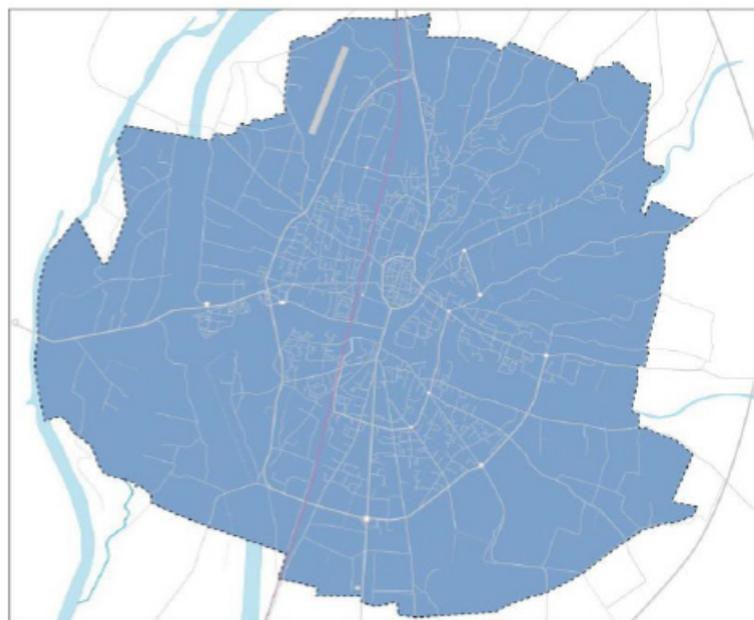


PLAN LOCAL D'URBANISME



3a - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THEMATIQUES
(OAP)

PLU approuvé le : 15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 7 mars 2016
Mise en compatibilité n°1 approuvée le : 15 mars 2017
Modification n°1 approuvée le : 29 octobre 2018
Modification n°2 approuvée le : 10 mars 2021
Modification n°3 approuvée le : 21 juin 2023
Mise en compatibilité n°2 approuvée le : 20 février 2023
Modification n°4 : approuvée le : 11 juin 2025

Mises à jour :

- 29 août 2016
- 17 juillet 2017
- 20 novembre 2017



1-1 AMÉNAGEMENT

UNE PROGRAMMATION POUR L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

L'HABITAT, UNE PRODUCTION ECHELONNEE

L'échéancier se fonde sur des "cliquets" de déclenchement autorisant sous conditions, notamment de densité, l'ouverture de chaque secteur sur la base d'indicateurs des besoins en logements : évolution démographique, composition des ménages, livraisons de logements...

LES ACTIVITES, UN DEVELOPPEMENT GEOGRAPHIQUEMENT ENCADRE

Au sud, le développement est circonscrit au périmètre des zones d'activités actuelles.

Au nord, le développement commercial se fera à court terme pour équilibrer l'offre géographique. Les autres activités trouveront place selon leur typologie, soit sur la zone du Meyrol par évolution ou densification du bâti, soit sur la ZAC du Plateau.

Un rééquilibrage du développement au nord pour limiter les déplacements

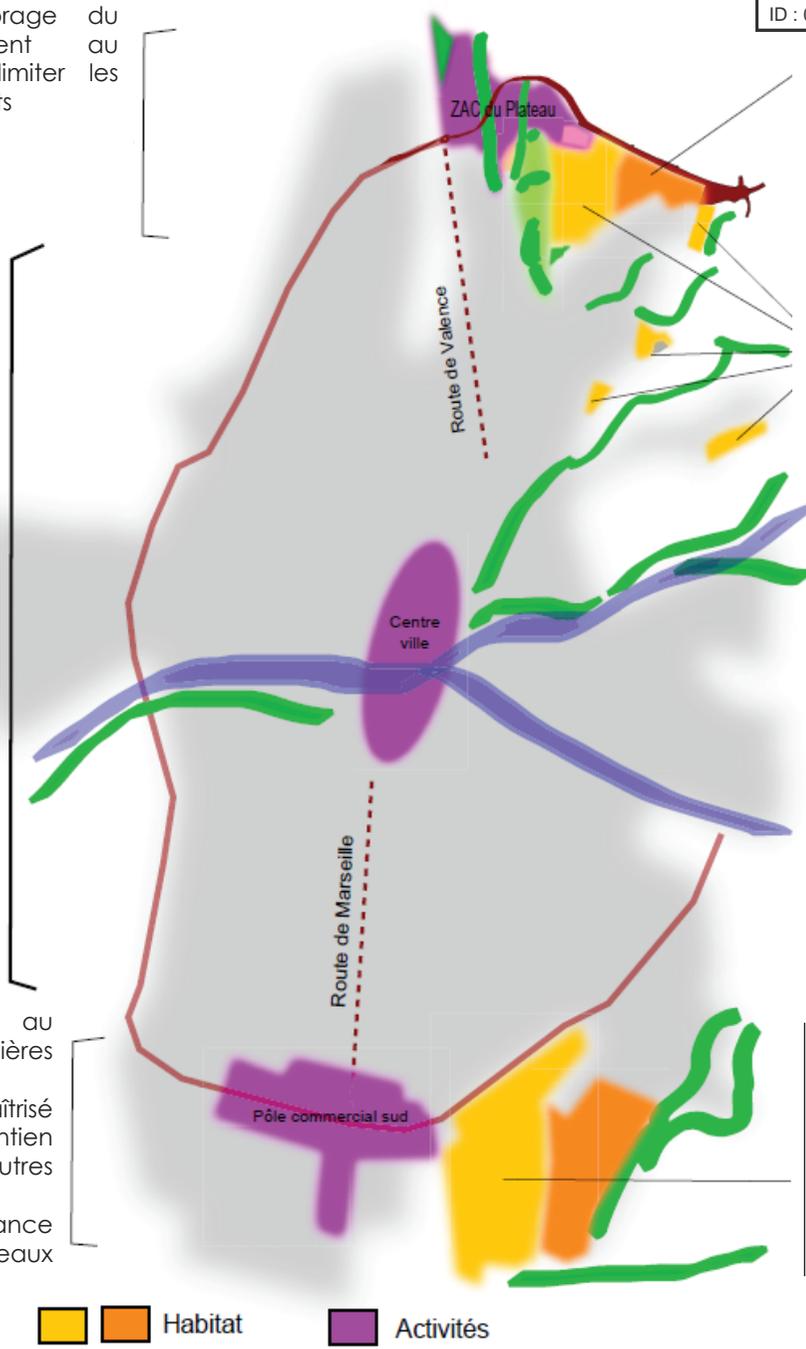
L'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain, pour limiter l'extension urbaine. Une programmation des ouvertures à l'urbanisation en extension prenant en compte la livraison des logements dans le tissu urbain. La réorganisation des usages de la rue sur les axes structurants pour faciliter les déplacements entre les pôles commerciaux, au sein du tissu urbain.

Un développement au sud amorcé ces dernières années : Le commerce maîtrisé pour favoriser le maintien et l'émergence des autres polarités. L'habitat en croissance pour l'accueil de nouveaux habitants.

Un développement de l'habitat en accompagnement de la dynamique économique, articulés par la voie de contournement, facilitant les déplacements vers l'emploi, les commerces et les loisirs.

Des possibilités d'urbanisation à long terme, pour répondre aux besoins, en fonction de la progression démographique, des logements produits au sein des espaces à urbaniser et par le renouvellement urbain.

Une réserve foncière, pour échelonner l'urbanisation, en fonction des besoins et des capacités des équipements.



Habitat
Activités

1-2 AMÉNAGEMENT

OUVRIR DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT AU NORD-EST INTÉGRÉES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

1 - PRÉSERVER LE PAYSAGE EN ENTRÉE DE VILLE

Le long du Contournement Nord-Est, la trame paysagère sera conservée et renforcée. En effet, l'étude paysagère de la ZAC du Plateau a mis en évidence le rôle des haies nord-sud dans le grand paysage.

L'intégration des espaces bâtis depuis les voies de circulation et depuis le paysage agricole, en entrée de ville, sera assurée par des plantations et des espaces verts, en fonction des perceptions et ambiances spécifiques à chaque séquence (décliné dans les OAP de secteurs concernés).

L'étude d'impact du contournement a démontré que la coupure du coteau boisé n'aurait pas d'impact sur la grande faune du fait de sa déclivité.

Les milieux traversés étant des espaces naturels banaux, les impacts négatifs sur la biodiversité étaient limités. La voie étant réalisée, il n'y a pas d'enjeu écologique de part et d'autre de la voie.

2 - PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

De nombreux boisements et haies ponctuent le paysage du plateau nord-est. Ils sont à conserver pour leur rôle d'accueil de la faune. Ces petits bosquets de chênes et leurs petites zones interstitielles (fourrés, petites pelouses) comme les haies peuvent jouer un rôle d'accueil de la faune (notamment les oiseaux) et servir de zone relais entre les espaces naturels au sud et au nord du territoire.

En bordure des boisements, les opérations d'aménagements compléteront la trame végétale pour renforcer les continuités écologiques.

3 - PRÉSERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Deux secteurs au nord-est présentent une continuité importante d'espaces naturels :
- le Roubion, comportant des milieux aquatiques, des boisements humides et des espèces animales patrimoniales,
- les secteurs Villeneuve / Bellevue, comportant des boisements, des prairies et des milieux semi-ouverts, représentent une zone relais entre les milieux naturels du nord et du sud du territoire, et constituent une connexion de la trame verte jusqu'au cœur de ville.

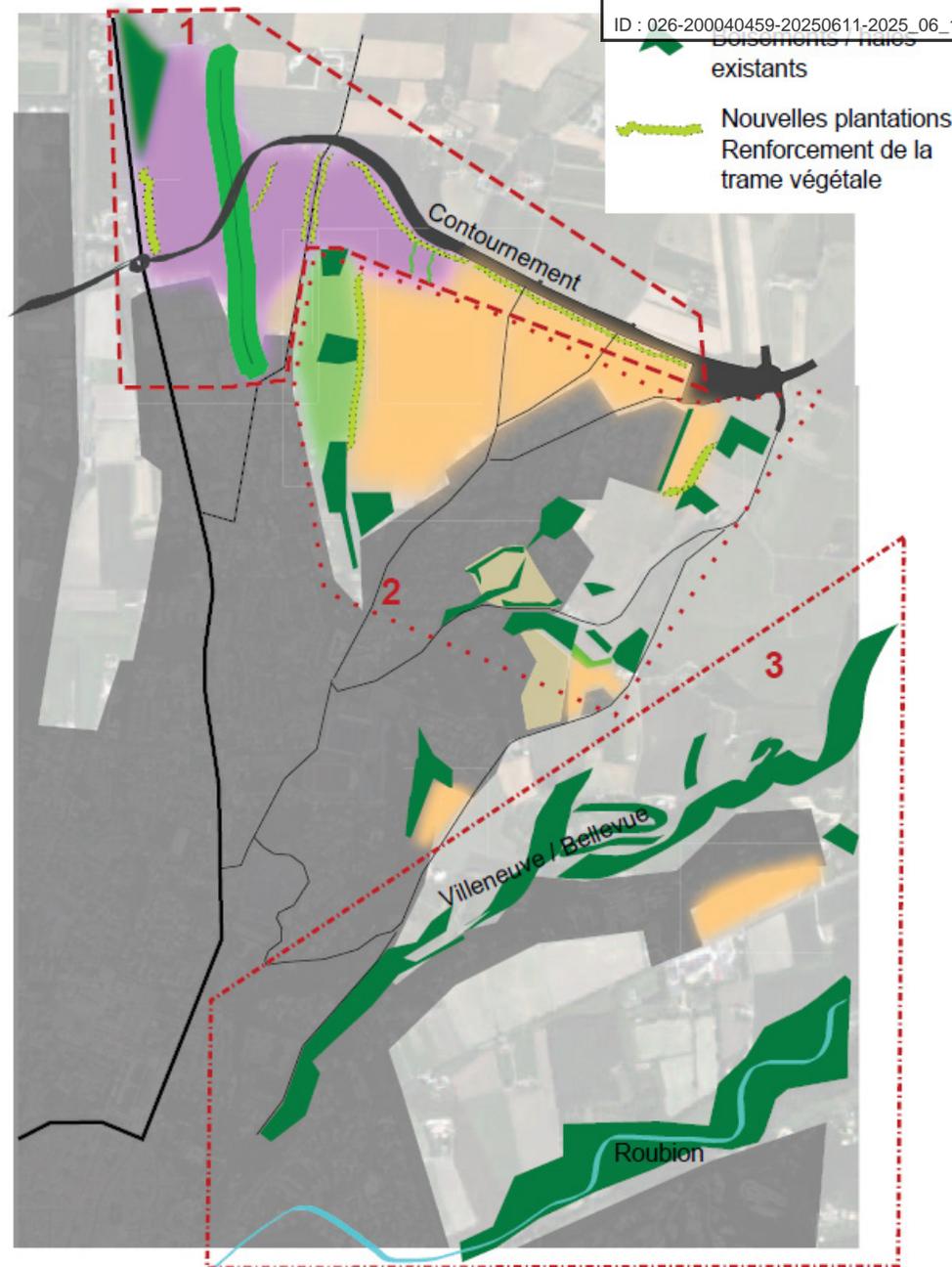
Ces grands espaces naturels doivent être préservés pour garantir leur rôle dans la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

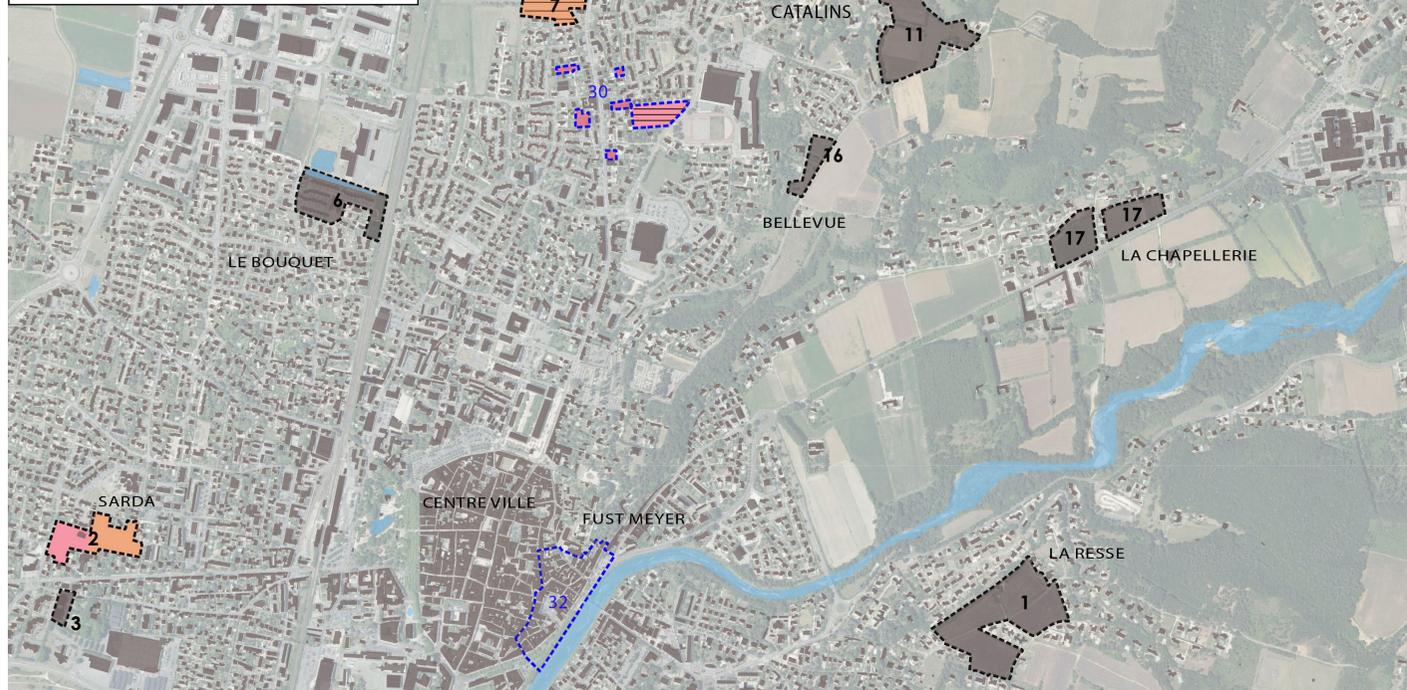
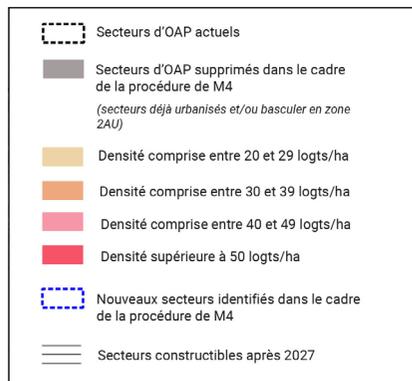
Publié le

ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE



2-1a - HABITAT

Densité minimale de l'opération : nombre de logements / ha, à calculer sur la surface totale de l'opération. La densité exprimée s'entend brute. Il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. Sont exclus du calcul les équipements à portée plus large que celle de l'opération.



2- Sarda Est
 Densité minimum imposée : **30 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°7

2 - Sarda Ouest
 Densité minimum imposée : **40 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°7

7- Route de Valence Sud
 Densité minimum imposée : **30 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°13

8- Route de Valence Sud
 Densité minimum imposée : **30 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°13

12- Les Clées A
 Densité minimum imposée : **25 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°3

30 - Route de Valence
 Densité minimum imposée : **40 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°13

31 - Beausseret
 Densité minimum imposée : **20 logements/ha**
 Se reporter à l'OAP sectorielle n°16

2-1b - HABITAT

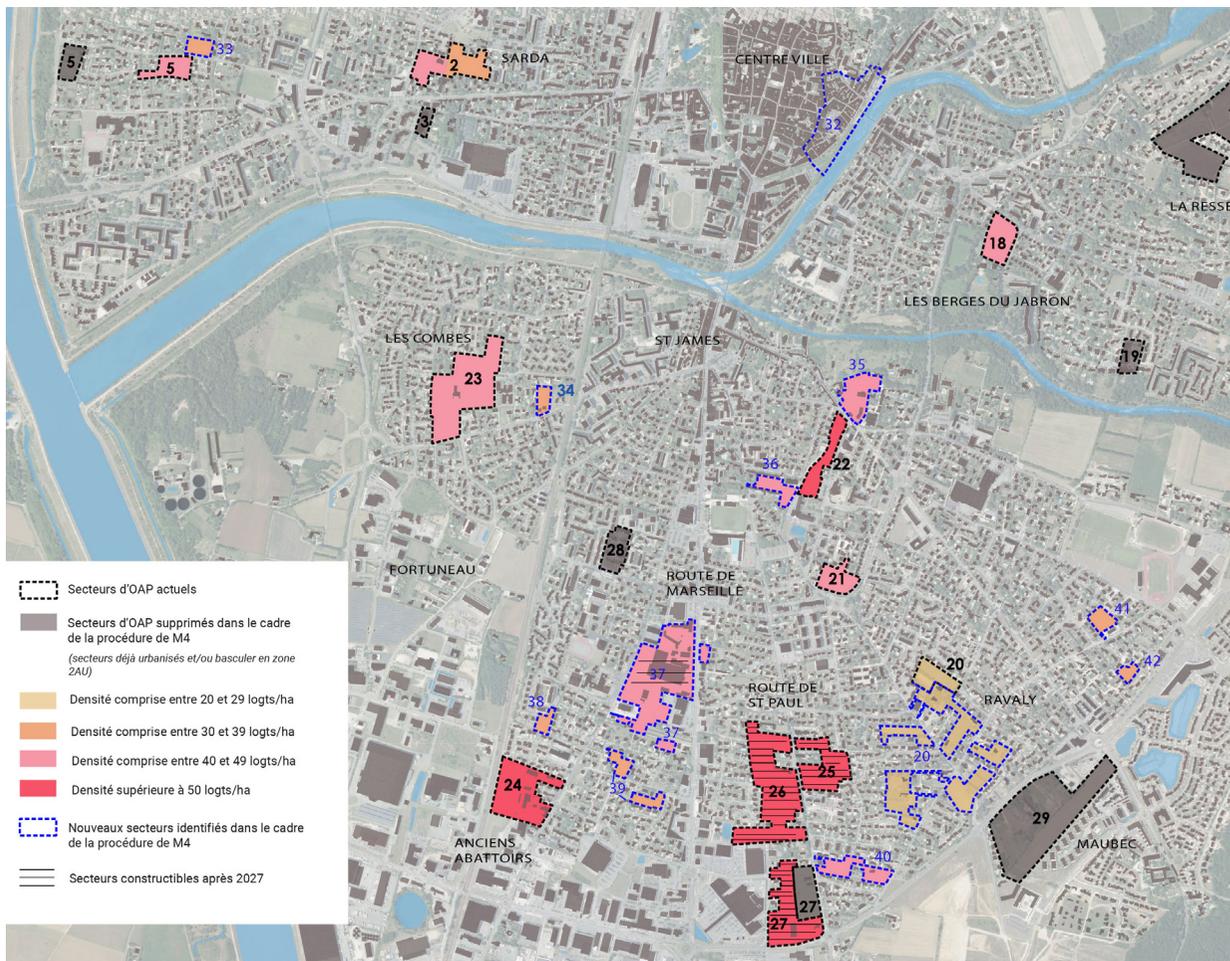
Secteur Sud -

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE



Secteurs n°25 et 26 : seule une partie est urbanisable avant 2027 (140 logements environ)

5- Le Plan (Est)
Densité minimum imposée : 40 logements/ha

18- Berges Jabron
Densité minimum imposée : 40 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°8

20 - Raval- Les Champs
Densité minimum imposée : 20 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°10

21 - Boulevard de l'Europe
Densité minimum imposée : 40 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°6

22 - Carrière Reboul
Densité minimum imposée : 52 logements/ha

23 - Les combes
Densité minimum imposée : 40 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°4

24- Anciens abattoirs
Densité minimum imposée : 50 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°15

25- Route de St Paul, NE
Densité minimum imposée : 50 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°5

26- Route de St Paul, NO
Densité minimum imposée : 50 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°5

27 - Route de St Paul Sud
Densité minimum imposée : 50 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°18

32 -Fust Meyer
OAP renouvellement urbain
Se reporter à l'OAP sectorielle n°11

33 - Vieille route du Teil
Densité minimum imposée : 30 logements/ha

34 - Chemin des Grèzes
Densité minimum imposée : 30 logements/ha

35 - Avenue St Didier
Densité minimum imposée : 40 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°20

36- Allée de la carrière
Densité minimum imposée : 40 logements/ha

37 - Route de Marseille
Densité minimum imposée : entre 40 et 50 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°12

38- Allée P. Besson
Densité minimum imposée : entre 30 et 40 logements/ha

39 - Chemin des Colonnes
Densité minimum imposée : entre 30 et 40 logements/ha

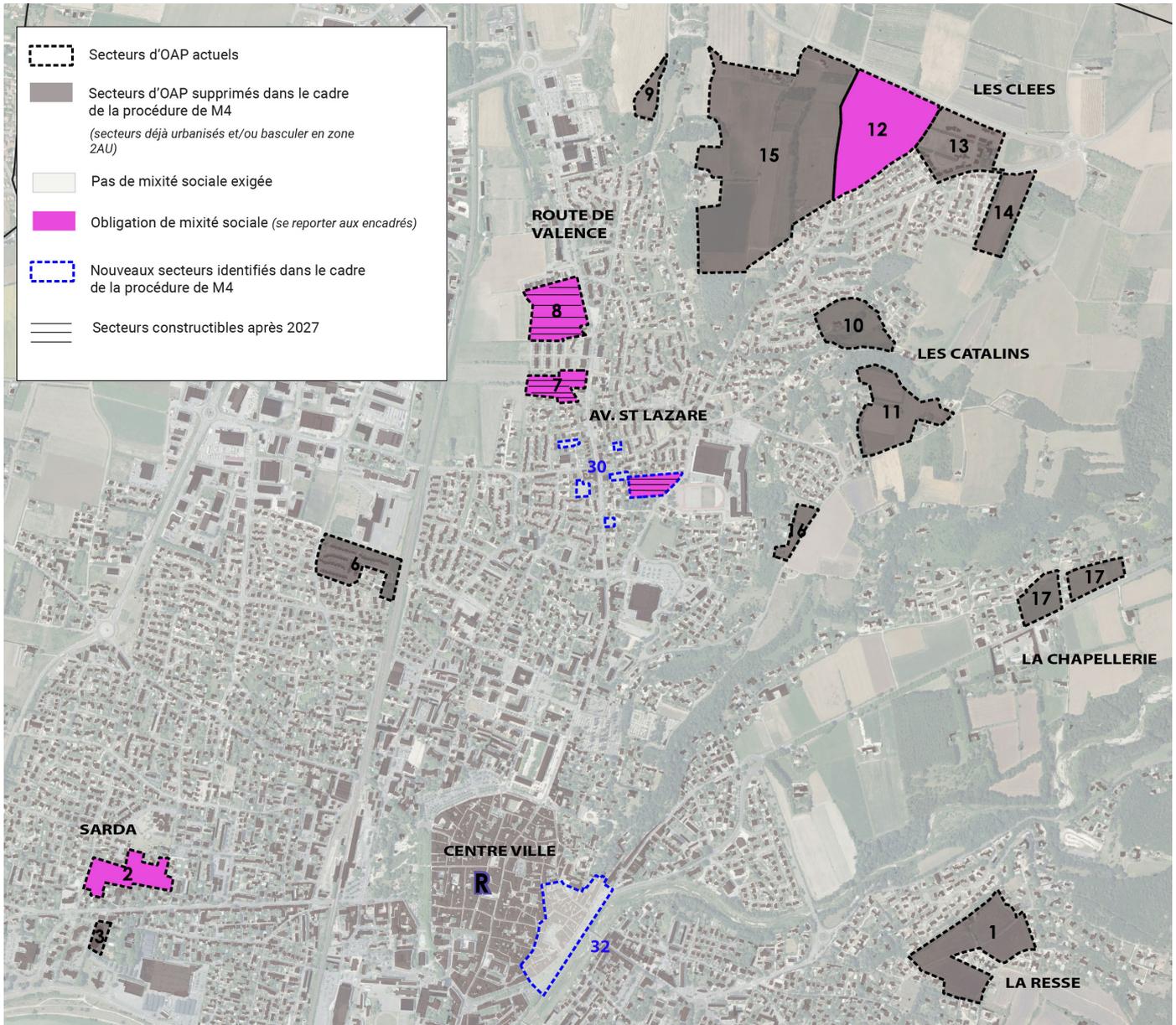
40 - Route de St Paul Sud-Est
Densité minimum imposée : 40 logements/ha
Se reporter à l'OAP sectorielle n°17

41 - Chemin des Contrebandiers
Densité minimum imposée : 30 logements/ha

42 - Allée de Pazin
Densité minimum imposée : 30 logements/ha

2-2 HABITAT

Objectifs de mixité sociale



2- Sarda « Partie Est »

Programmation de logements sociaux :
30% / 18 logements

7 - Route de Valence Sud

Programmation de logements sociaux :
20% minimum / 4 logements post 2027

8 - Route de Valence Nord

Programmation de logements sociaux :
20% minimum / 14 logements post 2027

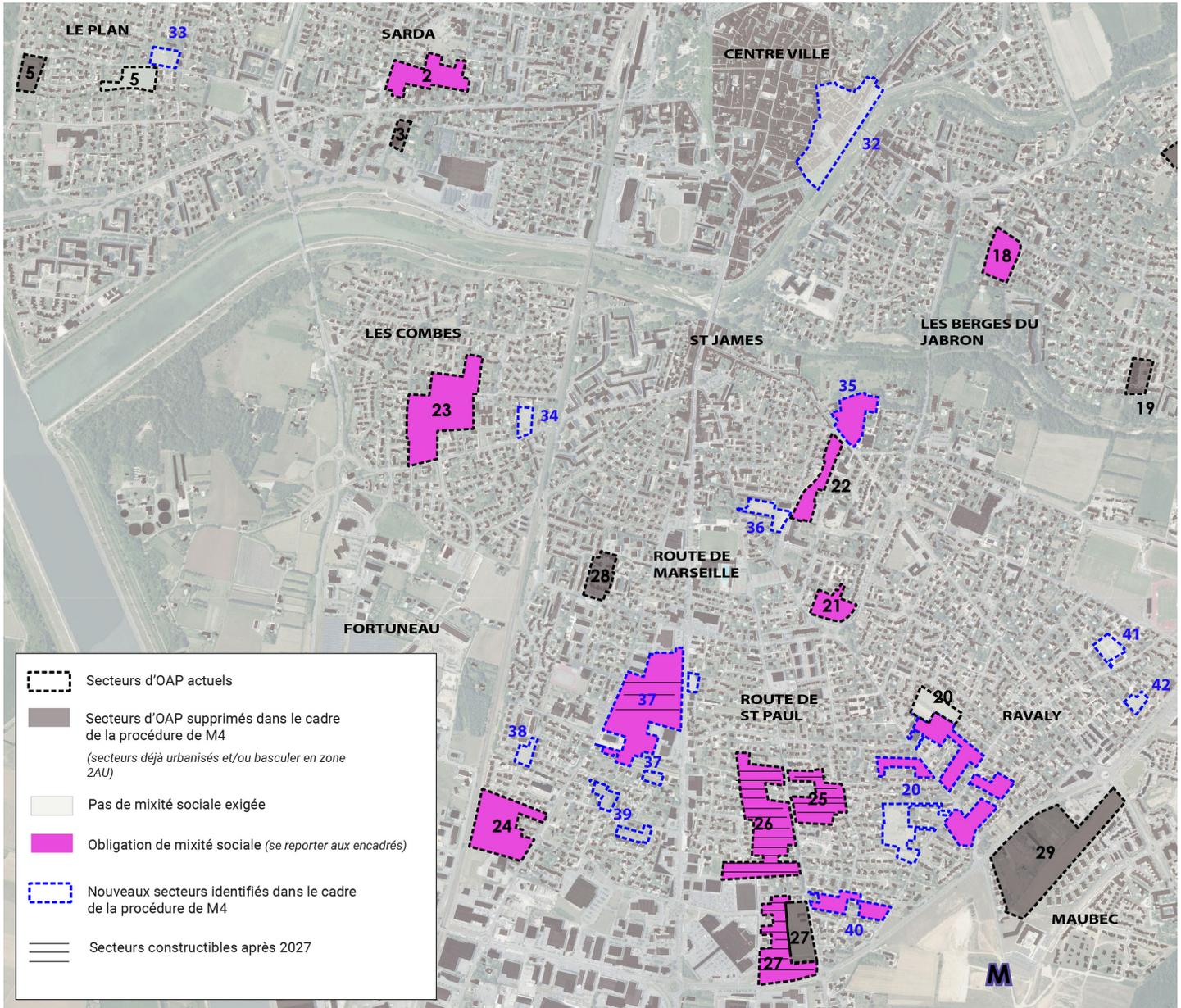
30 - Route de Valence/ Av. St Lazare

Programmation de logements sociaux :
30% sur une partie du secteur (se reporter
à l'OAP n°13) / 11 logements

12 - Les Clées A

Programmation de logements sociaux :
20% de l'opération (soit 41 logements sur
207)

Objectifs de mixité sociale



18 - Les Berges du Jabron
 Programmation de logements sociaux :
 25% minimum / 10 logements

20 - Ravaly-Les Champs
 Programmation de logements sociaux :
 20% minimum / 22 logements

21 - Boulevard de l'Europe
 Programmation de logements sociaux :
 80% minimum / 32 logements

22 - Carrière Reboul
 Programmation de logements sociaux :
 20% de l'opération (soit 26 logements sur 130)

23 - Les Combes
 Programmation de logements sociaux :
 25% minimum / 33 logements après 2027

24 - Anciens abattoirs
 Programmation de logements sociaux :
 30% minimum (soit 40 logements environ)
 + 30% d'accession d'aidée

25 - Route de St Paul « Nord-Est »
 Programmation de logements sociaux :
 30% minimum / 32 logements après 2027

26 - Route de St Paul NO
 Programmation de logements sociaux :
 30% de l'opération (soit 106 logements)
 après 2027

27 - Route de St Paul Sud
 Programmation de logements sociaux :
 25% minimum / 33 logements après 2027 +
 10% d'accession aidée après 2027

M - ZAC MAUBEC
 Programmation de logements sociaux :
 25% de l'opération

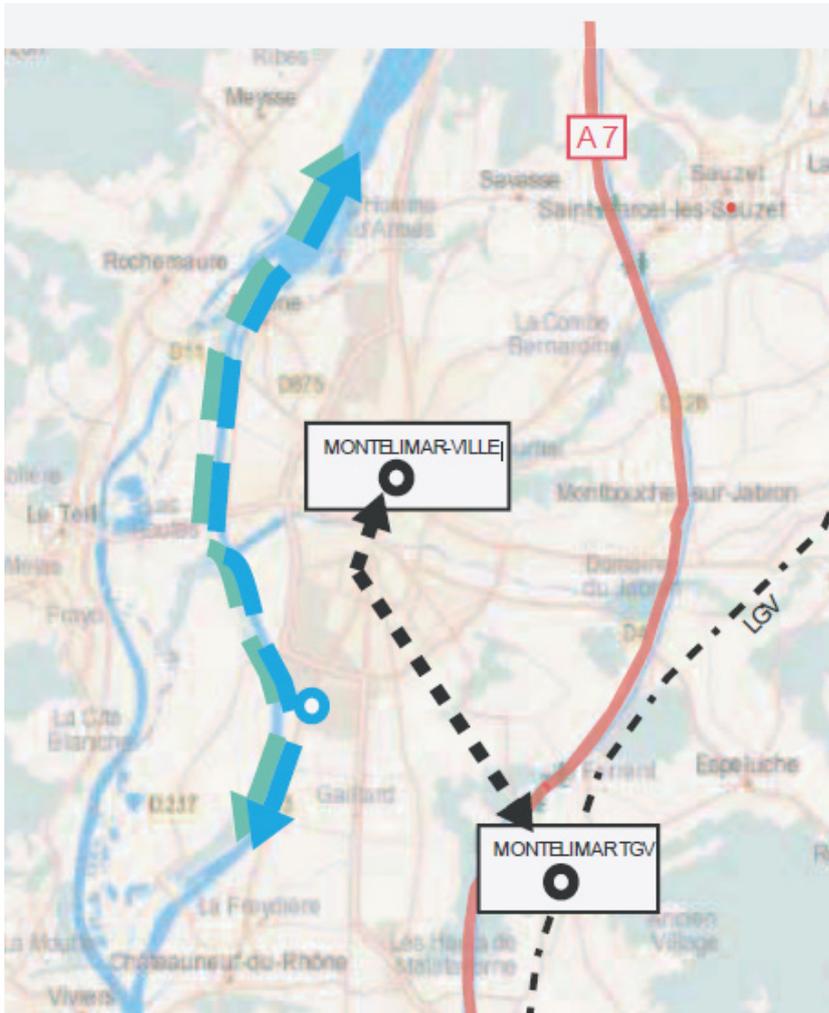
35 - Avenue St Didier
 Programmation de logements sociaux : 25%
 minimum hors réhabilitation / 8 logements

37 - Route de Marseille
 Programmation de logements sociaux : 20%
 minimum sur deux secteurs de renouvellement
 urbain / 73 logements dont une partie réalisable
 post 2027.

40 - Route de St Paul Sud-Est
 Programmation de logements sociaux : 25%
 minimum / 12 logements

3- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



RELIER LA GARE CENTRALE A LA GARE TGV
 Aménagements de voirie et couloirs de bus
 Création de stationnements

DEVELOPPER LE TRANSPORT FLUVIAL DES MARCHANDISES
 Aménagements adaptés dans la zone d'activités de Gournier

AMENAGER LA PARTIE MONTILIEENNE DELA "VIA RHONA"
 Itinéraires dédiés aux modes doux non motorisés

A L'ECHELLE DE LA VILLE ET DES QUARTIERS

REEQUILIBRER LA VILLE ET DESSERVIR LE NORD-EST

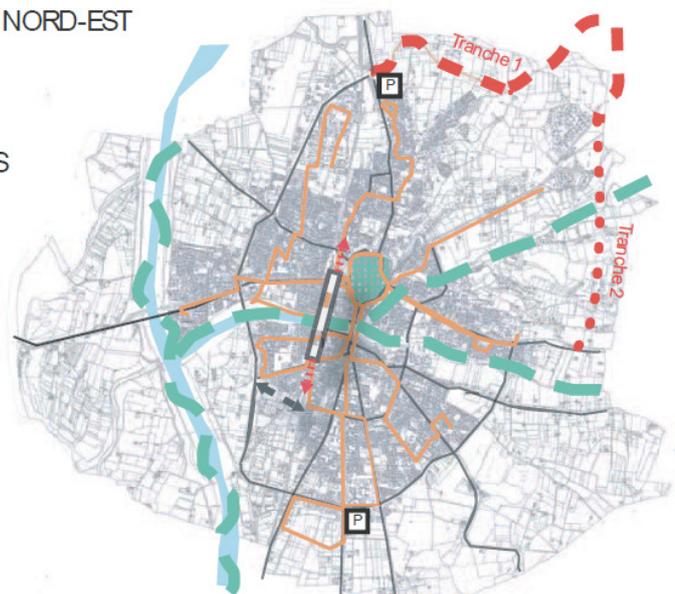
Finaliser le contournement Nord-Est

ACHEVER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS AU SUD

Bouclage de la couronne intérieure

P AMENAGER DES PARKING - RELAIS EN ENTREES DE VILLE

AMENAGER UN NOUVEAU PONT SUR LE ROUBION



— Voirie principale

— Réseau de transports en commun

3- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

SECTEURS D'ETUDES DES TRACES POUR LA MISE EN OEUVRE DU SCHEMA DE CIRCULATION

Contournement Nord-Est / Tranche 2



 Secteur d'études



Franchissement du Roubion

 Secteur d'études