

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



PLU arrêté le : 3 juin 2025

PLU approuvé le : 3 février 2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière - 01 Rés.. La Croisée des
chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr





SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	5
LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP	6
OAP THÉmatique : PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES .	7
GLOSSAIRE.....	7
CONTEXTE.....	9
OBJECTIFS.....	10
SCHÉMAS DE PRINCIPE.....	11
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION	12
Protection et mise en valeur de la trame verte	12
Protection et mise en valeur de la trame bleue.....	19
Préservation de la trame noire	21
OAP SECTORIELLE n°1 : RUE DES FOSSÉS.....	23
CONTEXTE.....	24
OBJECTIFS.....	26
SCHÉMAS DE PRINCIPE.....	27
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION	28
Principes de desserte et accès	28
Principes de densité et mixités	28
Principes des préconisations paysagères.....	29
Traitement des espaces libres.....	29
Espace de stationnement.....	30
Approche bioclimatique.....	30
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif).....	33
OAP SECTORIELLE n°2 : BOYON.....	34
CONTEXTE.....	35
OBJECTIFS.....	37
SCHÉMAS DE PRINCIPE.....	38
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION	39
Principes de desserte et accès	39
Principes de densité et mixités	39
Principes des préconisations paysagères.....	40
Traitement des espaces libres.....	41
Inscription dans la pente.....	41
Qualité architecturale et formes urbaines.....	44
Approche bioclimatique.....	45
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif).....	48



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et le maillage du territoire.

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine**, **lutter contre l'insalubrité**, permettre le **renouvellement urbain**, favoriser la **densification** et assurer le **développement de la commune**, ou encore pour favoriser la **mixité fonctionnelle**, prendre en compte la qualité de la **desserte**, définir les actions et opérations nécessaires pour **protéger les franges urbaines et rurales**.

Un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements** correspondant à chacune d'elles, doit être prévu le cas échéant.

Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur les continuités écologiques**.

Elles ont une **portée plus souple** que le règlement. Ainsi, les projets devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité qui consiste à respecter l'esprit de la règle. Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le respect des principes généraux. Ces OAP peuvent concerner des secteurs délimités (**OAP dites « sectorielles »**), ou l'ensemble du territoire selon leur objet (**OAP dites « thématiques »**).

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du Code de l'urbanisme précisent le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est fixé dans le cadre du projet de territoire, car seul le secteur de « Boyon » doit être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit en effet du seul secteur en extension. L'enjeu se présente plutôt dans l'aménagement du foncier, sa desserte et greffe urbaine que dans le phasage de la zone.



LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Charpey prévoit trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une « thématique » et deux « sectorielles ».

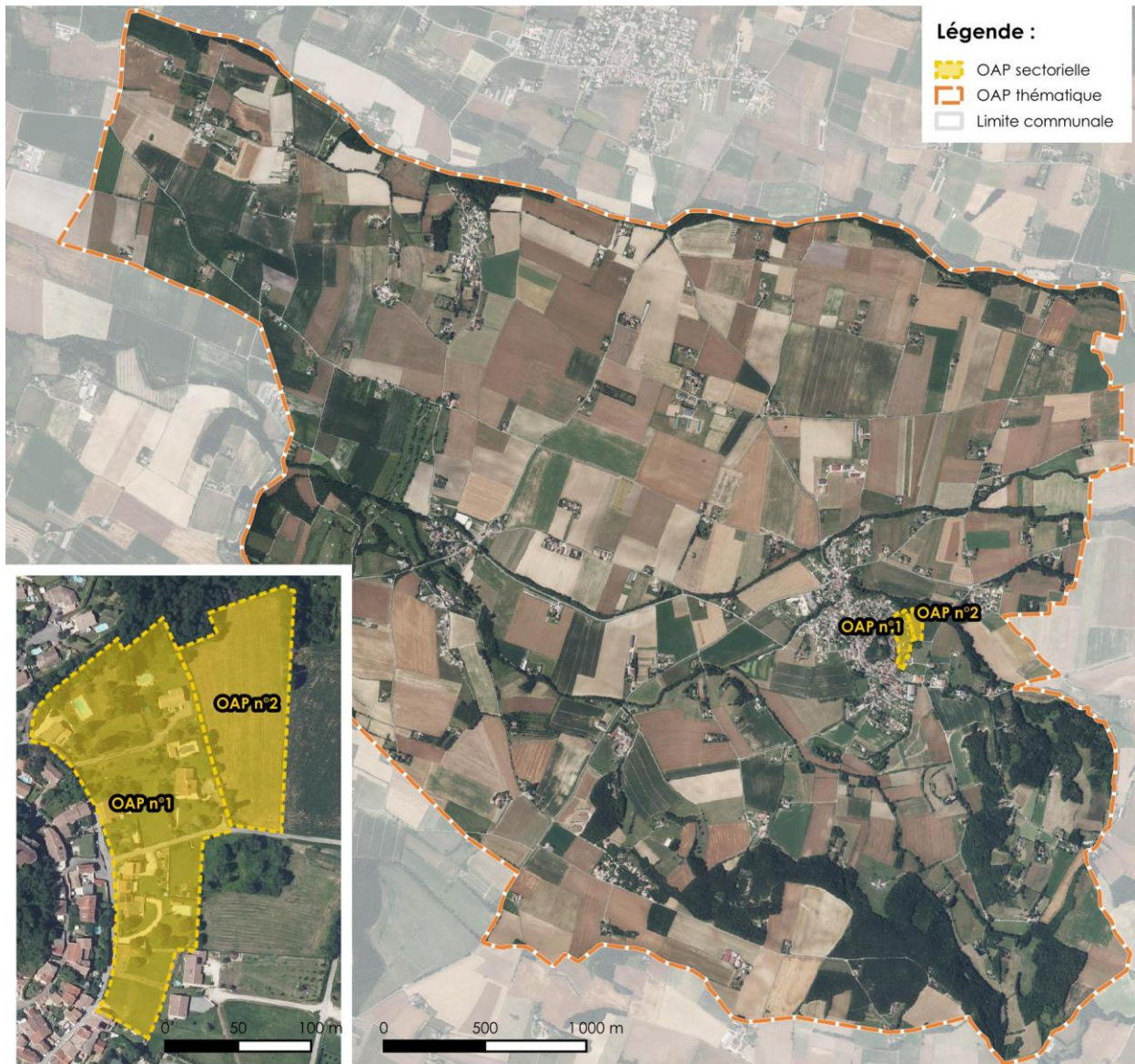
L'OAP « THÉMATIQUE »

- N°1 – OAP « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP « SECTORIELLES »

- N°1 – OAP « Rue des Fossés »
- N°2 – OAP « Boyon »

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation





OAP THÉMATIQUE : PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

GLOSSAIRE

Amphibien : animal vertébré à 4 pattes ayant souvent un cycle de vie en deux phases : la première se passant dans l'eau, la seconde sur terre.

Arbre à cavité/ Arbre creux : arbre, souvent âgé, vivant ou mort, dans lequel une cavité s'est formée dans le tronc ou les branches. Les cavités peuvent être d'origine animal (trous de Pics ou d'insectes).

Arbre à écorce décollée : arbre présentant un espace entre l'écorce et le cambium (couche se développant sous l'écorce) créant ainsi des espaces favorables à la présence de faune cavernicole comme les insectes ou les chauves-souris.

Arbre à feuilles caduques : arbre dont les feuilles ne sont pas totalement persistantes. Cela signifie que ces arbres perdent leur feuillage en hiver ou dans le courant de l'année en fonction des espèces.

Arbre sénescent : arbre vivant qui a atteint la fin de sa phase de développement et qui montre des signes de dépérissement.

Arbre fêtard ou « trogne » : forme d'arbre caractéristique résultant d'un mode d'exploitation spécifique (appelé étrognage ou trognage), consistant en des tailles périodiques spécifiques, afin de fournir principalement du bois et du fourrage.

Auxiliaire de culture : organisme vivant qui fournit des services écosystémiques permettant de faciliter la production agricole.

Bande enherbée : dispositif agro-paysager plus ou moins large, constitué d'une végétation basse, herbacée spontanée ou implantée longeant les cours d'eau ou les parcelles agricoles.

Berge : bord relevé d'un cours d'eau.

Biodiversité : diversité biologique ou ensemble des organismes vivants et leurs interactions façonnant les milieux naturels.

Chauve-souris / Chiroptère : mammifère volant, généralement insectivore et nocturne, caractérisé par l'énorme développement de quatre doigts des membres antérieurs et par la membrane battante, fonctionnant comme une aile, tendue entre ces quatre doigts, les flancs et parfois la queue.

Composition naturelle indigène : composition privilégiant la pousse d'espèce végétale se développant naturellement dans le pays.

Corridor écologique : espace continu ou discontinu permettant aux espèces de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre.

Création de mare en zone urbaine : creusement de zone d'eau stagnante dans un secteur aménagé, bâti.

Cycle biologique : succession de phases qui composent la vie complète d'un organisme vivant.

Dés / imperméabilisation : Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques entre ses couches souterraines et aériennes, notamment sa capacité



d'absorption de l'eau. L'imperméabilisation est souvent induite par des aménagements mais elle peut aussi survenir à la suite de pratiques sur le sol conduisant à son tassement. La désimperméabilisation consiste à rendre aux sols leur capacité d'absorption naturelle, soit en supprimant les surfaces imperméables, soit en les modifiant pour qu'elles laissent passer l'eau.

Écosystème : ensemble d'être vivants qui vivent au sein d'un milieu ou d'un environnement spécifique et interagissent entre eux au sein de ce milieu et avec ce milieu.

Espèces à bannir – espèces envahissantes : les espèces à bannir ne sont pas interdites, elles peuvent être plantées, elles ne constituent pas une menace et n'apportent aucun intérêt paysager ou pour la biodiversité. Les espèces envahissantes sont quant à elles à interdire complètement car elles sont une menace.

Fourré : végétation dense de buissons ou d'arbres.

Haie bocagère : clôture végétale diversifiée arborée ou arbustive, généralement plantée en bordure de terres agricoles.

Insecte : petit animal dépourvu de vertèbres, qui se caractérise par un corps en trois segments (tête, thorax, abdomen) et qui possède trois paires de pattes. Les insectes constituent une immense partie de la biodiversité animale.

Maillage territorial : désigne la structuration et la répartition des infrastructures, des équipements et des services sur un territoire afin d'assurer un développement équilibré et fonctionnel. Il s'agit d'un réseau organisé permettant de garantir l'accessibilité, la cohérence et l'efficacité des aménagements urbains et ruraux.

Mammifère : animal vertébré, à sang chaud, qui respire grâce à des poumons, caractérisés par la présence de fourrure, d'une oreille moyenne comportant trois os et de glandes mammaires, dont les représentants femelles nourrissent leurs juvéniles à partir d'une sécrétion cutanéoglandulaire spécialisée appelée lait.

Mare : petite nappe d'eau peu profonde qui stagne.

Micro mammifère : ensemble de petits mammifères regroupés dans cette catégorie particulière en raison de leur petite taille.

Milieu rivulaire / ripisylve : la forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.

Mitage : construction d'infrastructures, de maisons isolées ou de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles), sans plan d'urbanisme réellement cohérent.

Nichoir : abri artificiel construit ou aménagé par l'homme permettant aux animaux de nicher.

Passereau / Passériforme : ordre de la classe des oiseaux réunissant environ le tiers des oiseaux français et les deux tiers de la faune aviaire mondiale (env. 5 000).

Pelouse sèche : formations végétales rases, situées en pente, qui sont peu colonisées par les arbres et les arbustes. Elles forment un tapis plus ou moins dense qui se développe sur un sol, parfois peu épais, qui est pauvre en éléments nutritifs et constitué, en grande majorité, de calcaire.

Plante hygrophile : plante poussant dans des endroits humides.

Pollinisateur : animal qui, en se nourrissant de nectar, transfère accidentellement des grains de pollen de la partie mâle d'une fleur à la partie femelle d'une autre fleur.



Prairie de fauche : milieu herbacé dont la gestion est réalisée à l'aide d'outils mécaniques tels qu'une faux, une débroussailluse, une moto-faucheuse, une barre faucheuse...

Prairie de pâture : milieu herbacé où la gestion est réalisée par des animaux.

Pression anthropique : facteur de stress d'origine humaine provoquant des perturbations, des dommages ou la perte d'un ou plusieurs composants d'un écosystème de manière temporaire ou permanente.

Reptile : groupe de vertébrés à température variable, recouverts d'écailles et pondant des œufs.

Réservoir de biodiversité : milieu naturel de surface suffisante constituant avec les corridors écologiques la trame verte et bleue.

Trame verte et bleue : réseau de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques des milieux terrestres ou aquatiques.

Trame noire : réseau de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité.

CONTEXTE

Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont très notables au niveau du territoire communal de Charpey.

Le réseau de réservoirs de biodiversité, espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser, et de corridors écologiques, voies de déplacement privilégiées de la faune et de la flore, forment les continuités écologiques.

La commune est concernée par des espaces de réservoirs de biodiversité de la trame verte principalement boisés, en partie sud-est de son territoire ainsi qu'au niveau de la Barberolle, du golf de Saint Didier et de la Motte castrale. Des espaces ouverts de pelouses sèches favorables à une biodiversité intéressante sont également présents.

Les réservoirs de biodiversité de la trame bleue sont représentés par les principaux cours d'eau traversant la commune et leurs milieux rivulaires associés : La Boisse, la Barberolle et le Guimand notamment.

La commune est caractérisée par sa plaine agricole, les aménagements urbains sont en grande partie situés à l'est du territoire, le village s'est développé autour de la Motte castrale, cependant, on note un mitage assez important sur le reste du territoire principalement représenté par du bâti agricole.

L'objectif des orientations de cette OAP est de préserver et de renforcer l'intérêt écologique des secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit et des principes des documents graphiques.

L'ensemble des constructions, installations et aménagements devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction ni de la structure des milieux associés à un rôle fonctionnel ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.



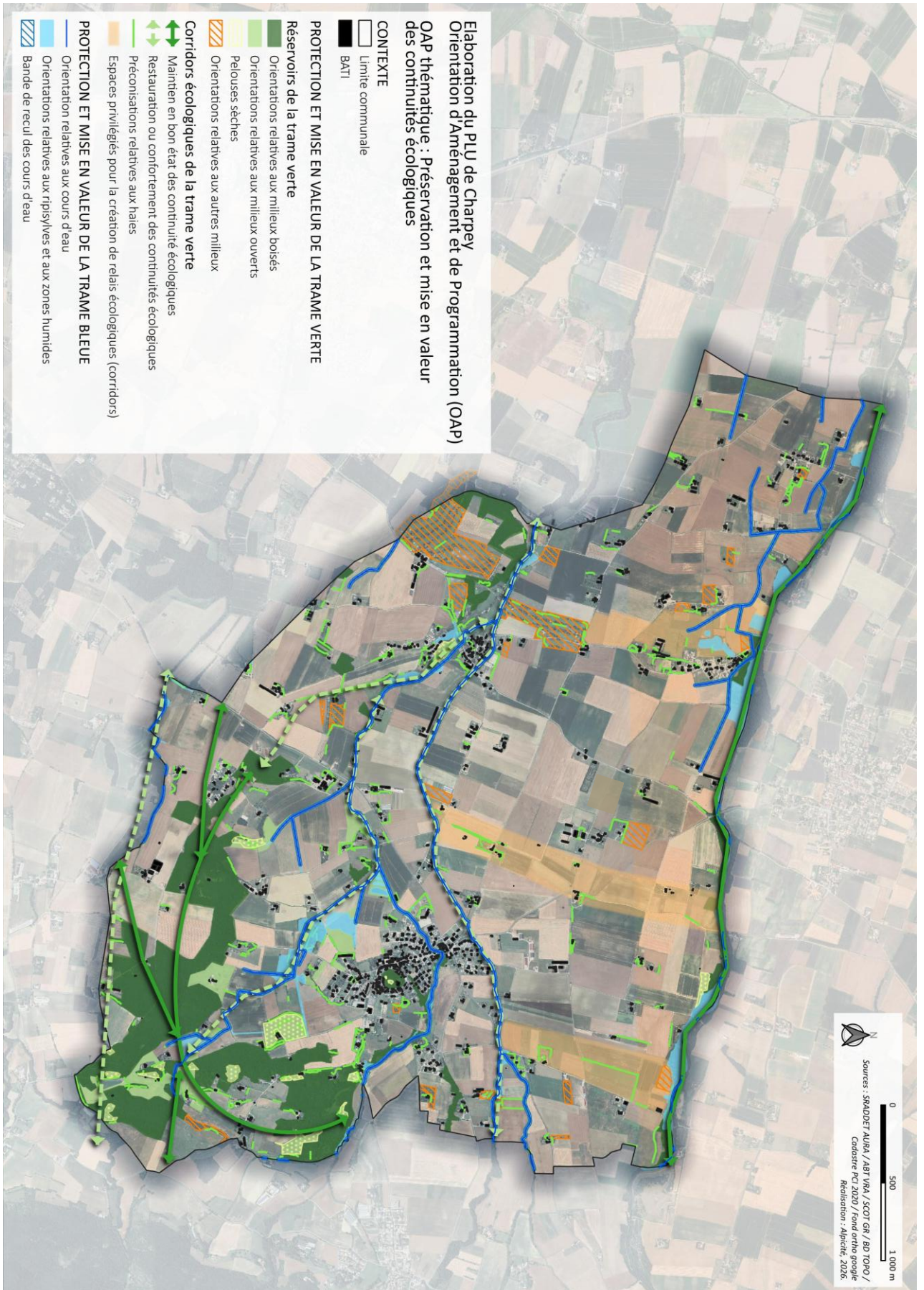
OBJECTIFS

Les orientations relatives à la préservation et mise en valeur des continuités écologiques poursuivent plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les projets d'aménagement. Ils sont la traduction en préconisations du projet d'aménagement et de développement durables :

- Préserver les connexions existantes et les corridors écologiques de la trame verte ;
- Préserver et restaurer la trame bleue ;
- Assurer le maillage du territoire avec des espaces relais pour la faune ;
- Lutter contre les plantes exotiques envahissantes ;
- Protéger les pelouses sèches (espaces à forts enjeux écologiques) ;
- Préserver la trame noire ;
- Encourager la biodiversité dans les jardins privés et les espaces publics.



SCHÉMAS DE PRINCIPE





ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Protection et mise en valeur de la trame verte

Réservoirs de la trame verte

Orientations relatives aux milieux boisés

Les habitats naturels constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte doivent être maintenus dans un bon état de conservation. L'exploitation forestière y est autorisée, mais il est recommandé d'éviter les coupes rases (également appelées coupes à blanc) créant des ruptures et fragmentations des milieux boisés et si le repeuplement forestier d'une parcelle est envisagé alors il sera réalisé par la plantation d'une essence locale (par exemple le Chêne pubescent).

Au sein de ces réservoirs, les îlots boisés matures (c'est-à-dire présentant des arbres de tout âge, des arbres sénescents et des arbres morts), ainsi que des arbres remarquables (vieux arbres à cavité pouvant accueillir une faune bien spécifique) devront être préservés.

Rappel de la réglementation concernant le défrichement¹ :

Conformément à l'article L. 341-3 de ce code : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

L'arrêté préfectoral du 01 août 2005 fixe à 1 ha le seuil de surface du massif boisé où se situe l'opération à partir duquel une autorisation est requise pour le défrichement de bois appartenant à des particuliers sur la commune de Charpey. Le seuil de 1 ha concerne la surface du massif forestier au sein duquel le défrichement a lieu et non la surface du défrichement lui-même. Lorsqu'elle est nécessaire, l'autorisation doit être sollicitée dès le premier m².

Rappel de la réglementation concernant la coupe d'arbre :

L'arrêté préfectoral n°26-2021-12-08-00002 fixant les seuils de surface en matière d'obligation d'autorisation de coupes d'arbres enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie et en matière de renouvellement de peuplements forestiers après coupe rase indique les seuils au-delà desquels une autorisation de coupe est nécessaire. Dans les bois et forêts du département de la Drôme ne présentant pas de garantie de gestion durable, les coupes de bois d'un seul tenant supérieures ou égales à 4 ha et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation du représentant de l'État dans le département, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du centre national de la propriété forestière. Le seuil est abaissé à 0,5 ha pour les coupes en ripisylves et forêt alluviale ou qui s'étendent sur plus de 100 mètres de linéaires de berges.

L'arrêté préfectoral n°26-2021-12-08-00001 précise les cas pour lesquels une dispense de déclaration de coupe d'arbre est mise en place dans les secteurs concernés par une prescription d'espace boisé classé.

¹ Les textes présentés sont ceux en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Il convient de se rapprocher des services de l'État pour vérifier qu'aucune évolution des textes n'a eu lieu.



Orientations relatives aux milieux ouverts, dont les pelouses sèches

Pour les milieux ouverts, la pratique d'activités pastorales est indispensable au maintien de ces milieux et permet d'éviter leur fermeture par la forêt. Le fauchage raisonné et le pâturage extensif doivent être encouragés. Les milieux ouverts du territoire sont notamment concernés par la présence d'un habitat patrimonial à forts enjeux de conservation :

- Les pelouses sèches (voir leur localisation sur le schéma de principe, inventaire non exhaustif). Ces milieux seront préservés de tout aménagement hormis ceux liés à la mise en valeur du milieu naturel dans le respect du règlement du PLU. Les pelouses sèches du territoire sont notamment favorables à la présence de papillons patrimoniaux : l'Azuré du serpolet et le Damier de la succise.

Orientations relatives aux autres milieux

La trame verte est également constituée de milieux « relais », secteurs ouverts, semi-ouverts ou fermés (plantation, prairie, verger) favorables à la faune ou à la flore par la présence d'une végétation herbacée, arbustive ou arborée intéressante pouvant servir de réservoir « secondaire » ou de « corridor ». Il convient de maintenir en bon état ces milieux et les éléments qui les composent : bandes enherbées, arbres isolés, bosquets, plantations...et les préserver de tout aménagement, cela n'empêchant pas le renouvellement des plantations et la rotation des cultures qui peuvent notamment contribuer au maintien de ces milieux sur le long terme.

Corridors écologiques de la trame verte

Le maintien d'espaces favorables aux déplacements des espèces à proximité des zones urbaines, entre les hameaux et entre les différents secteurs de réservoirs de biodiversité est primordial pour le développement de la biodiversité sur le territoire communal. Certains secteurs soumis à une pression anthropique forte présentent ainsi des enjeux de maintien importants, notamment le long des principaux cours d'eau de la commune.

Maintien en bon état des continuités écologiques

Dans les secteurs dans lesquels un corridor écologique est identifié sur le schéma de principe, il convient de maintenir en bon état les habitats naturels et éléments préexistants : boisements, arbres isolés, arbres têtards ou à cavités, prairies ou pelouses sèches favorisant les déplacements au sein du territoire et notamment les linéaires arborés et les haies bocagères identifiées dans le schéma de principe ci-dessus (non exhaustif). Il s'agit d'axes de déplacement locaux permettant de traverser les espaces agricoles et bocagers, les espaces urbanisés et les voiries du territoire communal. Ces linéaires sont notamment favorables aux déplacements de la faune terrestre et volante (mammifères, reptiles, amphibiens, passereaux, chauves-souris, insectes).

Les nouveaux projets d'aménagement ne devront pas entraîner de fragmentation ou de rupture des continuités écologiques identifiées sur le schéma de principe.



Restauration ou confortement des continuités écologiques

Les actions suivantes doivent être recherchées pour la restauration ou le confortement des continuités écologiques :

- La restauration ou l'implantation de haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation (voir exemple d'espèces végétales à privilégier ci-dessous). Les haies protègent le sol de l'érosion, améliorent la gestion de la ressource hydrique, permettent de protéger les cultures du vent qui favorisent de meilleurs rendements, fournissent une protection contre le soleil et la pluie pour les bêtes, favorisent la biodiversité dont la présence de pollinisateurs et d'auxiliaires contre les ravageurs... ;
- Le confortement de ripisylve ;
- La revégétalisation de zones aménagées abandonnées ;
- Le maintien ou la réalisation de bandes enherbées le long des cultures, voiries et chemins ;
- La désimperméabilisation des sols.

Préconisations relatives aux haies

Sources : LPO Auvergne Rhône-Alpes, <https://auvergne-rhone-alpes.lpo.fr/travaux-dautomne-et-divers-action-n5-plantiez-des-haies/>, consulté en ligne le 27/11/2024.

OFB, <https://www.ofb.gouv.fr/haies-et-bocages-des-reservoirs-de-biodiversite>, consulté en ligne le 27/11/2024.

Une haie est constituée d'arbres, d'arbustes, de ronces, de branchages, de haies sèches servant à délimiter un champ, un jardin, une parcelle... Elle sert également à protéger du vent par exemple, et peut abriter des animaux. Certaines haies sont de véritables écosystèmes.

Les haies identifiées dans le schéma de principe sont à maintenir en bon état voir à conforter par la plantation de nouveaux arbres et arbustes afin d'améliorer le maillage du bocage agricole et la fonctionnalité écologique du territoire. Elles peuvent être taillées et entretenues, mais non supprimées. Si des travaux doivent avoir lieu, ils doivent être conduits si possible à l'automne et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux oiseaux, aux chiroptères ou aux mammifères. Ces travaux ne devront pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité du linéaire arboré ou arbustif (pas de rupture de plus de 5 mètres linéaires).

Lorsqu'une haie détruite joue un rôle hydraulique, la haie de remplacement doit assurer un rôle équivalent sauf impossibilité technique avérée et sous réserve de la préservation de la qualité des paysages et du fonctionnement écologique.

L'entretien de quelques arbres en têtards dans les haies est à encourager.

Période de plantation

Il convient de privilégier l'automne pour la plantation d'arbres et arbustes : les sols sont normalement légèrement humides, il ne fait pas encore trop froid, et ça laissera le temps aux plantes de s'enraciner et d'être prêtes au printemps.

















Essence à privilégier




Les haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, sont à privilégier. Les arbres et arbustes s'acclimateront ainsi plus facilement au terrain et au climat de nos régions.

Une haie constituée de variétés diverses offrira un paysage changeant tout au long de l'année et sera accueillante pour la faune. La rendant ainsi plus vivante. La diversité végétale attirera la diversité animale.

Les espèces à privilégier dans nos régions sont (liste non exhaustive) :

Aubépine à deux styles (Crataegus laevigata)		Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	
Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)		Houx commun (Ilex aquifolium)	
Buis toujours vert (Buxus sempervirens)		Merisier avium (Prunus avium)	
Cornouiller mâle (Cornus mas)		Chêne pubescent (Quercus pubescens)	
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)		Orme champêtre (Ulmus minor)	
Noisetier commun (Corylus avellana)		Genêt à balais (Cytisus scoparius)	
Églantier (Rosa canina)		Sureau noir (Sambucus nigra)	



Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)		Arbousier (Arbutus unedo)	
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)			

Essences à bannir

Les incontournables thuyas et cyprès de Leyland sont souvent privilégiés pour leur croissance rapide. Malheureusement, les haies constituées exclusivement de ces arbustes sont quasiment stériles. Elles n'intéressent que peu d'espèces et acidifient le sol, empêchant la décomposition naturelle de la matière organique. De plus, si la sécheresse, une maladie ou un ravageur s'invite, toute la haie risque d'être anéantie en peu de temps...

Cyprès de Leyland (x <i>Hesperotropis leylandii</i>)		Thuya d'Orient (<i>Platycladus orientalis</i>)	
---	--	---	--

Bannir également les arbres et arbustes dits d'ornement ou exotiques, comme le Buddleia, le chêne rouge d'Amérique, le Sumac, l'Ailante ou encore l'Érable japonais, etc. (liste non exhaustive) : ils sont jolis et facilement vendus en jardinerie, mais malheureusement pas adaptés et sans grand intérêt pour notre biodiversité locale, voire dangereux.

Buddleia de David (<i>Buddleia davidii</i>)		Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)	
Sumac vinaigrier (<i>Rhus typhina</i>)		Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	
Érable japonais (<i>Acer japonicum</i>)		Robinier Faux-acacia (<i>Robinier pseudoacacia</i>)	

Préconisations relatives aux clôtures

En cas d'installation ou de remplacement de clôtures, les clôtures végétalisées et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées.



Espaces privilégiés pour la création de relais écologiques (corridors)

La plaine agricole de Charpey est parcourue de plusieurs corridors selon un axe est-ouest. Cependant aucun corridor n'est identifié sur la moitié nord du territoire suivant un axe nord-sud entre la Boisse et la Barberolle. Trois couloirs sont donc définis dans le schéma de principe comme « Espaces privilégiés pour la création de relais écologiques » afin de créer des continuités entre ces deux cours d'eau. La création de corridors écologiques suivant un axe nord-sud serait très favorable pour la fonctionnalité écologique de la commune, mais également à l'échelle intercommunale.

Les actions suivantes peuvent être recherchées pour la création de relais écologiques :

- Création de continuités vertes par l'aménagement de bosquets et patchs arborés et la plantation de haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation sur un axe nord-sud ;
- Création de continuités bleues par le creusement de mares ;
- La désimperméabilisation des sols ;
- La revégétalisation de zones aménagées abandonnées ;
- Lutter contre la prolifération d'espèces végétales exotiques envahissantes.

Éléments généraux de la trame verte

Aménagements en faveur de la faune dans les espaces urbanisés

La valorisation de la nature en ville doit être soutenue par l'intégration d'espaces favorables à la biodiversité au sein des parcs urbains, des bâtiments publics ou des nouveaux projets publics ou privés : coupures végétales diversifiées, nichoirs à chauves-souris, nichoirs à oiseaux, mise en valeur et préservation d'arbres remarquables en ville, création de cache pour micromammifères ou reptiles, création de mares, etc.



Exemple de parc urbain avec aménagements écologiques

Source : MONTECO – Illustration générée avec l'aide d'une IA (ChatGPT / Open AI)



Préconisations d'essences végétales locales dans les espaces urbanisés

La valorisation de la nature en ville doit également être soutenue par la plantation d'arbres, d'arbustes au sein des espaces publics, réalisation de trottoirs végétalisés, création de haies, réalisation de plate-bande enherbée, etc.

La confortation et/ou la création de coupures végétales avec la plantation d'essences locales diversifiées est à privilégier pour une meilleure adaptabilité des plantations.

Les essences à privilégier sont (liste non exhaustive) :

Espèces adaptées à différents types de sols et de climats (grande adaptabilité)
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>
Aubépine (épine blanche) <i>Crataegus oxyacantha</i>
Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Buis <i>Buxus sempervirens</i>
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>
Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>
Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>
Eglantier <i>Rosa canina</i>
Érable champêtre <i>Acer campestre</i>
Érable plane <i>Acer platanoides</i>
Érable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>
Houx commun <i>Ilex aquifolium</i>
Merisier <i>Prunus avium</i>
Orme champêtre <i>Ulmus minor</i>
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>

Le maintien d'îlot de végétation en ville est bénéfique à de nombreuses échelles : maintien de continuité écologique, stockage du carbone, îlot de fraîcheur, gestion de la ressource en eau...

Préconisations relatives aux espèces toxiques envahissantes (EVEE)

Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le territoire communal est concerné par plusieurs espèces comme l'Ambroisie à feuilles d'Armoise, l'Armoise des frères Verlot, l'Ailante glanduleux, la Balsamine de l'Himalaya...

<p>Ambroisie à feuille d'Armoise (<i>Ambrosia artemisiifolia</i>)</p>		<p>Balsamine de l'Himalaya (<i>Impatiens glandulifera</i>)</p>	<p>de</p> 
---	---	--	---



Armoise des frères Verlot (<i>Artemisia verlotiorum</i>)		Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	
Datura (<i>Datura stramonium</i>)			

Des actions de prévention sont conseillées à savoir :

- Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants) pour toute plantation ; les espèces exotiques doivent être proscrites ;
- La détection des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) et leur éradication ;
- Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre ;
- Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié.

Protection et mise en valeur de la trame bleue

Orientations relatives aux cours d'eau

Les cours d'eau sont des constituants importants de la trame bleue du territoire, ils ont un rôle à la fois de réservoirs et de corridors. Leurs fonctions écologiques doivent être préservées, tout comme leur composition naturelle indigène. Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à l'axe des cours d'eau. La bande de recul de 10 mètres est représentée sur le schéma de principe de l'OAP. Les obligations concernant la bande de recul sont à consulter dans le règlement écrit du PLU.

Introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Selon l'article R.214-109 du code de l'Environnement, un ouvrage constitue un obstacle à la continuité écologique, s'il possède l'une des caractéristiques suivantes :

- Il ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques ;
- Il empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;
- Il interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;
- Il affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.

Les cours d'eau du territoire et notamment le Guimand, la Boise et la Barberolle sont concernées par des seuils et obstacles identifiés par le SRADDET créant des ruptures dans la continuité aquatique de ces cours d'eau. La mise en œuvre de projets permettant de réduire,



supprimer ou permettre le contournement de ces obstacles par la faune aquatique doit être encouragée (exemple : passe à poisson).

Les ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux doivent être évitées. Dans le cas d'un impératif majeur, des solutions techniques seront recherchées pour permettre la circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques.

Orientations relatives aux ripisylves

Aux abords des cours d'eau, les éléments naturels tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau (si existants) seront maintenus. Sauf lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, aucun aménagement ne doit impacter les ripisylves, qui correspondent à la végétation arborée et/ou arbustive qui se développe en bord de cours d'eau. La perméabilité des sols doit être maintenue voire restaurée en bordure des cours d'eau.

En ripisylve, si des travaux sont nécessaires, ils ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Ils doivent être conduits en dehors des périodes écologiquement les plus sensibles, en évitant la période de mars à juillet, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (pas plus de 5 mètres linéaires).

La propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes devra être évitée/enrayée, en particulier pour ces milieux particulièrement favorables à leur développement.

Orientations relatives aux zones humides

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Conformément aux articles L214-1 à 3 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou à l'espace de bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Pour rappel, les zones humides répertoriées dans l'inventaire départemental des zones humides de la Drôme font l'objet d'une prescription graphique au règlement du PLU, il convient de s'y référer.

Les affouillements, exhaussements et drainages des zones humides sont interdits.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les zones humides de proximité et s'assurer que les écoulements vers ces zones humides soient maintenus et non impactés par le projet.



Préservation de la trame noire

Pour rappel, la pollution lumineuse générée par les systèmes d'éclairage artificiel pendant la nuit, mais aussi au crépuscule et à l'aube, a des conséquences néfastes pour la biodiversité (faune et flore), mais aussi pour la santé humaine, en plus de générer parfois un gaspillage énergétique.

Recommandations relatives à l'éclairage

Sources : Cerema, « Adapter l'éclairage aux enjeux de biodiversité du territoire », fiche Aménagement, urbanisme, biodiversité, éclairage : <https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/aube-fiche-1-adapter-l-eclairage-aux-enjeux-de-biodiversite-du-territoire.pdf>, consulté en ligne le 06/01/2025

Afin de préserver la trame noire, notamment dans les réservoirs de biodiversités et corridors écologiques, il convient :

- D'éviter tout éclairage direct d'espaces naturels ou agricoles ainsi que de corridors de biodiversité ;
- De limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse, en favorisant un positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer... ;
- De programmer l'extinction ou la réduction de puissance (ou du nombre de points lumineux) en cours de nuit (le plus tôt possible), voire utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone ;
- De privilégier les technologies les moins impactantes : LED ambrées, Sodium Haute Pression, etc. ;
- Les serres éclairées sont à éviter. Si elles existent, elles devront être masquées par un écran végétal suffisamment haut bloquant la diffusion horizontale de la lumière. Les projets de serre devront mettre en place des mesures d'atténuation de la pollution lumineuse comme la présence d'écrans occultants au plafond et sur les côtés, mise en place de déflecteurs, utilisation de matériaux non réfléchissants, choix d'un système d'éclairage pouvant atténuer la pollution lumineuse...
- De tenir compte du fait que les sols clairs réfléchissent fortement la lumière, et réduire fortement les flux lumineux en conséquence.



Exemple de la réduction de l'éclairage privé extérieur
Source : MONTECO – Illustration générée avec l'aide d'une IA (ChatGPT / Open AI)

Rappel de la réglementation relative à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses réglemente les dispositifs d'éclairage, de façon à ce que les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur soient conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses. Cet arrêté doit être respecté.

Cet arrêté précise notamment que sauf exceptions dûment énumérées, les installations d'éclairages ne doivent pas éclairer directement les cours d'eau, le domaine public fluvial (DPF), les plans d'eau, lacs, étangs et le domaine public maritime (DPM) (partie terrestre et maritime).



OAP SECTORIELLE N°1 : RUE DES FOSSÉS





CONTEXTE

Située dans la seconde couronne urbanisée de la motte castrale de Charpey, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue des Fossés » vise à organiser et accompagner l'évolution de ce secteur en assurant une transition harmonieuse entre le centre historique et les futurs développements urbains.

Aujourd'hui marqué par une urbanisation pavillonnaire, le secteur présente une variation de densité entre le sud et le nord de l'OAP.

Contrefort Est de la motte castrale, ce secteur doit permettre la couture urbaine entre l'urbanisation historique de la commune et le développement de la prochaine décennie prévue en confortement de ce secteur de la commune. Concerné par de multiples enjeux, la volonté est d'accompagner la mutation de cette couronne en prévoyant et organisant une densité plus importante tout en conservant les logiques d'implantation radioconcentrique et radiale, la trame verte et les perspectives visuelles mutuelles (vers le massif du Vercors, mais aussi vers le village et sa motte castrale).

Le périmètre de l'OAP présente une superficie de 1.85 hectare, dont seulement 0.6 hectare mobilisable.

Le secteur du centre de Charpey fait également face à des difficultés de stationnement au regard de l'étroitesse des rues historiques de la commune, la volonté de l'OAP est de proposer une solution, au moins partielle, aux difficultés de stationnement tout en prévoyant, via le règlement écrit du PLU des solutions de stationnement pour les nouvelles constructions possibles afin de ne pas aggraver la situation existante.

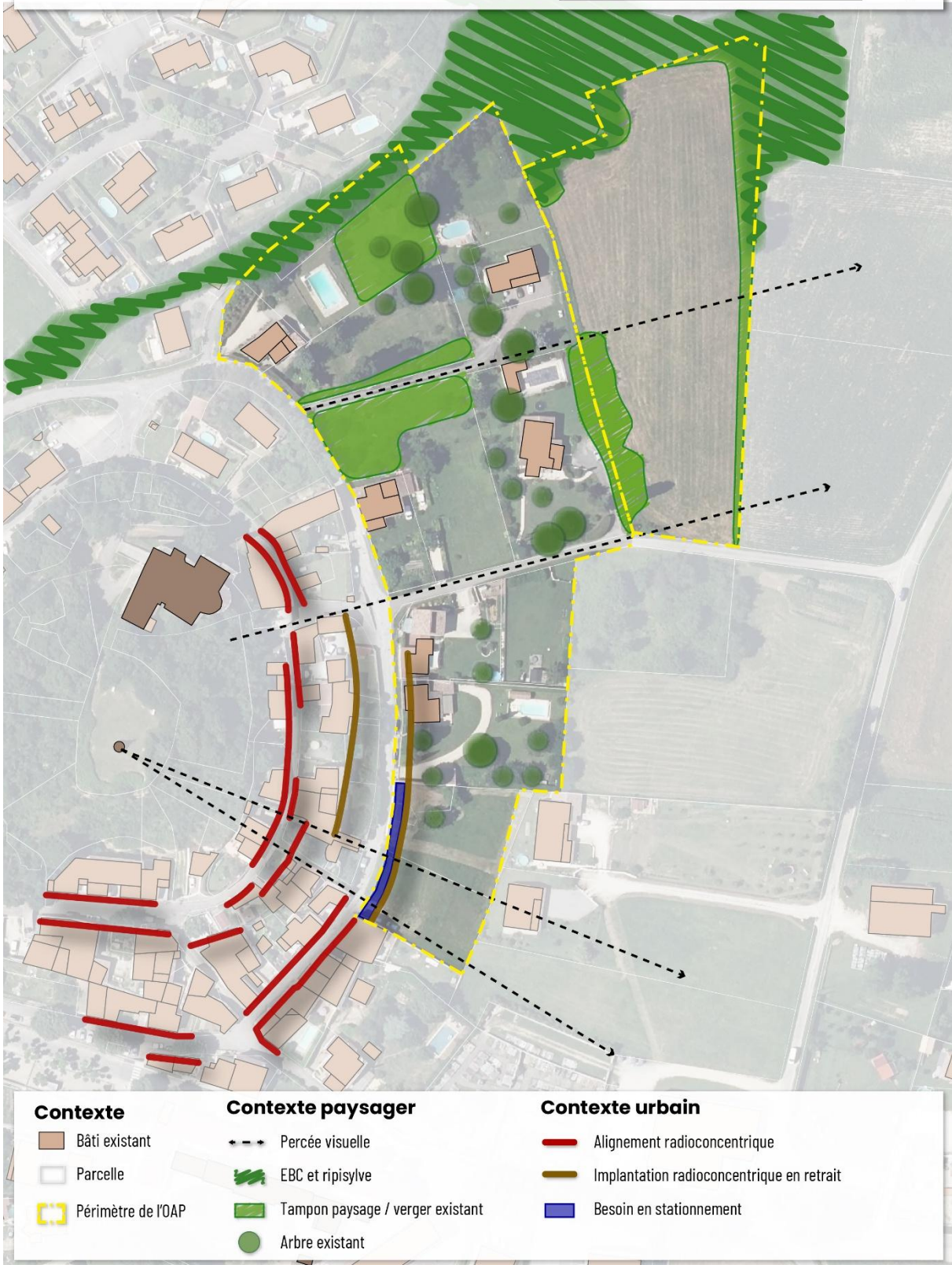


OAP « SECTORIELLES » CONTEXTE

Réalisation : Alpicité - 2025

Sources : Google satellite, cadastre PCI IGN 2024

0 50 100 m





OBJECTIFS

Au regard de ce contexte, les principaux objectifs de l'OAP « Rue des fossés » sont les suivants :

- **Densification maîtrisée** : Assurer un équilibre entre croissance urbaine et respect du cadre de vie ;
- **Préservation du paysage** : Conserver les arbres existants, les alignements végétaux et les vergers structurants ;
- **Intégration architecturale** : Adapter les hauteurs et formes des constructions pour maintenir l'harmonie visuelle ;
- **Amélioration du stationnement** : Proposer des solutions le long de la Rue des Fossés afin de limiter les contraintes existantes.

Grâce à cette approche, l'aménagement de ce secteur accompagnera le développement de Charpey tout en valorisant son patrimoine et son identité paysagère.



SCHÉMAS DE PRINCIPE

OAP « SECTORIELLE » RUE DES FOSSES

Réalisation : Alpicité - 2025

Sources : Google satellite, cadastre PCI IGN 2024

0 50 100 m



Contexte

- Bâti existant
- Parcelle
- Courbe de niveau 1m
- Courbe de niveau 5m
- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'aménagement

Accessibilités et mobilités

- Principe d'accès
- Principe de voie structurante à créer

Composition paysagère

- Principe de tampon paysager à maintenir ou à créer
- Principe d'arbre à maintenir

Formes urbaines et vocations

- Principe de zone constructible, à destination principale de logements individuels pur et/ou individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires
- Principe de zone constructible, à destination principale de logements individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires
- Principe de zone d'implantation des constructions
- Principe de retrait minimal des constructions
- Principe d'espace de stationnement
- Hauteur maximale des nouvelles constructions
- Nombre minimum de logements à créer



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Principes de desserte et accès

La position définie dans le schéma de principe pour les accès est donnée à titre indicatif. Des adaptations pourront être envisagées dans le respect des principes généraux.

Les stationnements créés seront de préférence **végétalisés et semi-perméables**.

Principes de densité et mixités

Dans le respect des orientations des documents supra-communaux, une densité minimale est attendue sur les différents sous-secteurs de l'OAP :

- Secteur n°1 : au moins 1 logement sous forme de logement individuel pur,
- Secteur n°2 : au moins 2 logements sous forme de logements individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- Secteur n°3 : au moins 1 logement sous forme de logements individuel pur,
- Secteur n°4 : au moins 2 logements sous forme de logements individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- Secteur n°5 : au moins 1 logement sous forme de logement individuel pur,
- Secteur n°6 : au moins 1 logement sous forme de logement individuel pur,
- Secteur n°7 : au moins 2 logements sous forme de logements individuels purs et/ou individuels mitoyens et/ou de logements intermédiaires,
- Secteur n°8 : au moins 1 logement sous forme de logement individuel pur.





Les hauteurs des constructions ne pourront excéder R ou R+1 en fonction des secteurs afin de s'insérer dans le tissu urbain existant et environnant et ainsi préserver les vues amont vers l'aval.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

Principes des préconisations paysagères

Des **tampons paysagers** devront être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements en lien avec le schéma d'aménagement. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées (cf. élément de programmation précisé dans la partie relative au traitement des espaces libres). Il n'y est pas attendu de haies opaques et uniformes. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1,50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé. Des noues ... pourront par contre y être créées.

Plusieurs arbres de tailles conséquentes et de plusieurs espèces se situent sur le secteur. Les porteurs de projet veilleront à conserver un maximum des arbres existants, dont les arbres indiqués sur le schéma de principes d'aménagement. En effet, la conservation des arbres permet de préserver la biodiversité, d'améliorer la qualité de vie des habitants et de maintenir les bénéfices écologiques tels que l'ombre, la régulation thermique et la qualité de l'air.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc., sont aussi vivement recommandés comme **trame interne au projet.** Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également aux continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites.

Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables.

La surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum. Ainsi, les accès aux garages et aux places de stationnements se feront le plus près possible de la voirie de manière à limiter leur impact paysager et l'imperméabilisation des sols. Les stationnements créés seront de préférence végétalisés et semi-perméables, regroupés et mutualisés sauf en cas d'impossibilité technique.

La végétalisation des limites de propriété et des espaces libres devra s'appuyer en priorité sur la végétation existante.

Par ailleurs, une composition pluristratifiée (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée pour les bosquets et les haies de manière à favoriser une végétation dense.

Les haies et bosquets pourront présenter des hauteurs discontinues de manière à limiter leur monotonie.

Le choix des espèces sera porté sur des espèces locales non invasives et non allergènes (cf. OAP thématique « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques »).

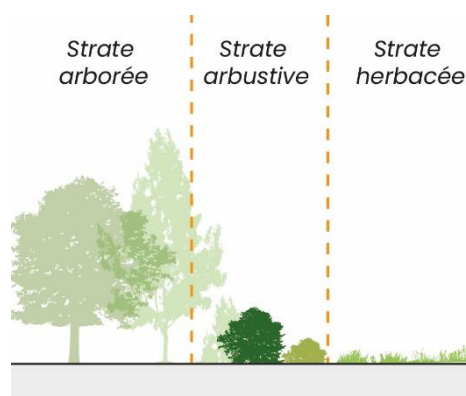


Illustration des différentes strates à intégrer dans les haies et bosquets
Réalisation : Alpicité



Espace de stationnement

L'espace de stationnement public devra être aménagé afin d'offrir une poche de stationnement supplémentaire hors zones résidentielles. Ce parking devra recevoir un traitement paysager adéquat, s'appuyant notamment sur la végétation existante alentour, et l'imperméabilisation devra y être limitée au maximum. L'accès aux parcelles à l'arrière devra être garanti par des voiries dimensionnées à la nature des projets.

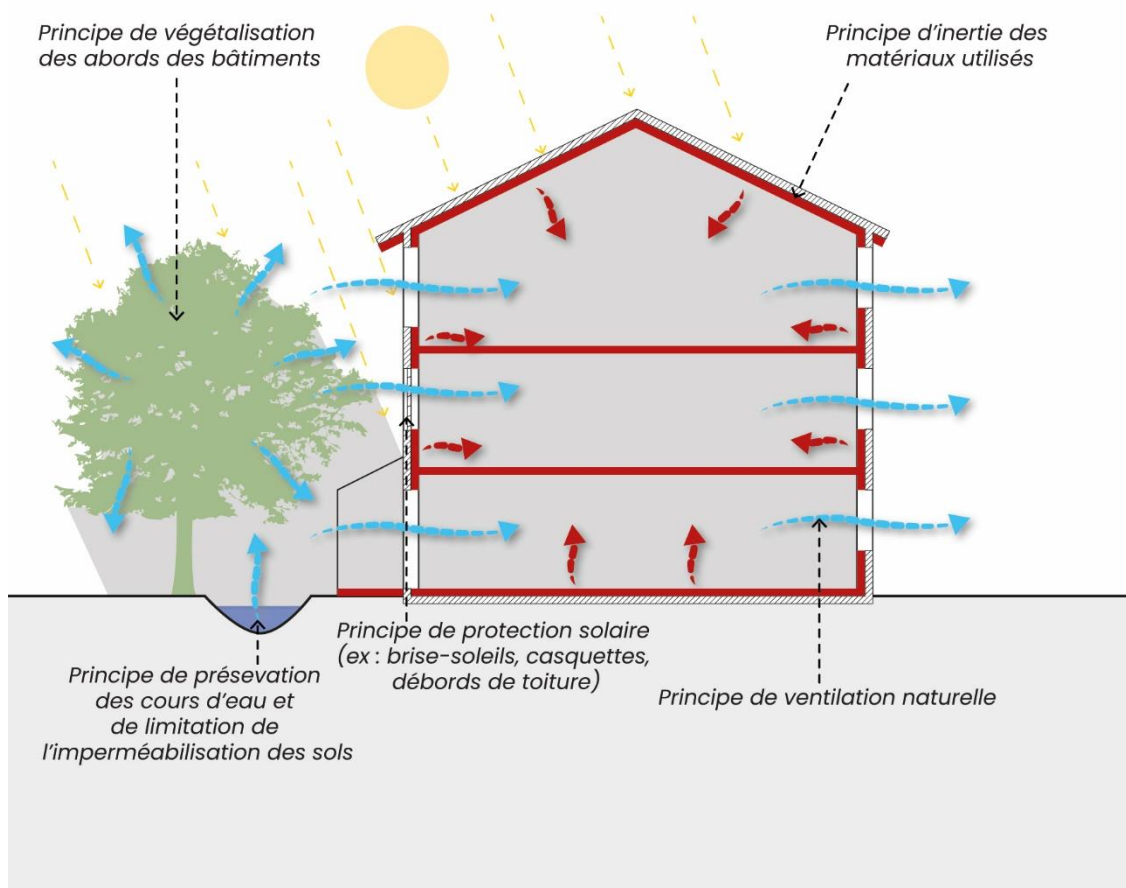
Approche bioclimatique

Pour favoriser la sobriété énergétique des bâtiments, les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masques solaires (en hiver) entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes. La forme des ouvertures pourra être différenciée selon l'usage spécifique de chaque espace.

Les bâtiments devront être conçus de manière à prendre en compte les exigences contradictoires du confort d'été et du confort d'hiver.

En été, la logique est de se protéger au maximum des apports solaires, de limiter les apports de chaleur venant de l'extérieur en journée et de permettre une ventilation efficace la nuit lorsque l'air extérieur est frais. Plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre :

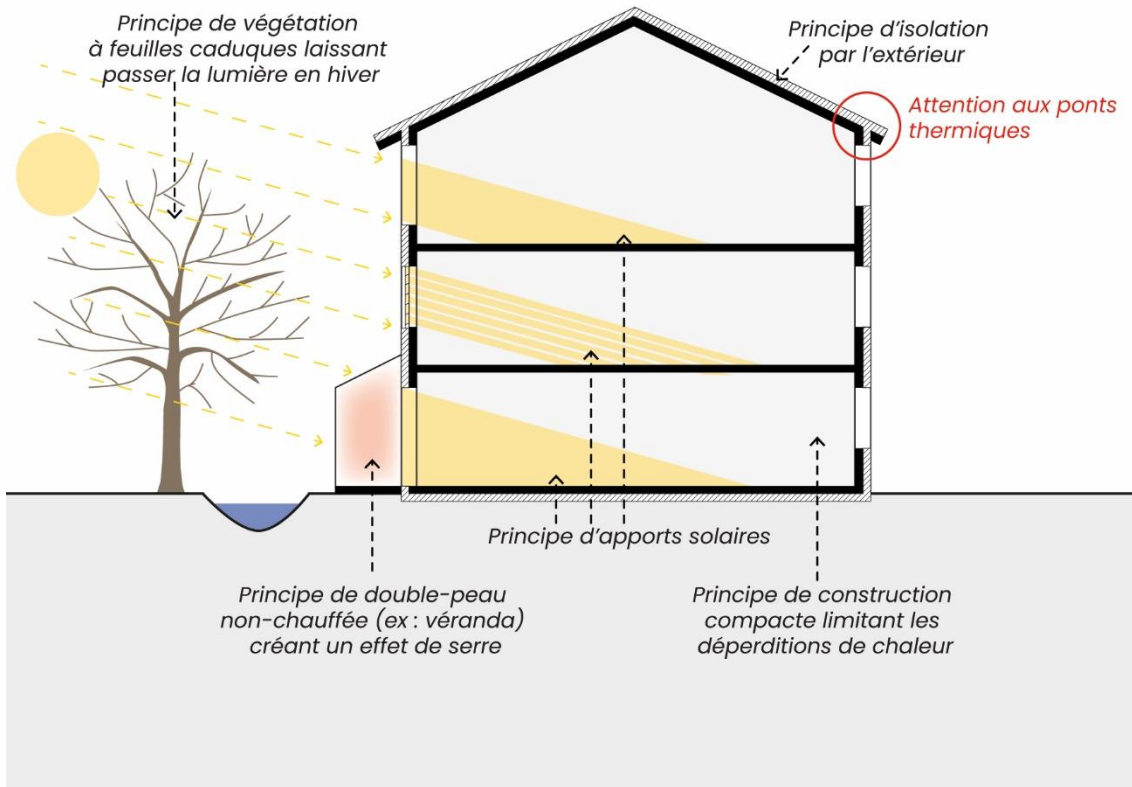
- Les matériaux lourds comme la pierre, le béton, la terre cuite ou crue sont des matériaux présentant une forte inertie. Ces matériaux permettent d'emmagasiner la chaleur pendant la journée et maintiennent ainsi les espaces intérieurs au frais. La nuit, la chaleur est restituée à l'air. Ces matériaux peuvent être utilisés en enveloppe (mur et toitures), mais aussi au sol.
- En complément, des dispositifs de ventilation naturelle sont indispensables pour permettre d'évacuer la chaleur accumulée quand l'air se rafraîchit la nuit. Les mouvements d'air favorisent également l'évaporation de la transpiration et rafraîchissent le corps. La solution la plus simple pour permettre la ventilation naturelle est de privilégier les doubles orientations et plus particulièrement des typologies traversantes. D'autres dispositifs peuvent librement être envisagés. Les systèmes de thermo-circulation (façade ventilée avec une évacuation de l'air chaud en hauteur), plus complexes, permettent également d'atteindre cet objectif.
- La circulation de l'air dans les espaces bâtis doit aussi être recherchée. Les interruptions dans les fronts bâtis permettent d'aérer les rues et les cœurs d'îlots et limitent les îlots de chaleur.
- Les brise-soleil, les débords de toitures, les casquettes sont autant de dispositifs qui limitent les apports solaires. Ces dispositifs seront très appréciés dans les bâtiments, car selon leur forme, ils permettent aussi de laisser la lumière pénétrer à l'intérieur du bâtiment en hiver, lorsque le soleil est plus bas dans le ciel.
- De la même manière, la végétalisation des espaces entourant les bâtiments sera privilégiée. La végétation constitue en effet un climatiseur naturel et ménage des espaces ombragés. Elle diminue les îlots de chaleur urbains. Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés, car ceux-ci permettent de laisser passer la lumière en hiver, lorsqu'elle est utile au réchauffement des bâtiments.
- La conservation des plans d'eau, des cours d'eau et de leurs ripisylves permet aussi de rafraîchir l'atmosphère en été.



Principe de réduction des consommations énergétiques en été
Réalisation : Alpicité

En hiver, les apports solaires devront être favorisés en privilégiant des ouvertures situées au Sud et en favorisant l'isolation des bâtiments afin de maintenir la chaleur à l'intérieur du bâtiment. Les dispositifs suivants permettent de limiter l'usage du chauffage en hiver :

- La mise en place de serres, de jardins d'hiver ou de tout autre dispositif formant une double peau non chauffée est conseillée. Celle-ci permet de favoriser un effet de serre et maintenir la chaleur le long de la façade. En été, ces espaces doivent pouvoir être ouverts afin d'évacuer la chaleur qui risque de s'accumuler.
- Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes permettant de limiter les déperditions de chaleur l'hiver.
- De manière générale, plus l'isolation est épaisse, plus les déperditions de chaleur seront faibles. Les isolations thermiques par l'extérieur seront privilégiées afin de limiter les ponts thermiques.
- Tout autre dispositif permettant de réduire les consommations énergétiques peut être envisagé.



Principe de réduction des consommations énergétiques en hiver
Réalisation : Alpicité



Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité

Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux d'Alimentation en Eau Potable existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Assainissement

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux d'Eaux Usées existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...), mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement.

En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets

Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.



OAP SECTORIELLE N°2 : BOYON





CONTEXTE

Situé en extension de l'urbanisation actuelle, sur une parcelle agricole, ce projet communal vise à accompagner la croissance démographique de Charpey pour la prochaine décennie et un peu plus.

Son implantation, à proximité du cœur historique et de l'école, répond à un besoin de diversification du logement, notamment en logements de petite taille, aujourd'hui insuffisants pour assurer le parcours résidentiel des habitants sur la commune.

Ce futur quartier, situé sur le contrefort Est de la motte castrale, doit assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et la plaine agricole tout en s'intégrant dans un cadre paysager remarquable, bordé par une ripisylve et des champs.

L'aménagement reposera sur plusieurs principes :

- **Une insertion paysagère soignée**, avec une implantation respectant les logiques urbaines existantes, les hauteurs des constructions existantes et à venir, afin de préserver les vues.
- **Une trame verte préservée et prolongée**, avec des lignes concentriques perpétuées pour maintenir la structure bocagère et les corridors écologiques, garantissant ainsi la continuité écologique et un cadre de vie rural de qualité.
- **Une organisation urbaine cohérente**, avec des lignes radiales composées de petits bâtis fins au Sud et de formes urbaines plus compactes au Nord et bien orientés, assurant la préservation des vues et de l'ensoleillement, tout en respectant la logique d'implantation des constructions en amont.
- **La conservation des perspectives visuelles**, offrant des ouvertures vers le massif du Vercors, le village et la motte castrale.

Le périmètre de l'OAP couvre **0,88 hectare mobilisable**, avec une approche intégrée pour assurer son développement harmonieux tout en respectant les densités exigées par les documents supra-communaux.

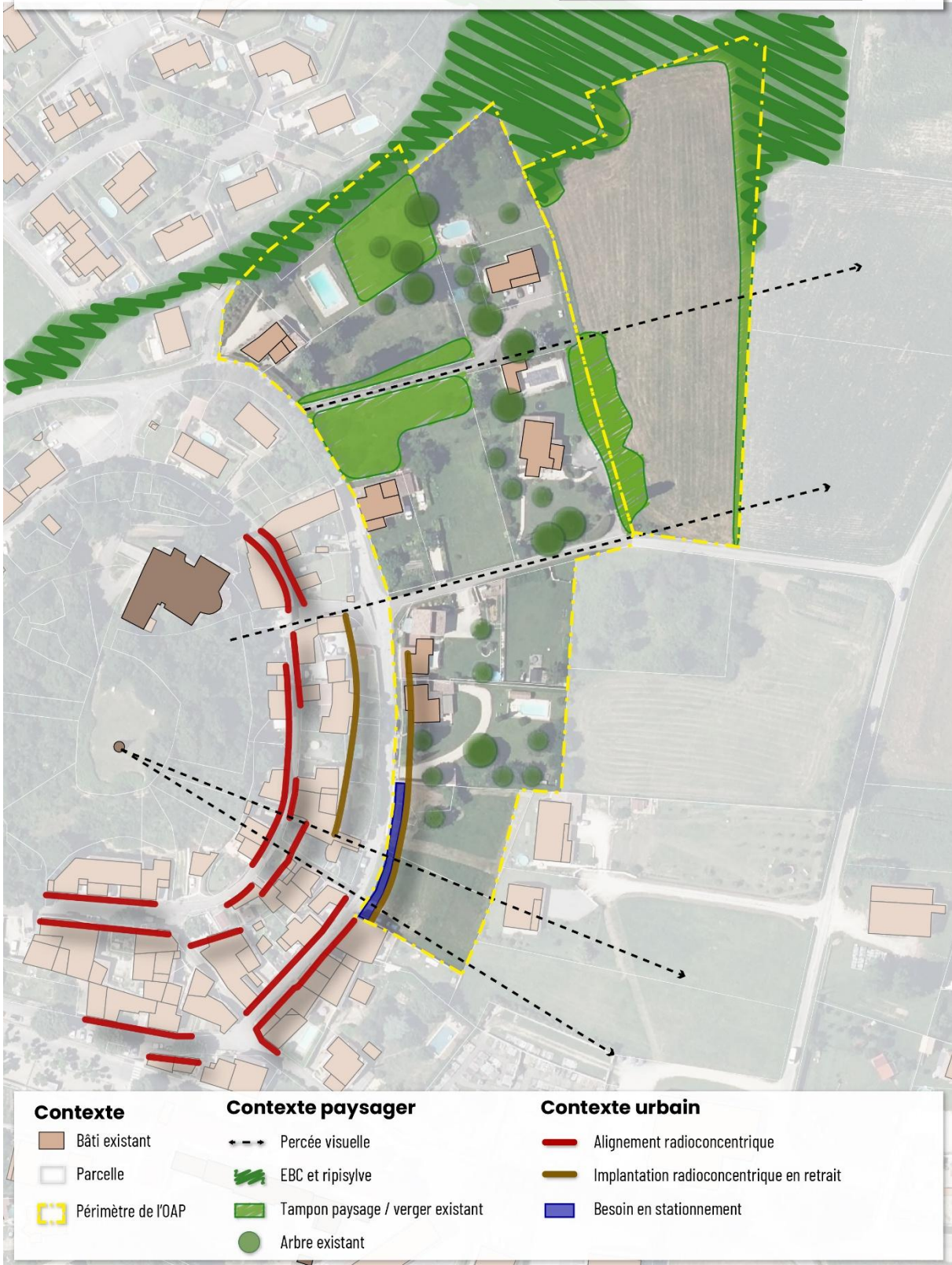


OAP « SECTORIELLES » CONTEXTE

Réalisation : Alpicité - 2025

Sources : Google satellite, cadastre PCI IGN 2024

0 50 100 m





OBJECTIFS

Au regard de ce contexte, les principaux objectifs de l'OAP « Boyon » sont les suivants :

→ **Assurer une transition urbaine harmonieuse**

- ▶ Garantir une insertion paysagère respectueuse entre l'urbanisation existante et la plaine agricole.
- ▶ Préserver les continuités écologiques et paysagères en maintenant un équilibre entre bâti et espaces naturels.

→ **Préserver et structurer la trame verte et bocagère**

- ▶ Maintenir et renforcer les lignes concentriques pour assurer la pérennité de la trame verte, du bocage et des corridors écologiques.
- ▶ Intégrer des espaces végétalisés en continuité avec l'environnement existant pour préserver le cadre rural et la biodiversité locale.

→ **Garantir une implantation bâtie cohérente et respectueuse du paysage**

- ▶ Structurer le quartier autour de lignes radiales composées de bâtis individuels au sud, bien orientés et de formes urbaines plus compactes au Nord, afin de préserver les vues et optimiser l'ensoleillement.
- ▶ Assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes en respectant les gabarits et les principes d'implantation en place.

→ **Préserver les perspectives visuelles et valoriser le cadre paysager**

- ▶ Conserver et renforcer les ouvertures visuelles vers le massif du Vercors, le village et la motte castrale.
- ▶ Organiser le bâti et les espaces ouverts de manière à ne pas obstruer les vues remarquables.

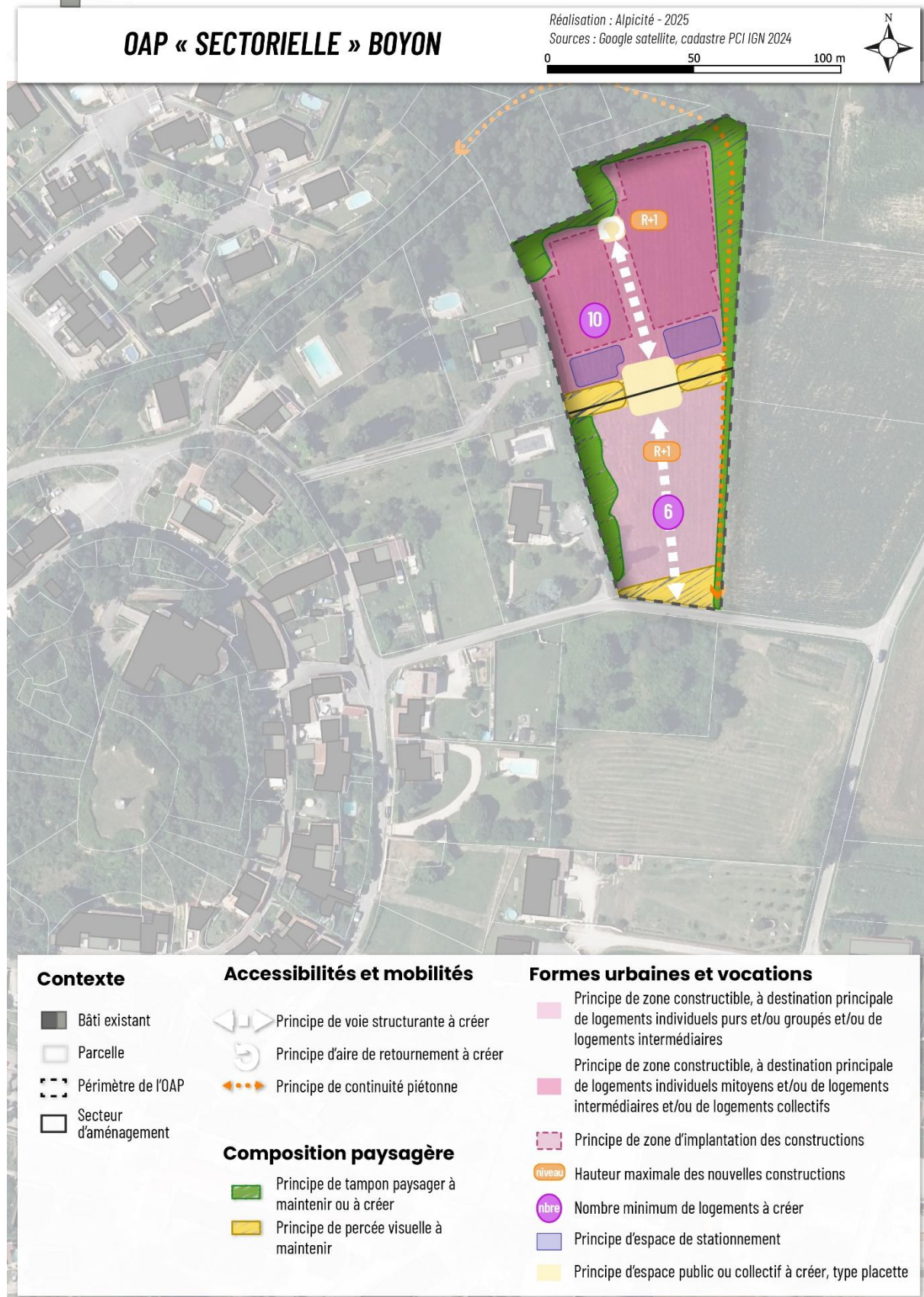
→ **Favoriser un développement urbain équilibré et durable**

- ▶ Répondre aux besoins en logements en diversifiant l'offre, notamment avec des logements de petite taille adaptés aux parcours résidentiels des habitants.
- ▶ Assurer une densité conforme aux orientations supra-communales tout en garantissant une qualité de vie optimale.

Grâce à cette approche, l'aménagement de ce secteur accompagnera le développement de Charpey tout en valorisant son patrimoine et son identité paysagère.



SCHÉMAS DE PRINCIPE





ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

L'aménagement se réalisera soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteurs 1 et 2) soit sous forme de deux opérations d'ensemble (l'une sur le secteur 1 et l'autre sur le secteur 2) et conformément aux dispositions de l'OAP.

Principes de desserte et accès

Accès routier

Une seule voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci devra obligatoirement se connecter à la montée de Boyon. Cette nouvelle voie permettra d'irriguer le secteur d'OAP par une voie de desserte reportée au schéma de principe d'aménagement. Cette voie en impasse devra être aménagée pour permettre l'accès des véhicules de secours et d'entretien. La position définie dans le schéma de principe est donnée à titre indicatif. Des adaptations pourront être envisagées dans le respect des principes généraux.

Un espace commun central sera aménagé. Celui-ci pourra servir d'espace convivial (de type : terrain de pétanque, bancs, placette, etc.).

Les stationnements créés seront de préférence **végétalisés et semi-perméables, regroupés et mutualisés** sauf en cas d'impossibilité technique notamment pour le secteur n°1 afin de limiter au maximum le stationnement individuel devant les constructions.

Modes alternatifs à la voiture

Un cheminement doux, permettant de connecter le nouveau quartier de Boyon avec le sentier de la Montée de Bayard, devra être conçu dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone.

La position définie dans le schéma de principe est donnée à titre indicatif. Des adaptations pourront être envisagées dans le respect des principes généraux à savoir la connexion de ce quartier avec la ripisylve et la Montée de Bayard.

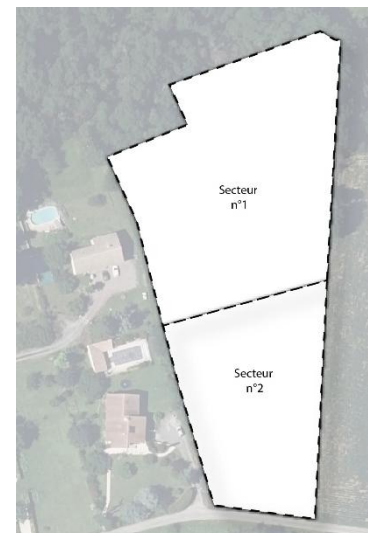
Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1,50 m.

Principes de densité et mixités

Dans le respect des orientations des documents supra-communaux, une densité minimale est attendue sur les différents sous-secteurs de l'OAP :

- Secteur n°1 : au moins 10 logements sous forme de logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs,
- Secteur n°2 : au moins 6 logements sous forme de logements individuels purs, groupés ou intermédiaires.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la totalité du périmètre de l'OAP, l'opération devra comprendre un minimum de 16 logements.





La répartition du nombre de logements précisée dans le schéma de principe est donnée à titre indicative. Seul le nombre de logements total à l'échelle de l'opération est opposable.

Une diversité des typologies de logements est souhaitée notamment en ce qui concerne les logements de petite taille de type studio, T1, T2.

Les hauteurs des constructions ne pourront excéder R+1 afin de s'insérer dans le tissu urbain existant et environnant et ainsi préserver les vues amont vers l'aval.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

Principes des préconisations paysagères

La création d'un espace public ou d'un espace commun est imposée au centre du secteur d'OAP, afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espace de respiration, de rencontre ...) au sein de la percée visuelle identifiée sur le schéma de principe. Cet espace devra être à minima semi-perméabilisé. Cet espace devra être paysager, et pourra accueillir des jeux pour enfants, des tables de pique-niques. Il pourra accueillir notamment un bassin de rétention ou tout dispositif à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales.

Afin de prendre en compte et faire perdurer les **perspectives visuelles** existantes, les **percées visuelles** devront être conservées et garantir l'ouverture paysagère identifiée aussi bien vers le village que vers le massif du Vercors. Des aménagements tels que des espaces de stationnement végétalisés et semi-perméables, regroupés et mutualisés ainsi que des plantations éparses pourront être réalisés dans ces secteurs. Ces espaces devront être paysagers, et pourront accueillir également des jeux pour enfants, des tables de pique-niques. Ils pourront aussi accueillir notamment un bassin de rétention ou tout dispositif à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers existants alentour, des **tampons paysagers** devront également être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements en lien avec le schéma d'aménagement. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées (cf. élément de programmation précisé dans la partie relative au traitement des espaces libres). Il n'y est pas attendu de haies opaques et uniformes. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1,50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie ... n'y est autorisé. Des noues ... pourront par contre y être créées.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc., sont aussi vivement recommandés comme **trame interne au projet**. Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également aux continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites.



Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables). Seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables.

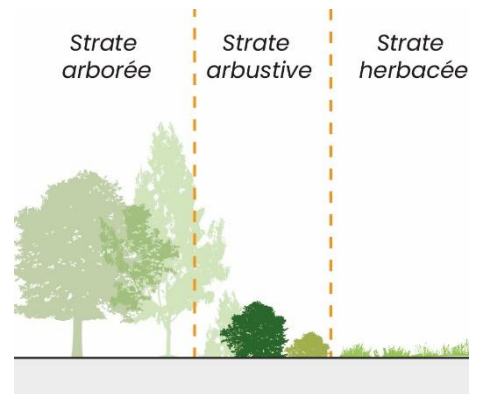
La surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum. Ainsi, les accès aux garages et aux places de stationnements se feront le plus près possible de la voirie de manière à limiter leur impact paysager et l'imperméabilisation des sols. Les stationnements créés seront de préférence végétalisés et semi-perméables, regroupés et mutualisés sauf en cas d'impossibilité technique.

La végétalisation des limites de propriété et des espaces libres devra s'appuyer en priorité sur la végétation existante.

Par ailleurs, une composition pluristratifiée (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée pour les bosquets et les haies de manière à favoriser une végétation dense.

Les haies et bosquets pourront présenter des hauteurs discontinues de manière à limiter leur monotonie.

Le choix des espèces sera porté sur des espèces locales non invasives et non allergènes (cf. OAP thématique « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques »).



*Illustration des différentes strates à intégrer dans les haies et bosquets
Réalisation : Alpicité*

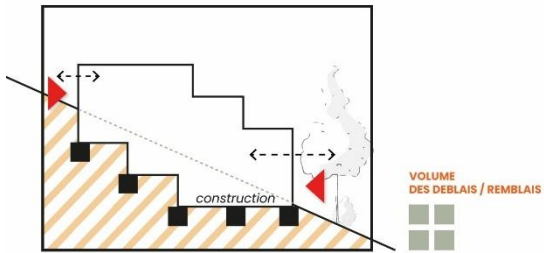
Inscription dans la pente

La topographie constituant un enjeu important du secteur de Boyon. Les bâtiments devront être conçus de manière à impacter le moins possible la topographie. Les terrassements devront alors être limités. La hauteur des murs de soutènement devra être limitée. Des typologies spécifiques pourront être trouvées pour tirer parti au mieux des différences de niveaux.



ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

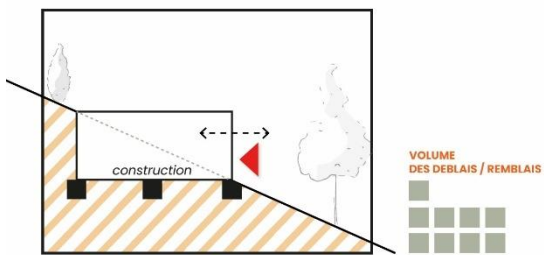
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais

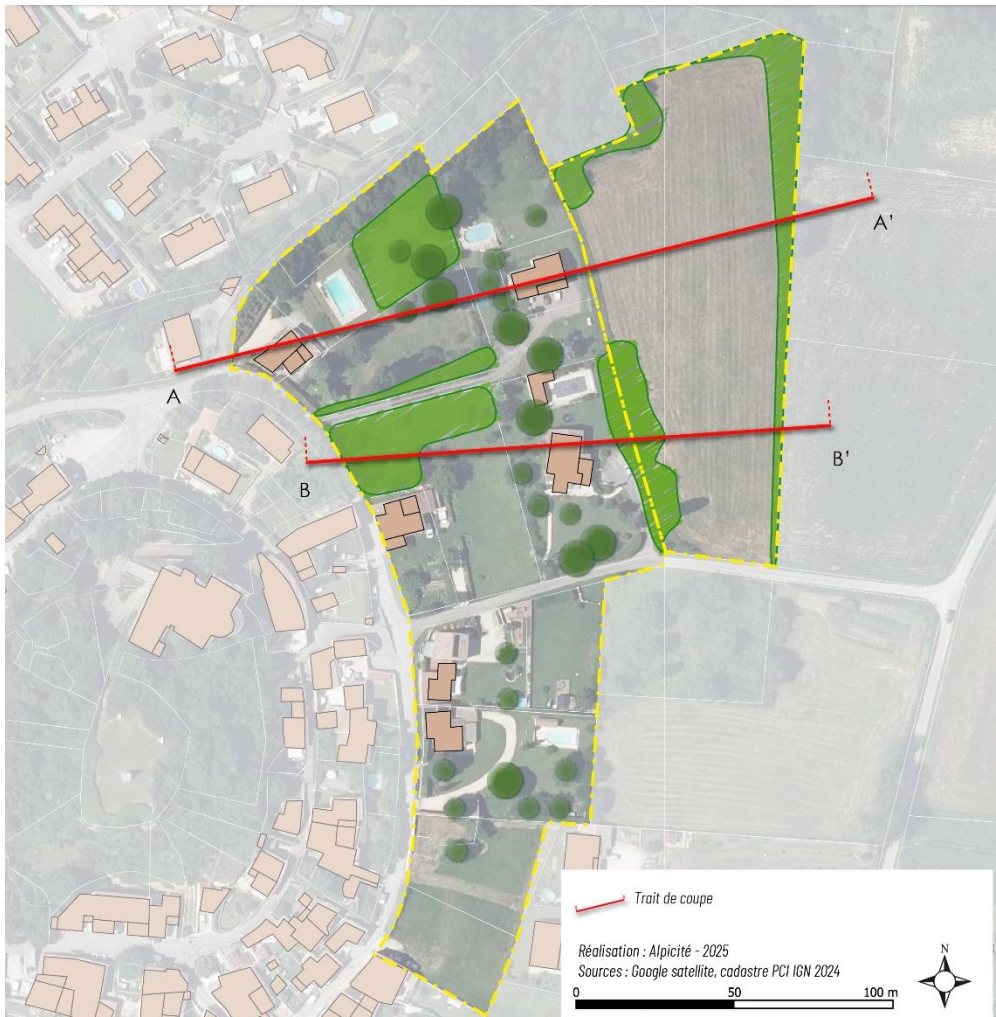


AVANTAGES

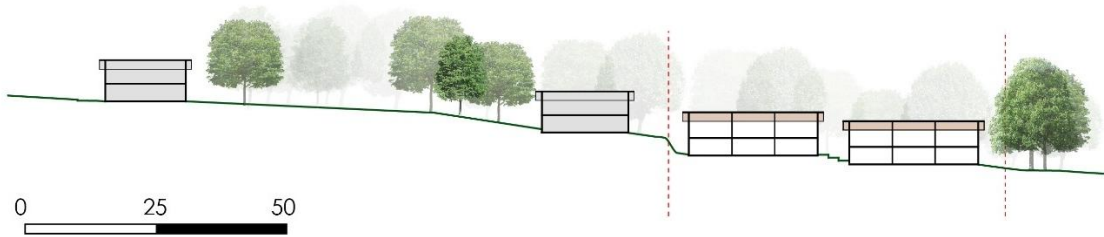
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

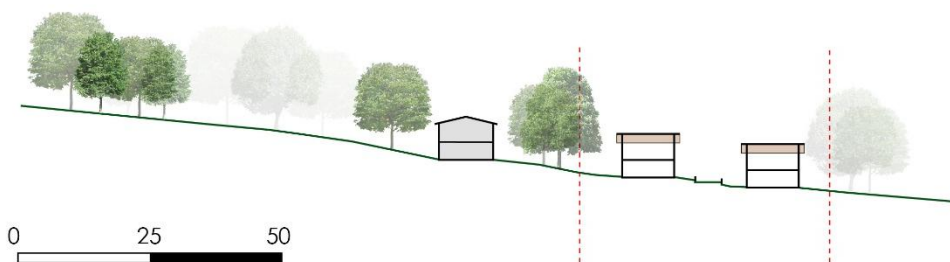
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations



Coupe AA'



Coupe BB'





Qualité architecturale et formes urbaines

En complément des dispositions réglementaires propre à la zone, la présente OAP vient définir des principes qualitatifs sur les formes urbaines, la qualité architecturale des nouvelles constructions et leur insertion paysagère. L'objectif est ici d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement.

Logements collectifs

Les bâtiments peuvent être situés en retrait par rapport aux emprises publiques. Les décrochés, les changements de hauteurs, la diversité des matériaux et des couleurs, et la diversité des dispositifs d'ouverture y seront recherchés de manière à rompre la monotonie du bâtiment. Un logement collectif fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et où certains disposent d'un accès commun.



Source : Antropik Architecture



Bellevue : Habitat groupé de 6 logements
Source : <https://www.fffibat.ch/portfolio-view/bellevue-habitat-groupe-de-6-logements/>

Logements mitoyens ou intermédiaires

Les logements intermédiaires ou mitoyens peuvent prendre plusieurs formes différentes :

- Des maisons accolées deux à deux ;
- Une succession de maisons accolées formant une bande ;
- Des logements superposés présentant chacun un accès individuel depuis l'espace public.

Ces logements sont généralement positionnés en retrait par rapport aux emprises publiques, mais ne présentent pas systématiquement de retrait par rapport aux limites séparatives. La densité y est moins élevée que pour des logements collectifs, mais beaucoup plus élevée que pour des logements individuels, permettant ainsi une optimisation plus importante des terrains.



Exemple de logements mitoyens à Chavanod (Sc Corbier)

Source : <https://references.caue74.fr/projet/construction-de-logementscollectifs-et-de-maisons-individuelles/>

Approche bioclimatique

Pour favoriser la sobriété énergétique des bâtiments, les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, etc. Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masques solaires (en hiver) entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes. La forme des ouvertures pourra être différenciée selon l'usage spécifique de chaque espace.

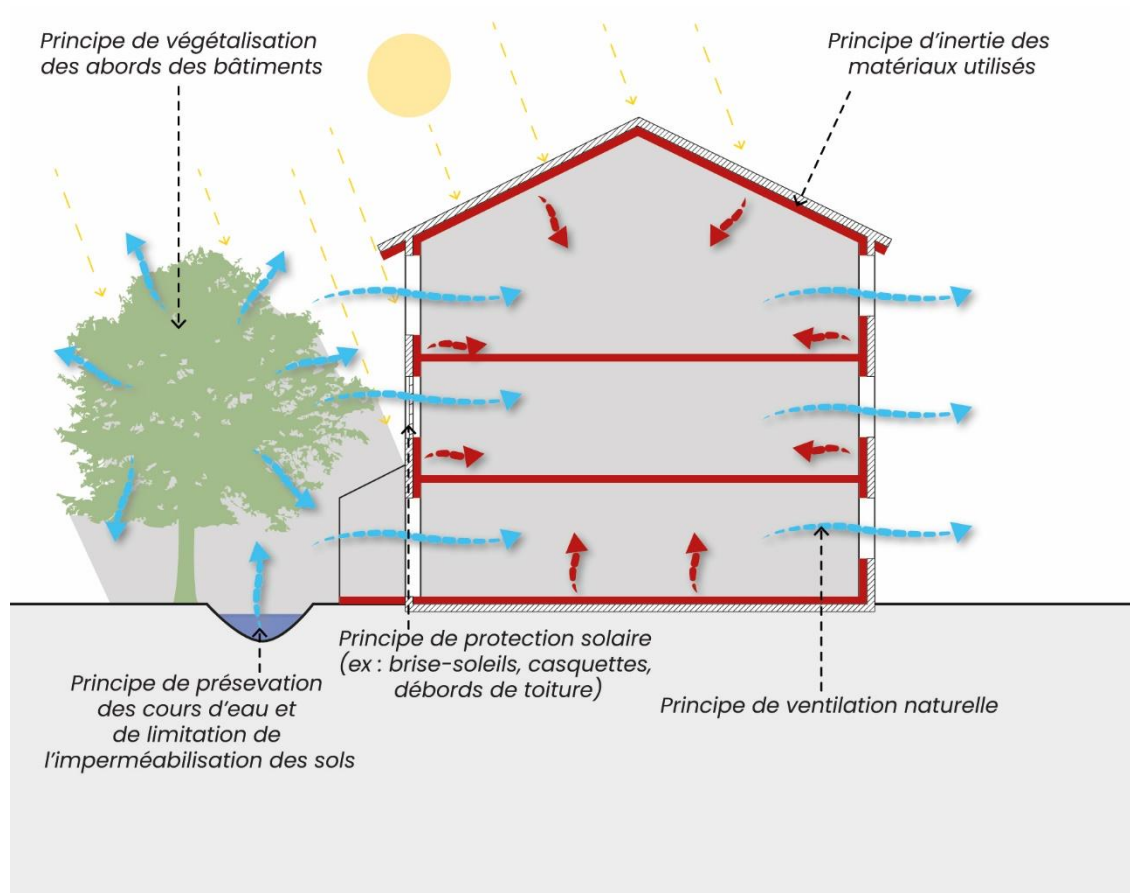
Les bâtiments devront être conçus de manière à prendre en compte les exigences contradictoires du confort d'été et du confort d'hiver.

En été, la logique est de se protéger au maximum des apports solaires, de limiter les apports de chaleur venant de l'extérieur en journée et de permettre une ventilation efficace la nuit lorsque l'air extérieur est frais. Plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre :

- Les matériaux lourds comme la pierre, le béton, la terre cuite ou crue sont des matériaux présentant une forte inertie. Ces matériaux permettent d'emmagasiner la chaleur pendant la journée et maintiennent ainsi les espaces intérieurs au frais. La nuit, la chaleur est restituée à l'air. Ces matériaux peuvent être utilisés en enveloppe (mur et toitures), mais aussi au sol.
- En complément, des dispositifs de ventilation naturelle sont indispensables pour permettre d'évacuer la chaleur accumulée quand l'air se rafraîchit la nuit. Les mouvements d'air favorisent également l'évaporation de la transpiration et rafraîchissent le corps. La solution la plus simple pour permettre la ventilation naturelle est de privilégier les doubles orientations et plus particulièrement des typologies traversantes. D'autres dispositifs peuvent librement être envisagés. Les systèmes de thermo-circulation (façade ventilée avec une évacuation de l'air chaud en hauteur), plus complexes, permettent également d'atteindre cet objectif.



- La circulation de l'air dans les espaces bâtis doit aussi être recherchée. Les interruptions dans les fronts bâtis permettent d'aérer les rues et les cœurs d'îlots et limitent les îlots de chaleur.
- Les brise-soleil, les débords de toitures, les casquettes sont autant de dispositifs qui limitent les apports solaires. Ces dispositifs seront très appréciés dans les bâtiments, car selon leur forme, ils permettent aussi de laisser la lumière pénétrer à l'intérieur du bâtiment en hiver, lorsque le soleil est plus bas dans le ciel.
- De la même manière, la végétalisation des espaces entourant les bâtiments sera privilégiée. La végétation constitue en effet un climatiseur naturel et ménage des espaces ombragés. Elle diminue les îlots de chaleur urbains. Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés, car ceux-ci permettent de laisser passer la lumière en hiver, lorsqu'elle est utile au réchauffement des bâtiments.
- La conservation des plans d'eau, des cours d'eau et de leurs ripisylves permet aussi de rafraîchir l'atmosphère en été.



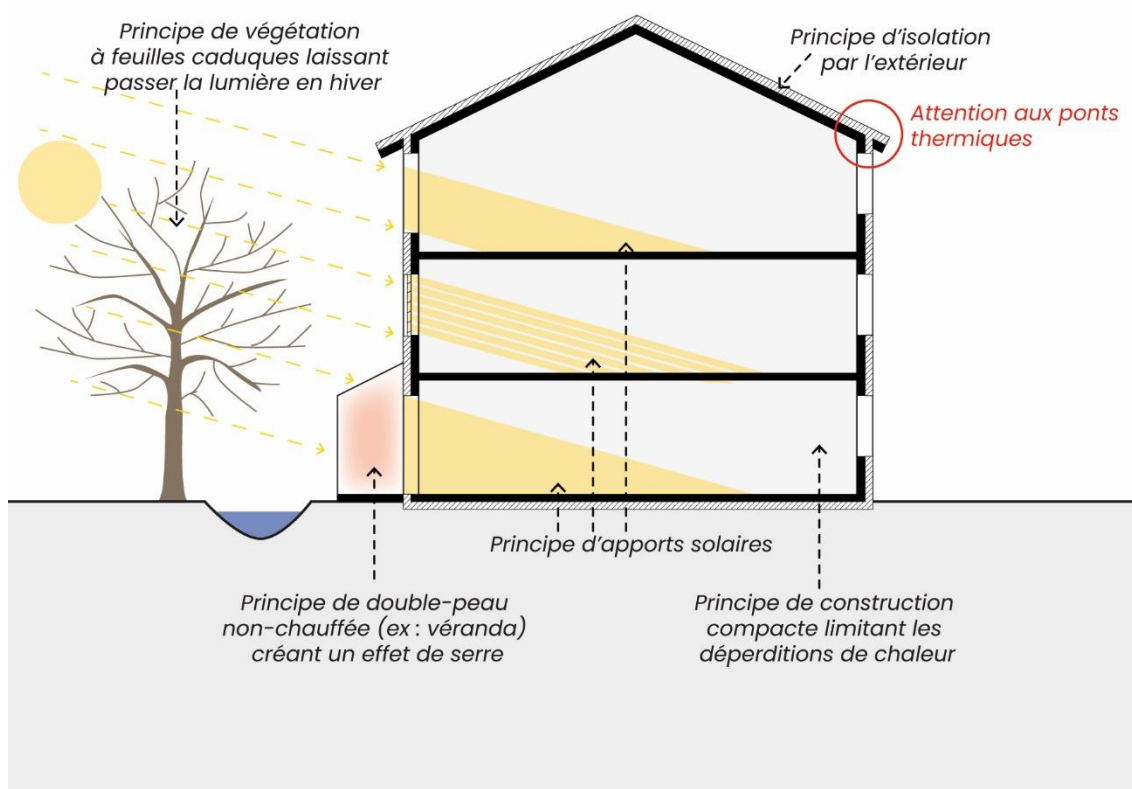
Principe de réduction des consommations énergétiques en été
Réalisation : Alpicité

En hiver, les apports solaires devront être favorisés en privilégiant des ouvertures situées au Sud et en favorisant l'isolation des bâtiments afin de maintenir la chaleur à l'intérieur du bâtiment. Les dispositifs suivants permettent de limiter l'usage du chauffage en hiver :

- La mise en place de serres, de jardins d'hiver ou de tout autre dispositif formant une double peau non chauffée est conseillée. Celle-ci permet de favoriser un effet de serre et maintenir la chaleur le long de la façade. En été, ces espaces doivent pouvoir être ouverts afin d'évacuer la chaleur qui risque de s'accumuler.



- Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes permettant de limiter les déperditions de chaleur l'hiver.
- De manière générale, plus l'isolation est épaisse, plus les déperditions de chaleur seront faibles. Les isolations thermiques par l'extérieur seront privilégiées afin de limiter les ponts thermiques.
- Tout autre dispositif permettant de réduire les consommations énergétiques peut être envisagé.



Principe de réduction des consommations énergétiques en hiver
Réalisation : Alpicité



Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Électricité

Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux d'Alimentation en Eau Potable existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Assainissement

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux d'Eaux Usées existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...), mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement.

En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.

Gestion des déchets

Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.