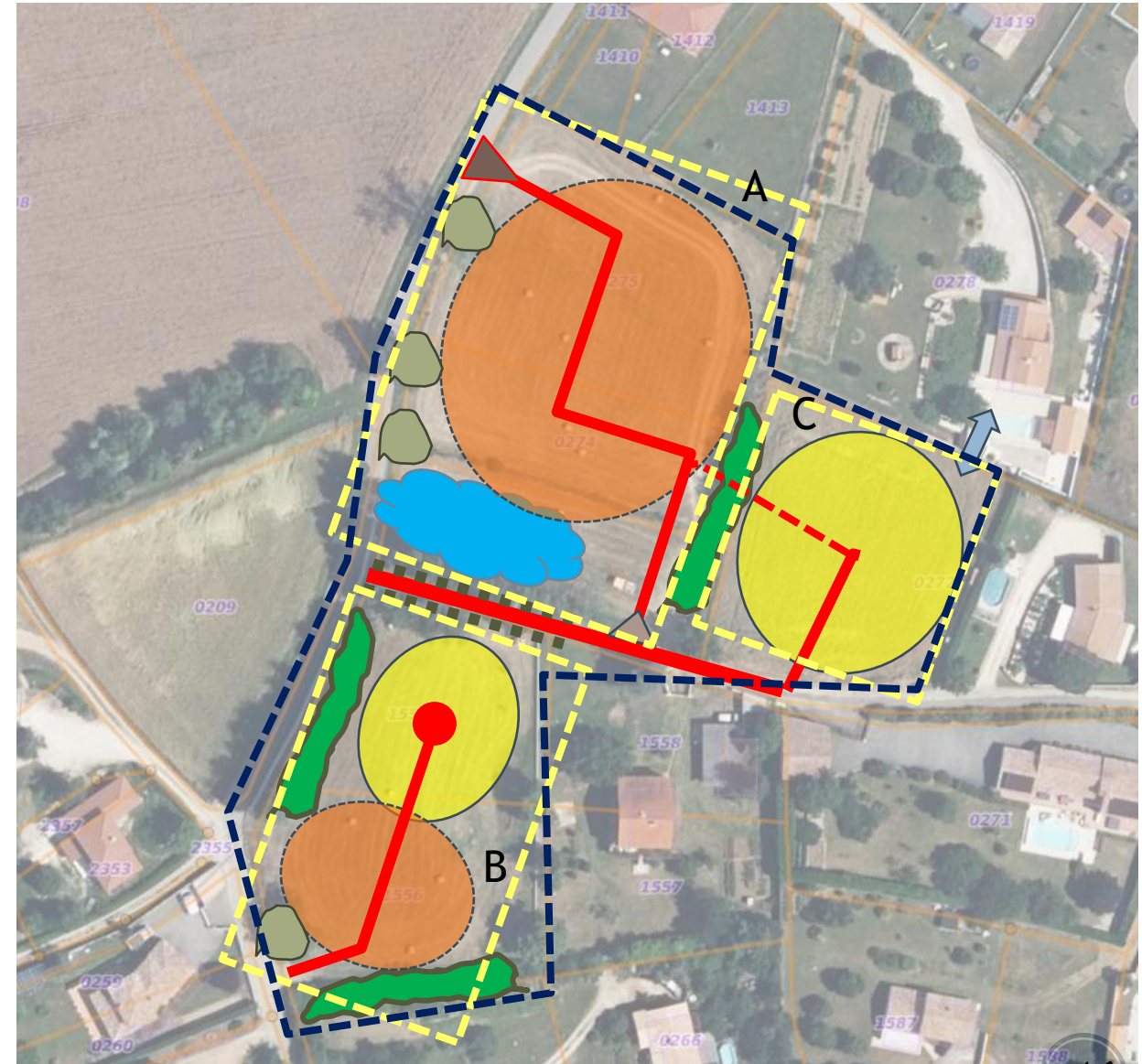
Le projet d'aménagement propose la réalisation de 28 logements environ sur une parcelle de 12 000 m², dans une démarche de valorisation du cadre paysager et de maîtrise de la densité.

Les secteurs A et B sont classés en 2AU (urbanisables après modification du PLU). En effet, la présence d'une zone humide sur une partie du secteur nécessite au préalable la réalisation d'une étude d'impact de type ERC (éviter-réduire-compenser). En fonction de la sensibilité de la zone humide et des espèces identifiées, le secteur sera maintenu ou non en zone constructible, et aménagé avec des mesures compensatoires le cas échéant.

Le secteurs C devra être aménagé en une seule fois, avec 3 à 4 logements individuels

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 (15 à 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

A coté 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.



OAP "Centre village", Zone 1AU



Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le



ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

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'infirmier, 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 tènements :

- 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 bâtis limitrophes. Une grande partie a fait l'objet de travaux pour de la géothermie sur lequel aucun aménagement n'est envisageable

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



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

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

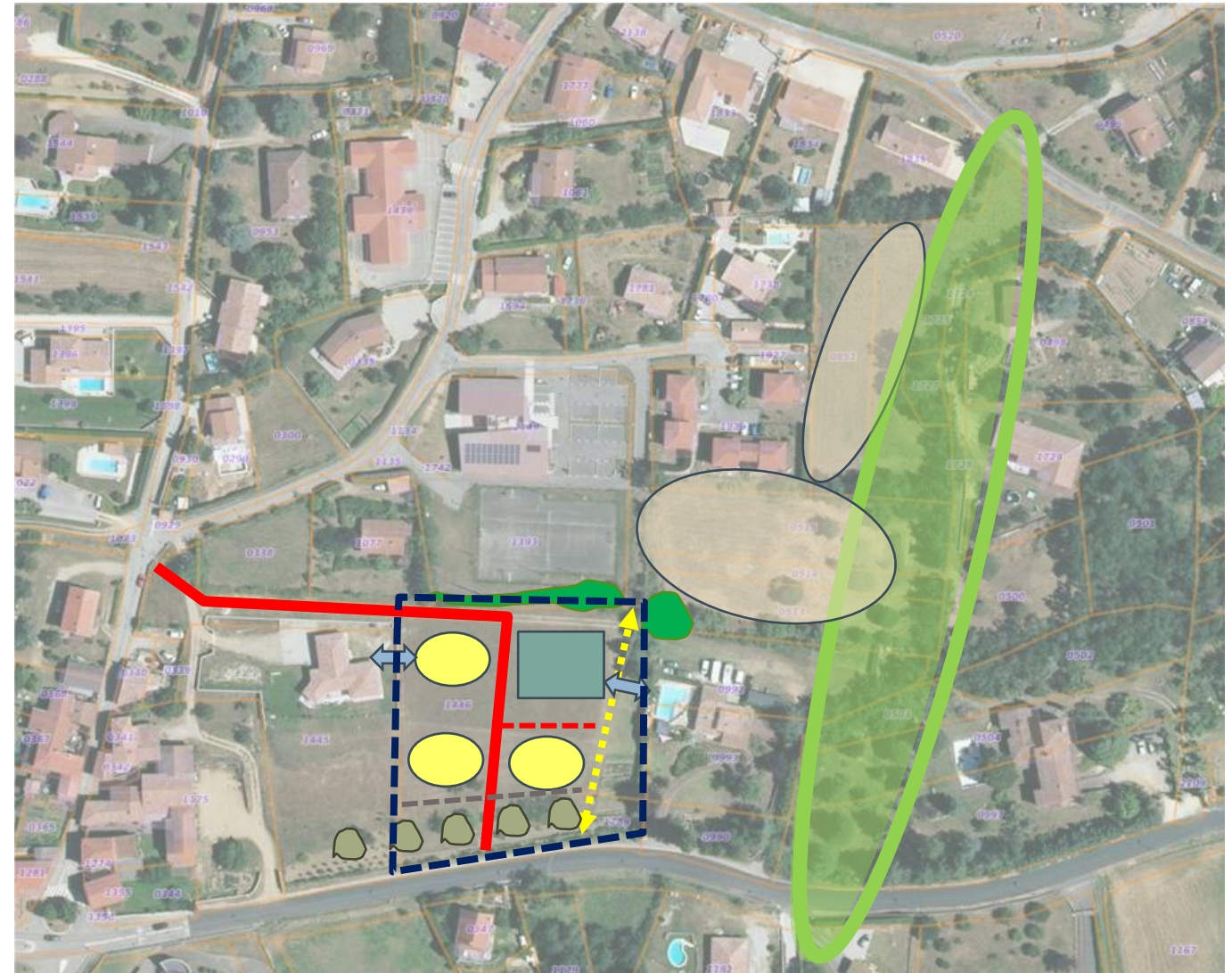
Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le

S²LO





ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE







OAP Centre village

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE





Vocation et composition urbaine

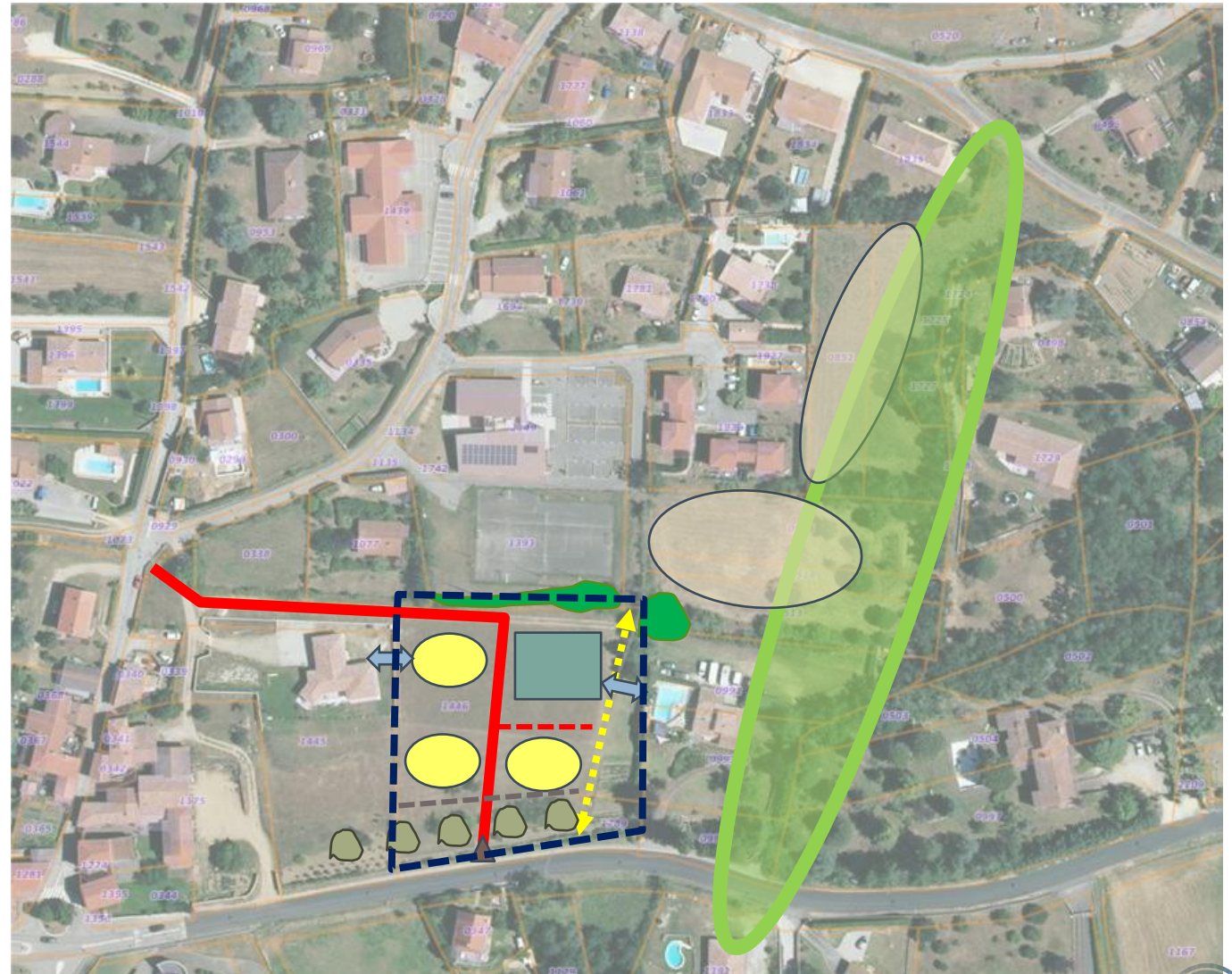
-  Petit habitat collectif (R+1 à R+2)
-  Habitat individuel groupé (R à R+1)
-  Interface visuelle à gérer
-  Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  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

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



Principes d'aménagement

L'opération sur la partie logements devra être réalisée en une seule fois.

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.

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 faitage 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 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 tènement 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 de la commune, sera non bâtie pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.



OAP “La Grande Vigne”, Zone 2AU

Envoyé en préfecture le 23/04/2026
Reçu en préfecture le 23/04/2026
Publié le
ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE

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.

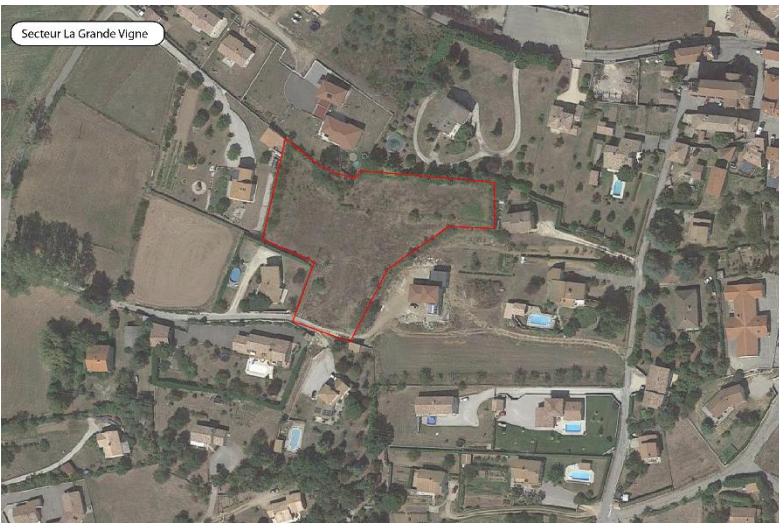
Desserte par les réseaux

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

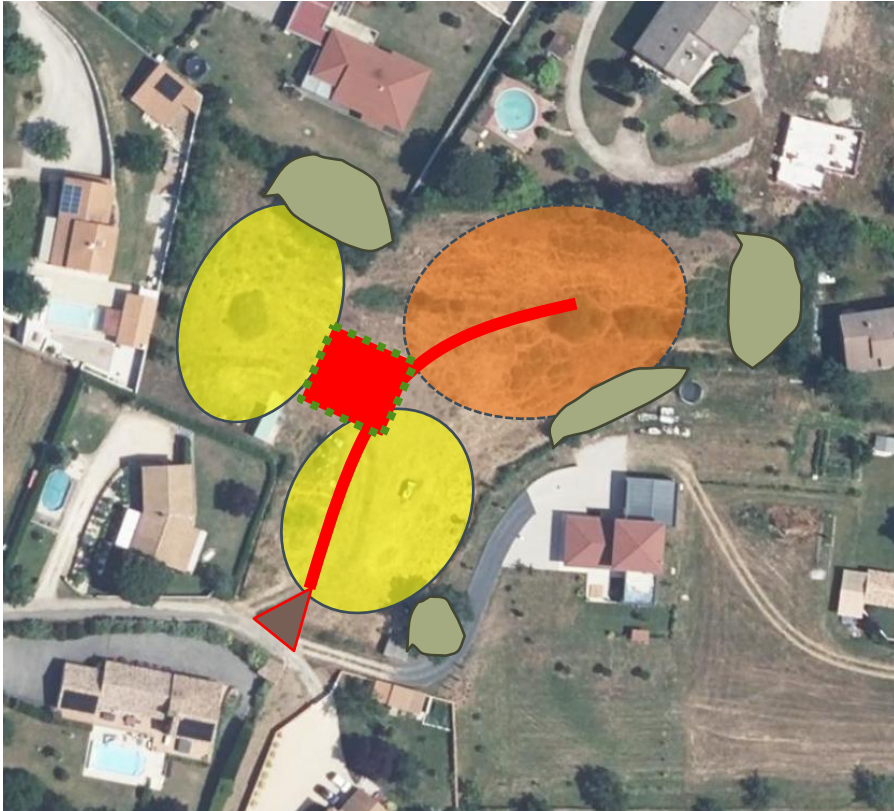
L’aménagement de ce secteur vise à conforter le tissu urbain de Saint--Romain d’Ay. Il s’agit d’aménager les tènements fonciers importants enclavés dans l’urbanisation. A travers la nouvelle opération, il s’agit de favoriser l’urbanisation au plus près des commerces, services et équipements existants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

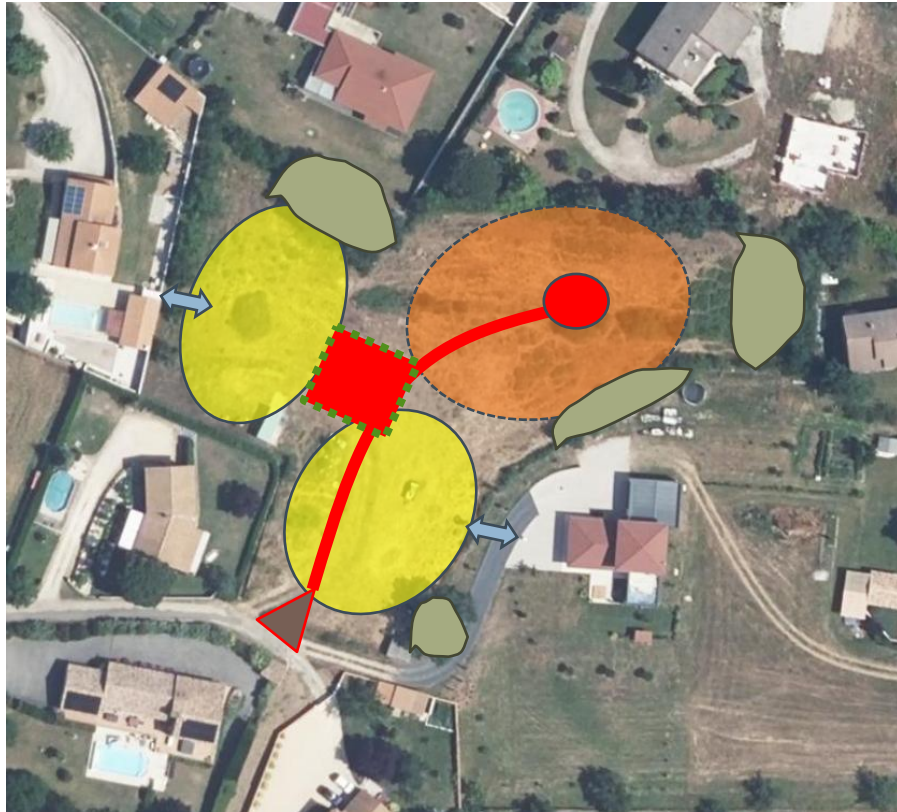
Un espace public sera aménagé et constituera un espace de respiration par rapport aux habitations existantes : cet espace qui pourra être support de stationnement devra être paysager.

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 "La Grande Vigne"



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
- Principe d'un espace de retournement
- Accès principal

Composition paysagère

- Boisements et haies à conserver



OAP "Brenieux"

Envoyé en préfecture le 23/04/2026

Reçu en préfecture le 23/04/2026

Publié le

ID : 007-210702924-20260417-20261704016-DE



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

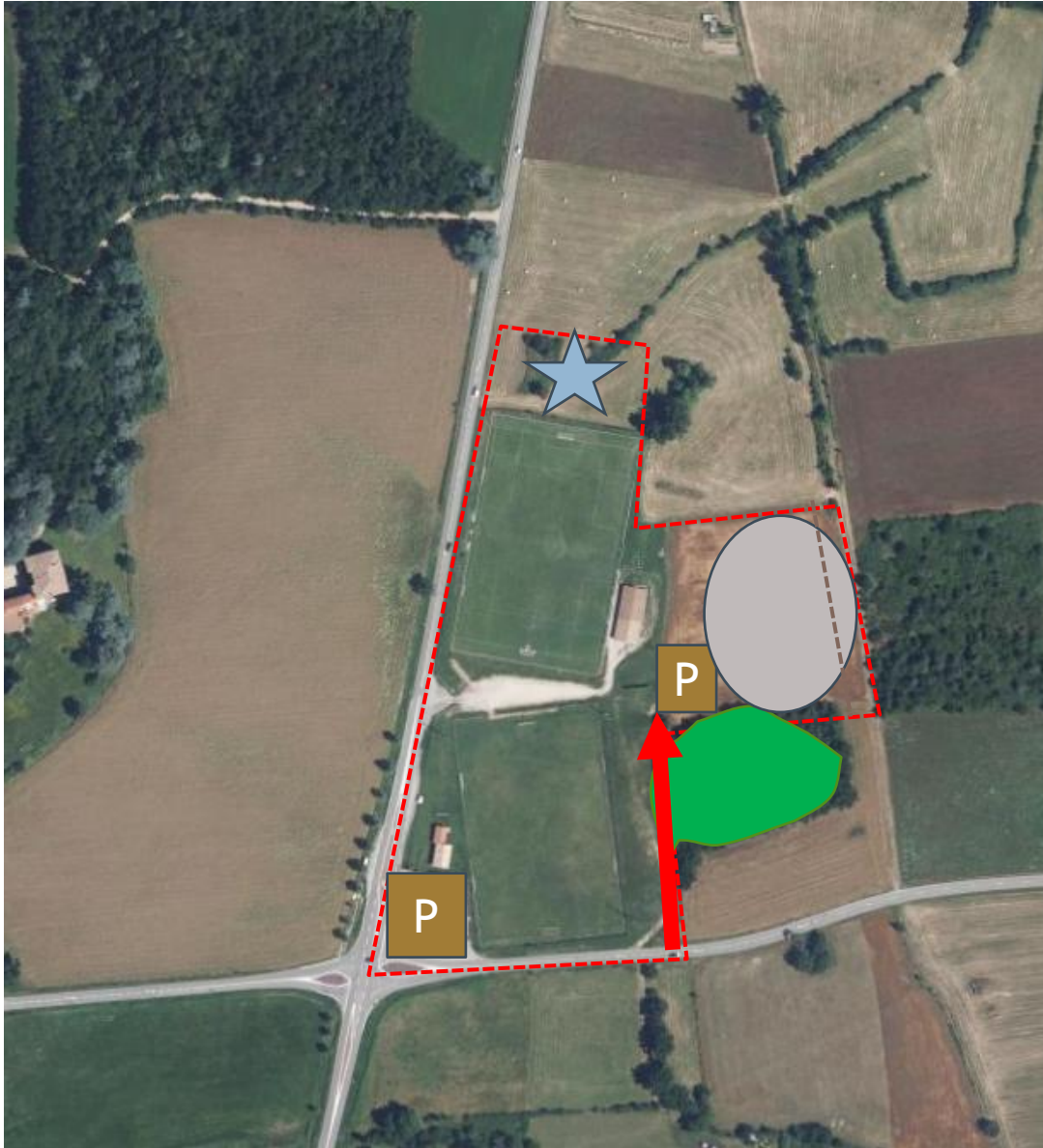
Les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité se situent en périphérie immédiate de la zone.

Objectifs

L'aménagement de ce secteur vise à conforter le pôle 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 avec un boulodrome couvert



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