



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Colombier le Vieux

Prescription : 4 novembre 2014

Arrêt : 12 octobre 2021

**Approbation :**

## 2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

septembre 21  
5.15.108

Rappel du code de l'urbanisme

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

→ définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

→ arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

→ fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

# COLOMBIER LE VIEUX

- ✓ Un **territoire rural** de 1549 ha qui s'étend entre la vallée du Doux et la vallée de la Daronne, sur les hauteurs des plateaux du Haut Vivarais qui dominent la vallée du Rhône.
- ✓ Une **dynamique démographique** forte depuis 1990. Avec son école, ses services, ses commerces de proximité, sa vie associative, elle permet d'offrir à sa population une dynamique de vie locale satisfaisante.
- ✓ Une **attractivité touristique**; présence « d'équipements touristique » sur la commune (camping, nombreux gîtes, salle de réception – château de Bellecombe, Maison forte de Ruissas, Pont du Doux, chemin de randonnées, ...) et 29% du parc est en résidences secondaires.
- ✓ Une **dynamique économique** importante : présence de plusieurs artisans, commerçants, ... de nombreux exploitants agricoles. Des besoins de développement pour les artisans, commerçants et exploitants agricoles. Des demandes de commerces et services de proximité.
- ✓ Des **sites naturels** à préserver (le Doux, la Daronne, les boisements, ...)
- ✓ Un **territoire attractif** grâce à la qualité paysagère et environnementale.
- ✓ Des **besoins** pour l'accueil de nouveaux habitants et pour le développement des activités existantes.
- ✓ Les Communautés de Communes de St Félicien, de l'Hermitage Tournonais et du Pays de l'Herbasse ayant fusionné au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la commune appartient à **ARCHE Agglomération**. La commune est donc concernée par un projet de PLH et à terme par le SCOT du Grand Rovaltain.



## Objectifs pour le P.L.U.

- **Poursuivre l'urbanisation autour du village : en exploitant les potentialités dans l'enveloppe urbaine existante et en prévoyant des extensions adaptées aux besoins ;**
- **Répondre aux besoins de développement des activités de la commune et de l'intercommunalité ;**
- **Prendre en compte l'activité agricole ;**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ;**
- **Préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue du territoire communal.**

## Aménagement - Équipement - Urbanisme – Habitat

### Objectif :

#### **Une dynamique villageoise à conforter et des limites urbaines à mieux définir**

*Renforcer le rôle « fédérateur » du village en tant que lieu de vie, source d'animation locale et répondant aux besoins des populations résidentes*

### Orientations :

#### **→ Renforcer la centralité du village :**

Le centre bourg présente un véritable potentiel de développement sur son pourtour, non seulement pour répondre aux demandes de la population mais aussi pour conforter les services / équipements / commerces que la commune peut posséder.

Si l'urbanisation des dernières années s'est réalisée en grande partie le long de voies de communication, il appartient aujourd'hui de pouvoir maîtriser ces extensions linéaires et de constituer pour les années à venir une forme urbaine différente, qui permettrait de définir et de fixer une véritable enveloppe urbaine cohérente avec les éléments environnants.

L'objectif de recentrer l'urbanisation autour du bourg, où sont concentrés les équipements collectifs, passera par l'utilisation des dents creuses entre les espaces bâtis, la possibilité de densifier et par le développement de l'urbanisation en continuité du bourg.

La centralité du village passe également par la valorisation des abords et de la place de village. Des parcelles restent potentiellement disponibles aux abords immédiats de la place. Le programme de logement qui pourra être réalisé sur ces tènements participera à la composition urbaine. La requalification pour cette grande place passera par la définition des différentes fonctions de cet espace public (circulation, stationnement, aire de jeux, ...).

#### **→ Dimensionner les zones d'urbanisation aux besoins en terme de commerces, services, artisanat et habitat.**

#### **→ Proposer des orientations d'aménagement afin d'assurer des liaisons (viaires et piétonnes) et proposer une forme bâtie adaptée au tissu urbain.**

**Objectif :****Permettre la densification et la diversification de l'habitat**

Il s'agit de favoriser le renouvellement de la population résidente, en encourageant :

- l'installation de jeunes ménages sur la commune pour maintenir les structures en place (commerces, services, équipements notamment scolaires)
- le maintien sur la commune des personnes âgées autonomes.

Le projet communal vise à prévoir la réalisation de :

- logements en petits collectifs sur le tènement situé au cœur du village,
- habitat groupé sur le tènement situé au nord du village,
- logement social.

**Objectif :****Poursuivre l'accueil de population - la dynamique démographique**

→ Afin d'être compatible avec le projet de PLH, le projet se base sur la production d'environ **40 logements nouveaux sur 10 ans, soit autour de 4 logements nouveaux par an en moyenne.**

**Objectif :****Définir les zones d'extension de l'urbanisation autour du village**

Prévoir l'aménagement des zones d'urbanisation futures permettant une insertion dans le tissu urbain. Le choix des zones d'urbanisation futures est basé sur les critères suivants :

- Continuité du centre bourg ;
- Une morphologie urbaine adaptée au site ;
- Une gestion des eaux pluviales prévue et anticipée ;
- Présence des réseaux (ou des secteurs prochainement équipés avec un coût limité) ;
- Des dessertes routières pertinentes et adaptées ;
- Accessibilité et réduction des déplacements ;
- Facilité d'intégration des nouvelles constructions en entrées de ville et au tissu urbain existant ;
- Protection des espaces agricoles à fort potentiel ;
- Eviter de morceler et d'enclaver les terres agricoles ;
- Protection du paysage urbain ;
- Protection des paysages naturels.

**Le projet communal retient le développement de l'habitat sur plusieurs petites zones situées autour du village : à proximité de la place centrale, en contrebas de l'école, au sud du village. La création de logement sera également possible grâce au repérage d'anciens bâtiments pouvant changer de destination.**

**Objectif :****Préserver les hameaux en permettant les réhabilitations et en stoppant le développement**

→ Afin de préserver les hameaux, aucune extension en périphérie n'est prévue.

Il s'agit de :

- préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales de ces hameaux,
- de limiter les conflits d'usage avec les activités agricoles,
- d'assurer la dynamique souhaitée autour du village.

**Objectif :****Anticiper les besoins éventuels des équipements communaux et intercommunaux.****Orientations :**

→ A proximité de l'école, prévoir une réserve pour :

- une extension éventuelle de l'école,
- répondre aux besoins de stationnement,
- conserver un tènement pour un autre équipement public (ex : crèche )

→ A proximité des tennis, prévoir un espace de jeux pour enfants, type city stade (sur un terrain communal).

→ Poursuivre la requalification des espaces publics du centre village :

- en prévoyant des espaces de stationnement plus au nord. Ces nouveaux stationnements permettront de libérer l'espace de la place Saint Julien.
- en améliorant la desserte avec l'inscription d'une réserve pour anticiper le besoin d'une voie au nord, entre le centre village et la salle culturelle.

→ Prévoir une réserve pour une extension éventuelle de la déchetterie intercommunale.

→ Maintenir ou adapter les réserves pour les élargissements des voiries structurantes et pour la gestion des eaux pluviales.

## Développement économique - Commerces - Loisirs

### Objectif :

**Pérenniser l'activité agricole.**

### Orientations :

#### → Une forte présence de l'agriculture à maintenir

- limiter la consommation de grandes unités agricoles pour l'urbanisation.
- permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes.
- trouver un équilibre avec la protection des espaces naturels.

### Objectif :

**Maintenir et accueillir des activités artisanales, des commerces et services, à vocation locale.**

→ La commune dispose de commerces dans le village. L'objectif est de permettre leur maintien et autoriser leur développement. Afin de conserver cette dynamique la commune souhaite **favoriser l'installation d'autres commerces et services complémentaires à ceux existants** et tenir compte des besoins du restaurant situé au village. Une orientation d'aménagement préconisera l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée de petits collectifs qui pourraient être réalisés aux abords de la place centrale.

#### → Permettre le maintien et l'extension des activités artisanales :

- en autorisant les installations et extensions des activités existantes situées dans le village si elles sont compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- en prévoyant des secteurs de taille et de capacité limitée pour permettre l'extension des activités existantes situées au cœur des zones agricole ou naturelle.

**Afin de répondre aux besoins des artisans**, la commune et l'intercommunalité souhaitent favoriser l'implantation de ces activités sur un site adapté aux besoins et situé à proximité du village. Il s'agit alors de prévoir la création d'un secteur d'accueil spécifique. Cette implantation pour l'accueil d'artisans est envisagée à l'ouest du village. Il s'agit d'un enjeu économique (maintien de l'emploi sur le plateau) qui impactera également le dynamisme au village.

**Objectif :****Valoriser l'attrait touristique**

---

- Valoriser et améliorer la visibilité des **éléments paysagers et patrimoniaux** pour maintenir l'attrait touristique (village, hameaux, monuments historiques, chemin de randonnées, vallée du Doux, .....).
- Affirmer les potentialités de développement de la structure d'accueil et d'hébergement touristique du Château de Bellecombe - monument historique situé à proximité immédiate du village. Il s'agit de permettre le maintien et le développement de cette activité touristique (salle de réception, gîte, ...).
- Tenir compte des installations actuelles des deux campings existants.
- Permettre le **changement de destination** d'anciens bâtiments agricoles, ce qui pourrait permettre la création de gîtes.



## Déplacements – Transports – Communications numériques

### Objectif :

**Limitier les besoins en déplacements motorisés et favoriser les déplacements doux.**

### Orientations :

#### → Faciliter les déplacements des piétons et cycles :

- dans le village et entre les zones d'urbanisation récentes
- entre l'école et les zones d'habitat situées en contrebas
- sous le village
- entre les claustrs et le cimetière – le village.

#### → Réflexion sur une aire de covoiturage au village.

#### → Développer l'habitat principalement au village.

→ Aménagement et création de voiries pour les flux de circulation inter quartiers avec connexions sur le réseau principal des voies communales et routes départementales

### Objectif :

**Fiabiliser et développer les communications numériques.**

### Orientations :

→ Prévoir, en lien avec la communauté d'agglomération, le **développement progressif de l'accès au réseau très haut débit** mis en place par le département (dans le cadre de l'association ADN).

## Préservation des éléments de paysage - Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

### Objectif :

**Mettre en valeur les qualités paysagères de la commune.**

### Orientations :

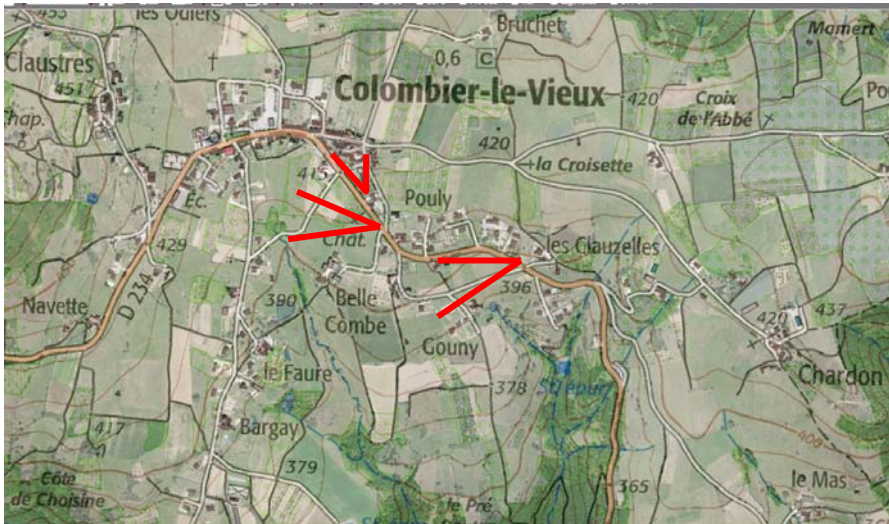
- Redéfinir une enveloppe urbaine autour du village, en adaptant l'emprise des zones aux besoins,
- Traiter les limites des zones urbaines avec les zones agricoles (organisation du bâti, traitement des clôtures, ....),
- Préserver les abords des monuments historiques,
- Préserver les abords des hameaux présentant une richesse patrimoniale,
- Exclure du développement de l'urbanisation, les espaces à enjeux paysagers :
  - secteurs en frange du village et du hameau des Claustres : en préservant une coupure verte
  - entrées sur le village et cône de vue à partie de la RD234 (vue sur Bellecombe, Vallon de Gouny et sur le vieux village)

### Objectif :

**Mettre en valeur les qualités paysagères du village.**

### Orientations :

- Implanté au milieu du plateau, le bourg est visible depuis de nombreux hameaux alentours. De même les entrées de bourg présentent un intérêt important en terme de qualité paysagère et de préservation de l'identité villageoise. >>> Volonté communale de préserver et **valoriser certains cônes de vue et les entrées du bourg.**
- **Adapter les formes urbaines et architecturales** de manière à permettre une intégration à la structuration du village.



Cones de vue à préserver

**Objectif :****Préserver les espaces naturels remarquables (gorges du Doux et de la Daronne)**

- Préserver la perméabilité du territoire communal en limitant l'étalement urbain et en préservant les secteurs préférentiels de déplacements : lisières, haies, murets, ripisylves...
- Maintenir les axes préférentiels de déplacements de la faune : secteurs Les Bouvettes, Maison Forte et Grand Besseas.
- Préserver et valoriser le patrimoine forestier au droit des gorges abruptes
- Protéger les arbres remarquables et les quelques vieux vergers.
- Limiter l'étalement urbain le long de la RD234
- Préserver les pelouses sèches et vieux murets en lien avec les pratiques agricoles.

**Objectif :****Prendre en compte les risques naturels****→ Tenir compte du phénomène de ruissellement pluvial existant :**

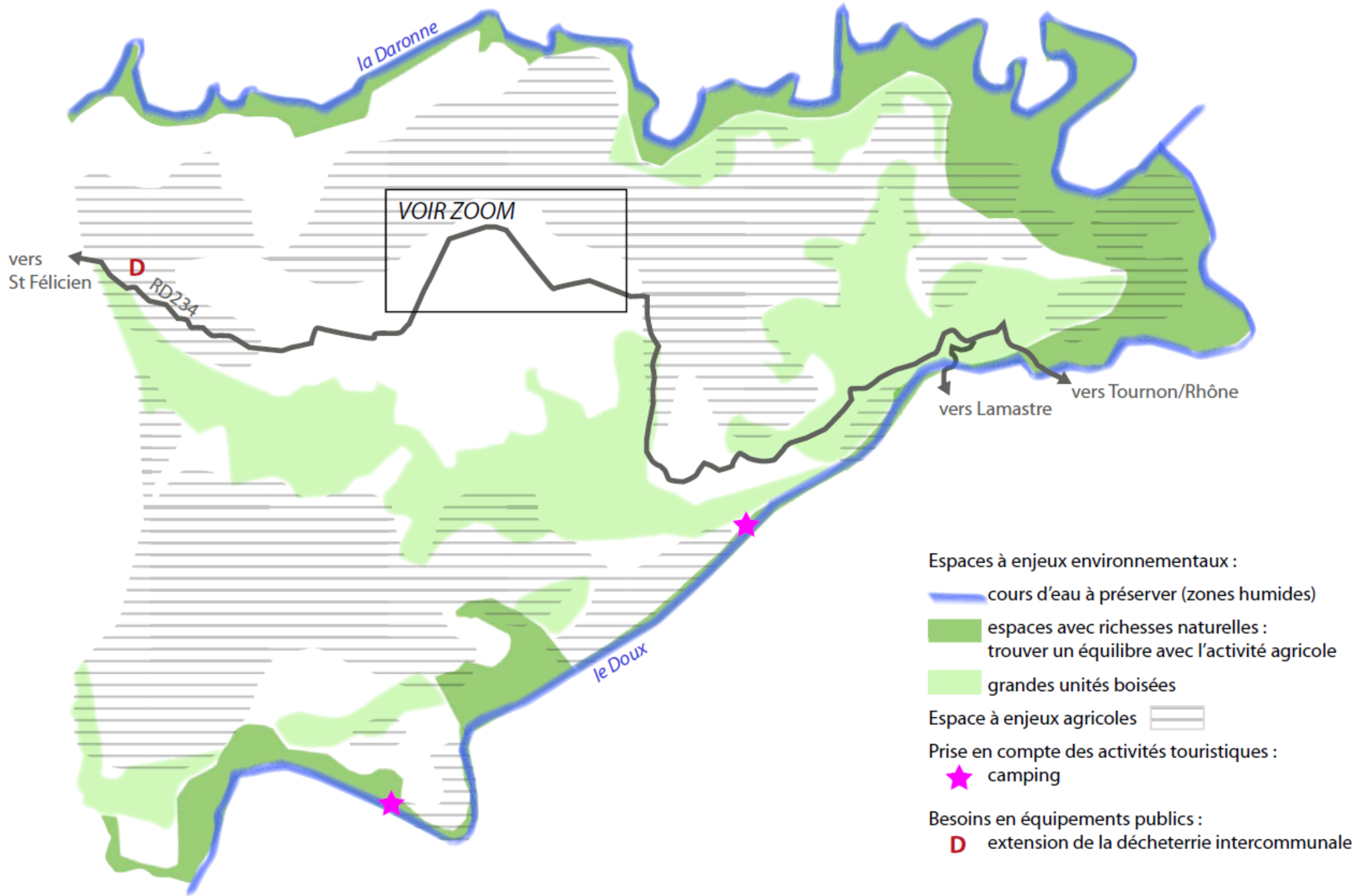
- en préservant les axes préférentiels d'écoulement ;
- en limitant l'imperméabilisation des sols ;
- en intégrant une gestion pluviale à la source pour les nouveaux aménagements : privilégier l'infiltration si possible ou réguler les débits envoyés vers le réseau hydrographique,
- en définissant des secteurs préférentiels dédiés à la gestion pluviale (points bas, cuvettes naturelles) et les préserver de l'urbanisation.

**→ Intégrer le risque d'inondation :**

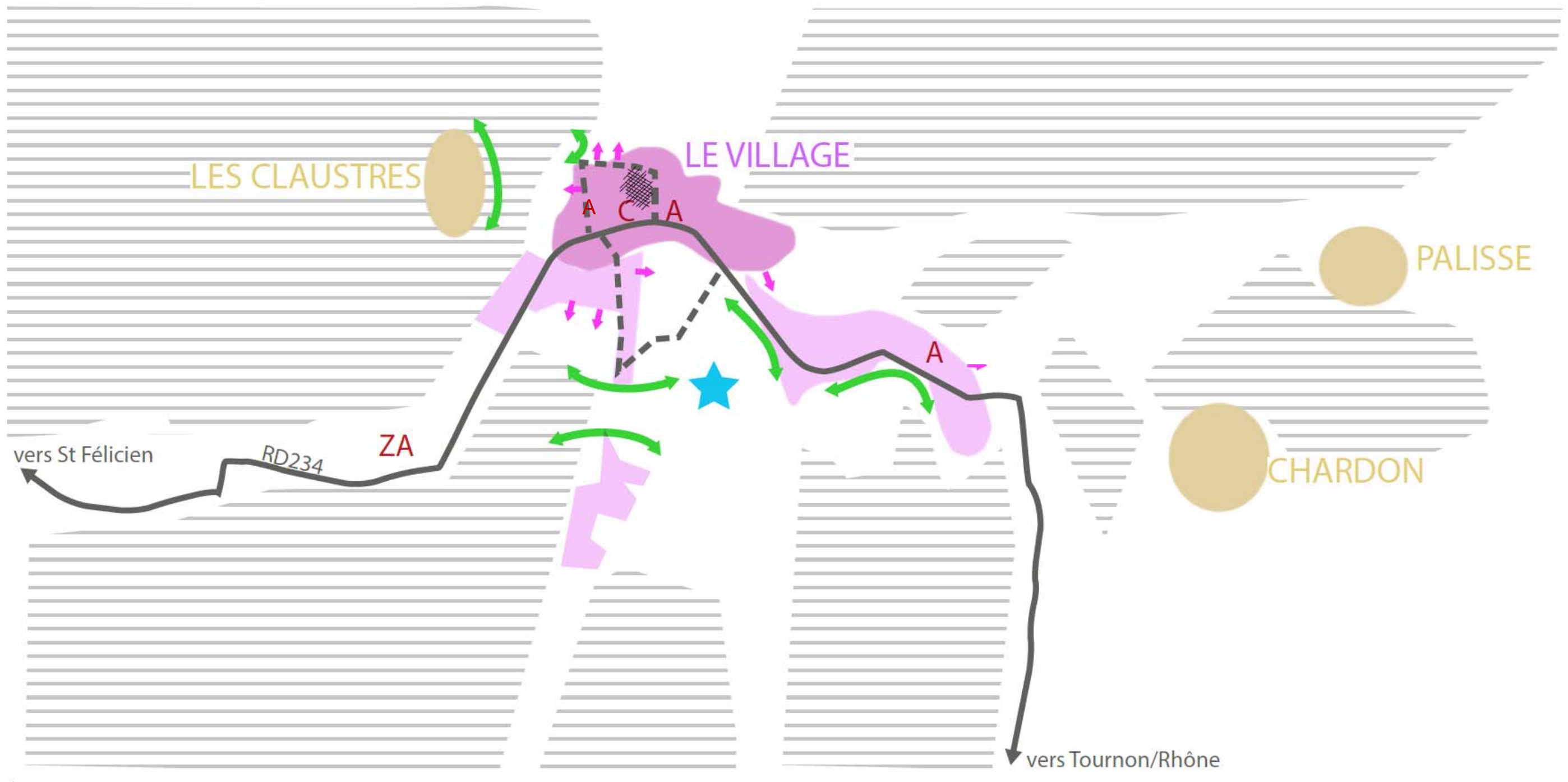
- Préserver de l'urbanisation les :
  - zones inondables au PPRi du Doux ;
  - les axes d'écoulement et potentielles zones de débordement de la Daronne ;
  - les abords des torrents et des talwegs ;
  - les zones escarpées où le risque de mouvement de terrain est élevé.

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Promouvoir des **formes urbaines adaptées** aux espaces libres dans le tissu urbain ;
- **Limiter l'étalement urbain** pour l'habitat autour du village;
- Limiter l'étalement urbain pour **l'activité** aux besoins ;
- Poursuivre l'effort de **diminution de la consommation moyenne d'espace** par logement
- Atteindre une densité de 15 logements / ha conformément aux objectifs du SCOT qui s'appliqueront à terme.







- Pôle coeur de village
- Espace public central
- Quartiers périphériques : à densifier
- Développement de l'habitat
- Principe de non constructibilité
- Voie de liaison interquartier à renforcer
- Monument historique
- Espace à enjeu agricole
- A Prise en compte des activités artisanales existantes
- C Maintenir la dynamique commerciale
- ZA Création d'une zone d'activités intercommunale