

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAILLANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES
A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS**

**Projet de modification soumis à enquête publique
du 10 mars au 11 avril 2011**

***BEUA - BLANCHET Pascale, urbaniste - 3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE
BERRON Paul, architecte - 11, rue Louis Verdet - 26000 Valence***

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

1. Le village : centre ancien

2. Les extensions du village

2- 1 SECTEUR OUEST MAIRIE : Zone AUo et abords mairie (partie en zone UA)

2- 2 SECTEUR « NORD MAIRIE – CIMETIERE » : ZONE AUo / Secteur UAb / Secteur UDb

3. Les extensions urbaines

3- 1 LA BOURQUE – MONTMARTEL EST

3- 2 MONTMARTEL OUEST

3- 3 ROUTE ROYALE EST ET ROUTE ROYALE OUEST

4 - Les urbanisations périphériques

4- 1 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS EST- LA MALADERIE

4- 2 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS NORD-OUEST

4- 3 RIVE DROITE DE LA DROME : GARCAUDE – CHAPELAINS-OUEST

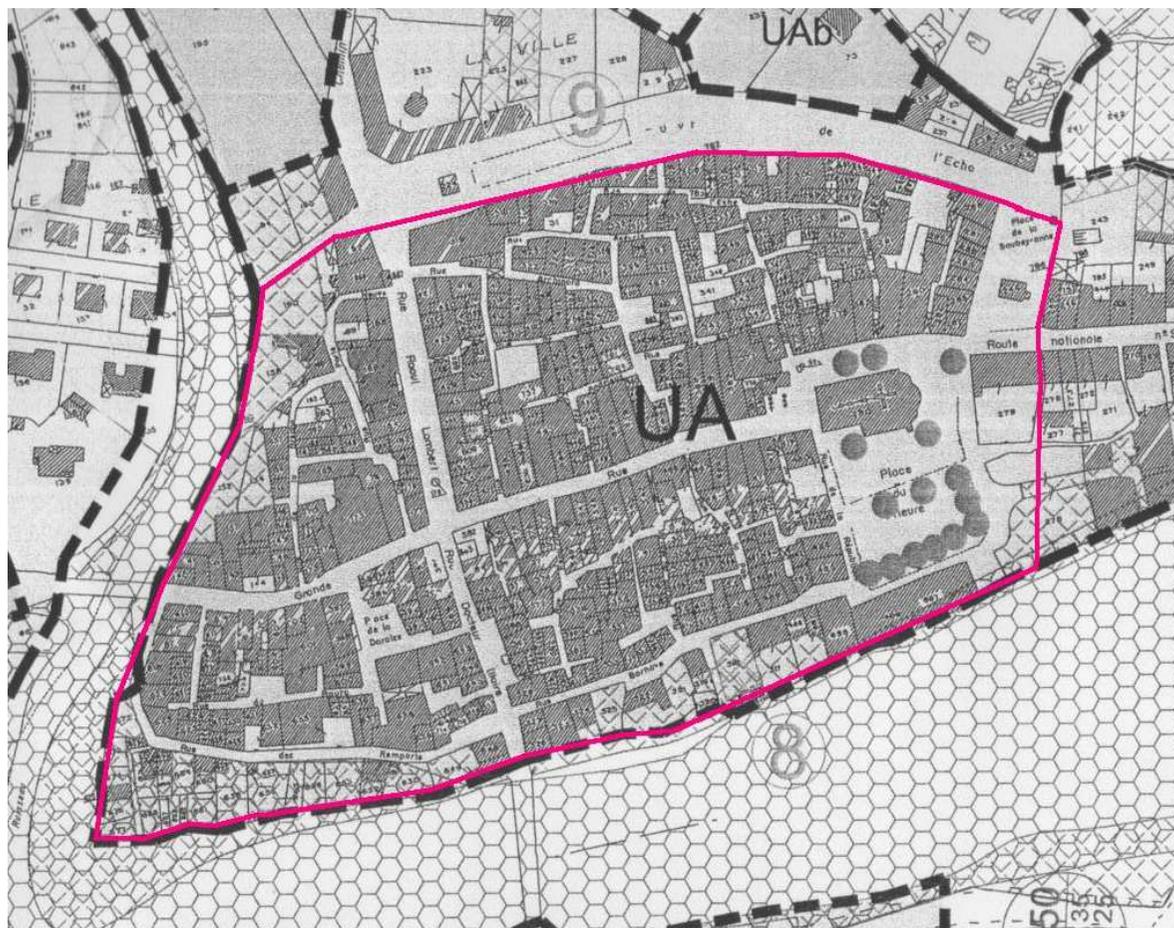
4- 4 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS SUD

4- 5 RIVE GAUCHE DE LA DROME : LES SAMARINS SUD

4- 6 RIVE GAUCHE DE LA DROME : LES SAMARINS NORD

5 - Annexe : exemples, illustrations et détails des interventions (orientations d'aménagement) pouvant être menées sur le centre ancien

1. Le village : Centre ancien



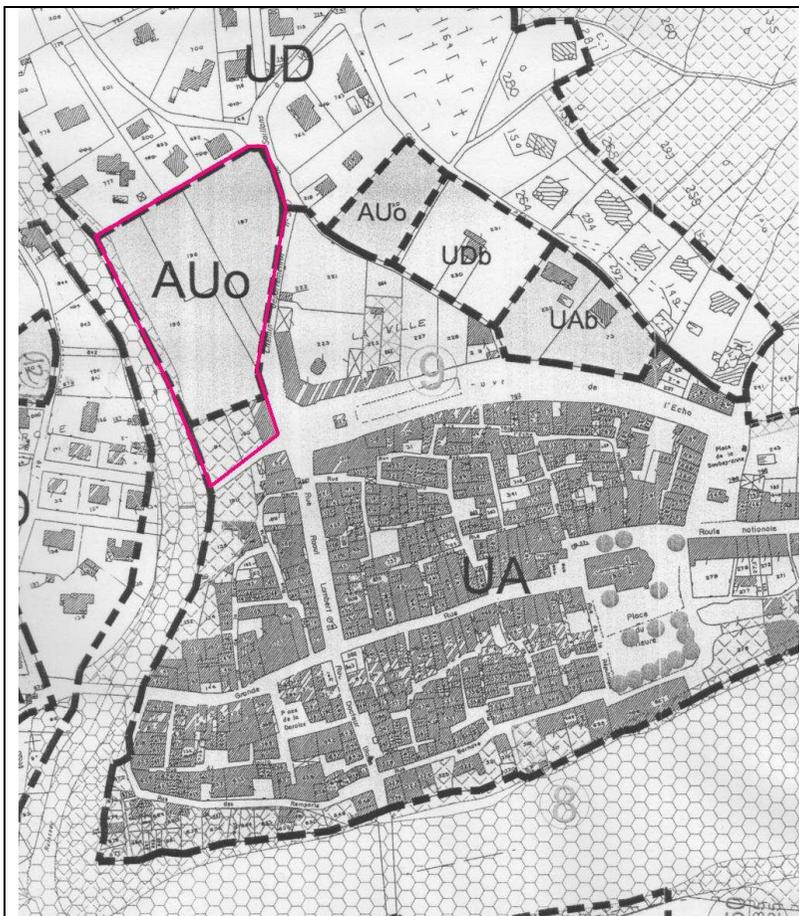
Quatre grands types d'orientations d'aménagement sont envisagées sur le centre ancien dans l'objectif de faire « s'épanouir » les fonctions résidentielles, commerciales, d'équipements et de services..., propres à un centre bourg, tout en composant avec le maillage urbain sans dénaturer l'organisation médiévale du centre historique :

- 1- Réorganisation et regroupement des très petits tenements bien souvent vacants : acquisition des parcelles au coup par coup puis réaménagement de l'ensemble pour en faire un tenement « viable »
- 2- Mise en œuvre de quelques curetages ciblés : opérations de déconstruction partielle (petites placettes, passages traversants, ouverture de cœur d'îlots, dégagement de façades aveugles) ;
- 3- Interventions sur les fronts de façade par la possibilité de créer une partie de la façade en recul de l'alignement au niveau des étages et à condition que cet l'alignement en front de rue soit conservé au niveau du rez de chaussée (bâtiment ou mur de clôture) sur une hauteur d'au moins 2,50 m ;
- 4- Interventions sur les toitures : aménagement des combles, amélioration des conditions de confort et de luminosité (verrières...) et création de terrasses en toiture par un « défoncé » dont la surface et l'implantation doivent s'intégrer dans les proportions et la pente des toitures.

Ces orientations synthétisées dans le schéma de la page suivante, sont détaillées et illustrées en annexe du présent document.

2. Les extensions du village

2- 1 SECTEUR OUEST MAIRIE : Zone AUo et abords mairie (partie en zone UA_c)



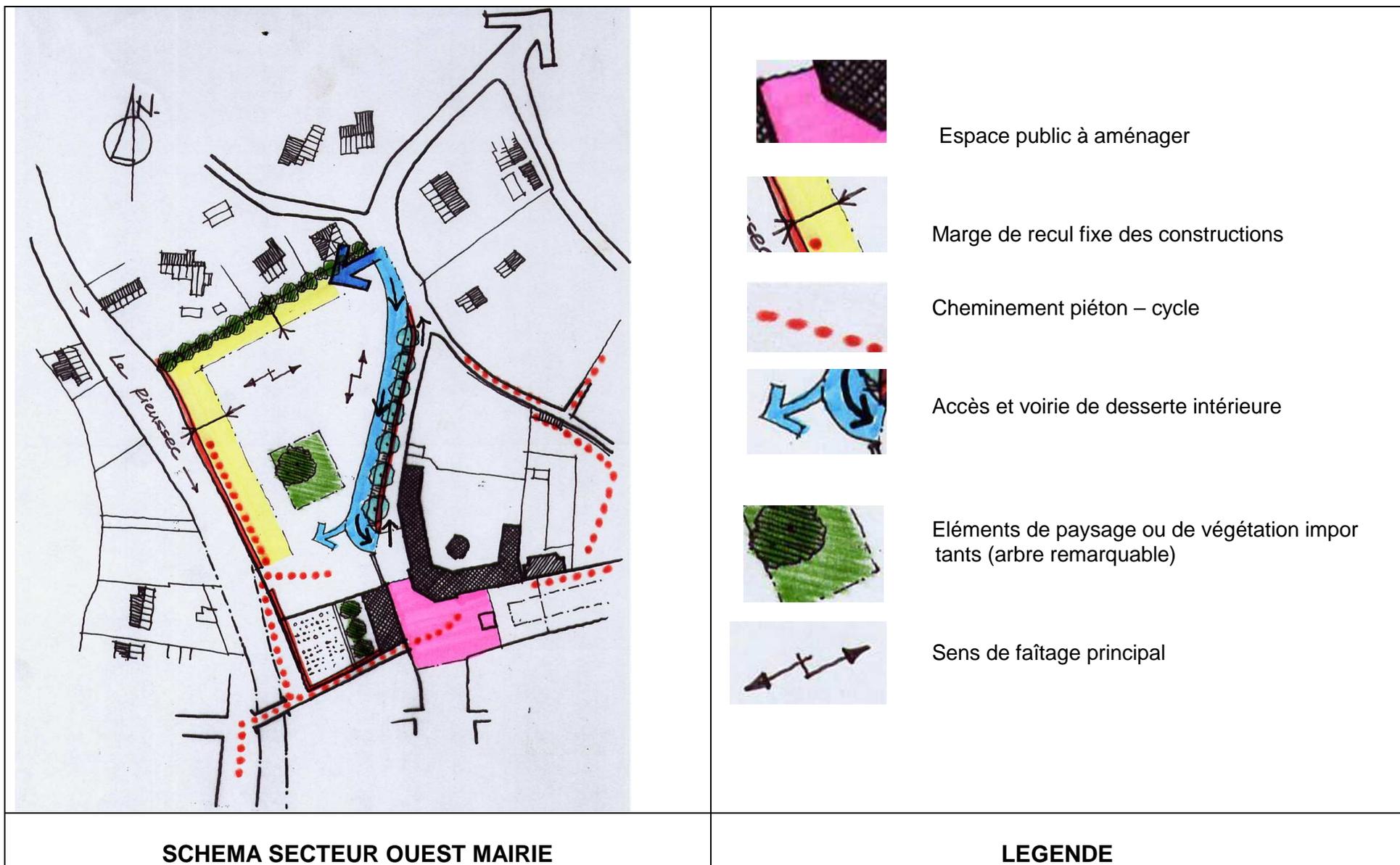
C'est le secteur 'phare' pour le devenir du bourg et de la commune toute entière.

C'est un futur pôle regroupant équipements, services – logements, espaces publics et stationnement :

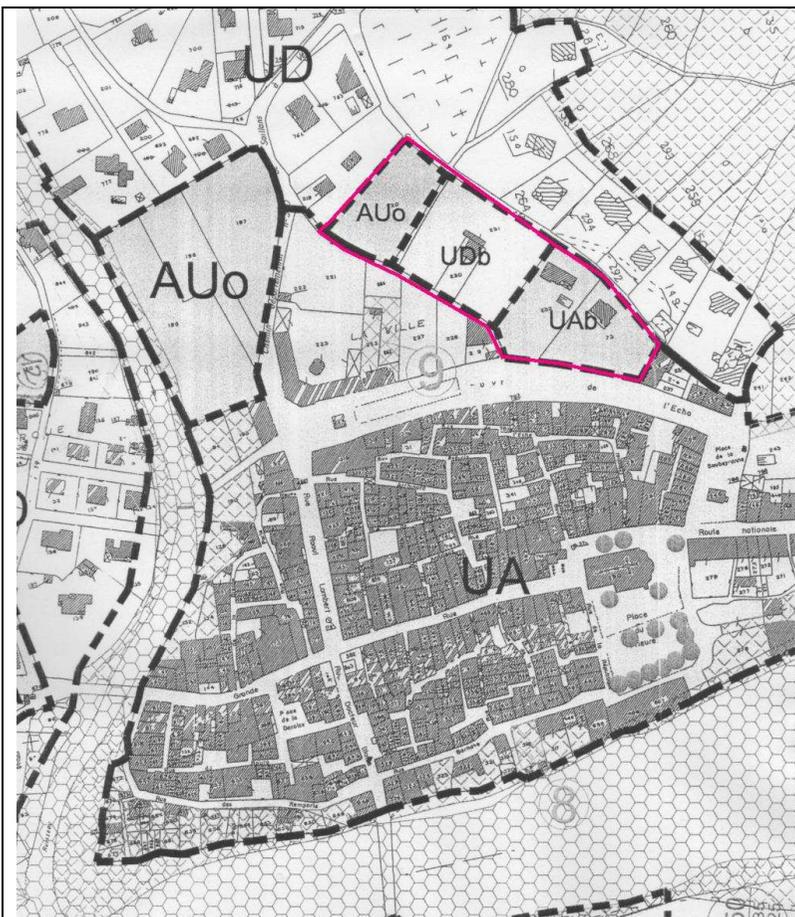
- . **Services** : santé, enfance, associations, salles de réunions,...
- . **Logements** : locatifs et accession à la propriété, en immeuble collectif, ou individuel groupé colinéaire, avec jardins : programme comportant un minimum de 30 % de logements aidés par l'état.
- . **Stationnements** : pour le bon fonctionnement de ce secteur central.

La place devant la mairie sera réaménagée (stationnements déplacés) : cheminements piétons – cyclistes et accès suivant les principes du schéma . Implantations des constructions en recul fixe par rapport aux limites séparatives, et sens de faitage selon schéma.

La végétation existante (arbres majestueux et d'alignements) est importante et mérite d'être prise en compte dans le futur projet d'aménagement. Un arbre remarquable (tilleul) est à préserver.



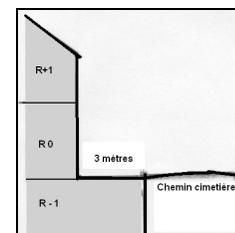
2 – 2 SECTEUR « NORD MAIRIE – CIMETIERE » : ZONE AUo / Secteur UAb / Secteur UDb



Les orientations d'aménagement portent sur la zone AUo « NORD MAIRIE – CIMETIERE » et sa périphérie, incluant les secteurs UAb et UDb

Ce secteur est partiellement construit ; il peut être densifié selon les principes énoncés dans le schéma : les zones d'implantation de nouvelles constructions se situent

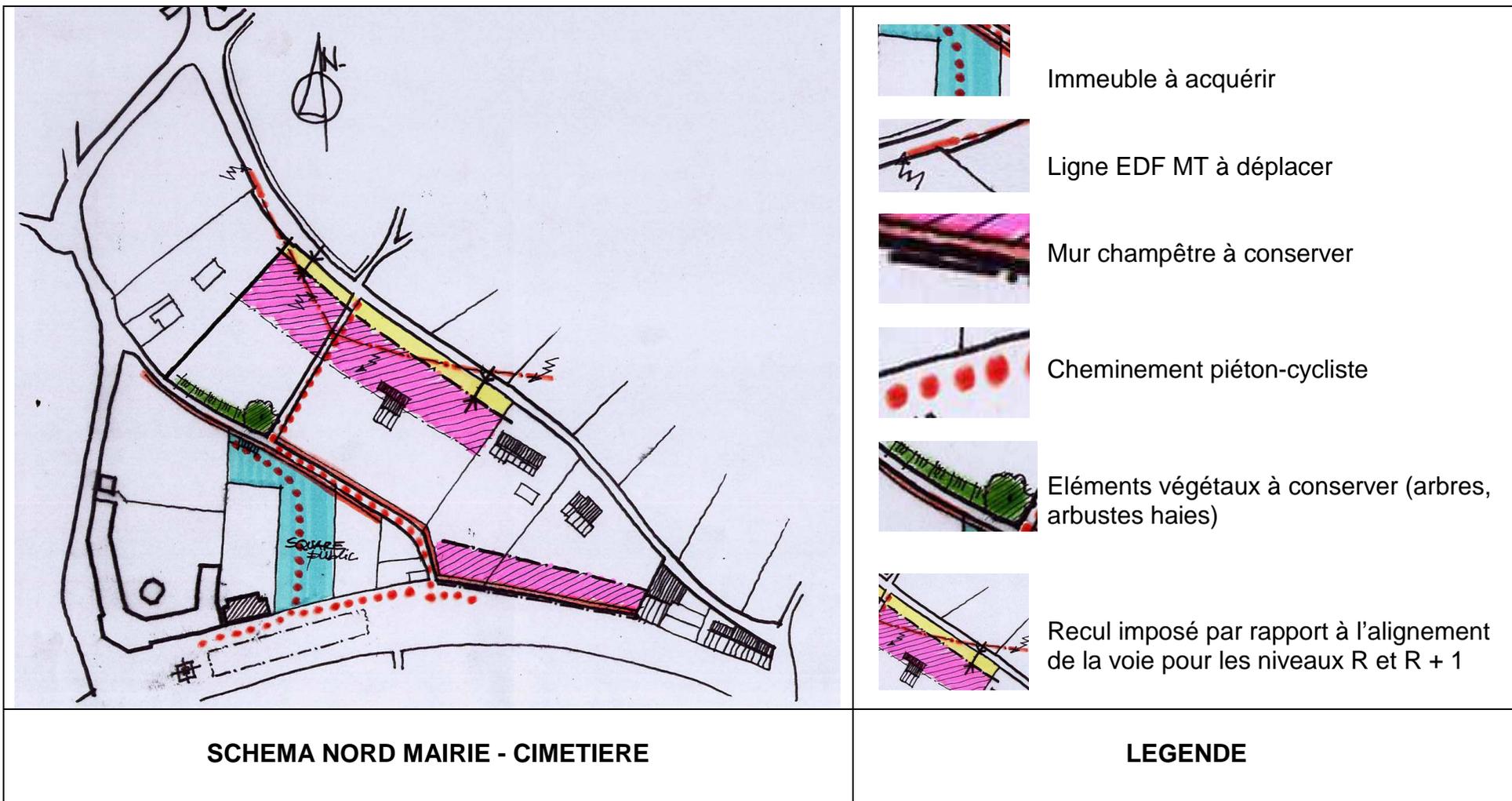
- en bordure Nord Ouest : avec un recul fixe de 3 m par rapport à la VC n°5 du cimetière, pour les niveaux situés en rez de chaussée et en étage.

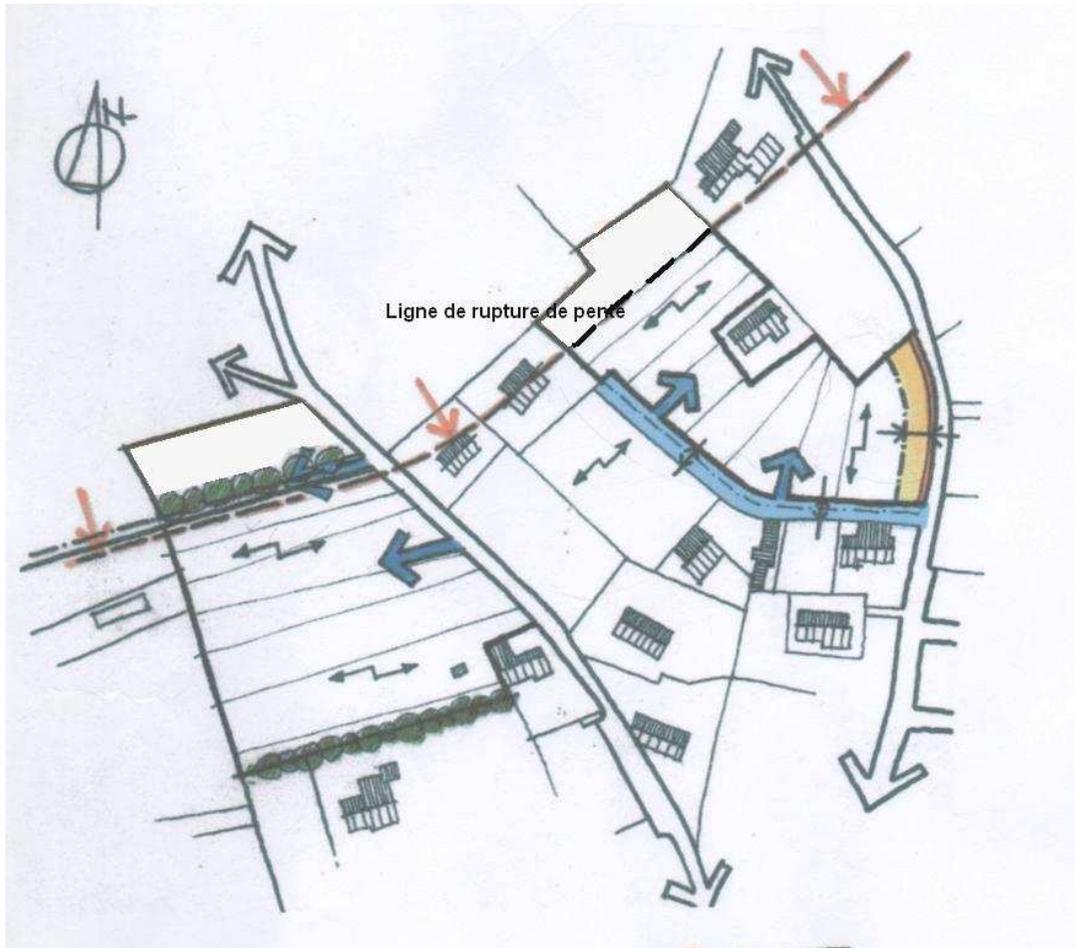


- au Sud Est en limite de la voirie et en conservant le mur existant (effet de fronton bâti, en corrélation avec le tissu existant de part et d'autre, et au Sud du boulevard).

Le chemin de Tréville doit rester en circulation piétonne – cycliste.

La parcelle bâtie, entre le jardin public existant et l'immeuble de la mairie – école, est stratégique pour le devenir de cet ensemble, et doit être maîtrisée (emplacement réservé).





SCHEMA LA BOURQUE – MONT MARTEL



Recul imposé aux constructions (zone non aedificandi)



Mur champêtre à conserver



Sens de faitage principal

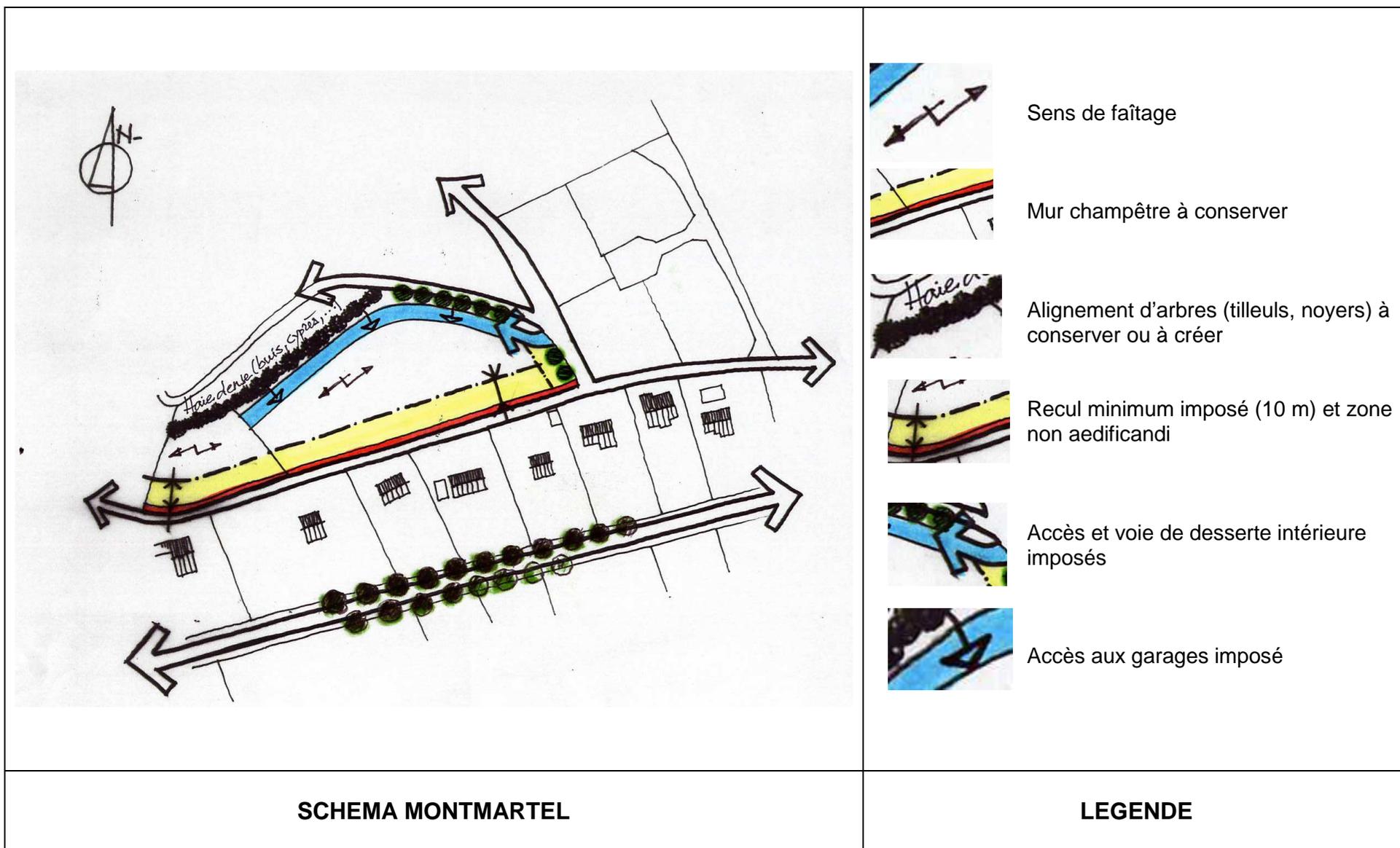


Voie intérieure à mettre au gabarit de 5m et accès aux parcelles

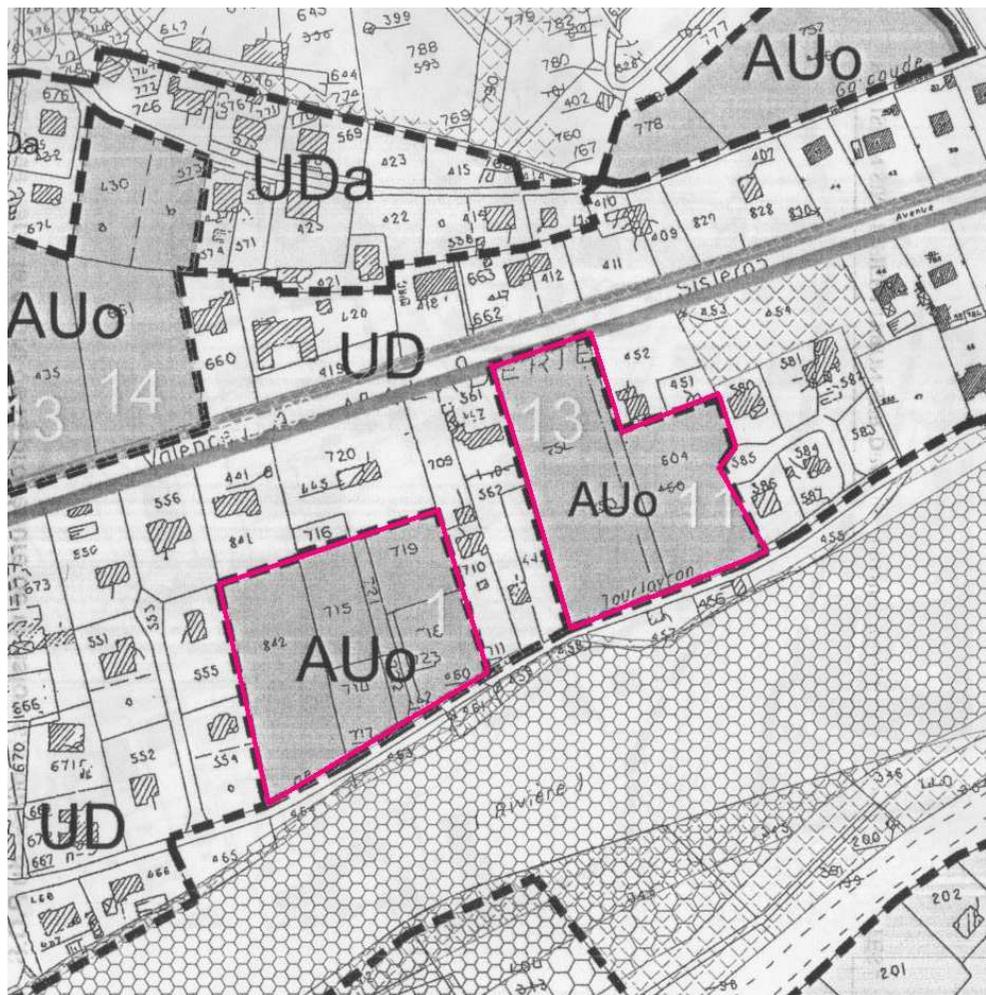


Haie champêtre et alignement d'arbres fruitiers à conserver et à créer

LEGENDE



3- 3 ROUTE ROYALE EST ET ROUTE ROYALE OUEST



Ce secteur constitue un espace résiduel, au sein de cette partie de l'agglomération déjà urbanisée sans organisation d'ensemble.

A l'Est, on saisira l'opportunité de la constructibilité de la parcelle pour créer une liaison Nord – Sud, entre le chemin communal, en bordure de Drôme, et la route départementale ; la parcelle pourra s'urbaniser, desservie par cette voirie, avec une densité moyenne (immeuble collectif, constructions groupées, ou individuelles mais avec 800m² de surface maximale par parcelle.

Les marges de recul tiendront compte de l'urbanisation environnante, et des voiries existantes (10 m au Sud, 5 m au Nord).

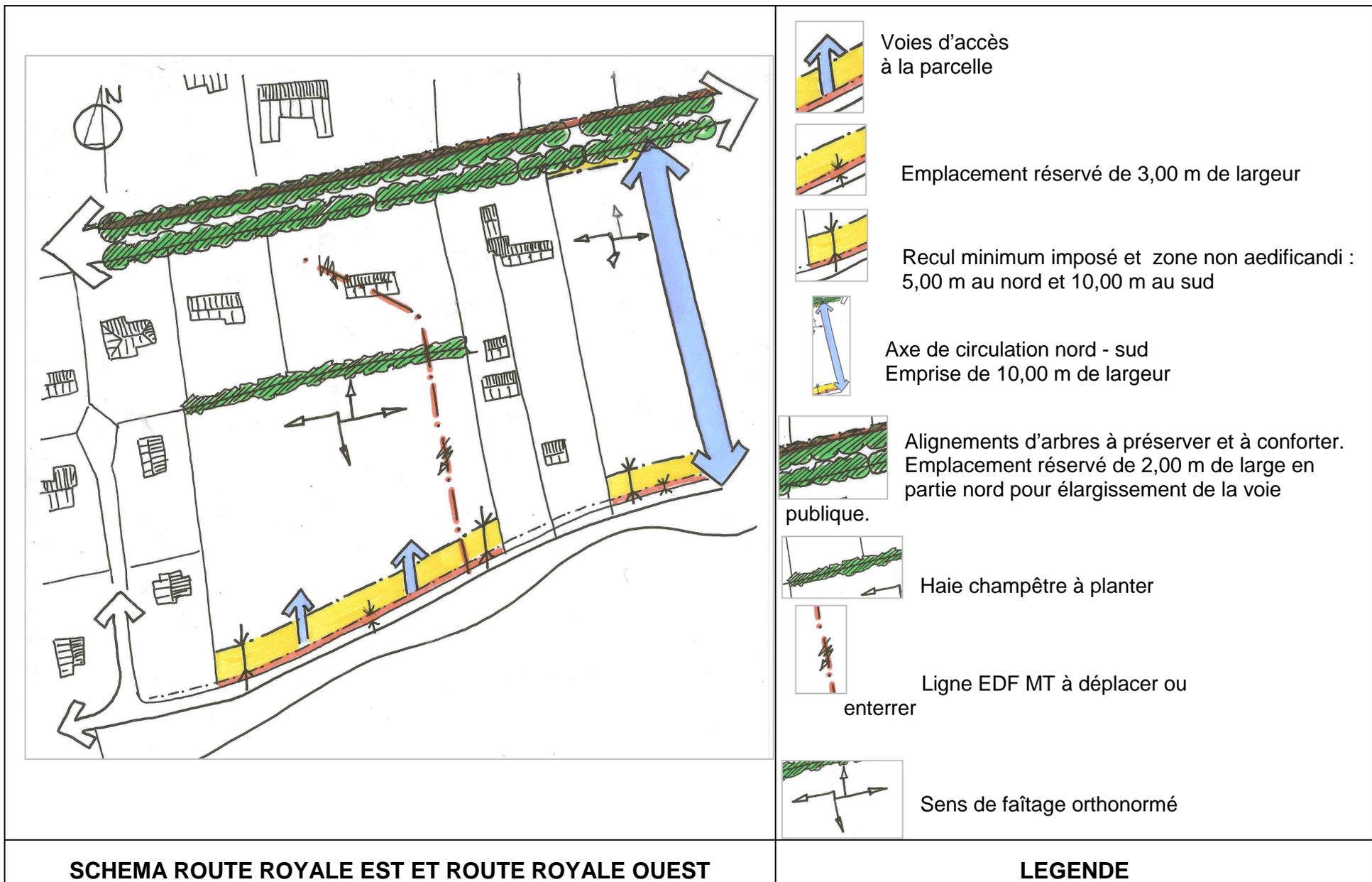
Dans le secteur Ouest, il existe une contrainte forte : la ligne EDF Moyenne Tension ; aucune construction ne devrait s'implanter au dessous de cette ligne qui devrait en préalable à la constructibilité, être déplacée.

La parcelle sera évidemment desservie par la voirie communale au Sud ; deux entrées-sorties permettront un bouclage de la circulation (pas de raquette interne).

Une haie champêtre, d'essence locale caduque, est à planter en limite nord du secteur.

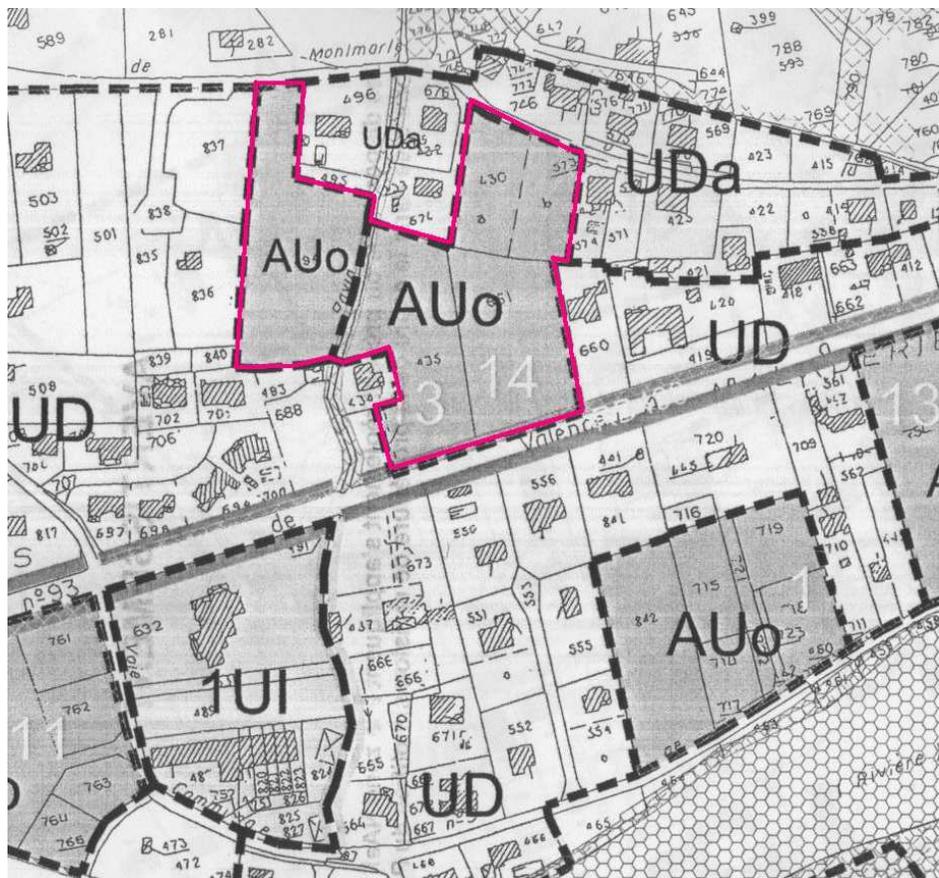
Sur l'ensemble des deux secteurs :

- hauteur des constructions R à R+1, avec une préférence au R+1 pour favoriser la densité,
- sens de faîtage orthonormé ;
- opération d'ensemble imposée, et un taux de 20 % de logements sociaux (accession ou locatifs) sera requis.



4 - Les urbanisations périphériques

4- 1 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS EST- LA MALADERIE



Ce secteur localisé de part et d'autre du ruisseau de Verdeyer s'inscrit dans un environnement partiellement bâti.

Ce secteur, où le ruisseau crée une « coupure naturelle » pourra s'urbaniser sous forme de deux opérations d'ensemble pouvant se réaliser indépendamment l'une de l'autre, sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble.

Côté Ouest du ruisseau, les constructions seront desservies à partir d'un accès unique débouchant sur la Voie Communale n°2.

Côté Est du ruisseau, la desserte s'effectuera à partir d'un maillage viaire nord-sud reliant la VC n°2 à la R.D. 493.

Des liaisons piétonnes seront aménagées :

- Une liaison transversale Est-Ouest pour relier les deux opérations,
- Un cheminement nord-sud se connectant sur la liaison piétonne prévue le long de la R.D. 493 (liaison vers le centre, ou vers les équipements de loisirs).

En partie nord, une petite placette sera aménagée en façade du chemin de Saint- Jean (V.C. n°2)

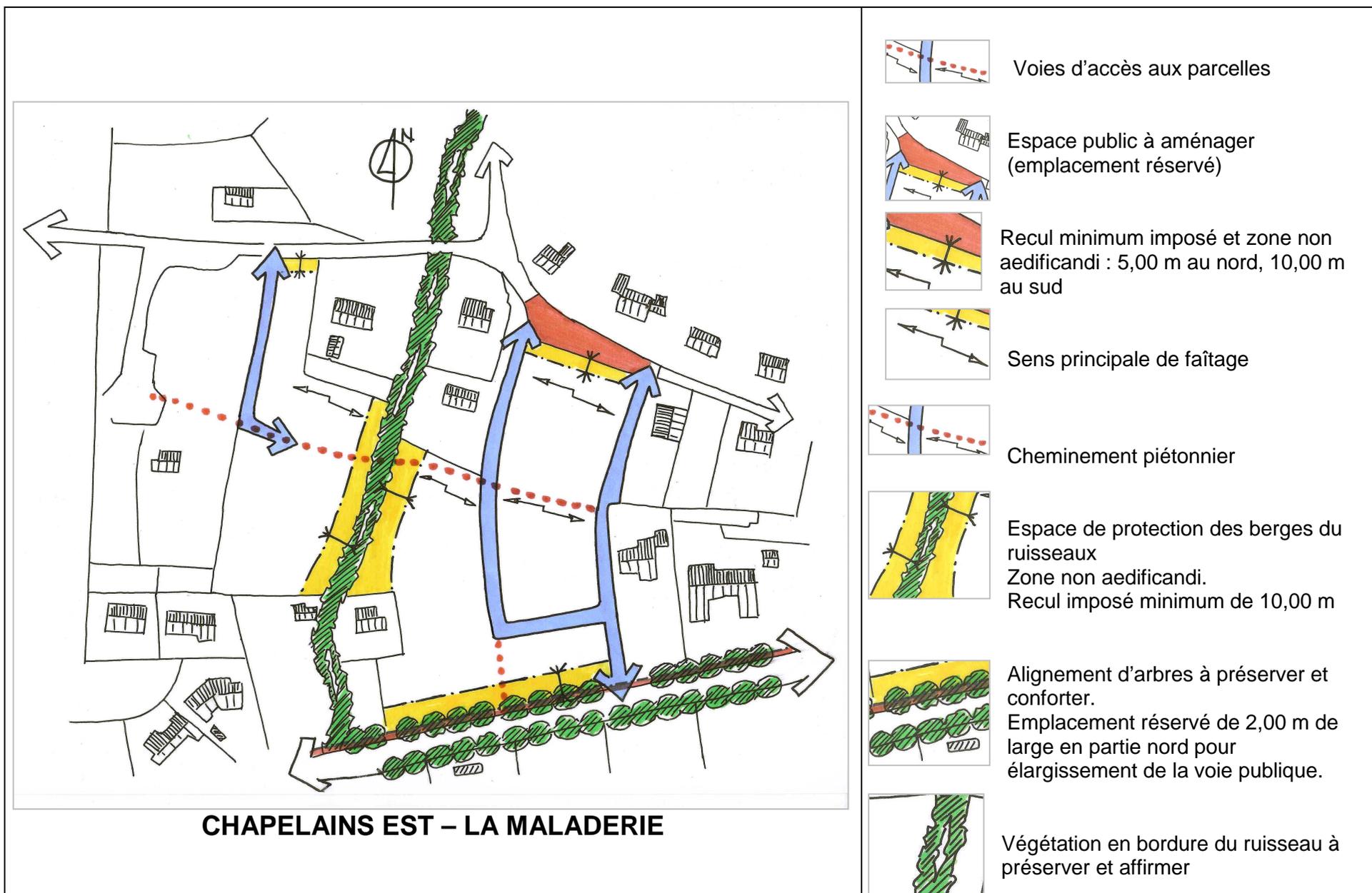
Implantations des constructions :

- recul de 5 m minimum par rapport au futur alignement du chemin de Saint Jean
- recul de 10 m minimum par rapport au futur alignement de la R.D. 493 ;

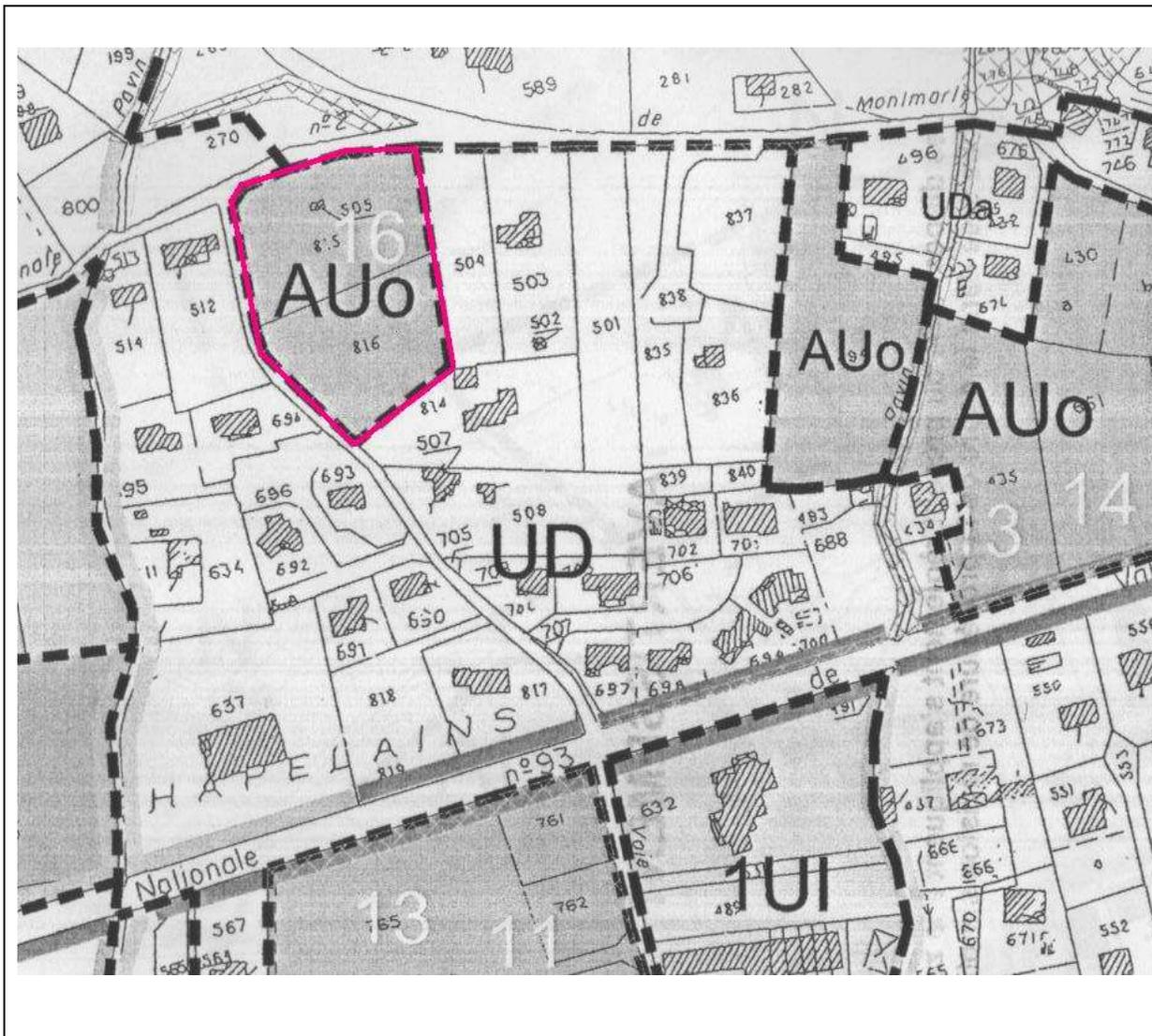
Un recul minimum de 10 mètres est imposé aux constructions par rapport aux berges du ruisseau avec pour orientation également de maintenir et de renforcer la trame végétale qui accompagne le tracé de ce ruisseau.

Les programmes de logements comporteront au moins 30% de logements aidés par l'état (locatif et accession)

Habitations ou constructions principales sur au moins deux niveaux en façade de la R.D. 493.



4- 2 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS NORD-OUEST



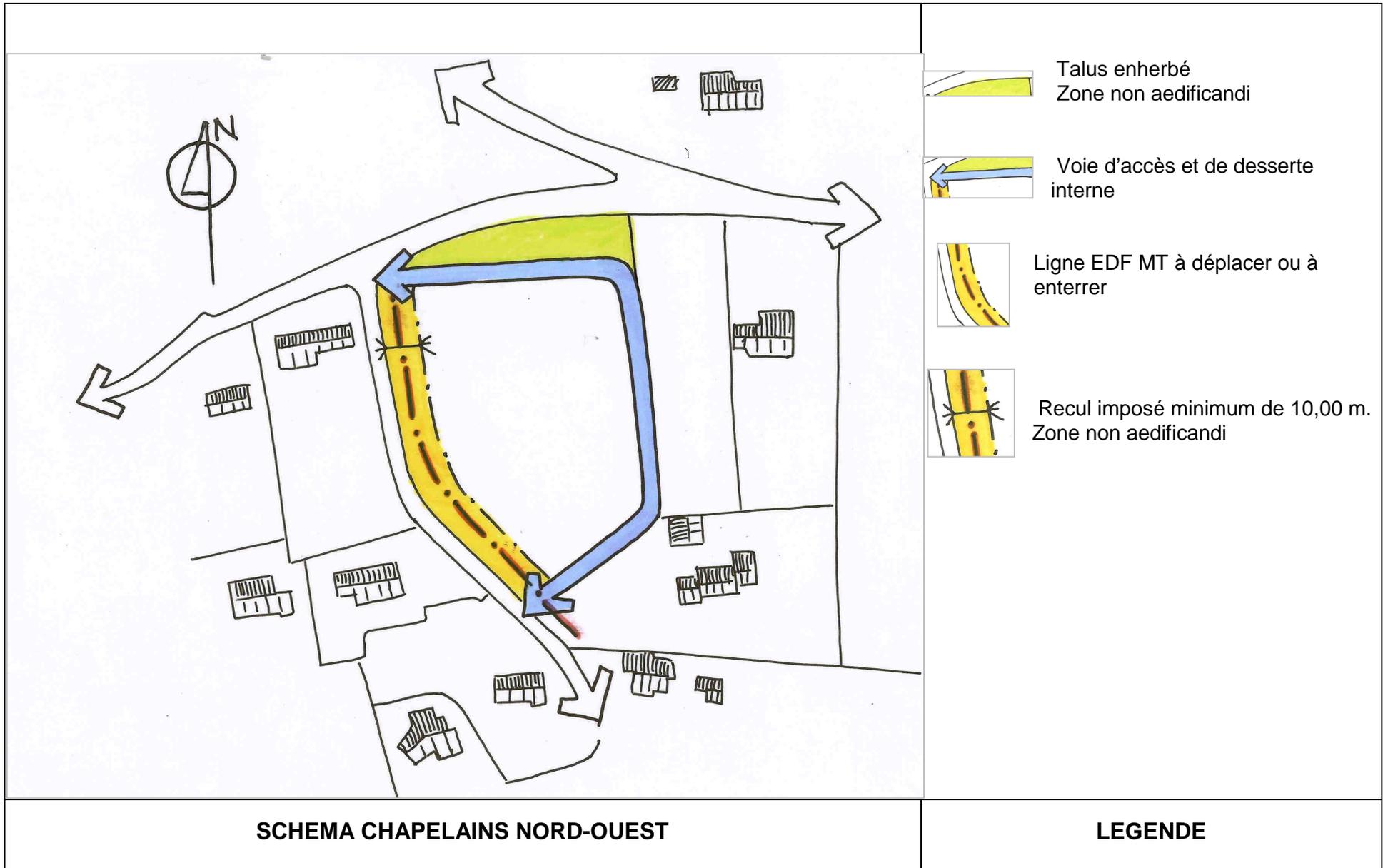
Secteur sans enjeu majeur : il s'agit d'une grande parcelle résiduelle, enserrée dans un tissu bâti très lâche.

Une contrainte forte : la ligne EDF en bordure Ouest qui, sans être nécessairement déplacée, conduit à un recul des constructions suffisamment large : 10 m minimum, en bordure Ouest de la parcelle (pas de construction implantée sous la ligne électrique).

Pas d'accès direct, la desserte interne devrait se faire par l'intérieur de la parcelle afin d'éviter les sorties multiples sur la voirie communale.

Les constructions, de hauteur R à R+1, s'implanteront suivant des sens de faîtage orthonormé.

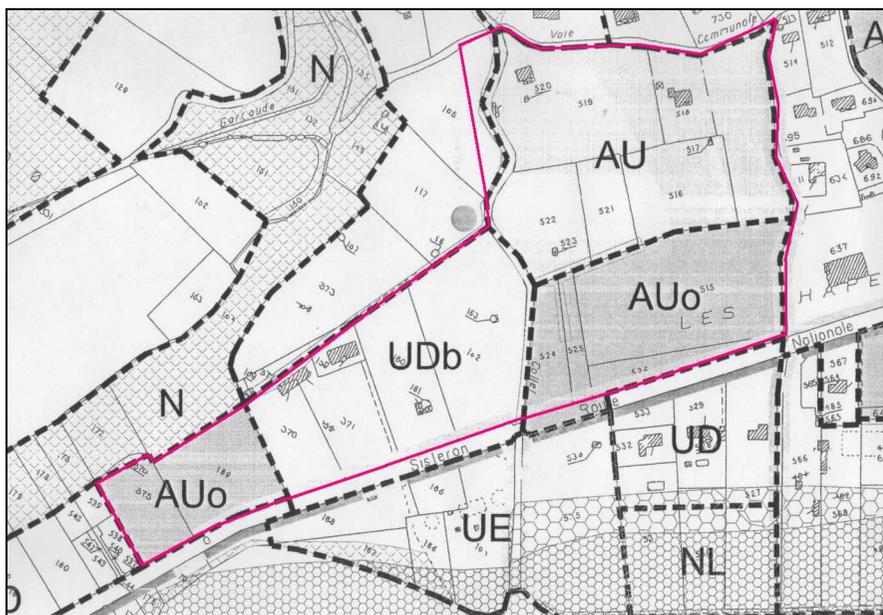
En partie nord, les constructions s'implanteront en recul du talus existant.



4- 3 RIVE DROITE DE LA DROME : GARCAUDE – CHAPELAINS-OUEST

Les orientations portent sur plusieurs zones à urbaniser ainsi que sur le secteur UDb partiellement bâti qui se situe entre ces zones AU et AUo.

L'une des contraintes importantes est la proximité d'équipements pouvant être sources de nuisances : station d'épuration, déchetterie...



Les éléments structurants de ce secteur sont majeurs et doivent guider les principes de l'urbanisation :

- C'est un secteur encore non urbanisé, seules quelques constructions sont présentes, et consacré à la viticulture; il se situe à l'entrée de l'agglomération d'Ouest en Est : juste après le carrefour rond – point des deux départementales, et avant les quartiers d'urbanisation récente, peu structurés, et qui vont se densifier dans les années à venir. C'est donc une urbanisation diffuse qu'il faut conduire : de transition entre la campagne cultivée et les zones naturelles des coteaux, et l'agglomération, dont l'entrée sera signifiée plus clairement au travers de l'urbanisation organisée du secteur des Chapelains (cf schéma « Les Chapelains Sud »).
- Les éléments paysagers d'importance, que sont : le petit massif boisé, sur le coteau, les ruisseaux et leurs ripisylves doivent être préservés.
- Par ailleurs, le ruisseau de la Garçaude, en période de fortes pluies, présente des risques de débordement, au niveau du passage sous la RD 493 qui serait sous-dimensionné. Les parcelles situées en bordure de cette voie sont sujettes à des risques d'inondation par ruissellement (étude hydrologique est nécessaire pour préciser les mesures à prendre pour limiter ou supprimer ces risques)
- La topographie du site est caractéristique : succession de petites terrasses cultivées, parallèles aux courbes de niveau ; les cabanons, constructions agricoles typiques, sont implantés au pied de ces terrasses.
-

L'urbanisation s'adapte à la topographie du site, protège les éléments paysagers, prolonge les formes de l'implantation humaine, et assure la transition campagne- ville.

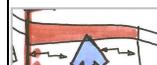
Les principes sont donc :

- des marges de recul fortes en bordure des ruisseaux et de leurs ripisylves, et le long de la RD 493 : cette marge de recul pour les constructions est de 20 m minimum par rapport à l'alignement de la R.D. dans la zone AUo à l'Est.
- des accès à partir de la RD 493 limités : deux accès en partie Ouest, un seul en partie Est du ruisseau, à partir duquel les dessertes internes irriguent l'ensemble ; celles ci sont adaptées à la topographie du terrain (parallèles et perpendiculaires à la pente faible) ;
- les cabanons sont préservés : recul suffisant des nouvelles constructions, pas d'extension ni de transformation en habitat ;
- l'urbanisation est peu dense ; elle se dispose suivant la topographie (sens de faitage parallèle aux courbes de niveau) ;
- des lignes de végétation (haies d'arbres ou arbustes) d'essence locale sont implantées en soulignant les terrasses successives ;
- de nouvelles plantations d'alignement au nord de la RD 493 viennent renforcer les plantations existantes au sud composant un alignement de platanes de part et d'autre de la voie, et viennent compléter le maillage végétal des terrasses et du piémont qui s'articule sur une trame orthogonale.

GARÇAUDE – CHAPELAINS-OUEST



Voie d'accès et de desserte



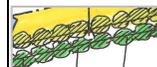
Espace public à aménager



Sens principal de faïtage



Haies champêtres à planter



Alignement d'arbres :

- au nord à créer
- au sud à préserver et conforter

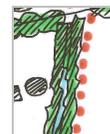


Espace de protection des berges des ruisseaux, zones non aedificandi :

- ruisseau La Garçaude recul minimum de 10 m
- ruisseau Le Chapelains recul minimum 5 m



Marge de recul minimum
Zone non aedificandi



Cheminement piétonnier et végétation
en berges des ruisseaux à préserver

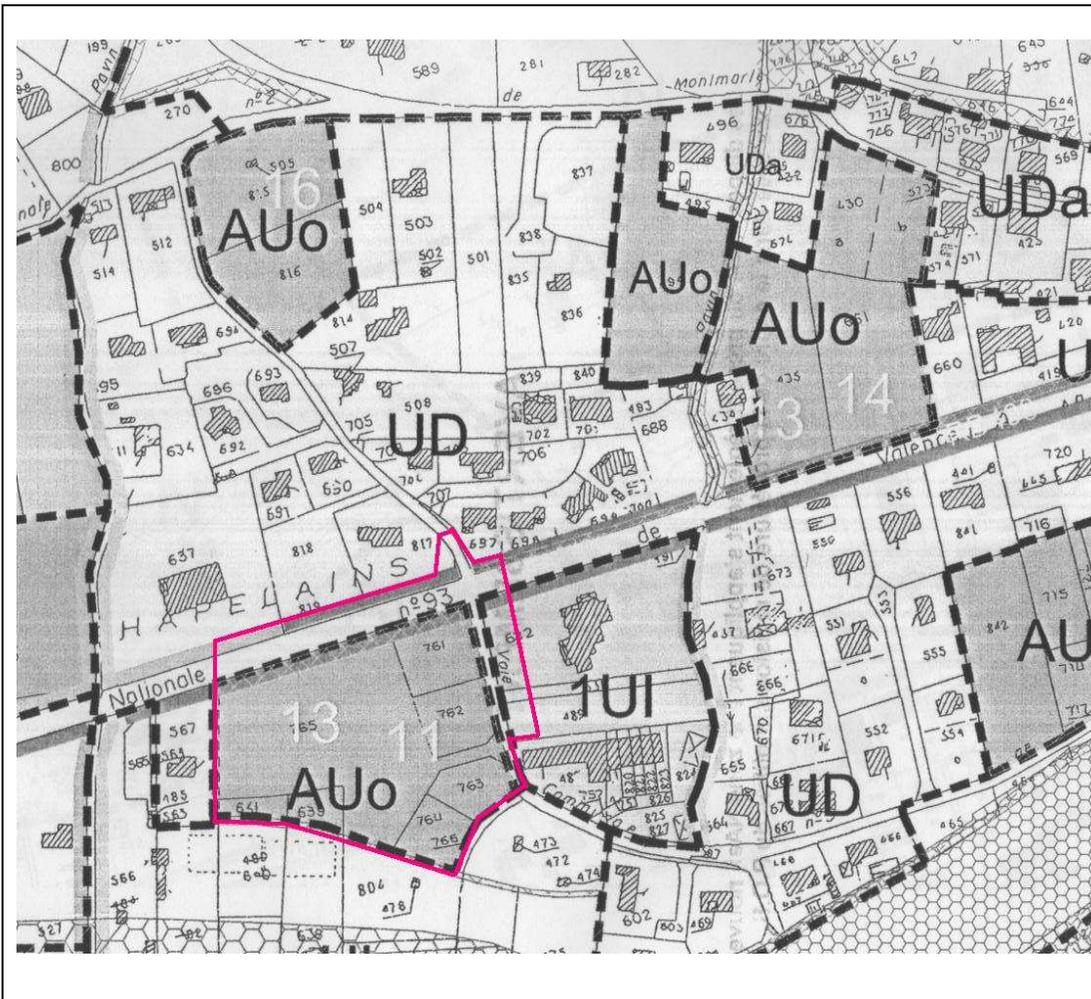


Végétation existante à conserver et préserver



Cône de vue d'importance

4- 4 RIVE DROITE DE LA DROME : CHAPELAINS SUD

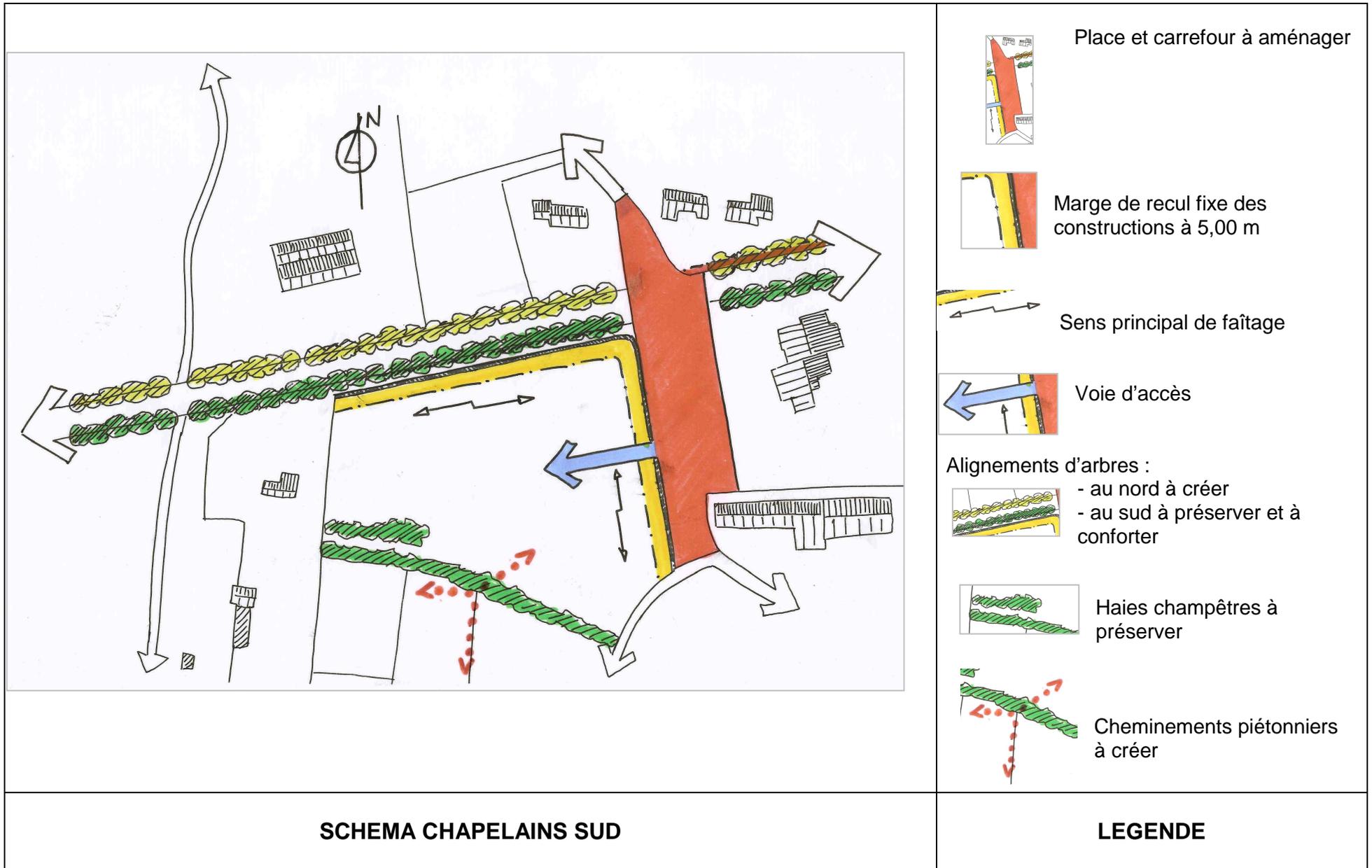


C'est le quartier où l'on cherchera à signifier l'entrée de l'agglomération : il s'agit d'organiser une section de la RD 493 en un espace qui marque la croisée des cheminements principaux : RD, route royale et chemin communal au nord qui dessert de nombreux quartiers d'habitat actuels et à venir.

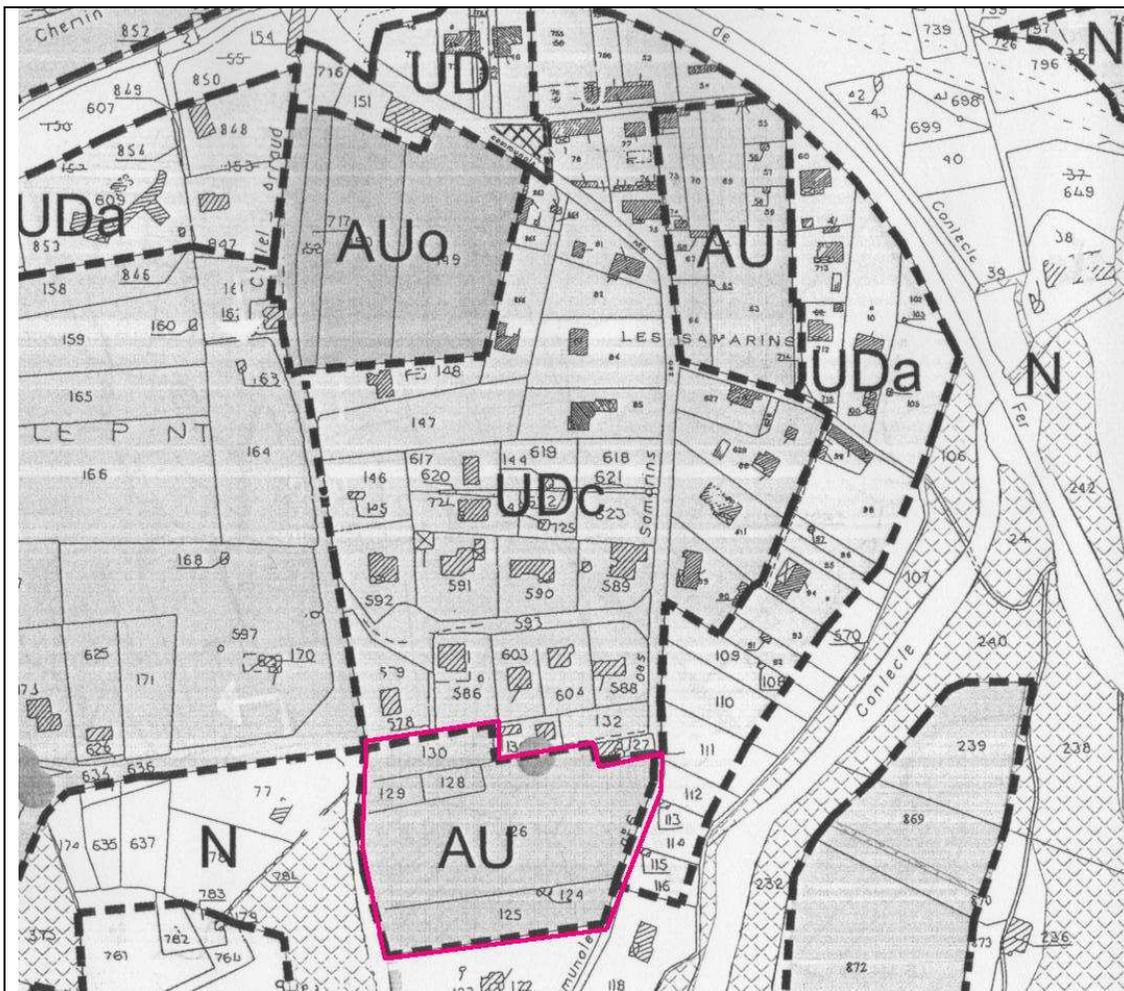
Le carrefour sera traité en ce sens par une traversée de la route communale, transformée en large esplanade plantée, en bordure du centre de secours jusqu'à la traversée (traitement de traverse et non rond point).

Le secteur urbanisable, au Sud de la RD 493, sera desservi à partir de cette esplanade ; constructions de R à R+1, avec un alignement des constructions selon un recul fixe en bordure de la RD et de la route royale. Les constructions pourront être en tout ou partie colinéaires, sens de faitage orthonormé (Ouest – Est en bordure de la RD), avec une hauteur imposée de R+1 en bordure de la RD et de la route royale. Alignements d'arbres et haies marquent la limite Sud.

Un minimum de 20 % de logements aidés en locatif et en accession est préconisé sur ce quartier



4- 5 RIVE GAUCHE DE LA DROME : LES SAMARINS SUD



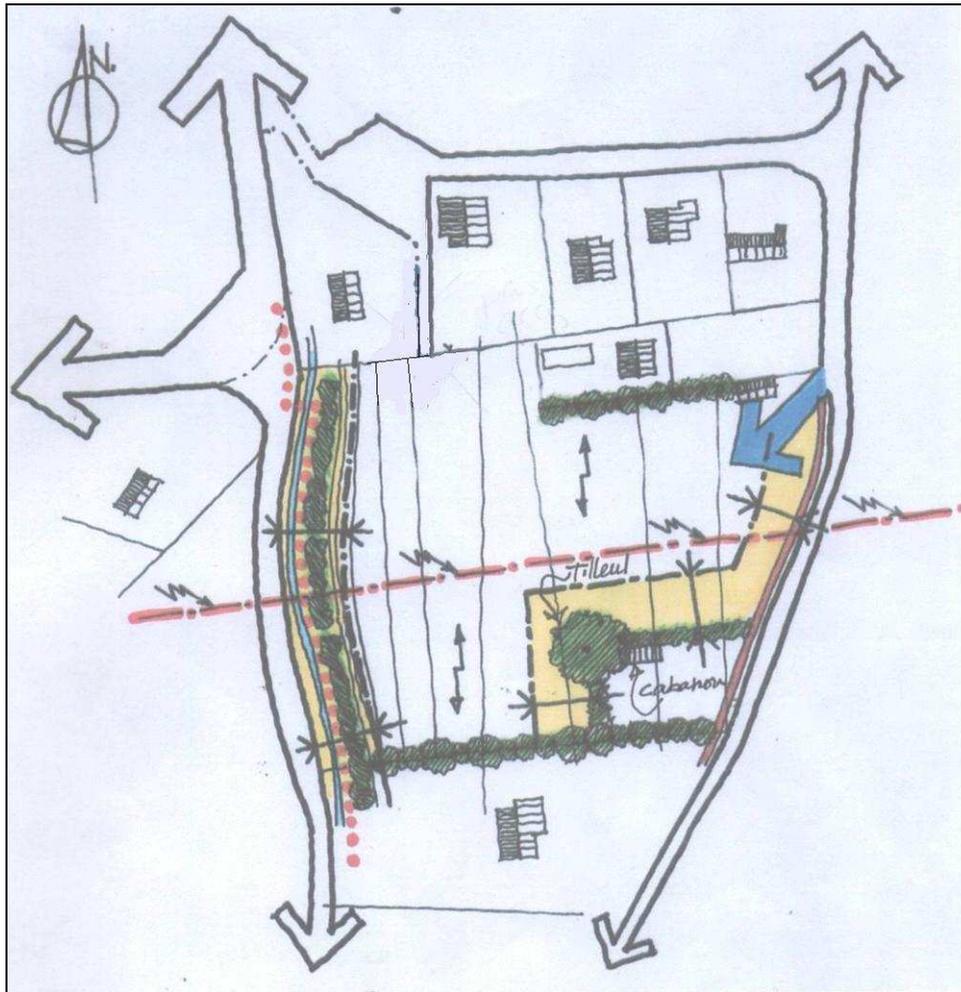
Ces parcelles présentent de très fortes contraintes : la présence d'une ligne EDF moyenne tension, sous laquelle aucune construction ne devrait s'implanter (cette ligne devrait être déplacée en préalable à la constructibilité du secteur), et l'accès actuel par un chemin, de caractère champêtre et très resserré entre un muret de soutènement, à l'Est, un canal et des parcelles partiellement bâties à l'Ouest.

S'ajoutent des éléments bâtis : le cabanon au Sud-Ouest, ou de paysage : les arbres et haies, qu'il convient d'intégrer dans la perception future du lieu, après son urbanisation.

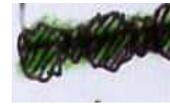
Le caractère du lieu conduit à en préserver les éléments forts : le canal, le chemin, le mur de soutènement doivent être préservés.

L'accès pour la desserte interne de cette zone est proposé au Nord Est ; solution impactant moins sur les éléments intéressants du site (cf. schéma).

Les constructions, de niveau R à R+1, s'implanteront selon les marges de recul et le sens de faîtage (adapté aux courbes de niveau) indiqués sur le schéma.



LES SAMARINS SUD



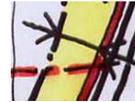
Arbres, haies, alignements, à conserver ou à créer



Mur champêtre à conserver



Cheminement piéton – cycliste



Recul minimum imposé et zone non aedificandi



Recul imposé



Accès de la parcelle



Canal à conserver

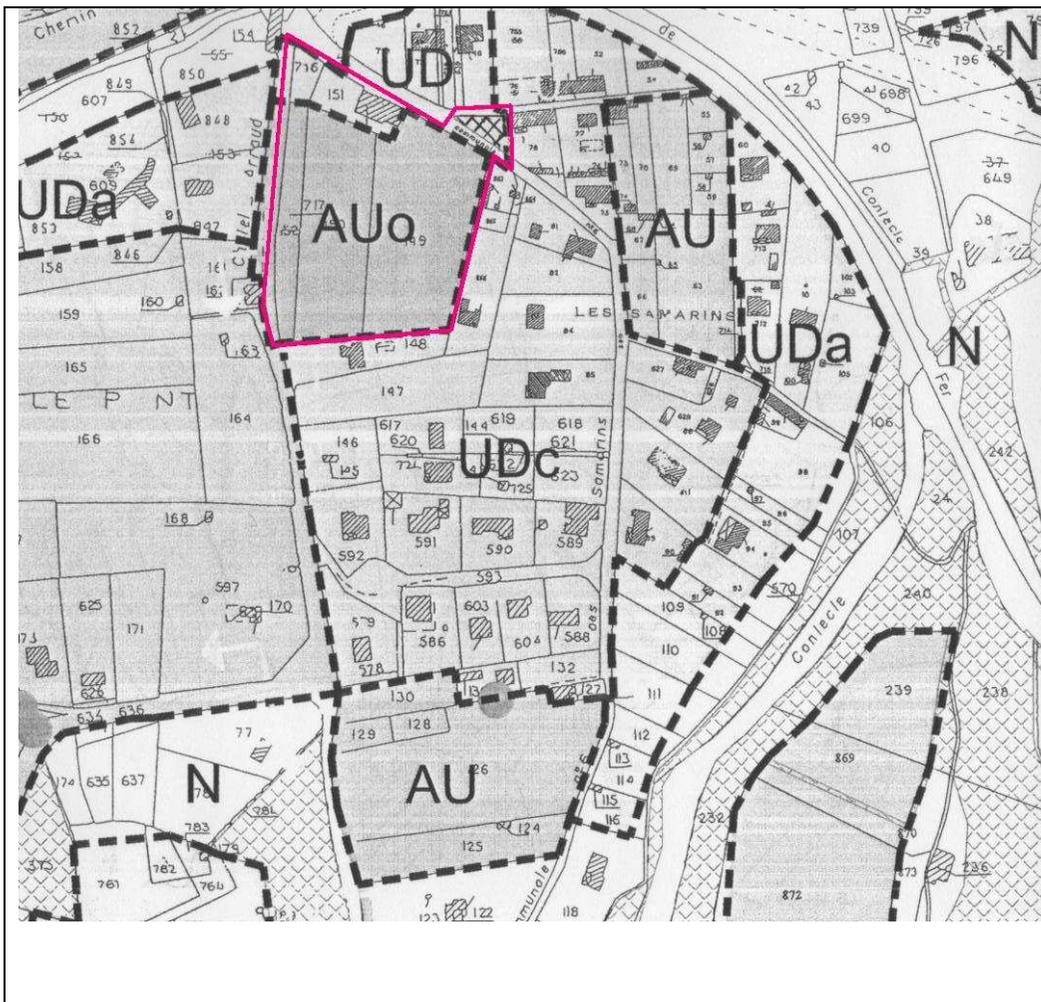


Ligne électrique EDF à déplacer



Sens de faitage

4- 6 RIVE GAUCHE DE LA DROME : LES SAMARINS NORD



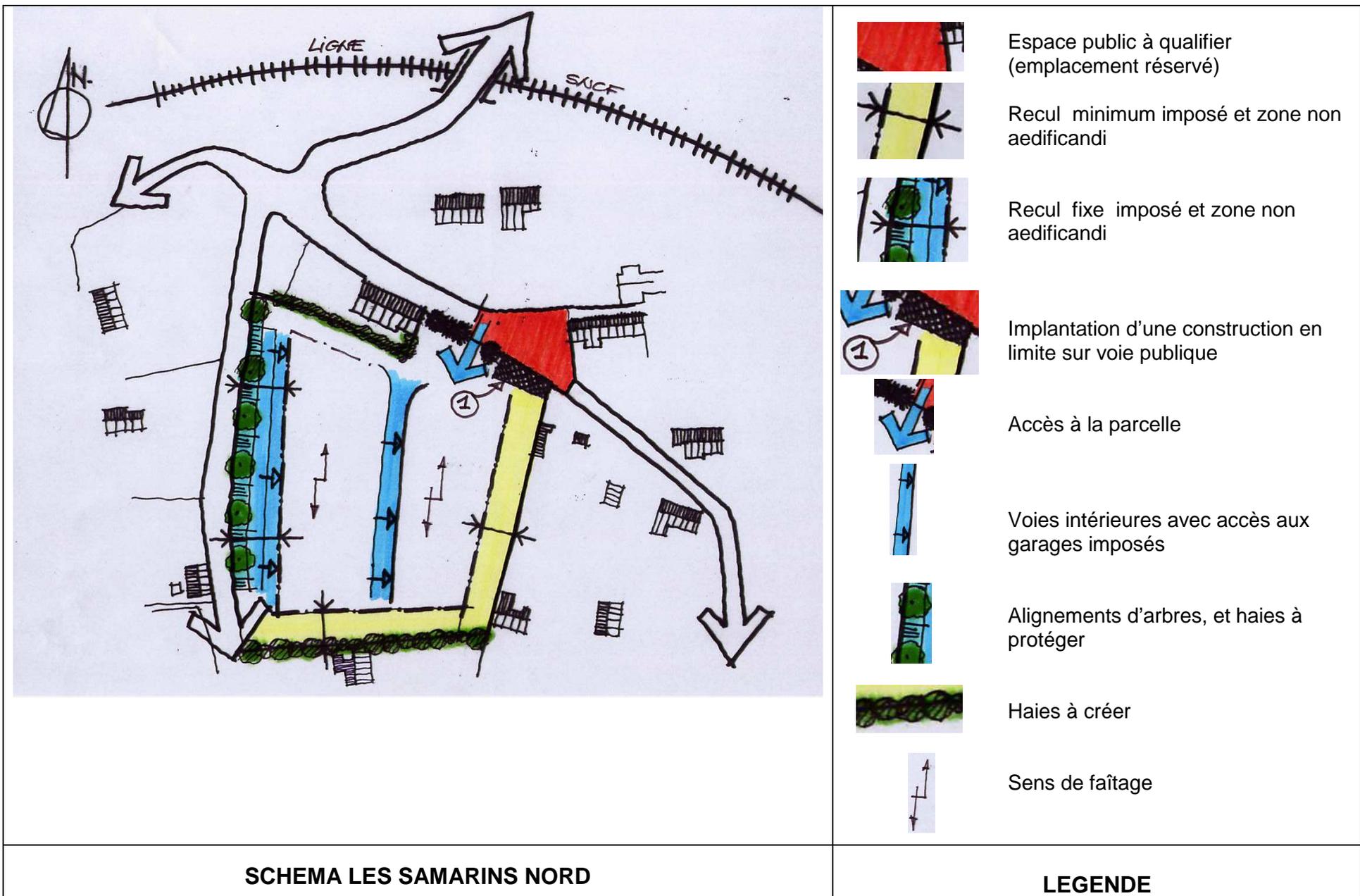
L'impact visuel de l'urbanisation de ce secteur est important (vu à partir du village et à partir de la route du col de La Chaudière). Celle-ci doit donc être conduite dans le dessein de minimiser cet impact :

- prolongement du 'rideau' de végétation existant le long de la R.D. 156 à l'Ouest,
- création d'une haie végétale (essences locales caduques) en limite Sud de la parcelle.

Ces principes sont d'ailleurs dans la continuité de l'ambiance paysagère régnant dans ce quartier des Samarins.

Les constructions sont implantées en recul par rapport à ces alignements, avec une desserte adaptée à la topographie du lieu (pente Ouest → Est). La desserte de la parcelle est assurée par la voirie communale, au Sud, à partir d'un espace à réaménager : carrefour paysager à construire après acquisition des terrains (emplacement réservé au PLU). Une construction pourra trouver place, en limite Sud de la parcelle, en bordure de voirie, participant ainsi au réaménagement du cadre urbain recherché à cet endroit.

La proportion de logements aidés à caractère social mixant accession et locatif sera de l'ordre de 50% sur ce secteur.

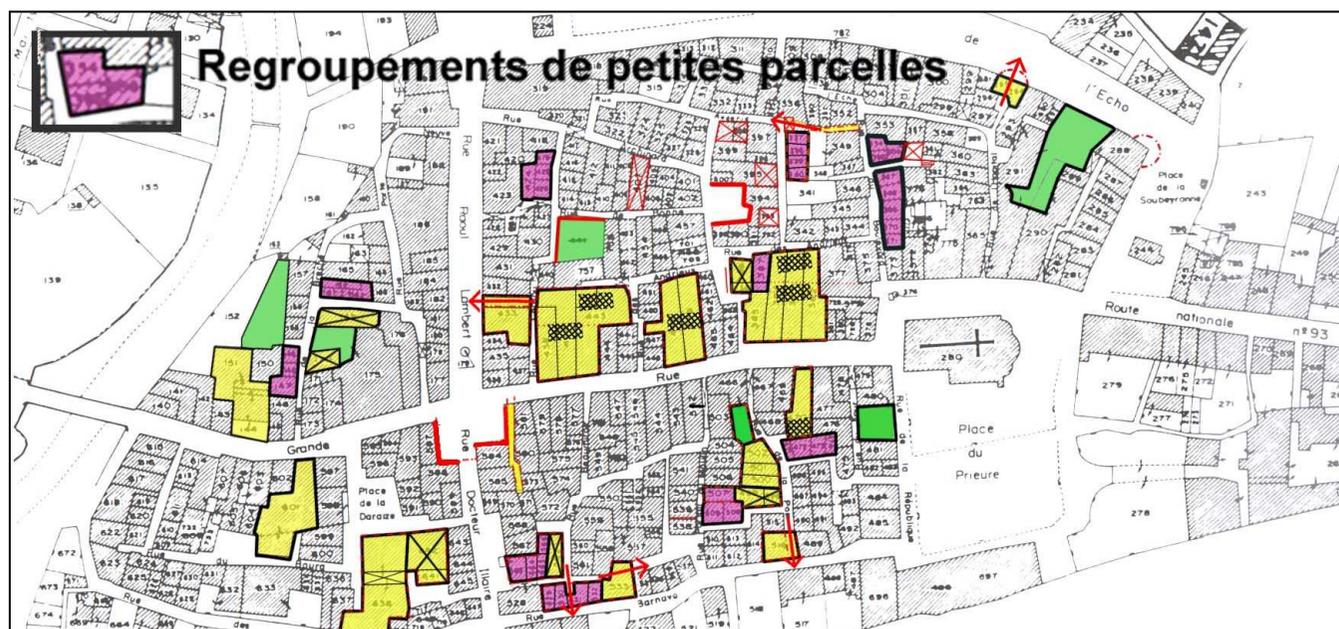


5 - ANNEXE :

Exemples, illustrations et détails des interventions (orientations d'aménagement) pouvant être menées sur le centre ancien

Quatre types d'actions peuvent être envisagées pour **composer avec la compacité du maillage urbain**, à condition qu'elles **ne dénaturent pas l'organisation médiévale** (imbrication des constructions, venelles en ramification), car l'architecte des Bâtiments de France serait sans doute le premier à s'opposer à une solution **brutale ou radicale** :

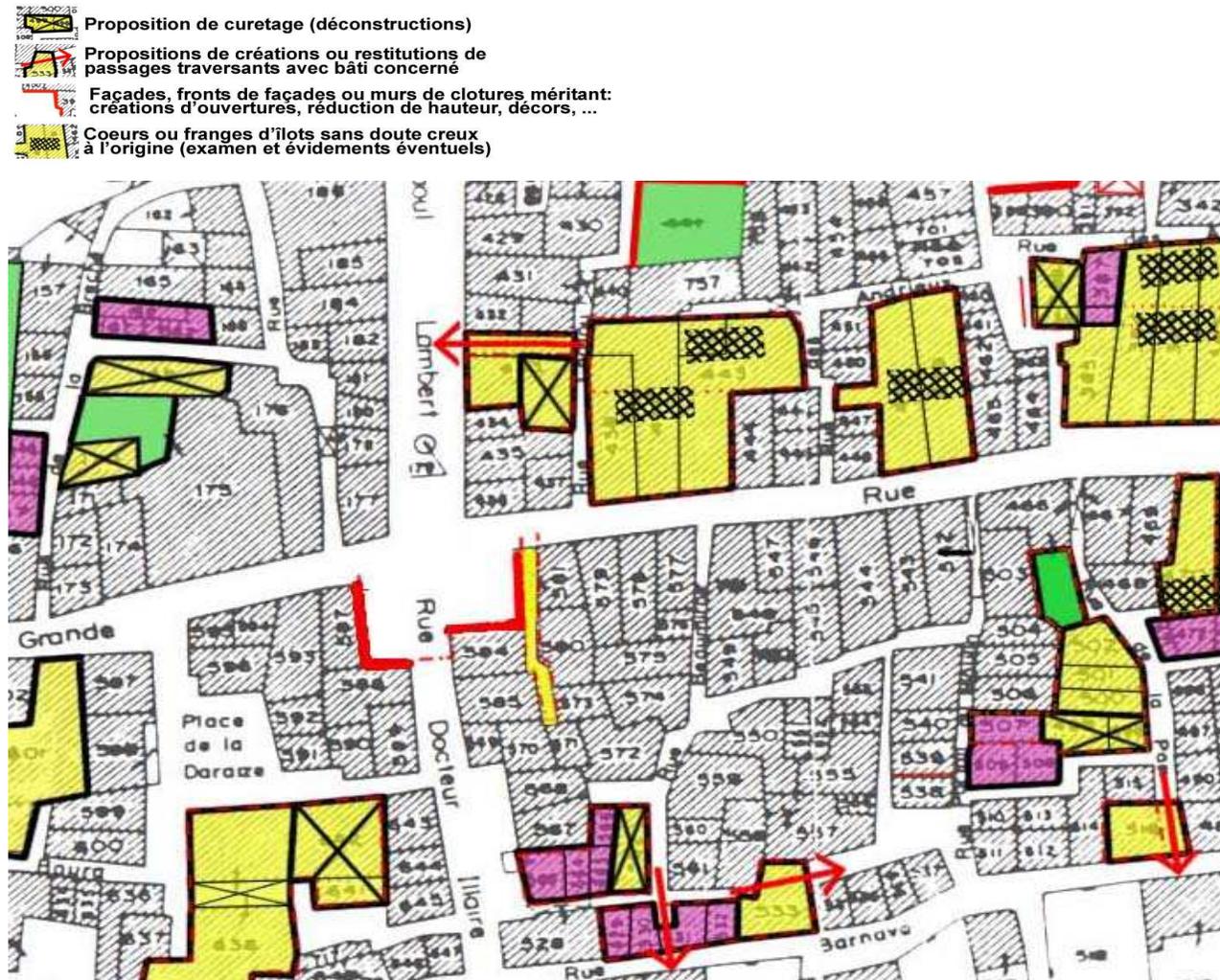
1. **Réorganiser les trop petits tènements** : une politique de **regroupement des parcelles** de tailles les plus modestes devrait être menée. A titre d'exemple nous avons sélectionné sur le schéma ci-dessous un ensemble de parcelles qui en ont le profil et qui, pour certaines en tout cas, sont frappées de vacance. **Le mieux serait la conduite d'une telle opération par la commune (acquisitions au "coup par coup" et reventes groupées conditionnées)**. Cela permettrait de mettre à disposition du porteur de projet, des **plateaux plus spacieux**, mieux exposés et de sortir des petites parcelles de leur vacance et de leur insalubrité.



2. **Quelques curetages ciblés** : s'agissant bien entendu de **déconstructions et non pas de démolitions**, les quelques ablations proposées sur le schéma ci-dessous permettraient de:

- **créer** quelques **petites placettes** qui aéreraient des quartiers particulièrement confinés. En outre, la libération de quelques portions de façades permettrait d'offrir la possibilité de "jours" nouveaux dans les logements contigus concernés,
- **créer** ou rétablir des **passages traversants** en rez-de-chaussée,
- **éviter des cœurs d'îlots** qui ont pu être, dans le passé, dotés de cours intérieures ou puits de lumière ;
- **dégager** des façades aveugles qui pourront, ainsi, être ajourées

A cela pourra s'ajouter la solution proposée au point suivant.



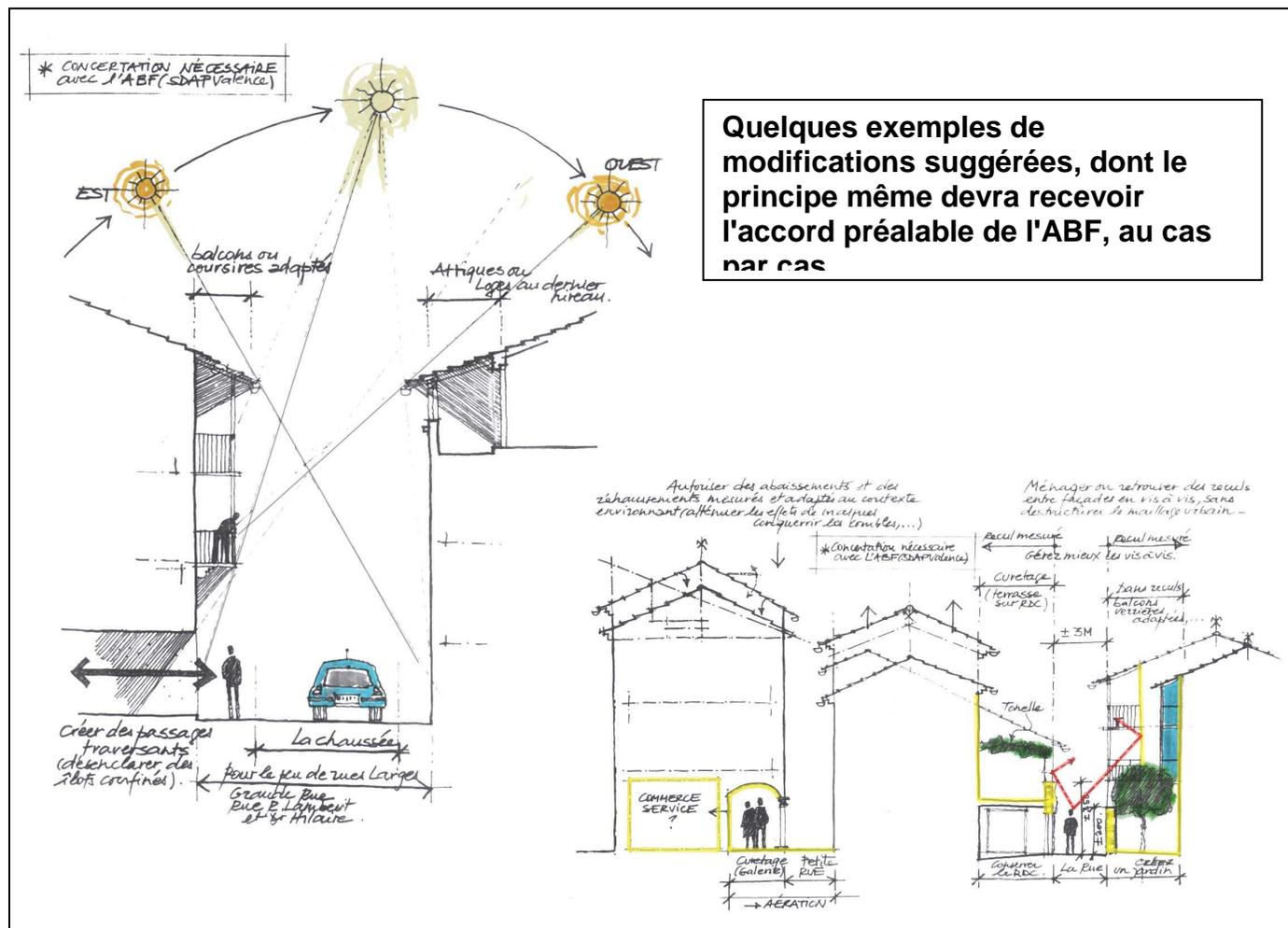
3. Des interventions attentives et délicates sur les fronts de façade : Les élévations de façades - qui permettent de prendre vues et lumière mais qui constituent aussi les effets de masques dont on peut se plaindre en vis-à-vis - méritent une attention particulière.

Dans le maillage urbain du Centre Bourg, hors les deux axes principaux relativement larges, toute dépose de façades et construction en recul signifient un élargissement des voies. **Nous posons pour principe le refus d'une telle pratique.**

Toutefois on pourrait, à l'instar de l'exemple dessiné sur le croquis ci-contre, créer (ou retrouver) une façade en recul de l'alignement de la voirie à condition que cet alignement soit assuré par une annexe (remise, garage, ...) ou au minimum, un mur de clôture (maçonnerie ancienne) d'une hauteur de 2,50 m maxi.

C'est dans ce contexte que pourraient être créés de toutes pièces des terrasses ou des jardins privatifs comme il s'en est fait - dans la partie Nord du Centre Bourg (entre la rue de Roderie et la rue des Andrieux).

Sans modification de gabarit (largeur inchangée), la rue gagnera en ambiance et les logements en intimité, pénétration de soleil et de lumière.

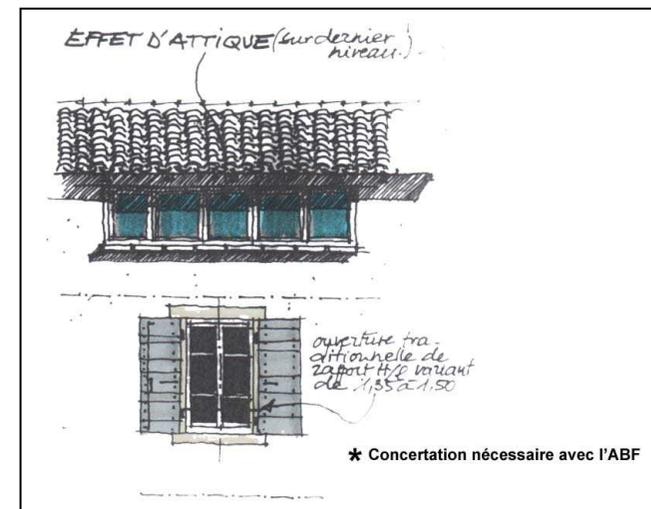


Quelques exemples de modifications suggérées, dont le principe même devra recevoir l'accord préalable de l'ABF, au cas par cas

A négocier avec l'ABF, ou dans le cadre d'un règlement d'architecture (ZPPAUP), ces bénéfices pourraient être encore augmentés:

- par des traitements de façades "audacieux" (**en tous cas d'expression contemporaine**) qui - tout en assurant une harmonie avec le contexte traditionnel - permettraient encore de concevoir **des ensembles généreusement vitrés, des coursives** (plutôt que des balcons)
- par des effets **d'attique** qui procurent une bonne pénétration de lumière, de soleil et de belles vues panoramiques, au plus haut de certaines façades (voir croquis ci-dessous).

Liée à la question des façades en même temps qu'à celle de toitures, se pose celle **des abaissements** ou des surélévations des **constructions**.



La photographie prise depuis la déviation montre bien que certaines constructions outrepassent la hauteur moyenne de celles du Centre Bourg. De plus ce sont souvent d'anciens "galetas", de construction assez médiocre.

Il serait intéressant, à l'occasion de tout projet de restaurations, d'examiner si elles ne sont pas responsables "d'effets de masque" pour l'environnement proche. Au contraire, certaines constructions ne sont pas arrivées à se hisser à la hauteur ambiante des égouts de toitures.

Toutes ces transformations pourraient permettre de gagner - sur quelques îlots - en confort (surfaces, visibilité, ensoleillement, ...) **sans intervention aucune sur le maillage urbain proprement dit. Il faudrait donc songer à réglementer les surélévations et les abaissements de façon nuancée et adaptée.**



4. Intervenir sur les toitures:

L'idéal serait qu'à terme, les couvertures reprennent toutes le charme si particulier que leur confère la **tuile canal**, d'usage quasi systématique au XVIII^{ème} siècle et jusqu'au milieu du XIX^{ème}. La tuile plate rouge (de Marseille ou de Saint Vallier) a conquis nos toits grâce à la révolution industrielle ... et au développement du négoce permis par les voies ferrées construites à partir du XIX^{ème} siècle. Les tôles, plaques et autres fibres de ciment sont apparues plus tard, dans la première moitié du XX^{ème} siècle.

Pour ce qui est de la toiture (**ensemble charpente et couverture**) cette partie de la construction urbaine est très sollicitée dans les projets de réhabilitation ou de rénovation, et ce pour trois raisons essentielles:

- 1) compte tenu de la valeur foncière, de l'absence fréquente de jardin et de la meilleure exposition de la partie sommitale, la grande majorité des projets s'attache à la **conquête des combles pour augmenter la surface "habitable"**.
- 2) la surface de couverture permet de prévoir des accessoires contemporains liés directement au confort de l'habitat (**châssis de toitures, verrières, photovoltaïque, ...**),
- 3) enfin et éventuellement, la couverture peut se prêter à la création d'une **terrasse en toiture** par un "défoncé" sur le sujet duquel un règlement et des recommandations devront apporter un cadre de réalisation **pour éviter un refus de l'ABF**.

Là encore le cadre réglementaire devrait être énoncé avec "l'outil ZPPAUP" mais les croquis ci-contre peuvent en donner les grandes lignes.

