

# 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 :

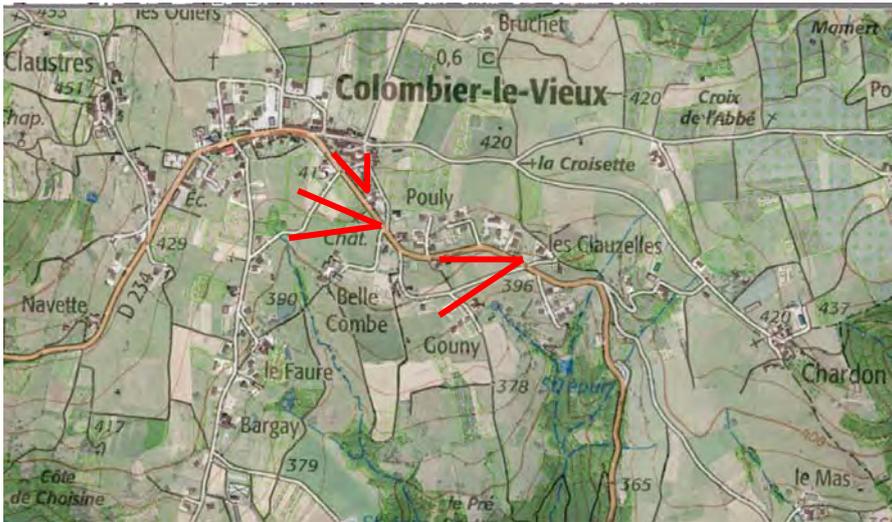
- Redéfinir une enveloppe urbaine autour du village, en adaptant l'emprise des zones aux besoins,
- Traiter les limites des zones urbaines avec les zones agricoles (organisation du bâti, traitement des clôtures, ....),
- Préserver les abords des monuments historiques,
- Préserver les abords des hameaux 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 :**

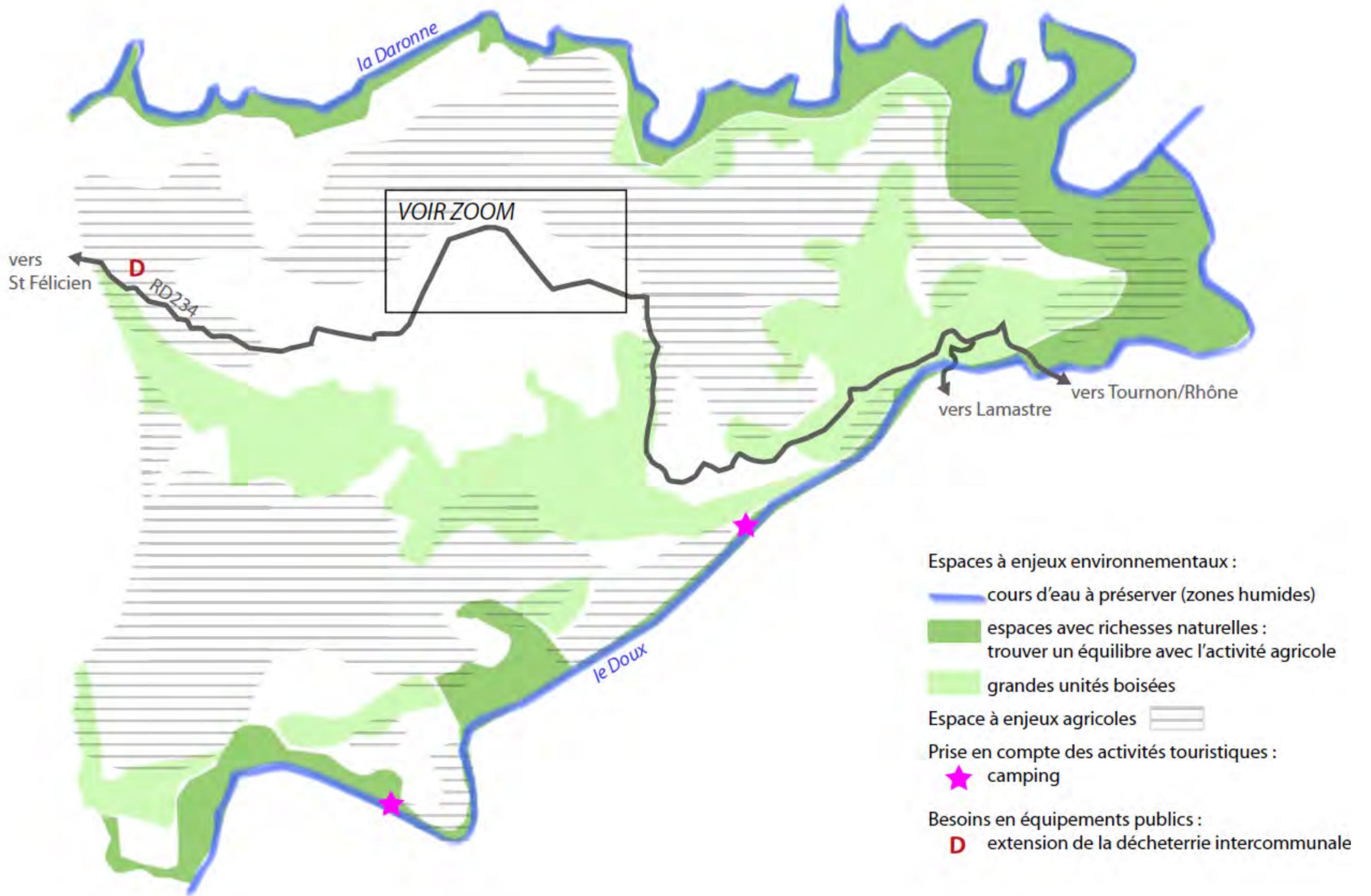
- en préservant les axes préférentiels d'écoulement ;
- en limitant l'imperméabilisation des sols ;
- en intégrant une gestion pluviale à la source pour les nouveaux aménagements : privilégier l'infiltration si possible ou réguler les débits envoyés vers le réseau hydrographique,
- en définissant des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

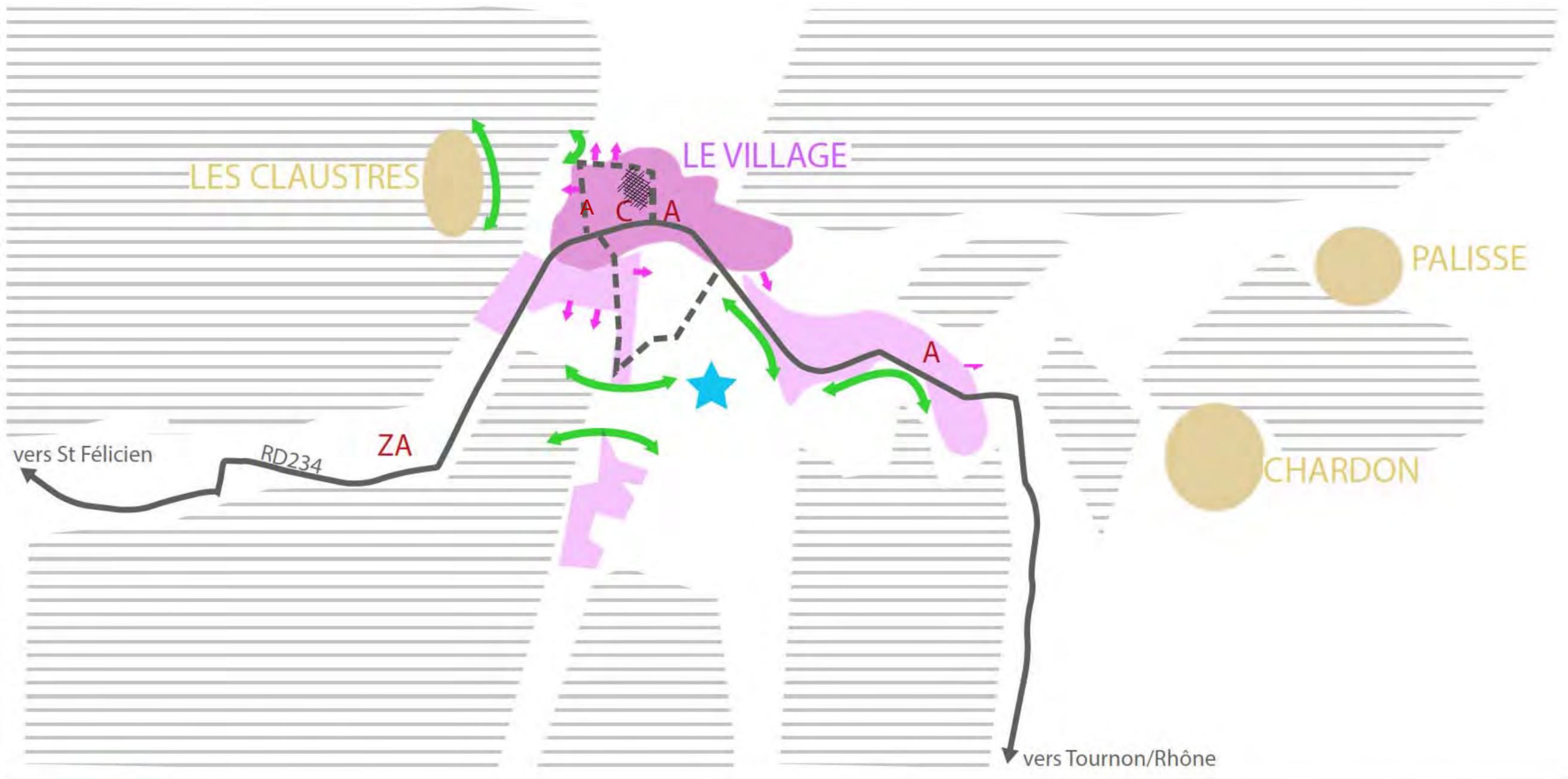
##### **→ Intégrer le risque d'inondation :**

- 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

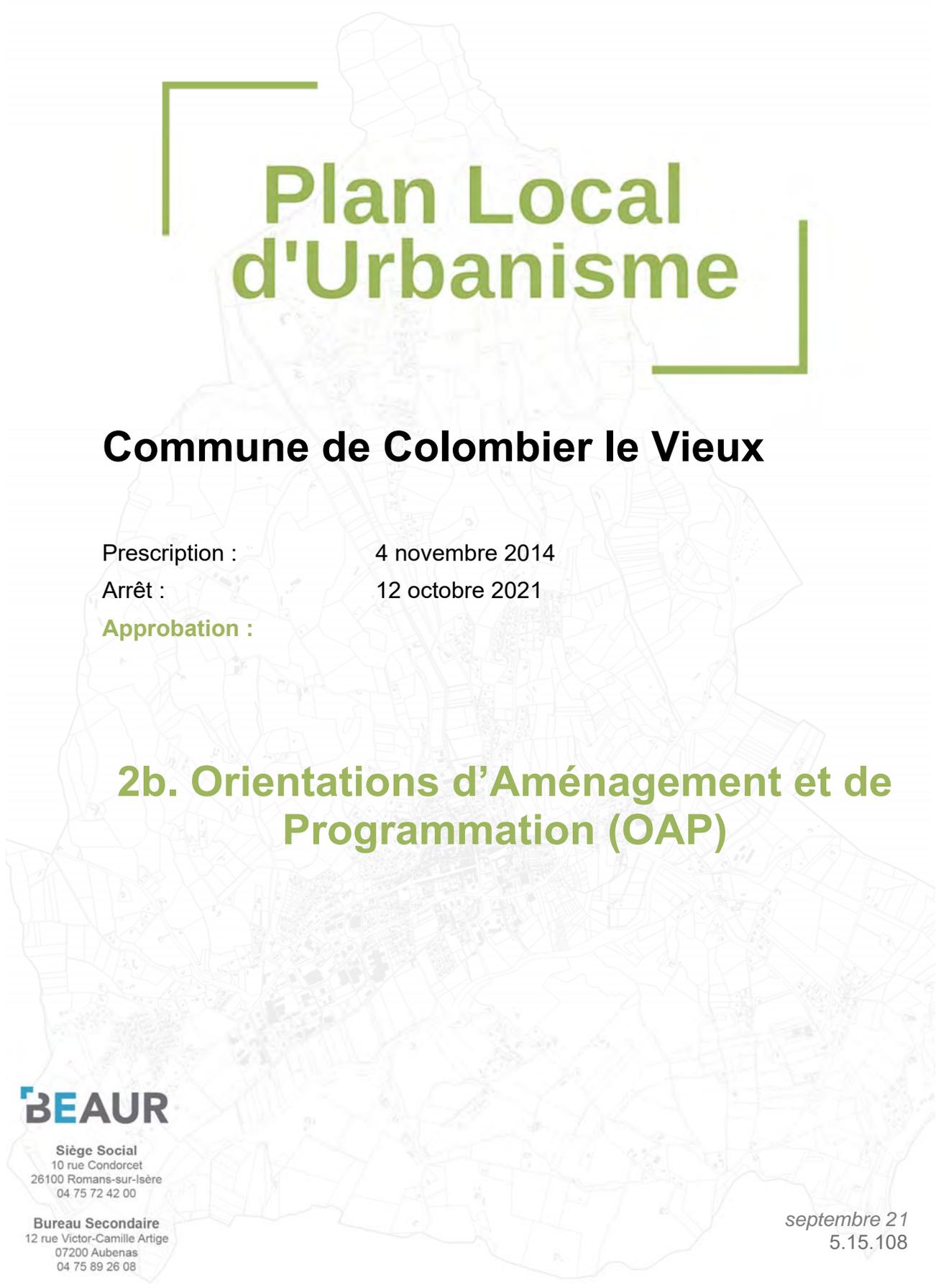
- Promouvoir des **formes urbaines adaptées** aux espaces libres dans le tissu urbain ;
- **Limiter l'étalement urbain** pour l'habitat autour du village;
- Limiter l'étalement urbain pour **l'activité** aux besoins ;
- Poursuivre l'effort de **diminution de la consommation moyenne d'espace** par logement
- 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



# 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

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

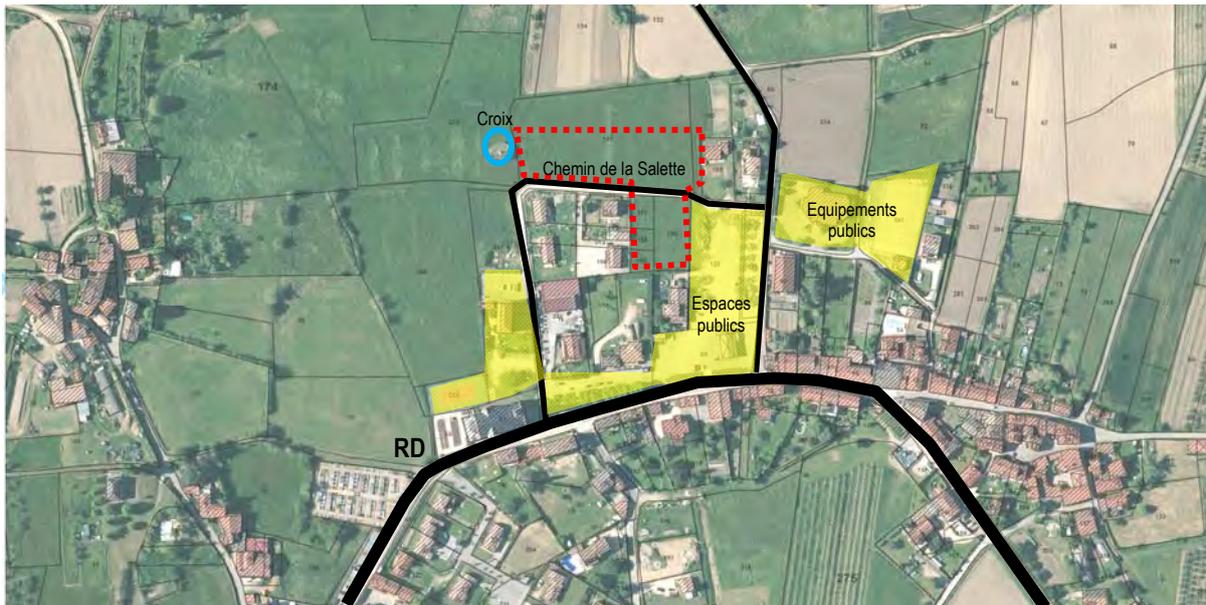
# 1 - OAP Cœur de village

## 1.1. DESCRIPTION GENERALE

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

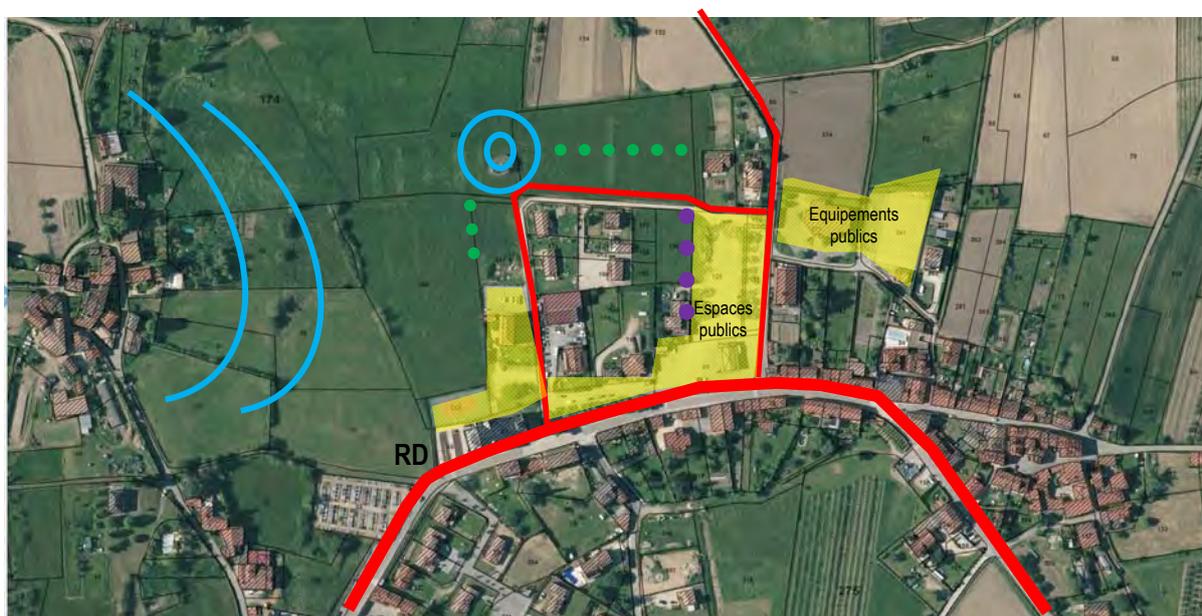
Le secteur objet de cette OAP s'étend sur une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>.

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° ○.



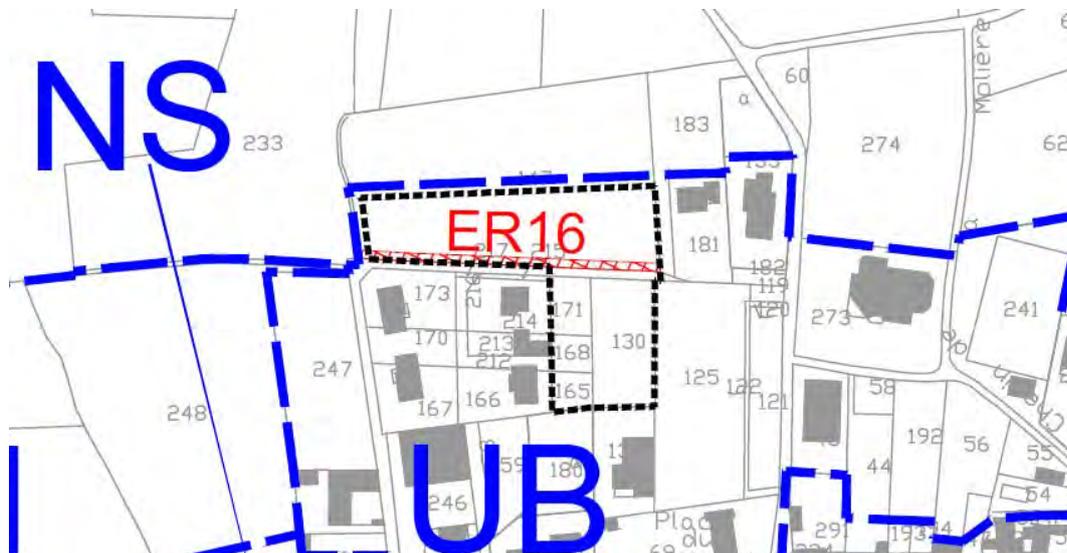
## Vocation

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.

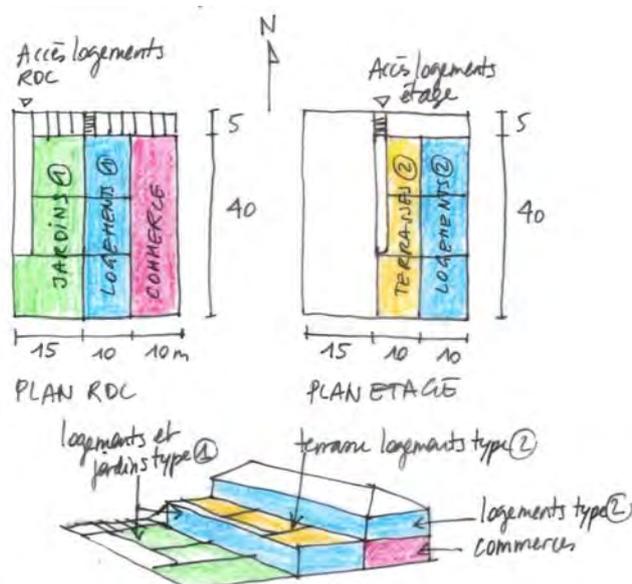


Extrait du zonage

### 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.

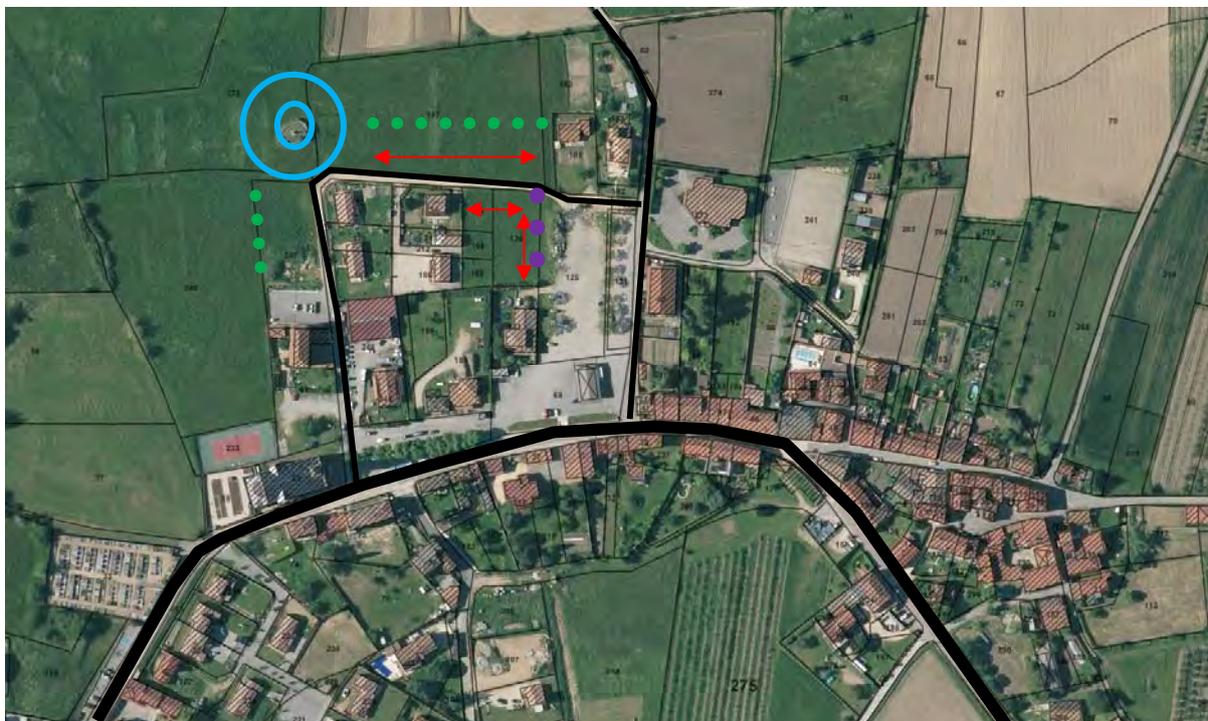
#### **Orientation :**

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

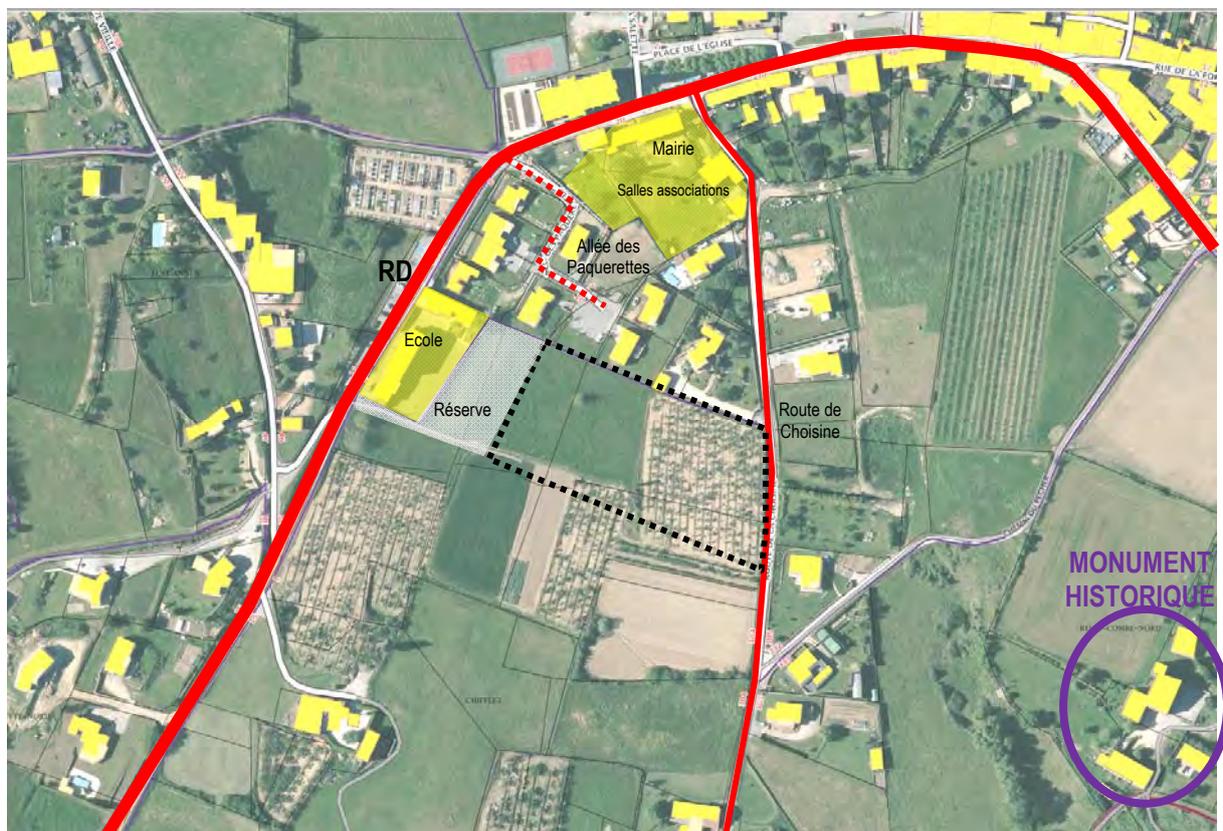
## 2 - OAP - Contrebas de l'école

### 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 8000m<sup>2</sup>. 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.



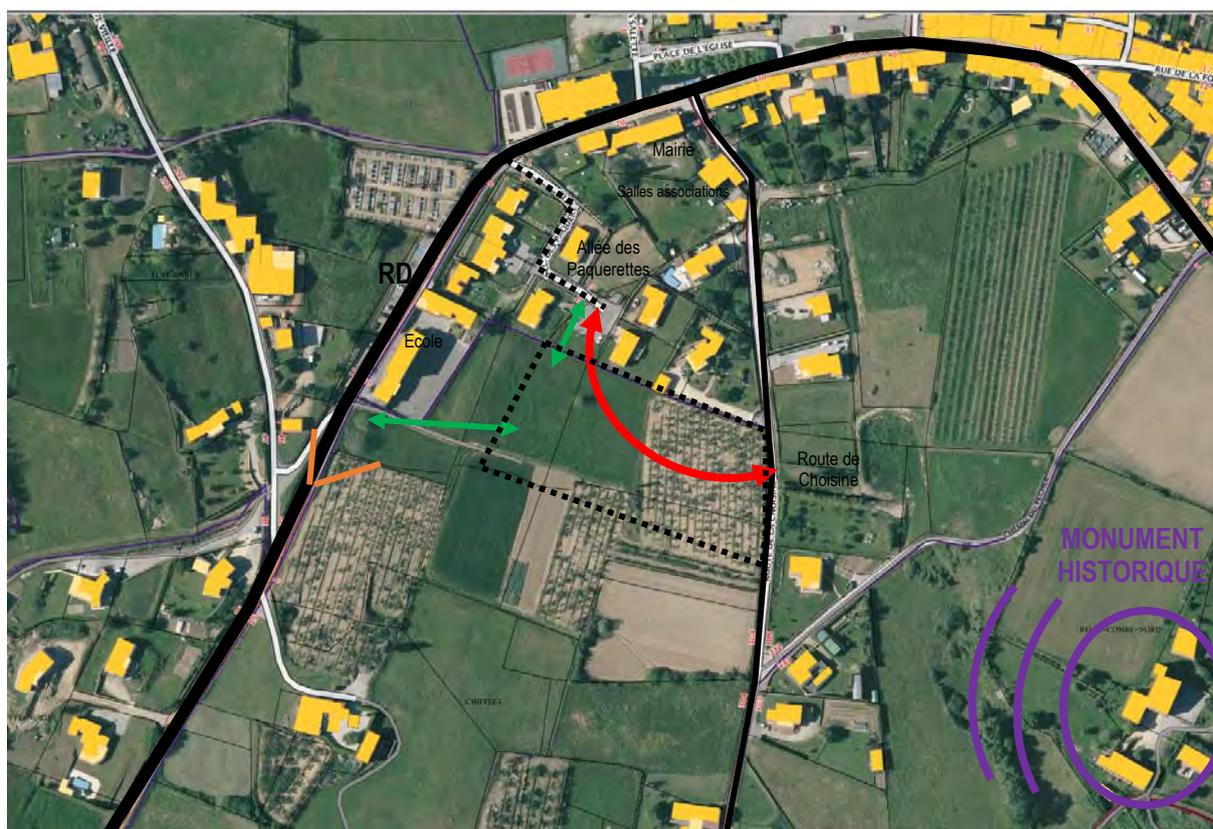
## Enjeux

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.



### 2.2.1. 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

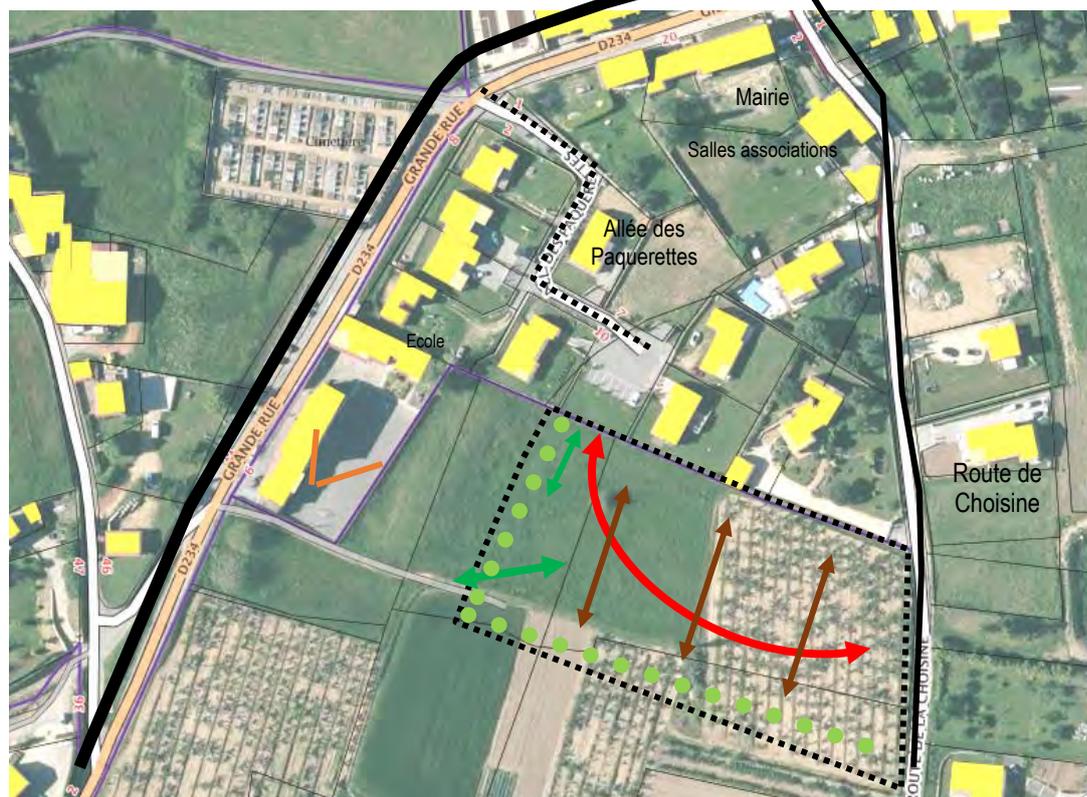
#### Rappel des enjeux

- 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

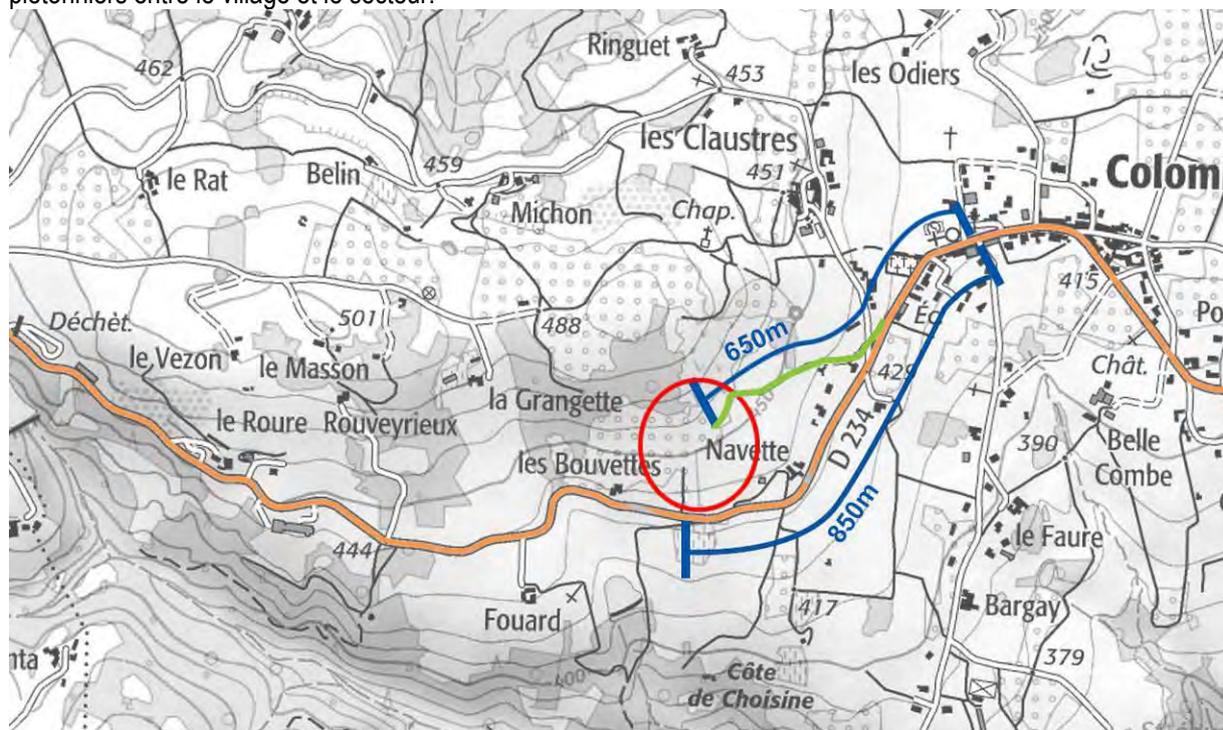
##### Une desserte aisée par un axe de circulation existant

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

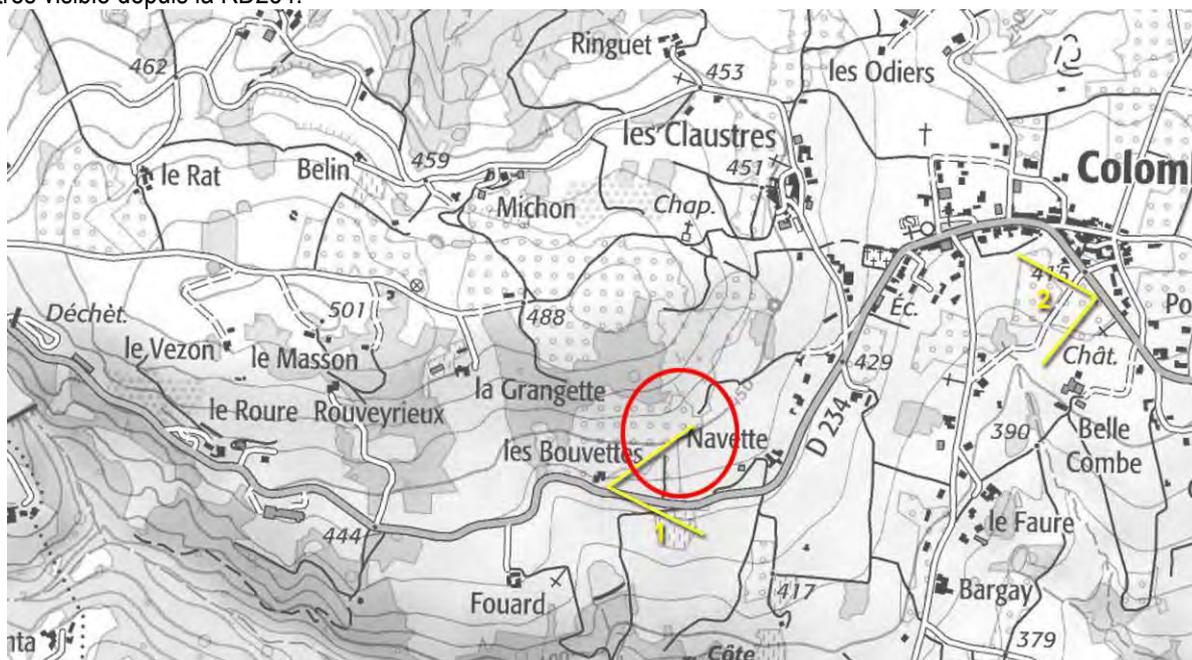
Cet emplacement se situe au droit d'une section relativement droite qui permet de créer un carrefour ayant de bonnes conditions de visibilité, soit 150m de part et d'autre de l'accès mesurés à 2m en retrait du bord de chaussée.

##### 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

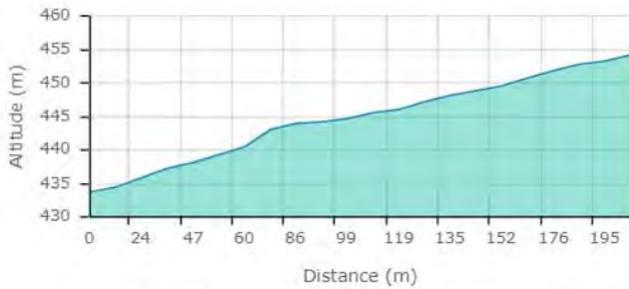


Vue depuis le site vers le sud

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*



Dénivelé positif : 20,64 m - Dénivelé négatif : 0 m  
Pente moyenne : 10 % - Plus forte pente : 23 %



Dénivelé positif : 0,08 m - Dénivelé négatif : -5,52 m  
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 6 %

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

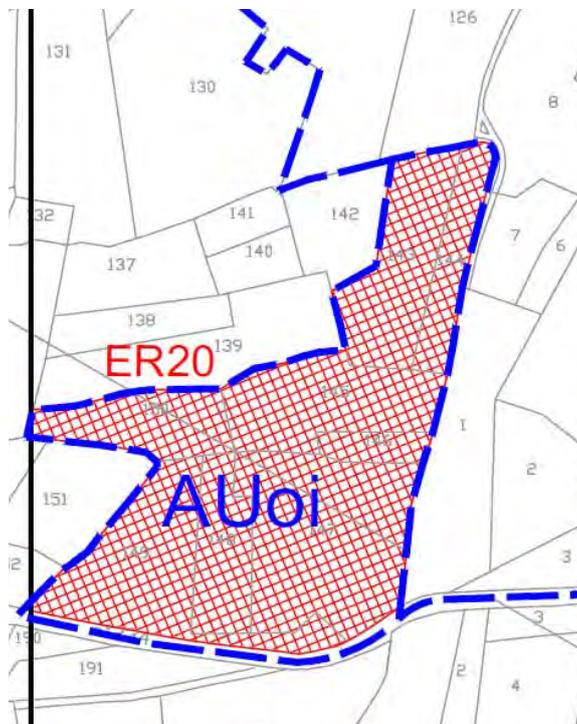


Extrait de la BD ORTHO IGN

### 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

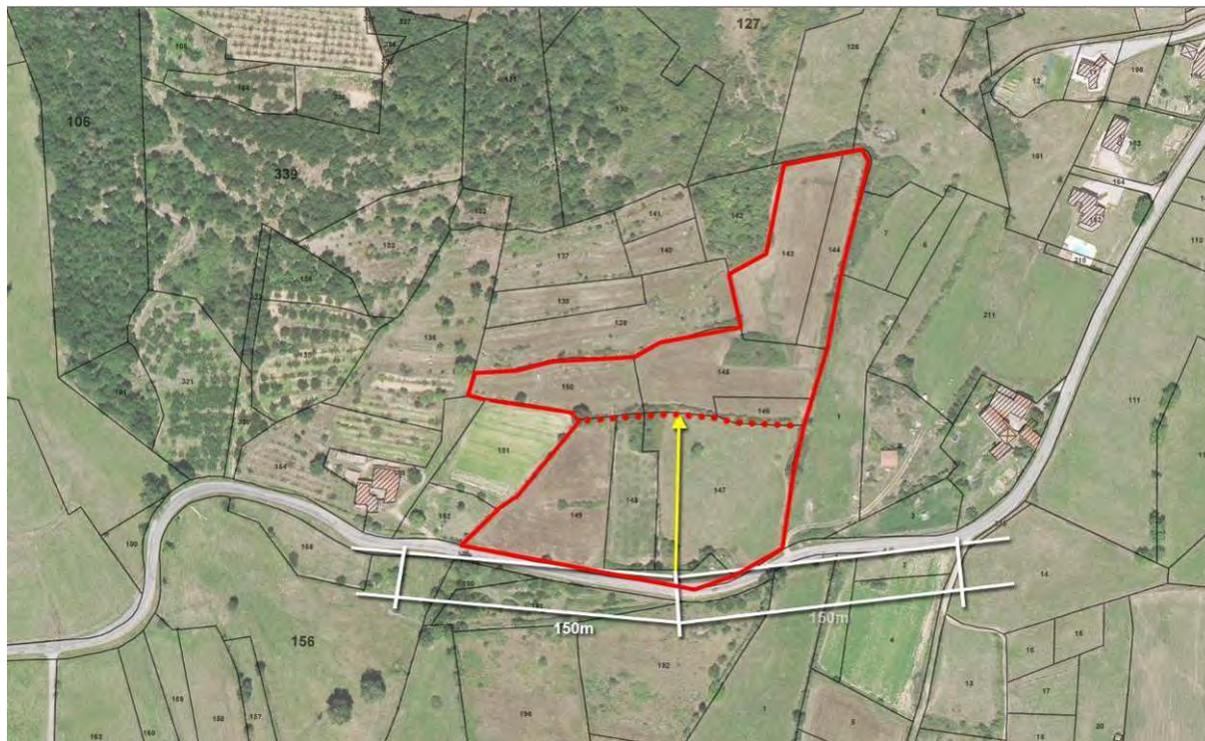


Arbres et murets existants en bordure de la RD234



### 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 10.000m<sup>2</sup>,
- La ZA de St Félicien : entre 875 et 6.700m<sup>2</sup>.

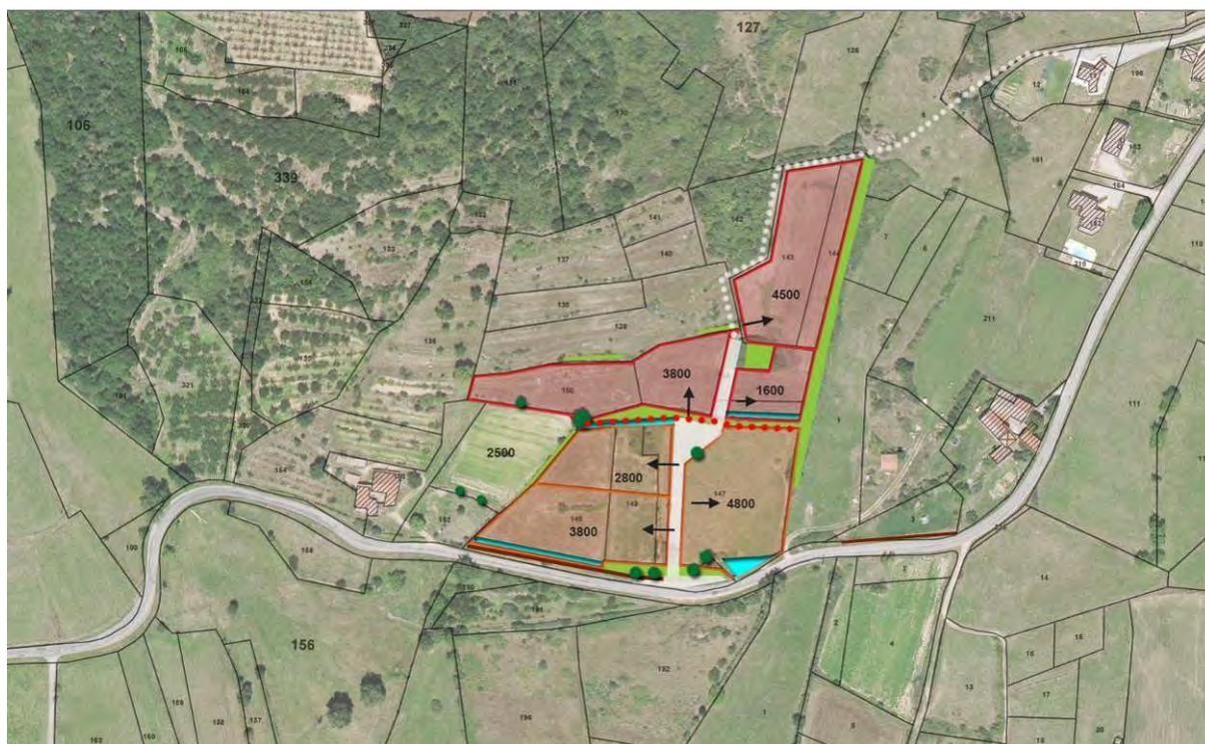
A noter que les grandes parcelles sont les moins demandées.

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 5.000m<sup>2</sup>, 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 ;

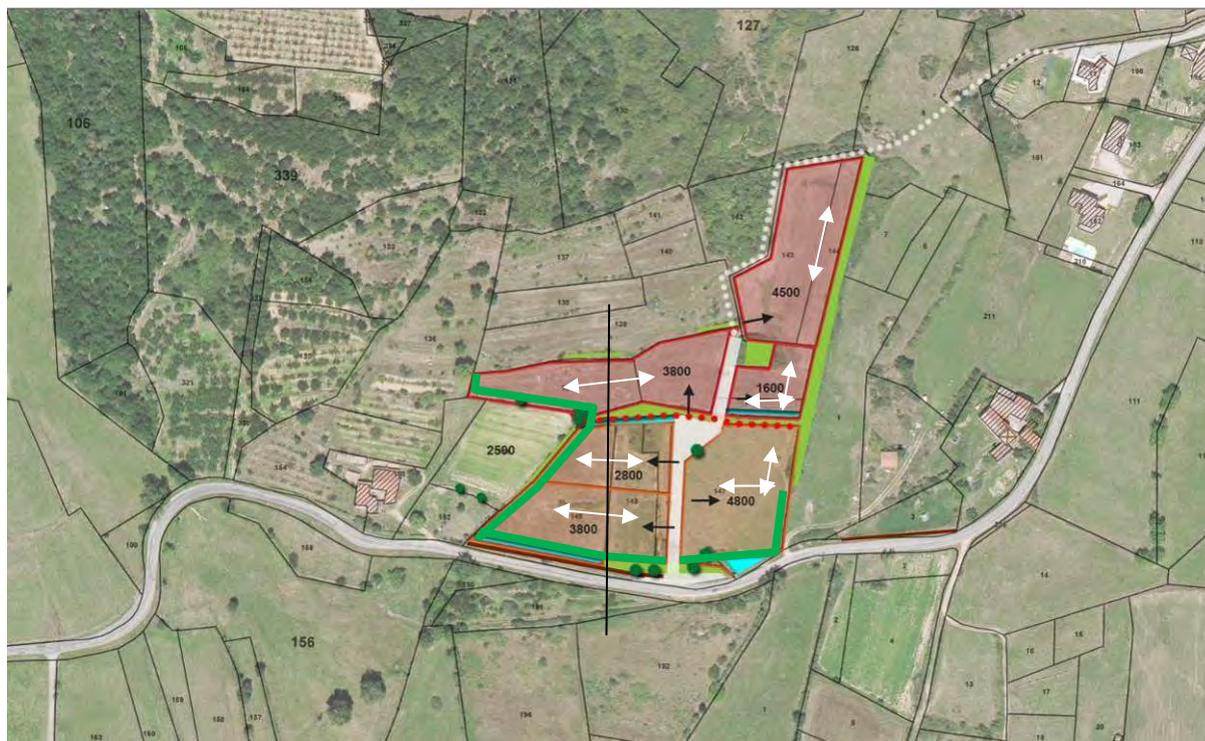
 Une seconde phase de 1.3 ha environ sur la partie nord pour 3 à 4 artisans.



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 :

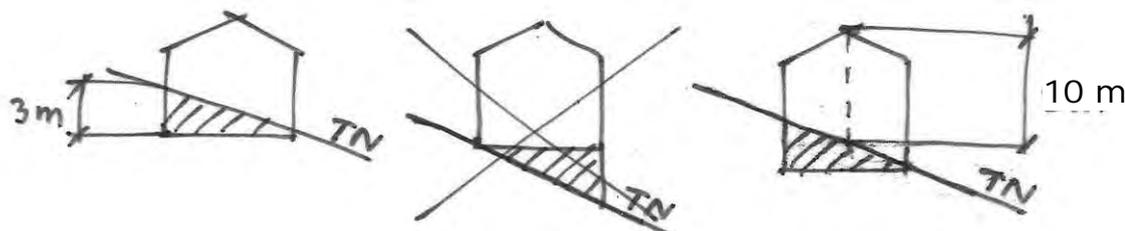
- l'implantation altimétrique et planimétrique du bâti et des aménagements,
- les aménagements extérieurs,
- l'architecture du bâti.



-  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*

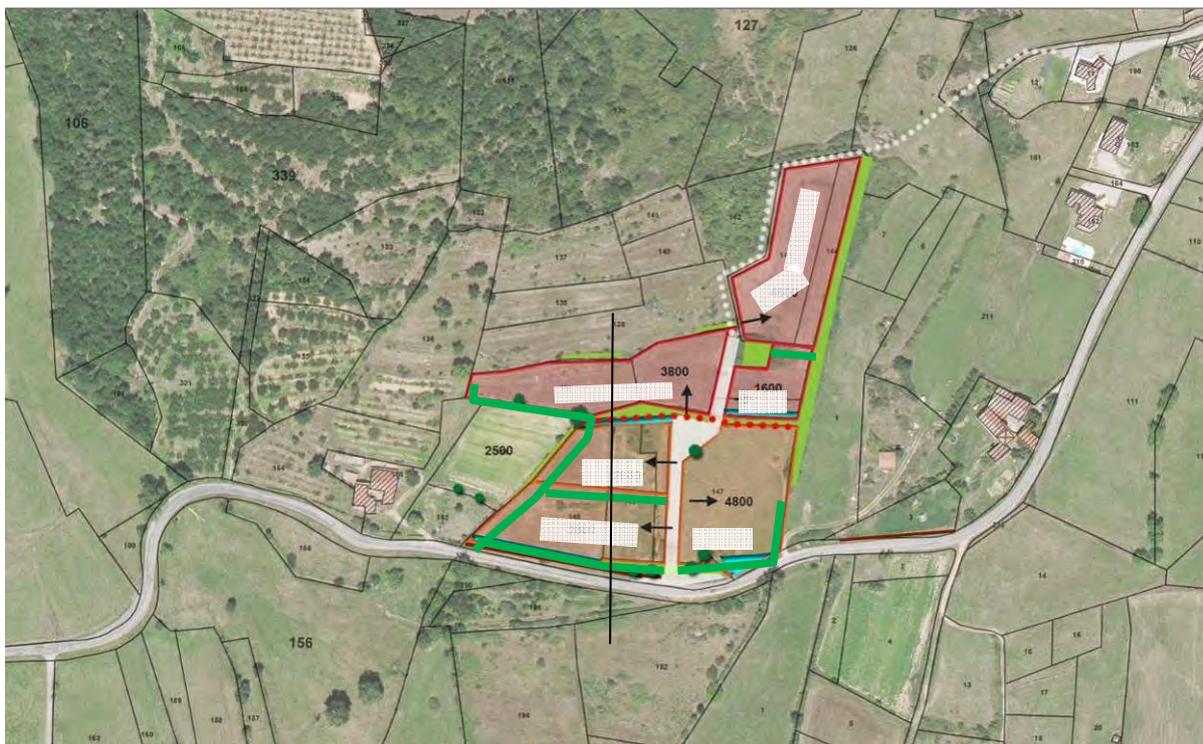
*La hauteur des constructions sera limitée 10 m au faitage par rapport au terrain naturel.*

*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.*

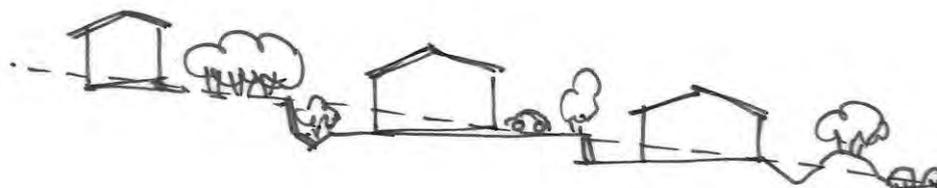
*La palette de couleurs des façades et des toitures sera composée de teintes discrètes s'intégrant au paysage (gamme des gris, beige, marron...)*

*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*

