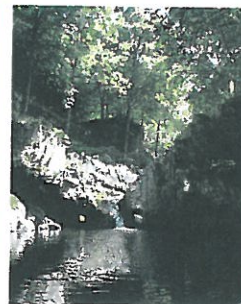


COMMUNE DE MARCOLS LES EAUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Saint Pierreville
COMMUNE : Marcols les Eaux

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

LES ORIENTATIONS GENERALES

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Maire

17 SEP. 2008

N° DOSSIER : IU050045



IATE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Marcols les Eaux.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Le projet de Marcols les Eaux :

La municipalité de Marcols les Eaux souhaite orienter son projet d'aménagement et de développement durable sur six thématiques principales :

- Trouver un équilibre entre urbanisation et agriculture.
- Engager une réflexion sur l'offre d'habitat dans la commune.
- Prendre en considération les problèmes du boisement et de risque incendie.
- Assurer une vie locale dans un contexte géographique en retrait.
- Préserver et améliorer la qualité architecturale et patrimoniale du village.
- Développer un tourisme de proximité.

Thème n°1 : « Trouver un équilibre entre urbanisation et agriculture » :

- Le développement de l'urbanisation ne peut se faire que dans des secteurs équipés (ou équipés à court terme). Par ailleurs, on n'élabore pas un document d'urbanisme pour prévoir le développement de la construction à une échelle de 10 à 20 ans. On se positionne sur une échelle de 5 à 10 ans.
- Prévoir un développement de la construction dans les hameaux (Cros-Veyries-Mauras) semble ainsi prématuré sauf prévision de travaux de viabilisation à court terme, ce qui n'est pas le cas.
- Le développement de l'urbanisation ne sera donc prévu qu'autour du village, ce qui reste un bon parti d'aménagement et une politique compatible avec la volonté d'assurer une vie locale dans un contexte en retrait (Thème n°4).
- Le développement de l'urbanisation dans les hameaux n'aura donc pas d'impact sur les activités agricoles.
- L'équilibre entre urbanisation et agriculture est en revanche plus délicat autour du village. Il semble nécessaire de répertorier les terres agricoles utilisées et utilisables à proximité directe du village afin de les préserver. Le maintien de ces terres agricoles présente un enjeu économique mais également paysager. Les terres agricoles et milieux ouverts en rive droite de la Glueyre par exemple représentent un enjeu majeur dans la lecture du paysage mais également dans la structure du village.
- L'arrière plan du village (au nord) peut également retrouver une vocation agricole, ce qui permettrait de lutter contre le phénomène de fermeture du paysage par boisement et embroussaillage.

Thème n°2 : « Engager une réflexion sur l'offre d'habitat dans la commune » :

- Le marché locatif social est déjà bien développé et l'offre en logements est actuellement suffisante.
- Il est nécessaire de développer une offre en logement diversifiée (terrains à bâtir, logements en petits immeubles collectifs, réhabilitations des maisons de villages...).
- Il est primordial de conserver l'organisation linéaire du village, en travaillant en particulier sur l'orientation des faitages et des volumes bâtis principaux. Il convient également de veiller à ne pas créer de « verrues » au dessus du village et à conserver des espaces de « vide » en rive droite de la Glueyre (espaces à vocation agricole).
- Un secteur d'étude est défini entre la sortie ouest du village et le cimetière, sur la partie haute. Il semble effectivement que ce secteur doit être étudié pour plusieurs raisons :
 - Besoin de lutter contre le boisement et les risques incendie.
 - Voir le potentiel de constructibilité que peut générer ce secteur.
 - Etudier l'intérêt paysager de ce secteur afin de déterminer ultérieurement un zonage cohérent avec des zones agricoles, des zones naturelles et une zone urbanisable.

Thème n°3 : « Prendre en considération les problèmes du boisement et de risque incendie » :

- Envisager la mise en place d'un périmètre de boisement.
- Prendre les mesures réglementaires nécessaires afin de limiter et faire reculer le phénomène d'embroussaillage aux alentours immédiats du village et des hameaux.
- Favoriser la reconquête agricole des secteurs sensibles.
- Assurer un bon niveau d'équipement pour la lutte contre les incendies.

Thème n°4 : « Assurer une vie locale dans un contexte géographique en retrait » :

- Besoin de développer la maison de retraite et de trouver une possibilité d'extension au bâtiment existant.
- Besoin de créer un petit secteur à vocation d'équipement public : Le secteur situé sous la maison de retraite peut répondre à cet objectif.
- Encourager l'installation de commerces de proximité et notamment le projet de commerce multiservices (dépôt de pain, snack bar, épicerie...)
- Assurer le maintien de la Poste.
- Maintenir un minimum de services médicaux (On ressent une réelle demande locale de services aux personnes).
- Continuer les actions à l'échelle intercommunale, notamment dans le domaine scolaire, la gestion des gardes d'enfants (crèche) et des transports en commun.
- Maintenir et encourager une vie associative.

Thème n°5 : « Préserver et améliorer la qualité architecturale et patrimoniale du village et de ses hameaux » :

- Continuer la mise en valeur déjà entreprise des éléments repérés dans le diagnostic communal (calades, voûtes, anciens moulins et moulinsages...).
- Préserver l'arrière plan paysager du village et veiller à une bonne articulation avec les projets d'urbanisation en arrière du village (besoin de conserver ce qui fait l'unité architecturale du village).
- Insister sur le patrimoine « vert » à mettre en valeur à proximité immédiate du village :
 - Problème du boisement à proximité du village à résoudre.
 - Envisager l'étude d'aménagement d'un parc arboré en rive droite de la Glueyre et en continuité du camping.
 - Maintenir une entrée de village sud « ouverte » et naturelle (rive droite de la Glueyre).

Thème n°6 : « Développer un tourisme de proximité » :

- Besoin de développer une structure de camping plus performante.
- Il est nécessaire d'aménager un plan d'eau et de faciliter les accès à la rivière.
- Envisager un lien entre les deux rives de la Glueyre au niveau du camping.
- Il semble envisageable de favoriser les réhabilitations des logements vacants en locations touristiques. La demande existe au village de Marcols les Eaux.

COMMUNE DE MARCOLS LES EAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D

(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

LES ORIENTATIONS GENERALES

Source : Photographie aérienne IGN 2002



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

17 SEP. 2008



Prévoir la création d'un nouveau quartier

Enjeu agricole et paysager :
Chataigneraies à entretenirMaîtriser l'arrière plan paysager
de Marcols les Eaux

Limite d'urbanisation

La Chaze

Moulinage de Morel

Moulinage de Labrot

Envisager l'étude d'aménagement
d'un parc arboré.Projet de lac collinaire
à l'étude

Camping

Liaison rive gauche / rive droite à créer

Créer un secteur
à vocation
d'équipement
public

L'Hopital

Moulinage de la Neuve

Château du Roux

Le Pont

Préserver l'entrée de village sud

Chamarat

La Glueyre

Moulinage d'Ambert

Moulinage de Salomony

Salomony

Château de Chabriol

Moulin de Gauchère

Se réserver une zone pour
l'accueil d'activités
artisanales

Station d'épuration

Limite d'urbanisation

Garder une zone tampon
naturelle de part et d'autre
de la rivière la Glueyre

Conserver les coupures vertes constituées autour des ravins et ruisseaux (ripisylve)

LEGENDE

Zone à enjeux à étudier :

- Prévoir la création d'un nouveau quartier à moyen terme
- Maîtriser une zone qui se présente comme l'arrière plan paysager du village
- Prendre en compte la problématique du boisement et des risques incendie
- Voir les opportunités de relance agricole (chataigniers...)

Entrée de village sud à préserver

Espaces déjà urbanisés pouvant être densifiés

Milieux ouverts et/ou agricoles à préserver

Limites du développement urbain du village

Emprise de la Glueyre et de sa ripisylve

Element patrimonial à préserver et/ou mettre en valeur

