

Département de l'Ardèche

# Saint Etienne de Fontbellon

## Plan Local d'Urbanisme



### IIIId\_Orientations d'aménagement



*Modification simplifiée  
n°1 : décembre 2016*



*Modification simplifiée  
n°2 : octobre 2017*



*Modification simplifiée  
n°3 : février 2020*

**Approbation  
Octobre 2009**



**CROUZET URBANISME**  
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03.  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)



## DES PRINCIPES DE BASE ET DES ILLUSTRATIONS CONCRETES

Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement
- Les secteurs définis comme devant recevoir un habitat groupé et les secteurs pouvant accepter un habitat plus aéré sont représentés à titre indicatif. On s'attachera toutefois à conserver approximativement les proportions représentées. Pour l'habitat groupé, comme cela est indiqué sur l'orientation, on s'attachera à desservir les parcelles par l'arrière, pour dégager un maximum d'espace de jardin devant les maisons.

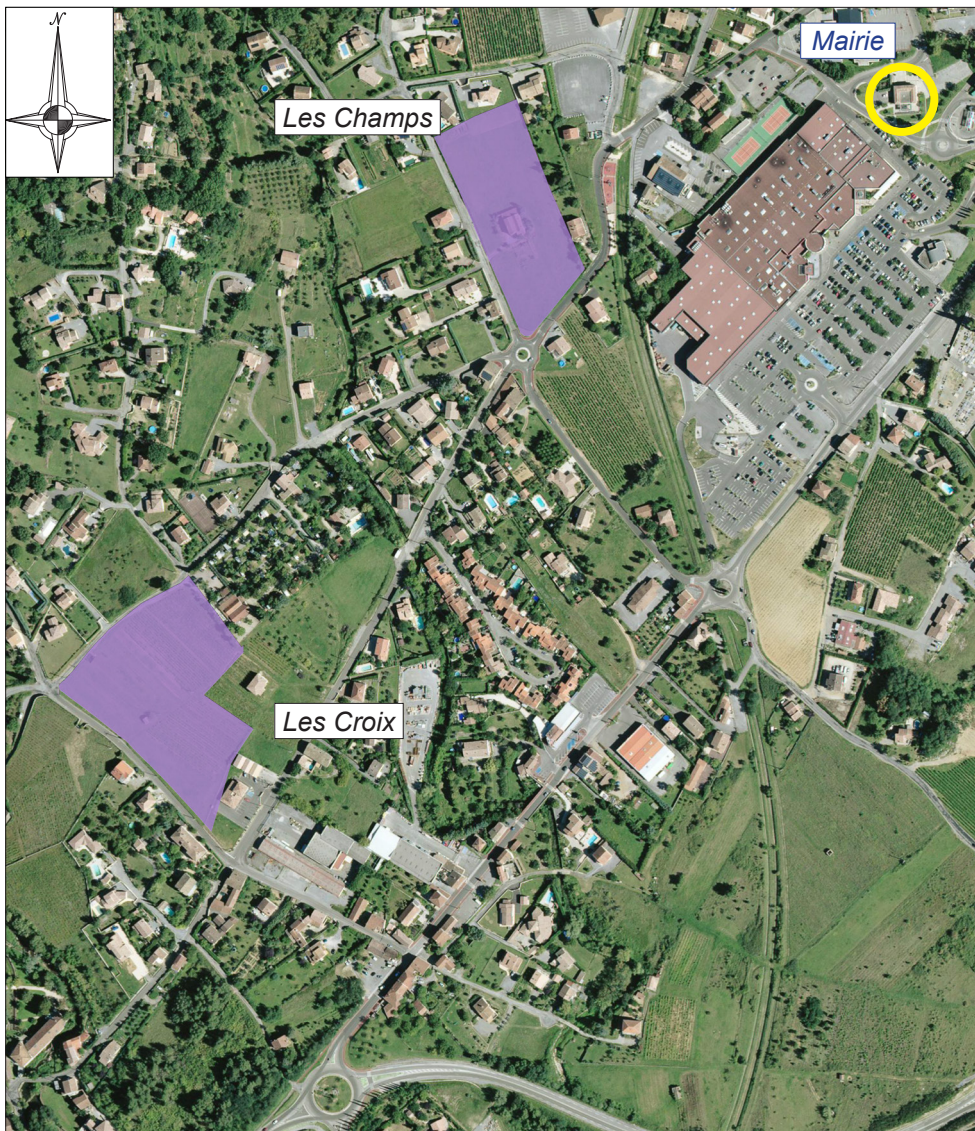
D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).





# ZONES AU DES CROIX, DES CHAMPS ET DES BOSQUETS / OAP

## PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATIONS

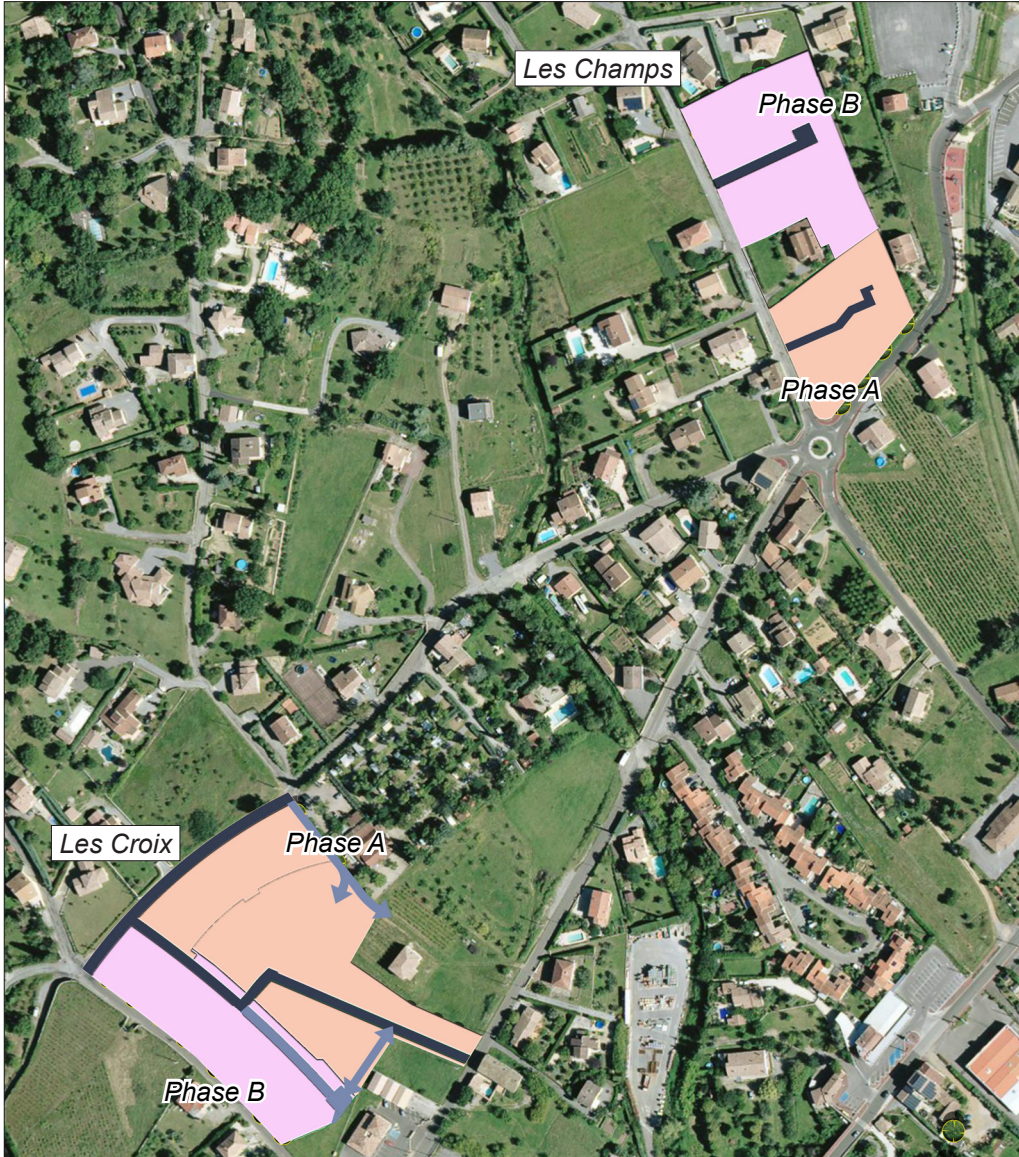


**Les orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.



# PHASAGE

Le phasage proposé traduit le souhait de contrôler dans le temps la construction dans les zones A Urbaniser, d'assurer la cohérence avec l'avancement des équipements indispensables à l'accueil des constructions. En supprimant l'obligation de construire toute une zone en une fois, on facilite aussi la mise en chantier.



Pour les 3 zones AU, l'urbanisation pourra être réalisée en plusieurs phases. Les phases pourront être réalisées indépendamment les unes des autres et sans ordre pré-établi, mais sous réserve que la voirie privée nécessaire à la desserte des logements prévus dans une phase considérée soit réalisée.



Voies dont la réalisation permet l'urbanisation des terrains qu'elles desservent

Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sous le régime de la compatibilité.


# ZONE AU DES CROIX / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale pour assurer l'intégration paysagère.

### ORGANISATION GÉNÉRALE


Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une organisation globalement orthogonale de la structure du quartier.

 Voie primaire. Transversale, elle connectera la route du camping à la route de la cité. (Tracé indicatif).

 Voies secondaires. (Tracé indicatif).

Pour les stationnements : créer des poches de parkings. Le long de la route du camping, le stationnement pourra se développer le long de la contre allée


 Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

 Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

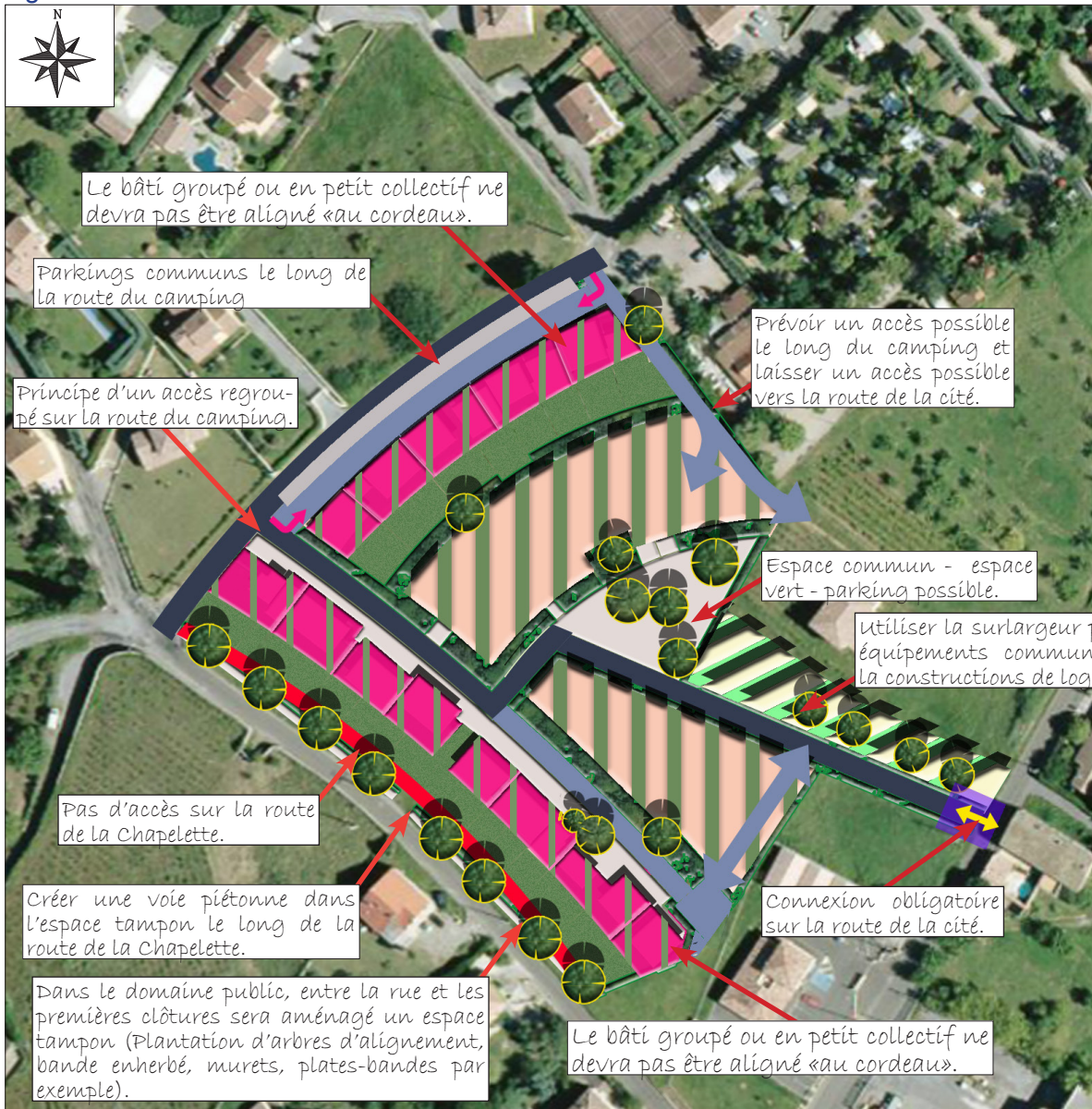
Toutes les clôtures à l'alignement (c'est-à-dire en limite de domaine public-privé) devront être traitées de manière homogène.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

 Habitat résidentiel possible.

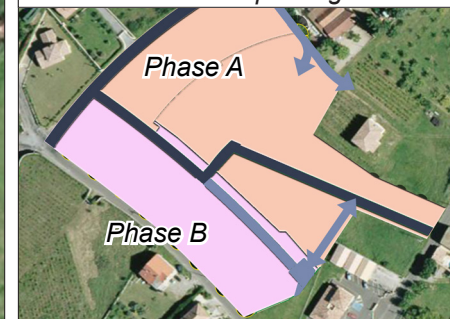
 Habitat individuel groupé et/ou petit collectif dominant.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins.



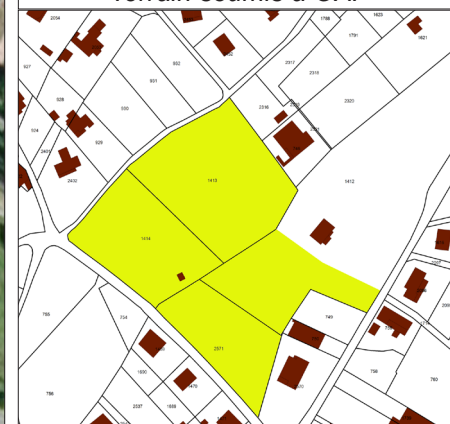
Dans la zone AU des Croix, chaque phase de l'opération d'aménagement devra comporter 20 % au moins de logements locatifs conventionnés.

### Les Croix / phasage



Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sous le régime de la compatibilité.

### Terrain soumis à OAP



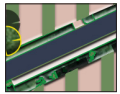
# ZONE AU DES CHAMPS / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale pour assurer l'intégration paysagère.

### ORGANISATION GÉNÉRALE

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une organisation globalement orthogonale de la structure du quartier.



Voies primaires.

Pour les stationnements : principe de création de poches de parkings collectifs et/ou le long de la chaussée.



Principe de trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route ou en site propre.



Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

Toutes les clôtures à l'alignement (c'est-à-dire en limite de domaine public-privé) devront être traitées de manière homogène.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

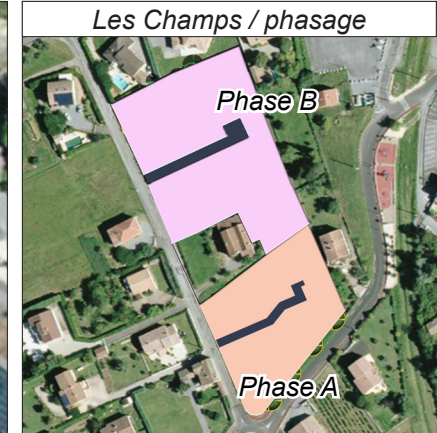
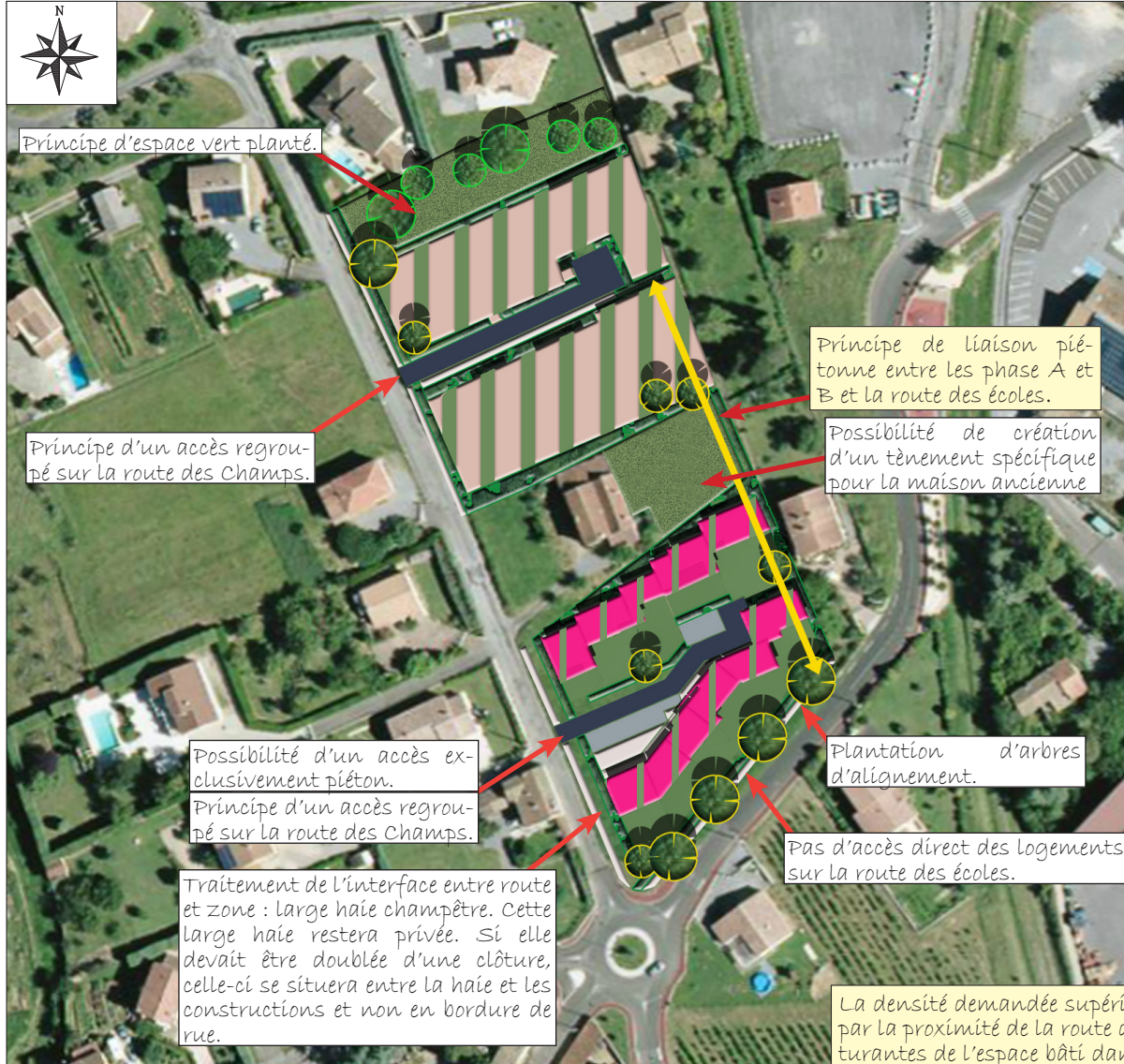


Habitat résidentiel possible.

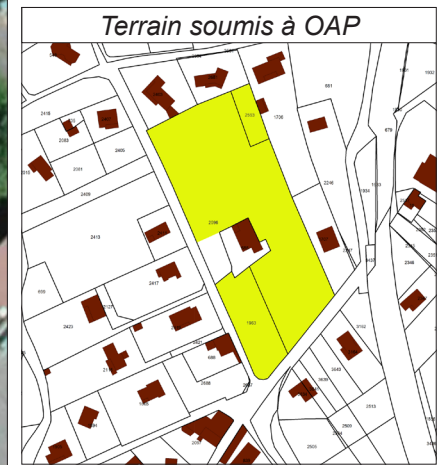


Habitat individuel groupé et/ou petit collectif dominant.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins.



Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sous le régime de la compatibilité.



La densité demandée supérieure sur le secteur de phase A s'explique par la proximité de la route des écoles, qui forme une des voies structurantes de l'espace bâti dans la plaine urbaine de la commune.

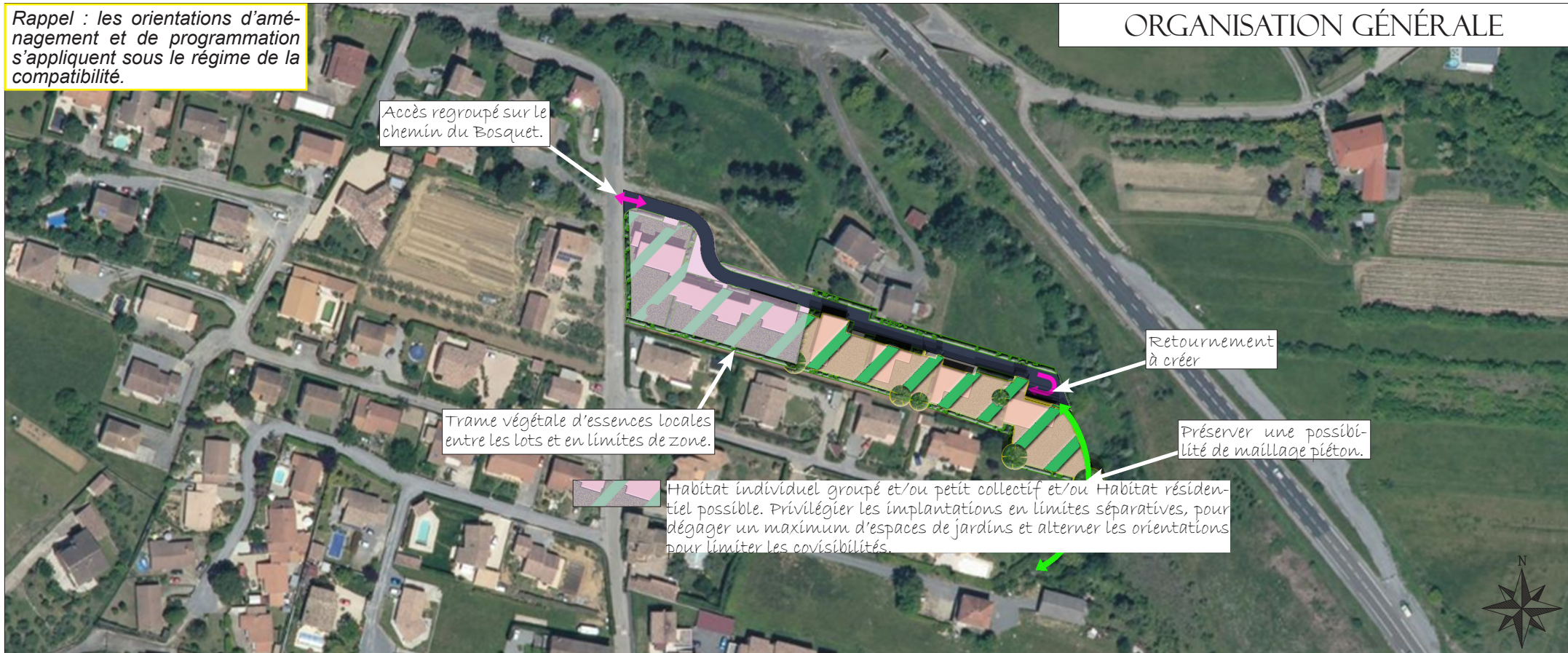
# ZONE AU DES BOSQUETS / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des jardins. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale, dans une recherche d'intégration paysagère.

Rappel : les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sous le régime de la compatibilité.

## ORGANISATION GÉNÉRALE



Accès regroupé sur le chemin du Bosquet.

Retournement à créer

Trame végétale d'essences locales entre les lots et en limites de zone.

Préserver une possibilité de maillage piéton.

Habitat individuel groupé et/ou petit collectif et/ou Habitat résidentiel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins et alterner les orientations pour limiter les covisibilités.

Trame végétale d'accompagnement en larges haies champêtres.

Principes de densité / formes bâties à respecter (explicitées plus haut) :

Voie primaire.

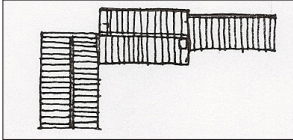
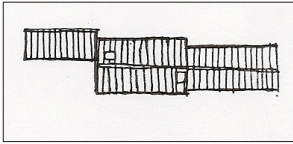
Habitat individuel groupé et/ou petit collectif. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins et alterner les orientations pour limiter les covisibilités.

Habitat individuel groupé et/ou petit collectif et/ou Habitat résidentiel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins et alterner les orientations pour limiter les covisibilités.

Les structures bâties seront simples, organisées pour que les tailles et les formes de parcelles soient suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale.

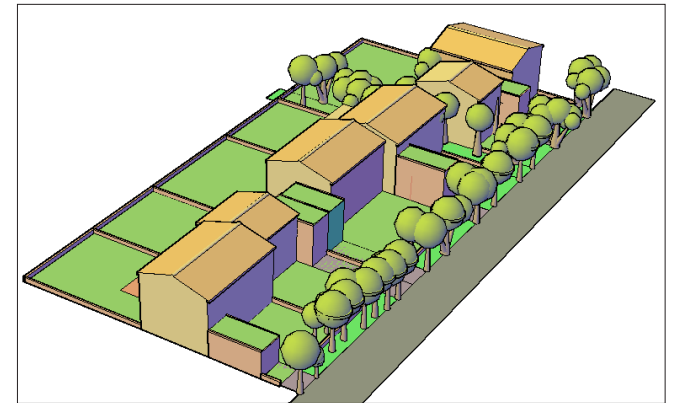
# COMPOSITIONS URBAINES

## Logements en habitat groupé



Exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

- Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faitage) avec R+1 largement majoritaire.



Possibilités de traduction.

# COMPOSITIONS URBAINES

## Logements individuels

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

- \_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- \_Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies



# COMPOSITIONS URBAINES

## Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

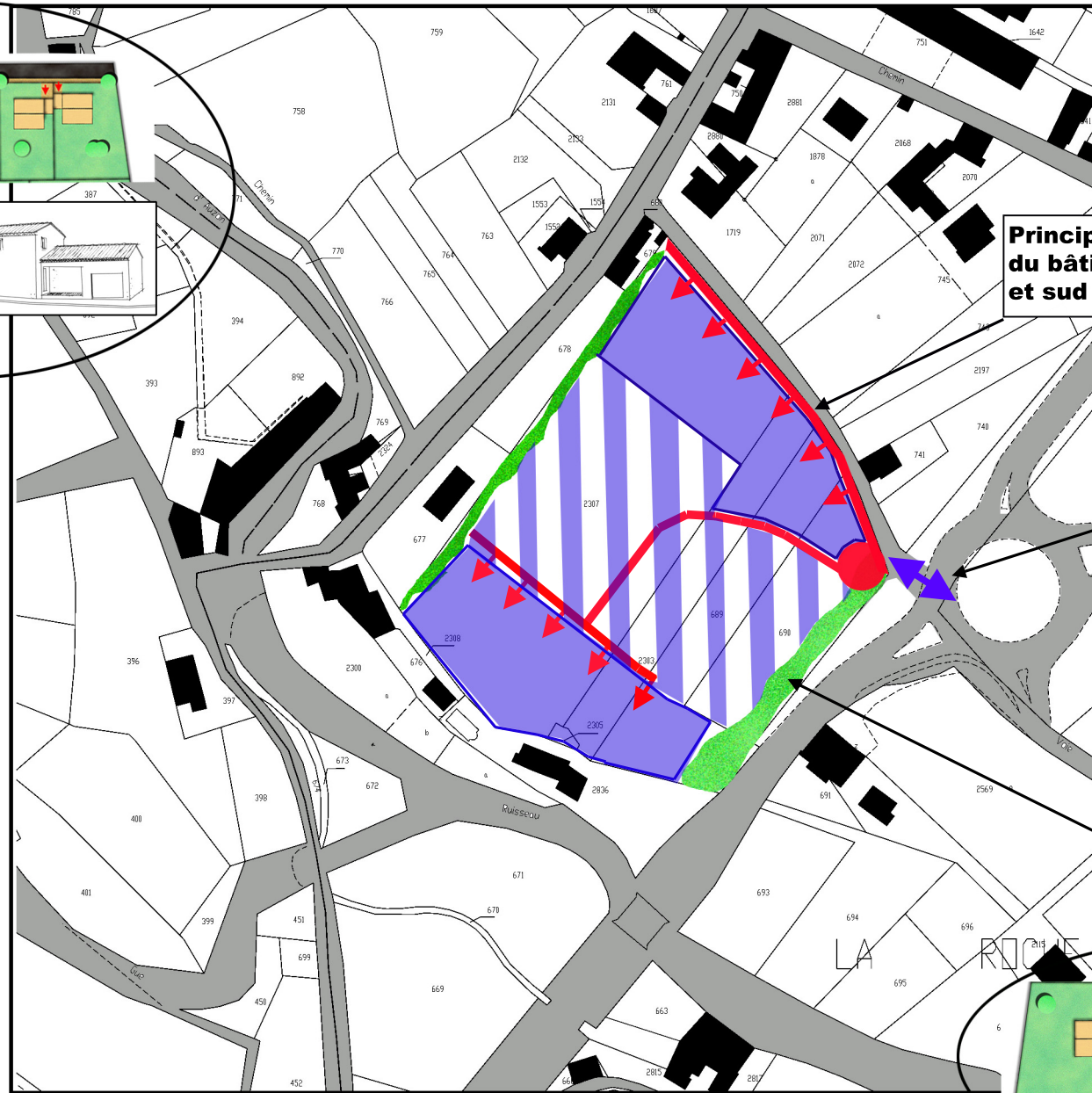
Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :  
\_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,  
\_soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

# La Roche - Orientation d'aménagement

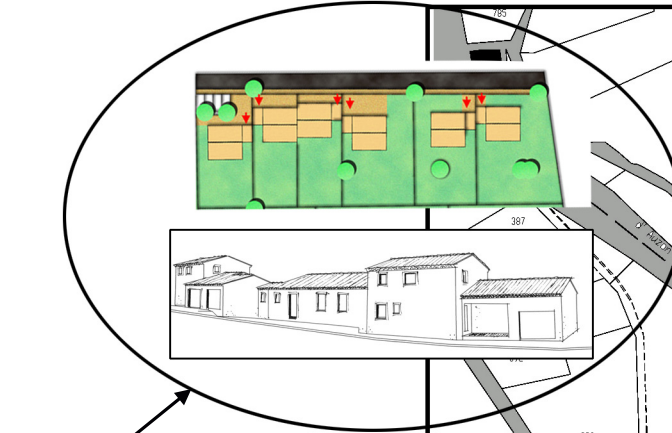


**Principe de desserte par le haut du bâti dense en limites Nord et sud de la zone**

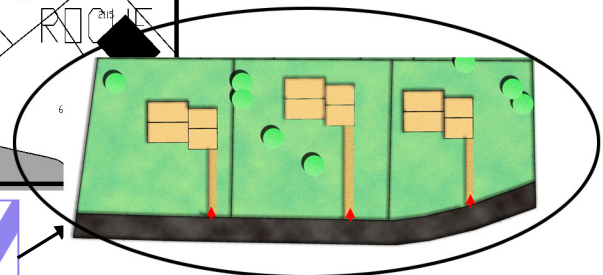
**Principe d'accès commun sur le giratoire existant**

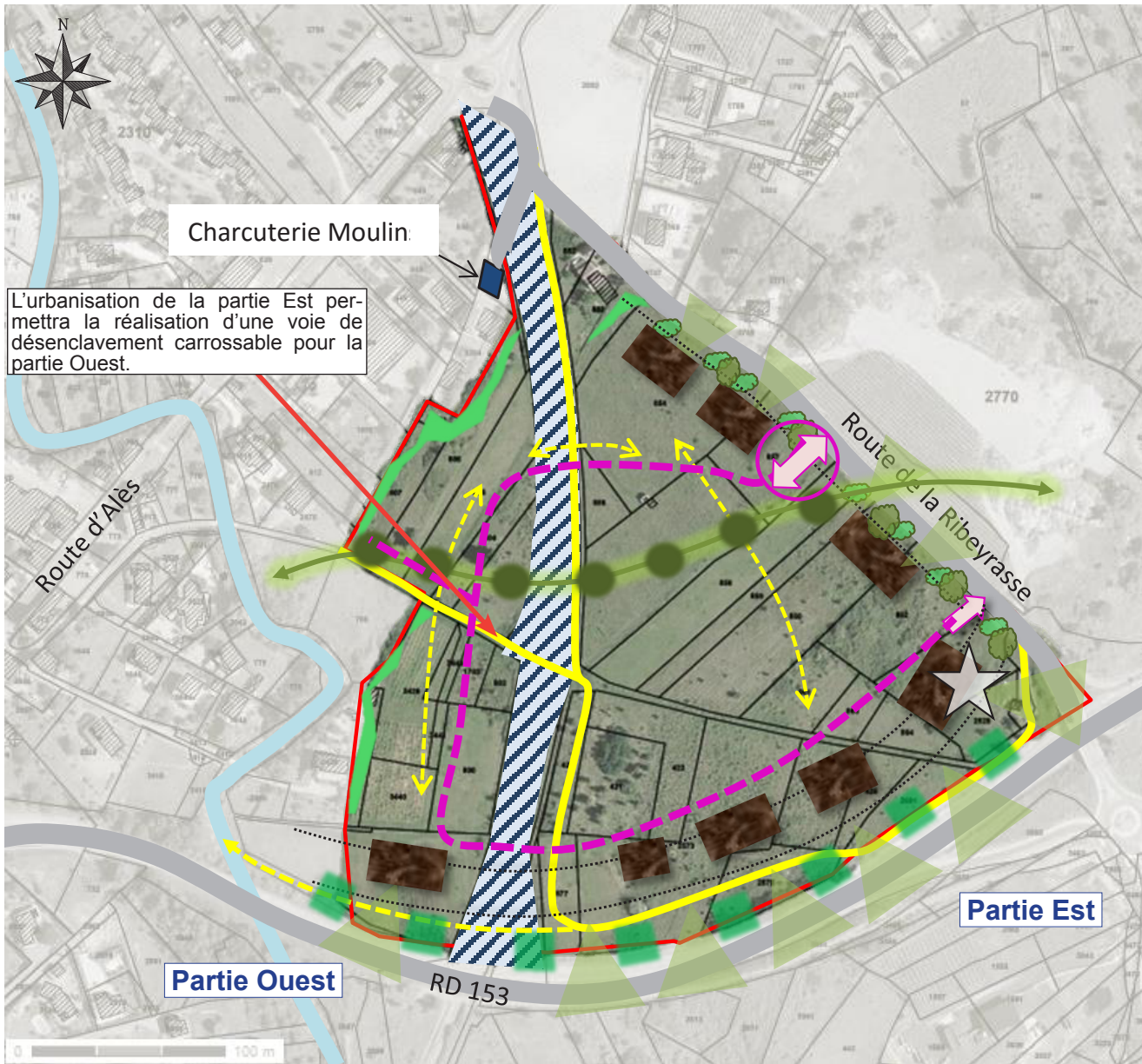
**Principe de haie à renforcer**


**Si la densification est toujours possible, la partie centrale de la zone peut s'urbaniser sur un modèle plus résidentiel. Dans ce secteur on préservera un maximum des arbres de haute tige existants**




**Principe de bâti dense (individuel groupé ou jumelé)**





 Zone propriété du Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche qui devra être préservée de toute construction. Sa traversée par des voies est autorisée pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone d'aménagement. Des précautions devront être observées pour garantir la gestion de la canalisation d'alimentation en eau potable qui s'y trouve enterrée.


**Principes de desserte depuis le chemin de la Ribeyrasse**

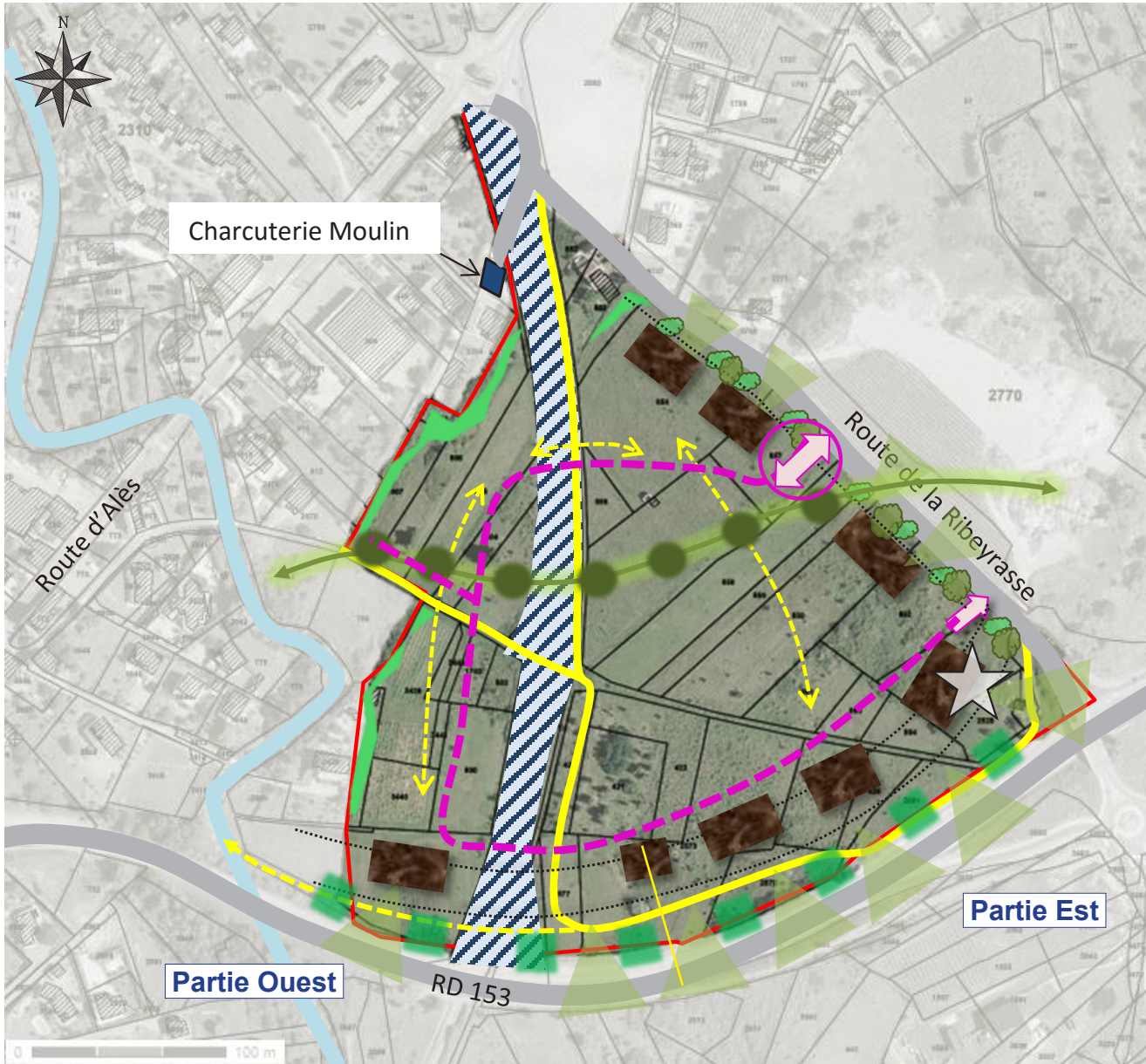
 Entrée de la zone. L'accès principal de la zone se fera par la route de la Ribeyrasse dont l'aménagement prévoit cet accès sécurisé sous la forme d'un tourne à gauche.

 Sortie en sens unique.

 Principe de desserte interne.

 Tracé de liaisons douces à maintenir ou à créer.

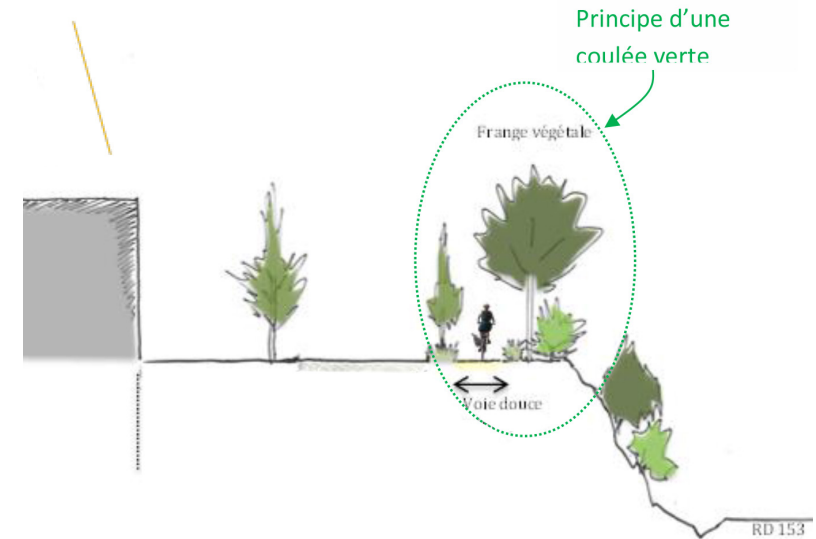
 Maillage de circulations douces à conforter. Il s'agit notamment de s'appuyer sur les cheminements pour compléter le réseau.



Assurer une transition paysagère harmonieuse dans le traitement des limites entre le tissu bâti existant et la zone d'activités dans le souci de préserver les habitations des éventuelles nuisances visuelles et sonores générées par l'activité de la zone.

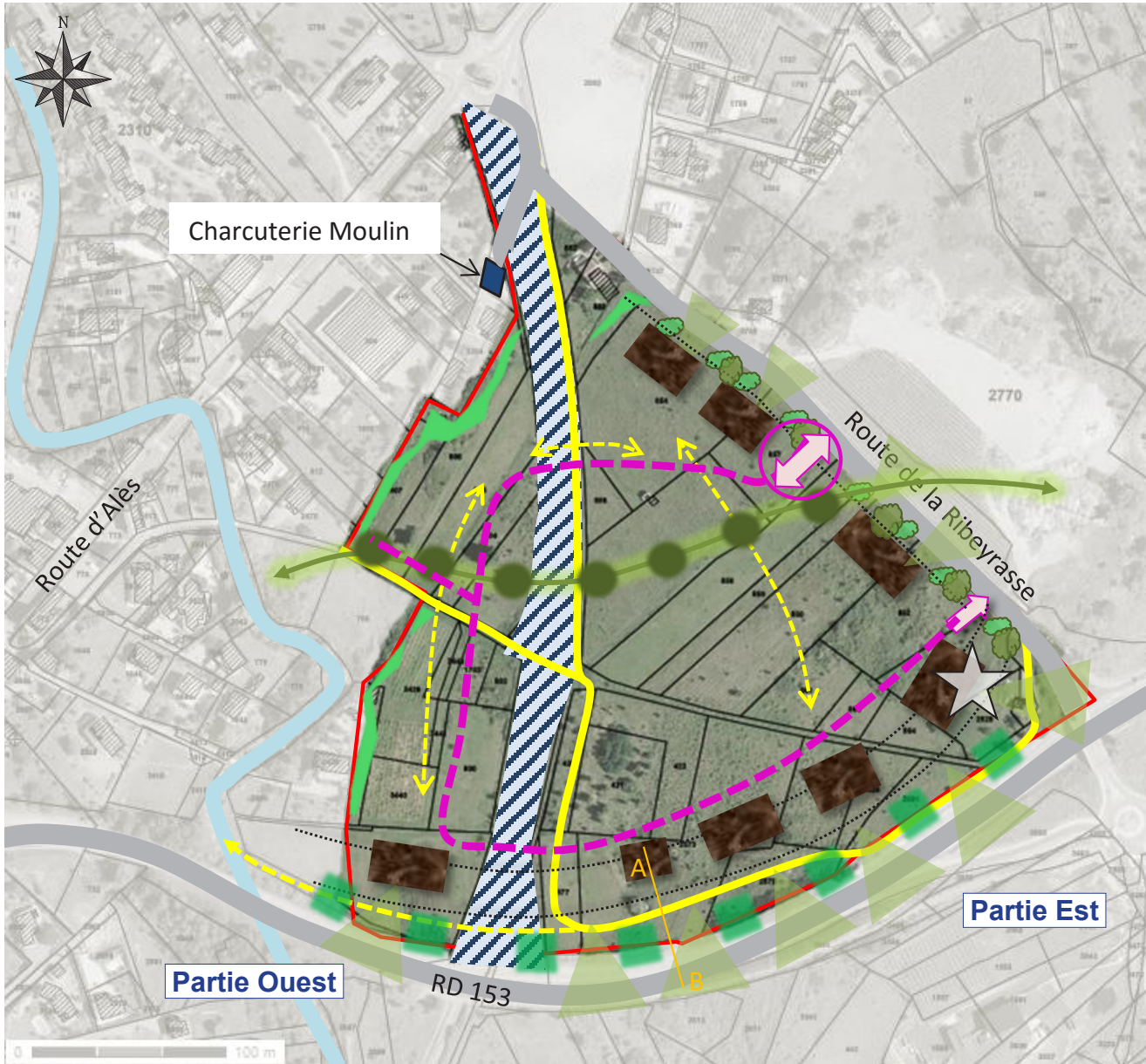
### Paysage et environnement

Mettre en valeur le front de route urbain à vocation économique par un espace vert ouvert sur les vitrines commerciales. Le traitement paysager de ce front de route pourra accompagner le cheminement doux prévu et former ainsi une coulée verte.




Accompagner le front de rue par un traitement végétal garantissant la bonne intégration du projet dans sa transition avec le milieu agricole et naturel. Le traitement paysager de la route de Ribeyrasse fera l'objet d'une alternance de séquences plantées permettant d'atténuer l'exposition des aires de stationnement et de stockage et de séquences ouvertes non plantées permettant des ouvertures visuelles réciproques depuis la zone d'activité et vers les bâtiments depuis la route.

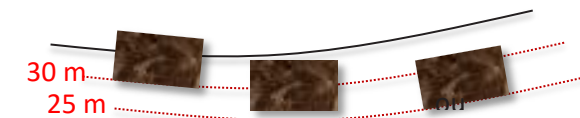
Aménager des espaces verts privilégiant les essences locales pour garantir les continuités écologiques et une perméabilité du site à la circulation de la faune. Ces aménagements seront également traités sur les aires de stationnement de façon à diminuer l'impact visuel des revêtements minéraux et limiter l'imperméabilisation des sols.



### Formes urbaines

 Le front de route devra respecter un principe d'alignement des façades du bâti. Une cohérence d'ensemble est recherchée sur la zone d'activités. Le traitement des façades et les choix de matériaux participeront à l'intégration paysagère des bâtiments et à la qualité de l'entrée d'agglomération. L'implantation du bâti est indicative.

Le long de la route de Ribeyrasse, l'implantation devra respecter un recul minimal de 5 à 10 m de façon à créer une avenue d'entrée de ville. Des volumes simples seront privilégiés et les enseignes intégrées au bâtiment. La hauteur maximale n'excédera pas 10 m.



Le long de la RD 153, l'implantation devra respecter un recul minimal de 25 à 30 m par une alternance avec les zones végétales afin de limiter l'impact visuel sur les espaces naturels et de préserver les continuités douces.



Point d'appel, signal de la vitrine économique.