



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE

MODIFICATION n°2 - PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3b ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

MODIFICATION N° 2 APPROUVE LE 10 MARS 2025



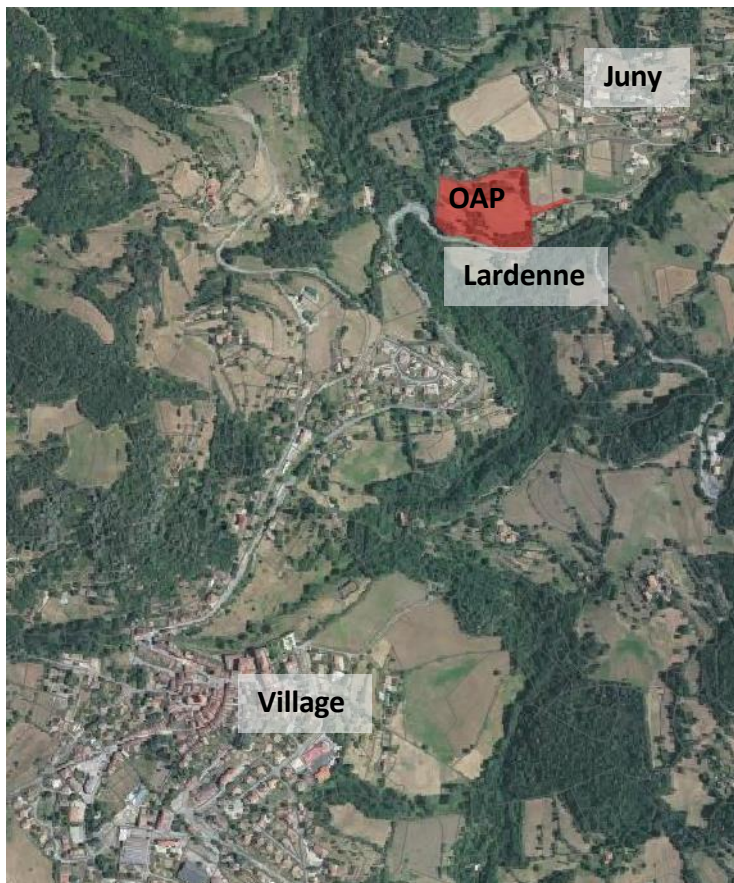
Maître d'ouvrage :
Commune de SAINT-FELICIEN
07410 SAINT-FELICIEN

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Périmètre de l'OAP

Le secteur d'OAP se situe le long de la RD 532 (en contrehaut de la route) à environ 1,5 km au Nord-Est du village.

Le périmètre de l'OAP intègre la future zone d'habitat et son accès principal, ainsi que les espaces verts périphériques qui seront entretenus et traités paysagèrement, et qui accueilleront le bassin de rétention.



Périmètre de l'OAP de Lardenne



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE



Objectif de l'OAP

L'objectif de cette OAP sectorielle est de définir les grands principes d'aménagement qui visent à :

- **promouvoir un nouveau quartier d'habitat durable** et accessible aux jeunes ménages avec comme fil conducteur la notion de « hameau nouveau ».
- **aménager des espaces publics** qualitatifs de convivialité et de rencontre.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE



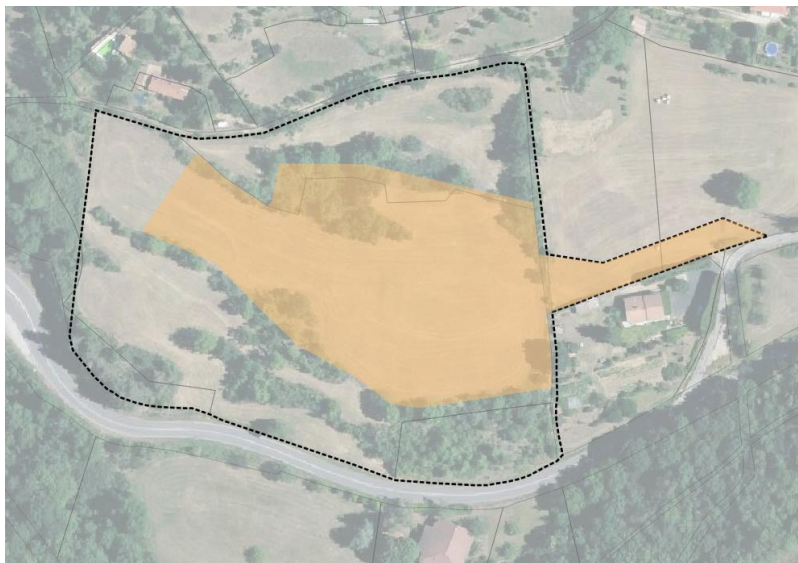
Programmation urbaine

Ce secteur d'OAP est destiné à accueillir un projet urbain d'ensemble à vocation d'habitat et des espaces publics paysagers.

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases d'urbanisation.

Il est attendu une densité minimale de 17 logements/hectare à l'échelle du secteur de projet.

La surface de référence pour le calcul de la densité (à titre indicatif en orange ci-dessous) inclut les emprises urbanisables ainsi que l'accès principal à la zone d'habitat, mais exclut les espaces verts périphériques et le bassin de rétention.



Formes urbaines

Le programme de logements à l'échelle du secteur devra présenter une mixité des formes urbaines avec de l'habitat intermédiaire*/collectif, et de l'habitat individuel majoritairement groupé.

**On entend par « habitat intermédiaire » : une forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements (superposés ou juxtaposés) au sein d'une même cellule bâtie avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, intimité de vie.*

Le schéma d'OAP localise un îlot (au Nord-Est) où une forme particulière d'habitat est attendue : de l'habitat collectif ou intermédiaire.

Sur les autres îlots, différentes formes urbaines pourront cohabiter, dans la mesure où l'objectif global de densité est respecté.

Quelques lots d'habitat individuel non mitoyen pourront être proposés, cependant une large majorité du programme devra se présenter sous la forme d'un habitat intermédiaire ou collectif, et sous la forme d'un habitat individuel groupé.

L'habitat individuel non mitoyen ne devra pas représenter plus de 25% des logements réalisés dans le cadre de l'opération d'ensemble.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE



Composition urbaine et architecturale

De manière générale, le principe de mitoyenneté du bâti devra prédominer dans la composition urbaine du secteur de projet.

Le schéma d'OAP identifie des polygones d'implantation pour les futures constructions. La délimitation de ces polygones d'implantation a pour objectif de laisser davantage de flexibilité par rapport à un alignement strict et permettre des décrochés de façades dans une recherche de composition architecturale qualitative.

L'objectif recherché est un principe général d'alignement du bâti pour les constructions situées au Sud du mail central.

L'orientation principale des bâtiments sera parallèle aux courbes de niveau. Cependant, certains bâtis peuvent ponctuellement s'implanter autrement si cela présente une logique architecturale (bâtis en L ou en U...).

Le secteur d'OAP sera organisé autour d'espaces publics circulables structurants (placette, mail). Ces espaces partagés joueront à la fois un rôle de desserte locale et d'espaces de rencontre et de lien social.

L'objectif est de proposer au cœur de ce nouveau quartier d'habitat des espaces qualitatifs, récréatifs et de convivialité pour favoriser le mieux vivre ensemble. La notion de « hameau nouveau » sera un fil conducteur dans la définition du projet urbain.

Les espaces verts situés en périphérie immédiate des lots à bâtir seront préservés et traités paysagèrement. Ils participeront à la qualité de vie du futur quartier. Le projet urbain recherchera une complémentarité avec ces espaces d'agrément. Ils pourront notamment accueillir des jardins partagés.

Accessibilité et déplacements

L'accès au secteur d'OAP se fera à partir du carrefour existant sur la RD 532 qui devra être réaménagé et sécurisé en lien avec les services compétents du Conseil Départemental.

Des espaces publics circulables et partagés permettront de desservir les différents lots à bâtir. Le traitement de ces espaces privilégiera des revêtements, si possible perméables, et qualitatifs permettant d'atténuer le caractère routier.

En fonction du programme de logements retenu pour la partie au Nord du mail central, un accès secondaire pourra être créé à l'Ouest à partir du mail central. L'objectif recherché sera de limiter au maximum les terrassements nécessaires aux accès routiers et de limiter leur impact dans le paysage.

En cas d'opérations de logements collectifs ou intermédiaires, la mutualisation des espaces de stationnement sera privilégiée.

Cet accès secondaire desservira un nombre limité de logements (maximum 5), il se présentera sous la forme d'un chemin de desserte locale et préservera au maximum la végétation arborée existante.

Des cheminements doux permettront de maintenir des perméabilités piétonnes Nord/Sud au sein du secteur d'habitat en lien avec les espaces verts périphériques.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Environnement, biodiversité et paysages

Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, de privilégier des revêtements perméables dans la mesure du possible (espaces publics, cheminements doux, stationnements...), et donner une large part aux espaces verts.

En complément de la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives, l'imperméabilisation des sols sera compensée avec la réalisation d'un bassin de rétention. Cet aménagement constituera un espace paysager et végétalisé qualitatif pour le quartier.

Les boisements existants, ainsi que tous les éléments du patrimoine local tels que les murets en pierre seront préservés autant que possible. Les murets en pierre existants impactés par l'opération d'aménagement devront être reconstruits ou réhabilités.

Un principe de murets paysagers d'aspect pierre (identifié dans le schéma d'OAP) sera respecté au Sud de la zone de projet.

Un traitement paysager des interfaces sera réalisé (préservation des haies végétalisées existantes, et plantation de haies supplémentaires, notamment le long de la voirie d'accès) afin de limiter les nuisances et vis-à-vis.

Les aménagements devront intégrer un maximum de végétation en utilisant des espèces indigènes adaptées au climat pour les plantations. Tous les végétaux au statut invasif avéré sont interdits.

Les haies devront être d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage, et comporter plusieurs essences d'arbustes, en

mélangeant harmonieusement caducs et persistants.

Lors de la réalisation du projet urbain, l'objectif sera de chercher à intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme dans les constructions et aménagements extérieurs sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, et du paysage.

Les principes du bioclimatisme visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuits » tout en recherchant un fort confort d'usage. A travers ces principes, on cherche aussi à préserver les bâtiments des chaleurs estivales et du vent.

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le

ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE



Schéma des principes d'aménagement de l'OAP



Périmètre de l'OAP

Composition urbaine

Densité minimale de 17 logements/ha

- Ilots constructibles à vocation d'habitat
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Habitat intermédiaire ou collectif, ou individuel
- Polygones d'implantation des constructions
- Sens principal des faîtages
- Hauteur maximale des constructions

Accessibilité et déplacements

- Accès principal à aménager
- Espaces publics circulables (placette, mail structurant)
- Principe de cheminements doux

Pour la partie Nord (au Nord du mail central) :

- Accès principal mutualisé
- Principe de parking mutualisé
- Accès secondaire (si nécessaire)

Environnement et paysages

- Principe de murets paysagers
- Traitement paysager des interfaces
- Espaces verts à valoriser
- Bassin de rétention paysager (positionnement de principe)

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 007-210702361-20250310-2025_03_10_09-DE

Quelques illustrations afin de nourrir les futures réflexions d'aménagement.

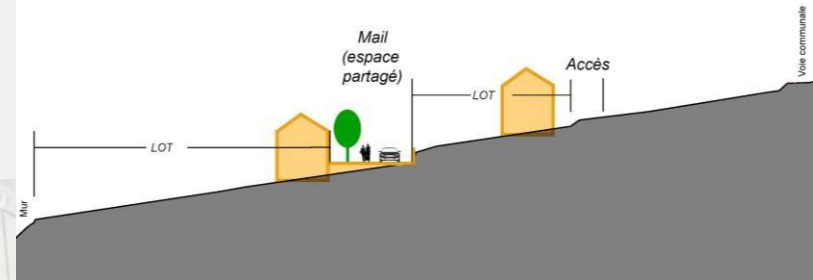
Le scénario retenu dans le cadre de l'étude urbaine

La commune a réalisé une étude urbaine sur le secteur de projet en parallèle de la procédure de modification du PLU afin de définir les principes d'aménagement visant à être intégrés dans la nouvelle OAP.

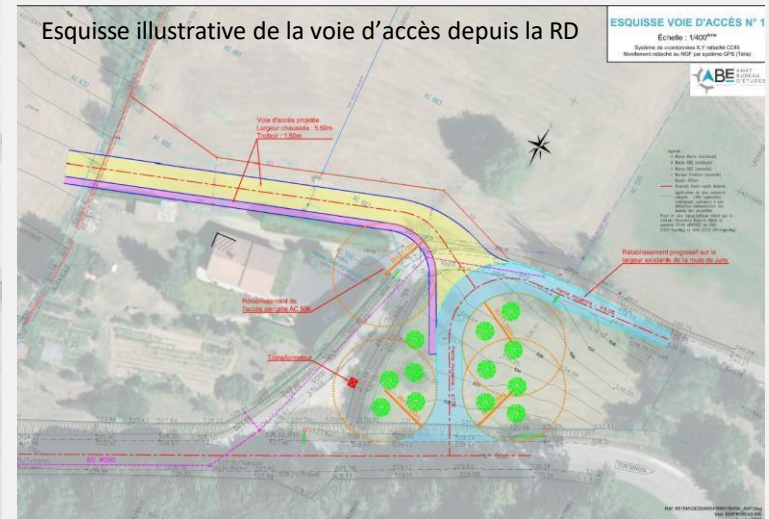
Le scénario retenu a servi de base de travail pour l'élaboration de la nouvelle OAP. Il est donc indiqué à titre illustratif.



Coupe illustrative du mail central



Esquisse illustrative de la voie d'accès depuis la RD





PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3b ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Maître d'ouvrage :

Commune de SAINT-FELICIEN
07410 SAINT-FELICIEN

Département de l'Ardèche

TEL : 04.75.06.16.70
FAX : 04.75.06.16.71

Mairie.St.Felicien@inforoutes-ardeche.fr



ATELIER ESPACE ARCHITECTURE
Valérie SERRATRICE

58 RUE DE LA REPUBLIQUE
38 550 LE PEAGE DE ROUSSILLON

TEL : 04.74.11.18.70
FAX : 04.74.29.82.69

v.serratrice@aea-serratrice.fr



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) qui constitue le cadre de référence et indique les orientations générales de la commune, peut comporter des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des 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 ; elles doivent en respecter l'esprit.

Les orientations d'aménagement permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

I • ORIENTATION N°1 : SECTEURS LACHAUX ET LE GUER

PADD

Morphologie urbaine et équipements

- Ilots construits en ordre continu (habitat ancien)
- Lotissements
- Logements collectif
- Habitat pavillonnaire diffus
- Equipement public/privé à vocation collective
- Espace vert, terrain de sport
- Future zone d'équipement
- Future zone d'habitat collectif
- Future zone d'habitat pavillonnaire

- 1 - Cleverie
- 2 - Parc public
- 3 - Salle des Fêtes
- 4 - Menuiserie
- 5 - SAMOV
- 6 - DDE
- 7 - Tennis
- 8 - MARPA
- 9 - GAMM Vert
- 10 - Gymnase
- 11 - Ecole privée
- 12 - Pompiers
- 13 - Garagiste
- 14 - Ardéchoise
- 15 - Terrain de foot
- 16 - Gendarmerie
- 17 - Car chabanne
- 18 - Taxi / car
- 19 - Menuiserie
- 20 - Hôpital
- 21 - Ecole publique
- 22 - garagiste
- 23 - Mairie
- 24 - Cimetière
- 25 - Couvent st Joseph
- 26 - Château
- 27 - Foyer des jeunes

Voirie et parkings

- Voie principale
- Future voie principale
- Voie secondaire
- Future voie secondaire
- Voie piétonne
- Parking existant
- Parking à créer



... OBJECTIFS du PADD

Les objectifs de développement et d'aménagement sont tout d'abord de **favoriser le développement et le fonctionnement du bourg** par l'ouverture à l'urbanisation des zones AUb de Lachaux et Le Guer.

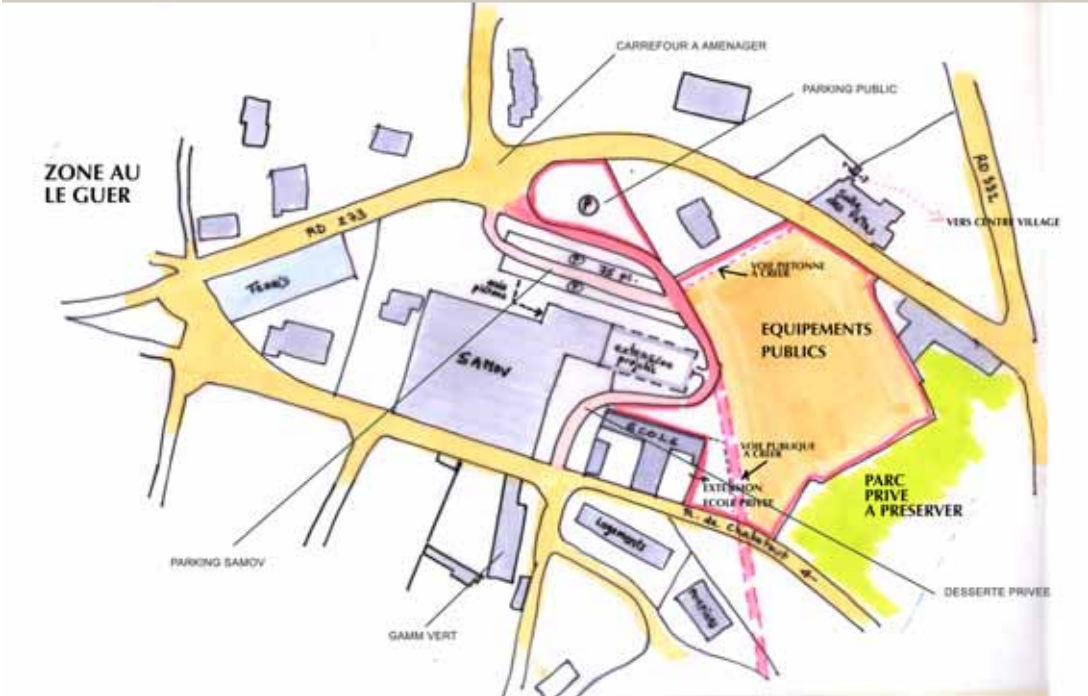
Cette urbanisation rationnelle et contrôlée doit non seulement permettre de renforcer les capacités de logement offertes dans le bourg, mais aussi d'apporter une réponse aux problématiques de déplacement, de stationnement et d'équipements publics sur la commune.

• • • LE GUER

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- Les **accès** se réalisent à partir de deux carrefours à aménager sur les RD 532 et 273.
- La **desserte** se réalise par la création d'une voie nouvelle sur l'emprise du chemin rural du Guer. Une voie perpendiculaire à cet axe et calée sur les courbes de niveau, permet la desserte interne de la zone et sa connexion avec le lotissement existant. De manière générale, il est nécessaire de liaisonner les voies entre elles, d'éviter les impasses et d'accompagner les voies de circulations réservées aux piétons et aux cycles.
- Un **espace vert tampon** est préservé entre la voirie et la maison de retraite afin de limiter les nuisances. La voie nouvelle s'écartera légèrement du tracé du chemin actuel.
- Le secteur à l'Est jouxtant le lotissement peut recevoir des **constructions pavillonnaires** dans le prolongement de la voie existante et de la morphologie urbaine du lotissement.
- Le long de l'axe, une **opération type logement intermédiaire ou petit collectif** peut être envisagée conférant à cet axe un caractère de boulevard urbain.
- Compte tenu de sa position bien connectée aux axes principaux, à proximité du centre et des équipements majeurs de la commune, de vastes zones pourront être réservées à la programmation **d'équipements publics** (scolaires...).
- Pour une meilleure insertion paysagère des constructions, elles s'implanteront en utilisant au mieux le terrain naturel et avec les sens des façades parallèles à la pente.

SAINT FELICIEN - AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LACHAUX (PROJET)



... LACHAUX

Cette zone a pour objectif de permettre l'extension dans de bonnes conditions de desserte et de stationnement de l'activité existante (SAMOV) et l'extension éventuelle de l'école.

En plus, elle doit permettre l'accueil d'équipements publics complémentaires à programmer (déplacement de l'école publique, création d'un pôle enfance...). Elle peut également admettre la constructions de logements.

- **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Les **accès** se réalise à partir d'un carrefour à aménager sur la RD 273.
- La **voie interne** de la zone a plusieurs fonctions **de desserte** :
 - desserte d'aires de stationnement mutualisées : parking privé en direction des salariés de la SAMOV et parking public.
 - desserte des équipements à implanter.Elle est reliée à la rue de Chabetout.
- Les **déplacements doux** sont assurés par la création d'une voie de circulation réservée aux piétons et aux cycles reliant les équipements à la salle des fêtes.
- Des espaces publics devront être programmés à proximité des nouveaux équipements publics

II • ORIENTATION N°2 : SECTEUR CHATELAS

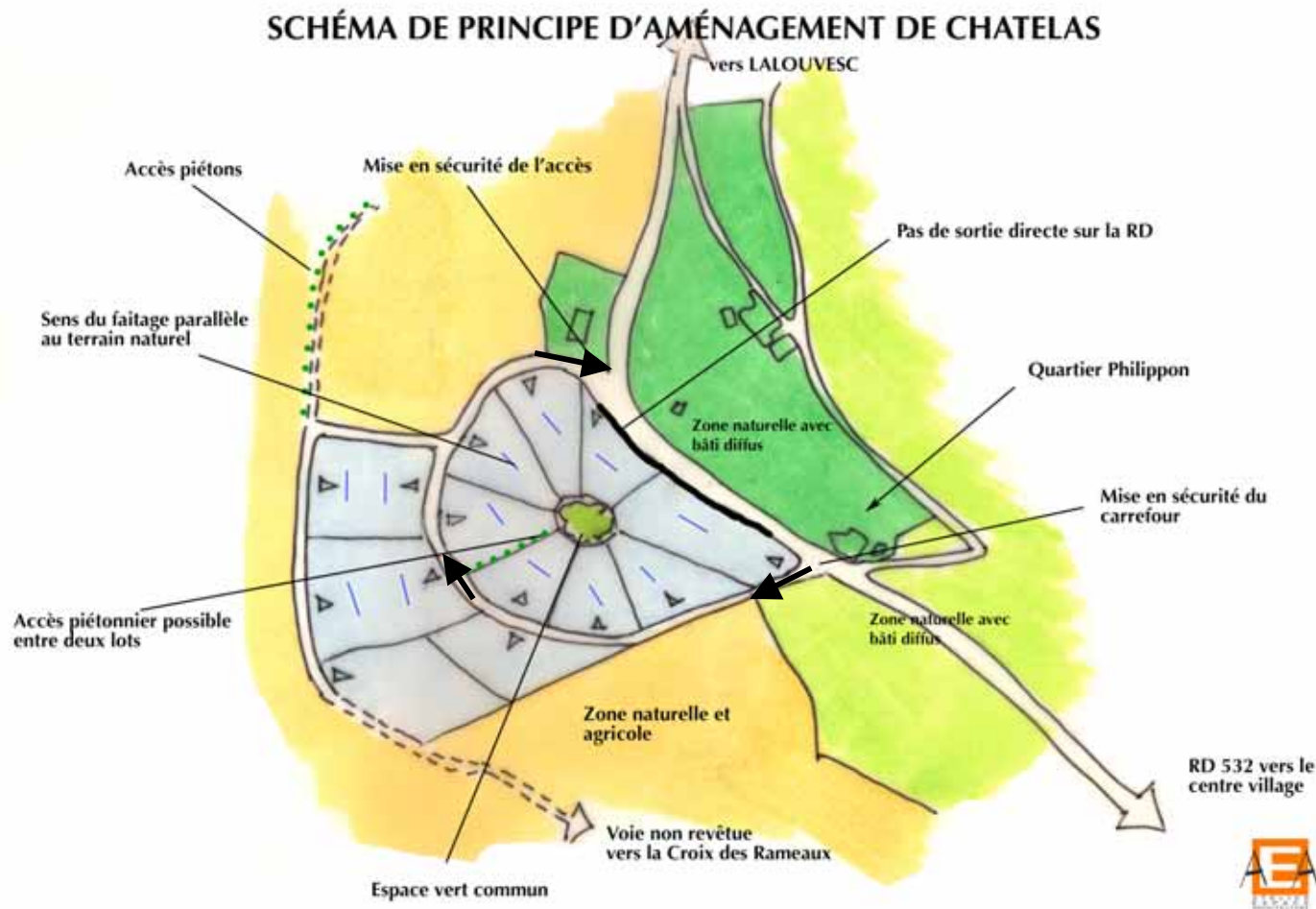
... CHATELAS

L'objectif est de renforcer l'offre résidentielle en respectant le caractère des lieux.

Située à l'entrée Est du bourg sur la route de Lalouvesc, ce secteur est bien relié au bourg par la RD et par une voie non revêtue menant à la Croix des Rameaux. La maîtrise foncière est publique (CCAS).

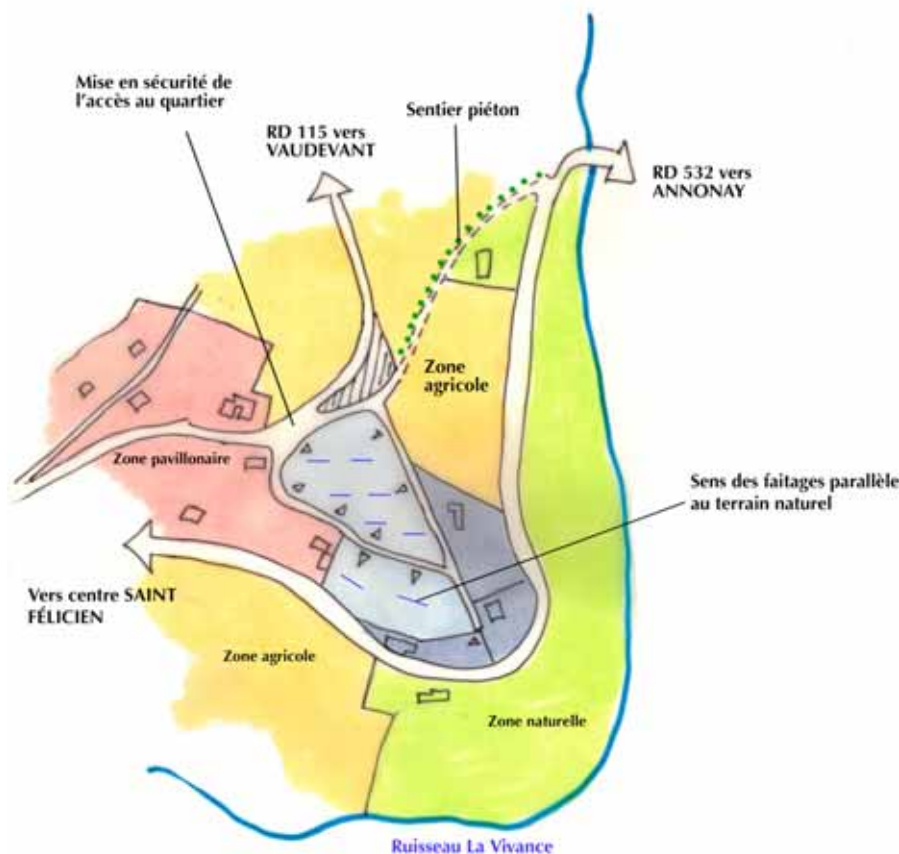
• PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- Les **accès** se réalisent à partir d'une voie à créer en sens unique
- Les carrefours sur la RD sont à réaménager (débouté sans visibilité sur la RD).
- La **voie interne** à la zone dessert des parcelles aménagées autour d'un espace collectif central. Cet espace est accessible depuis chaque fond de parcelles et par un cheminement piéton à préserver entre deux lots pour son entretien notamment.
- Le sens des faitages (ou la plus grande longueur) doit être parallèle à la pente pour une meilleure intégration dans le terrain naturel (en pente).



III • ORIENTATION N°3 : SECTEUR NERISSARD

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE NERISSARD



• • • NERISSARD

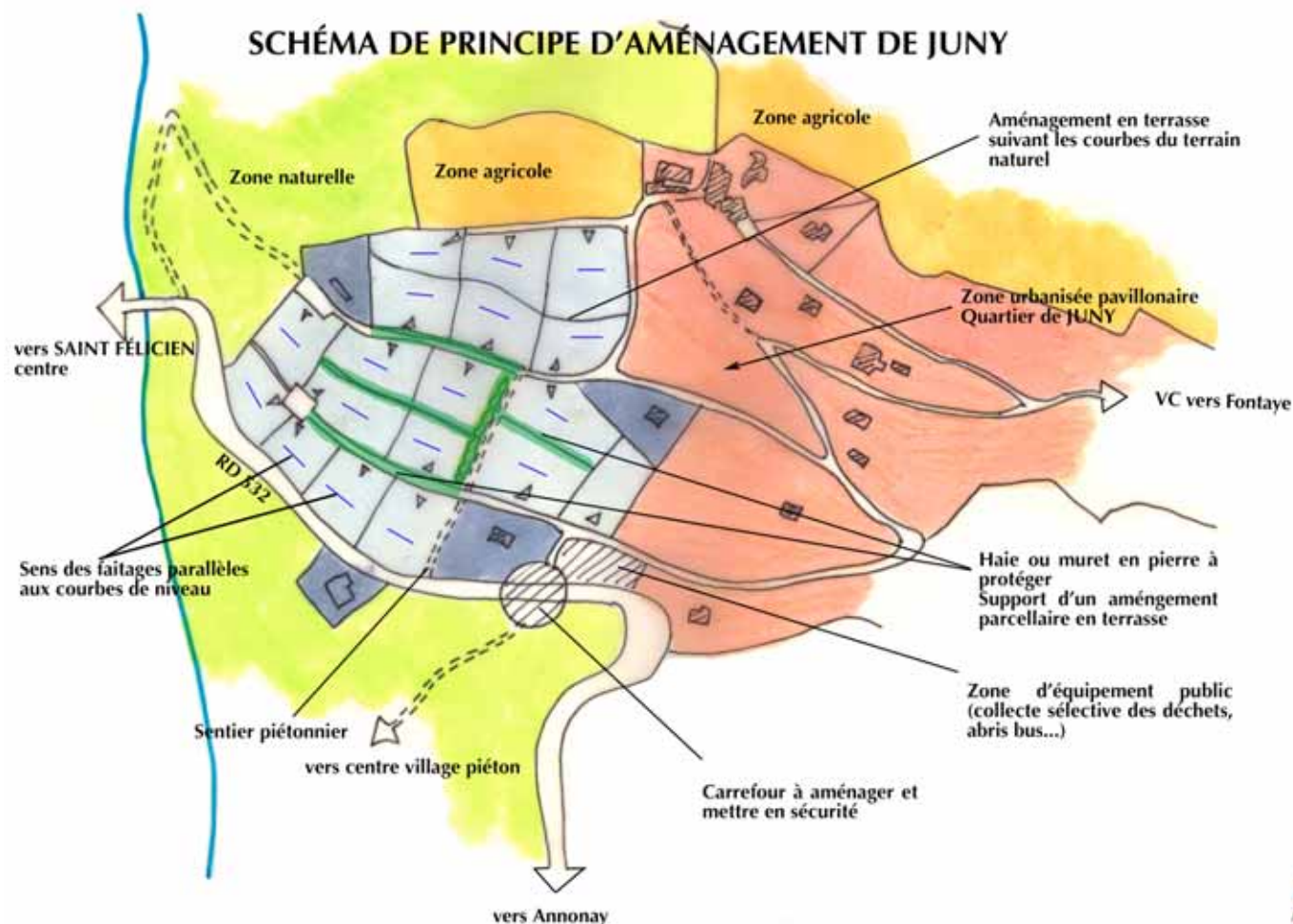
L'objectif est de renforcer l'offre résidentielle à proximité du village tout en s'intégrant aux occupations et utilisations des espaces avoisinants.

Située à l'entrée Ouest du bourg entre la RD 115 et la RD 532, ce secteur est partiellement construit. La maîtrise foncière est publique (CCAS).

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- L'**accès** se réalise à partir de la RD 115 à partir de l'accès existant desservant les constructions déjà implantées sur le site. Une mise en sécurité du débouché sur la RD 115 doit être réalisée pour conforter ce secteur.
- A partir de la **voie interne existante** est créée une voie de desserte qui permet un bouclage de la voirie. Cette voie, qui n'est pas en impasse, permet une bonne irrigation de la zone et des manoeuvres aisées pour les véhicules de collecte des ordures ménagères et de défense contre l'incendie.
- L'implantation des constructions dans la pente se réalise de part et d'autre de la voie nouvelle.
- Le **sens des faitages** (ou la plus grande longueur) doit être parallèle à la pente pour une meilleure intégration dans le terrain naturel.

IV • ORIENTATION N°4 : SECTEUR JUNY-LARDENNE



••• JUNY - LARDENNE

Cette zone a pour objectif de proposer une offre résidentielle dans les hameaux. Elle est conçue comme l'extension de la zone résidentielle de Juny aujourd'hui saturée.

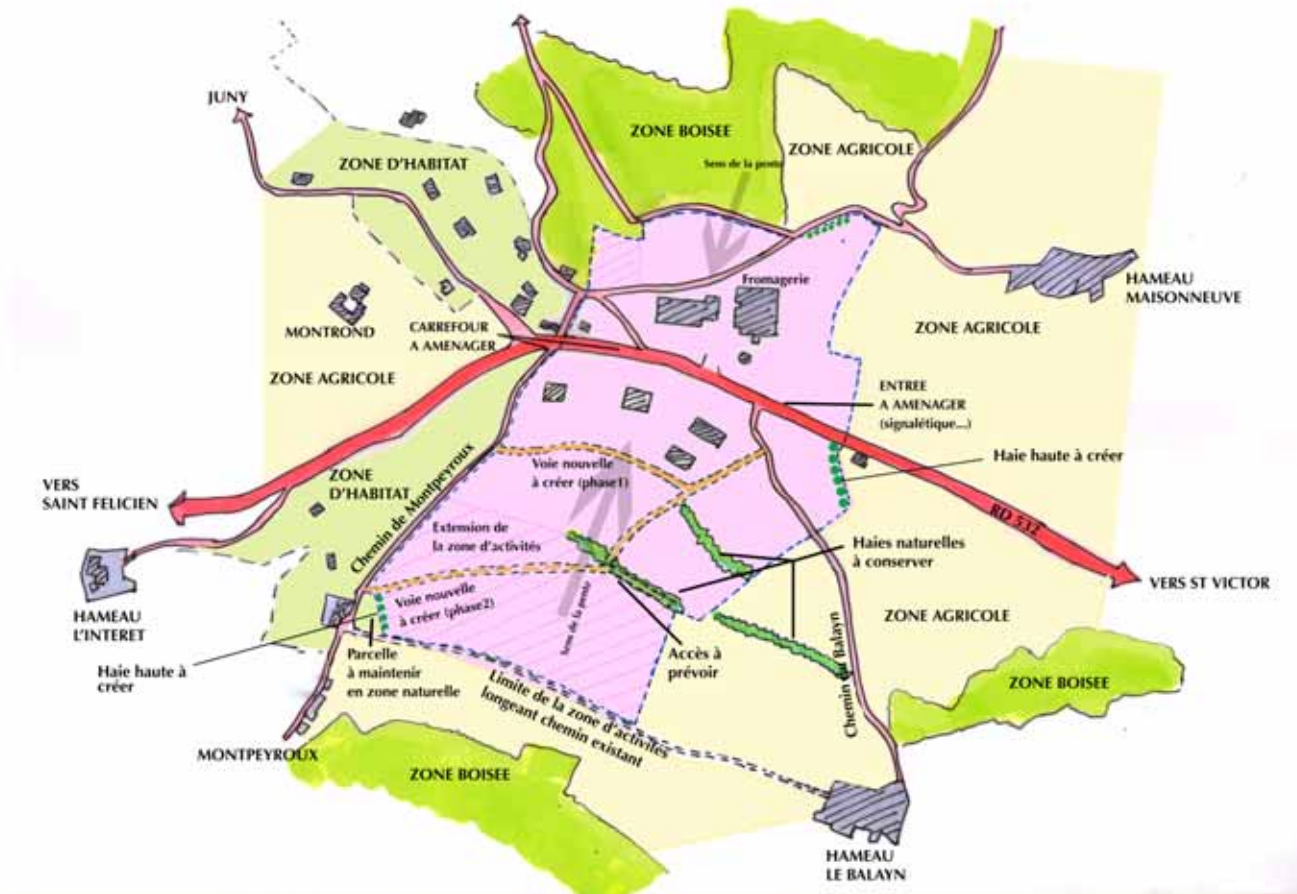
••• PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- L'**accès principal** se réalise obligatoirement à partir du réaménagement du carrefour sur la RD 532.
- La **voie interne** est calée sur des chemins ou sentiers présents à chaque terrasse. Ces voies sont nécessairement calées sur l'existant et maintiennent les plantations (haies, arbres) et les murets existants (protégés dans le règlement). Compte tenu du relief, il est proposé des voies en impasse accompagnées d'aire de retournement en bout.
- Pour une meilleure **intégration dans le paysage**, l'implantation des constructions se réalise obligatoirement par terrasse et le sens des façades est parallèle à la pente. Certains éléments sont à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.



V • ORIENTATION N°5 : ZONE D'ACTIVITES DE FONTAYE

SAINT FELICIEN • ZONE D'ACTIVITES DE FONTAYE



... FONTAYE - MARTIN

Cette zone a pour objectif de proposer à moyen terme une offre économique supplémentaire à l'échelle de la Communauté de Communes en utilisant les investissements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone existante.

... PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- L'**accès principal** se réalise obligatoirement à partir du réaménagement et de la mise en sécurité du carrefour sur la RD 532.
- La **voie interne** déjà améliorée est prolongée pour supporter le développement futur. Elles sont calées sur la topographie naturelle des lieux et maintiennent les plantations existantes (haies, arbres) protégées dans le règlement (L 123-1-7). Elles peuvent être aménagées soit en impasse à condition de prévoir une aire de retournement suffisamment dimensionnées, soit déboucher sur le chemin de Montpeyroux à condition de prévoir un élargissement et des aménagements en vue de limiter les nuisances pour les riverains.