

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Colombier le Vieux

Prescription : 4 novembre 2014

Arrêt : 12 octobre 2021

Approbation :

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...]»

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

1 - OAP Cœur de village	4
1.1. DESCRIPTION GENERALE	4
1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
1.2.2. <i>Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat</i>	7
2 - OAP - Contrebas de l'école	8
2.1. DESCRIPTION GENERALE	8
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	10
2.2.2. <i>Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat</i>	11
3 - OAP - ZA	12
3.1. DESCRIPTION GENERALE	12
3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	16

PREAMBULE

Ces orientations d'aménagement concernent principalement les zones à urbaniser, mais aussi certains secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Leur objectif est de favoriser une urbanisation future respectueuse des orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Renforcer la centralité du village ;
- Proposer des orientations d'aménagement afin d'assurer des liaisons (viaires et piétonnes) et proposer une forme bâtie adaptée au tissu urbain ;
- Permettre la densification et la diversification de l'habitat ;
- Maintenir et accueillir des activités artisanales, des commerces et services, à vocation locale ;
- Mettre en valeur les qualités paysagères de la commune et du village.

Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des secteurs concernés en termes :

- de desserte (véhicules, piétons),
- de formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif),
- de gabarit (R+1 ou R+2...) et d'implantation des constructions,
- de traitement des clôtures et abords et de végétalisation,

en complément des prescriptions fixées dans le règlement.

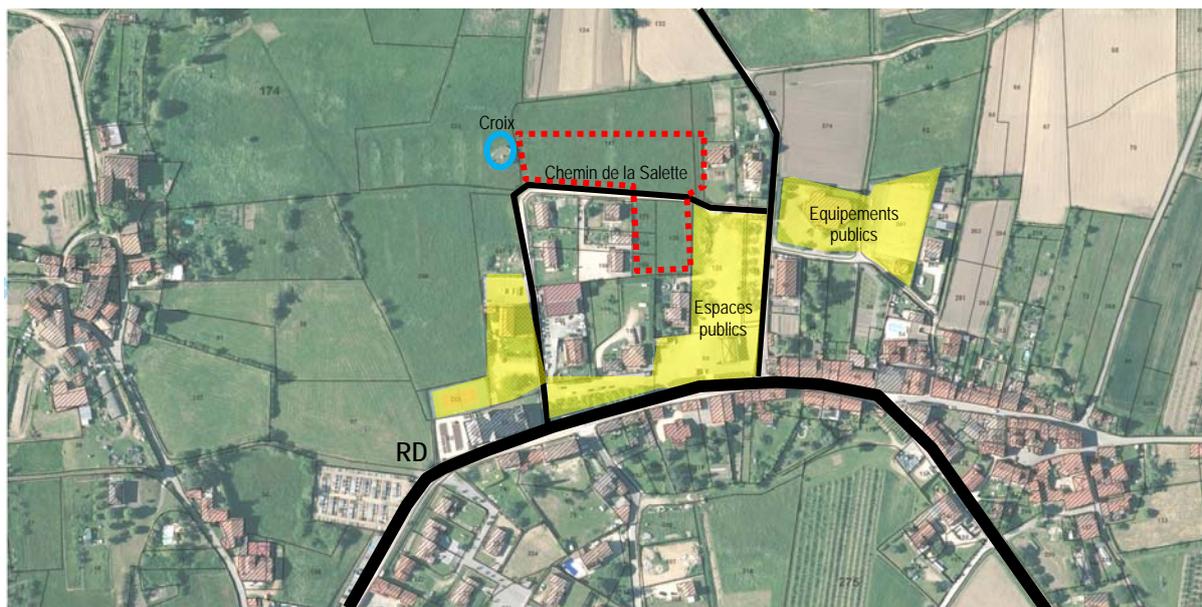
1 - OAP Cœur de village

1.1. DESCRIPTION GENERALE

Situation du secteur de la zone UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

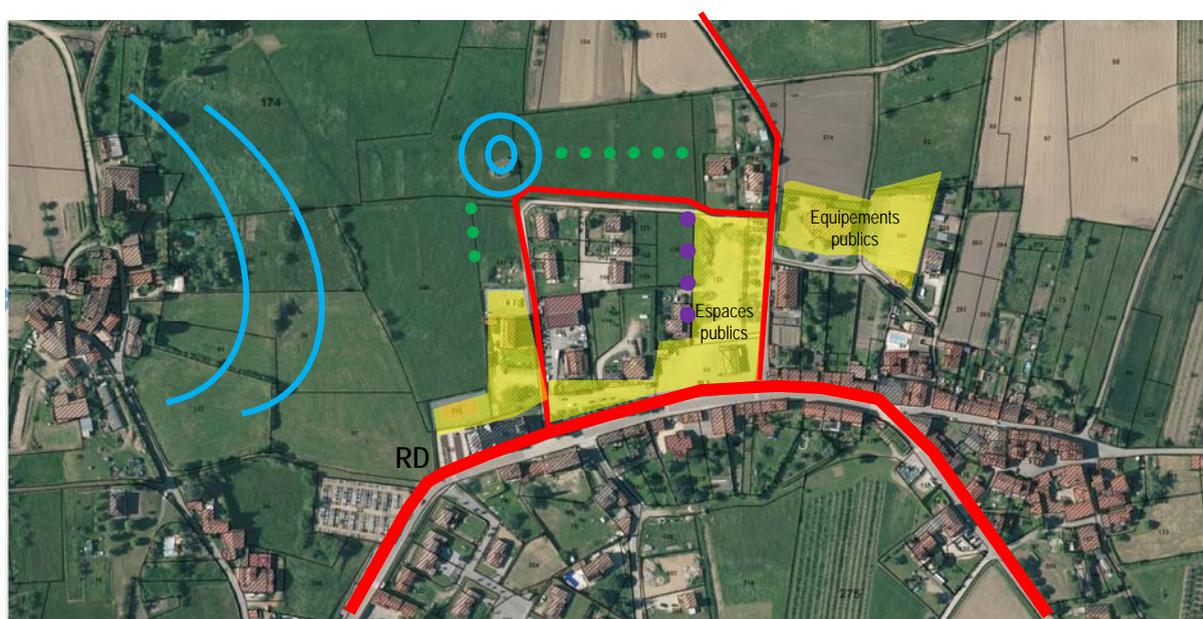
Le secteur objet de cette OAP s'étend sur une surface d'environ 5000 m².

Situé en cœur de village, il est bordé par la zone agricole, par de l'habitat et des espaces publics.



Enjeux

- Proposer de l'habitat dense ;
- Favoriser le développement des services et des commerces de proximité ;
- Mettre en valeur les espaces publics du centre-village en incitant à la création de façades commerciales sur la place du marché. ● ● ● ●
- Promouvoir la qualité paysagère et touristique du village :
 - en préservant la qualité paysagère à l'Ouest et la co-visibilité avec Les Claustres,))
 - en créant des franges végétales basses pour faire une interface entre espaces agricoles et espace bâti, ● ● ● ●
 - Mettre en valeur «la croix surélevée» comme point d'attrait touristique : table d'orientation avec vue à 360° ○.



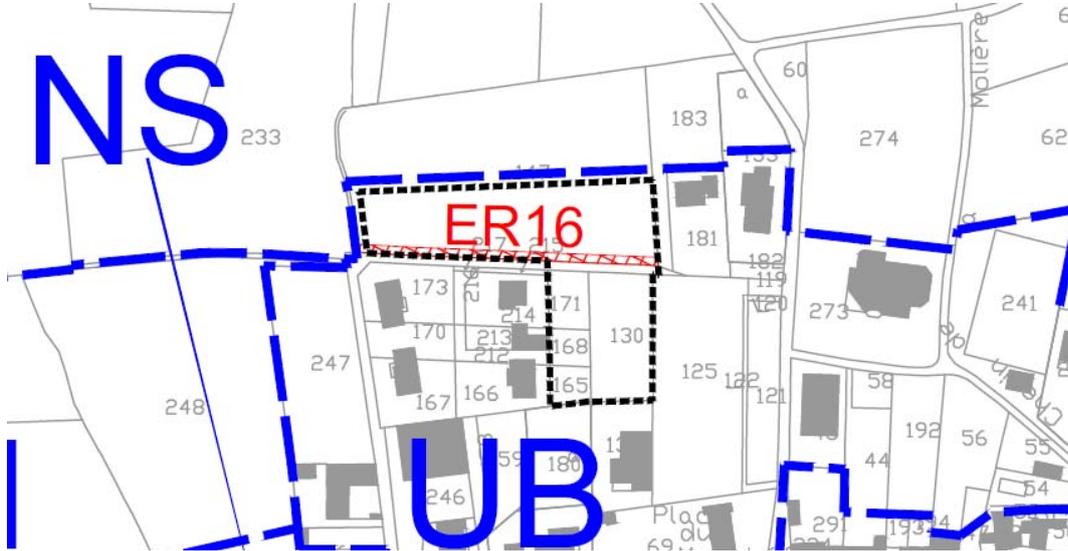
Vocation

Le site a une vocation mixte d'habitat intermédiaire, groupé et ou collectif avec des commerces et services sur la partie au sud du Chemin de Salette.

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité des parcelles disponibles. Il s'agit d'une zone UB.

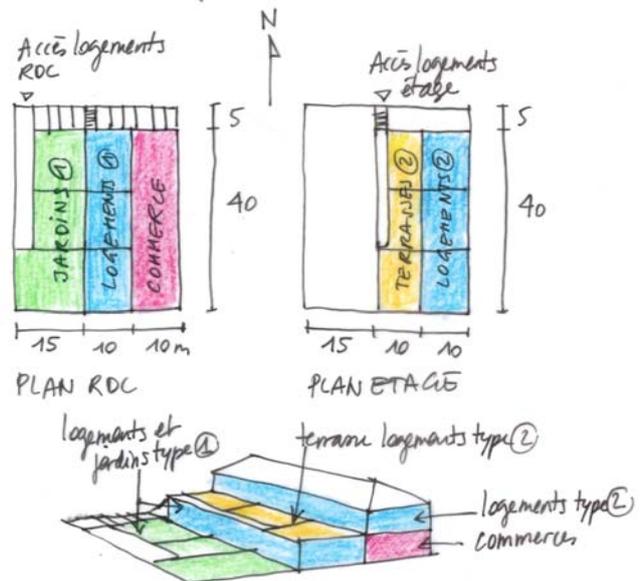


Extrait du zonage

Logements attendus :

Au nord du Chemin de la Salette : environ 5 logements groupés et/ou individuels.

Au sud du Chemin de la Salette : environ 7 logements en habitat intermédiaires et/ou en petit collectif.



Exemple de réalisation possible

1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel : Elargissement du Chemin de la Salette (Emplacement Réservé n°16)

Orientation : Desservir les constructions nouvelles à partir la voie existante et la place du marché.

1.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

- Mettre en valeur les espaces publics du centre-village en incitant à la création de façades commerciales sur la place du marché.

- Proposer un habitat dense et adapté au site qui s'intègre au tissu urbain existant et assure une transition avec l'espace agricole.

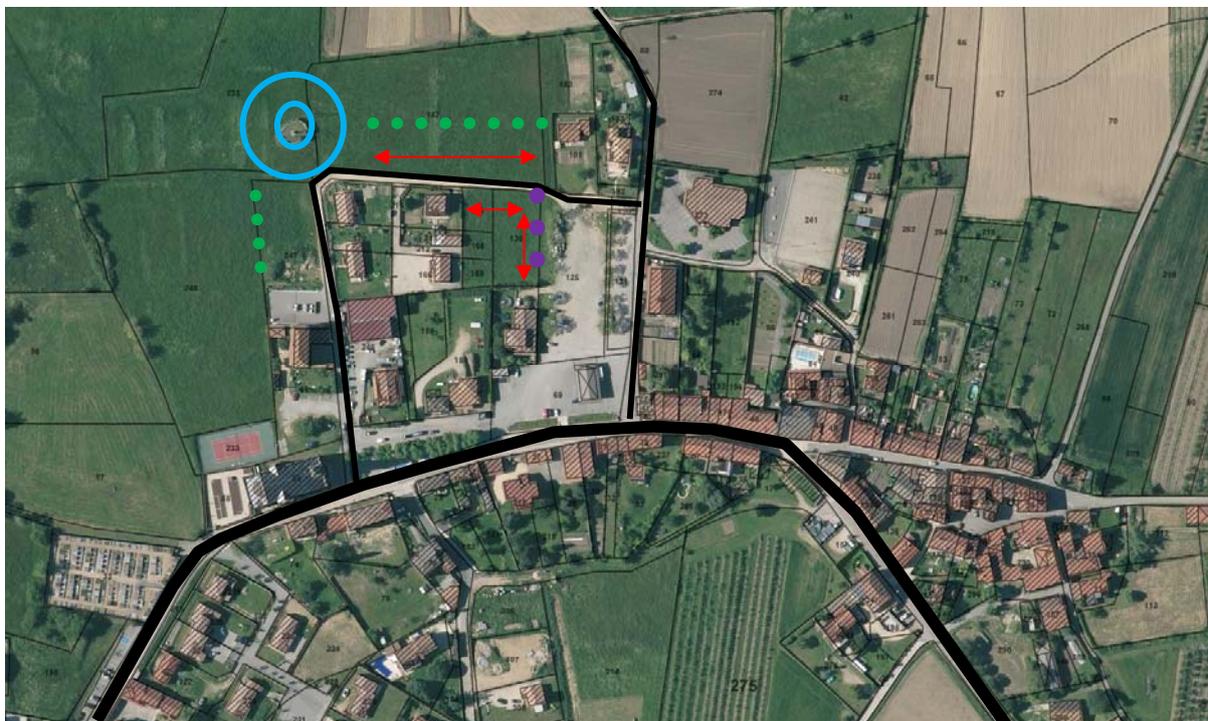
Orientation :

Pour les constructions au nord du Chemin de la Salette :

- il s'agira d'habitat groupées et / ou individuel, en R+1
- le sens de faitage est-ouest est préconisé
- l'espace de transition avec la zone agricole sera planté.

Pour les constructions au sud du Chemin de la Salette :

- il s'agira d'habitat en logements intermédiaires et/ou petits collectifs, en R+1
- pour la façade de la place du marché il est préconisé l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée, il sera recherché une implantation du bâti structurant l'espace public.



- ● ● ● Traitement paysagé imposé avec plantation de haies en limite nord
- ● ● Façade du petit collectif ou de l'habitat intermédiaire en limite de voie ou en recul
- ↔ Sens de faitage principal préconisé

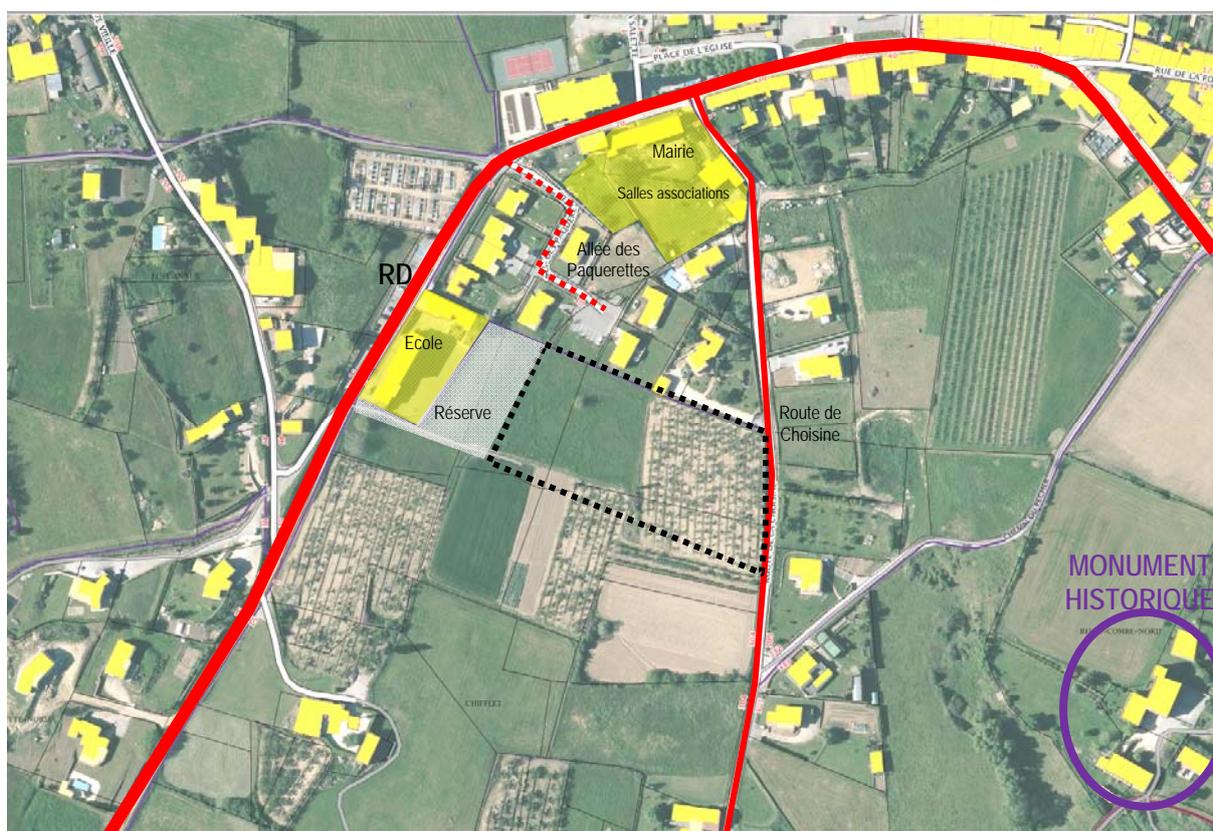
2 - OAP - Contrebas de l'école

2.1. DESCRIPTION GENERALE

Situation du secteur (zone AUo) faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

Le secteur objet de cette OAP s'étend sur une surface de 8000m². Situé en continuité du village, il est bordé :

- au nord par de l'habitat,
- à l'est par une voie communale, route de la Choisine,
- au sud par la zone agricole,
- à l'ouest par un emplacement réservé et l'école.



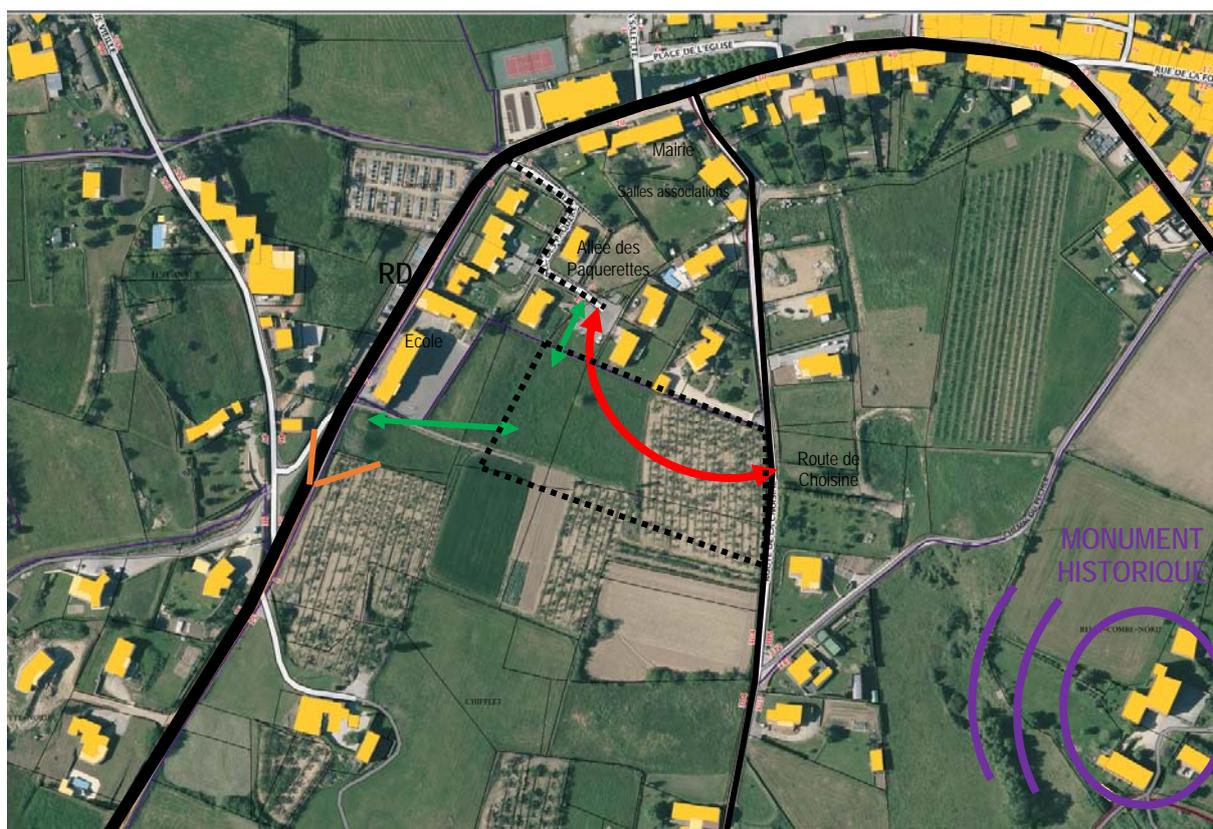
Enjeux

Assurer une greffe de ce nouveau quartier :

- en développant les circulations douces, 
- En maillant le réseau viarie entre l'allée des Paquerettes et la Route de Choisine 

Promouvoir la qualité paysagère et touristique du village

- en protégeant et mettant en valeur les vues vers et depuis le Château de Bellecombe 
- en mettant en valeur l'entrée du village 



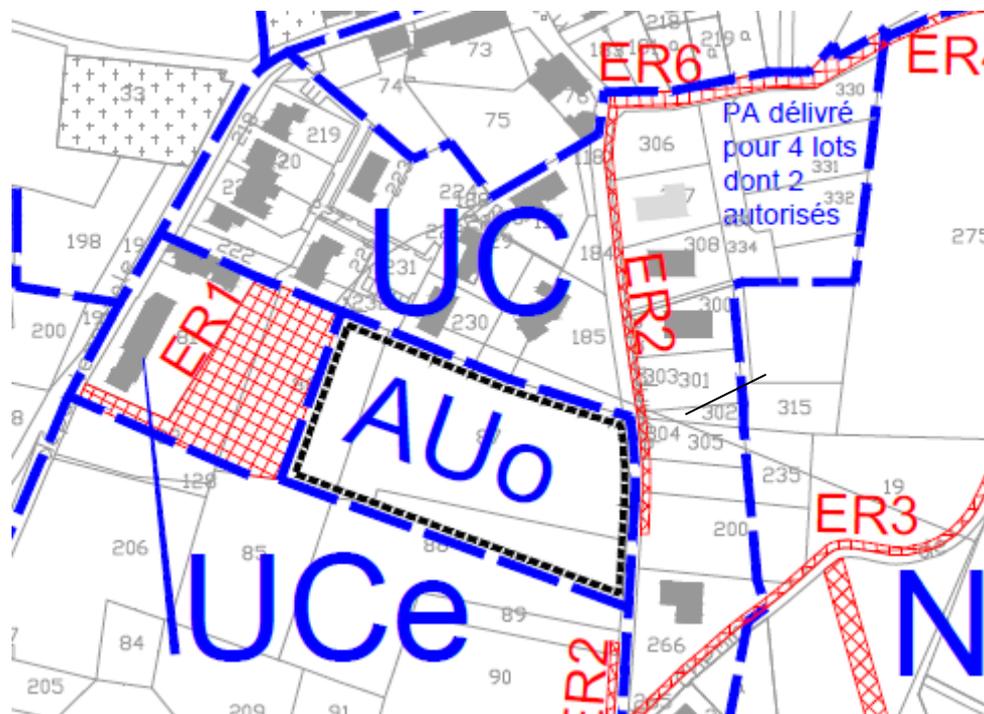
Vocation

Le site a une vocation d'habitat intermédiaire, groupé et / ou individuel.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe Route de Choisine. Il s'agit d'une zone à urbaniser.



Extrait du zonage

Logements attendus : Environ 9 logements.

2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel des enjeux

- Développer les circulations douces,
- Mailler le réseau viaire entre l'allée des Paquerettes et la Route de Choisine.

Orientation :

Créer une voirie desservant les lots qui assure une liaison de l'allée des Paquerettes et la Route de Choisine.

Créer des cheminements à l'intérieur de l'opération et assurer des liaisons en direction de l'allée des Paquerettes et de l'école.

2.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

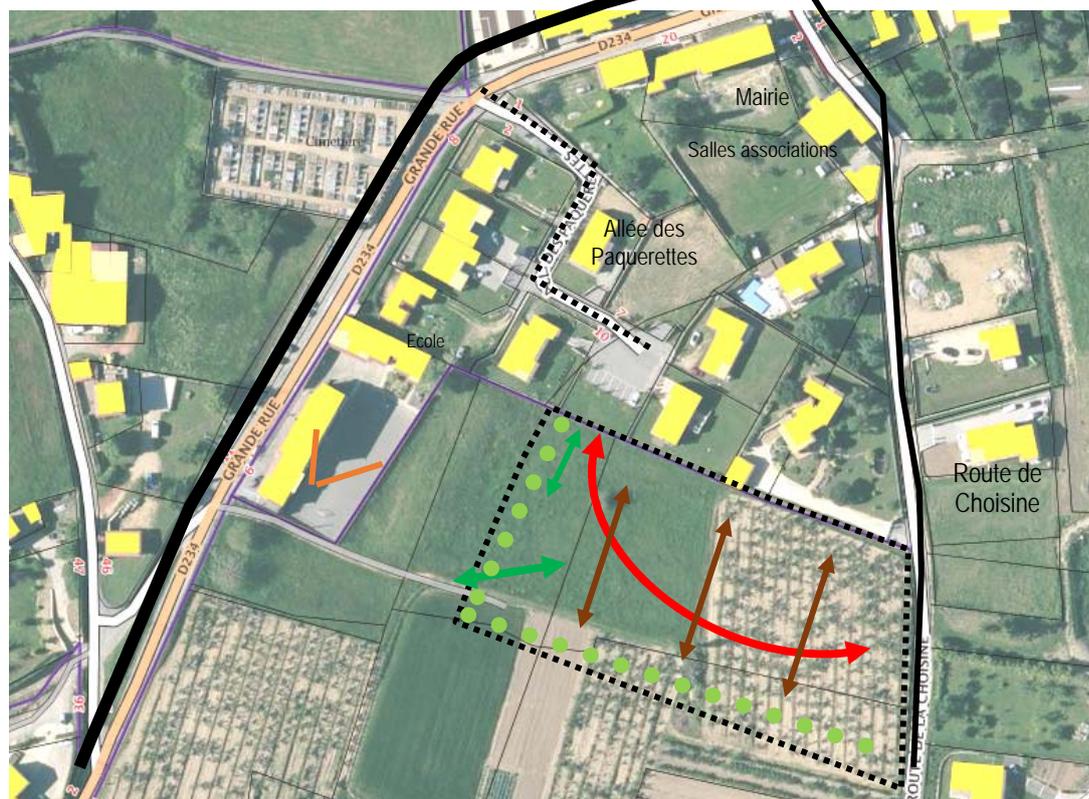
Rappel des enjeux

- Protéger et mettre en valeur les vues vers et depuis le Château de Bellecombe (Monument historique),
- Mettre en valeur l'entrée de village,

Orientation :

Afin de conserver l'implantation en « effet de cirque » le sens de faitage principal est préconisé

Afin d'assurer une intégration paysagère de l'opération, un traitement paysagé est imposé en limites sud et ouest.



-  Assurer une liaison piétonne (tracé indicatif)
-  Créer une voie de desserte entre l'allée des Paquerettes et la Route de Choisine (tracé indicatif)
-  Sens de faitage principal préconisé
-  Traitement paysagé imposé avec plantation de haies

3 - OAP - Zone d'Activités (zone AUoi)

3.1. DESCRIPTION GENERALE

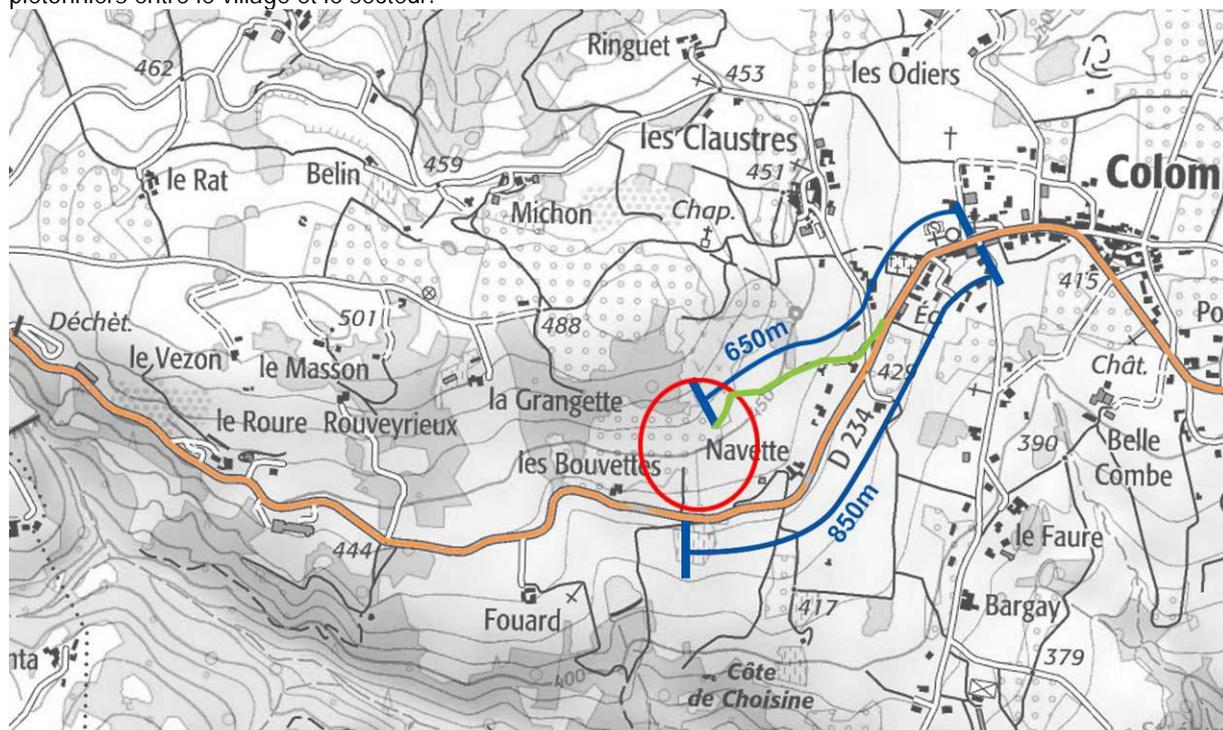
Une desserte aisée par un axe de circulation existant

Le site est bordé par la RD234. Cette route départementale qui rejoint la RD 534 permet de relier St Félicien à Tournon.

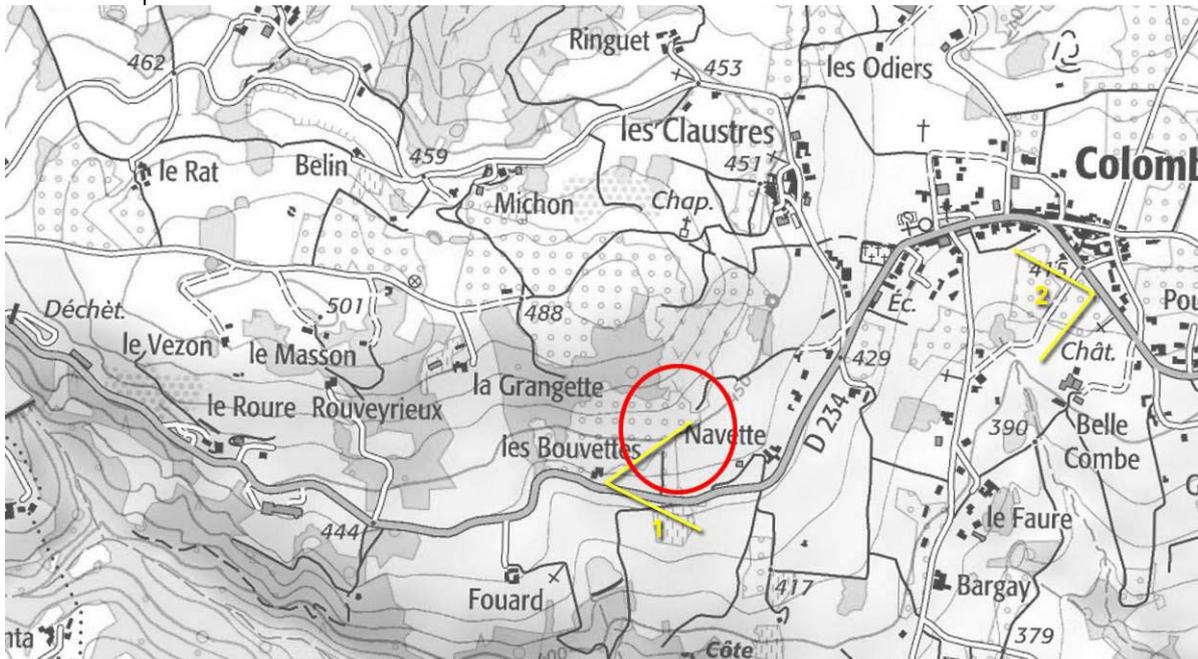
Cet emplacement se situe au droit d'une section relativement droite qui permet de créer un carrefour ayant de bonnes conditions de visibilité, soit 150m de part et d'autre de l'accès mesurés à 2m en retrait du bord de chaussée.

Une proximité du village sans covisibilité en venant de la RD 234

Le site se situe à 850m du cœur du village par la RD234, et à 650m si l'on emprunte un chemin rural existant. L'usage de ce chemin permettrait à la fois de raccourcir et de sécuriser éventuellement les déplacements piétons entre le village et le secteur.



Le site se situe en amont d'un large virage de la RD234, ce qui le dissocie clairement dans le paysage du village. Depuis cet axe, il n'y a aucune covisibilité entre le site et le village. De plus, situé en contre-haut, le site n'est pas très visible depuis la RD234.



Vue 1 : vue depuis la RD234 au droit du site : aucune perspective vers le village et peu de vue sur le site du fait du dénivelé



Vue 2 : Vue depuis RD234 à l'est du village : aucune vue sur le site situé sur un autre versant

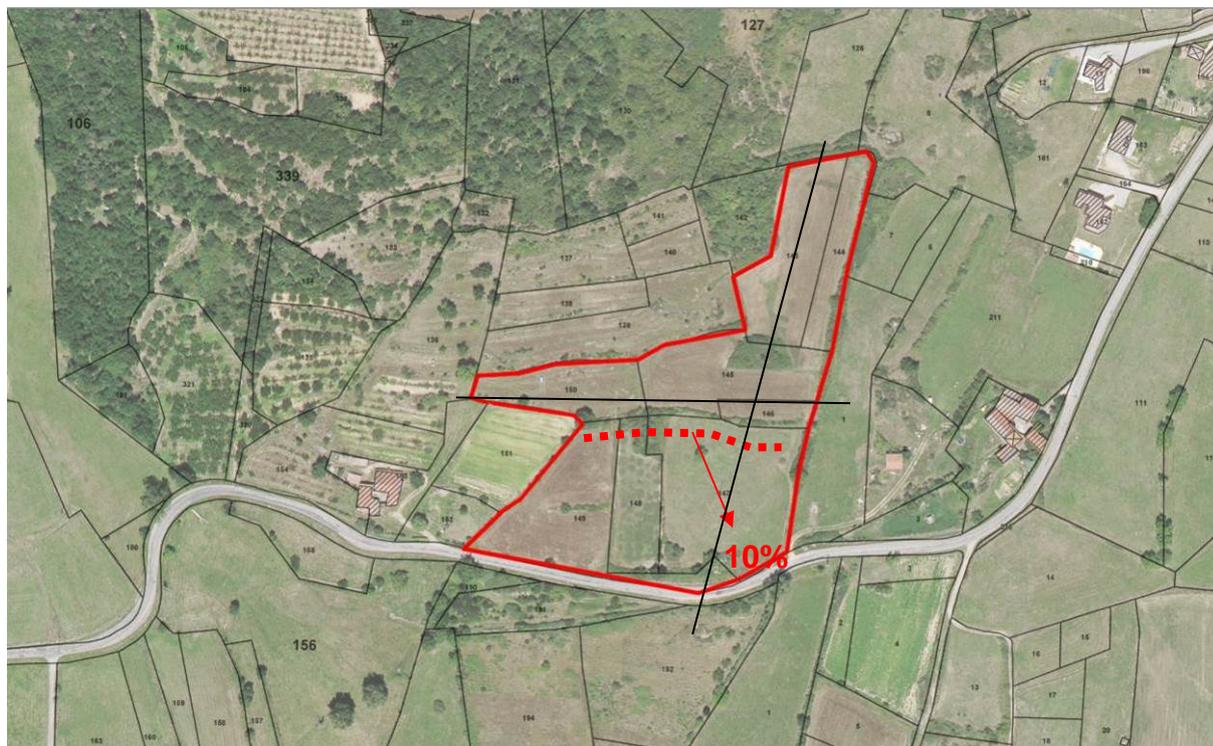


Vue depuis le site vers le sud



Un terrain à pente raisonnable

La pente moyenne du site se situe entre 10 à 12%. Cette pente générale est atténuée par une succession de terrasses délimitées par d'anciens murets et des broussailles qui correspondent sensiblement aux limites parcellaires. Le terrain d'environ 2,3 ha, correspond aux besoins du plateau en matière d'accueil d'activités économiques locales.



Profil altimétrique Sud-Nord

Profil altimétrique Ouest-Est



La BD ORTHO de l'IGN permet de dresser les courbes de niveau du site qui sont représentées sur le document page suivante.

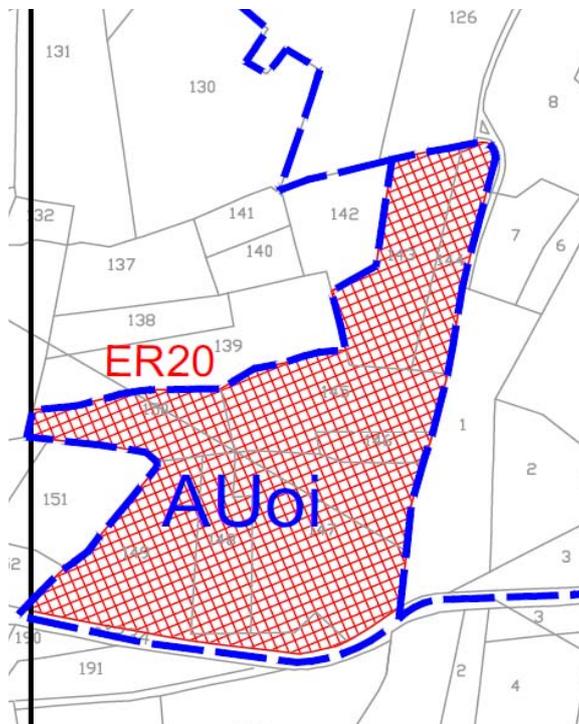


Extrait de la BD ORTHO IGN

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable et électricité) se situe Route de Choisine. Il s'agit d'une zone à urbaniser.



Extrait du zonage

Un aménagement qui respecte de l'histoire du lieu

Le projet d'aménagement du site cherche à respecter l'histoire du lieu. Ainsi, le périmètre exclut les terrains dont les terrasses sont les plus resserrées et les murs les mieux conservés, en contre-haut du site choisi (parcelles 137 à 141).

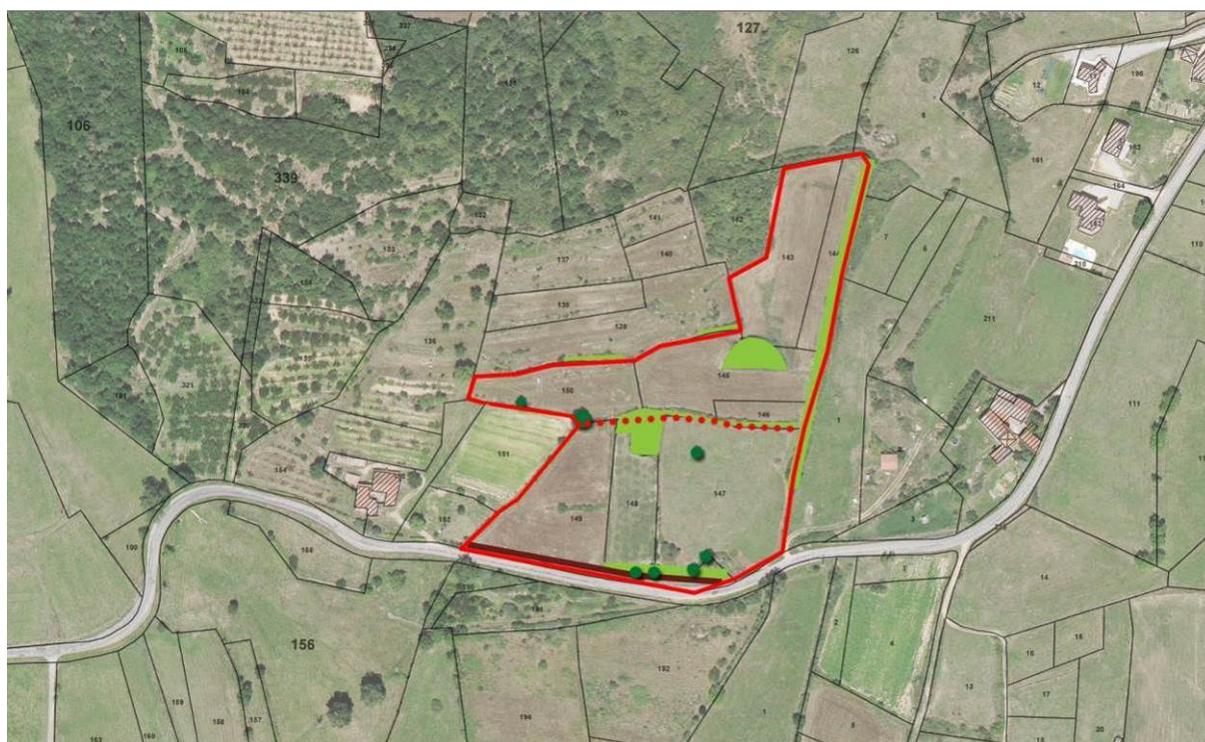
Il prévoit aussi de conserver autant que possible :

 la trame paysagère et les arbres existants

le principe de terrasses successives :

 les murets existants

 les ruptures de pentes



Vue sur le site et les terrasses conservées en contre-haut

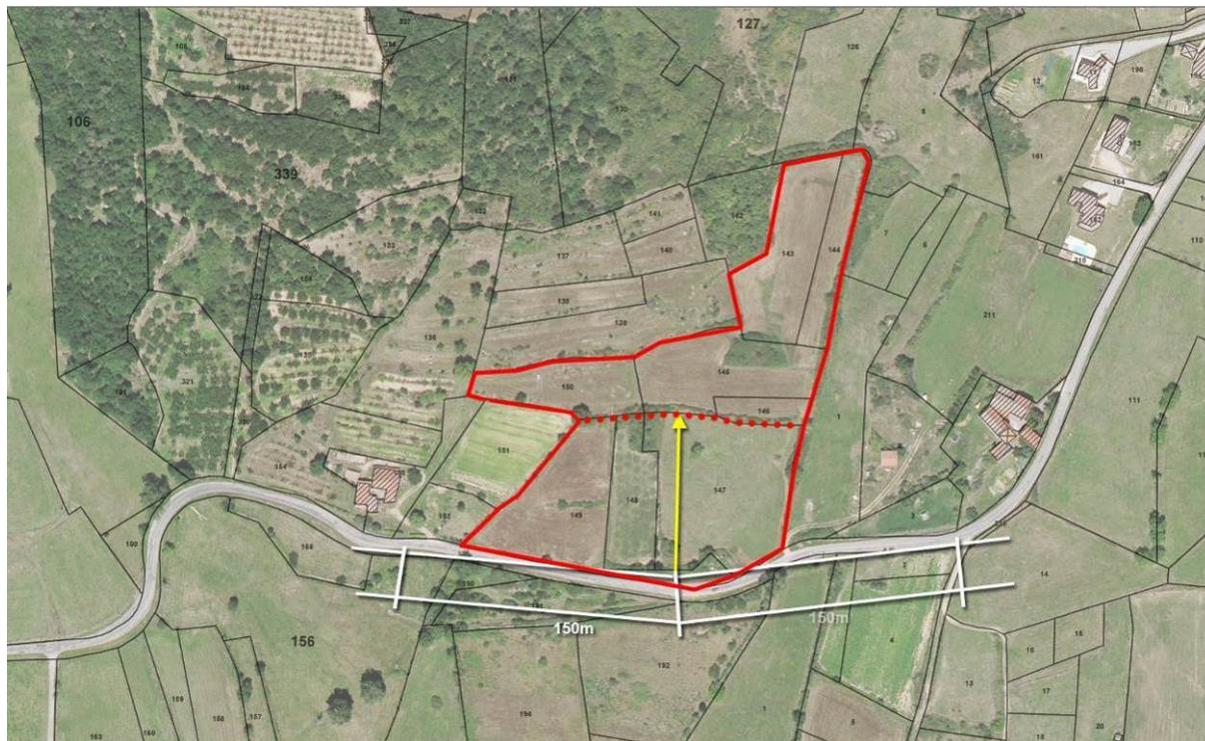


Arbres et murets existants en bordure de la RD234



Un projet qui prend en compte les conditions d'une desserte sécurisée

Afin de répondre aux règles de visibilité en vigueur, (à savoir 150 m de visibilité de part et d'autre, mesurées à 2 m en retrait du bord de la chaussée), le projet doit prévoir le dérasement des talus de part et d'autre de l'accès au site.



La position exacte de l'accès est déterminée de manière à répondre à ces exigences tout en conservant un maximum du linéaire de murets en bordure de voie ainsi que les arbres existant en bordure de voie.

La desserte réseaux du site

Le projet devra prévoir :

- d'enterrer la majeure partie de la ligne aérienne qui traverse le site,
- de se raccorder à la ligne électrique qui borde la RD234,
- de se raccorder au réseau d'Eau Potable existant sous la RD234,
- de se raccorder au réseau d'Assainissement présent au village et à prolonger,
- une gestion des eaux pluviales dans son emprise.

Les Risques

Pour ce qui concerne les risques naturels, ils sont peu nombreux sur la commune et sont tous localisés le long du Doux qui constitue la limite sud du territoire communal. Le tènement, situé à 2 km du Doux, n'est pas concerné par ces risques. Cf. carte des risques à la fin du rapport.

Le projet d'urbanisation de ce site pour l'accueil d'activités est donc compatible avec la protection contre les risques naturels.

Ligne aérienne traversant le site

L'enfouissement de cette ligne au droit du site à l'occasion de la réalisation du projet permettra d'améliorer localement le paysage du site et l'impact du projet ;



Un projet qui prend en compte les besoins des artisans susceptibles de s'y implanter

Afin de prévoir au mieux les surfaces des différents lots, le projet prend en compte les surfaces des lots prévus dans les ZA existantes alentour :

- La ZA de St Victor : entre 317 et 10.000m²,
- La ZA de St Félicien : entre 875 et 6.700m².

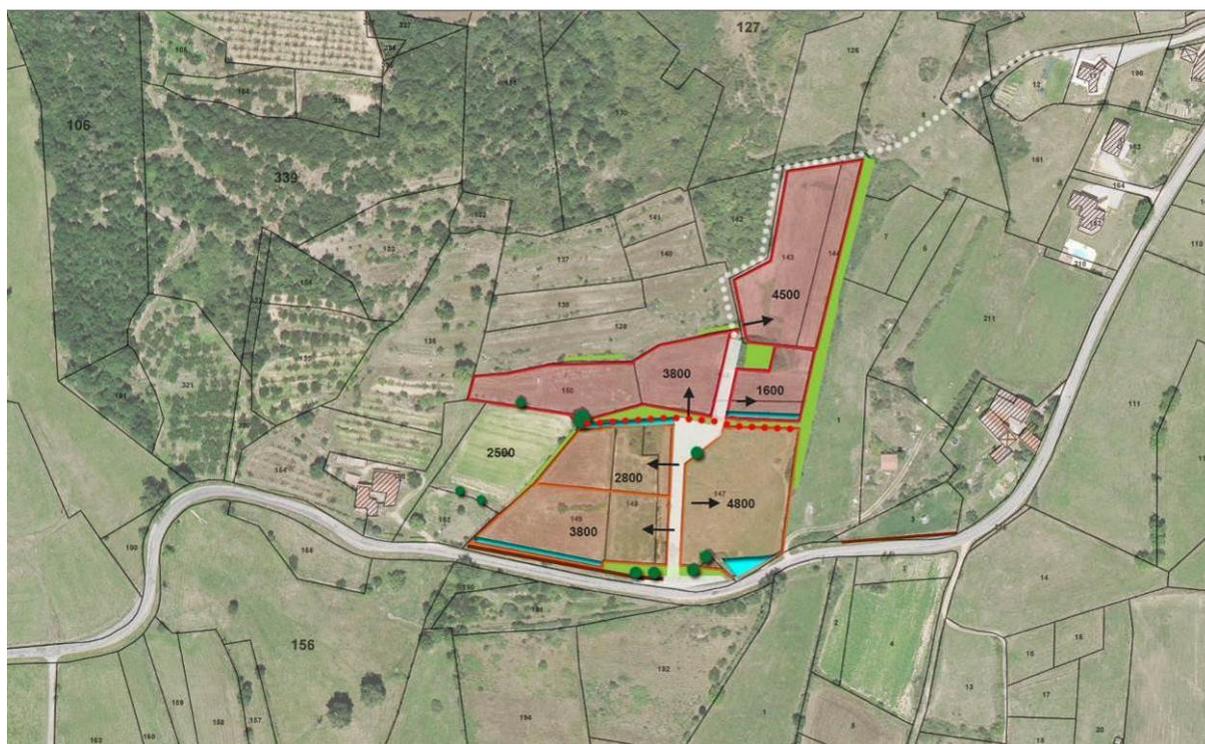
A noter que les grandes parcelles sont les moins demandées.

Quelques artisans ont déjà exprimé l'intérêt qu'ils portent à ce secteur. L'aménagement de la zone anticipe donc leurs besoins, en particulier en termes de surface.

L'ouverture à l'urbanisation du site pourra permettre un projet proposant des lots allant de 1.000 à 5.000m², pouvant être rassemblés ou décomposés si besoin. Au total la zone représente environ 2,3 ha environ. Elle pourrait se décomposer en 2 phases

 Une première phase de 1ha environ sur la partie sud pour 3 à 4 artisans ;

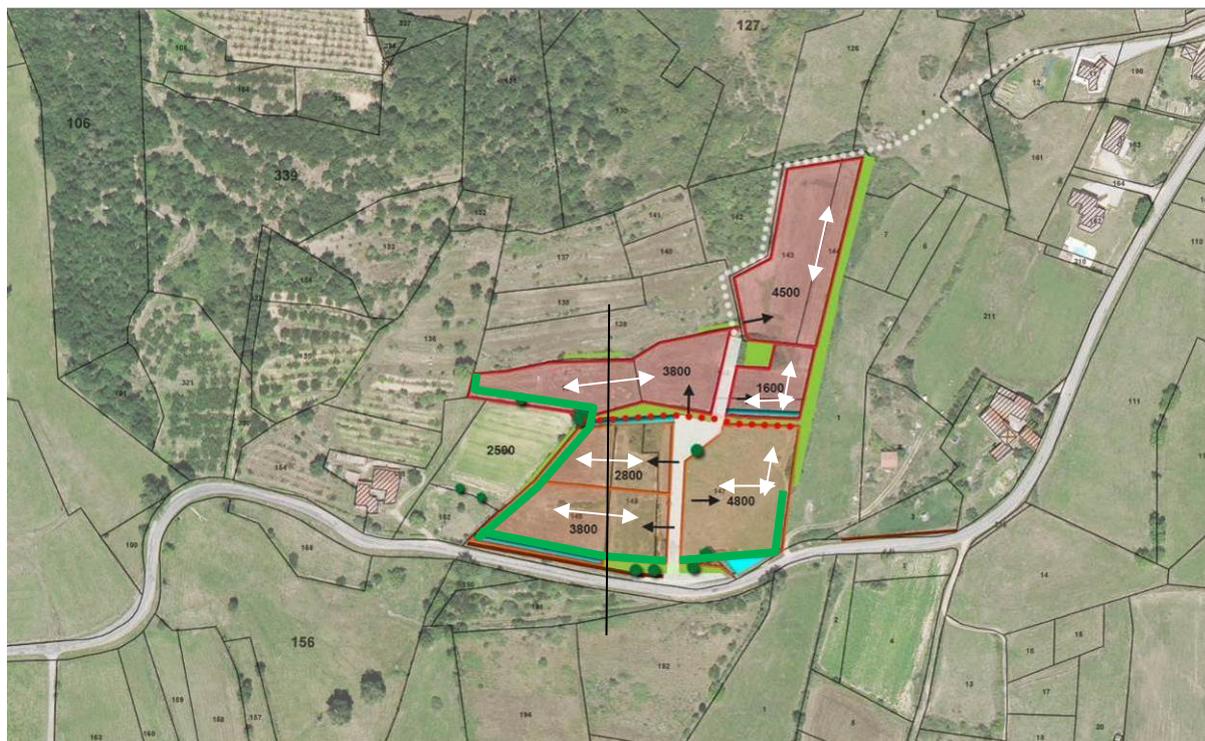
 Une seconde phase de 1.3 ha environ sur la partie nord pour 3 à 4 artisans.



Un projet d'aménagement qui prévoit la meilleure intégration paysagère des constructions

Le PLU prévoit d'imposer au projet des mesures d'intégration paysagère qui portent sur :

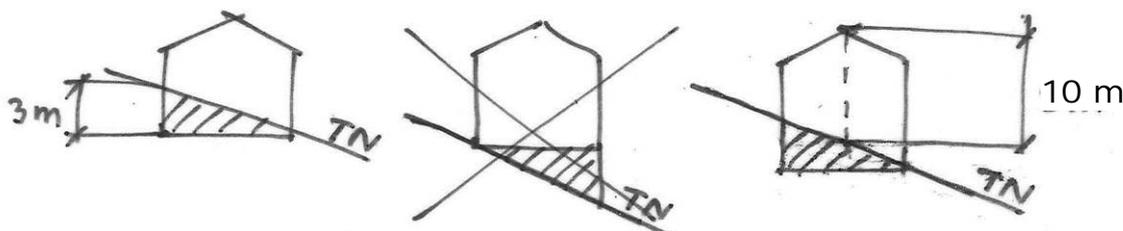
- l'implantation altimétrique et planimétrique du bâti et des aménagements,
- les aménagements extérieurs,
- l'architecture du bâti.



-  Trame paysagère existante préservée
-  Franges urbaines de la ZA à paysager
-  Cheminement doux vers le village
-  Sens d'orientation principal du bâti et du faitage

- *Implantation altimétrique et planimétrique du bâti et des aménagements*

La décomposition des lots correspond à la répartition des différentes terrasses existantes. Chaque lot devra limiter au maximum les terrassements (3 m maximum) et privilégier les terrassements en déblais.



Afin de limiter les terrassements, le bâti s'entendra préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau, soit globalement d'est en ouest en bas de la zone et du nord au sud en haut de la zone. Un compromis pourra être trouvé avec la forme des terrains.

Lorsque cela sera possible, le bâti sera placé du côté sud des parcelles de manière à dissimuler en arrière les zones de stockage et les espaces de stationnement. Lorsque cela s'avèrera impossible du fait de la configuration des terrains, ces espaces seront soigneusement dissimulés derrière des haies plurispécifiques ou des habillages situés en continuité de l'enveloppe bâtie.

Le bâti respectera cependant une distance de recul de 5m minimum par rapport à la l'alignement de la RD.

- *Aménagements extérieurs*

Les limites avec l'espace public et entre lots seront composées de grillage doublé de haies plurispécifiques.

Il sera conseillé de conserver autant que possible les arbres existants.

Les haies bocagères existantes conservées en limite de terrain seront complétées par des plantations sur les franges urbaines de la zone d'activités.

Le projet prévoira l'intégration paysagère des ouvrages de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

La palette végétale sera variée et sera composée d'essences locales.

- *Architecture du bâti*

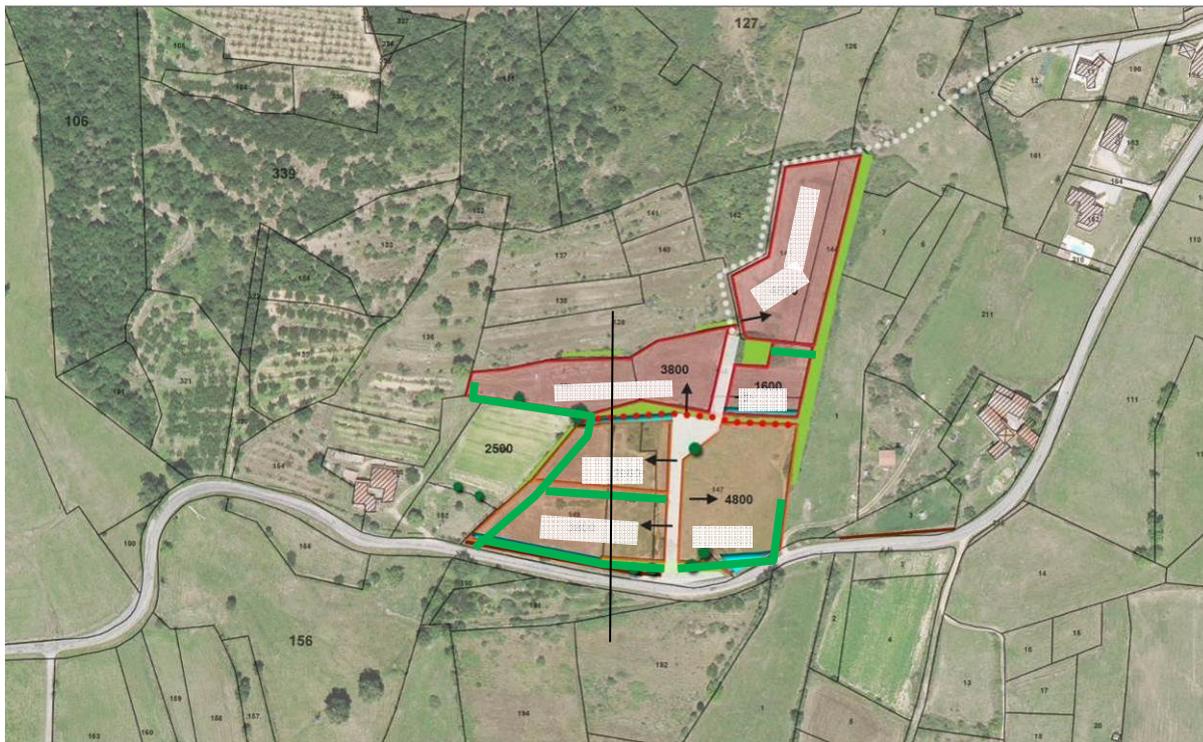
La hauteur des constructions sera limitée 10 m au faitage par rapport au terrain naturel.

Les constructions devront recevoir une toiture à double pans. Les sens de faitage auront la même orientation que les bâtiments : au plus près de l'orientation des courbes de niveau, tout en s'adaptant à la forme des terrains.

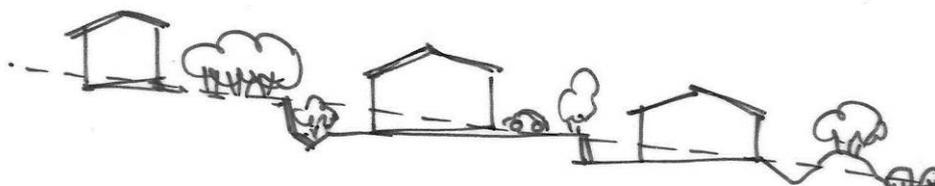
La palette de couleurs des façades et des toitures sera composée de teintes discrètes s'intégrant au paysage (gamme des gris, beige, marron...)

Les enseignes seront discrètement intégrés sur les façades des bâtiments, dans un bandeau prévu à cet effet.

Hypothèse d'implantation du bâti



Coupe de principe



Croquis d'insertion de la zone d'activité

