

COMMUNE DE LACHAPELLE-SOUS-AUBENAS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'aménagement et de programmation

PLU Approuvé le 20/02/2020
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08/02/2022

AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune de Lachapelle-sous-Aubenas a décidé de prévoir des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

- Les zones 1AU de l'entrée nord du centre bourg ; tènement 1, 2, 3 et 4
- En zone UB, le long du chemin du Gay
- En zone UB au quartier Le Servidal
- Zone AUi pour l'extension du Parc d'activités intercommunal du Vinobre
- En zone UI, le long de la route d'Aubenas

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation.
Extrait du règlement graphique

OAP Requalification des abords des commerces sur la route d'Aubenas

OAP de l'extension du parc d'activités intercommunal du Vinobre

OAP du chemin du gay

Secteur des OAP de l'entrée nord du centre bourg

OAP le servidal



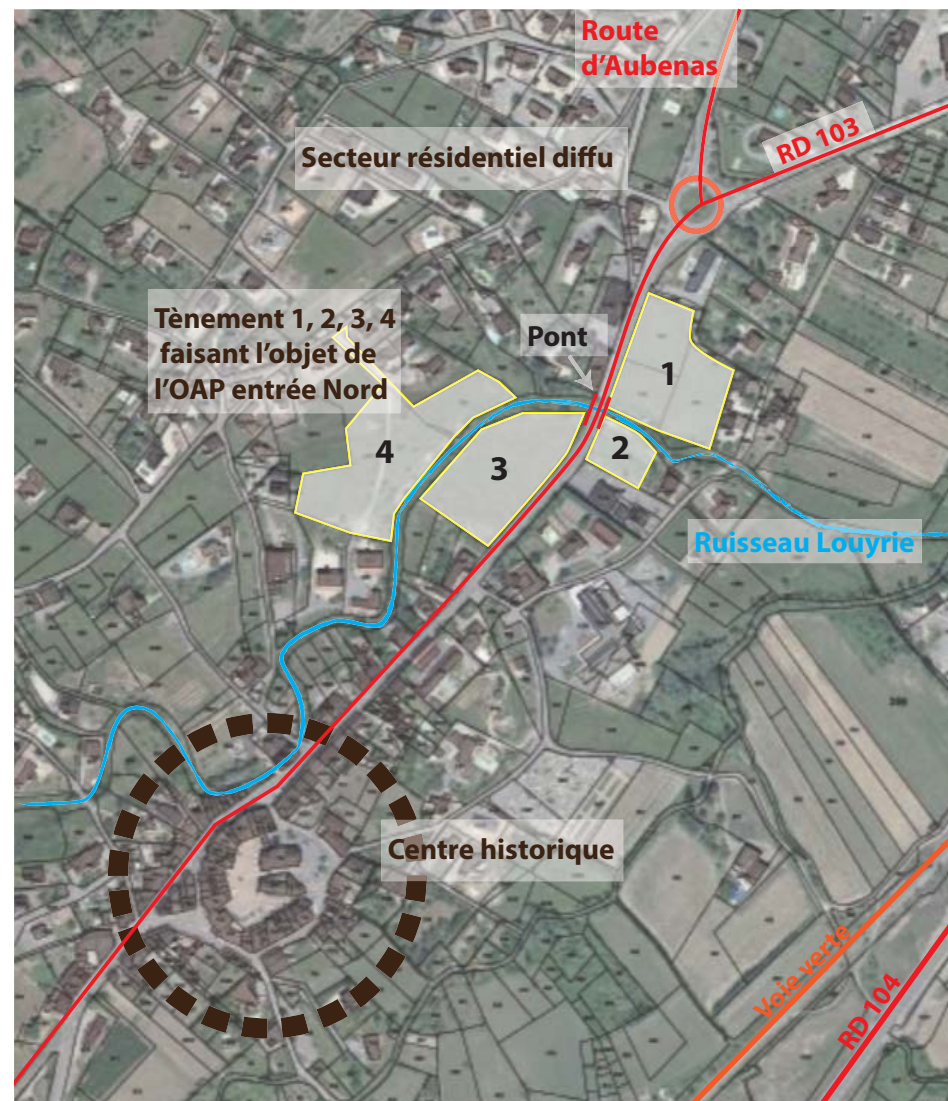
Entrée nord du centre bourg

L'entrée nord de la commune se distingue par des tènements non bâtis de surfaces importantes. A la jonction entre le bâti plus dense du centre bourg historique présentant un alignement sur voirie et des zones résidentielles d'extension plus récentes marquées par un aménagement de voirie très ouvert, ces larges dents creuses marquent une rupture dans l'urbanisation déconnectant ces deux espaces urbains. L'enjeu de leurs aménagements est donc de les re connecter tout en marquant l'entrée du centre bourg.

L'entrée nord du centre bourg est marquée par un élément physique incontournable du paysage ; le pont sur le ruisseau de la Louyrie. Les tènements 2 et 3 marqueront l'entrée du centre bourg alors que le tènement 1 sera la continuité d'un secteur principalement résidentiel, tout en présentant une interface avec la traversée de village. Ces positionnements orientent donc les formes urbaines et les destinations des bâtiments et aménagements de part et d'autre du pont en considérant les tènements côtés centre (principalement le tènement 3) comme une extension du centre bourg. Le tènement 3 présentera une mixité d'usages et permettra ainsi de ne pas isoler les commerces existants, de renforcer le pôle commercial de détail et de proximité, améliorant ainsi son attractivité mais aussi de mutualiser les stationnements. Le tènement 4 s'inscrira dans le prolongement du quartier résidentiel du Baril.

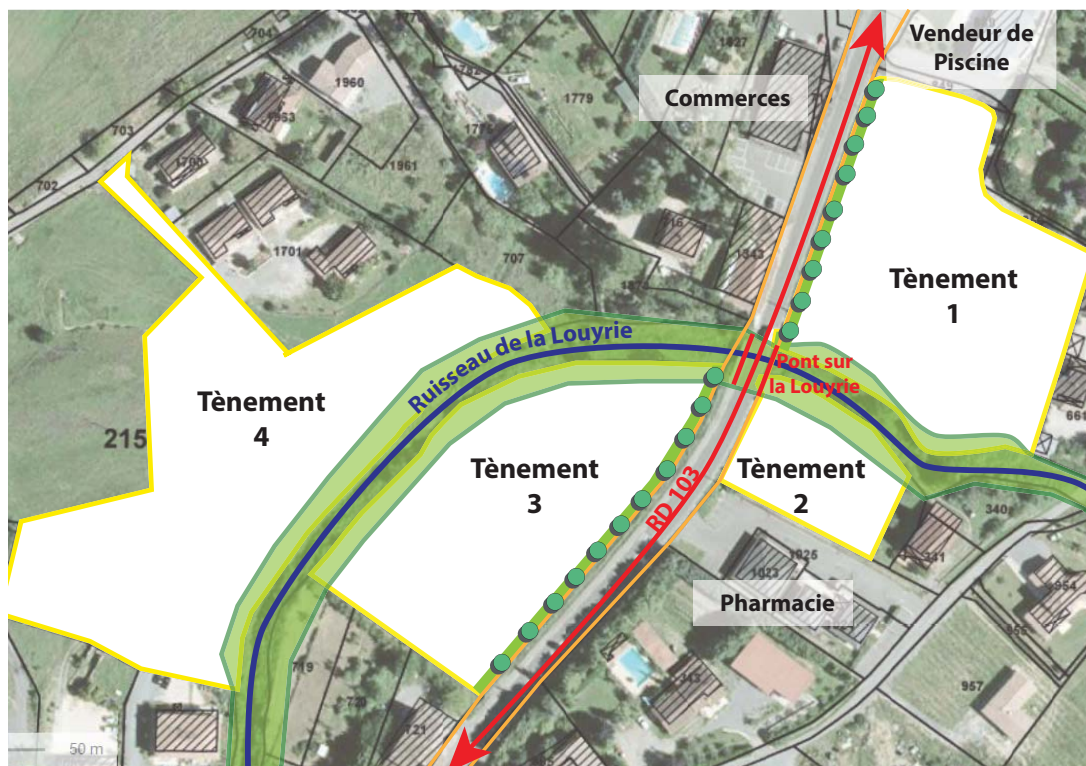
Par ailleurs, les quatre tènements sont liés par le ruisseau de la Louyrie qui serpente entre ces espaces. Ce point commun pourra se présenter comme le fil conducteur des aménagements qui s'orienteront et s'appuieront sur cet élément fort du paysage. L'objectif sera de le mettre en valeur au service de la qualité de vie et de la préservation de la continuité écologique; un élément de lien (liaison piétonne, espace public) plus que de rupture.

La place stratégique de ces tènements nous invite à optimiser l'espace et à l'intégrer dans son environnement urbain. Dans ce sens, ils accueilleront de l'habitat (mixité sociale et des formes), des commerces, des services, des espaces publics... Cependant, une continuité avec l'existant sera recherchée pour éviter un effet d'îlot déconnecté de son environnement.

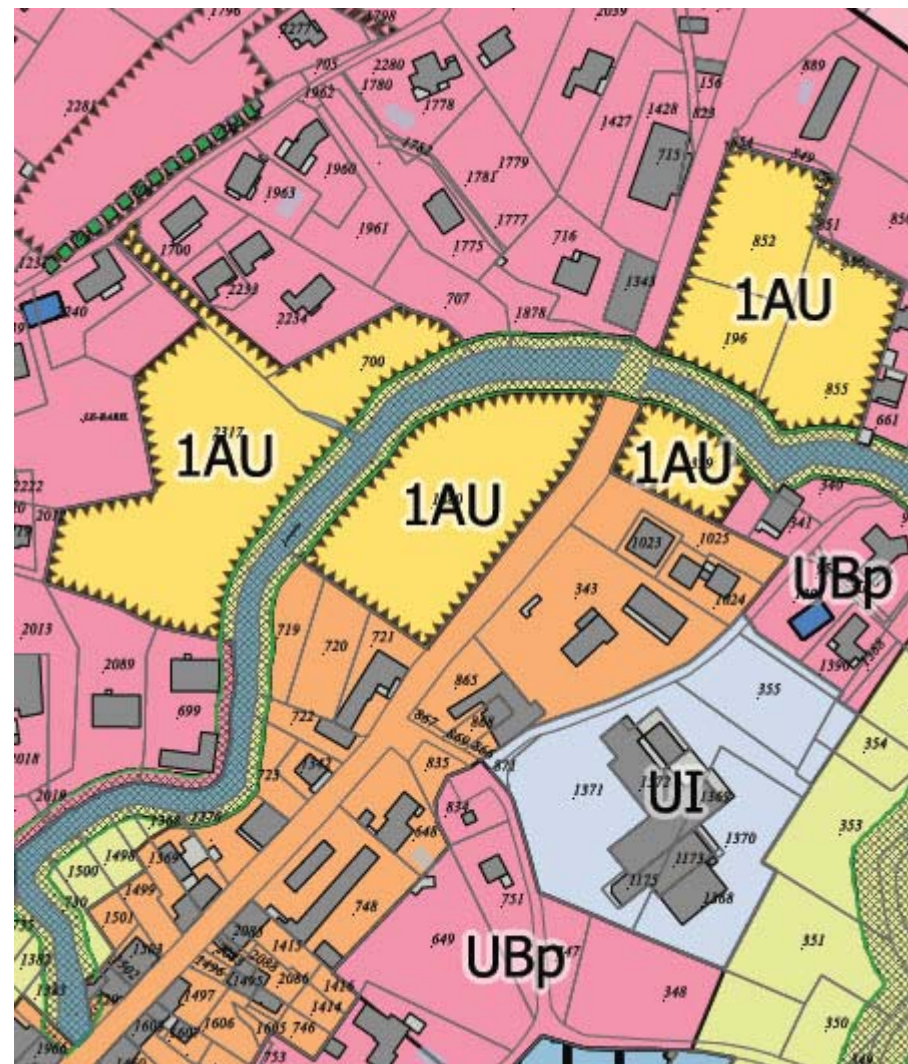


Contexte de l'entrée nord du centre bourg

1 - Entrée nord du centre bourg



Espaces résiduels en entrée nord du centre bourg



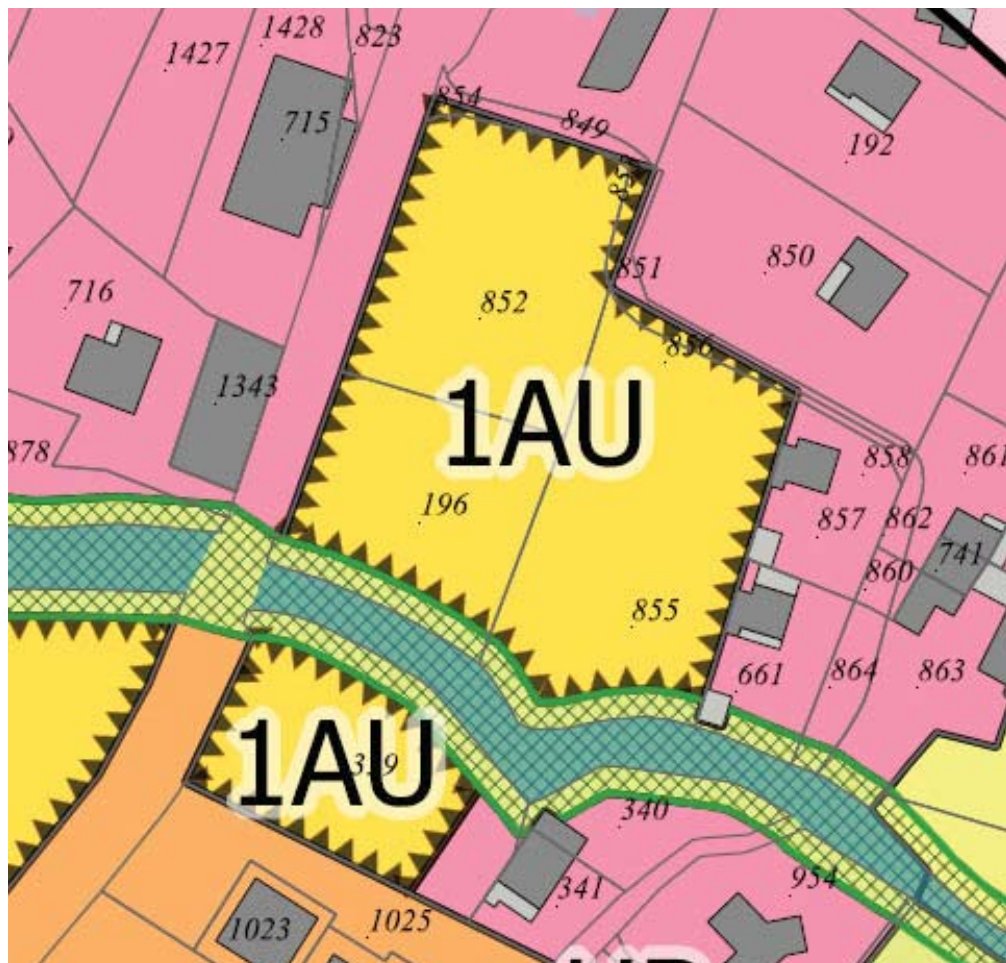
Extrait du règlement graphique

1 - Tènement 1 - Rue des Moulinages / Chemin Croix de Raspail

Le tènement 1 est une large dent creuse située avant le pont sur le ruisseau Louyrie en venant du nord marquant l'entrée du centre bourg. Le voisinage est marqué par une diversité architecturale et d'usages ; Habitat pavillonnaire, commerces, équipements.

La parcelle en léger contre bas de la RD 103 sera longée, après aménagement de la traversée de village en cours, par un alignement d'arbres.

La proximité avec le centre historique impose une réflexion sur l'insertion paysagère des aménagements. Aujourd'hui, la parcelle offre, depuis la RD 103, une perspective sur le serre de Vinobre, relief du plateau des gras.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP 5 975 m²

Objectif d'usages / Nombre de logements et typologies

Habitat Collectif et habitat individuel groupé

Minimum de 17 logements

Proportion à minima de 30% de logements conventionnés
commerces, services, espaces publics

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement de cette parcelle présente un enjeu paysager et urbain fort de part sa place dans la traversée de village. L'aménagement et le bâti visibles depuis la RD 103 devront participer à la structuration de la rue en offrant à l'espace public des volumes bâtis alignés en recul modéré de la voirie.

Si un effet de rue est recherché, le front bâti continu n'est pas souhaité. Au contraire, des percées seront recherchées, ainsi qu'une orientation des bâtiments pour profiter de la vue. La discontinuité du bâti offrira depuis la traversée de village des perspectives vers le relief du plateau des gras.

Les bâtiments seront en R+1 et ponctuellement en R+2.

Les bâtiments observeront un recul minimum de 4 mètres de l'espace public.

La densité se fera moins dense en s'éloignant de la RD103 pour s'intégrer dans le tissu urbain existant.

L'aménagement se fera en lien avec un 'espace public' central orienté vers le ruisseau.

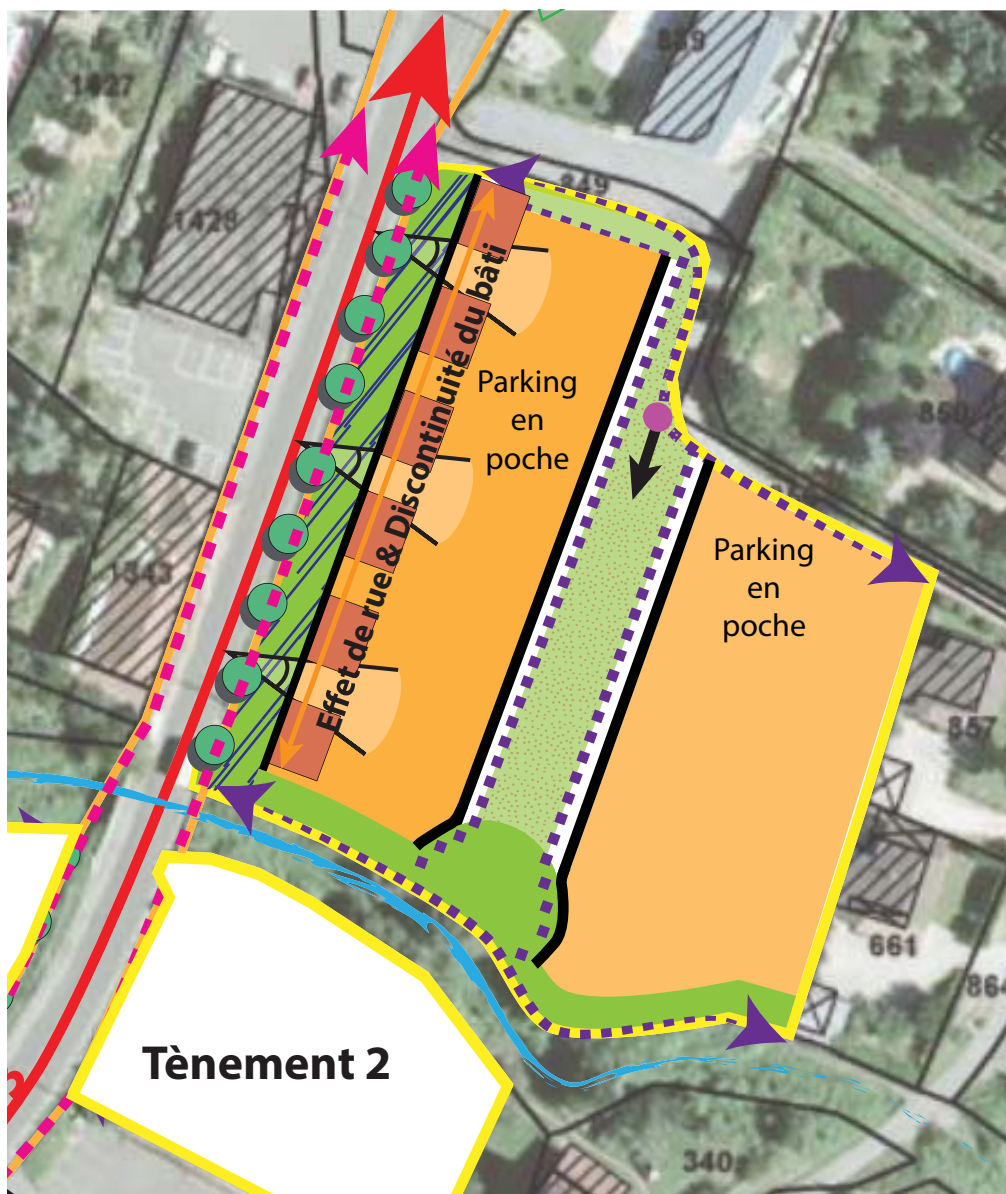


Illustration des aménagements du tènement 1
Illustration à titre indicatif.

Légende

- Espace central commun carrossable
- Bâti du rue ; Logements collectifs et/ou intermédiaires
- Logements intermédiaires et groupés
- zone de recul RD 103
- Zone non bâtie de préservation de la ripisylve - Espace vert
- Accès à l'aménagement
- Cheminement à aménager
- Arbres d'alignement plantés dans le cadre de la traversée de village
- Trottoirs aménagés dans le cadre de la traversée de village
- Principe de percées visuelles recherché

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

La destination principale sera l'habitat. Cependant, le front bâti sur rue pourra accueillir des commerces et/ou services en rez-de-chaussée. Les espaces communs seront majoritairement arborés. D'une manière générale, l'intégration de végétation au projet permettra de limiter l'eff et 'îlot de chaleur' lié à la minéralisation.

Cheminement et accès carrossable

L'accès sur le tènement se fera depuis le chemin de Raspail, il n'y aura pas d'accès ni de stationnements le long de la RD103.

Le stationnement sera mutualisé.

Au moins un espace de stationnement pour vélo sera aménagé.

L'aménagement d'un arrêt de bus pourra être envisagé.

L'axe viaire principal sera à priorité piétonne ; de type 'zone piétonne circulaire'. Les aménagements communs se prolongeront vers le ruisseau de la Louyrie pour permettre une éventuelle connexion piétonne ultérieure vers le tènement 2. Un cheminement longeant le haut de la berge de la Louyrie rejoindra la RD 103 au niveau du pont.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage uniquement 'routier' sera exclu.

Gestion des eaux pluviales / Trame verte et bleue

Les places de stationnement et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

La continuité écologique du ruisseau Louyrie et de sa ripisylve est à préserver.

La proximité du ruisseau impose une gestion exemplaire des eaux de pluie. Afin de limiter les volumes d'eau de ruissellement, l'infiltration sera favorisée par l'utilisation de surfaces drainantes ou de noues enherbées. L'infiltration à la parcelle sera favorisée au maximum.

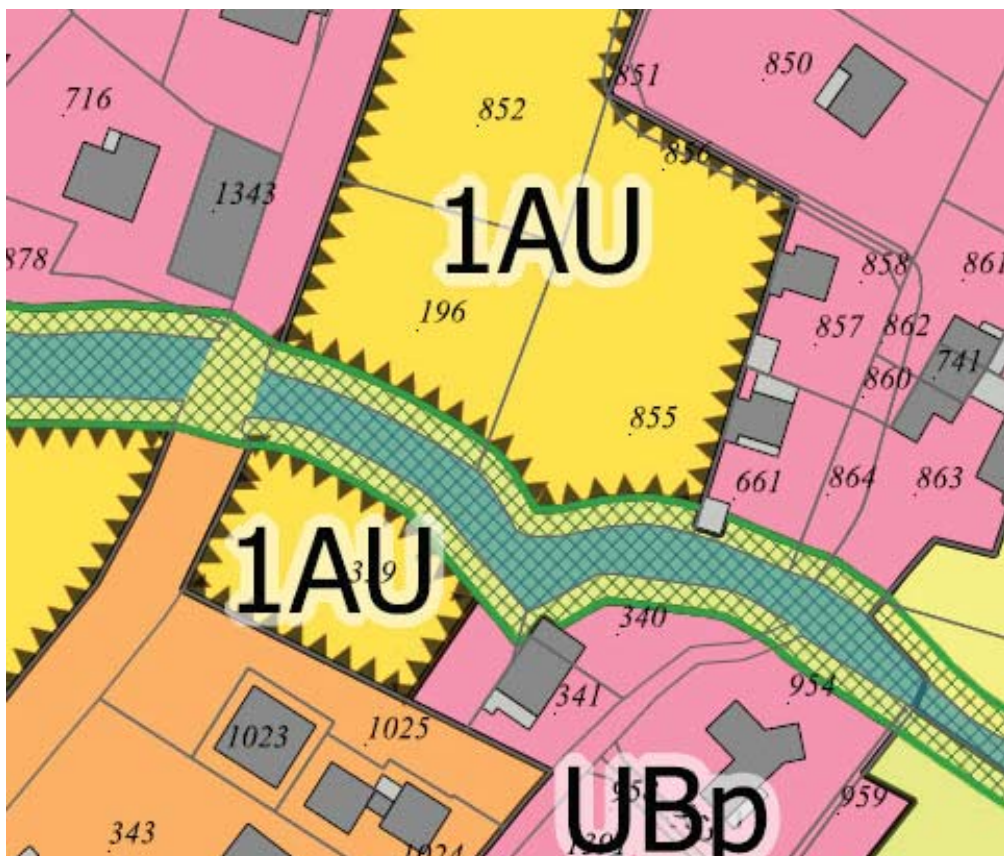
La gestion des eaux pluviales pourra faire partie intégrante du parti pris urbain et paysager de l'aménagement.

Les plantations seront d'essences locales

1 - Tènement 2 - Pole médical et paramédical

Le tènement 2 est une dent creuse entre des bâtiments d'activités médicales et paramédicales et le ruisseau Louyrie. La surface concernée est limitée mais la situation en entrée de centre bourg est stratégique à proximité des commerces actuels et futurs. L'emplacement des bâtiments sur la parcelle sera défini pour marquer l'entrée dans le centre bourg.

Par ailleurs, sur la commune comme à l'échelle nationale, le vieillissement de la population va engendrer une augmentation/évolution de la demande de soins. La commune souhaite prendre les devants et adapter le service à la personne et l'offre de soin à l'évolution de la structure de la population. De plus, une demande existe de professionnels de la santé qui souhaitent s'installer sur la commune. Ce tènement sera donc destiné principalement à l'accueil d'activités médicales et paramédicales créant ainsi avec l'existant, un pôle médical à l'échelle de la commune.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP

Environ 1 600 m²

Objectif d'usages / Nombre de logements et typologies

Établissements de santé et d'action sociale
Mixité des fonctions commerce / habitat / service

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Ce tènement en entrée de centre bourg devra présenter un front bâti sur la traversée de village.

Le bâtiment sera en R+1 depuis la rue des moulinares.

Le bâtiment s'implantera avec un recul maximum de 4 mètres depuis l'espace public et depuis la limite séparative côté pharmacie.

Côté cours, l'aménagement prévoira la réalisation d'une poche de stationnement. Il serait bénéfique que les aménagements appellent à un usage commun des stationnements avec les activités médicales existantes.

Les cheminements devront permettre un accès sécurisé aux activités médicales et paramédicales existantes.

La proximité de la Louyrie sera mise en valeur par un aménagement paysager. Les espaces libres seront majoritairement arborés. D'une manière générale, l'intégration de végétation au projet limitera l'effet 'îlot de chaleur' lié à la minéralisation.

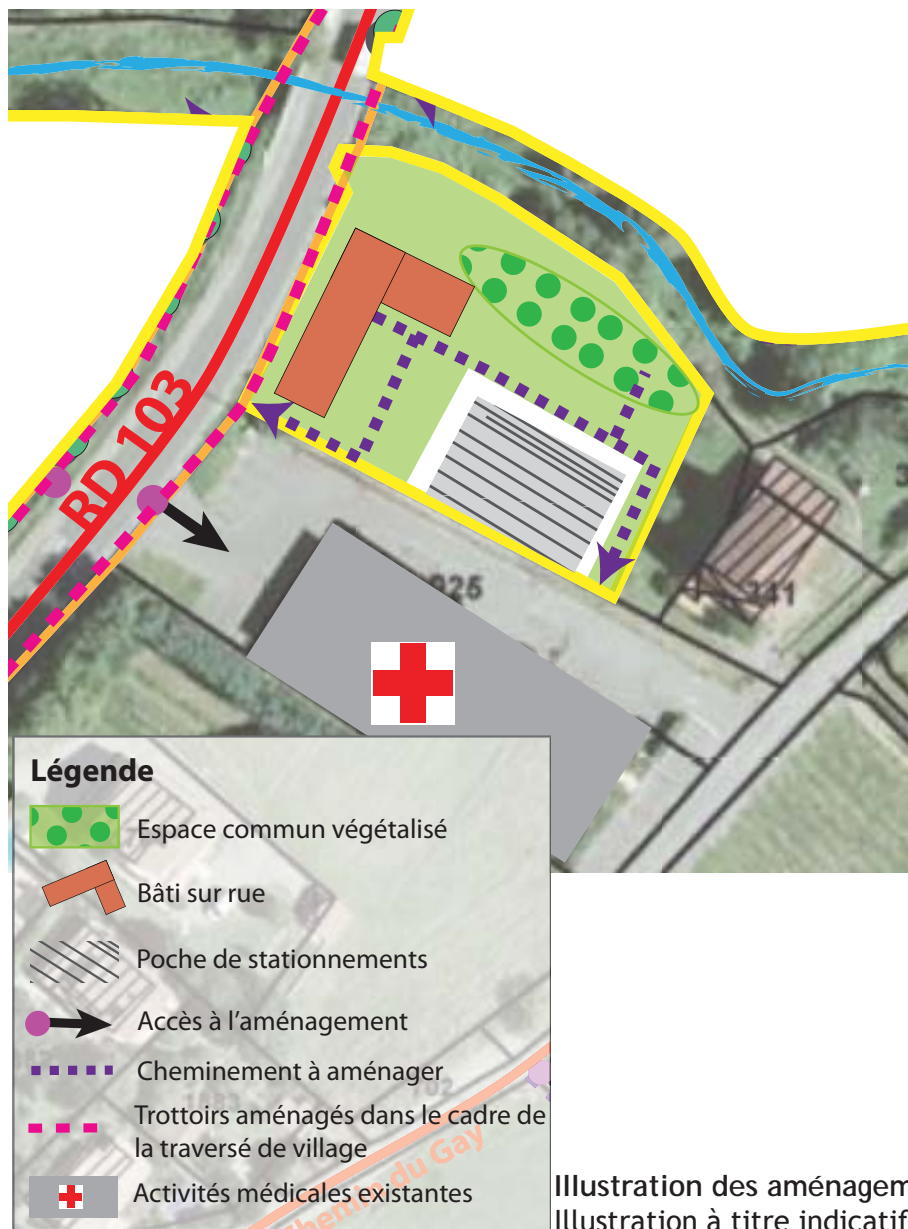


Illustration des aménagements du tènement 2
Illustration à titre indicatif.

Cheminement et accès carrossable

L'accès sur le tènement se fera depuis l'accès voisin existant, il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RD 103.

Les aménagements permettront une éventuelle connexion piétonne ultérieure vers le tènement 1.

Au moins un espace de stationnement pour vélo sera aménagé.

L'aménagement d'un arrêt de bus pourra être envisagé.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante notamment au niveau des stationnements. L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'routier' sera exclu.

Gestion des eaux pluviales / Trame verte et bleue

La continuité écologique du ruisseau Louyrie et de sa ripisylve est à préserver. La proximité du ruisseau imposent une gestion exemplaire des eaux de pluie. Afin de limiter les volumes d'eau de ruissellement, l'infiltration sera favorisée par l'utilisation de surfaces drainantes ou de noues herbées. L'infiltration à la parcelle sera favorisée au maximum.

Les places de stationnement et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Les plantations seront d'essences locales

1 - Tènement 3 - Développement en faubourg

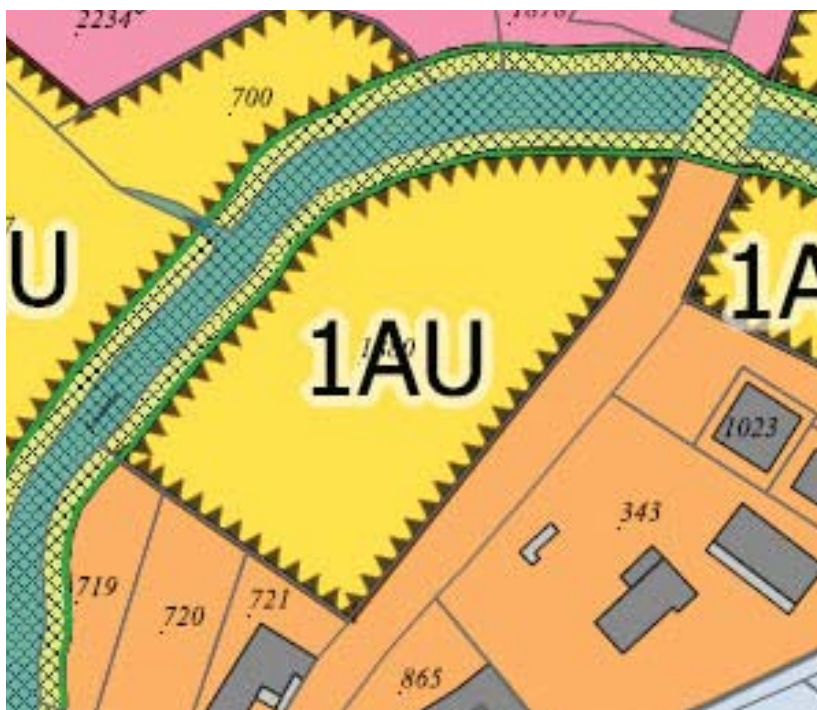
Le tènement 3 est une large dent creuse située après le pont du ruisseau Louyrie en venant du nord marquant l'entrée du centre bourg. Cet espace est un point central de l'aménagement du centre bourg élargi où se retrouvent les enjeux urbains de recoudre le centre ancien avec ses quartiers 'périphériques', de permettre un développement du centre bourg dans la continuité du bourg existant et de marquer l'entrée du centre village.

L'objectif de cet aménagement sera de permettre l'installation de nouveaux commerces et services, de proposer du logement participant à la mixité des formes et à la mixité sociale de l'habitat.

Réaliser un développement en faubourg doit permettre de créer un pôle commercial de centre bourg plus fort et plus attractif notamment par une plus grande diversité de l'offre, de renforcer l'existant plutôt que de recréer un espace distant entrant en concurrence mais aussi de mutualiser les stationnements, de renforcer la vie de village en animant le centre bourg et en limitant les déplacements motorisés.

Ce tronçon de la rue des moulinages est caractérisé par un alignement peu clair des bâtiments et une architecture assez commune en comparaison avec le centre historique. La proximité avec le centre historique impose cependant une réflexion sur l'insertion paysagère et architecturale des aménagements. De plus, la présence du ruisseau de la Louyrie sur un linéaire important demande une prise en compte écologique et une mise en valeur paysagère et urbaine. Comme pour les autres grands tènements de l'entrée nord du centre bourg, le ruisseau fera partie intégrante du parti pris urbain de l'aménagement.

Suite aux aménagements de la traversée de village en cours, la parcelle sera longée par un alignement d'arbres.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP	5 000 m ²
-----------------------------	----------------------

Objectif d'usages	Habitat Collectif et habitat individuel groupé
Nombre de logements et typologies	Minimum de 12 logements Proportion à minima de 50 % de logements conventionnés Commerces, services, espaces publics

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement de cette parcelle présente un enjeu paysager et urbain fort de part sa place dans la traversée de village.

Il sera pensé comme une extension du centre bourg et présentera les caractéristiques suivantes :

- Un front bâti en recul sur la RD 103 avec commerces en rez-de-chaussée et logements à l'étage
- En second rideau côté ruisseau de l'habitat individuel groupé et du logement intermédiaire
- Du stationnement pour le commerce et l'habitat préférentiellement en poche afin de favoriser les déplacements apaisés dans les espaces de circulation
- Des espaces communs et libres de bâtiment; dans la zone de recul, le long du ruisseau et dans un espace central guidant vers le ruisseau.

Illustration des aménagements du tènement 3
Illustration à titre indicatif.

Légende

- Accès résidentiel
- Zone de circulation apaisée
- Esplanade piétonne non carrossable
- Recul de 10 m de l'espace public
- Poche de stationnement
- Accès à l'aménagement
- Cheminement à aménager
- Espace concerné par les prescriptions sur les clôtures - 15 m de la rive
- Espace commun végétalisé
- Arbres d'alignement plantés dans le cadre de la traversée de village
- Trottoirs aménagés dans le cadre de la traversée de village



Insertion urbaine, architecturale et paysagère

La hauteur des constructions sera penser en cohérence avec le bâti alentours afin d'assurer une continuité avec l'existant et assurer le rôle de jonction entre les différentes typologies urbaines.

Commerces et logements sur rue des moulinages

L'alignement des bâtiments existants sur la rue des moulinages étant peu claire et très proche de la voirie, un alignement en continuité n'est pas envisageable. Dans ce cadre, le front bâti marquera une différence franche en observant un recul d'environ 10 mètres de la voie qui mettra en valeur les activités de RDC et limitera les nuisances liées à la proximité de la route pour les logements de l'étage.

L'espace de recul ne sera pas carrossable, il sera dédié au piéton et pourra être vu comme une esplanade.

En second rideau, logements groupés et intermédiaires

Le bâti s'implantera au plus loin du ruisseau, ce qui permettra de préserver la ripisylve et de proposer des jardins privatifs côté ruisseau. Les bâtiments présenteront un alignement en recul ou non de l'espace public et seront accessibles depuis une zone de circulation apaisée.

Cheminement et accès carrossable

L'accès carrossable se fera depuis la rue des moulinages. Le double accès sur la RD 103 pourra être étudié pour faciliter les circulations et livraisons. Dans ce cadre, le bouclage devra être en sens unique.

Le stationnement en poche sera préféré au stationnement diffus. Le but étant de limiter les déplacements motorisés sur la parcelle en dehors des espaces dédiés.

Au moins un espace de stationnement pour vélo sera aménagé.

L'aménagement d'un arrêt de bus pourra être envisagé.

En dehors de l'accès principal, la voirie sera à priorité piétonne ; de type 'zone piétonne circulaire'.

Un cheminement le long du ruisseau sera aménagé sur tout le linéaire de

la parcelle dans la zone de recul de préservation de la ripisylve.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante. L'aménagement donnera à la végétation une place conséquente pour limiter l'effet 'îlot de chaleur' lié à la minéralisation. Le langage 'routier' sera exclu.

Le projet pourra prévoir l'aménagement futur d'une liaison avec le 'tènement 4' sur le ruisseau de la Lyourie en laissant l'emprise foncière nécessaire libre de bâtiment et en cohérence avec l'aménagement du 'tènement 3'. Cette liaison pourra permettre de faciliter les accès depuis les quartiers périphériques au centre bourg et de favoriser les déplacements doux.

Gestion des eaux pluviales / Trame verte et bleue

Le tènement présentant une longue interface avec le ruisseau Louyrie, la gestion des eaux de pluie et la préservation de la ripisylve est un enjeu majeur de l'aménagement afin d'en assurer la continuité écologique. Ainsi dans une bande de 15 mètres de la berge les constructions, les murs et murets de clôtures sont proscrits et les clôtures seront ajourées (haie végétale d'essences locales et/ou grillage à larges mailles).

De plus, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement à l'échelle du projet par la création par exemple de noues ou d'espaces tampons.

Un espace commun végétalisé pourra être aménagé, il sera pensé comme un espace de vie participant à la trame verte et bleue par ses plantations. Ces aménagements créeront une attractivité par l'usage qu'ils permettront (table de pique-nique, bancs, jeux...).

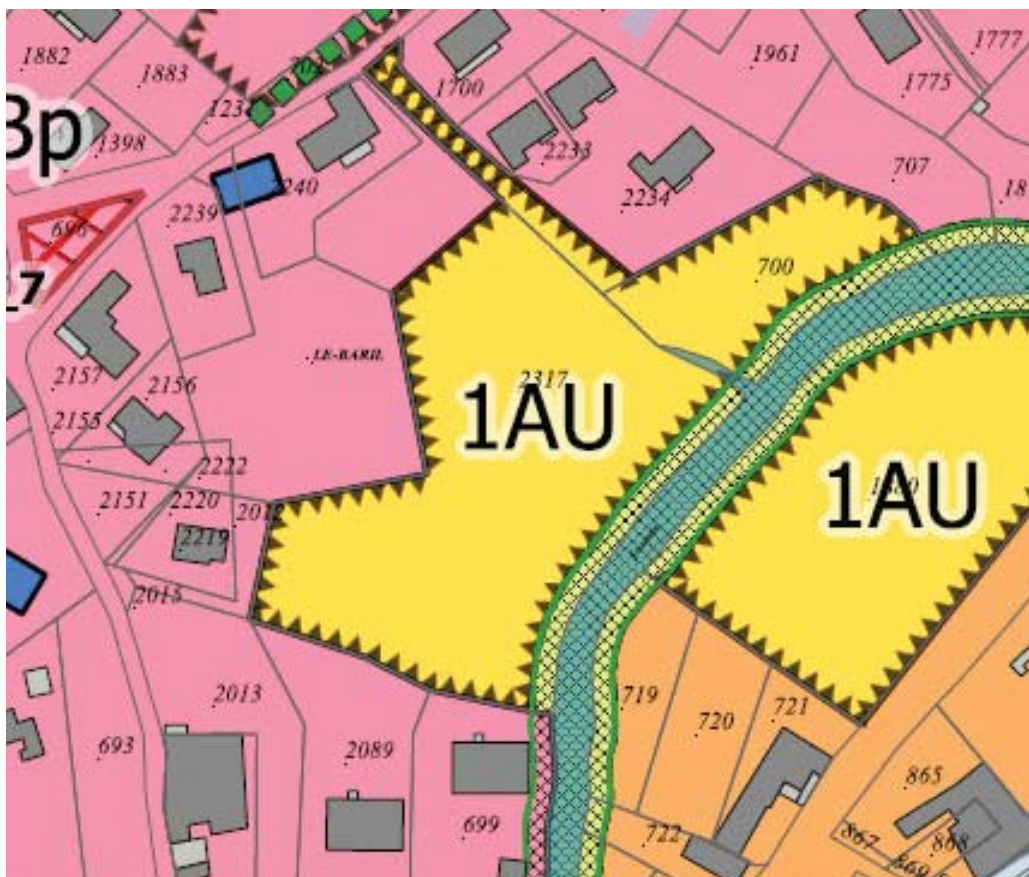
Cet espace participera à la gestion des eaux pluviales en présentant des zones de rétention d'eau en cas de fortes précipitations. Il devra être aménagé et paysager mais ne sera en aucun cas un bassin de rétention à l'accès interdit au public.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du projet.

1 - Tènement 4 - Le Baril

Le tènement 4 est un large délaissé suite aux constructions le long du chemin du Gay. Ce terrain en pente et à la topographie chahutée descend du chemin du Gay vers le ruisseau Louyrie. Le tènement est marqué par plusieurs ruptures de pentes complexifiant son aménagement. Cependant, comme les tènements précédents, sa situation sur la commune à proximité des commerces et services implique une optimisation des surfaces. L'objectif sera donc de proposer du logement participant à la mixité de l'habitat.

La proximité avec le centre historique impose une réflexion sur l'insertion paysagère et architecturale des aménagements. De plus, la présence du ruisseau de la Louyrie sur un linéaire important demande une prise en compte écologique et une mise en valeur paysagère et urbaine. Comme pour les autres grands tènements de l'entrée nord du centre bourg, le ruisseau fera partie intégrante du parti pris urbain de l'aménagement.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP	8 966 m ² (7 700 m ² compté en potentiel constructible, hors voie d'accès)
-----------------------------	---

Objectif d'usages	Habitat individuel groupé et collectif
Nombre de logements et typologies	Minimum de 19 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement de cette parcelle présente un enjeu urbain et paysager de part sa proximité avec le centre historique, les commerces et services.

L'accès carrossable se fera depuis le chemin du Gay.

Une liaison piétonne avec le chemin du Baril présentera un intérêt dans le maillage du quartier.

La Louyrie et sa ripisylve seront une composante de l'aménagement qui amènera au ruisseau. La mise en valeur de cet espace permettra sa préservation et le respect de la continuité écologique. Un espace commun planté pourra y être réalisé.

Etant donnée la topographie du site, les bâtiments seront intégrés à la pente et limiteront au maximum les déblais et remblais. En zone «A» les constructions à étage sont proscrites. En zone «B» les constructions en R+2 maximum sont autorisés. Les constructions et les accès devront être adaptés à la nature et à la topographie du terrain.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

1 - Tènement 4 - Le Baril

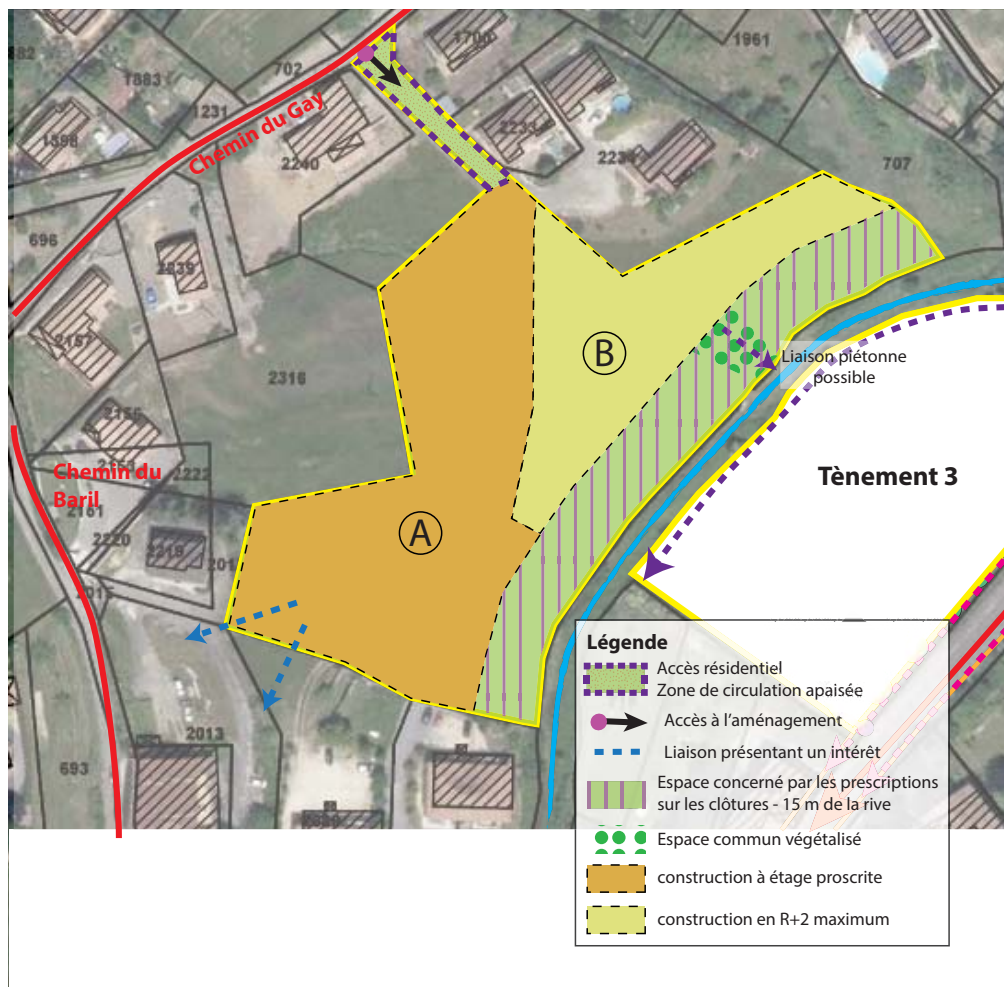


Illustration des aménagements du tènement 4
Illustration à titre indicatif.

Cheminement et accès carrossable

L'accès sur le tènement se fera depuis le chemin du Gay. Les rues créées seront à priorité piétonne ; de type 'zone piétonne circulable'. Le projet pourra prévoir l'aménagement futur d'une liaison piétonne avec le 'tènement 3' sur le ruisseau de la Lyourie en laissant l'emprise foncière nécessaire libre de bâtiment. Cette liaison pourra permettre de faciliter les accès depuis les quartiers périphériques au centre bourg et de favoriser les déplacements doux.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'rou-tier' sera exclu.

Gestion des eaux pluviales / Trame verte et bleue

Le tènement présentant une longue interface avec le ruisseau Louyrie, la gestion des eaux de pluie ainsi que la préservation de la ripisylve sont des enjeux majeurs de l'aménagement. Ainsi dans une bande de 15 mètres de la berge les constructions, les murs et murets de clôtures sont proscrits et les clôtures seront ajourées (haie végétale d'essences locales et/ou grillage à larges mailles). De plus, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement à l'échelle du projet par la création par exemple de noues ou d'espaces tampons. Les places de stationnements et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du projet et pourra faire partie intégrante du parti pris urbain et paysager de l'aménagement.

Les plantations seront d'essences locales.

2 - OAP du Chemin du Gay

Le tènement est une large dent creuse présentant un intérêt particulier par sa taille et son emplacement proche des commerces et services. Cette orientation d'aménagement et de programmation consiste à optimiser la parcelle en imposant une densité minimum de logements. La zone UBp est principalement destinée à l'habitat et fait l'objet de prescriptions architecturales liées à la co visibilité du secteur avec le centre historique.

Le mur de soutènement en pierre sèche longeant le chemin du Gay est concerné par une prescription liée à la préservation du patrimoine (Article L 151-19 du code de l'urbanisme).

A proximité du futur aménagement se trouve un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la création d'un espace public.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP	5 447 m ²
	(3 750 m ² compté en potentiel constructible, hors voie d'accès)

Objectif d'usages	Habitat individuel avec procédure
Nombre de logements et typologies	Minimum de 5 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère
 Un accès au chemin du Gay permettra de desservir l'ensemble des lots. Un deuxième accès au nord sur le chemin des Faysses pourra être envisagé

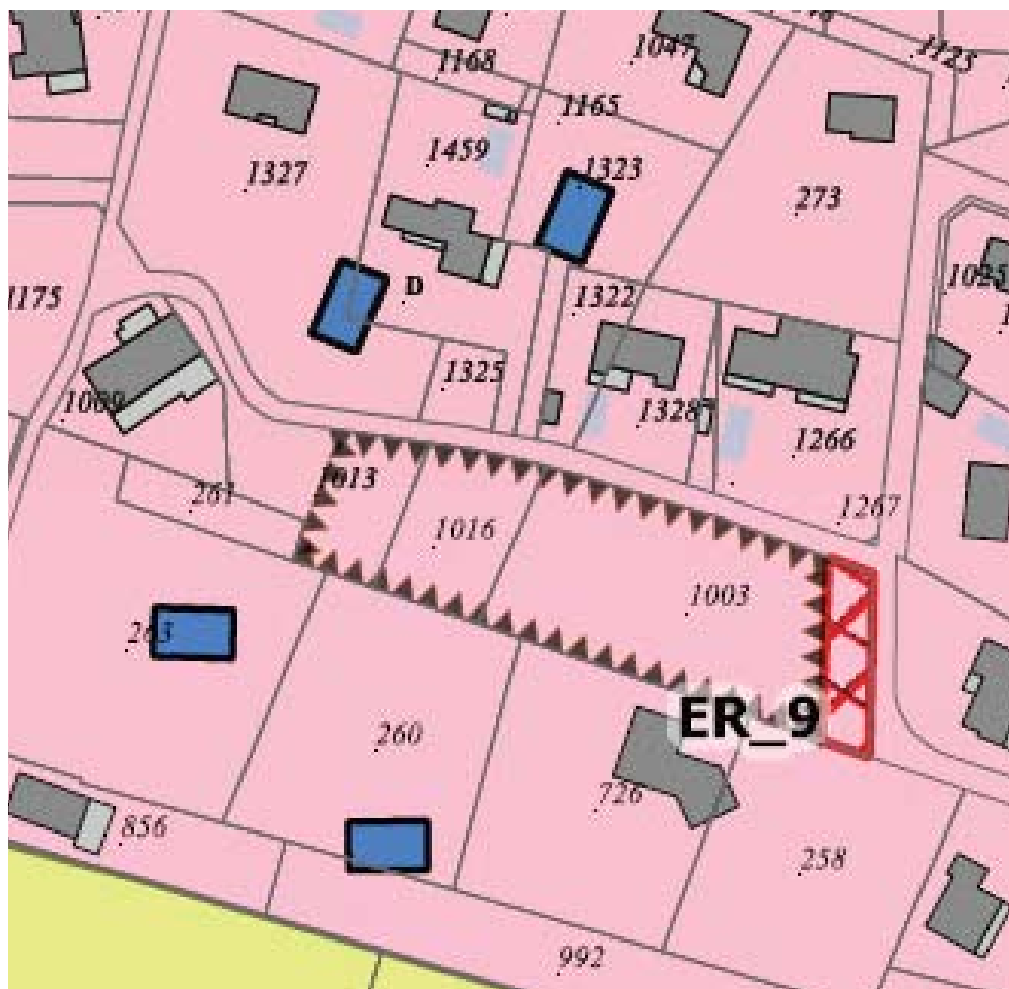
Le mur de soutènement en pierre le long du chemin du Gay concerné par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sera conservé.

Les plantations seront d'essences locales.

Gestion des eaux pluviales
 Des aménagements devront être réalisés sur le terrain afin d'assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur au sud-ouest de la parcelle. Les aménagements devront également prendre compte la fragilité du mur de soutènement en pierre existant et limiter au maximum les pressions hydrostatiques sur celui-ci.

3 - OAP Le servidal

Le tènement est une large dent creuse présentant un intérêt particulier par sa taille. Cette orientation d'aménagement et de programmation consiste à optimiser la parcelle en imposant une densité minimum de logements. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est présent au sud-est de la parcelle pour la réalisation d'un espace public à l'échelle du quartier.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP	3 200 m ²
-----------------------------	----------------------

Objectif d'usages	Habitat individuel avec procédure
Nombre de logements et typologies	Minimum de 6 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

La construction sur le tènement se fera dans la partie proche de la route. Un alignement sera recherché avec un recul minimum de 3 mètres de l'espace public.

Cette prescription doit permettre :

- D'optimiser l'espace
- De créer des jardins privatifs sur l'arrière.

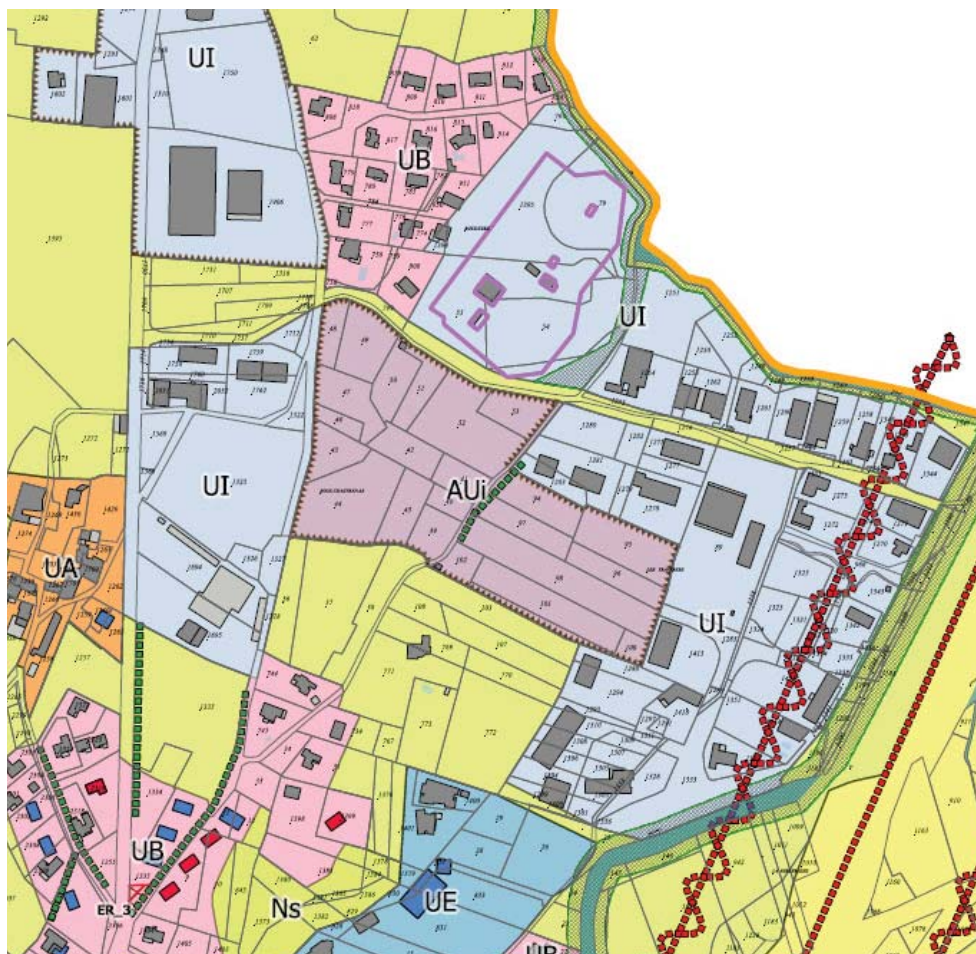
Les accès aux parcelles seront mitoyens 2 par 2.

Les plantations seront d'essences locales.

4 - OAP Extension du parc d'activités du Vinobre

La commune et la communauté de communes du bassin d'Aubenas souhaitent permettre l'extension du Parc d'activités intercommunal du Vinobre qui arrive en limite de capacité. Cette démarche s'inscrit dans une réflexion sur les sites dédiés aux activités économiques à l'échelle intercommunale.

Le périmètre de l'OAP est défini par la limite de la zone AUi.



Extrait du règlement graphique

Surface concernée par l'OAP

4,3 hectares

Insertion urbaine, paysagère et architecturale

Le secteur est déjà très marqué par les activités économiques puisqu'il s'agit d'une extension du parc d'activités, qu'une zone d'activités existe le long de la route d'Aubenas et que EDF y a un site de production.

Le parc d'activités intercommunal du Vinobre ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement globale, le projet se fera donc dans la continuité en donnant une place importante à la qualité des aménagements, à la qualité des interfaces privé / public, aux implantations du bâti.

Les connexions viaires se feront sur les voiries existantes qui seront redimensionnées. Les aménagements favoriseront les déplacements doux en prévoyant des voies sécurisées et agréables.

Le bâti s'implantera avec un recul minimum de 5 mètres de l'espace public afin de créer un effet de rue sur des voies projetées déjà larges et afin d'optimiser l'espace.

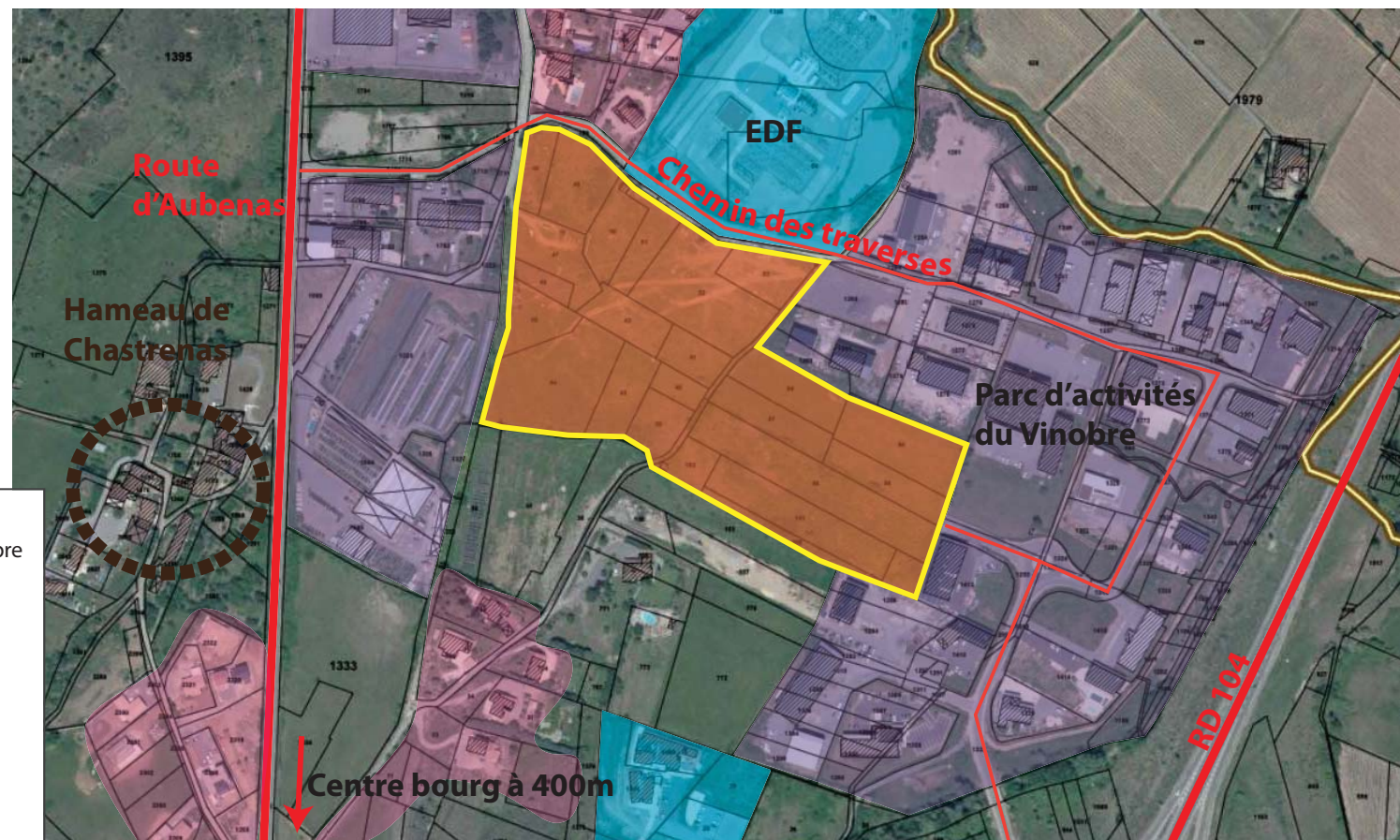
Les prescriptions architecturales du règlement écrit permettent une continuité avec l'existant en terme de volume bâti, de formes, de teintes, d'aménagements extérieurs...

La signalétique et les panneaux publicitaires feront l'objet d'une réflexion globale en favorisant le regroupement.

Les activités pouvant générer des nuisances visuelles ou nécessitant des zones de stockage devront être situées hors des axes principaux et en favorisant les stockages sur l'arrière du bâti ou en coeur d'ilôt.

Les corridors écologiques seront pris en compte dans l'aménagement global du projet afin de maintenir les continuités écologiques.

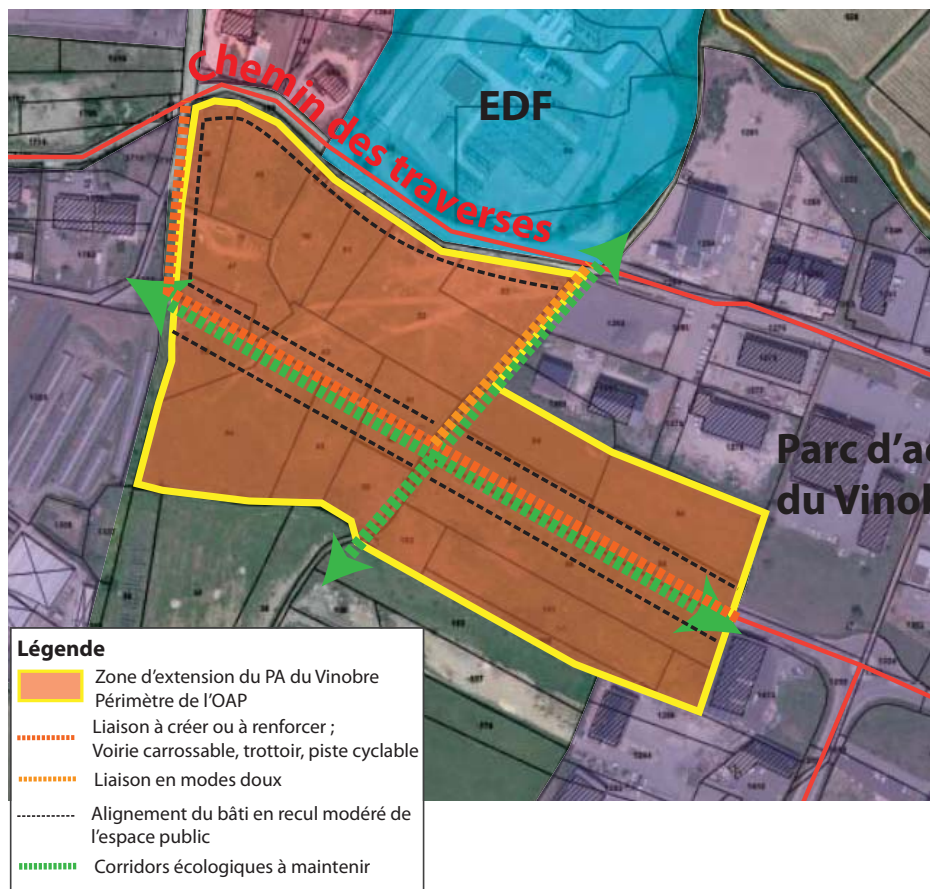
Contexte d'implantation de l'extension du parc d'activité intercommunal du Vinobre



Légende

- Zone d'extension du parc d'activités du Vinobre
- Périmètre de l'OAP
- Parc d'activités intercommunal du Vinobre
- Activités économiques existantes
- Equipements existants
- Secteurs à vocation principale d'habitation
- Voiries structurantes existantes
- Voiries de desserte du parc d'activités

Schéma du réseau viaire
Illustration à titre indicatif.



Réseau viaire

La voirie se fera dans la continuité de l'existant en s'appuyant sur le chemin des traverses.

L'accès principal au Parc d'activités est maintenu au sud. L'accès nord sur la route d'Aubenas par le chemin des traverses sera renforcé.

Les axes créés ou renforcés seront doublés d'espaces dédiés aux circulations en mode doux ; piéton, vélo.

Les corridors écologiques pourront être le support de cheminements.

Le stationnement lié à l'activité se fera sur la parcelle. Des stationnements mutualisés entre activités sont encouragés.

Gestion des eaux pluviales / Trame verte et bleue

La zone d'extension présente des enjeux environnementaux qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement.

Le projet devra à minima préserver deux corridors écologiques sur des axes nord-ouest / sud-est et nord-est / sud-ouest, les études réglementaires viendront compléter le dispositif.

De plus, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement à l'échelle du projet par la création par exemple de noues ou d'espaces tampons. Les places de stationnement et les délaissés de voiries pourront être en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du projet dans le cadre des études réglementaires qui compléteront le dispositif.

Les plantations seront d'essences locales.

5 - Requalification des abords des commerces sur la route d'Aubenas

L'entrée nord de la commune est marquée par des commerces le long de la route d'Aubenas. Cette zone d'activités sur les communes de Lachapelle-sous-Aubenas et Saint Sernin a perdu son dynamisme et a peu à peu été délaissée pour des zones ou parcs d'activités plus récents, laissant un bâti et des abords dégradés et donnant une image peu qualitative d'entrée de commune. Cependant, le secteur qui semble retrouver un certain dynamisme nécessite un accompagnement et un encadrement dans sa requalification afin de maintenir cette tendance.

Dans ce cadre, les objectifs sont :













- Mieux mettre en valeur les activités ;
- Rendre le secteur plus accueillant par des aménagements qualitatifs ;
- Rendre plus lisible l'interface public / privé par des aménagements paysagers ;
- Sécuriser les accès, les stationnements, les déplacements pour les usagers de la route et des commerces.

Pour cela, il sera nécessaire de :

- Limiter le nombre d'entrées sur la route d'Aubenas
- Il sera autorisé par tènement foncier un seul accès en double sens ou deux accès en sens unique.
- En dehors des accès, la limite publique/privée sera matérialisée par un aménagement paysager (haie, qui pourra être doublée d'une clôture) ;
- Une harmonie entre les différents aménagements sera recherchée ;
- Délimiter et paysager des espaces de stationnement qui pourront être mutualisés ;
- Harmoniser le gabarit des totems (un seul par entreprise) et la mise en forme des enseignes ;
- Des parcours piétonniers reliant les activités pourront être aménagés. Ils pourront être connectés avec le trottoir créé le long de la route d'Aubenas ;
- L'aménagement d'un arrêt de bus pourra être envisagé ;
- Limiter l'impact visuel des zones de stockage en les favorisant sur l'arrière des bâtiments ;
- Maintenir l'alignement des bâtiments existants à 20 mètres de la limite d'emprise public ;
- Limiter les nuisances dans les secteurs d'interfaces avec l'habitat par une zone non aedificandi plantée de 5 mètres.

De plus, le secteur est traversé par un corridor écologique qu'il convient de préserver. Les aménagements sur une largeur de 6 mètres ne pourront entraver la progression de la faune ; les clôtures y sont proscrites.

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie Existante
-  Limite communale
-  Bâtiment d'activité existant
-  Exemple d'implantation de bâti
-  Recul de l'espace public en continuité de l'existant : 20 mètres
-  Recul de l'espace public en continuité de l'existant : 15 mètres
-  Zone de prescriptions pour l'aménagement des abords en interface avec l'espace public
-  Espace de stockage sur l'arrière des bâtiments
-  Zone non aedificandi d'interface avec les habitations
-  Corridor écologique à maintenir
-  Aménagement paysager non clôturé

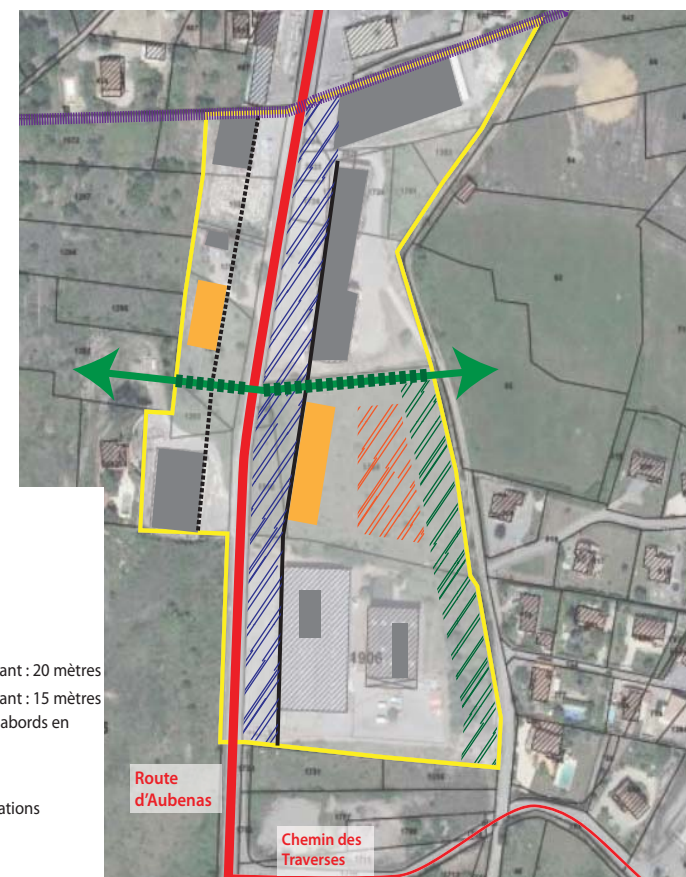


Illustration à titre indicatif.

Illustration de l'évolution recherchée le long de la route d'Aubenas



Situation actuel
Google Street



Représentation des aménagements recherchés le long de la route d'Aubenas.
Extrait de l'étude préalable à la requalification et l'extension des zones d'activités économiques
Illustration à titre indicatif.