



## AXE 2

## AGIR POUR DES CENTRES URBAINS VIVANTS ET ATTRACTIFS

### Orientation 2.1 Mettre en valeur le cadre de vie urbain

- Action 2.1.1 Conforter la relation singulière du patrimoine urbain avec le paysage
- Action 2.1.2 Requalifier les centres anciens
- Action 2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur
- Action 2.1.4 Traiter les limites privées avec l'espace public
- Action 2.1.5 Conserver l'identité rurale des entrées de ville, bourgs et villages

### Orientation 2.2 Maîtriser le développement des communes à leur échelle

- Action 2.2.1 Maîtriser les extensions urbaines
- Action 2.2.2 Densifier les hameaux existants
- Action 2.2.3 Densifier et requalifier les lotissements existants
- Action 2.2.4 Densifier et requalifier les zones d'activité existantes

# AXE 2

**ORIENTATION 2.1 Mettre en valeur le cadre de vie urbain**

**DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux**

Le patrimoine urbain : des repères marquants dans le paysage

Vu des routes qui le sillonnent et offrent des points de vue variés, le patrimoine urbain constitue des repères marquants dans le paysage collinaire du pays de Romans. Villages de crête, au pied ou sur des versants, bourgs de plaine offrent à voir leurs silhouettes marquées par les clochers des églises, leurs limites urbaines. Ils sont aussi la mémoire d'un passé méconnu.



En fond de vallée (Crépol)



Sur un versant St Bonnet de Valclérieux

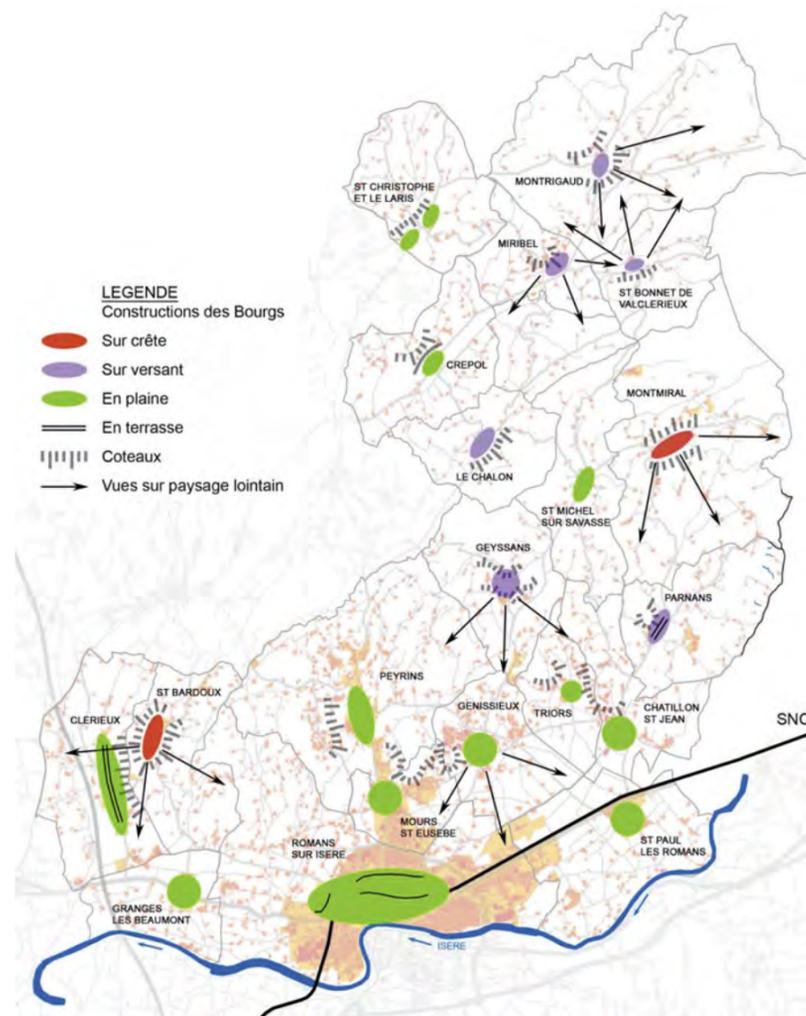


Sur crête (Montmiral)

Entre ville et campagne, ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants. Les espaces publics fédèrent le bâti et offrent des lieux qui assurent le lien social.

**Selon la pression foncière qui s'est exercée sur eux, ces paysages urbains sont absorbés ou brouillés par l'urbanisation récente :**

- Développement anarchique de maisons individuelles et de lotissements sur les coteaux, le long des routes et en plaine, banalisation de l'architecture, absence d'espaces publics et de transition avec la campagne.
- Développement des zones d'activités aux entrées de ville et de villages et déplacement des commerces sur les routes, à l'extérieur des centres, sans aménagement qualitatif.
- Absence de liaisons douces entre les quartiers.



**OBJECTIFS**

**Conforter l'identité de chaque commune, dans sa relation au paysage, sa structure urbaine, la qualité du bâti et des espaces publics**

**Rénover le bâti et l'adapter aux modes de vie et problématiques environnementales actuels**

**Maintenir la vie dans les centres anciens, activités de service, commerciales et assurer le lien social**

**SOMMAIRE DES ACTIONS**

2.1.1 Conforter la relation singulière du patrimoine urbain avec le paysage.

**Affirmer l'identité de chaque type de bourgs selon sa typologie**

2.1.2 Requalifier les centres anciens.

- a. **Mettre en valeur le patrimoine bâti urbain**
- b. **Permettre le curetage et démolir les constructions «dégradantes»**
- c. **Encourager l'adaptation du bâti ancien aux modes de vie actuels**
- d. **Encourager l'intégration des énergies renouvelables**
- e. **Associer la rénovation du bâti à l'aménagement des espaces publics**
- f. **Favoriser l'implantation d'activités**

2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur.

- a. **Penser l'espace public dans son ensemble**
- b. **Valoriser l'identité rurale à travers des aménagements adaptés**
- c. **Faciliter l'appropriation par la fonctionnalité et le confort d'usage**

2.1.4 Traiter les limites privées avec l'espace public.

- a. **Lutter contre la banalisation et le cloisonnement**
- b. **Améliorer la biodiversité**

2.1.5 Conserver l'identité rurale des entrées de ville, bourgs et villages.

- a. **Retrouver, avec la route, du lien et de la cohérence entre l'espace urbain et le paysage**
- b. **Affirmer l'identité rurale des bourgs**

**PARTENAIRES institutionnels concernés**

- La DTT
- La CAPR
- Le STAP
- Les communes
- Le CAUE

**ACTEURS concernés**

Le comité Départemental du Tourisme et Romans Bourg-de-Péage Tourisme  
Comité national des entrées de ville (CNEV), association intégrée à celle des maires de France

## Action 2.1.1 Conforter la relation singulière du patrimoine urbain avec le paysage

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Les formes urbaines dans le paysage ont été absorbées et brouillées par l'urbanisation récente ou sont en voie de l'être.

Les principes de développement urbain en limite d'agglomération ont conduit à une urbanisation en « tâche d'huile » et le long des routes ainsi que sur les coteaux. Il banalise les bourgs, altère leur structure et la lisibilité de leurs formes urbaines.

La conception et gestion des limites entre urbanisation, infrastructures, cours d'eau et campagne a été peu abordée dans les documents d'urbanisme et d'aménagement.

### OBJECTIFS

Préserver la visibilité et la lisibilité des structures traditionnelles urbaines ainsi que leur lien avec la campagne

### ACTIONS

**Affirmer l'identité de chaque type de bourgs selon sa typologie.**

#### Bourgs de plaine :

- Traiter les liens physiques avec le paysage agricole.
- Qualifier, selon chaque entité paysagère, les limites urbaines à l'échelle d'un vaste paysage aux horizons lointains avec les espaces agricoles, les cours d'eau...
- Aménager les limites avec les zones d'activités.
- Maintenir des ouvertures et perspectives sur le paysage lointain et les vues sur le Vercors, le Massif Central...
- Prolonger le parcellaire, son orientation.



#### Villages sur crête :

- Protéger l'intégrité de la structure et la silhouette du village avec le grand paysage.
- Inscrire les nouvelles constructions dans les masses, couleurs et lignes de toiture du tissu traditionnel.
- Veiller à la qualité des murs de soutènement (éviter les gros enrochements), des murs de cimetière...
- Préserver les franges de potagers et jardins en limite urbaine.
- Préserver les arbres majestueux.



#### Villages sur coteaux :

- Veiller à l'intégration dans la pente et aux interfaces entre espaces boisés et agricoles.
- Prolonger les lignes de toiture, ne pas dépasser le clocher.



### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU
- Cartes communales

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

Réaliser des documents cadres de mise en valeur du patrimoine sur les bourgs anciens (AVAP...)

Les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010), ont pour but de s'intégrer dans un projet global de développement urbain, économique, social et culturel et constituent des outils d'aménagement urbain patrimonial dynamiques.

Un inventaire exhaustif permet d'identifier les éléments à protéger et mettre en valeur, afin d'établir des prescriptions et des règles portant sur l'aspect architectural, les volumétries, matériaux, couleurs...

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes (Romans-sur-Isère déjà couvert par une AVAP) et en priorité les communes dotées d'un patrimoine inscrit ou classé à l'inventaire.

#### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3  
Axe 2 - 2.1.2 - 2.1.3 - 2.1.4  
Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.2

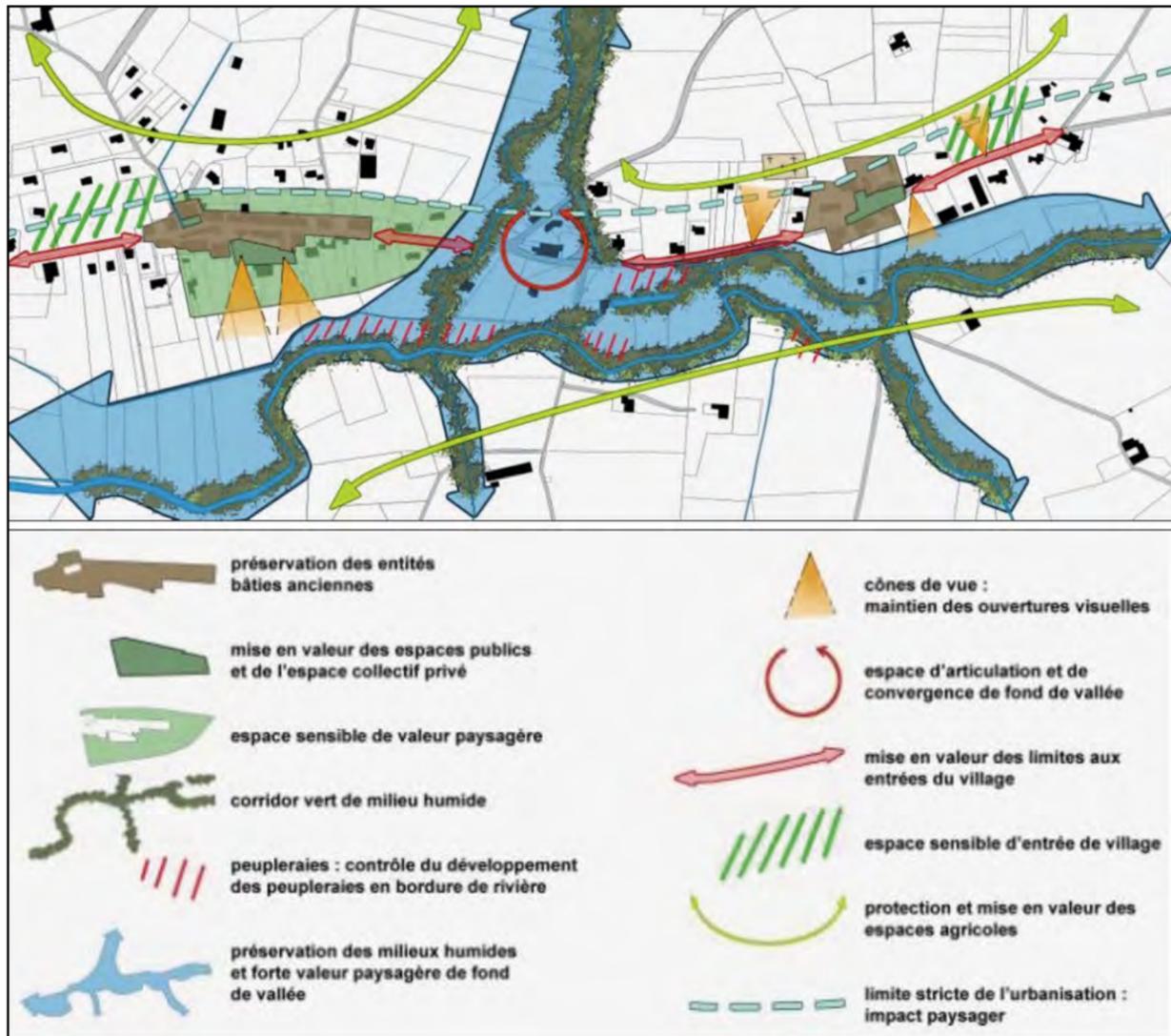
## Action 2.1.1 Conforter la relation singulière du patrimoine urbain avec le paysage

**AXE 2**

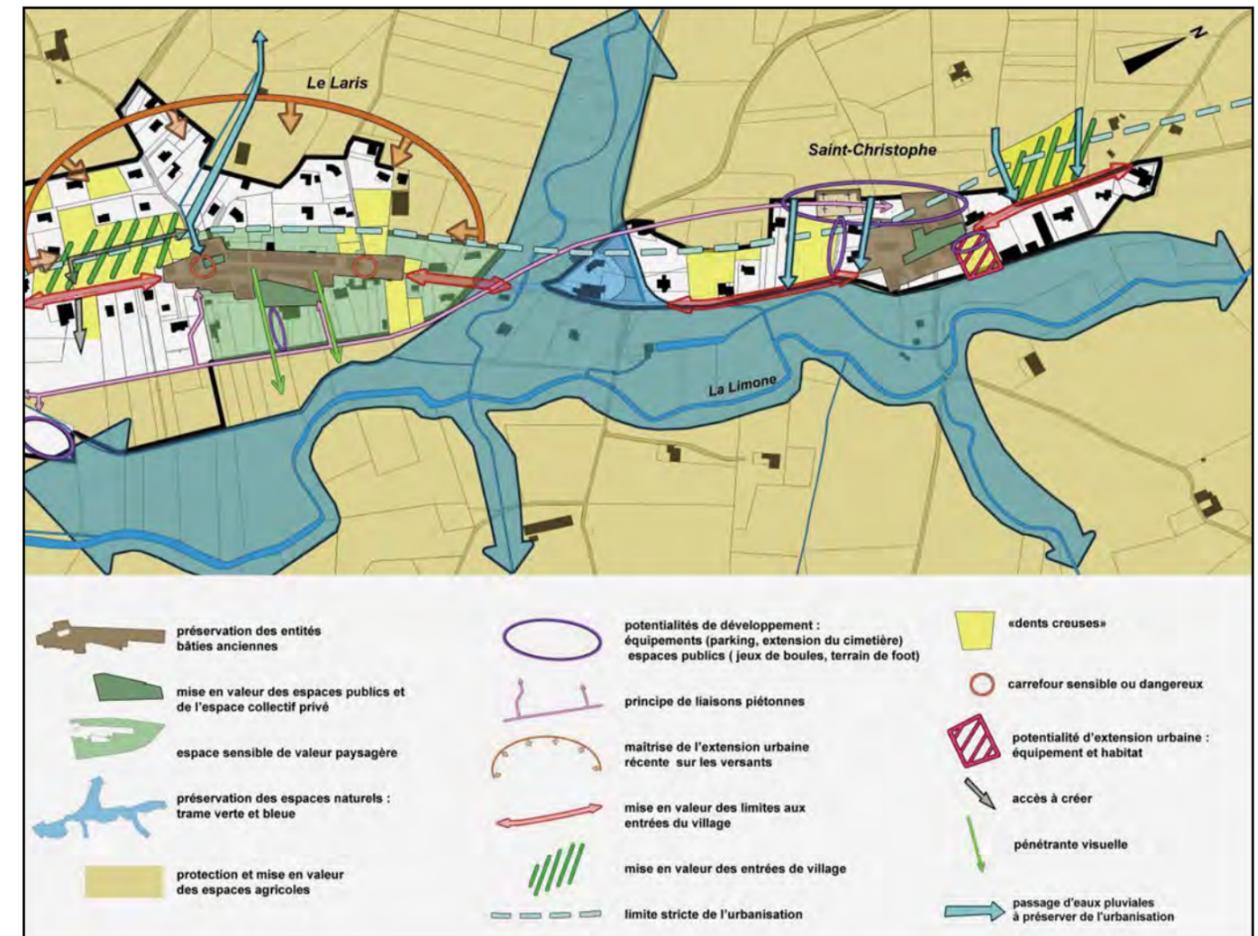
### REFERENCES

Le diagnostic urbain et paysager préalable à la carte communale de Saint-Christophe-et-le-Laris a mis en évidence les continuités, transversalités et ruptures paysagères et architecturales. Cette étroite imbrication entre éléments et composantes du paysage est la particularité de ce bourg longé par le cours d'eau de l'Herbasse.

#### Secteurs à enjeux paysagers.



#### Orientations de développement de l'agglomération.



Extrait du rapport de présentation de la carte communale de Saint-Christophe-et-le-Laris  
P. Blanchet urbaniste et D. Meslalla paysagiste

## Action 2.1.2 Requalifier les centres anciens

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Le **patrimoine urbain** est composé d'édifices publics et de bâtiments d'habitation associés à des locaux commerciaux ou ateliers. Dans les bourgs les plus ruraux, des fermes se mêlent au tissu ancien.

Les **édifices publics (églises, mairies, écoles, agences postales) sont en majorité entretenus et rénovés**. Certains ont été aménagés dans des bâtiments anciens reconvertis afin d'être plus spacieux, confortables, économes en énergie et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les **centres anciens sont composés de petits immeubles ou maisons** sur plusieurs étages, construits en mitoyenneté le long de voies souvent étroites. Les constructions sont plus espacées dans les bourgs des premières collines et des Chambarans.

**Hormis les habitations particulières, les logements des centres anciens sont souvent vétustes**. Mal isolés acoustiquement et thermiquement, recevant parfois peu de lumière, surtout au rez de chaussée, ne disposant pas de balcons ou terrasses en étages, ni de garages, peu accessibles aux personnes à mobilité réduite, ils sont devenus peu attractifs.

Les problèmes d'accessibilité, de stationnement et de nuisances ont conduit les commerces à quitter les centres anciens et à s'installer en sortie de bourg sur des voies ou carrefours fréquentés.

**Un certain nombre de centres anciens se sont ainsi progressivement vidés de leurs activités et de l'habitat, au profit des zones commerciales, artisanales et lotissements construits en périphérie.**



### OBJECTIFS

#### Préserver le lien social dans les bourgs

**Contribuer à revitaliser les centres anciens en diversifiant l'offre de logements et en assurant la mixité sociale et le maintien à domicile des personnes âgées**

#### Maintenir les commerces et les services dans les centres

**Rénover le bâti afin de l'adapter aux modes de vie et problématiques environnementales actuels**

**Contribuer au développement touristique du Pays de Romans**

### ACTIONS

#### a. Mettre en valeur le patrimoine bâti urbain

Repérer immeubles, maisons et devantures commerciales à valeur patrimoniale en identifiant les éléments à protéger, mettre en valeur, démolir, restaurer.

#### b. Permettre le curetage et démolir les constructions «dégradantes»

- Aérer le tissu ancien (plus de luminosité, création de terrasses...).
- Aménager des espaces extérieurs publics (squares, places, stationnement).

#### c. Encourager l'adaptation du bâti ancien aux modes de vie actuels

- Permettre, voire favoriser, les extensions et surélévations.
- Pouvoir agrandir les baies pour améliorer l'éclairage naturel.
- Optimiser l'offre de stationnement (regrouper des garages à proximité ou des places de parking abritées).
- Offrir des espaces extérieurs communs pour les logements collectifs et intermédiaires.
- Créer des jardins individuels, communs, loggias, terrasses en toiture...

#### d. Encourager l'intégration des énergies renouvelables

- Intégrer les capteurs solaires thermiques en respectant le caractère architectural des bourgs (lignes de toitures, murets...).
- Soutenir la réalisation de chaufferies collectives.

#### e. Associer la rénovation du bâti à l'aménagement des espaces publics

- Aménager en priorité les traversées de village qui engendrent des nuisances et de l'insécurité.
- Aménager les voies en privilégiant les déplacements doux.
- Créer des poches de stationnement à proximité des commerces.
- Aménager des espaces publics de qualité (squares pour les enfants, prairies de jeux, chemins... (voir action 2.1.3).
- Assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### f. Favoriser l'implantation d'activités

- Attirer les enseignes et commerces de proximité en centre bourg au lieu de créer des zones commerciales extérieures.
- Favoriser l'implantation de services sur la commune (maisons médicales...).

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU
- Cartes communales
- Etudes préliminaires d'aménagement et études pré-opérationnelles ciblées

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

**Réaliser des documents cadres de mise en valeur du patrimoine sur les bourgs anciens à l'échelle d'une ou plusieurs communes**, type AVAP légère (diagnostic, analyse, préconisations) à articuler avec la mise en valeur des espaces publics.

**Renouveler l'Opération «Façades» et l'associer à la rénovation énergétique**

**Mettre en œuvre une opération symbolique et conviviale « Planter devant chez soi »** pour mettre en valeur les façades les plus simples soient elles et réintroduire la nature au coeur de la ville, des bourgs et des lotissements.

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3  
Axe 2 - 2.1.1 - 2.1.3 - 2.1.4 - 2.1.5  
Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.2.1 - 3.2.2

## Action 2.1.2 Requalifier les centres anciens

## AXE 2



Plantations en pied de façades à Crépol, Valence et Montmiral.



L'auberge des Voyageurs anime le centre de Montmiral.



Construction d'un restaurant et aménagement d'une place à Montrigaud.



Construction d'une supérette à proximité immédiate du centre, à Mours-Sainte-Eusèbe.



Réalisation de logements neufs et d'un commerce au rez de chaussée à Saint-Michel-sur-Savasse.



Réalisation de logements neufs et aménagement de la place du village de Triors.



Projet de création d'un nouveau quartier au centre de Génissieux, maîtrise d'ouvrage communale. Maître d'ouvrage de l'opération illustrée: Immobilière de la Vallée du Rhône. Architecte: H. Tézier.

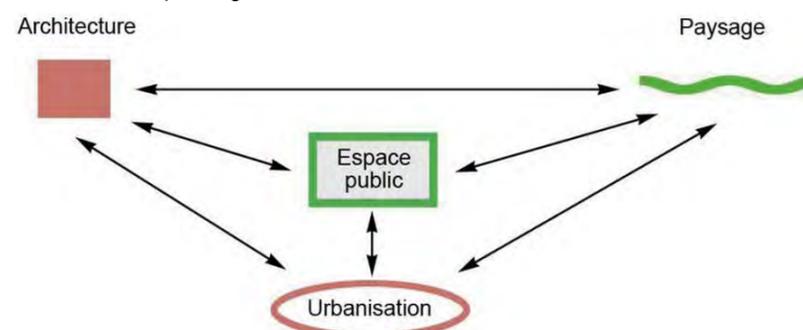
## Action 2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur.

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

L'espace public est au cœur des problématiques architecturales, urbaines et environnementales.

**Il a toujours eu un rôle fédérateur aux multiples fonctions :** espace de circulation, de rencontre, marchand, festif, symbolique ; il organise le bâti, ses accès, le prolonge et le met en valeur.



Adapté à la morphologie du site, il donne à voir le paysage qu'il soit urbain ou naturel, participe à la qualité des tissus anciens, à leur simplicité et leur charme. Parvis, places, champs de Mars, places de marchés, mails, rues, cheminements constitués de matériaux locaux, mobilier simple, fontaines laivoirs... contribuent à l'identité des villages, bourgs et ville de Romans.

Peu à peu envahi et monopolisé par la voiture, aménagé au coup par coup, l'espace public a perdu le rôle social qu'il avait dans les tissus anciens. **Cet appauvrissement contribue à la dévalorisation des centres anciens.**

L'espace public est quasiment absent dans les lotissements qui ainsi confrontent directement l'architecture résidentielle à une voirie, conçue seulement pour la desserte des parcelles.

Le manque de traitement et de dialogue entre les parcelles privées et l'espace public est accentué par des clôtures de plus en plus hautes et opaques.

Depuis peu, l'espace public redevient, dans les nouveaux quartiers, un espace fédérateur, conçu pour organiser et valoriser le cadre de vie et prend en compte les problématiques environnementales : climat, gestion de l'eau, acoustique ....

**Si l'espace public est clair et riche de ses composantes, alors, l'architecture peut prendre des formes diverses, à partir de quelques règles simples (alignement, retrait, hauteur...).**

**Les objectifs de consommation foncière du SCOT limitant la taille des parcelles privées, l'espace public devient un enjeu d'autant plus essentiel.**

### OBJECTIFS

**Améliorer le cadre de vie urbain et consolider le lien social**  
**Rendre attractif, fonctionnel et accessible l'espace public**  
**Structurer l'urbanisme en alliant architecture et paysage**  
**Aménager les espaces publics des bourgs en préservant leur caractère rural**  
**Favoriser les déplacements doux**  
**Contribuer au développement touristique**

### ACTIONS

#### a. Penser l'espace public dans son ensemble

- Requalifier l'espace public à l'échelle de l'entité urbaine à travers un parti d'aménagement fédérateur, pour apporter une cohérence à l'ensemble de l'entité urbaine, en tenant compte de sa typologie, du contexte et de son identité paysagère.
- Intégrer en priorité les circulations douces, assurer l'accessibilité (PMR) et réduire les aménagements et l'utilisation de matériaux liés aux véhicules (gabarit de chaussée, revêtement, candélabre...).

#### b. Valoriser l'identité rurale à travers des aménagements adaptés

- Redonner sa place à l'arbre et aux espaces végétalisés dans les bourgs comme éléments structurants qui permettent d'améliorer la climatologie (ombrage...), la biodiversité et la gestion des eaux pluviales en surface.
- Améliorer la qualité des plantations et le respect des végétaux (favoriser la reprise végétative, établir un entretien raisonné, utiliser le paillage organique...)
- Localiser les stationnements par poches et non en grands ensemble, les répartir à proximité des commerces et équipements publics, prévoir des arrêts minutes et de longue durée selon le contexte (écoles..)
- Aménager qualitativement et durablement le stationnement : différencier les places des bandes roulantes (perméabilité, couleur, matériaux), intégrer des plantations permettant l'ombrage de toutes les places, gérer les eaux de ruissellement en surface, limiter l'éclairage public et le concevoir à l'échelle du piéton et non de la voiture.
- Limiter les surfaces imperméables, enfouir les réseaux, choisir un mobilier urbain participant au caractère de chaque site.

#### c. Faciliter l'appropriation par la fonctionnalité et le confort d'usage

- Encourager les habitants et commerçants à investir et valoriser l'espace public: terrasses, plantations, mise en valeur des façades ...
- Penser les rapports d'échelle (bâti, arbre, piéton)
- Soigner les limites entre l'espace public et les espaces privés.
- Diversifier les usages dans l'espace public: square, parc, jeux, rue et route, places, stationnements, plantations d'arbres, mobilier, fontaine, gestion de l'eau en surface, commerces, habitations....
- Assurer le confort du piéton par des aménagements adaptés aux saisons: des lieux ombragés l'été et d'autres couverts pour se protéger de la neige ou de la pluie, des chemins en herbe, en stabilisé ou en béton selon le contexte...

#### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU: Préciser les prescriptions des OAP et les typologies et hauteurs de clôture

#### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

**Elaborer des schémas directeurs** d'aménagement des espaces publics par commune en intégrant systématiquement des concepteurs architectes et paysagistes.

**Renouveler l'opération «Façades» et l'associer à la rénovation énergétique et aux opérations «Clôtures» et «Planter devant chez soi»** (fiche action 2.1.4)

**Elaborer la charte de l'arbre en milieu urbain**, pour développer une méthodologie de plantation respectueuse des sujets et de l'environnement, des procédures pour une reprise optimum, la protection des arbres (PLU...) ....

**Elaborer un guide d'entretien des espaces publics** qui soit durable et abordable

**Intégrer un paysagiste conseiller au sein de la CAPR** pour accompagner les communes dans leur processus d'élaboration de schémas directeurs, procédures d'urbanisme, plan de gestion.... et qui travaillerait en étroite collaboration avec l'architecte conseiller de la CAPR.

#### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

### Action 2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur

## AXE 2

#### Exemples de places conçues pour les piétons.



Les platanes sont conservés et les espaces minéral et végétal en juste proportion dialoguent avec le bâti. Peyrins (Paysagiste: Les Pieds dans l'Herbe).



Gestion des eaux en surface, mobilier, espaces ouverts et ombragés. A. Solnais Architecte (Triors).



L'élément artistique apporte une dynamique moderne dans le bourg. Alixan (Architectes E. et C. Colomb)..

#### Exemples de routes et stationnements intégrés dans les aménagements urbains.



La route est pensée comme une rue, avec ses revêtements, sans différence de niveau avec le trottoir, un accompagnement végétal.....Alixan (Architectes E. et C. Colomb).



L'embranchement met en valeur le bâti. Alixan (Architectes E. et C. Colomb).



Le carrefour devient un lieu de rencontre, avec terrasse et restauration. Montrigaud (P. Amette Architecte).



Le parking est planté et le mur de soutènement est en pierre. Etoile-sur-Rhône.



Création de trottoirs et plantations de part et d'autre de la voirie. Grange-les-Beaumont, (Paysagiste: G. Cordeil).



La rue de desserte du lotissement est pensée comme un espace public avec la création d'un lieu de transition entre la chaussée et le bâti intégrant les parkings, plantations... Etoile sur Rhône.



Plan d'aménagement des espaces publics de Saint Paul les Romans. (Paysagiste : Les Pieds dans l'Herbe).

D'autres communes telles que Granges-les-Beaumont, Mours-Saint-Eusèbe et Peyrins ont aussi fait appel à des paysagistes pour élaborer un plan d'ensemble des espaces publics et concevoir des aménagements fonctionnels et de qualité : matériaux, plantations, mobilier...

## Action 2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur

## AXE 2

Des espaces de jeux dans l'espace urbain qui s'adaptent au contexte.



Le square est intégré dans la végétation et ombragé l'été. Il donne à voir le paysage lointain. Les modules de jeux sur copeaux sont incrustés dans la pelouse. MO ville de Valence.



Le choix des jeux doit tenir du contexte: dans un bois, sur une dalle, dans une pente....

L'espace public peut aussi être un parc, un jardin, un potager...



Proposer des revêtements qui soient des alternatives à l'enrobé, au béton ou au stabilisé. En fonction du contexte, les chemins en herbe ou terre peuvent suffire



Le bois des Naix à Bourg de Péage, au centre de la ville s'étire jusqu'aux berges de l'Isère. La conception du parc et les aménagements sont très simples et préservent l'identité de ce bois très fréquenté, composé de cours d'eau, chemins en stabilisé, jeux pour enfants, platanes plus que centenaires.... Au coeur du tissu urbain, cette entité privilégie la biodiversité et les écosystèmes.



Gestion de la topographie par des jardins enherbés. Ville de Valence.



Revêtement en pavé de bois.



Joints enherbés.



La végétation spontanée investit les espaces 'résiduels'.



Emmarchements terre et bois.

### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.1 - 1.1.2 - 1.1.3 - 1.2.3  
 Axe 2 - 2.1.2 - 2.1.4 - 2.2.1 - 2.2.2 - 2.2.3 - 2.2.4  
 Axe 3 - 3.1.2 - 3.2.2 - 3.2.3  
 Axe 4 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2.1 - 4.2.2

Cité de la musique à Romans-sur-Isère. Architectes CREON et Ariès.



## Action 2.1.4 Traiter les limites privées avec l'espace public

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Historiquement, la clôture existait dans l'espace rural pour le parage des animaux et la protection des cultures. Les murs d'enceinte marquaient le domaine des châteaux et les maisons bourgeoises s'entouraient de murets surmontés de grille.

**Aujourd'hui les clôtures dominant dans les centres urbains**, de plus en plus hautes et opaques, sans réflexion sur le paysage suscité pour ses voisins (qualité médiocre: grillage avec pare-vue, haies monospécifiques dont les espèces phares sont les cyprès Leyland ou la laurelle... ; sans cohérence ni unité (implantation en limite...), elles cloisonnent l'espace public.

Ces clôtures végétales sont taillées en rideau et deviennent des murs qui ne participent pas à la qualité des bourgs. Elles uniformisent et appauvrissent tant la biodiversité que la qualité urbaine.

L'expérience montre que ces «murs verts» vieillissent mal. Si ces espèces supportent bien la taille, elles ne sont pas immortelles. Elles disparaissent au profit de murs toute hauteur, généralement égale ou supérieure à 1.80m.

Ce phénomène de cloisonnement est doublé d'une perte d'identité paysagère avec l'introduction massive d'espèces exotiques et méditerranéennes.... la Drôme des Collines n'est pas la Provence!

Il y a un manque de conseil et de connaissance certain: si les nouveaux projets de constructions bénéficient de plus en plus de plans d'aménagement paysagers, bien souvent sans concepteur du paysage, les quartiers existants ne sont concernés par aucune revalorisation.

**Les professionnels du paysage sont peu sollicités. Il n'existe pas de structure de conseil** en matière d'utilisation des plantations et de leur gestion au sein du Pays de Romans, à l'instar de l'architecte conseiller.

### OBJECTIFS

**Intégrer la notion du «Vivre Ensemble»  
Améliorer la qualité paysagère des limites  
Requalifier les quartiers existants et les espaces publics**

### ACTIONS

#### a. Lutter contre la banalisation et le cloisonnement

- Réglementer les implantations des clôtures sur l'espace public en fonction de l'unité paysagère et du lieu concernés. Un retrait par rapport à la limite séparative peut être observé pour pouvoir planter du côté de l'espace public (lorsque celui-ci est une route par exemple).

- Proscrire les murs toute hauteur implantés en limite de propriété ou les envisager sous conditions (retrait, hauteur limitée, couleur d'enduit...), privilégier les murets bas qui peuvent être surmontés d'une serrurerie, opaque ou non.

- Concevoir les clôtures en fonction du contexte de l'espace public et abandonner les treillis soudés souples ou rigides, le PVC et la couleur blanche. Privilégier les teintes sombres et les faibles hauteurs. La clôture doit être un élément de cohérence entre différentes parcelles et doit intégrer un portail dans sa continuité.

- Proscrire les haies monospécifiques, les tailles en rideau et la bâche hors-sol et encourager la plantation de haies diversifiées aux ports libres et l'utilisation du paillage organique.

- Diversifier la typologie des limites en utilisant des bandes potagères, de vergers (et les développer de façon collective), des noues plantées...

#### b. Améliorer la biodiversité

- Augmenter la présence du végétal dans les bourgs et la ville: protéger la végétation existante lorsqu'elle est de qualité, remplacer les haies monospécifiques par des haies diversifiées, accompagner les projet d'aménagement par des plantations, laisser la flore spontanée s'immiscer dans les espaces résiduels, encourager les initiatives privées ou collectives pour des plantations en limite de propriété et sur l'espace public (en pied de façade, avec des grimpanes sur façade, des pots sur les trottoirs...).

- Utiliser des espèces indigènes ou locales, en mélange de caducs et persistantes pour constituer des haies diversifiées et proscrire les espèces envahissantes et exotiques.

- Assurer la perméabilité écologique du tissu urbain en créant des ouvertures dans les limites étanches pour permettre le passage de la petite faune (hérisson...)

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- PLU: Intégrer la notion d'espèces végétales et réglementer de façon précise la typologie, la hauteur et l'implantation des clôtures, murs et haies.

- La CAPR subventionne la plantation de haies. Elargir le dispositif à l'espace urbain.

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

**Mettre en oeuvre une opération 'Clôtures'**, à l'image de l'opération «Façades», pour requalifier les limites de propriétés privées existantes avec l'espace public. Opération intégrant l'arrachage de l'existant et la replantation de haies ou la pose de clôtures adaptées.

**Mettre en oeuvre une opération «Planter devant chez soi»** pour encourager et développer les plantations et leur entretien sur l'espace public en limite de son domicile ou de son commerce. Les communes pourraient lancer l'opération en offrant aux nouveaux arrivants un pied de rosier pour leur façade, un jeune chêne pour leur jardin ou un bac pour leur balcon...

**Mener des campagnes de sensibilisation auprès des habitants et réaliser des documents à portée pédagogique**, d'information et de conseil sur les typologies de clôtures, des conseils de plantation...

- **un fascicule des plantes invasives et des plantes indigènes** comprenant la description des espèces et leur rôle.

- **un fascicule sur les haies champêtres dans les bourgs**: comment les concevoir, quelles espèces utiliser, quel plan de plantation définir, comment les entretenir, leur rôle écologique...

**Elaborer un plan de gestion du végétal** qui soit différencié et qui intègre les espaces végétalisés en limites de l'espace public et dans l'espace public.

**Elaborer un partenariat** avec les pépinières locales situées sur le territoire du Pays de Romans, avec le lycée Terre d'Horizon et avec des associations locales (d'insertion, d'habitants...)

**Intégrer un paysagiste conseiller au sein de la CAPR**

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes, aussi bien les zones urbanisées où l'habitat est dense que l'habitat diffus dans la campagne.

### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.1 - 1.1.2 - 1.1.3  
Axe 2 - 2.1.3 - 2.1.5 - 2.2.2 - 2.2.3 - 2.2.4  
Axe 3 - 3.1.2 - 3.2.1 - 3.2.2 - 3.2.3  
Axe 4 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2.1 - 4.2.2

## Action 2.1.4 Traiter les limites privées avec l'espace public

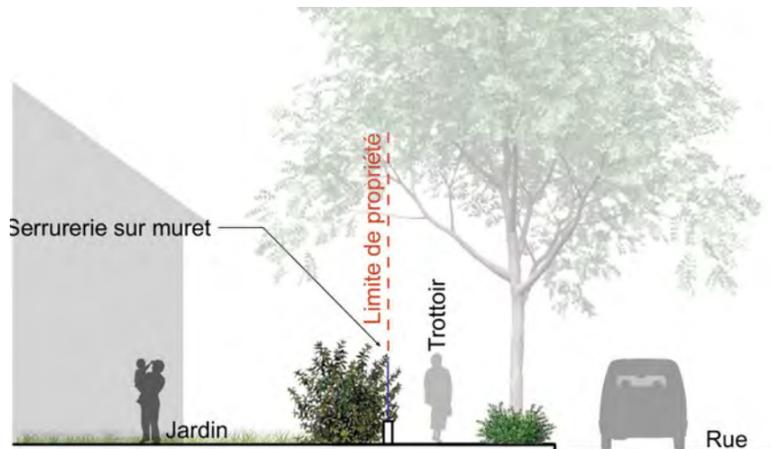
## AXE 2

### Schéma d'aménagement en limite parcellaire.



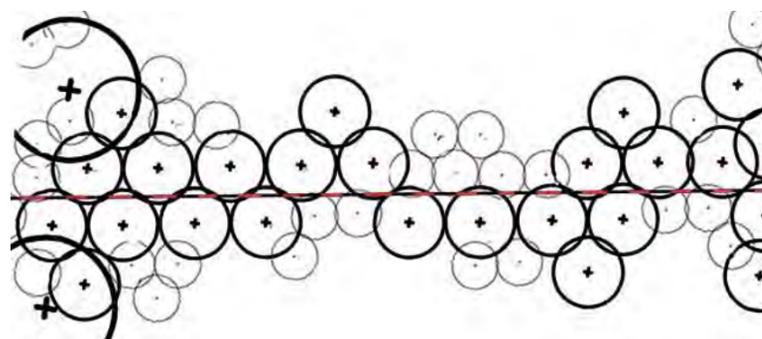
#### Dans le tissu non bâti:

Si la limite est marquée, elle peut être plantée de part et d'autre de la clôture. La limite foncière se situe soit au droit du grillage, soit au droit de l'espace public (trottoir...).



#### Dans le tissu bâti:

La limite peut être marquée par un muret surmonté d'une serrurerie. Les plantations sont à l'intérieur du jardin et visibles depuis l'espace public.



Plan de plantation à privilégier: quinconce aléatoire, différentes tailles de végétaux, des persistants et des caducs et une épaisseur variable.

### Différents type de plantations en limite mettent en valeur les façades et accompagnent la rue.



Plantations sur facade à Valence.



Plantation en pied de facade à Mours-St-Eusèbe.



Haie libre à Montmiral.

### Différents types de clôtures selon les entités paysagères.

#### Dans l'unité paysagère de la plaine:

La clôture est visible, avec soubassement de qualité, cohérente avec l'espace urbain.



Serrurerie contemporaine (G. Cordeil Paysagiste)



Muret et serrurerie traditionnelle, Saint Paul



Clôture béton/bois, en retrait de la chaussée, assure la cohérence entre les parcelles, Mours-Saint-Eusèbe

#### Dans l'unité paysagère des collines:

La clôture est ajourée, doublée ou non de végétation.



Barrière bois (Ecançière)



Équipement public dans les premières collines



Serrurerie traditionnelle sur muret à Geysans

#### Dans l'unité paysagère des Chambarans:

Réinterprétation de la clôture en piquet de chataigner et perméabilité importante.



Poteaux bois et grillage à poule



Piquets de chataigniers et barbelets



Clôture bois ouverte sur la campagne, marquant la limite de propriété d'une habitation isolée

## Action 2.1.5 Conserver l'identité rurale des entrées de la ville, bourgs et villages

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Les bourgs sont tous traversés par un axe routier principal qui donne à voir le bourg depuis l'extérieur (entrée) et qui s'ouvre sur le paysage depuis l'intérieur (sortie). Ces perceptions depuis ces entrées et sorties reflètent l'image des bourgs. Ce sont des lieux d'accueils majeurs aujourd'hui partiellement désordonnés.

**Dans les Chambarans**, le caractère rural des entrées et sorties de bourg est représenté par les maisons traditionnelles qui valorisent le caractère historique du bourg, avec des vues sur le lointain où le paysage est affirmé comme composante de qualité. Leur caractère rural est cependant menacé par quelques extensions urbaines aléatoires qui s'imposent.

**Dans les premières collines**, les entrées et sorties de bourg sont hétérogènes ; certaines ont préservé leur caractère rural, d'autres s'imprègnent de la ville où le bâti récent devient un marqueur dévalorisant, sans lien avec le bourg. Souvent parasitées par des éléments divers, les entrées offrent en général des vues sur le village et le clocher comme sur le grand paysage. L'urbanisation pavillonnaire accompagnée de ses limites opaques ferme ce paysage encore rural, engendrant un effet de cloisonnement et menace les ouvertures.

**Dans la plaine de l'Isère**, les entrées principales sont des ronds-points, des zones d'activités ou des lotissements avec une approche routière prédominante au dépend du lien avec le village et sans approche qualitative, ce qui participe à la banalisation de ces paysages urbains. Le lien entre l'entité urbaine et le paysage se perd.

**Autour de l'agglomération romanaise**, les entrées sud sont marquées par 3 ponts, dont le magistral Pont-Vieux, par l'hôpital et les zones d'activités ou lotissements à l'est et l'ouest. Quant à l'entrée nord, elle est illisible car fusionnée dans le tissu pavillonnaire de Mours-Saint-Eusèbe.

### OBJECTIFS

Mettre en valeur les entrées et sorties en préservant l'identité rurale des communes et leur lien avec le paysage  
Requalifier les entrées dégradées  
Porter les réflexions sur des aménagements durables

### ACTIONS

#### a. Retrouver, avec la route, du lien et de la cohérence entre l'espace urbain et le paysage

- Requalifier les entrées/sorties existantes et aménager les futures comme des séquences à l'échelle du paysage (routière, paysagère et urbaine) et non comme des points sur un tracé. Ce sont des interfaces de transition et de changement d'échelle Cette restructuration passe par l'utilisation du végétal, l'intégration du piéton et la juste proportion entre minéral et végétal.

- Soigner le traitement entre les parcelles privées et la chaussée : intégrer un recul des limites séparatives, harmoniser les clôtures et façades, maintenir une bande plantée, gérer les eaux, intégrer des circulations douces, réduire la vitesse, sécuriser le piéton, limiter les nuisances pour les habitants...

- Déconseiller les ronds-points et les zones d'activités comme marqueurs d'entrées/sorties de ville et bourgs.

- Intégrer les réflexions des entrées de ville à l'échelle intercommunale, aux franges paysagères et aux grands projets urbains.

#### b. Affirmer l'identité rurale des bourgs

- Annoncer le bourg en mettant en évidence les repères existants (clocher, vieille bâtisse, tilleuls, cônes de vue...) ou les éléments identitaires des bourgs, et proscrire le fleurissement annuel en total décalage avec l'identité rurale de la campagne.

- Soigner la mise en scène du paysage à la sortie des bourgs en ménageant des vues et cadrages sur le grand paysage et adapter les aménagements routiers (rond-points, glissières...).

- Réaménager les accotements de chaussée en intégrant les caractéristiques propres à chaque unité paysagère: réduire les gabarits de chaussée, accompagner la route de plantations, aménager des trottoirs et pistes cyclables, planter des alignements d'arbres ou haies, maintenir ou recréer des fossés enherbés, soigner l'éclairage public (avec modération et à l'échelle du bourg), éviter les pollutions visuelles (panneaux publicitaires, câbles aériens...) et intégrer les points de collecte de déchets.

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- PLU: intégrer les entrées/sorties comme entités urbaines particulières au règlement et zonage.

- Campagne de plantation de haies (CAPR)

- Article 52 de la loi Barnier du 2 février 1995, dit amendement Dupont (art. L 111-1-4 du code de l'urbanisme), en l'absence d'une réflexion globale intégrant les entrées de villes dans les documents d'urbanisme, l'inconstructibilité sur 100 mètres de part et d'autre des axes des autoroutes, voies express, déviations, et sur 75m de part et d'autre des autres voies classées à grande circulation.

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

**Elaborer un plan d'aménagement des entrées de bourgs de chaque commune**, en coordination avec les schémas directeurs des itinéraires routiers (fiche action 4.4.1) et des espaces publics (fiche action 2.1.3). Plan élaboré par une équipe pluridisciplinaire intégrant des professionnels en VRD, paysage, environnement, économie, urbanisme, architecture et les habitants, usagers...(associer les différentes fonctions des entrées/sorties de bourgs: économiques, paysagères, sociales, environnementales...).

**Intégrer un paysagiste conseiller au sein de la CAPR** pour encadrer ces plans et veiller à leur cohérence avec les unités paysagères, l'identité propre de chaque commune et les particularités locales.

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes, principalement les communes de la plaine et des premières collines dont les entrées sont déjà dégradées.

### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3

Axe 2 - 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.3 - 2.1.4 - 2.2.4

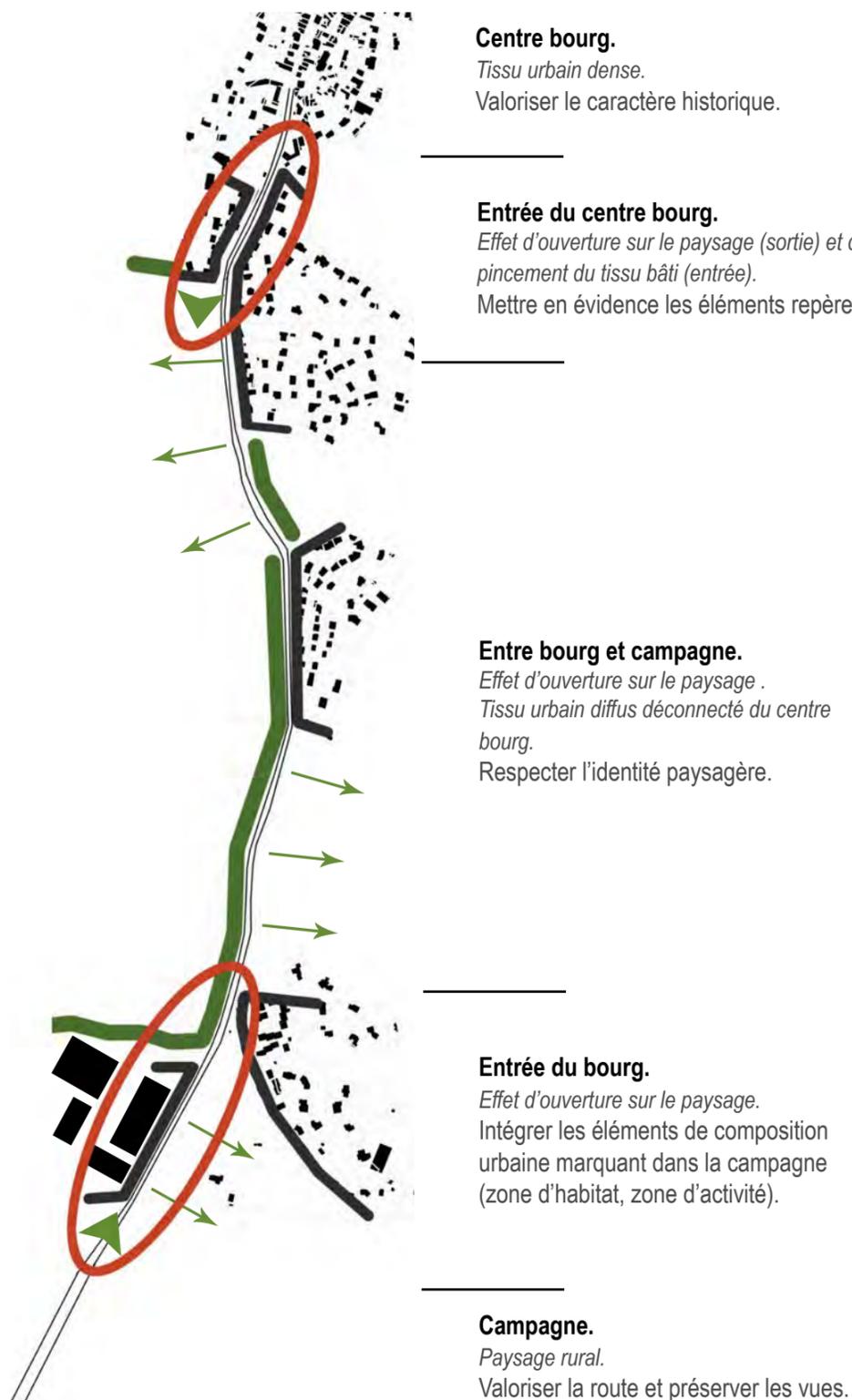
Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.2.3

Axe 4 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2.1 - 4.2.2

## Action 2.1.5 Conserver l'identité rurale des entrées de ville, bourgs et villages

## AXE 2

### Schéma des différentes séquences d'une entrée de bourg.

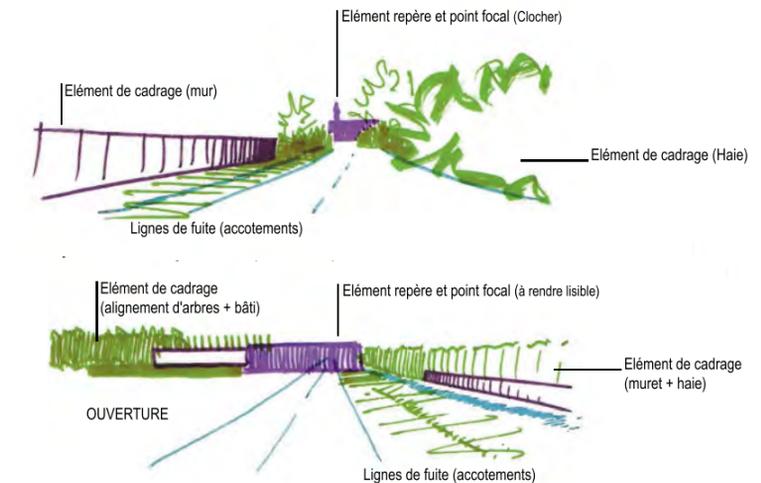


### Méthodologie pour concevoir des séquences d'entrée de bourg.

Photo de la séquence étudiée

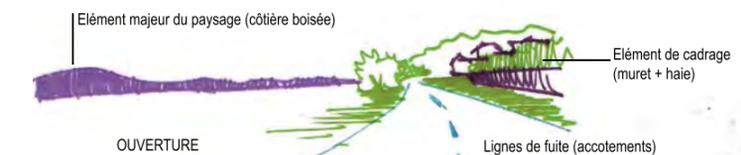
Schémas mettant en évidence les éléments de composition de la séquence à valoriser

Séquences d'entrée du centre bourg.



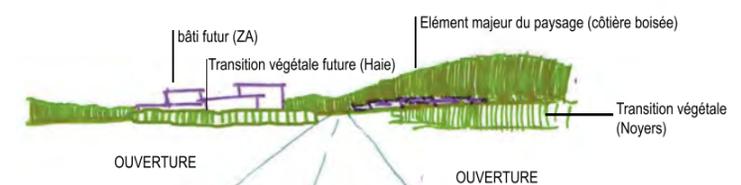
- Élément identitaire et repère à rendre lisible et à mettre en scène (ici le clocher).
- Éléments de cadrage à valoriser (ici mur non enduit, haie de cyprès et accotements).
- Effet de perspective à préserver et mettre en scène (ligne de fuite ici données par la chaussée, ses accotements, les murs et haies).
- Préserver des ouvertures sur le grand paysage.

Séquence entre bourg et campagne.

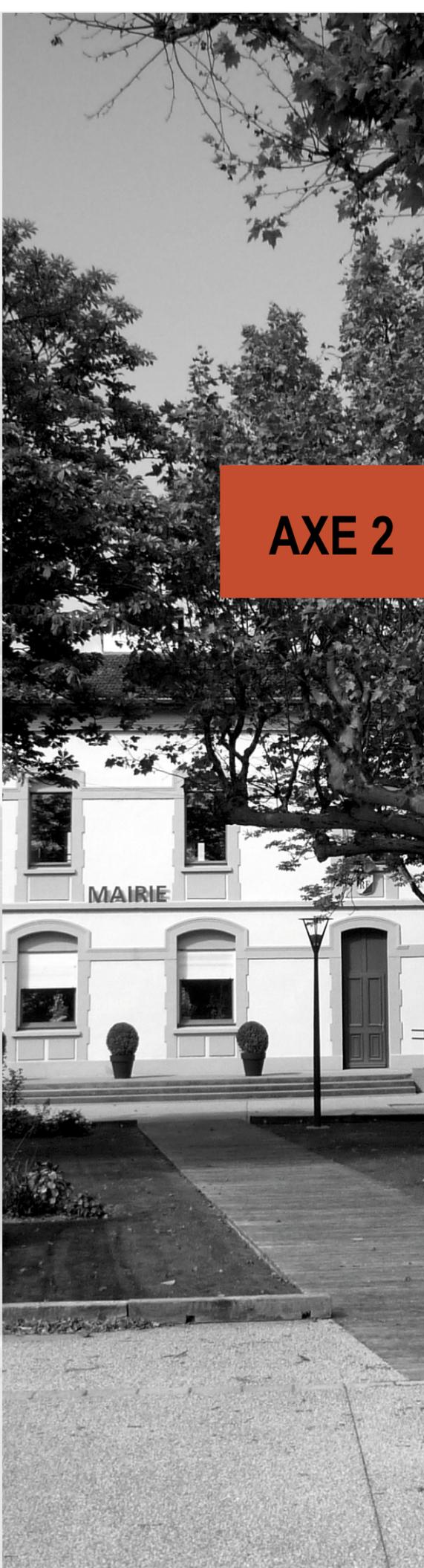


- Préserver les ouvertures sur les éléments majeurs du paysage (ici la côtière boisée).
- Soigner les éléments de cadrage qui orientent et valorisent les vues sur la campagne et particulièrement la limite entre l'espace bâti et l'espace non bâti (ici clôture, accotements et plantations)

Séquence d'entrée du bourg.



- Préserver la lecture des éléments majeurs du paysage (ici la côtière boisée).
- Valoriser l'effet de pré-entrée de bourg donnée par les premières constructions qui annoncent l'entité urbaine (ici lotissement et future ZA).
- Rendre progressif la transition entre le bâti et le non bâti par une frange végétale à l'échelle des aménagements et du paysage.



## AXE 2

## AGIR POUR DES CENTRES URBAINS VIVANTS ET ATTRACTIFS

### Orientation 2.1 Mettre en valeur le cadre de vie urbain

- Action 2.1.1 Conforter la relation singulière du patrimoine urbain avec le paysage
- Action 2.1.2 Requalifier les centres anciens
- Action 2.1.3 Rendre à l'espace public son rôle fédérateur
- Action 2.1.4 Traiter les limites privées avec l'espace public
- Action 2.1.5 Conserver l'identité rurale des entrées de ville, bourgs et villages

### Orientation 2.2 Maîtriser le développement des communes à leur échelle

- Action 2.2.1 Maîtriser les extensions urbaines
- Action 2.2.2 Densifier les hameaux existants
- Action 2.2.3 Densifier et requalifier les lotissements existants
- Action 2.2.4 Densifier et requalifier les zones d'activité existantes

# AXE 2

**ORIENTATION 2.2 Maîtriser le développement des communes à leur échelle**

**DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux**

Le Pays de Romans est essentiellement un territoire rural marqué par l'agriculture. Depuis quelques décennies, le milieu rural a acquis une fonction résidentielle, en particulier dans la plaine de Romans où l'urbanisation s'est développée en tâche d'huile et dans les premières collines proches de Romans sur Isère.

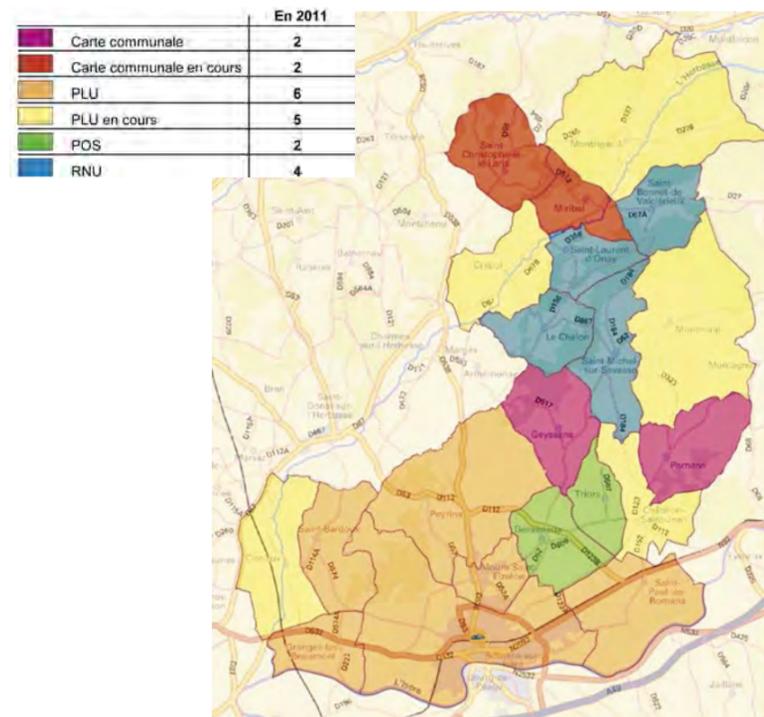
Dans les Chambarans l'urbanisation se situe aux entrées de ville sous forme d'habitat isolé ou de lotissement. Elle banalise les paysages par manque de précision du zonage réglementaire, ou de prescriptions architecturales.

**L'activité agricole étant dominante sur ce territoire, il est prioritaire de la protéger et de la pérenniser**, pour des raisons économiques, sociales, environnementales et paysagères.

La mise en place progressive des PLU (12 approuvés ou en cours) a permis d'éviter le mitage des zones naturelles par des constructions nouvelles, le grignotage des espaces agricoles.

4 communes ont des cartes communales et 4 sont en RNU. Or ceux-ci limitant l'urbanisation autour des bourgs exclusivement, il y a un manque de foncier disponible correspondant aux attentes des ménages.

Le bilan du PLH a fait apparaître le décalage entre ses objectifs et la réalité.



**OBJECTIFS**

**Protéger et pérenniser l'activité agricole, sa diversité en limitant l'urbanisation qui se réalise à ses dépens**

**Maîtriser qualitativement l'urbanisation résidentielle et celle liée aux activités en respectant le paysage environnant**

**Diversifier l'offre d'habitat, favoriser la construction de logements locatifs**

**Maintenir les villages et leurs activités**

**Préserver la proximité des commerces et d'équipements publics avec le centre des bourgs**

**Accueillir de nouvelles activités, santé, commerces, services...**

**SOMMAIRE DES ACTIONS**

**2.2.1 Maîtriser les extensions urbaines**

- a. Choisir des sites adaptés sur le plan environnemental
- b. Privilégier des opérations d'ensemble
- c. Créer des espaces publics de qualité
- d. Concevoir un parcellaire optimisé
- e. Mettre en oeuvre des montages opérationnels innovants

**2.2.2 Densifier les hameaux existants**

- a. Repérer et diagnostiquer les hameaux par communes
- b. Etablir les schémas d'aménagement avec des prescriptions précises

**2.2.3 Densifier et requalifier les lotissements existants**

- a. Reconnecter les lotissements entre eux et avec le centre ancien
- b. Constituer un espace public continu, accessible et partagé
- c. Mettre en oeuvre des dispositifs juridiques et réglementaires
- d. S'appuyer sur des actions sur le bâti liées aux économies d'énergie

**2.2.4 Densifier et requalifier les zones d'activité existantes**

- a. Connecter les zones d'activité entre elles et avec les centres urbains
- b. Améliorer leur impact dans le paysage
- c. Requalifier les espaces publics
- d. Mettre en oeuvre des dispositifs juridiques et réglementaires

**PARTENAIRES institutionnels concernés**

- Le syndicat du Grand Rovaltain
- La CAPR
- La DDT
- Les communes
- Le CAUE
- Les offices d'HLM
- La SAFER
- CAPEB
- CCI
- ADIL et CALD
- ANAH

## Action 2.2.1 Maîtriser les extensions urbaines

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

L'étalement urbain lié à la forte expansion de l'habitat individuel, et de zones d'activités a conduit à une consommation de foncier et à une artificialisation des sols excessives en particulier dans la plaine de l'Isère et les premières collines (Contribution au diagnostic paysages et formes urbaines SCOT).

Les zones urbanisées sont devenues monofonctionnelles, les zones d'habitation mono-générationnelles. Le lien avec les centres s'est distendu, engendrant une dépendance par rapport à la voiture.

La relation de ces formes urbaines avec la campagne et les paysages, s'est banalisée et appauvrie. Le manque d'espaces publics structurants contribue aux clivages entre les centres anciens et l'urbanisation de ces dernières décennies.

Aujourd'hui, certains habitants cherchent une alternative à l'isolement pavillonnaire et recherchent une proximité de l'école, des activités périscolaires et des commerces.

Les extensions urbaines peuvent alors s'envisager dès lors qu'il n'y a plus de gisement foncier dans les zones déjà urbanisées.

### OBJECTIFS

Limiter l'urbanisation afin de protéger et pérenniser l'activité agricole, sa diversité

Maîtriser qualitativement l'urbanisation résidentielle et celle liée aux activités en respectant le paysage environnant et son identité

Diversifier l'offre d'habitat

Préserver la proximité des commerces et des équipements publics avec le centre des bourgs

Accueillir de nouvelles activités, santé, commerces, services...

Contribuer à un environnement durable

### ACTIONS

#### a. Choisir des sites adaptés sur le plan environnemental

- Implanter les extensions urbaines dans des sites qui n'altèrent pas la structure paysagère des bourgs existants et ne contraignent pas l'activité agricole. Choisir des sites qui répondent aux problématiques environnementales (ensolaillement, protection au vent, gestion des eaux pluviales...).

- Maintenir un lien fort avec la campagne par l'aménagement de franges lisibles et paysagées (ex potagers, sentiers...) - (voir action 1.1.3).

- Privilégier et aménager des liaisons douces avec le centre ancien et les autres quartiers.

#### b. Privilégier des opérations d'ensembles

- Elaborer des schémas d'orientations précis.

- Favoriser leur densité avec de l'habitat intermédiaire et diversifié et des espaces publics et communs de qualité.

c. Créer des espaces publics de qualité qui structurent le quartier fonctionnellement et sur le plan paysager (voirie, stationnement, espaces collectifs) (voir action 2.1.3).

d. Concevoir un parcellaire optimisé (relation du bâti avec l'espace public et le voisinage) et diversifié qui prolonge et dialogue avec celui des bourgs existants.

e. Mettre en oeuvre des montages opérationnels innovants, coopératifs...

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU
- PLH

- Assistance architecturale de la CAPR

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

Imposer des prescriptions architecturales et paysagères dans les nouveaux quartiers

Missionner un paysagiste conseiller et articuler sa mission avec celle de l'architecte conseiller

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

### REFERENCES

#### Une expérience d'auto-construction assistée de professionnels

A Saint-Antoine l'Abbaye en Isère, 2 éco-hameaux sont en cours de construction : 14 foyers ont choisi de créer deux hameaux voisins et d'y construire leurs maisons respectives, dans un mode respectueux de l'environnement avec l'aide d'un architecte urbaniste. Les hameaux comportent des espaces communs et halle.

On peut cependant noter le manque d'accompagnement végétal



Insertion des futures constructions par image de synthèse



#### Etude urbaine pour Granges les Beaumont BET BEAUR



Futur quartier plus dense

#### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3

Axe 2 - 2.1.1 - 2.1.3 - 2.1.4

Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.3 - 3.2.1 - 3.2.2

Axe 4 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2.1 - 4.2.2

## Action 2.2.2 Densifier les hameaux existants

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Les communes ne disposent pas toujours dans les zones constructibles, de terrains qui offrent calme, espace, environnement, paysage de qualité, ensoleillement.

Les communes situées dans les unités paysagères des premières collines et des Chambarans ont fait part de ces difficultés, que le bilan du PLH a mis en évidence par rapport à ses objectifs.

Certains paysages urbains sont étroitement liés à l'environnement naturel et agricole.

Les franges urbaines, potagers et jardins le long des rivières, leurs murs de soutènement ou terrasses jardinées sur les pentes, l'interpénétration avec les espaces cultivés ou boisés contribuent à l'identité et à la diversité des paysages du pays de Romans.

### OBJECTIFS

Préserver la qualité de sites remarquables où paysages urbains, environnement naturel et agricole sont étroitement liés

Etre fidèle à l'esprit des lieux

Maintenir et accueillir des habitants résidant en permanence dans les hameaux existants et pas uniquement des résidences secondaires

Permettre à des bourgs de conforter leur centre et équipements à condition d'une proximité des hameaux et des liaisons directes avec celui-ci

### ACTIONS

**Densifier les hameaux existants : une alternative au manque de foncier et altération de certains paysages urbains remarquables.**

#### a. Repérer et diagnostiquer les hameaux par commune

- Analyser leur potentiel foncier, patrimonial et paysager.

#### b. Etablir des schémas d'aménagement avec des prescriptions précises intégrant des espaces publics

- Respecter leur patrimoine bâti et paysager : structure viaire, échelle, traitement des limites et des clôtures dans l'esprit du hameau en général ouvert.
- Concernant le bâti : respecter les espacements entre les constructions, veiller à des architectures qui ne s'imposent pas mais cherchent à dialoguer avec celles existantes
- Favoriser l'habitat intermédiaire (voir action 3.2.2)
- Aménager des liaisons douces avec le bourg
- Phaser les extensions
- Maintenir des coupures claires avec les espaces naturels et retrouver l'esprit des grosses fermes et de leur écrin végétal
- Paysager le stationnement en le qualifiant

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU et PADD

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

Imposer des prescriptions architecturales et paysagères dans les nouveaux quartiers

Etude du gisement foncier

Missionner un paysagiste conseiller et articuler sa mission avec celle de l'architecte conseiller

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

### REFERENCES

Le P.A.D.D. du projet de PLU de Montmiral comprend cinq objectifs principaux :

1. Préserver les paysages et espaces naturels, richesse importante pour la commune,
  2. Encadrer la dynamique démographique,
  3. Organiser le développement urbain,
  4. Protéger et pérenniser l'activité agricole sous ses différentes formes,
  5. Maintenir et développer une économie locale adaptée au territoire,
- Limiter le développement urbain aux terrains situés à proximité immédiate du village et de certains hameaux ; voir action 2.1.4



- ▣ Ne pas limiter le Coefficient d'Occupation des Sols
- ▣ Ne pas imposer des prospects importants ;
- ▣ Définir des orientations d'aménagement qui organisent le développement des zones d'urbanisation future ;
- ▣ Inscrire des servitudes pour programme de logements sur les secteurs porteurs des enjeux de développement
- ▣ Densifier les zones urbaines existantes

Document extrait du PLU de Montmiral. Bet : BEAUR.

### FICHES ASSOCIEES

- Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3
- Axe 2 - 2.1.1 - 2.1.3 - 2.1.4
- Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3 - 3.2.1 - 3.2.2

## Action 2.2.3 Densifier et requalifier les lotissements existants

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Les lotissements réalisés ces dernières décennies en périphérie des villes, bourgs et villages sont une des causes essentielles de l'étalement urbain, au détriment des terres agricoles.

En zone rurale, la déprise agricole a conduit les communes à créer des lotissements communaux ou privés qui ont permis de maintenir l'équilibre démographique nécessaire à la survie de leurs services.

Autour de Romans sur Isère, plusieurs générations de lotissements se sont développées en «tâche d'huile», éloignant les habitations des services et rompant les continuités agricoles.

Dans les années 1980, le découpage des parcelles qui pouvaient atteindre parfois 2000 m<sup>2</sup>, avait comme logique d'implanter les habitations au milieu de celles-ci.

Les constructions n'étaient donc pas conçues pour avoir un lien spatial avec celles voisines.

#### L'espace public était réduit à un rôle de desserte.

La voirie était conçue à travers un système d'impasses aboutissant à des quartiers fermés sur eux-mêmes. Les liaisons avec les centres anciens n'existaient que par la voiture.

Les espaces communs étaient aménagés à minima.

Depuis, les jardins de ces grandes parcelles ont grandi, englobant les constructions dans un continuum végétal qui crée une ambiance calme et de verdure mais que les clôtures de plus en plus hautes et opaques empêchent de percevoir comme des parcs.

A cette fragmentation spatiale s'est ajoutée une segmentation sociale.

#### L'entre-soi de ces quartiers de plus en plus sécurisés, a vu ses limites.

Les premiers résidents ont vieilli.

Leurs maisons et jardins sont trop lourds d'entretien et de charges.

Les constructions et les équipements techniques eux ont aussi vieilli, ne correspondent plus aux besoins de confort et exigences d'économie d'énergie actuelles. Les voiries demandent aussi à être réaménagées.

La taille des parcelles engendre des coûts trop onéreux pour la venue de jeunes ménages.

L'absence d'espaces communs et l'éloignement des services ne rendent pas ces quartiers attractifs.

**Cependant, ils constituent un potentiel de densification et de revitalisation des bourgs à la mesure des enjeux environnementaux du Pays de Romans, une alternative au manque de foncier et altération de certains paysages urbains remarquables.**

### OBJECTIFS

#### Réduire l'étalement urbain en densifiant

**Soutenir la vitalité des bourgs en reconnectant ces lotissements aux centres anciens et en les désenclavant**

**Participer au renouvellement des générations nécessaire à l'équilibre démographique des communes**

**Offrir des cadres de vie agréables avec des aménagements durables pour favoriser le lien social**

**Diminuer la dépendance de la voiture pour accéder aux services**

### ACTIONS

**a. Reconnecter les lotissements entre eux et avec le centre ancien et les équipements**, en créant des liaisons viaires avec priorité aux cheminements doux

#### b. Constituer un espace public continu, accessible et partagé

(D.Mangin La ville franchisée) - (voir Action 2.1.3)

- Repenser la voirie : afin de la sécuriser, limiter la vitesse, la hiérarchiser, les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite, aux poussettes...

- Repenser le stationnement, l'intégrer à l'espace public

- Requalifier ou créer des espaces collectifs de qualité, squares pour les enfants, prairies de jeux...etc aménagés avec soin (ombrages, mobilier et matériaux de qualité, vues sur le paysage...)

- Inciter à planter en limite public/privé

- Harmoniser les clôtures à l'échelle du lotissement (voir Action 2.1.4)

#### c. Mettre en œuvre des dispositifs juridiques et réglementaires pour pouvoir densifier

- Evaluer le potentiel foncier

- Trouver les solutions juridiques et réglementaires afin de :

- Faciliter les divisions foncières

- Favoriser les extensions et leur construction en limite ainsi que les surélévations

- Privilégier des implantations qui favorisent des densifications ultérieures.

- Encourager les mixités d'usage

**d. S'appuyer sur des actions sur le bâti liées aux économies d'énergie** pour repenser de nouvelles prescriptions architecturales et paysagères

### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT

- PLU

- Architecte conseiller CAPR

### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

**Imposer de nouvelles prescriptions architecturales et paysagères ainsi que sur les espaces publics de ces quartiers**

Etude du gisement foncier

**Missionner un paysagiste conseiller et articuler sa mission avec celle de l'architecte conseiller**

### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

### REFERENCES



Surélévation dans un lotissement des années 70 et plantations sur la voirie en limite privée.

### FICHES ASSOCIEES

Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3

Axe 2 - 2.1.1 - 2.1.3 - 2.1.4

Axe 3 - 3.1.1 - 3.1.3 - 3.2.1 - 3.2.2

Axe 4 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.2.1 - 4.2.2

## Action 2.2.4 Densifier et requalifier les zones d'activité existantes.

## AXE 2

### DIAGNOSTIC : Rappel du contexte et des enjeux

Le diagnostic de RBE sur les zones d'activité rappelle que celles-ci sont en grande partie responsables de l'étalement urbain, et ceci au détriment des terres agricoles (201 ha par an sur le territoire du SCOT de consommation de terre agricole tout usage confondu).

L'impact environnemental tant paysager que sur le cadre de travail est lourd :

- Consommation excessive de foncier au détriment des terres agricoles, accentuée par le besoin en stationnement.
- Impact sur les entrées de ville devenues peu qualifiantes, du à l'implantation le long des routes pour des raisons de facilités d'accès et de visibilité
- Limites avec la route d'accès et voiries non traitées (arrière de bâtiments, stockage, clôtures...).
- Impact fort dans le paysage lié à l'importance des volumes des constructions, leurs couleurs, leur hétéroclisme, le manque de traitement paysager.
- Imperméabilisation des sols, surfaces de stationnement importantes sans traitement qualitatif.

### OBJECTIFS

Contribuer à réduire l'étalement urbain en les densifiant

Reconnecter les zones d'activité avec les centres, ainsi qu'entre elles

Améliorer l'environnement des lieux de travail avec des aménagements durables

### ACTIONS

#### a. Connecter les zones d'activités entre elles et avec les centres urbains

- Créer des liaisons viaries avec priorité aux déplacements doux.
- Favoriser leurs accès par les transports en commun pour limiter le stationnement et les déplacements.

#### b. Améliorer leur impact dans le paysage

- Traiter les lisières avec un accompagnement végétal des zones urbanisées et agricoles (voir action 2.1.5).
- Repenser l'effet vitrine depuis les routes en aménageant des espaces de qualité. (voir action 4.1.2).
- Harmoniser les constructions (matériaux, couleurs avec palettes sombres, signalétique traitement des abords...) - (voir action 3.2.3).

#### c. Requalifier les espaces publics

- Aménager la voirie : afin de la sécuriser, limiter la vitesse, les hiérarchiser
- Développer des voies internes de déplacement doux, piétons, vélos, les rendre accessible aux personnes à mobilité réduite, les ombrager
- Requalifier les espaces de stationnement, les ombrager
- Aménager les espaces de transition public /privé (clôtures...)
- Réglementer la signalétique

#### d. Mettre en œuvre des dispositifs juridiques et réglementaires pour densifier

Mettre en place des solutions juridiques et réglementaires afin de:

- Autoriser les divisions foncières.
- Favoriser les extensions et leur construction en limite ainsi que les surélévations.
- Favoriser des rénovations énergétiques.

#### OUTILS ET MOYENS existants à utiliser

- SCOT
- PLU
- Architecte conseiller CAPR

#### OUTILS ET MOYENS à mettre en place

Etude du gisement foncier

Proposer de nouvelles prescriptions architecturales et paysagères sur constructions ainsi que sur les espaces publics

Modifier les règles d'urbanisme dans les PLU (reculs, hauteurs, emprise, stationnement ...)

Modifier les règles architecturales dans les PLU (matériaux, couleurs, traitement des abords...)

Développer le rôle de l'architecte conseiller (CAPR) et articuler sa mission avec celle de l'architecte conseil (Etat) et du paysagiste conseiller (CAPR)

#### COMMUNES CONCERNEES

Toutes les communes.

#### FICHES ASSOCIEES

- Axe 1 - 1.1.2 - 1.1.3
- Axe 2 - 2.1.3 - 2.1.4 - 2.1.5
- Axe 3 - 3.1.2 - 3.2.1 - 3.2.3
- Axe 4 - 4.1.2 - 4.1.1 - 4.2.2

### REFERENCES

#### ETUDE CAPR / RBE

Potentiel de densification pour un îlot test aux Allobroges à Romans

#### 4. Les potentiels de densification



- Parcelles à l'abandon avec fort potentiel de densification
- Parcelles mal optimisées et avec des potentiels de densification
- Parcelles présentant quelques possibilités de densification
- Parcelles nécessitant un réaménagement
- Parcelles à maîtriser en vue de changement de destination

Etude de faisabilité, zone des Crozes, Ecosite d'Eure, réalisée par Les Pieds dans l'Herbe, paysagiste conseiller de la Communauté de Communes du Val de Drôme.

