



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire
en date du 24 février 2026**

COMMUNE DE RUOMS

OAP n°1 – LES BLACHES

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au sud du centre-ville, inséré dans un tissu urbain à majorité pavillonnaire, en face de l'ensemble scolaire Saint-Joseph. Ce site est bien desservi avec plusieurs accès possibles, notamment depuis le boulevard de l'Europe Unie et la rue Nationale. L'objectif de cet aménagement est de proposer une offre de logements diversifiée à proximité du centre-ville et de densifier de manière cohérente ce site très bien desservi.

Synthèse des enjeux

- Encourager la densification du secteur.
- S'intégrer au maximum architecturalement avec le bâti traditionnel.
- Intégrer la végétation au projet.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Favoriser et faciliter les déplacements doux.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 50 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements conventionnés.

Mixité fonctionnelle : des activités de service peuvent être implantées en rez-de-chaussée ainsi que des commerces en rez-de-chaussée de long de la rue Nationale.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Les accès se font depuis la rue Nationale à l'ouest et depuis le rond-point sur le boulevard de l'Europe Unie à l'est. Les carrefours routiers doivent être dimensionnés dans une approche globale du projet.

Mobilité douce :

- Des cheminements doux sont aménagés au sein de l'opération, le long des voies à créer.
- Au nord-est, l'aménagement prévoit un accès pour les déplacements doux vers la voie verte de l'ancienne voie ferrée.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les typologies des bâtiments sont de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire et habitat collectif.
- Un alignement du bâti sur la nouvelle voie de desserte est souhaité, il permet la mise en œuvre de jardins privatifs ou partagés sur l'arrière des bâtiments.
- Le volume des bâtiments collectifs en alignement participe à apporter une lecture claire des accès et un caractère urbain à la voie.
- Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg.
- L'aménagement étant face à un établissement scolaire, un alignement en léger recul peut permettre la sécurisation des trottoirs et marquer l'entrée du projet par des plantations.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des alignements d'arbres à feuilles caduques le long des voiries sont plantés.
- Quelques arbres existants sont maintenus.
- Les espaces publics seront majoritairement arborés.
- Les aménagements doivent intégrer des espaces publics : placettes, jeux pour enfants, stationnements... à aspect paysager.

Intégration environnementale et écologique :

- Permettre une orientation du bâti favorable à une conception bioclimatique.
- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont recherchées (Noue enherbée, revêtements perméables, Chaussée à structure réservoir...).
- L'intégration de végétation au projet permettra de limiter l'effet d'îlot de chaleur lié à la minéralisation.
- Les arbres existants sont maintenus contribuant au maintien de la biodiversité sur le site.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - - - - Principe de voie de desserte à créer
 - ↔ Principe de liaison à créer
 - Flux, carrefour à organiser
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
 - Petits collectifs
 - Bâti à préserver
 - == Principe de recul / espace tampon
- Composition paysagère**
 - Espace de pleine terre végétalisée à créer
 - Espace vert public ou collectif à aménager
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Arbre existant à conserver
 - Arbres à planter

OAP n°2 – ROUTE DE **PRADONS**

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre-bourg de la commune dans un contexte d'habitat pavillonnaire diffus. Il constitue une extension urbaine avec une pente importante sur des franges naturelles et agricoles. L'objectif de l'opération est de prendre en compte la pente et d'assurer une bonne intégration dans le tissu bâti existant.

Synthèse des enjeux

- Prendre en compte le contexte paysager qualitatif.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.
- Intégrer les constructions à la pente.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 18 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 50% de logements sociaux

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis la route de Pradons
- Une voie de desserte d'orientation ouest-est est créée depuis la route afin de desservir l'ensemble des constructions. Elle se termine en impasse.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Une mixité de typologies urbaines, incluant de l'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire au nord et de l'habitat individuel et/ou individuel-groupe au sud.
- Les constructions veilleront à s'implanter dans le sens parallèle à la pente afin de limiter les terrassements.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des transitions végétales paysagères sont à réaliser sur le pourtour du secteur.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- - - Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
- habitat individuel et/ou individuel - groupé
- Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée à créer
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – ALLEE DE FREYZIN

Contexte et enjeux



Le secteur est situé au nord du centre bourg de la commune dans un contexte d'habitat pavillonnaire diffus. Il constitue une nouvelle densification au cœur d'un secteur déjà presque entièrement recouvert par de l'habitat pavillonnaire. L'objectif de l'opération est de proposer une offre de logements à proximité du centre-ville et densifier de manière cohérente ce site.

Synthèse des enjeux

- Encourager la densification du secteur.
- Intégrer la végétation au projet.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 13 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis l'allée du Freyzin.
- Une voie de desserte bouclant le secteur est créée depuis l'allée afin de desservir l'ensemble des constructions.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la nouvelle voie de desserte.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est de type habitat individuel et/ou individuel-groupé.
- La forme du bâti est harmonieuse et en cohérence avec les habitations voisines.

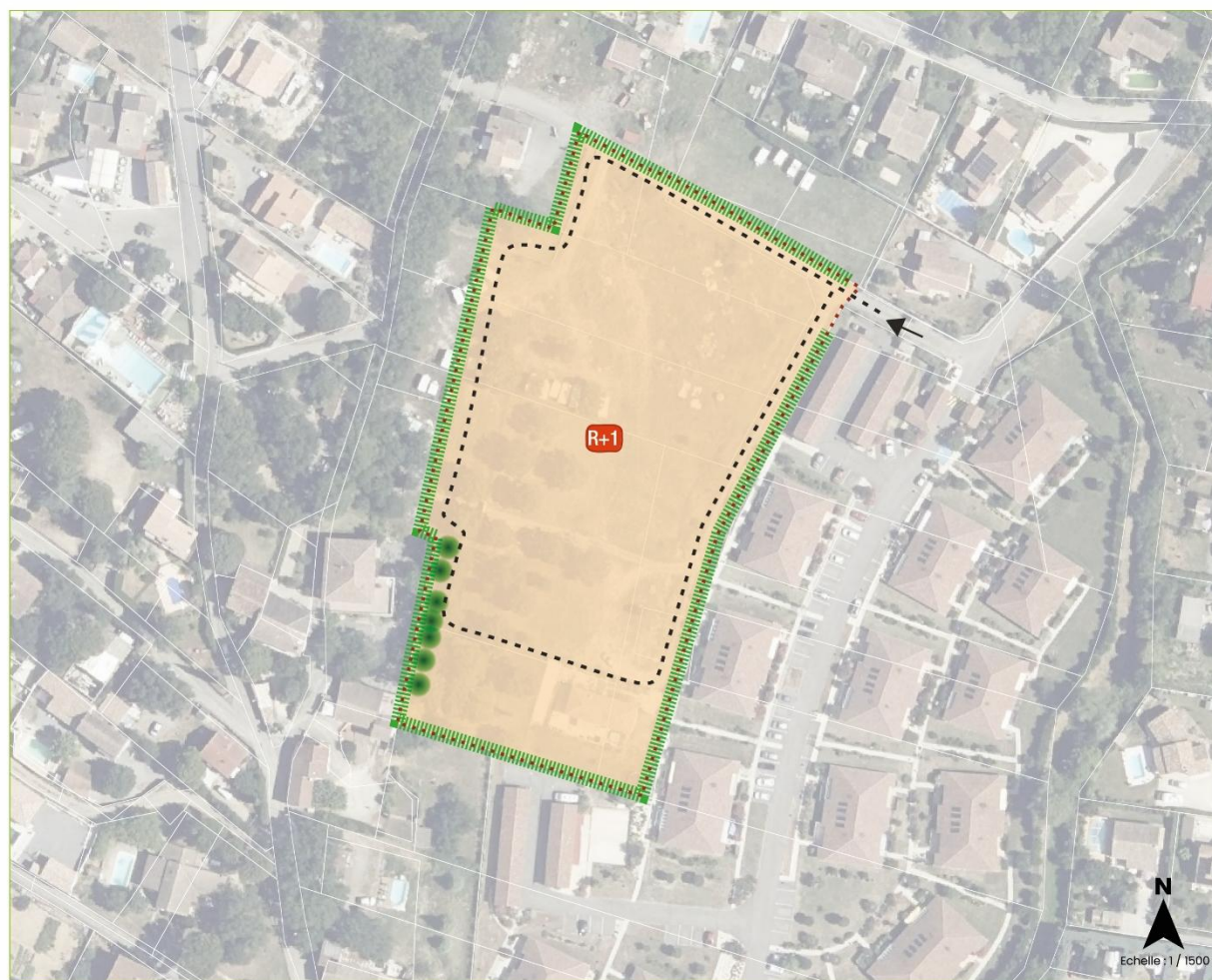
Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Des transitions végétales paysagères sont à réaliser sur le pourtour du secteur.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de voie de desserte à créer
- Vocation et composition urbaine**
- habitat individuel et/ou individuel - groupé
- R+1** Hauteur
- Composition paysagère**
- Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre à préserver