

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le

09 DEC 2021

ID : 007-210702197-20211207-2021033-DE

COMMUNE DE SAINT-BAUZILE

DÉPARTEMENT DE L'ARDECHE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 décembre 2021
Monsieur Michel HEYRAUD, Maire de Saint-Bauzile
Le 8 décembre 2021.



Saint Bauzile

Mairie de SAINT-BAUZILE
Place du Village
07 210 SAINT-BAUZILE

Tél. : 04 75 65 92 68

Fax : 04 75 65 96 61

ORIENTATION N°2

SECTEUR « LA SOURCE »



SECTEUR « LA SOURCE »

Situé en face de la mairie, de l'autre côté de la RD3, le secteur de « La Source » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 3 800 m².

Il s'agit d'un espace agro-naturel bordé :

- au Nord, par un espace agro-naturel utilisé pour une pâture (chevaux) et la route de Dianoux plantée d'arbres à conserver (mûriers) ;
- à l'Est, par une voirie étroite et des terrains publics accueillant notamment le lagunage ;
- au Sud, par une propriété publique : un petit bois, identifié comme élément de paysage à préserver ;
- à l'Ouest, par la RD3, la mairie et ses espaces publics adjacents

Le terrain dispose d'une source qui traverse la parcelle jusqu'au bassin situé au Nord/Est.

Les objectifs de la commune sont de :

- implanter un nouveau bâtiment de logement dans le prolongement de la résidence existante,
- prolonger le front bâti pour marquer la présence du village,
- sauvegarder et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires (ensemble bâti constitué de la mairie, l'église) et favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération.

L'aménagement de cette zone est encadré par les prescriptions suivantes :

■ **LE PROGRAMME DE MIXITÉ SOCIALE**

- Une nouvelle construction à vocation de logement dans le bourg :

- Saint-Bauzile souhaite renforcer la centralité autour des équipements publics (mairie, salle polyvalente, école). Pour cela, la commune a acquis du foncier en face de la mairie composé d'une petite parcelle constructible et d'un petit bois et souhaite y implanter une nouvelle résidence de logements locatifs.
- La commune projette la construction d'un bâtiment le long de la RD 3. Cet espace bénéficie de nombreux atouts : une visibilité (vitrine) depuis l'axe principal de la commune, un confort d'usage avec un espace de plain-pied coté petit bois, la proximité du parking communal situé en face, et une grande qualité paysagère.

- Un espace d'agrément :

- Le pré en face de la mairie est préservé et peut devenir, à terme, un espace collectif d'agrément.
- L'espace du bassin et du petit jardin sont préservés.

■ **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN**

- Une bonne connexion au village et un accès sécurisé

- Création d'un accès unique depuis la voie communale n°2 constitué d'une petite route bordant le Nord du petit bois.
- Ce nouvel accès est mutualisé entre deux opérations ; il permettra également la desserte de la parcelle communale sans porter atteinte au petit bois.
- L'ambiance d'une route de campagne doit être recherchée : sa largeur sera limitée aux besoins de l'opération, pas de trottoir, accotement enherbé...
- Aucun accès routier direct depuis la route départementale, excepté des accès piétons
- Accès piétonnier possible depuis la mairie dans le prolongement de l'escalier existant (à terme)

- Une proximité directe de l'arrêt de car

- Arrêt du car sur la RD3 en face de la mairie.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

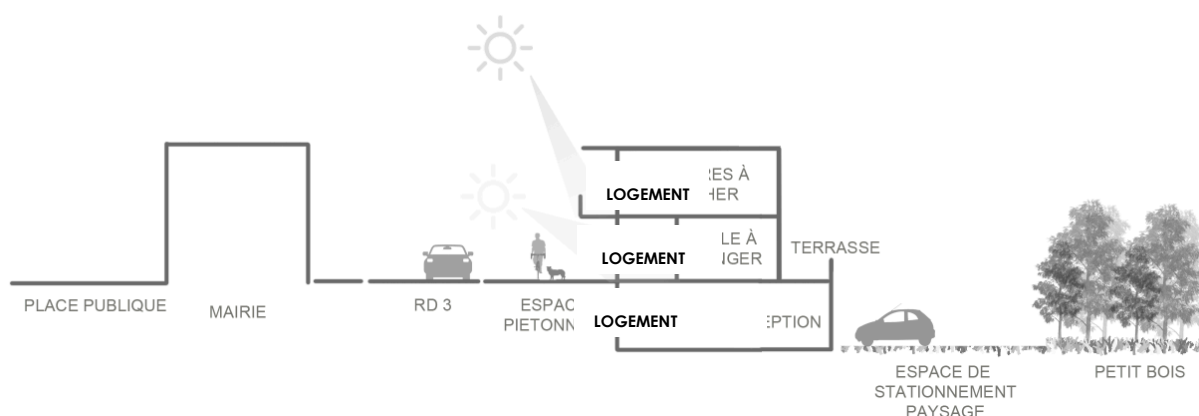
- En fonction de la destination de la construction nouvelle accueillie, des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction sont imposées sur le tènement foncier support du permis de construire. Elles seront aménagées sur l'espace au Sud Ouest du petit bois. Cet espace de stationnement doit être paysagé et une partie (correspondant à du stationnement ponctuel) peut être traitée en revêtement perméable.
- Compte tenu de la présence du parking communal à proximité de l'opération, il n'est pas nécessaire de prévoir des aires de stationnement supplémentaire.
- Le stationnement public doit prendre en compte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par l'intégration de places signalées et adaptées.

■ LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Une recherche de continuité urbaine le long de la RD 3

- L'implantation de la construction le long de la RD 3 s'effectuera en léger retrait de la voie permettant de sécuriser les entrées / sorties des piétons coté route.
- L'implantation doit se réaliser en semi-continuité prolongeant ainsi le front urbain et renforçant la centralité du village.
- Les volumes sont simples.
- Le nouveau bâtiment ne doit pas masquer l'ensemble bâti patrimonial constitué de la mairie et l'église.
- En fonction de l'importance du linéaire du bâtiment, un épannelage peut être envisagé pour éviter « l'effet de muraille » ou une monotonie. Sa hauteur sur rue est au maximum R+1 et sa hauteur, coté petit bois, peut atteindre R+2 pour épouser le dénivelé de terrain.

Exemple d'aménagement et d'organisation



■ LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Une imperméabilisation des sols limitée

- L'imperméabilisation sera limitée en proposant des formes urbaines à faible emprise au sol et en imposant des revêtements perméables sur les stationnements extérieurs.

- Des formes compactes et l'utilisation de matériaux renouvelables

- La compacité de la construction permet de limiter les déperditions et d'améliorer l'enveloppe de la construction à la fois pour le confort d'hiver et d'été,
- L'utilisation du bois construction peut être envisagée.

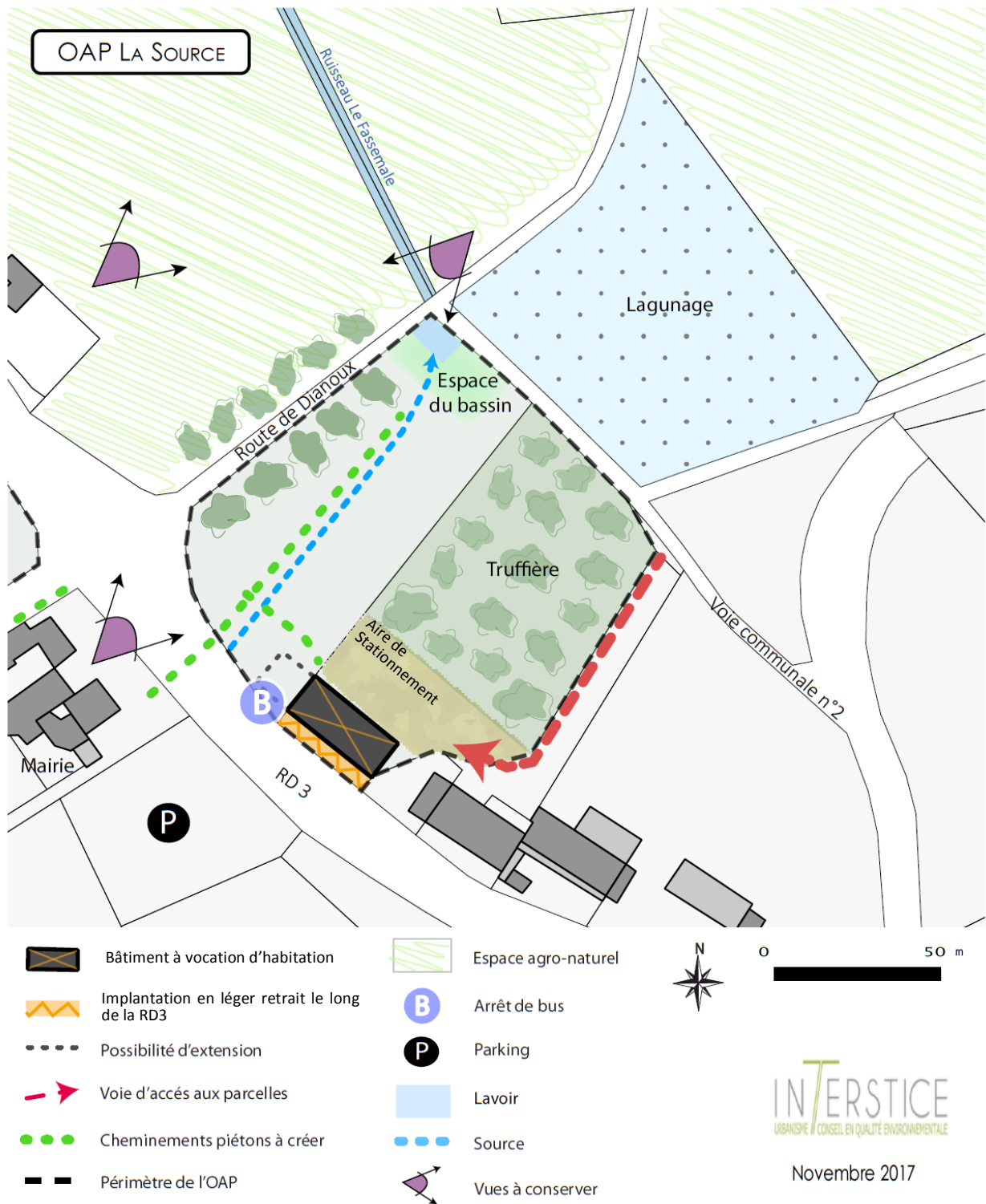
- La préservation de la végétation

- Le petit bois (Truffière) est préservé pour sa qualité paysagère et son intérêt d'un point de vue environnemental.
- Les muriers bordant la route de Dianoux sont préservés.



■ LES RÉSEAUX PUBLICS

- L'opération sera desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées présent à proximité. L'exutoire est la station de traitement du village qui présente une capacité suffisante pour recevoir les effluents de cette opération.
- Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la voie communale.
- L'exutoire des eaux pluviales est le ruisseau situé à proximité (Fassemale).



COMMUNE DE SAINT-BAUZILE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du projet

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Le Maire,
Mme Annie POLLARD BOLOGNE



Mairie de SAINT-BAUZILE
Place du Village
07 210 SAINT-BAUZILE

Tél. : 04 75 65 92 68
Fax : 04 75 65 96 61



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

ESPACE SAINT GERMAIN – BATIMENT ORION

30 AVENUE GENERAL LECLERC

38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

PREAMBULE	PAGE 5
SECTEUR « CHARNAREILLES »	PAGE 7
SECTEUR « LA SOURCE ».....	PAGE 17
SECTEUR « DIANOUX-MOUNARD »	PAGE 23
SECTEUR « LES CHALETS »	PAGE 31
SECTEUR « LA TREILLE »	PAGE 35

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence et indique les orientations générales de la commune. Dans les secteurs à enjeux, la commune décline plus précisément les objectifs du PADD grâce aux **orientations d'aménagement et de programmation** conformément aux articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

ART. L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

ART. L.151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;*
- 2° 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*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).*

LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet communal identifie 5 secteurs particuliers pour lesquels la commune souhaite organiser le développement :

- Le secteur « Charnareilles »
- Le secteur « La Source »
- Le secteur « Dianoux-Mounard »
- Le secteur « Les Chalets »
- Le secteur « La Treille »

Il s'agit d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles avec dispositions réglementaires (R.151-6)** qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation ; elles **doivent en respecter l'esprit**. Les OAP permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

ORIENTATION N°1

SECTEUR « CHARNAREILLES »



SECTEUR « CHARNAREILLES »

Situé à proximité immédiate du village, le secteur « Charnareilles » est constitué d'un tènement d'environ 11 000 m², délimité au Nord-Est par la RD3, au Sud par la rue des Lucanes et à l'Ouest par le lotissement des Lucanes. Il s'agit d'un espace agricole bordé de végétation de ripisylve à préserver.

Les objectifs de la commune sont de :

- recentrer le développement et l'accueil de population sur le village,
- créer un aménagement d'ensemble cohérent et un quartier agréable pour les futurs habitants et pour les riverains,
- promouvoir une mixité de l'habitat et notamment du logement locatif aidé à proximité de l'école,
- favoriser un habitat plus dense en faveur d'un environnement durable.

L'aménagement de cette zone est encadré par les prescriptions suivantes :

■ **LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- Une offre diversifiée de logements :

- L'opération doit comporter au maximum 6 logements individuels (isolé ou groupé) et au minimum 6 logements collectifs ou habitat intermédiaire
- La taille des lots doit être variée pour les logements individuels
- Un « macro-lot » d'ensemble est à prévoir pour les logements collectifs
- Au moins 50% des logements collectifs seront des logements locatifs sociaux. Au minimum 6 logements locatifs conventionnés sont attendus dans l'opération.
- Un phasage de la réalisation des constructions peut être envisagé

- Une opération reliée à un équipement public majeur de la commune : l'école

- L'extension de l'école au Nord du groupe scolaire existant doit être prévue.
- Une réserve foncière est à créer pour l'extension de cet équipement. Sa surface est d'environ 1500m². Cet espace doit être relié à l'espace public.

- Un « espace de transition » aux usages mutualisés

- A l'entrée de l'opération et autour de la future extension de l'école, un espace public est à aménager. Il constitue un espace d'agrément à l'échelle du nouveau quartier sous forme d'une placette. D'un point de vue plus fonctionnel, il permet du stationnement « visiteurs » et la desserte technique du groupe scolaire.

■ **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN**

- Une bonne connexion au village et un accès sécurisé

- Desserte de l'opération par la rue des Lucanes par l'accès existant.
- Aucun accès direct depuis la route départementale.

- Des voies de desserte adaptées aux flux

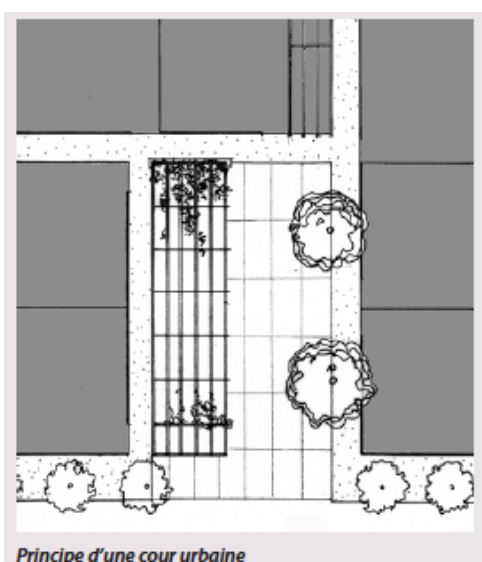
- Réalisation d'une voie nouvelle par l'aménageur permettant à la fois la desserte de l'opération et l'accès aux parcelles. Cette voie est une voie partagée « priorité piéton ». L'objectif est d'atténuer la présence de l'automobile et de rendre à la rue son statut d'espace de rencontre.

- La morphologie et le gabarit de la voie sont à moduler en fonction des flux :
 - la voie de desserte est aménagée comme une « rue de quartier », composée sur le principe d'une chaussée d'environ 4,50 m de large au maximum encadrée de bas-côté enherbés et plantés. Elle borde et débouche sur la placette.
 - les voies d'accès aux parcelles, parallèles aux terrasses, sont aménagées soit comme :
 - **des « ruelles »**. Leur emprise est limitée. La chaussée, d'un gabarit volontairement réduit (3,50 m de large au maximum), favorise la réduction de la vitesse nécessaire à la mixité des usages (circulations des piétons, des automobiles et des cycles).
 - **des « cours urbaines »** (notamment pour la voie permettant d'accéder à l'opération de logement collectif installée sur la terrasse supérieure). Ce principe permet d'aménager un espace collectif regroupant des locaux techniques (boîte à lettre, logette...), des petits espaces plantés, et éventuellement quelques places de stationnement.

Exemples de traitement de la voie de desserte comme « rue de quartier »



Exemples de traitement de la voie d'accès aux parcelles comme « ruelle » ou « cour urbaine »



- **Une proximité directe de l'arrêt de car**
 - Desserte de l'opération par le bus scolaire devant l'école.
 - Arrêt du car sur la RD3 en face de la mairie.

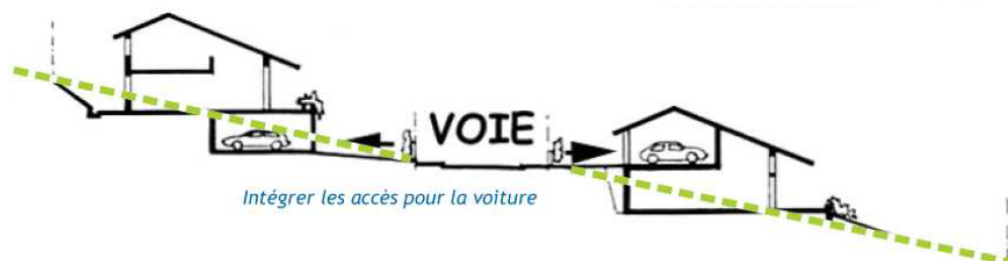
■ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Stationnement public

- Une poche de stationnement public arboré (voiture, deux-roues et cycles) doit être aménagée dans l'espace de transition à l'entrée de l'opération, mais cet espace ne doit pas être uniquement dédié au stationnement (50% de l'espace au maximum).
- Le stationnement peut s'effectuer sous des abris (de type pergola) qui permettent d'ombrager les voitures, d'intégrer visuellement les automobiles...
- Le stationnement public doit prendre en compte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par l'intégration de places signalées et adaptées.

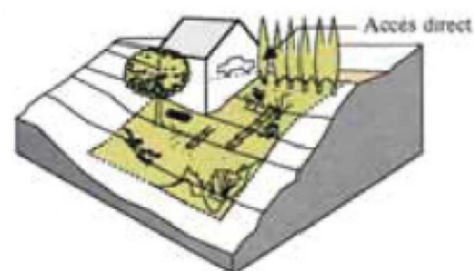
- Stationnement privatif

- Prévoir deux places de stationnement par logement sur les parcelles
- Les garages devront être réalisés de plain-pied avec la voie d'accès afin de consacrer l'intégralité de la parcelle aux jardins d'agrément.

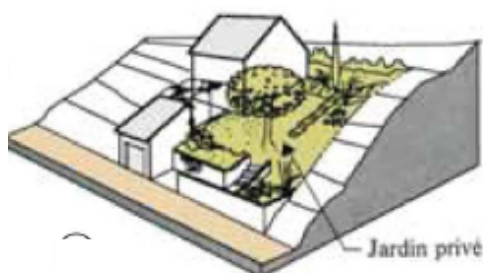


Le garage et aire de stationnement peuvent être soit :

- intégrés à la construction comme l'exemple ci contre :



- séparés de la maison tout en participant à la construction de la limite de propriété ou de la façade urbaine :



Le positionnement du garage, en léger recul par rapport à la voirie, permet d'intégrer une place de stationnement privatif contre la maison. Ces places de stationnement peuvent être constituées de matériaux perméables et participer à l'ambiance de la rue.



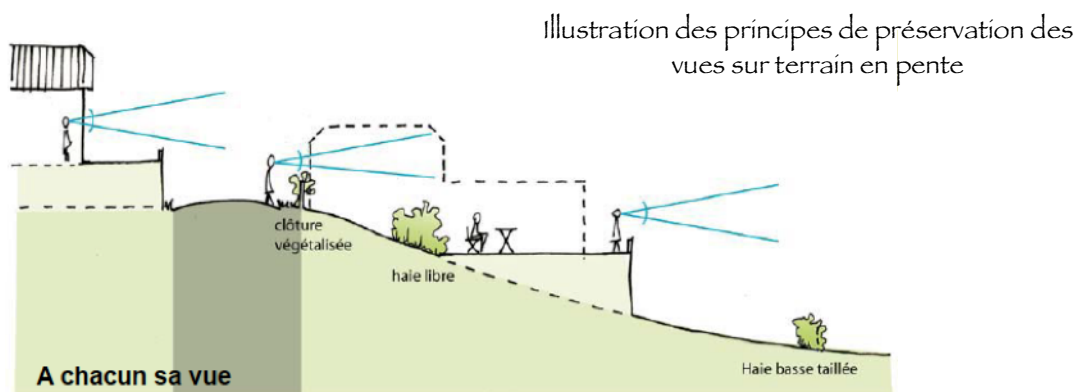
■ LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Une organisation urbaine croisant les logiques du site et celles du programme

- Les tracés permettent d'inscrire l'opération dans la continuité du village et prolongent son maillage
- La composition urbaine qui s'appuie sur les structures paysagères existantes (terrasses, haie, ruisseau, fossé) permet d'ancrer l'opération dans son site
- Le projet s'organise autour d'un espace public qui assure une meilleure lisibilité de l'espace

- Une organisation urbaine en terrasse « Les Chalayes »

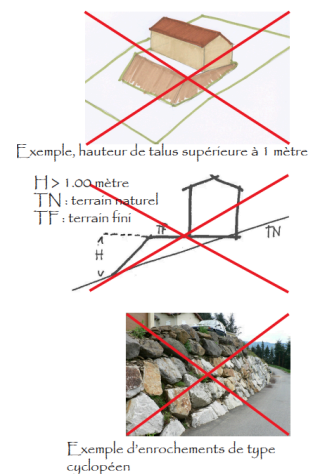
- Le projet urbain s'organise en trois terrasses à aménager correspondant à trois unités bâties :
 - La terrasse supérieure (sous le lotissement des Lucanes) est dédiée au logement collectif (R+2+Combles au maximum)
 - La terrasse centrale est dédiée au logement individuel groupé (R+1+Combles au maximum)
 - La terrasse inférieure (bordant la RD) est dédiée à du logement individuel isolé ou groupé (R+1 au maximum)
 - L'épannelage progressif des constructions assure des hauteurs de bâti respectueuses de l'architecture locale et les bâtis environnants (Lucanes) et s'inspirant des volumes des fermes traditionnelles existantes.
- Il permet également de préserver les vues de chacun sur le grand paysage.



- Les terrasses devront être aménagées avec des murets bas (en pierre ou enduit couleur pierre) ou sous forme de butte de terre plantée.

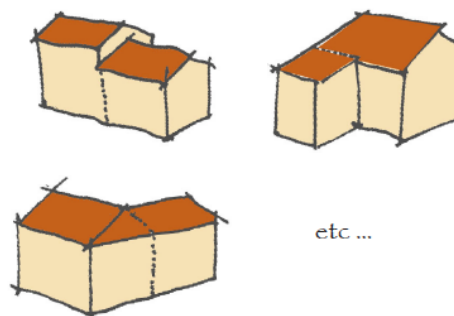
- Une optimisation des parcelles pour une meilleure qualité du cadre de vie

- L'implantation des constructions, des voiries, de l'espace de transition présentée sur le schéma d'aménagement ci-après est donnée à titre indicatif. Le principe est à respecter mais la localisation précise est à définir au moment du projet opérationnel.
- Les constructions devront être adaptées à la pente de façon à respecter le relief en terrasse.
- Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. Les enrochements sont interdits.



- Des bâtis aux volumes simples et sobres

- Les volumes et les formes des constructions sont simples et sobres rappelant l'architecture locale.
- La conception des logements doit intégrer la protection contre les vents forts du Nord et du Sud présents sur le site.



Exemples de bâtiments aux volumes simples

- Des clôtures et un traitement des limites harmonisés

- les clôtures doivent être harmonisées à l'échelle de l'opération dans un souci de cohérence d'ensemble
- Un traitement homogène par des clôtures basses sera recherché le long de la RD3

- La préservation de la lisière naturelle

- Il est impératif de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone à urbaniser :
- Les plantations existantes sur le talus, au Sud-Ouest de la parcelle en transition avec le lotissement des Lucanes doivent être préservées. Ces arbres masqueront les nouvelles constructions depuis le lotissement des Lucanes et créeront une séparation visuelle entre les deux entités.
- Le long du ruisseau au Nord du tènement, une végétation de ripisylve doit être préservée et renforcée. Aucune clôture en dur ne doit être construite à proximité et un recul de 10 m par rapport aux berges du ruisseau doit être ménagé.



Haies naturelles devant être conservées le long du ruisseau au Nord du terrain et en limite avec les Lucanes

- Une zone de recul des constructions par rapport à la RD3 sera prévue.
Une harmonisation des clôtures le long de cet axe sera recherchée (recul, hauteur, couleur, matériaux, ...) - (voir paragraphe sur *Les clôtures et le traitement des limites*).
Les canalisations d'eaux usées peuvent être enfouies dans cette bande de recul.
Un ouvrage de gestion des eaux pluviales sera implanté dans cette bande de recul. Situé en entrée de village, son intégration paysagère est impérative : pas de clôture, pas de bâche, plantations hygrophiles aux pourtours, ...

■ LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Des revêtements de sols favorisant l'infiltration

- L'imperméabilisation sera limitée en proposant des revêtements perméables sur les chemins piétonniers, l'espace paysager et sur les parcelles
- Globalement, il sera recherché le maintien d'une perméabilité maximale des par le maintien d'espaces verts en pleine terre et le choix de revêtements perméables

- Une gestion de l'eau pluviale à la parcelle

- L'organisation urbaine sous forme de terrasses améliore l'infiltration des eaux dans le sol et limite le ruissellement.
- Après infiltration sur la parcelle, l'eau pluviale est acheminée par un système de noues le long des voies vers l'exutoire (le ruisseau au Nord).
- L'excédent non infiltrable est collecté dans un ouvrage paysager situé au point bas du site et régule le débit de rejet au ruisseau.

- Une recherche de performances énergétiques des constructions et de protection contre les vents dominants

- L'implantation des constructions devra porter une attention particulière à l'intensité et à la fréquence des vents du Sud et du Nord relevés sur cette zone. Ainsi, la construction des bâtiments en L ou en U avec une façade Nord peu ouverte et une double orientation, serait bénéfique pour atténuer ce phénomène tout en gardant une bonne exposition.
- La forme groupée et compacte des bâtiments limitera les déperditions thermiques.
- Un bon niveau d'ensoleillement des façades permettra des apports solaires passifs et la pose de système de production d'énergie.

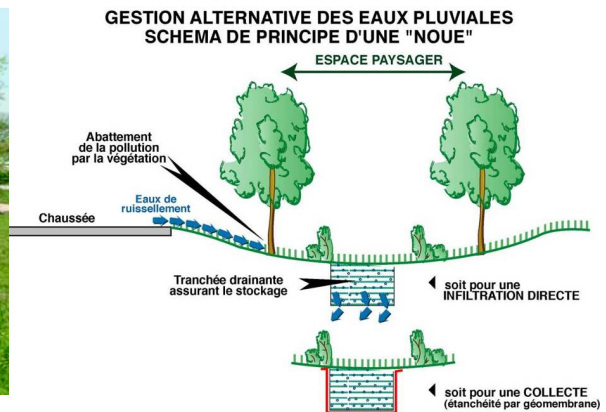
- Une biodiversité à préserver

La recherche d'une perméabilité écologique au sein du projet passe par :

- la protection du ruisseau et la confortation de sa ripisylve,
- la confortation de la végétation de long du ruisseau ou du quartier doit également répondre à une fonction de brise vent,
- la création d'un réseau de fossés (noues, ...) permettant d'infiltrer une partie des écoulement et de créer de petits milieux humides,
- les haies devront être plantées d'essences arbustives mixtes, composées de végétaux d'essence locale non persistants et persistants avec une majorité de non persistants.

■ LES RESEAUX PUBLICS

- L'opération sera desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées présent à proximité. L'exutoire est la station de traitement du village qui présente une capacité suffisante pour recevoir les effluents de cette opération.
- Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la voie communale N°6 (route des Lucanes).
- Le traitement des eaux pluviales se réalisera par un système de noues convergeant vers un ouvrage hydraulique paysagé situé sur la partie Nord de l'opération. Celui ci aura comme exutoire le ruisseau situé en contrebas de la RD3.





- Périmètre de l'OAP
- Espace agro-naturel
- Ripisylve à préserver
- Végétation à préserver
- Accès existant
- Voie de desserte (Rue)
- Voie d'accès aux parcelles (Ruelle)
- Vues à conserver
- Logements à créer (collectif intermédiaire)
- Logements à créer (Individuel Isolé ou accolé)
- Logements à créer (Individuel Isolé)
- Zone de recul des constructions
- Gestion des eaux pluviales
- Cheminements piétons à créer



INTERSTICE
URBANISME / CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Octobre 2016

ORIENTATION N°2

SECTEUR « LA SOURCE »



SECTEUR « LA SOURCE »

Situé en face de la mairie, de l'autre côté de la RD3, le secteur de « La Source » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 3 800 m².

Il s'agit d'un espace agro-naturel bordé :

- au Nord, par un espace agro-naturel utilisé pour une pâture (chevaux) et la route de Dianoux plantée d'arbres à conserver (mûriers) ;
- à l'Est, par une voirie étroite et des terrains publics accueillant notamment le lagunage ;
- au Sud, par une propriété publique : un petit bois, identifié comme élément de paysage à préserver ;
- à l'Ouest, par la RD3, la mairie et ses espaces publics adjacents

Le terrain dispose d'une source qui traverse la parcelle jusqu'au bassin situé au Nord/Est.

Les objectifs de la commune sont de :

- implanter une activité économique dans le bourg : un commerce de proximité, un lieu d'hébergement, de restauration...
- prolonger le front bâti pour marquer la présence du village,
- sauvegarder et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires (ensemble bâti constitué de la mairie, l'église) et favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération.

L'aménagement de cette zone est encadré par les prescriptions suivantes :

■ LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Une nouvelle activité économique dans le bourg :

- Saint-Bauzile souhaite accueillir une activité commerciale sur son territoire dans le centre bourg pour apporter de nouveaux services à la population, faciliter les rencontres et les échanges entre habitants et renforcer la centralité autour des équipements publics (mairie, salle polyvalente, école). Pour cela, la commune a acquis du foncier en face de la mairie composé d'une petite parcelle constructible et d'un petit bois.
- La commune projette la construction d'un bâtiment le long de la RD 3 pour accueillir cette activité. Cet espace bénéficie de nombreux atouts : une visibilité (vitrine) depuis l'axe principal de la commune, un confort d'usage avec un espace de plain-pied coté petit bois, la proximité du parking communal situé en face, et une grande qualité paysagère.

- Un espace d'agrément :

- Le pré en face de la mairie est préservé et peut devenir, à terme, un espace collectif d'agrément.
- L'espace du bassin et du petit jardin sont préservés.

■ LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN

- Une bonne connexion au village et un accès sécurisé

- Création d'un accès unique depuis la voie communale n°2 constitué d'une petite route bordant le Nord du petit bois.
- Ce nouvel accès est mutualisé entre deux opérations ; il permettra également la desserte de la parcelle communale sans porter atteinte au petit bois.
- L'ambiance d'une route de campagne doit être recherchée : sa largeur sera limitée aux besoins de l'opération, pas de trottoir, accotement enherbé...
- Aucun accès routier direct depuis la route départementale, excepté des accès piétonniers
- Accès piétonnier possible depuis la mairie dans le prolongement de l'escalier existant (à terme)

- Une proximité directe de l'arrêt de car

- Arrêt du car sur la RD3 en face de la mairie.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

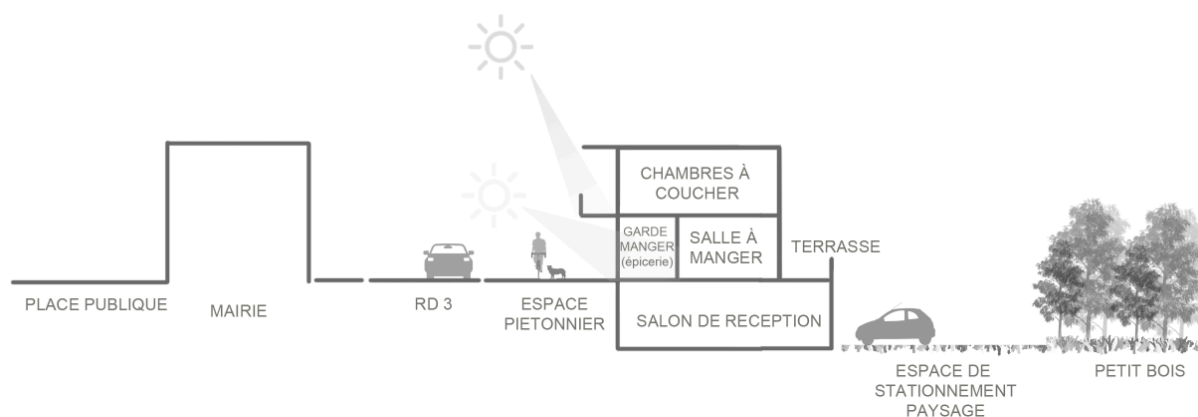
- En fonction de la nature de l'activité économique accueillie, des aires de stationnement correspondant aux besoins de la construction sont imposées sur le tènement foncier support du permis de construire. Elles seront aménagées sur l'espace au Sud Ouest du petit bois. Cet espace de stationnement doit être paysagé et une partie (correspondant à du stationnement ponctuel) peut être traitée en revêtement perméable.
- Compte tenu de la présence du parking communal à proximité de l'opération, il n'est pas nécessaire de prévoir des aires de stationnement supplémentaire.
- Le stationnement public doit prendre en compte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par l'intégration de places signalées et adaptées.

■ LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Une recherche de continuité urbaine le long de la RD 3

- L'implantation de la construction le long de la RD 3 s'effectuera en léger retrait de la voie permettant de sécuriser les entrées / sorties des piétons coté route.
- L'implantation doit se réaliser en semi-continuité prolongeant ainsi le front urbain et renforçant la centralité du village.
- Les volumes sont simples.
- Le nouveau bâtiment ne doit pas masquer l'ensemble bâti patrimonial constitué de la mairie et l'église.
- En fonction de l'importance du linéaire du bâtiment, un épannelage peut être envisagé pour éviter « l'effet de muraille » ou une monotonie. Sa hauteur sur rue est au maximum R+1 et sa hauteur, coté petit bois, peut atteindre R+2 pour épouser le dénivelé de terrain.

Exemple d'aménagement et d'organisation du commerce / service



■ LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Une imperméabilisation des sols limitée

- L'imperméabilisation sera limitée en proposant des formes urbaines à faible emprise au sol et en imposant des revêtements perméables sur les stationnements extérieurs.

- Des formes compactes et l'utilisation de matériaux renouvelables

- La compacité de la construction permet de limiter les déperditions et d'améliorer l'enveloppe de la construction à la fois pour le confort d'hiver et d'été,
- L'utilisation du bois construction peut être envisagée.

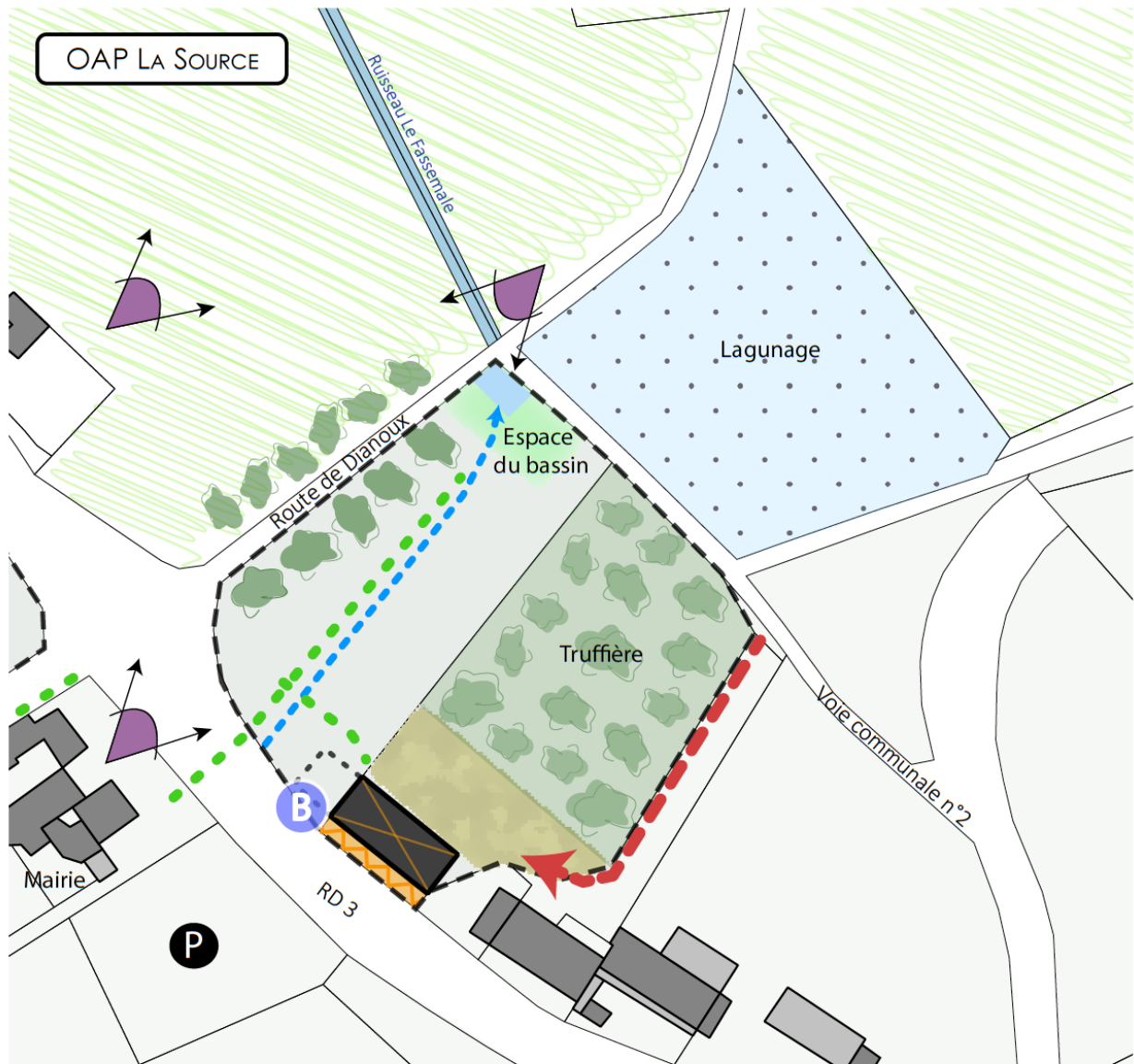
- La préservation de la végétation













- Le petit bois (Truffière) est préservé pour sa qualité paysagère et son intérêt d'un point de vue environnemental.
- Les muriers bordant la route de Dianoux sont préservés.



■ LES RESEAUX PUBLICS

- L'opération sera desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées présent à proximité. L'exutoire est la station de traitement du village qui présente une capacité suffisante pour recevoir les effluents de cette opération.
- Le réseau d'adduction en eau potable se situe sous la voie communale.
- L'exutoire des eaux pluviales est le ruisseau situé à proximité (Fassemale).



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---------------------|
|  | Batiment à vocation économique |  | Espace agro-naturel |
|  | Vitrine commerciale |  | Arrêt de bus |
|  | Possibilité d'extension |  | Parking |
|  | Voie d'accès aux parcelles |  | Lavoir |
|  | Cheminements piétons à créer |  | Source |
|  | Périmètre de l'OAP |  | Vues à conserver |



INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Novembre 2017

ORIENTATION N°3



SECTEUR « DIANOUX-MOUNARD »

SECTEUR « DIANOUX - MOUNARD »

Situé à 500 m environ du village, les secteurs « Dianoux » et « Mounard » constituent deux tènements fonciers situés sur le coteau de la montagne d'Andance, dans le prolongement du hameau de Dianoux et du groupe d'habitations de Mounard. Il s'agit d'espaces agro-naturels bordés par des ruisseaux et talwegs (affluents du Fassemale).

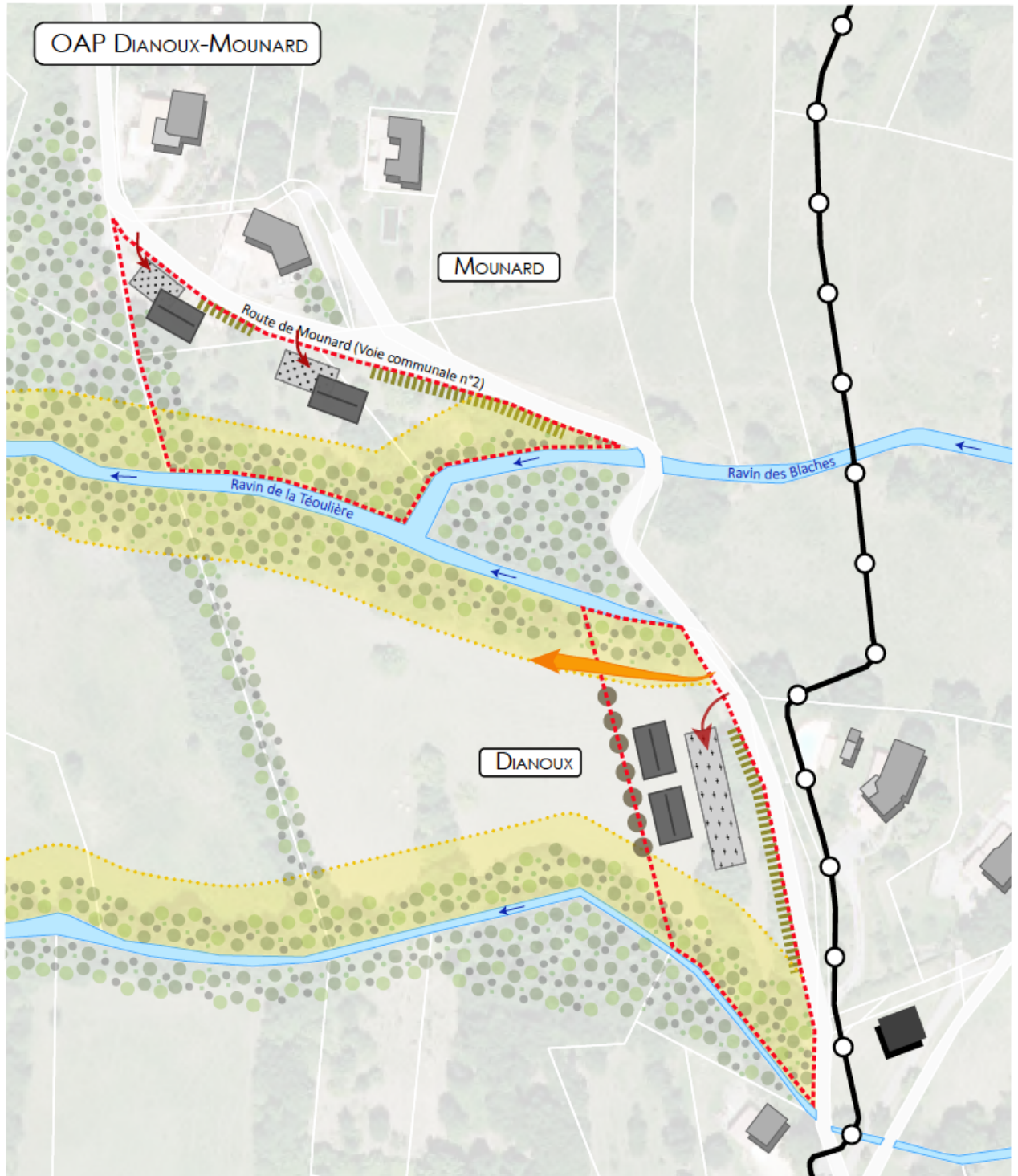
Leur accès se réalise depuis la route de Mounard (Voie communale n°2).

L'objectif de la commune est de conforter le hameau de Mounard et étendre légèrement le hameau de Dianoux jusqu'aux dernières constructions.

En effet, ce secteur est bien situé par rapport au village, à l'abri des contraintes liées à l'exploitation de la carrière et de l'usine. Ce site est également bien exposé d'un point de vue de l'ensoleillement et protégé des vents dominants.

Le secteur de « Dianoux-Mounard » a aussi fait l'objet d'un renforcement du réseau d'eau.

Avec les secteurs « La Treille » et « Les Chalets », l'urbanisation de ces tènements permet de réaliser de petites opérations sur Saint-Bauzile dans l'attente de l'aménagement du secteur « Charnareilles » en centre village. Ces opérations sont toutes soumises à « Orientation d'Aménagement et de Programmation » garante d'une optimisation du foncier et d'une bonne intégration paysagère.



MOUNARD



L'aménagement du secteur « Mounard » est encadré par les prescriptions suivantes :

■ LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Construction, minimum et maximum, de 2 logements individuels isolés.
Ces constructions individuelles peuvent être réalisées séparément ou simultanément.

■ LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN

L'accès se réalise par la route de Mounard (Voie communale n°2), sur l'emplacement prévu par le schéma d'aménagement qui correspond à l'accès naturel au terrain.
Le hameau est desservi par le bus scolaire.



Accès à la parcelle n°576

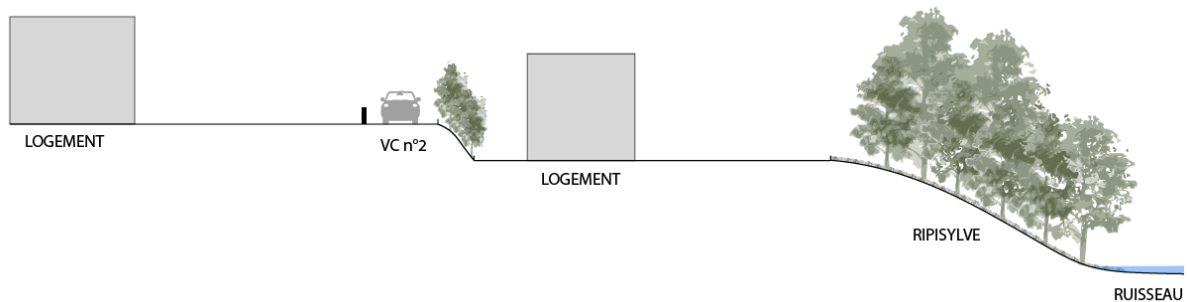


Accès à la parcelle n°572

■ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction, sous forme de garages ou de places de stationnement extérieur, doit se réaliser au plus près de l'accès pour éviter l'aménagement de voies à l'intérieur de la parcelle.

■ LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE



Coupe de principe d'implantation des constructions

L'implantation des constructions doit respecter le terrain initial et épouser la pente naturelle du terrain. Le talus le long de la voie doit être préservé. La construction doit s'implanter en pied de talus, sur la partie plate du terrain.

La ripisylve, le long des cours d'eau, doit être préservée. Elle permet en outre une intégration paysagère des constructions (en R+1 maximum) sous forme de lisière naturelle.

La construction doit respecter les fondamentaux de l'architecture locale du bâti traditionnel, à savoir la simplicité des volumes, une toiture 2 pans couverte de tuile de teinte rouge vieillie. Les enduits des façades doivent respecter des teintes proches des constructions traditionnelles (ton pierre, ou terre), et surtout ne pas être trop clairs.

■ LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Les risques naturels

Le tènement est situé au dessus du ravin de la Téoulière et bordé par le ravin des Blaches à l'Est.

Une bande boisée de 20 m de large minimum sera préservée entre la berge des ravins et la future construction ou installations annexes (aire de stationnement, annexes, piscines, ...) permettant d'éloigner la construction de tout débordement éventuel du ruisseau.

■ LES RESEAUX PUBLICS

L'assainissement des eaux usées se réalisera sur la parcelle (assainissement non collectif).

Les parcelles sont desservies par le réseau d'adduction en eau potable situé sous la voie communale.

DIANOUX



L'aménagement du secteur « Dianoux » est encadré par les prescriptions suivantes :

■ LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Construction ,au minimum et maximum, de 2 logements individuels accolés ou non.
Ces constructions peuvent être réalisées séparément ou simultanément.
La première construction doit impérativement prendre en compte la seconde construction.

■ LA DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN

L'accès se réalise par la route de Mounard (Voie communale n°2), sur l'emplacement prévu par le schéma d'aménagement qui correspond à l'accès naturel au terrain. Un accès unique sera admis pour les logements.

Un accès agricole distinct sera préservé depuis la Voie communale n°2 en bordure de l'opération permettant l'accessibilité au fond agricole.

Le hameau est desservi par le bus scolaire.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la voie d'accès aux constructions doivent se réaliser le long du talus sans l'altérer.

Ces aménagements peuvent être réalisés avec des revêtements perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

■ LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'implantation des constructions doit respecter le terrain initial en épousant la pente naturelle du terrain, sans exhaussement ou affouillement de sol excessif.

La ripisylve le long des ravins doit être préservée. Une lisière végétale à l'Ouest du tènement doit être plantée afin de reconstituer une lisière à l'opération et l'intégrer dans un environnement naturel. Cette haie doit être composée d'essences locales proches de la végétation arbustive à feuilles caduques présente in situ : petits chênes, aubépines, pruneliers, charmilles, ...

La construction doit s'éloigner d'au moins 20 m des ravins bordant la parcelle au Nord et au Sud.

La construction doit respecter les fondamentaux de l'architecture locale du bâti traditionnel, à savoir la simplicité des volumes, une toiture 2 pans couverte de tuile de teinte rouge vieillie. Les enduits des façades doivent respecter des teintes proches des constructions traditionnelles (ton pierre, ou terre), ne pas être trop clairs.

■ LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Les risques naturels

Le tènement est bordé par deux ravins. Une bande boisée de 20 m de large minimum sera préservée entre les berges et la future construction ou installations annexes (aire de stationnement, annexes, piscines, ...) permettant d'éloigner la construction de tout débordement éventuel du ruisseau.

- Les risques technologiques

Le terrain est situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz qui traverse l'ensemble du hameau de Dianoux.

Une partie du terrain est située à moins de 30 m de la canalisation de transport de gaz dans la bande d'effet, faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP1).. Les projets devront respecter les prescriptions de GRT GAZ, propriétaire de l'ouvrage.

■ LES RESEAUX PUBLICS

L'assainissement des eaux usées se réalisera sur la parcelle (assainissement non collectif).

Les parcelles sont desservies par le réseau d'adduction en eau potable situé sous la voie communale.

ORIENTATION N°4

SECTEUR « LES CHALETS »



SECTEUR « LES CHALETS »

Situé à environ 1 km au Sud du village, le secteur « Les Chalets » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 6000 m².

Son accès se réalise depuis la route département n°3 puis via la route communale n°7.

Il s'agit d'un espace agricole bordé au Nord et au Sud par des habitations, à l'Ouest par des boisements, à l'Est par des cultures. La voie communale n°7 borde ce secteur au Sud/Ouest et à l'Est.

L'objectif de la commune est de mettre en œuvre une opération d'ensemble garante d'une optimisation du foncier et d'une bonne intégration paysagère.

L'aménagement de cette zone est encadré par les prescriptions suivantes concernant :

■ **LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Création au minimum de 6 logements individuels, avec des lots de taille variée.

La moitié de ces logements (au minimum) doit être de type individuel groupé.

■ **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN**

Création d'un accès unique depuis la voie communale n°7 pour la desserte du secteur. Aucun accès supplémentaire sur la voie communale ne sera autorisé afin d'éviter la multiplication des accès directs sur la voie.

■ **LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

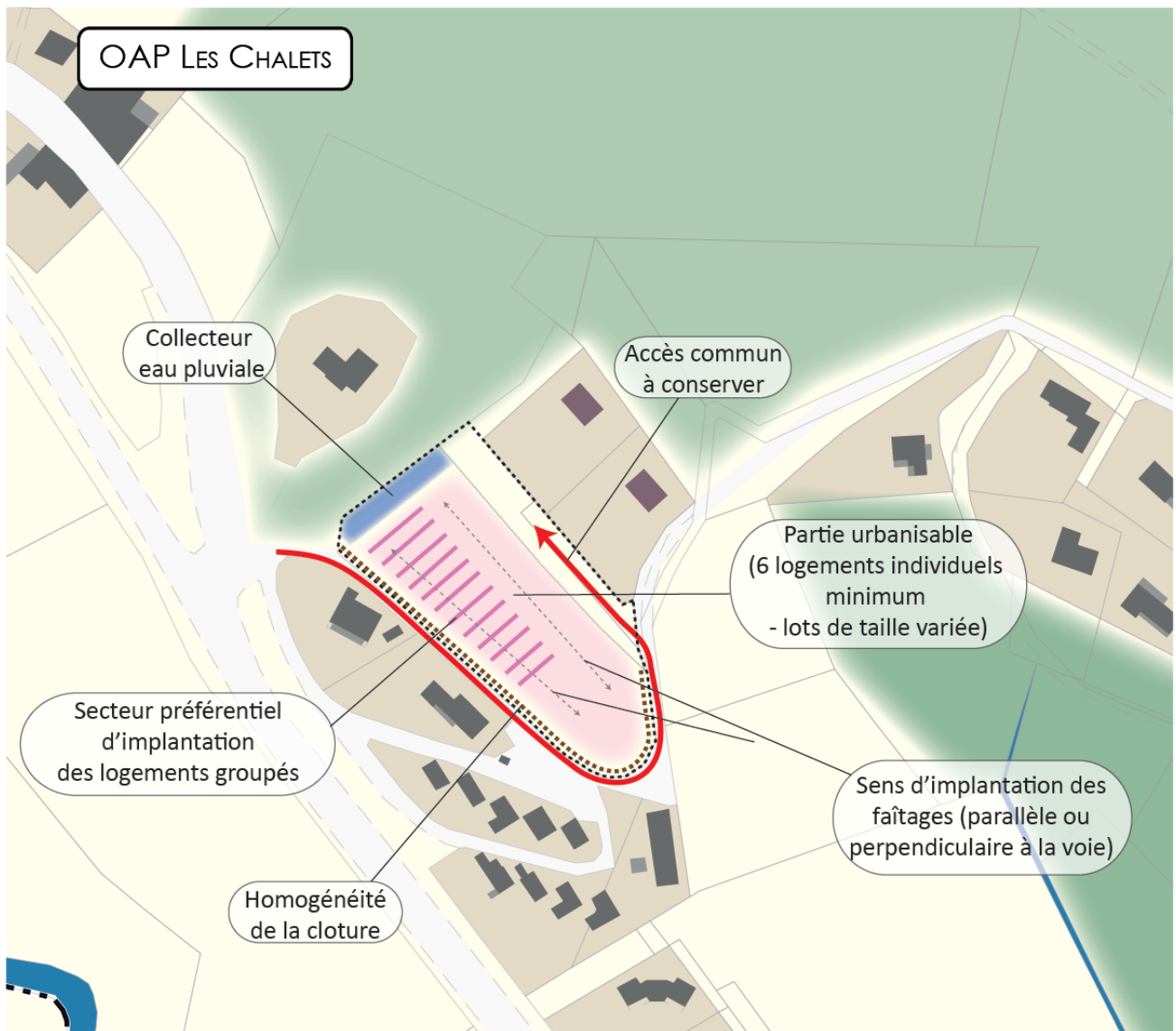
Les clôtures longeant la voie communale n°7 devront être homogènes (recul, hauteur, couleur, matériaux,...). Elles seront constituées d'un simple grillage de couleur vert, bronze ou gris, d'une hauteur maximum de 1,20 m accompagné d'une haie vive.

Les sens d'implantation des façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie.

Les logements individuels groupés devront être situés au Sud-Est du tènement (sur la partie basse de la parcelle).

L'implantation des constructions devra porter une attention particulière aux apports solaires passifs et aux vents dominants. L'exposition des toitures au Sud permet l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques). La position des jardins devra être étudiée pour une bonne protection contre les vents et une minimisation des voies de desserte à l'intérieur de chaque lots.

L'ensemble des ces prescriptions doit conduire à la réalisation d'une opération bien intégrée dans son environnement, et pouvant se réaliser à court terme.



ORIENTATION N°5

SECTEUR « LA TREILLE »

SECTEUR « LA TREILLE »

Situé à environ 700 m du village, le hameau de la Treille est constitué de plusieurs habitations anciennes principalement et quelques maisons neuves.

Ce hameau est desservi par un cheminement piéton/cycle en site propre, récemment aménagé le long de la RD 3 et totalement sécurisé.

La parcelle (B 140) d'une superficie d'environ 2 000 m² reste disponible au centre de ce groupe de constructions.

Secteur desservi par l'ensemble des réseaux publics dont le réseau d'assainissement collectif, la commune souhaite mettre en œuvre une opération d'ensemble garante d'une optimisation du foncier et d'une bonne intégration paysagère.

La parcelle est aujourd'hui très peu visible depuis l'entrée de la commune sur la RD 3. Le terrain est masqué par une végétation arbustive de long de la route de la Treille.



L'aménagement de cette zone est encadré par les prescriptions suivantes concernant :

■ LE PROGRAMME DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Construction minimum et maximum de 2 logements individuels isolés ou groupés.

L'implantation de la première construction doit impérativement prendre en compte la seconde construction.

■ LA DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET TRANSPORT EN COMMUN

Deux accès possibles depuis la route de la Treille. Ils devront respecter le positionnement figurant sur le schéma page suivante.


Aucun autre accès depuis la route de la Treille ne sera accepté.


■ LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Protection du muret longeant la route de la Treille ainsi que la végétation l'accompagnant.


Les constructions architecturales devront respecter une hauteur R+1 maximum.




 Secteur d'implantation possible des constructions et sens d'implantation


 Accès à créer

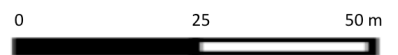
 Muret à préserver

 Boisements à préserver

 Périmètre de l'OAP

 Bâtiment existant

 Vues à conserver



INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Octobre 2016



Accès Nord



Muret à protéger et végétation