

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour  
être annexé  
à la  
délibération  
du

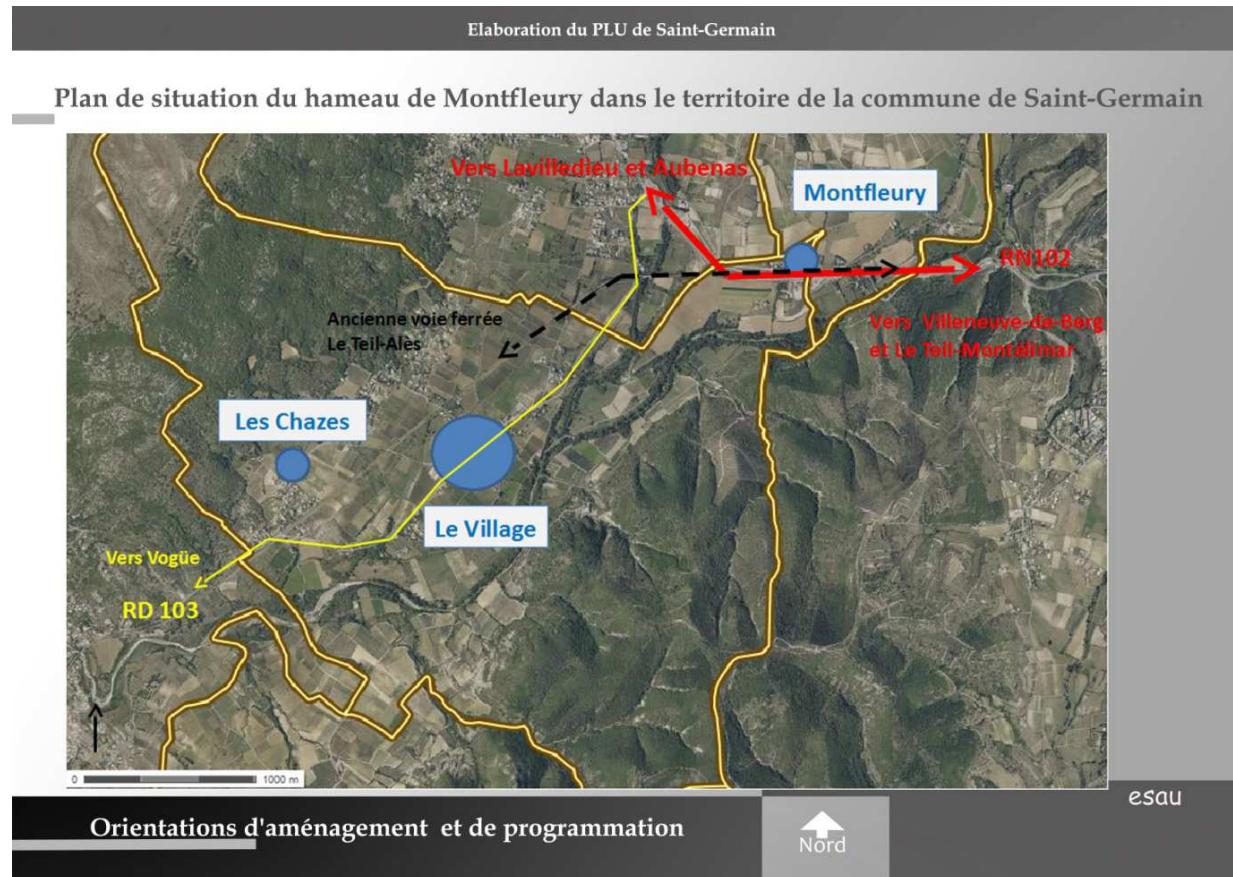
Approuvant  
l'élaboration  
du PLU de  
Saint-  
Germain

Le Maire

## 1. **Montfleury : Orientation d'Aménagement et de Programmation**

### A. Eléments de diagnostic

#### *Situation et éléments d'histoire*



Le hameau de Montfleury forme le troisième hameau d'habitations anciennes de la commune, avec le noyau principal du Village, et le hameau des Chazes.

Il est situé à l'extrémité nord-est du territoire de Saint-Germain, en limite des communes de Mirabel, Villeneuve-de-Berg et Lavedieu, le long de la route nationale 102 et de l'ancienne voie ferrée du Teil à Alès.



*Cet extrait du cadastre de 1933 (source Archives Départementales) montre que les constructions du hameau de Montfleury sont postérieures à celles du Village, et liées aux extensions de la fin du XIXème siècle et à l'ouverture de la voie ferrée Le Teil-Alès, en 1880.*

### Occupation des sols

Les trois ensembles bâtis du hameau de Montfleury sont ainsi très clairement distincts :

L'examen du cadastre de 1813 montre que le hameau n'existait pas au début du XIXème siècle (à l'exception de quelques bâtisses isolées et éparées); alors qu'il apparaît au cadastre de 1933. Il s'est constitué entre la fin du XIX et le début du XXe siècle, avec l'intensification des circulations sur l'axe Montélimar-Aubenas en lien avec la spécialisation agricole, la pression démographique et les progrès techniques, ainsi qu'avec l'ouverture de la voie ferrée Le Teil-Alès (1880) et de la gare de Montfleury.

Tirant parti de la route nationale, le hameau a pu accueillir, mais sur le territoire de la commune voisine de Mirabel, le siège de la cave coopérative de Montfleury, puis, très récemment, des bureaux de l'office de tourisme, construits par la Communauté de Communes Berg-et-Coiron.

Deux établissements de restauration (une auberge-restaurant au nord de la RN102 et un restaurant routier au sud) offrent leurs services sur ce lieu de passage.

Côté ouest, sur le territoire de la commune de Saint-Germain, des habitations individuelles récentes (années 1990 à 2010) s'étirent le long de l'ancienne route nationale, déviée un peu plus au sud.

- Les constructions anciennes, du XIXème et début du XXème siècle, resserrées autour de la gare à l'architecture reconnaissable, implantées à l'alignement de l'ancienne voie, en continuité (à l'exception de l'actuel restaurant routier au sud de la RN),



*La petite gare désaffectée de Montfleury donne le ton du noyau ancien du hameau, fait de bâtisses du XIXème siècle au volume important comptant deux niveaux, ceintes de clôtures maçonnées construites à l'alignement. Des arbres de haute tige soulignent la partie ancienne du hameau. L'ancienne route nationale, récemment réaménagée de manière moins routière, prend un rôle fédérateur entre les trois ensembles bâtis du hameau.  
Photographies ESAU 2014*

- Les habitations individuelles récentes, très caractéristiques d'une architecture et d'un paysage d'étalement urbain banalisé, avec des implantations et des orientations non ordonnées, des clôtures disparates,



*Les maisons individuelles récentes sont accessibles par le nord (photographie de gauche) et un chemin communal, sur le territoire de la commune de Lavilledieu, aménagé de façon minimaliste. Cela ne contribue pas à animer l'ancienne route nationale (photographie de droite). L'architecture est banale et tranche avec les bâtisses anciennes, elles ne comptent qu'un seul niveau et se cachent derrière des murs de clôture sans âme. Les implantations sont toutefois homogènes, étirées sur un axe est-ouest pour tirer parti de l'exposition sud, et dégagent un jardin privatif côté sud.  
Photographies ESAU 2014*

- L'ensemble contemporain formé par la coopérative et les bureaux de l'office de tourisme, qui forme un appel sur le territoire de la commune de Mirabel.



*Sur le territoire de la commune de Mirabel, un vaste parking non aménagé, ni planté, accueille les visiteurs de la cave coopérative. Une extension permettant d'aménager des bureaux de l'office de tourisme ont donné une image plus contemporaine à l'ensemble bâti mais qui reste toutefois isolé.*

*Cet isolement est renforcé par une mise à l'écart du hameau : la cave coopérative est séparée du cœur du hameau par un vaste terrain planté de vignes (photographie de droite) et par la profonde entaille occasionnée par les ruissellements.*

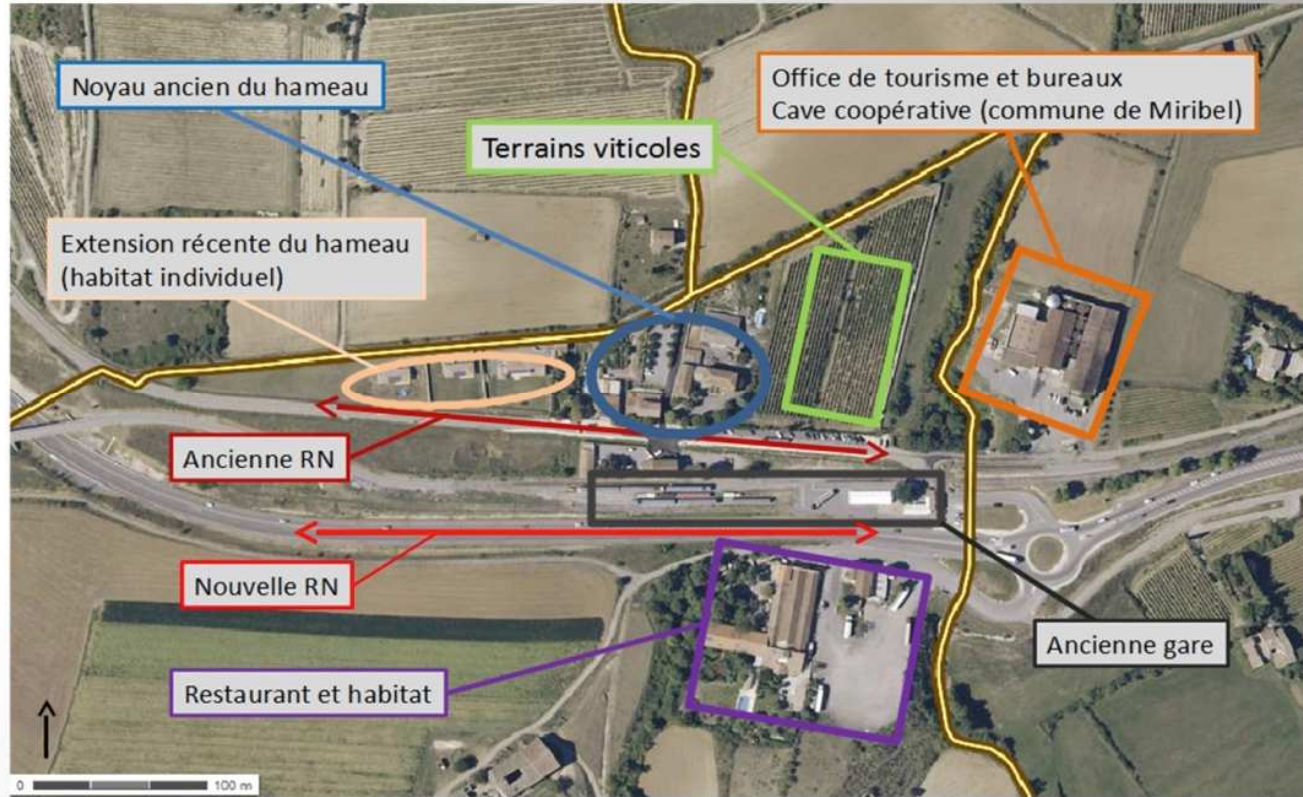
*Photographies ESAU 2014*

- A ces trois ensembles bâtis il faut ajouter la présence d'un vaste terrain planté de vigne, qui joue un rôle important dans le paysage : il maintient la présence de l'activité viticole aux abords même de la cave coopérative, et il permet une coupure entre le hameau ancien de Montfleury et de l'ensemble formé par la cave coopérative et les bureaux de l'office de tourisme. De la sorte l'entité bâtie formée par le hameau ancien de Montfleury reste visiblement préservée, notamment depuis l'entrée du hameau.



*Le grand terrain planté de vignes qui sépare la cave coopérative et les bureaux de l'office de tourisme (commune de Mirabel) du hameau de Montfleury (commune de Saint-Germain) joue un rôle structurant pour le paysage : il permet de garder un lien avec le grand paysage vers le nord et le massif du Coiron, de préserver un tènement viticole traditionnel, bordé d'un muret de pierre, en bordure de la RN102, et de mieux détourner le hameau de Montfleury lui-même.*

### Occupation du sol au hameau de Montfleury



Orientations d'aménagement et de programmation



esau

## Paysage

Le paysage du hameau est encore marqué par un contraste entre le paysage lointain et le paysage proche :

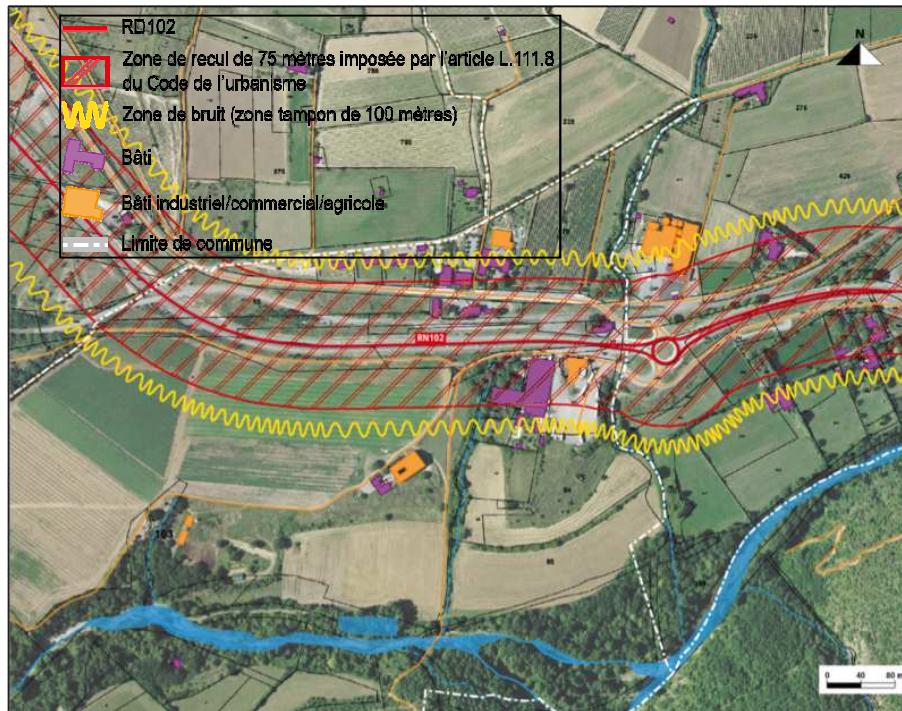
- Le paysage lointain propose des échappées visuelles intéressantes vers l'est (monts de Villeneuve-de-Berg) et surtout l'ouest (vers le plateau ardéchois). De même, au nord du hameau, l'ambiance change radicalement et prend des allures très rurales, beaucoup plus paisibles que du côté sud où dominent les infrastructures et la route nationale 102.



*Le contraste est fort entre le « devant » du hameau, tourné vers le sud et les infrastructures routières, où dominent les grandes plages d'enrobé (vastes espaces de stationnement, comme ici celle desservant le restaurant routier, RN actuelle et ancienne, carrefour giratoire), et « l'arrière », côté nord, où le paysage rural et les ambiances paisibles reprennent le dessus. Photographies ESAU 2014*

- A l'inverse le paysage proche est marqué non seulement par la RN102 et son carrefour giratoire, infrastructure dominante et traitée de façon très routière, mais aussi par d'autres espaces routiers revêtus d'enrobé : l'ancienne route nationale, même si elle a été ponctuellement réaménagée, et surtout les parkings qui semblent disproportionnés aux abords de la coopérative et du restaurant routier, au sud de la RN102.

## B. La question de la RN 102



*Bande de recul de 75 mètres imposée par l'article L111-8 du code de l'urbanisme et zone de bruit de 100 mètres – plan Géonomie 2016*

## C. Éléments de projet

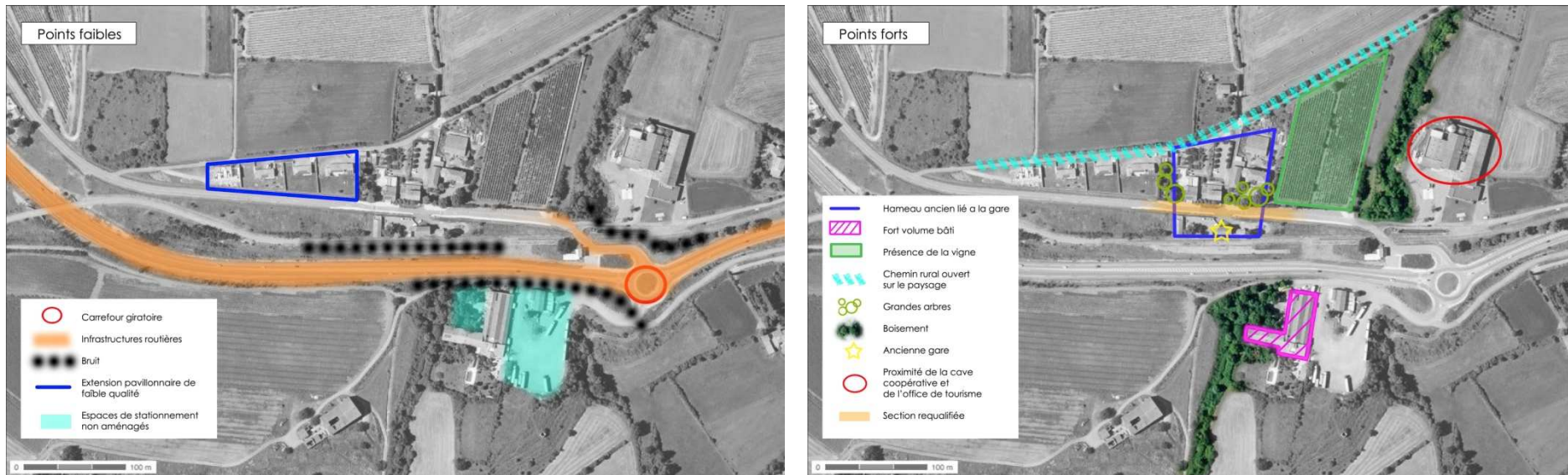
Le hameau de Montfleury doit tirer parti de ses points forts : situation le long de la RN102, présence d'une vitrine économique avec la coopérative et l'office de tourisme, présence d'un cœur de hameau traditionnel ; et gommer ses points faibles : forte présence visuelle de l'infrastructure, bâti hétéroclite.

La route nationale 102 a été déviée dans les années 2005-2008 : passant auparavant entre le noyau ancien du hameau et la gare, son tracé actuel a été reporté au sud la voie ferrée.

L'avantage est que le cœur du hameau est débarrassé d'une circulation de transit proche et dangereuse ; l'inconvénient est que l'environnement du hameau est marqué par la nouvelle infrastructure : les vitesses pratiquées sur la déviation sont importantes, et le carrefour giratoire de desserte du hameau, avec ses longs bras de desserte des parties nord et sud du hameau, est un ouvrage important impactant le paysage. Les abords de l'infrastructure ne sont pas aménagés, ni plantés. Les traversées piétonnes de la RN 102, entre les parties nord et sud du hameau, ne sont pas permises.

La route nationale 102 supporte un trafic de 10.500 véhicules par jour, dont 13% de poids lourds. De la sorte, elle est classée voie à grande circulation.

La RN102 est classée également, par arrêté préfectoral du 23 décembre 2011, en infrastructure bruyante de catégorie 3, avec un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure. L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2011 renvoie aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 définissant, à partir de la catégorie de l'infrastructure, les performances d'isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs à atteindre.



Dans cette perspective les aménagements devront se conformer aux orientations suivantes :

- Requalifier les abords de l'infrastructure

. Plantation d'alignements d'arbres de haute tige d'essences locales. Ces alignements sont à créer au droit du hameau seulement, et non indifféremment le long de la RN102, afin de marquer la présence du hameau et d'atténuer les impacts visuels, acoustiques et olfactifs de l'infrastructure. Ces alignements sont à créer, côté sud, le long de la RN102 elle-même, et côté nord, le long de l'ancienne route nationale, aujourd'hui voie communale, tant sur les emprises publiques que dans les terrains privés.

. Plantation d'une végétation basse d'essences locales (buissonnants, graminées, vivaces...) aux abords même du carrefour giratoire et de l'infrastructure afin de masquer les vues depuis le hameau sur l'infrastructure et de piéger les bruits émis (freinages, accélérations). Des maçonneries basses décoratives peuvent se concevoir afin de faire obstacle à la diffusion des bruits.

Par ailleurs, de façon à limiter les besoins en eau, il sera nécessaire en amont de l'aménagement de :

- sélectionner des végétaux tolérants aux conditions sèches ;
- utiliser des plantes couvre-sol afin d'éviter les sols nus et une trop forte évaporation ;
- associer une palette de végétaux, plutôt qu'une espèce unique.

#### - Sécuriser l'usage piéton des abords de la RN102

Les traversées piétonnes se font au droit du giratoire entre les parties nord et sud du hameau de Montfleury, aujourd'hui coupé en deux. Le passage piéton est matérialisé par un simple marquage au sol. Un arrêt de bus est également vaguement matérialisé par un marquage au sol peu visible (zébra jaune) et deux petits panneaux.

. Un traitement plus urbain de cet espace permettra d'inciter les automobilistes à la prudence et d'adapter son comportement (création de véritables trottoirs adaptés PMR, potelets, abribus, éclairage au sol...).

. Un marquage plus différencié du passage piéton et des arrêts de bus (couleur uniquement, les changements de texture étant générateurs de bruit) pourra compléter ces aménagements.

. L'instauration d'une limitation de vitesse en plus de sécuriser les déplacements pourrait permettre de réduire les nuisances sonores (voir paragraphe suivant). A cet effet, un panneau d'entrée et de sortie de zone agglomérée (Montfleury – commune de Saint-Germain) pourra être installé. Il pourra éventuellement être associé à la pose d'un radar pédagogique.

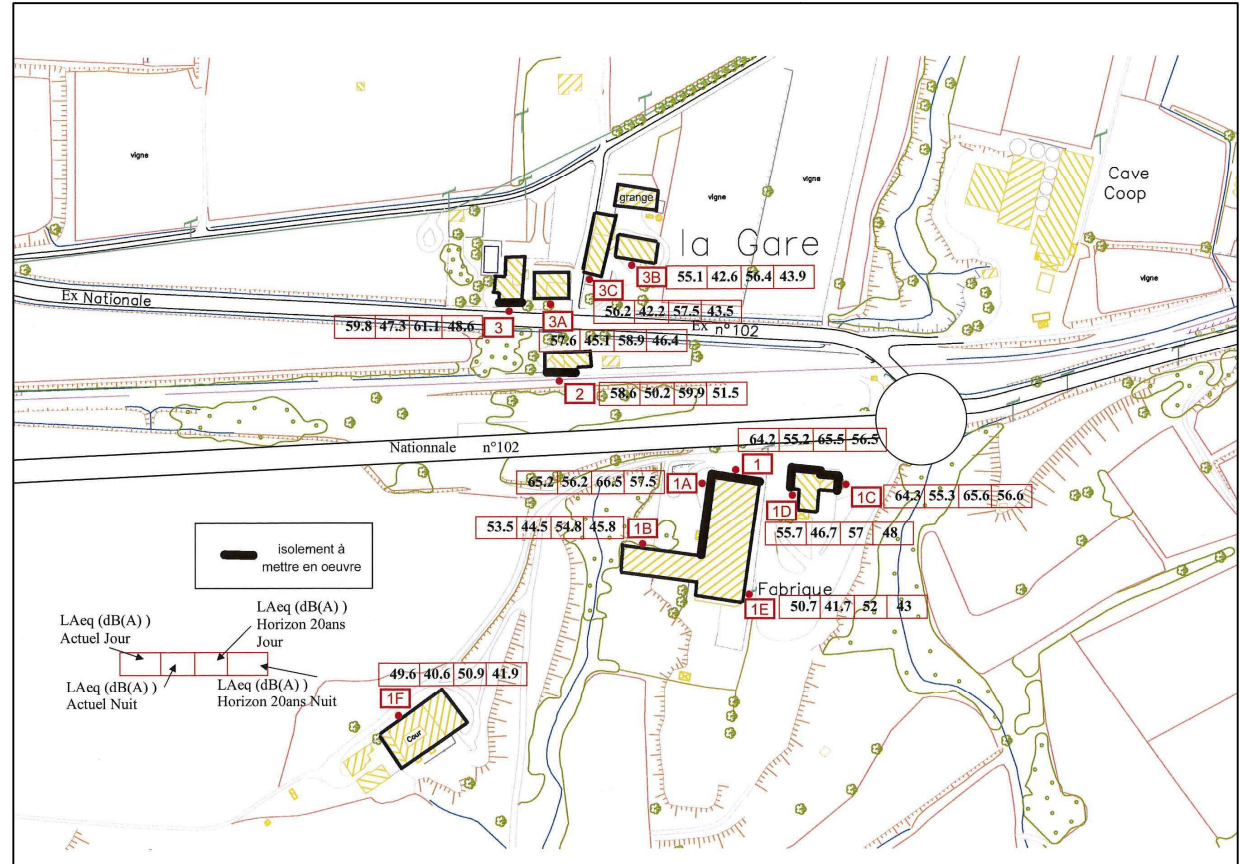
#### - Réduire les nuisances sonores

Une étude acoustique a été réalisée en 2008 par le bureau d'études Acouplus sur le hameau afin de déterminer les bâtiments existants nécessitant un renforcement de l'isolement acoustique, en partant sur une hypothèse d'augmentation du trafic de 1,7% par an soit + 34% de trafic à un horizon de 20 ans, impliquant une progression des niveaux de bruit de +1,3 dB(A). Le plan ci-après présente les résultats en façade des habitations concernées, avec les isollements à mettre en œuvre.

-Les futures constructions devront respecter les différentes réglementations en vigueur, notamment les constructions situées dans la bande bruit de 100 mètres instaurée de part et d'autre de la RN102.

**Quelques repères sur l'échelle des bruits**

Dans l'environnement	dB(A)	Quelques valeurs réglementaires
<b>92 dB(A)</b> - Passage d'un poids lourd sur une autoroute à 10 m	100	<b>105 dB(A)</b> Niveau maximum à l'intérieur d'une discothèque
<b>80 dB(A)</b> - Niveau moyen au bord d'une autoroute	90	<b>100 dB(A)</b> Niveau maximum des baladeurs (walkman)
<b>70 dB(A)</b> - rue animée - à 60 m d'une voie ferrée où passent quotidiennement 100 trains Corail à 130 Km/h	80	<b>85 dB(A)</b> Seuil d'alerte pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
<b>65 dB(A)</b> - niveau moyen dans une rue de desserte en ville - à 80 m d'une RN à 180 m d'une autoroute moyennement chargée	70	<b>72 dB(A)</b> Niveau maximum réglementaire pour un cyclomoteur mesuré à 7 m
<b>60 dB(A)</b> - niveau d'une conversation normale - à 30 m d'une petite route (300 véhicules/heure)	60	<b>&gt; 70 dB(A)</b> Point noir du bruit routier
<b>45 dB(A)</b> - intérieur d'un appartement le jour	50	<b>60 dB(A)</b> Limite réglementaire pour l'exposition des riverains de voies routières nouvelles (niveau moyen le jour)
<b>30 dB(A)</b> - ambiance calme en milieu rural	40	
	30	<b>30 dB(A)</b> Niveau limite pour le bruit des équipements collectifs dans les pièces habitables (VMC, chaufferie, ascenseur...)
	20	



Carte des relevés de bruit et des façades à isoler (extrait de l'étude acoustique Acouplus de 2008)

- Consacrer la vocation économique du hameau

Le développement du hameau doit s'appuyer sur la présence de la cave coopérative et de l'office de tourisme, aussi la destination des terrains situés au sud de la RN102 doit-elle être réservée aux activités économiques liées au tourisme et à l'agriculture. Les bureaux, l'hôtellerie, les services sont autorisés. Le commerce, l'artisanat et l'industrie, l'entrepôt ne sont autorisés qu'en lien avec l'activité principale liée au tourisme et à l'agriculture. Le logement n'est autorisé que s'il est lié à l'activité (gardiennage).

L'objectif est de permettre la création d'un pôle d'activités qui soit, en complément de la cave coopérative et de l'office de tourisme, une vitrine des richesses du territoire élargi de Saint-Germain.

- Orienter et valoriser les fronts bâtis

. Le bâti à construire, au sud de la RN102, doit être orienté soit dans la trame parcellaire dominante, afin de suivre les lignes directrices du paysage (clôtures, haies, vignes, bâti ancien), tel que figuré au plan joint. La hauteur peut être portée à 12 mètres au faîtage.

. Les abords du bâti doivent être valorisés par un traitement plus soigné de l'espace public, en particulier en entrée du hameau, au débouché des deux bretelles d'accès du carrefour giratoire, au cœur du hameau ancien, et au droit de l'office de tourisme et de la cave coopérative. Ces espaces sont aujourd'hui dépourvus de tout traitement qualitatif et abandonnés à la voiture : en leur donnant une géométrie, en variant les revêtements de sol, on pourra mieux signaler l'entrée du hameau de Montfleury.

. La gare doit être mieux mise en valeur : il s'agit de l'équipement qui est à l'origine de la constitution du hameau, à la fois témoin d'un passé actif et symbole d'une activité économique dynamique à retrouver. Cette mise en valeur passe par des interventions de requalification du bâtiment lui-même, et de ses abords.

. Le stationnement doit être disposé à l'arrière des nouveaux bâtis afin de ne pas être vu depuis la RN102 et les espaces publics du hameau. Cette disposition permet à la fois de « resserrer » le bâti en direction du centre du hameau et à la fois de proposer un espace public qui ne soit pas dédié à la voiture en front de bâtiment.

- Respecter les données paysagères et environnementales du site

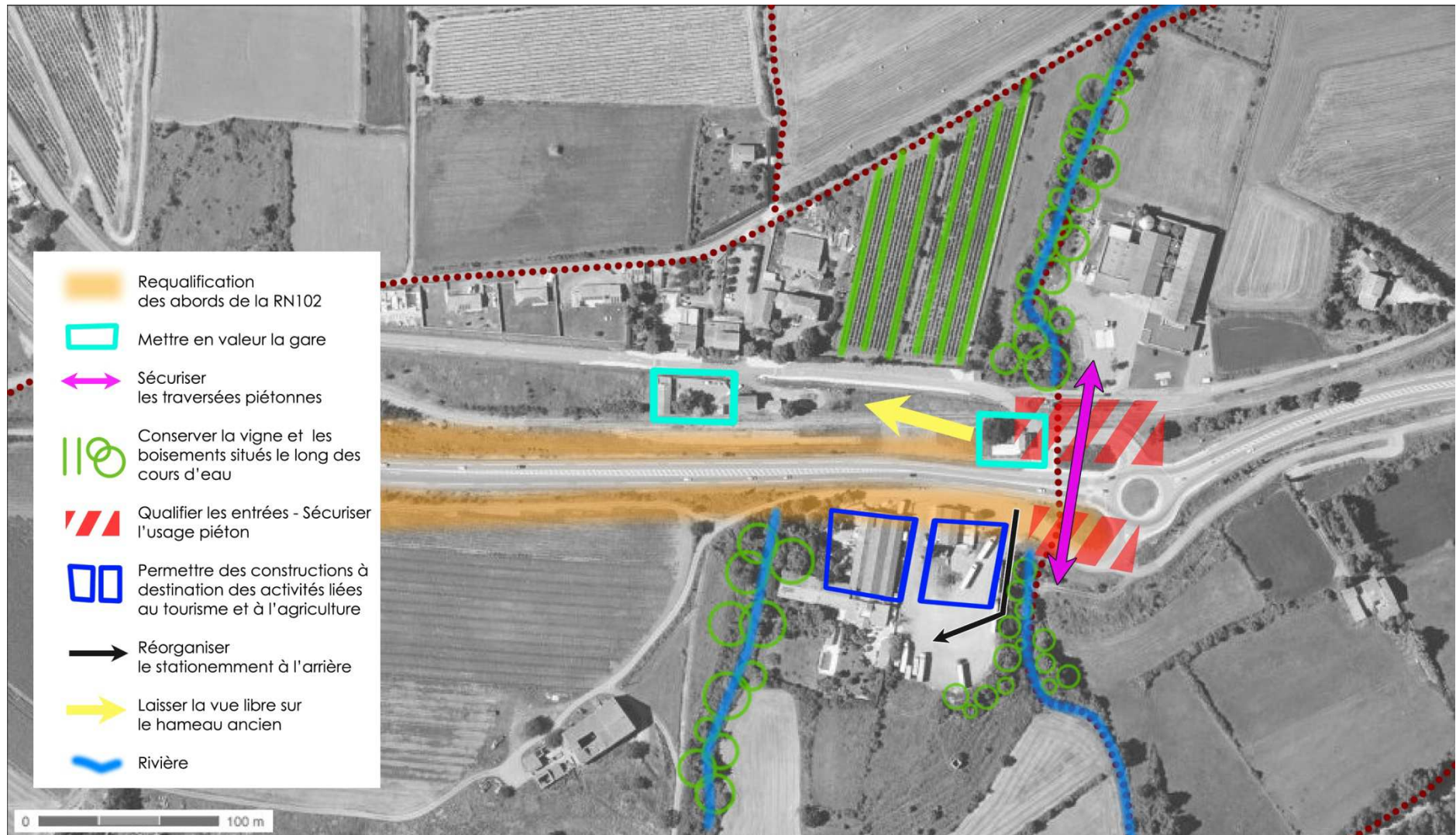
. Le vallon creusé par le ruisseau, en limite communale de Saint-Germain et de Mirabel, doit être préservé, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement parfois torrentiel des eaux pluviales. Ses berges et ses versants qui ont tendance à s'éroder doivent être renforcées par des plantations d'essences locales au système racinaire puissant.

. Le vaste terrain planté de vignes séparant, au nord de la RN102, le hameau de Montfleury de l'ensemble formé par la cave coopérative et l'antenne de l'office de tourisme, doit être conservé. Il joue en effet un triple rôle : celui de coupure paysagère entre le hameau historique proprement dit et les

développements récents sur la commune de Mirabel, celui de maintien d'une vitrine agricole, d'autant plus précieuse que l'on se situe aux abords immédiats de la cave coopérative et de l'antenne de l'office de tourisme, et celui de ne pas pénaliser la viticulture elle-même.

. L'effet de coupure créé par la RN102 pour la faune au sol est indéniable, mais ne peut être traité dans le cadre de cette OAP. En revanche, pour ce qui concerne l'avifaune ou les chiroptères (chauves-souris), le maintien de corridors boisés est essentiel dans leur déplacement. C'est la raison pour laquelle, il est important que les boisements repérés sur le site soient conservés. Complétés par les aménagements paysagers, ils permettent de faire le lien entre l'espace agricole au nord et le vaste ensemble boisé situé au sud.

. Le hameau est raccordé à la station d'épuration de Lavilledieu, et les eaux pluviales devront être gérées de façon à minimiser les rejets dans le milieu naturel.



*Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de Montfleury*



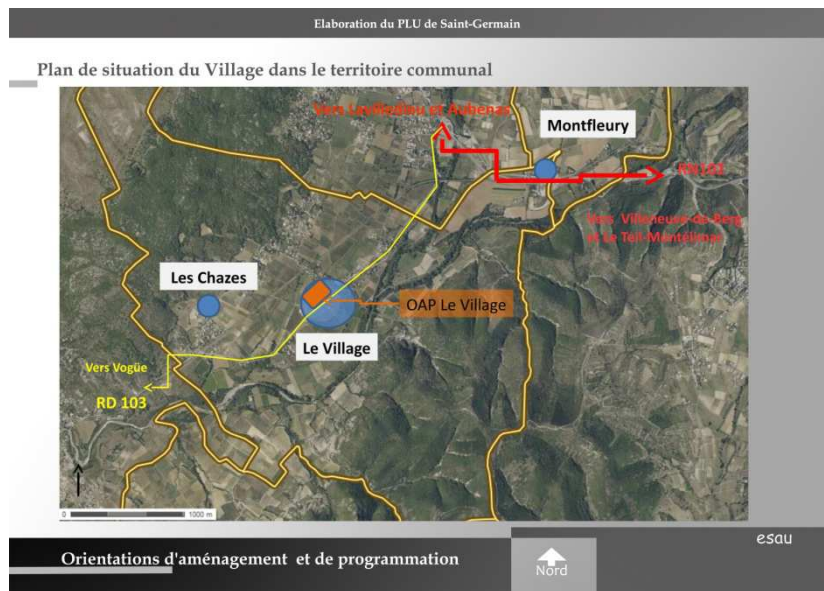
## 2. Centre Village – Le Bourdary : Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'opération majeure défendue par le projet du Plan Local d'Urbanisme concerne le renforcement et la revitalisation du centre village dans la poursuite des objectifs défendus par le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

- Construire de nouveaux logements à proximité même du village, de ses équipements (mairie, école, plateau sportif), de son commerce et de ses espaces publics,
- Favoriser les déplacements à pied ou à vélo au détriment du déplacement systématique en automobile, notamment pour l'accès aux équipements publics,
- S'appuyer sur les espaces publics existants afin de les animer par l'apport de nouveaux habitants,
- Développer des formes d'habitat variées, depuis la maison individuelle jusqu'au petit collectif, en passant par la maison groupée, accolée, l'habitat intermédiaire, afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH.

### A. Eléments d'état des lieux

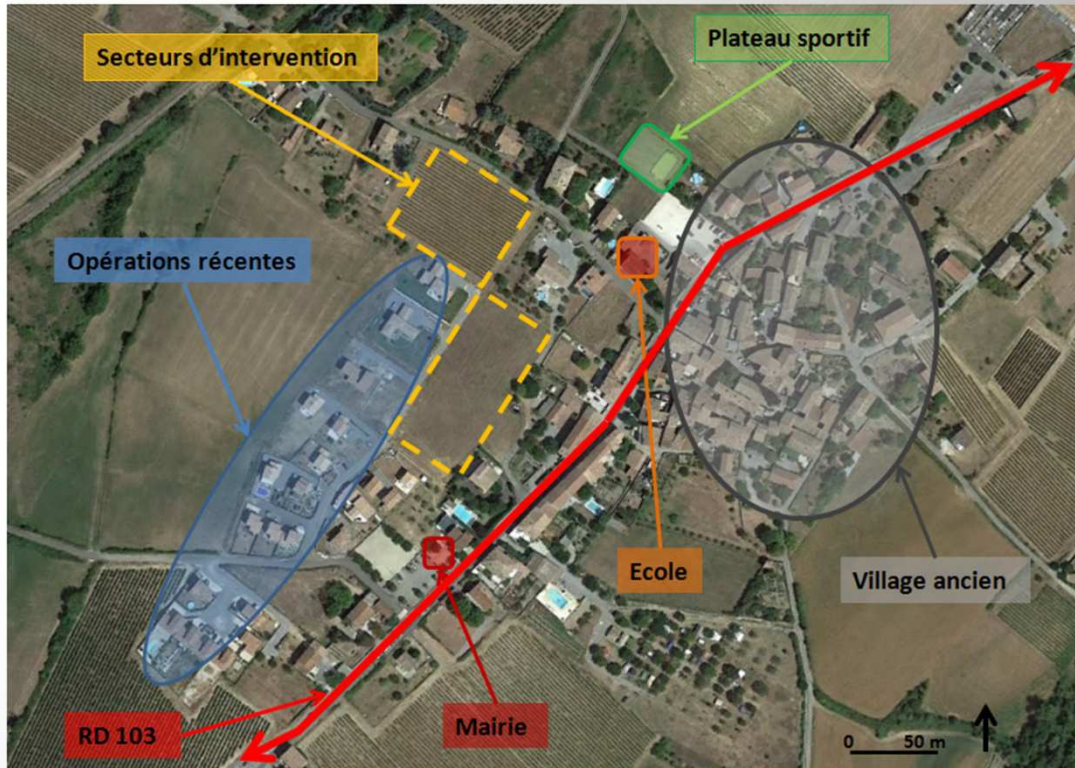
#### Situation



L'OAP « Village » concerne une greffe à effectuer au centre village, qui est le plus important des trois hameaux anciens de la commune (Village, Chazes, Montfleury).

Cette greffe se situe au nord de la RD 103.

## Plan de situation du secteur d'intervention AOP



Orientations d'aménagement et de programmation



esau

Les terrains pressentis pour accueillir l'opération de renforcement et de revitalisation du centre village sont situés au nord de la route départementale 103, qui traverse le Village d'est en ouest. Ils sont ainsi séparés du village ancien par la route départementale, mais situés à proximité des équipements publics : mairie, école, plateau sportif, et des espaces publics majeurs du village : places de l'école, de la mairie, de telle sorte qu'il sera possible aux futurs habitants des logements à construire, de s'y rendre à pied, sans emprunter les trottoirs étroits et inconfortables de la RD 103.

Le site d'intervention se divise en deux secteurs : l'un à l'ouest, dans la continuité directe d'une opération récente d'habitat individuel (lotissements du Bourdary) ; l'autre à l'est, le long de la rue Saint-Pierre.

Paysage

Les terrains pressentis, tant à l'ouest qu'à l'est de la rue Saint-Pierre, correspondent à des terrains vierges de toute construction et mise en culture ; leur topographie est globalement plane.

Situés à l'écart de la RD103 et protégés du bruit de la circulation par une première bande d'urbanisation, ils bénéficient d'ambiances calmes. Les vues sur le village d'un côté, sur le talus boisé de l'autre, sont intéressantes.

Le site pâtit toutefois largement d'une première tranche d'urbanisation sans originalité, faite d'un seul et unique produit : la maison individuelle en accession à la propriété, sise au milieu de la parcelle, sans rapport particulier à la rue. Le découpage parcellaire, les sens de faitage disparates, les implantations par rapport aux voies ne proposent pas une composition claire, le tout donnant une image d'habitat pavillonnaire sans originalité. Ce paysage banal, dépourvu d'espace public ouvert à tous, n'apporte aucune plus-value à la vie villageoise.



*Les points forts du site : côté sud, une exposition favorable et des vues sur le village, sans subir les nuisances de la RD103, et un terrain plat situé à proximité des équipements permettant d'envisager la construction d'un « morceau de village ».*

*Le point faible : la proximité immédiate d'une première tranche d'urbanisation ayant créé un paysage banal d'étalement urbain.*

*Photographies Mairie 2015*

## **B. Éléments de projet**

L'opportunité de cette opération est de poursuivre le tracé de la voie initiée dans les lotissements jusqu'à la rue Saint-Pierre à l'est, et d'organiser et urbaniser plus ordonnée le long de cette voie, ponctuée d'un espace collectif de rencontre. La voie ne devra pas faire déboucher les circulations motorisées sur la rue Saint-Pierre pour éviter le transit et pour des raisons de sécurité aux abords de l'école.

Des cheminements piétons et cyclables sont prioritaires sur cet axe est-ouest, de manière à offrir un itinéraire sécurisé au nord du Village et à l'écart de la RD103.

Le prolongement de cette voie permet de ne pas créer d'impasse pavillonnaire, mais un axe nouveau, support du développement du village, et de circulations douces sécurisées.

Les constructions à réaliser se répartissent entre de l'habitat intermédiaire, des maisons accolées, et des maisons individuelles, afin de ne pas être en rupture avec la densité initiée par les lotissements récemment urbanisés. Les constructions pourront avoir une hauteur de R+0, R+1, ou R+1+combles.

Une place centrale est ménagée afin d'offrir à tous un espace public de rencontre. En fond de place, un ensemble de logements intermédiaires (maisons superposées...) ou un petit collectif, pourra être proposé.

Les faitages sont ordonnés parallèlement ou perpendiculairement à la voie ; les maisons qui longent la voie s'implanteront en limite ou à proximité afin de souligner la continuité de l'urbanisation et de se rapprocher d'une typologie villageoise.

30 logements environ sont proposés au total, avec 10 logements environ dans la zone AUb1, et 20 logements environ dans la zone AUb2. Les deux secteurs peuvent être phasés eu l'OAP concerne les deux tranches. 25% des logements seront des logements locatifs sociaux, et 25% de ces logements seront des petits logements pour répondre à un besoin exprimé (manque de petits logements, décohabitation...).

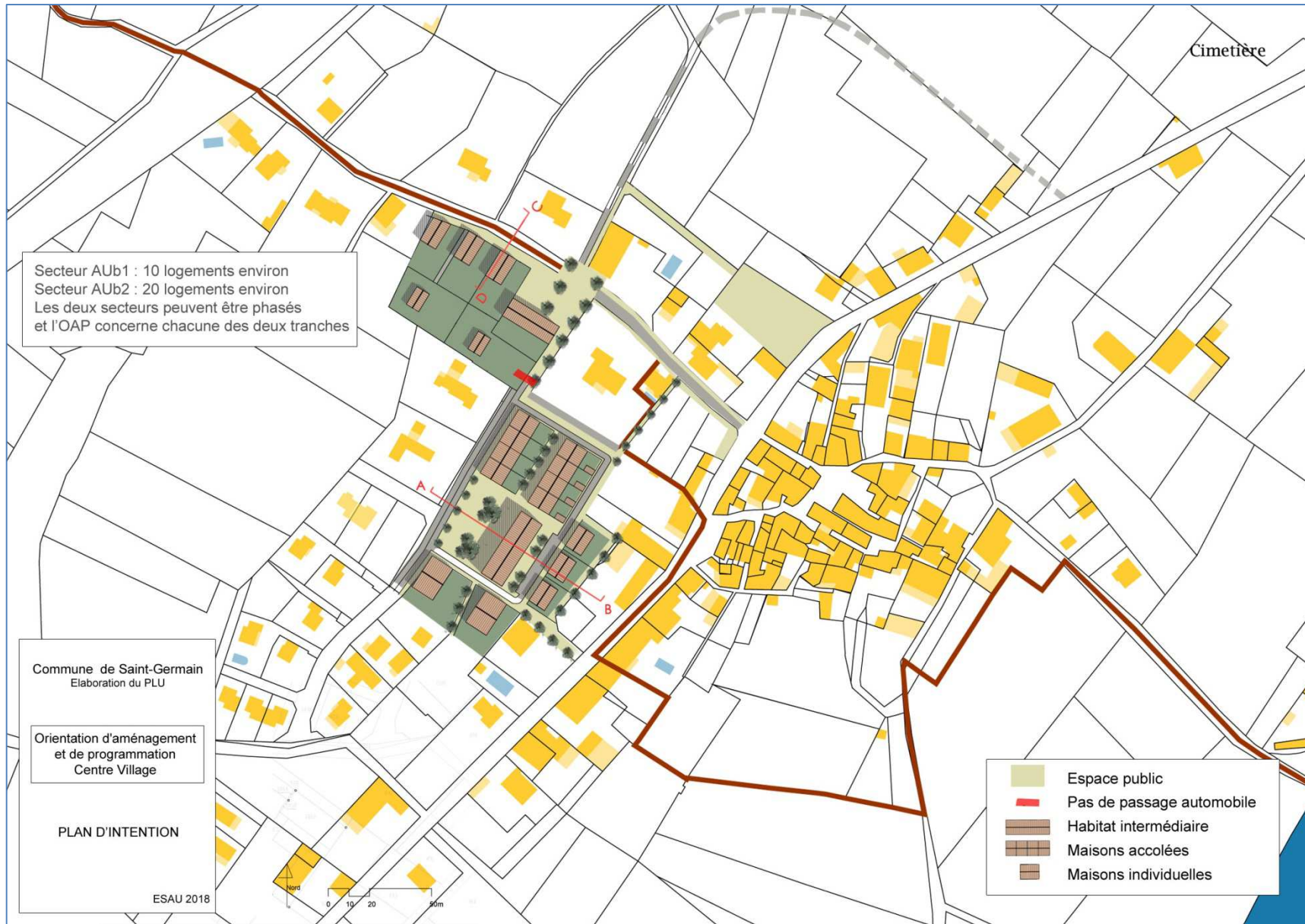
La consommation foncière est de 12.500 m<sup>2</sup>, soit une densité de 24 logements à l'hectare.

#### Rue Saint-Pierre

A la faveur de l'urbanisation des terrains de l'OAP, la rue Saint-Pierre est à élargir afin de permettre la création de trottoir de part et d'autre (le trottoir le plus large devant se trouver côté est, soit côté école).

A terme, une voirie peut être initiée à partir de la rue Saint-Pierre vers l'est et la place du souvenir afin de desservir, dans le cadre d'un futur PLU, les terrains situés à l'est de la rue Saint-Pierre, jusqu'au cimetière.

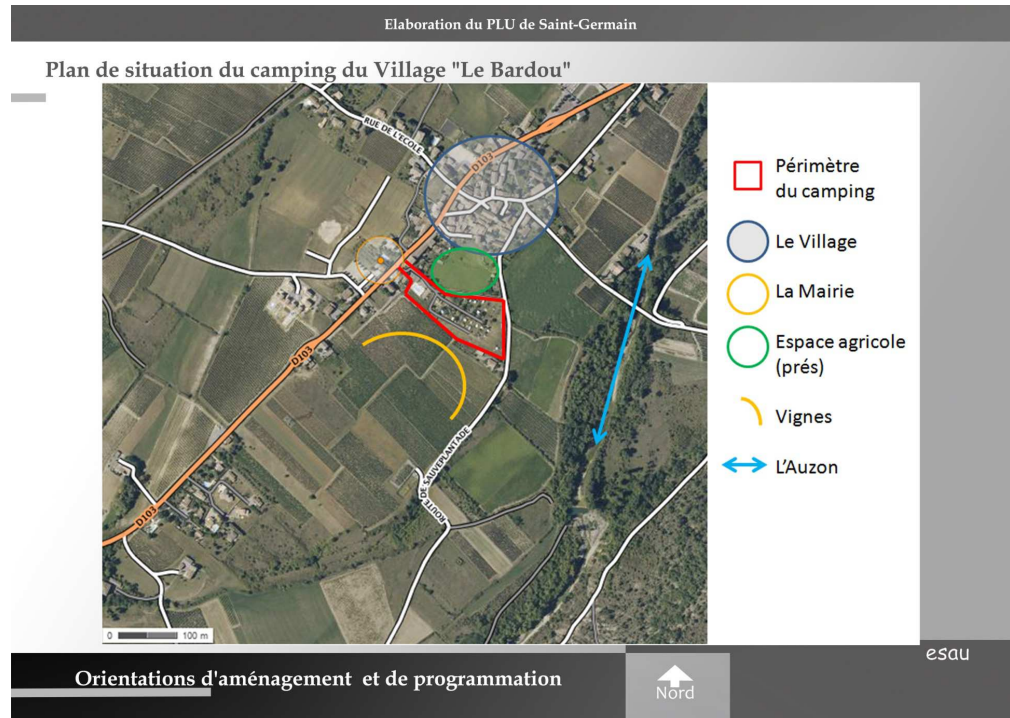
Toutes les prescriptions sont ici indicatives, sachant que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront respecter un lien de compatibilité avec l'OAP.



### 3. **Camping du village : Orientation d'Aménagement et de Programmation**

#### A. **Éléments de diagnostic**

##### *Situation et accès*



Le camping « Le Bardou » est situé immédiatement au sud-ouest du Village de Saint-Germain, aux abords même du noyau ancien. Cette situation est un atout à la fois pour le camping et le village, dans la mesure où les vacanciers peuvent accéder aisément à pied au village par la route de Sauveplantade ou en longeant la RD103, pour une visite, un achat au commerce du village, pour rencontrer les habitants sur la place ou sur les terrains sportifs. Les berges de l'Auzon sont également à proximité, de même que les départs de randonnée vers le nord ou vers le sud du village.

Le point faible de sa situation concerne sa visibilité et surtout son accès : le camping est caché derrière le front bâti bordant la RD 103 à l'ouest du village, et son accès s'effectue directement depuis la route départementale, avec une manœuvre qui peut être difficile pour les véhicules longs et gênante pour la circulation, plus dense en période estivale.

Un second accès est possible depuis le sud du camping et une voirie communale étroite : la route de Sauveplantade, dont une bifurcation débouche sur la RD103 mais à plus de 700 mètres à l'ouest de l'accès direct au camping.

##### *Régime juridique et constructibilité*

Les terrains du camping, d'une surface d'environ 1,4 hectares, sont classés au Plan d'Occupation des Sols en NC (zone agricole), ce qui permet au gérant du camping, également agriculteur en exercice (et propriétaire des terrains) d'exercer cette double activité.

Les dispositions réglementaires adoptées sur les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU) ne permettent plus systématiquement l'activité de camping sur des terrains classés en A (agricole) ; il y a donc lieu de reclasser les terrains en Ntl (zone « naturelle à vocation de tourisme et loisirs ») afin de garantir la pérennité de l'activité de camping dans le Village. Ce nouveau classement correspond à un STECAL (un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) et s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de définir le cadre urbain, architectural et paysager de l'aménagement du camping.

Le camping est desservi par le réseau collectif d'assainissement, qui emprunte la voie de desserte des emplacements située la plus au nord.



*L'accès principal au camping depuis la route départementale 103 peut s'avérer problématique en tourne-à-gauche de véhicules longs, même si la visibilité est bonne et le trottoir élargi. La demeure bas-vivaraise traditionnelle participe de la qualité de la vitrine du camping. Du côté sud-est du camping, le chemin de Sauveplantade est étroit, mais peu circulé, et peut servir de second accès au camping. Photographies ESAU 2014*

### Paysage et ambiances

La situation du camping est très privilégiée pour les raisons suivantes :

- Le camping est abrité des nuisances de la RD 103 par un front bâti imposant,
- Adossé à ce front bâti au nord, il est favorablement exposé au sud et se tourne vers le grand paysage,
- Les vues sur le village, côté est, sont de très belle qualité, dans la mesure où le village se donne à voir avec un peu de recul, permis par un pré vierge de toute constructions au premier plan. Le clocher se détache des toits du village.
- Côté est, la vue se perd dans les vignes qui viennent jusqu'en bordure du camping,
- Côté sud, la vue, aidée par la topographie, plonge vers l'Auzon que l'on devine souligné par la végétation, et vient buter sur les monts du Terme Noir.





*Le camping offre des vues privilégiées sur le Village, la vallée de l'Auzon, les vignes... en particulier grâce à l'absence de clôtures opaques. Les allées sont organisées en fonction de l'exposition et des vues, dégagées de toute construction et soulignées par des arbres déjà adultes. Le camping dispose d'un petit patrimoine rural intéressant hérité du passé et de l'activité agricole subsistante. – Photographies ESAU 2014*

L'aménagement du camping respecte ces atouts :

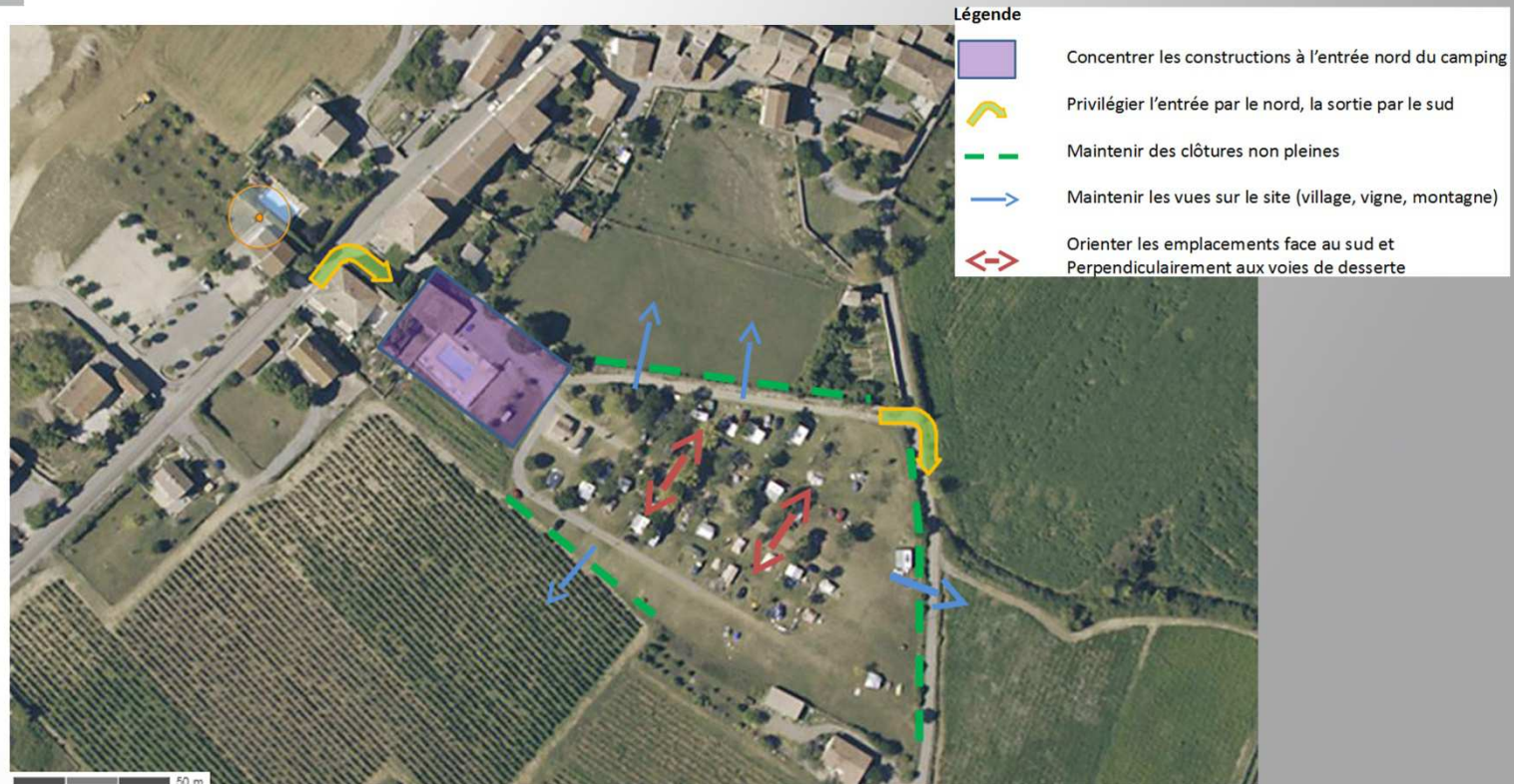
- Il n'y a pas de clôture importante ou de haie dense qui vienne obstruer les vues,
- Les constructions (piscine, accueil, salle commune, sanitaires) sont regroupées au nord de la parcelle, contre le front bâti existant longeant la RD103, et non pas réparties sur les terrains du camping dont elles respectent le caractère ouvert et naturel,
- Un petit patrimoine lié à l'activité agricole, mettant en valeur la pierre calcaire blanche et le basalte gris, donne du charme à la propriété : appentis, hangar, banc de pierre...
- Trois allées et des alignements d'arbres de haute tige adulte, et d'essences variées, délimitent simplement les emplacements.

## B. Eléments de projet

L'orientation d'aménagement et de programmation du camping du Village cherche à conforter les choix déjà pris et à respecter l'environnement paysager du site :

- Les clôtures doivent rester transparentes à la vue : simples murets bas de pierre ou grillages vert sombre, afin de ne pas obturer les vues sur le village, les vignes, la vallée de l'Auzon,
- Les constructions : accueil, salles communes, sanitaires, piscine, ou autres devront rester regroupées à l'entrée du camping, afin de ne pas « miter » le terrain destiné aux campeurs et au paysage,
- Les équipements provisoires demandant de l'assainissement (caravanes, mobil homes) seront disposés le long de l'allée nord,
- Les emplacements continueront à respecter la trame donnée par les alignements d'arbres et les allées, afin de s'orienter vers les vues les plus lointaines (vers l'Auzon),
- Le petit patrimoine lié à l'activité agricole du site sera conservé,
- Une sortie par le sud du camping est à mettre en œuvre en priorité, et une sortie sécurisée par le nord pourra être étudiée en concertation avec les services gestionnaires.

## Orientation d'aménagement et de programmation - camping du village



Orientations d'aménagement et de programmation

  
 Nord

esau

#### 4. Rue de la Malaoucine : Orientation d'Aménagement et de Programmation

##### A. Eléments d'état des lieux



Les terrains qui font l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation sont situés en entrée est du Village, le long de la RD 103.

Ils forment une dent creuse à l'intérieur d'un ensemble urbanisé par le biais de maisons individuelles en accession à la propriété.

Ce quartier d'habitat est accessible par la rue de la Malaoucine, dont le débouché sur la RD103 est dangereux : l'angle est en effet fermé, et la visibilité sur la RD103, et notamment sur les véhicules en provenance de l'est, est pénalisée.

**L'urbanisation de la zone est donc conditionné à l'aménagement préalable d'un carrefour sécurisé.**

Le carrefour est situé à proximité immédiate de la borne milliaire, monument historique classé.

Les terrains concernés sont nus ; ils ne sont ni plantés, ni exploités par l'agriculture.



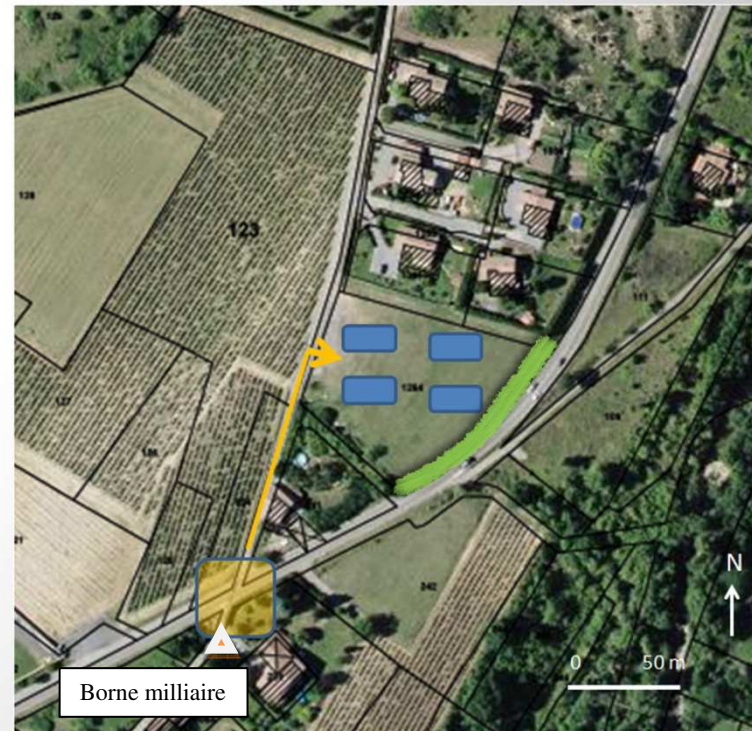
*Un terrain globalement plat et vierge de toute végétation et de mise en culture, desservi par la rue de la Malaoucine. Le carrefour avec la RD 103 est confidentiel et dangereux.*


## **B. Éléments de projet**

Il y a lieu de réguler cette constructibilité dans les objectifs suivants :

- Garantir une densité minimale de logement. La parcelle, qui compte une surface de 5360 m<sup>2</sup>, doit en effet accueillir au minimum 4 logements
- Soumettre l'urbanisation de la parcelle à sa desserte exclusive par la rue de la Malaoucine (et non par la RD 103) et à la faveur d'un aménagement de sécurité au carrefour RD103/rue de la Malaoucine
- Demander la mise en œuvre d'une haie végétale variée le long de la RD103 plutôt qu'un mur maçonné.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue de la Malaoucine



-  Valoriser le terrain avec 4 constructions au minimum, orientées face au sud
-  Conditionner la mise en construction du terrain à l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 103
-  N'autoriser l'accès que par la rue de la Malaoucine
-  Mettre en œuvre une haie variée

Orientations d'aménagement et de programmation

Nord

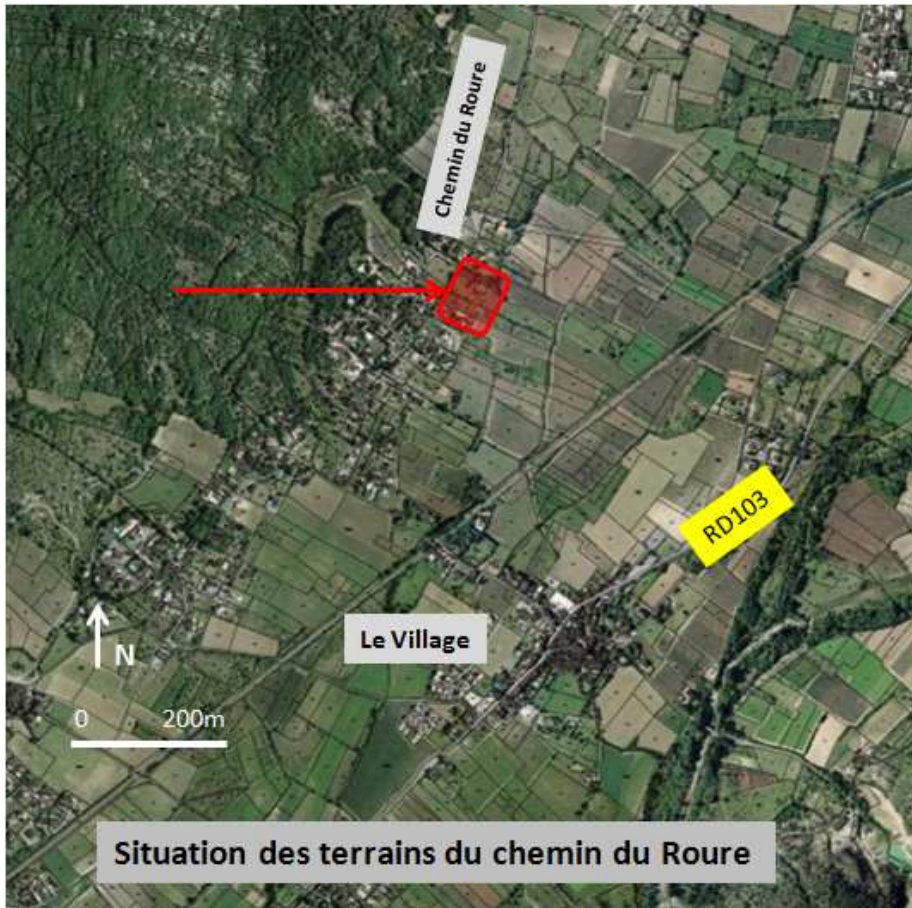
esau

**C. Préalables**

- Le secteur est classé en zone AU fermée, qui impose que le carrefour entre la rue de la Malaoucine et la RD103 soit préalablement aménagé avant de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- L'opération devra être une opération d'ensemble et la demande d'autorisation portera sur tout son périmètre.
- Dans la mesure où l'opération se situe à proximité immédiate de la borne milliaire, monument historique classé, l'aménagement du carrefour et l'aménagement de la zone devront être conçus en accord avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

## 5. Chemin du Roure : Orientation d'Aménagement et de Programmation

### A. Eléments d'état des lieux



Le terrain concerné par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au nord-est de la commune, dans le quartier d'extension pavillonnaire, le long du chemin du Roure qui va vers la commune de Lavilledieu à l'est.

Il s'agit de reliquats de terrains non urbanisés à ce jour ; leur surface étant importante, il convient d'anticiper leur construction afin de réguler les formes urbaines et architecturales.

**L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.**



Les abords du terrain présentent une certaine hétérogénéité, avec une urbanisation diffuse, non ordonnée, sous forme de maisons individuelles, et des clôtures disparates. La voie d'accès présente un aménagement minimal, sans trottoir.

Le terrain lui-même présente une topographie agitée mais globalement plane, il s'ouvre vers l'est et offre une vue sur la vallée de l'Auzon et son versant sud. De nombreuses plantations se relèvent sur le terrain, à dominante buissonnante, mais comptant aussi des arbres de haute tige.

## B. Éléments de projet

L'urbanisation du terrain fera l'objet d'une opération d'ensemble, portant sur tout le périmètre de la zone AUa, et devra être compatible avec les orientations suivantes :

- Respecter les arbres de haute tige présents au nord du terrain et en limite de voie,
- N'organiser qu'un seul accès pour l'ensemble des constructions, qui pourra s'élargir au centre du terrain sur un espace collectif, tourné vers la vue à l'est, permettant d'accueillir des usages piétons, du stationnement visiteur,
- Disposer au moins 5 bâtisses sur le terrain,
- Orienter les constructions globalement vers le sud, parallèlement à la direction donnée par le parcellaire, en ouvrant leur plus grand jardin au sud et à l'est,
- Ménager un cheminement piéton traversant ouest-est qui pourra se prolonger vers l'est.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation - Chemin du Roure



	Limite d'urbanisation
	Garder une transparence piétonne
	Accès véhicules
	Espace et parking commun
	Constructions orientées vers le sud
	Préserver la végétation

Orientations d'aménagement et de programmation

  
 Nord

esau