



Plan Local d'Urbanisme

BEAUCHASTEL

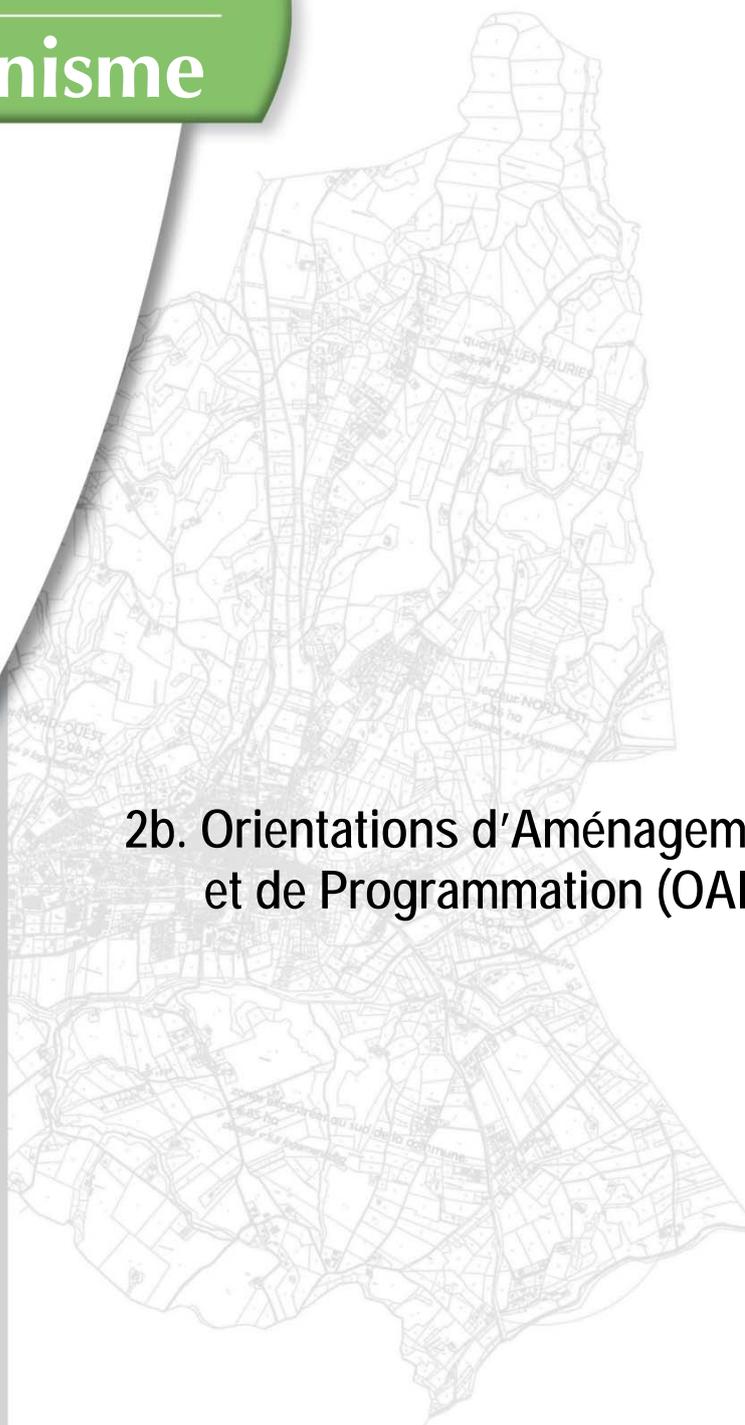


(07800)

Prescription : 18/09/2014

Arrêt : 30/07/2019

Approbation : 27/02/2020



2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.138

Fév
2020

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

1 - OAP à vocation d'habitat : le socle du vieux bourg, rue des Terras	4
1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	7
1.2.1. <i>Orientations : Accès, voiries et déplacements</i>	<i>7</i>
1.2.2. <i>Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat.....</i>	<i>7</i>
1.2.3. <i>Orientations : Environnement.....</i>	<i>8</i>
2 - OAP à vocation d'habitat sur l'île BLAUD, près de l'entreprise NPSud	10
2.1. DESCRIPTION GENERALE	10
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
2.2.1. <i>Orientations : Accès, voiries et déplacements</i>	<i>14</i>
2.2.2. <i>Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat.....</i>	<i>15</i>
2.2.3. <i>Orientations : Recommandations pour une prise en compte de l'environnement.....</i>	<i>15</i>
3 - OAP à vocation d'habitat sur l'île BLAUD, près de la piscine.....	17
3.1. DESCRIPTION GENERALE	17
3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	20
3.2.1. <i>Orientations : Accès, voiries et déplacements</i>	<i>20</i>
3.2.2. <i>Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat.....</i>	<i>20</i>
3.2.3. <i>Orientations : Recommandations pour une prise en compte de l'environnement.....</i>	<i>21</i>
4 - OAP ECOLOGIQUE secteur de l'île Blaud	23
5 - OAP visant à imposer une densité minimum	26
5.1. QUARTIER RELY	26
5.2. SUD DE LA COOPERATIVE – LE LONG DE LA VOIE SCNF	26

PREAMBULE

Ces orientations d'aménagement concernent principalement les zones à urbaniser, mais aussi certains secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Leur objectif est de favoriser une urbanisation future respectueuse des orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Préserver les éléments identitaires du patrimoine bâti ou du paysage,
- Soigner l'intégration paysagère et architecturale des futurs espaces urbains des entrées de villes.

Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des secteurs concernés en termes :

- de desserte (véhicules, piétons et cycles),
- de formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif),
- de gabarit (R+1 ou R+2...) et d'implantation des constructions,
- de traitement des clôtures et abords et de végétalisation,
- de gestion des eaux pluviales,

en complément des prescriptions fixées dans le règlement.

1 - OAP à vocation d'habitat : le socle du vieux bourg, rue des Terras

1.1. DESCRIPTION GENERALE

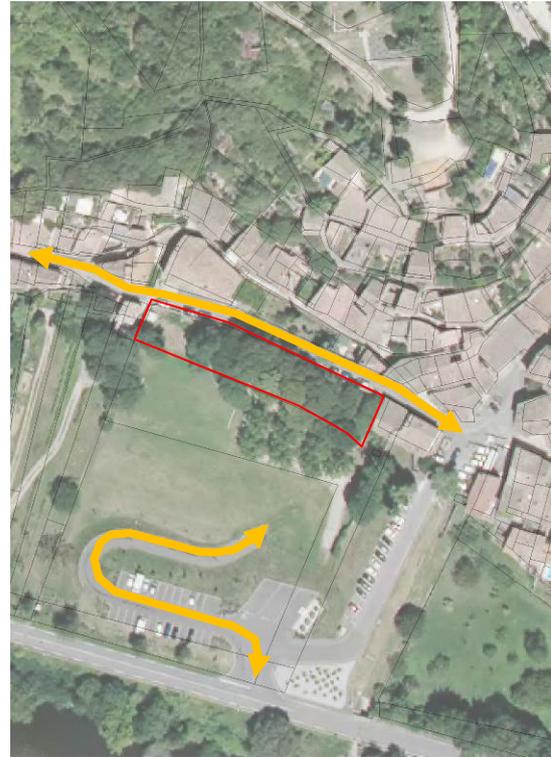
Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

Le secteur objet de cette OAP est un talus boisé situé en bordure du village ancien.

Le secteur représente une surface de 1240m². Sa longueur est de 76m environ, sa largeur de 15m environ. Le dénivelé représente 14m environ.

Il est bordé :

- à l'est et à l'ouest, de maisons de village qui composent avec une pente importante
- au nord, de la rue des Terras et un mur en galets de 1.50m de haut environ.
- au sud, d'un vaste espace commun dégagé desservi par une voie qui se termine dans la prairie



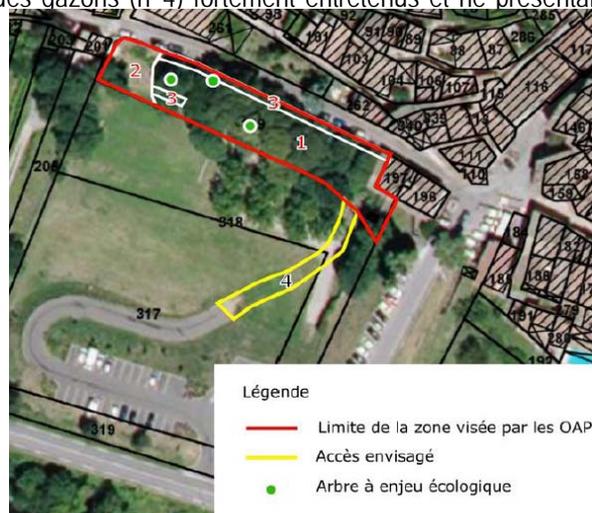
Cette zone est très majoritairement occupée par un boisement mixte (n°1) dont le sous-bois est intégralement débroussaillé (absence totale des strates herbacées, buissonnantes et arbustives).

L'intérêt écologique se limite à la présence de trois arbres de gros diamètre constituant des gîtes potentiels pour les chauves-souris, oiseaux et les insectes et des éléments relais de la trame verte communale.

L'extrême partie ouest de la parcelle est occupée par une friche rudéralisée (n°2) fortement entretenue et peu diversifiée, ne présentant pas d'intérêt écologique particulier.

Les murs en pierres (n°3) présents en limite nord et sur la partie ouest de la parcelle offrent de nombreux gîtes favorables pour les reptiles. Cependant, les milieux naturels attenants à ces murs étant fortement entretenus et peu attractifs, il est probable que la diversité herpétologique se limite à la présence de quelques individus d'espèces communes (Lézard des murailles, Lézard vert occidental), mais néanmoins protégées à l'échelle nationale.

Enfin, l'accès à la zone visée par les OAP n°1 est prévu par le sud, avec l'utilisation d'une route existante puis l'aménagement d'une zone actuellement occupée par des gazons (n°4) fortement entretenus et ne présentant pas d'enjeux particuliers.



Identification des milieux naturels occupant la zone visée par l'OAP suite à la visite de terrain.



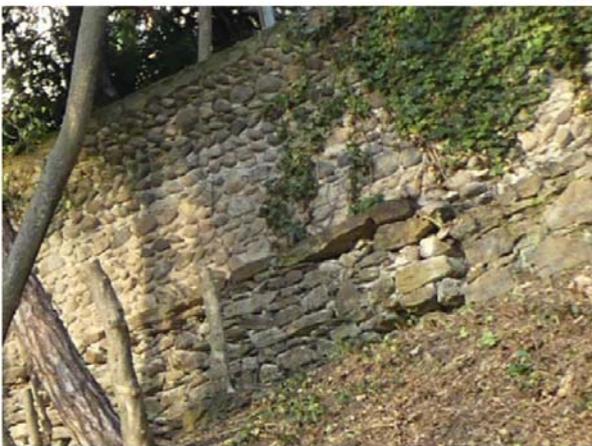
Vue générale sur la zone visée par l'OAP n°1.



Vue du boisement mixte intégralement débroussaillé (n°1).



Vues sur les arbres à enjeu écologique constituant des gîtes potentiels pour les chauves-souris (écorces décollées, fissures, cavités, etc.) et des éléments relais de la Trame verte.



Murs en pierres sèches (n°3) présent en limite nord de la parcelle.



Zone de gazons (n°4) présente au sud de la parcelle.

Photos prises sur site – ECOTER 2018

Le secteur, situé en grande partie en dehors de toute zone inondable, est concerné par des classements restrictifs au PPRI :

- En partie basse, sur 3 m maximum, le secteur est classé en zone « Rcb » fortement exposée en Centre Urbain au PPRI.
- Il est bordé par une zone « R » qui occupe tout l'espace commun situé en contre-bas.



Dans ces secteurs, les constructions nouvelles d'habitat sont interdites mais les infrastructures publiques sont autorisées.

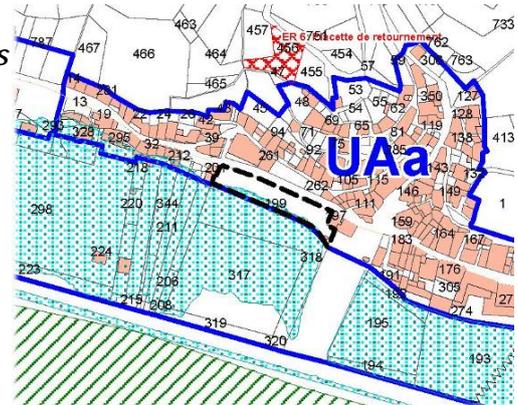
Il s'agit cependant d'éviter toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants ayant pour effets :

- de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- d'aggraver les risques et leurs effets,
- de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- d'accroître la vulnérabilité.

Le secteur est aussi concerné par une servitude de protection des sites et monuments historiques « AC2 ».

Rappel du zonage du secteur *faisant l'objet d'orientations d'aménagement* :

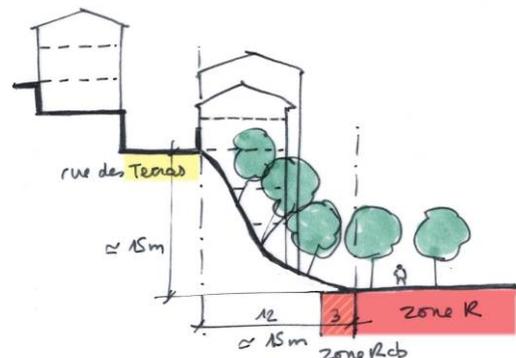
Ce secteur est classé en zone UAa dans le présent PLU.



Enjeux

Ce secteur comporte de forts enjeux d'aménagements :

- Il représente la poursuite de la construction du bourg
- Il constitue une façade urbaine très visible depuis la RD21 sur le village ancien
- Il offre l'opportunité de diversifier l'offre de logement et proposer de l'habitat neuf en centre village
- Il demande de composer avec un fort dénivelé
- Il doit s'intégrer dans le tissu urbain existant en conservant l'esprit de la rue des Terras (mur de galets)



Enjeux de préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques :

- enjeu de préservation d'habitats d'espèces protégées de chauves-souris (arbres à enjeu écologique identifiés par des ronds verts) présents au sein du boisement débroussaillé et identifiés sur la carte ci-dessus par des ronds verts ;
- enjeu de préservation d'éléments relais de la Trame verte : le boisement constitue un corridor de déplacement pour les oiseaux et les chauves-souris reliant les massifs boisés à la rivière l'Eyrieux, d'ores et déjà altéré par l'urbanisation et les infrastructures de transport ;
- enjeu de préservation d'habitats d'espèces protégées de reptiles (murs en pierres (n°3))

Vocation : Le site a une vocation principale d'habitat.

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires : L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Logements attendus : 10 logements collectifs environ avec leur parking

1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Le site est bordé en partie haute par la rue des Terras. Cependant, afin de ne pas induire davantage de circulation et de stationnement dans cette rue déjà étroite, l'accès aux parkings devra se faire depuis le bas du talus en composant avec les contraintes liées au PPRI.

Orientation :

Les parkings de l'opération, et donc les accès motorisés à l'opération, seront réalisés en partie basse du bâtiment.

L'accès aux parkings est conditionné par la réalisation d'une infrastructure publique : le prolongement de la voie actuelle qui dessert l'espace commun sans toucher à la topographie du site.

Des accès piétons seront créés depuis la rue des Terras.

1.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

Le secteur actuellement très boisé va changer de visage en devenant minéral. Un soin particulier devra être apporté à la qualité de la nouvelle façade urbaine, de manière à l'intégrer harmonieusement au village.

L'adaptation au dénivelé demandera un soin tout particulier.

Orientation :

Le dénivelé de 15m environ offre un potentiel de 3 à 5 niveaux entre le niveau de la rue et celui du terrain bas, auquel s'ajoute 1 à 2 niveaux au-dessus de la rue si l'on respecte le gabarit de hauteur donné par les maisons riveraines.

Le stationnement devra être contenu dans un « socle » du bâtiment créé sur remblai de manière à échapper aux contraintes d'inondation.

Le bâti devra s'aligner sur la rue des Terras en tâchant de conserver la plus grande partie du mur de galets existant. Ce dernier pourra être intégré dans la construction.

Le socle comprenant les parkings devra recevoir un traitement architectural homogène et soigné. Le garde-corps devra être conçu en continuité du volume « socle ».

Au-dessus du « socle » comprenant les parkings, les « maisons » devront être bâties en retrait, de manière à constituer des terrasses pour les logements.

Même si le secteur fait l'objet d'une seule opération, la façade urbaine devra évoquer la juxtaposition de plusieurs habitations. Le bâti sera donc décomposé en plusieurs volumes de hauteurs et de largeurs variables pour s'accorder avec les maisons de village alentours.

Les sens de faitage devront entrer en harmonie avec les maisons voisines : perpendiculaires à la pente.

Des percées visuelles et des traversées piétonnes pourront être ménagées au travers de l'îlot, de haut en bas, ou à minima à ses extrémités.

Si possible, des arbres existants seront conservés.

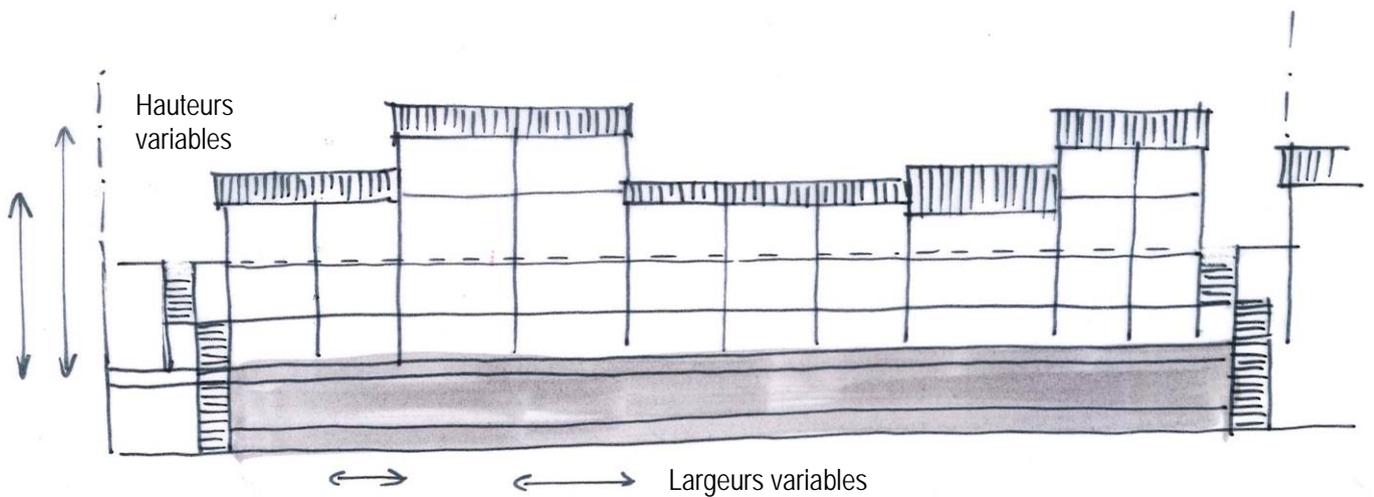
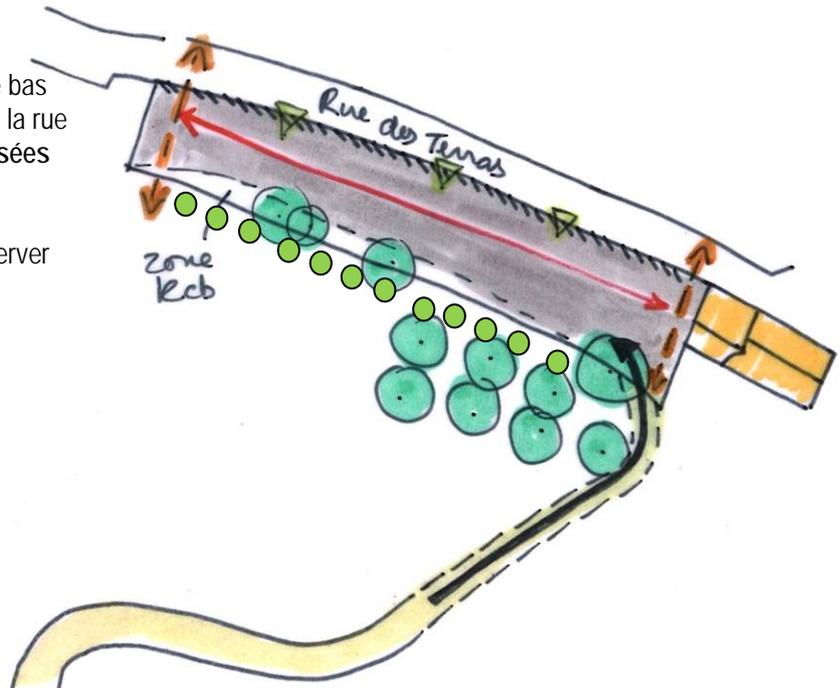
1.2.3. Orientations : Environnement

Recommandations :

- **Réaliser l'abattage des arbres à enjeu uniquement en septembre-octobre**, période à laquelle les chauves-souris ont terminé leur phase de reproduction et sont toutes en capacité de s'envoler (adultes et jeunes de l'année), **en maintenant les arbres au sol pendant un délai minimal de 24h sans ébranchage, ni débitage** ;
- **Démonter les murs en pierres durant la période d'activité des reptiles, entre mars et fin septembre**, afin de permettre la fuite des éventuels individus présents au sein des emprises ;
- **Créer des murs en pierres non jointées**, exposés de préférence au sud, lors de l'aménagement de la zone (murs d'ornement par exemple) afin de créer de nouveaux gîtes favorables aux reptiles ;
- **Limiter l'éclairage public** au strict nécessaire en préférant l'utilisation des **systèmes à détection de présence** et les éclairages orientés vers le sol. Favoriser les minuterics pour une extinction entre minuit et 6h00, ou les systèmes de détection automatique de présence
- **Prévoir des plantations en limite sud.**

Illustration synthétisant l'OAP

- ➔ Accès aux garages depuis le bas
- ▲ Accès aux logements depuis la rue
- ➔ Percées visuelles et traversées piétonnes
- ↔ Sens de faitage
- ▨ Mur de galet existant à conserver
- Prévoir des plantations



2 - OAP à vocation d'habitat sur l'île BLAUD, près de l'entreprise NPSud

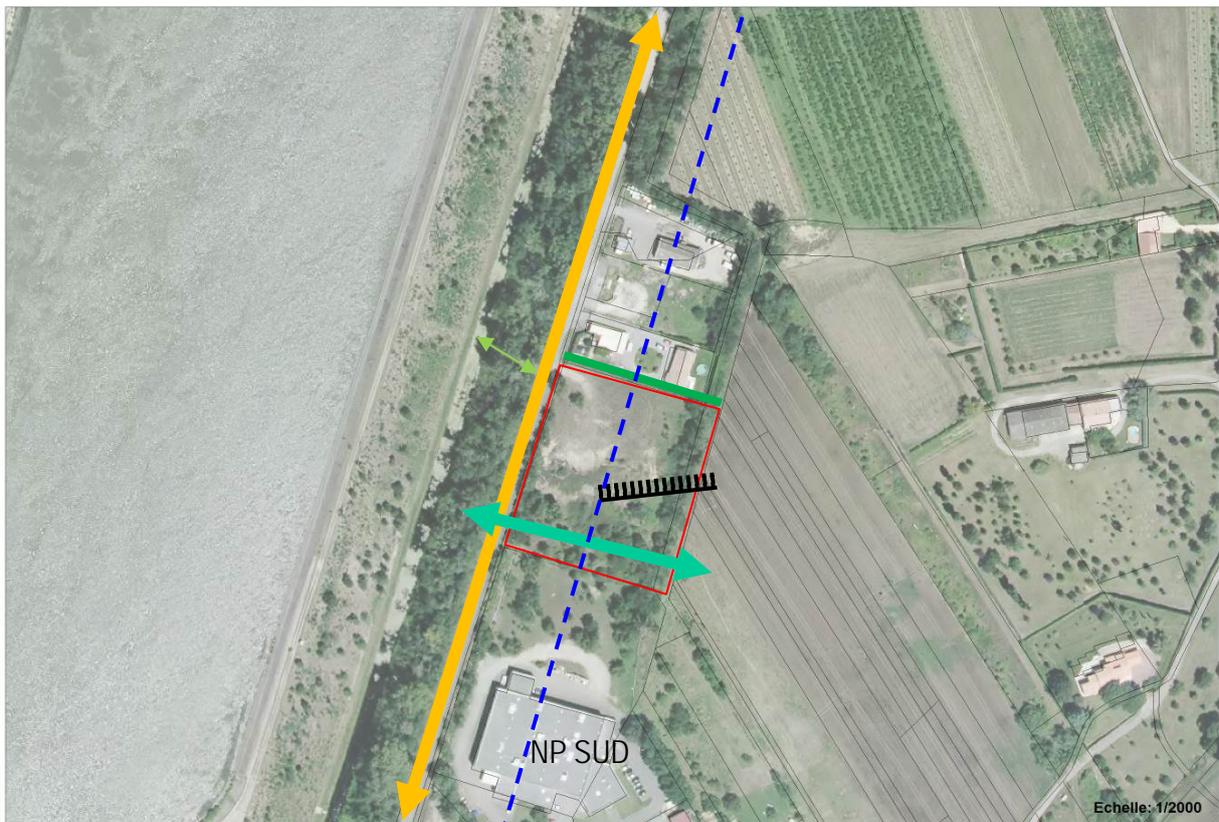
2.1. DESCRIPTION GENERALE

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

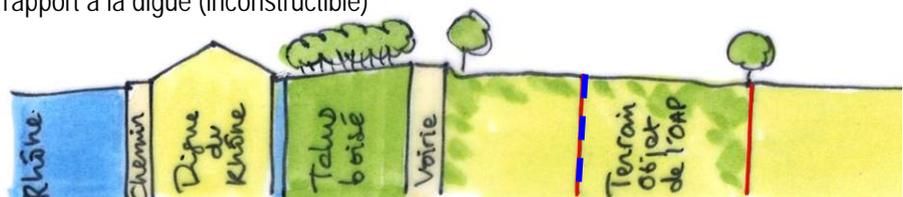
Le secteur objet de cette OAP est un terrain en friches partiellement boisé de 3600m² environ. Il est entouré par des activités industrielles, de l'habitat individuel et des parcelles agricoles.

Le secteur est coupé du Rhône par une voie de desserte, un talus boisé et la digue haute d'une dizaine de mètres. Il est traversé par un corridor écologique à préserver.

Distant de la voirie de 30m environ, sa desserte devra se faire à travers le secteur voisin, en léger contrebas par rapport à la voie. Relativement plat, il est néanmoins marqué par une rupture de pente de 2m environ.



-  Secteur objet de l'OAP
-  Voie d'accès
-  Cheminement piétonnier existant vers le canal du Rhône
-  Rupture de pente
-  Haie existante en mitoyenneté
-  Corridor écologique à préserver
-  Recul de 100m par rapport à la digue (inconstructible)





Identification des milieux naturels occupant la zone visée par l'OAP suite à la visite de terrain.

L'OAP n°3 vise la partie nord de la zone Ulm située sur l'île Blaud, près de l'entreprise NPSud.

Cette zone est composée des milieux naturels ou semi-naturels suivants :

- Pelouses rases (n°1), piquetées sur la partie est de quelques jeunes peupliers blancs ;
- Friches herbacées piquetées d'arbustes (n°2), constituant un habitat favorable pour la faune, et notamment pour les reptiles du fait de la présence de nombreux gîtes naturels (blocs rocheux, pierriers) ou artificiels (gravats) ;
- Ronciers denses (n°3), constituant une zone de nourrissage pour les passereaux ;
- Boisement clair de Peuplier blanc (n°4) et boisement dense de Robinier faux-acacia (n°5), formant un corridor écologique d'axe est-ouest sur la partie sud de la zone. Ces milieux boisés assurent ainsi une connexion entre les ripisylves du canal à l'ouest et les haies traversant l'île Blaud jusqu'au ripisylve du Rhône.
- Haies de feuillus diversifiés (n°6), constituant un corridor écologique longeant la limite est de la parcelle ;
- Haies de Robinier faux-acacia et de Chêne pubescent (n°7), contribuant à créer une continuité arborée le long de la route à l'ouest du site, en parallèle de la ripisylve du canal



Vues générales sur les pelouses rases (n°1) (photo de gauche) et les friches herbacées piquetées d'arbustes (n°2) occupant la partie nord de la zone.



Ronciers denses (n°3).



Boisement clair de Peuplier blanc (n°4) occupant la partie sud-ouest du site.



Vues sur les haies de feuillus diversifiées (n°6) bordant les limites est et ouest de la zone, constituant des corridors écologiques pour la faune.

Photos prises sur site – ECOTER 2018

Rappel du zonage du secteur *faisant l'objet d'orientations d'aménagement* :

Ce secteur est classé en zone Uim dans le présent PLU.

Le secteur est concerné par des corridors écologiques :

- au sud dans le terrain, une bande représente 25m de large
- à l'est à l'extérieur du terrain, une bande représente 5m de large.

Le secteur est classé, pour sa partie Nord, en zone bleue au PPRI.

Il s'agit d'une zone modérément exposée en zone urbanisée. Elle correspond, pour le Rhône, à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 mètre situés à l'intérieur des zones actuellement urbanisées.

Les remblais y sont interdits sauf ceux qui sont strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leurs accès.

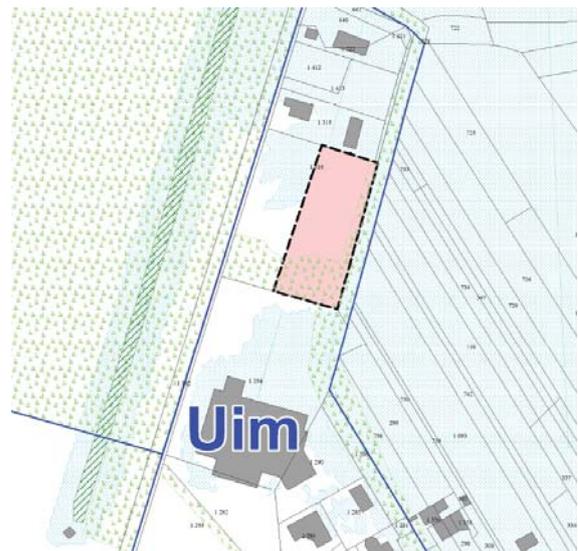
Les constructions à usage d'habitation ainsi que les aires de stationnement qui y sont liées sont admises. Le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence.

Le terrain situé entre le secteur et la voirie est partiellement concerné par une zone Ra : Il s'agit d'une zone située à proximité immédiate de la digue sous concession de la Compagnie Nationale du Rhône, outre le risque d'inondation, elle est soumise à un sur-aléa lié au risque de rupture des digues.

L'accès au secteur à bâtir devra se faire en dehors de cette zone.



Extrait du plan de zonage du PPRI



Extrait du plan de zonage

Enjeux

Conserver les ambiances liées au végétal qui constituent les principaux atouts du secteur :

- à l'ouest le talus boisé qui le sépare de la digue du Rhône, les abords boisés de la voie de desserte,
- à l'est les parcelles agricoles.

Tirer partie de la situation insulaire du secteur pour proposer un habitat original doté de performances énergétiques renforcées.

Respecter les contraintes relatives au PPRI.

Maintenir les corridors écologiques en l'état, en interdisant notamment le défrichage de ces éléments.

Les enjeux suivant se rapportent à des enjeux de préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

Enjeu de préservation des éléments relais de la Trame verte : bosquet arboré au sud (n°4 et 5) et haie longeant la limite est de la zone (n°6).

Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable et électricité) se situe à proximité de la zone.

La zone sera constructible dès son raccordement au réseau d'assainissement.

Logements attendus : 10 logements collectifs ou intermédiaires environ

2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Le secteur sera desservi par une voie à créer à travers le terrain voisin partiellement classé en zone Uim au PLU et en zone Ra au PPRI. La voie se fera en dehors de la zone Ra.

Orientation :

Le caractère naturel du secteur pour être préservé en limitant l'emprise et l'impact visuel des voies et du stationnement. Le stationnement sera disposé soit dans l'enveloppe des bâtiments soit du côté « arrière » de ces derniers.

Un cheminement piéton devra être créé en parallèle à la voie d'accès, de manière à permettre de relier le secteur aux chemins de promenade environnants.

2.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

Le secteur sera aménagé dans un esprit fortement paysagé et on cherchera à offrir aux logements des expositions optimales et des vues agréables sur l'environnement naturel.

Le corridor écologique au sud devra être préservé. Le défrichement y sera interdit.

Le bâti devra respecter des objectifs de performances énergétiques renforcées : constructions passives ou à minima BBC.

Orientation :

Le projet conservera autant que possible les arbres existants et pourra en planter largement. Un écran boisé sera conservé au sud du terrain de manière à constituer un écran vis-à-vis de l'entreprise riveraine et à préserver le corridor écologique existant.

Les constructions s'élèveront au maximum en R+2 ou R+1+combles.

Le faitage des toitures en pente éventuelles sera conçu dans le sens de la longueur du bâti.

Deux orientations sont envisageables :

- 1- Un bâti orienté est-ouest
 - o doté de logements traversant pour favoriser la ventilation naturelle
- 2- Un bâti orienté nord-sud
 - o organisé en 2 bandes sur les deux terrasses différentes du secteur.
 - o avec de larges ouvertures au sud dotées de protections solaires
 - o avec peu ou pas d'ouvertures au nord

Dans les 2 cas, pour atteindre les performances énergétiques souhaitées, on recherchera une compacité du bâti.

De larges terrasses permettront, depuis les étages, de profiter des vues sur le paysage.

Des jardins privatifs pourront être aménagés en rez de chaussée.

2.2.3. Orientations : Recommandations pour une prise en compte de l'environnement

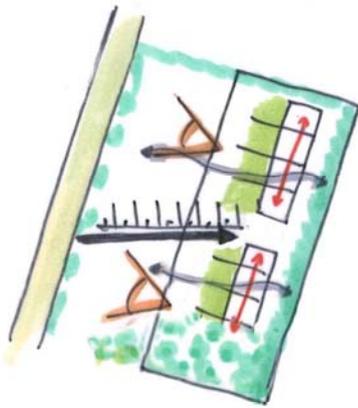
Conserver strictement en l'état (interdiction de tout type de travaux : défrichement, débroussaillage, etc.) les bosquets arborés (n°4 et 5), soit une bande minimale de 20 m à partir de la limite sud de la parcelle cadastrale n°1316, et la haie bordant la limite est (n°6), soit une bande minimale de 5 m à partir de la limite est de cette même parcelle ;

Préserver la haie bordant la limite ouest de la parcelle ;

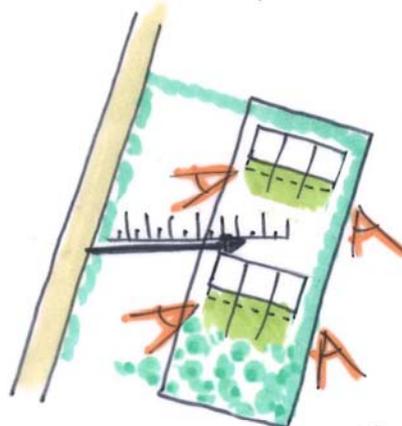
Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation de lampes à faisceaux orientés vers le sol, ainsi que de systèmes à détection de présence ou à minuterie (exemple : extinction de toute ou partie des éclairages entre minuit et 6h du matin) ;

Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés : préserver la naturalité des jardins en interdisant la plantation des espèces invasives (liste noire du CBNA), la plantation de haies monospécifiques et la construction de murs bétonnés en limite de clôture (des murs en pierres apparentes peuvent être montés en structure pierre sèche).

Hypothèse 1



Hypothèse 2



3 - OAP à vocation d'habitat sur l'île BLAUD, près de la piscine

3.1. DESCRIPTION GENERALE

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

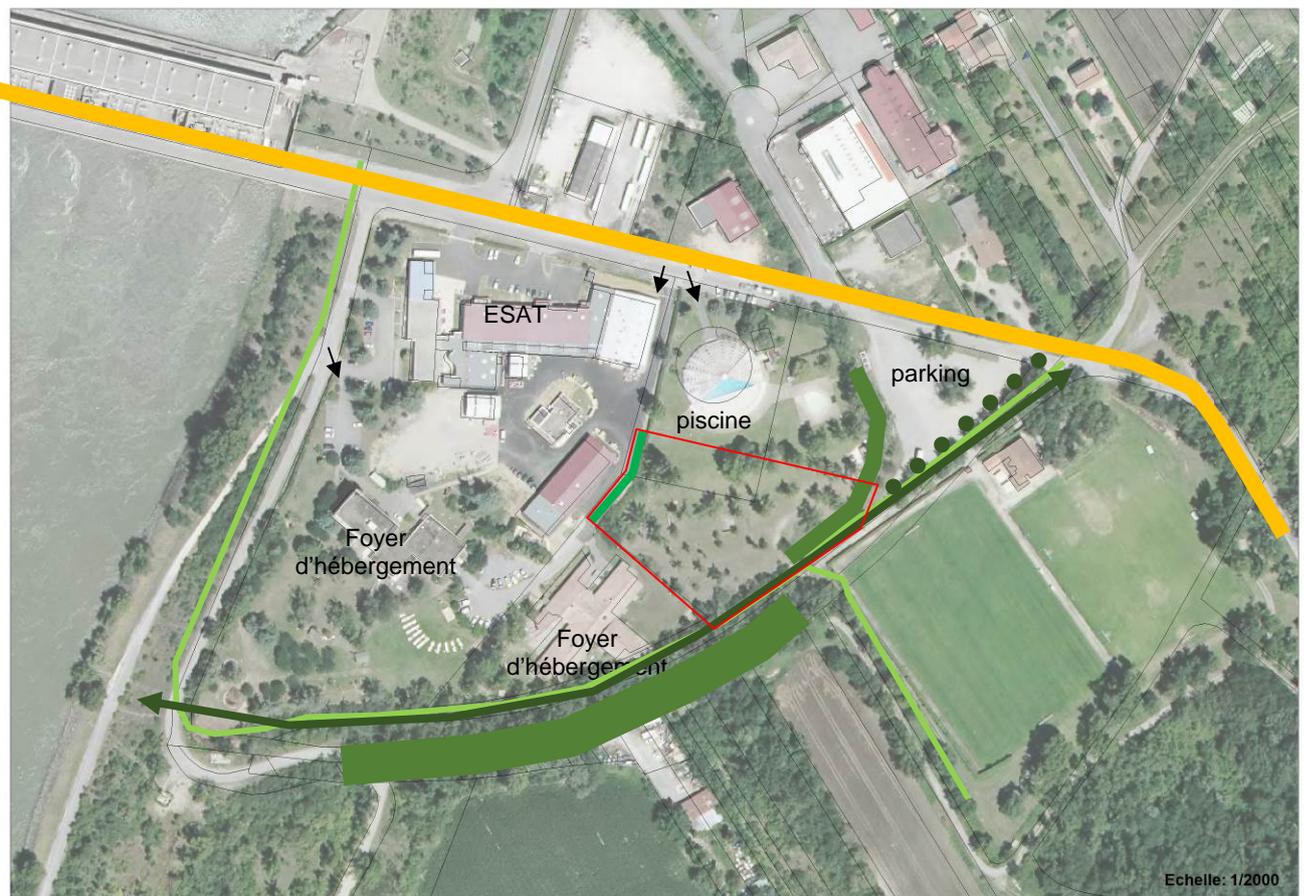
Le secteur objet de cette OAP est un terrain de 4500m² environ en prairie boisé situé entre la piscine et l'ESAT.

Il est aussi bordé :

- au sud par un talus boisé qui domine un chemin rural
- à l'est par des terrains de sport et une grande aire de stationnement

Une voirie interne à l'ESAT existe en limite nord du secteur. La desserte de ce dernier ne peut cependant pas s'effectuer depuis cette voie.

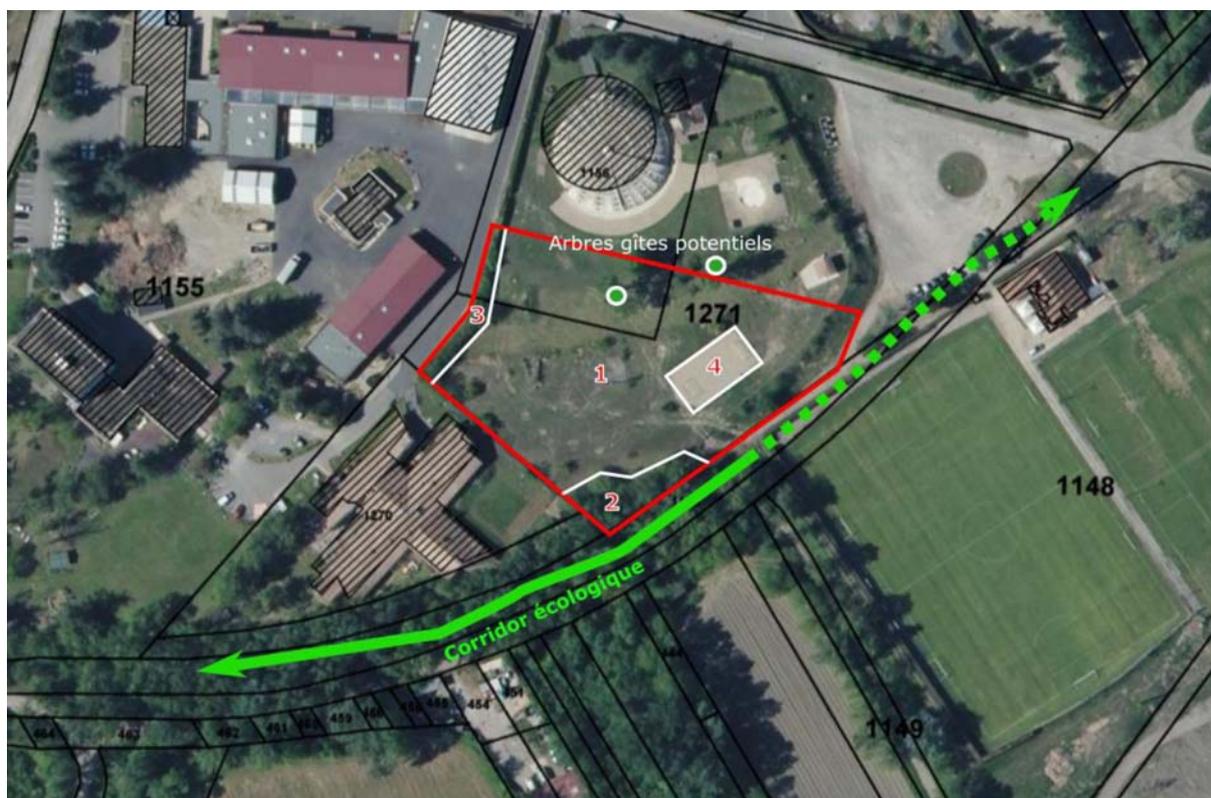
L'accès de ce secteur devra être créé.



- Secteur objet de l'OAP
- Voie d'accès
- Chemins ruraux
- Talus boisé
- Alignement d'arbres
- Haie existante en mitoyenneté
- Corridor écologique à préserver

La zone UBc visée par l'OAP n°4 porte sur une superficie de 4 500 m² localisée au sud de la piscine de l'Île Blaud. Essentiellement composée de milieux anthropisés ou anthropiques, cette zone comporte :

- Des prairies fauchées (n°1), fréquemment entretenues (faible intérêt écologique) et ponctuées de quelques rares arbustes et de plusieurs peupliers blancs (dont deux arbres gîtes potentiels pour les oiseaux et les chauves-souris) ;
- Boisement dominé par le Peuplier blanc (n°2), contribuant au corridor de déplacement de la faune traversant la partie centrale de l'Île Blaud d'est en ouest ;
- Haie buissonnante (n°3), composée d'espèces végétales naturelles et ornementales, ne présentant pas d'intérêt écologique significatif ;
- Aire de sport engravée (n°4), peu attractive pour la faune et la flore.



Identification des milieux naturels occupant la zone visée par l'OAP suite à la visite de terrain.



Vues générales sur la prairie fauchée (n°1) occupant la majeure partie du site.



Boisement dominé par le Peuplier blanc au sud du site (n°2).



Vues sur les arbres-gîtes potentiels aux chauves-souris (grand peuplier à droite et dernier arbre à gauche) présents au nord de la parcelle visée par les OAP.

Photos prises sur site – ECOTER 2018

Rappel du zonage du secteur *faisant l'objet d'orientations d'aménagement* :

Ce secteur est classé en zone Ubc dans le présent PLU.

Il contient une petite bande au sud classée en corridor écologique.

Conditionné au raccordement du réseau d'assainissement un système d'épuration



Enjeux :

L'enjeu d'aménagement de ce secteur est de compléter l'offre en logements dans un secteur de l'île Blaud où il existe déjà du logement, sous la forme de « foyers d'hébergements ».

Ces logements doivent bénéficier du cadre paisible et paysager du quartier.

Enjeu de préservation des éléments relais de la Trame verte au sein des zones urbanisées : boisement dominé par le Peuplier blanc (n°2) et alignements d'arbres situés à l'est

Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable et électricité) se situe à proximité de la zone.

La zone sera constructible dès son raccordement au réseau d'assainissement.

Logements attendus : 10 logements collectifs environ

3.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Cette opération vient compléter le dispositif bâti d'un îlot dont la composante paysagère est prédominante. Le projet de sa desserte est l'occasion d'une structuration des espaces publics du secteur.

L'objectif Le secteur ne bénéficie actuellement pas de desserte viaire directe. Son aménagement est conditionné par l'aménagement préalable de cette dernière.



Orientation :

L'accès au terrain devra se faire le long du stade, en parallèle d'un alignement de cyprès existants. Cette voirie pourra être une voirie partagée piétons / cycles / VL donnant accès aux terrains de sports, et qui débouchera sur un espace de retournement pompier à créer et une liaison avec les chemins ruraux existants.

Ainsi, il ne devrait pas grever la surface de l'aire de stationnement.

3.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

Le projet devra :

- Garantir la tranquillité des habitants vis-à-vis des activités riveraines.
- Maintenir un cadre paysager qualitatif
- Préserver le corridor écologique au sud en interdisant de défricher

Orientation :

Afin de conserver la tranquillité des habitants :

- des haies paysagères seront maintenues ou créées en limite de l'opération pour garantir leur intimité vis-à-vis des activités voisines
- le stationnement sera regroupé en entrée de parcelle, placé en arrière des constructions ou intégré au bâtiment,

Afin de conserver un cœur d'îlot paysager et d'offrir un dégagement au sud pour garantir l'ensoleillement du bâti, celui-ci sera calé au nord de la parcelle. Un retour du bâti pourra être créé dans l'alignement du foyer voisin.

Les constructions s'élèveront au maximum :

- en R+1+combles pour la partie du bâtiment orienté nord-sud et implanté dans l'alignement du bâtiment voisin existant au sud ouest ;
- en R+2+combles pour la partie du bâtiment orienté est-ouest au nord de la parcelle.

Le faîtiage des toitures en pente éventuelles sera conçu dans le sens de la longueur du bâti.

Les arbres remarquables existants seront conservés.

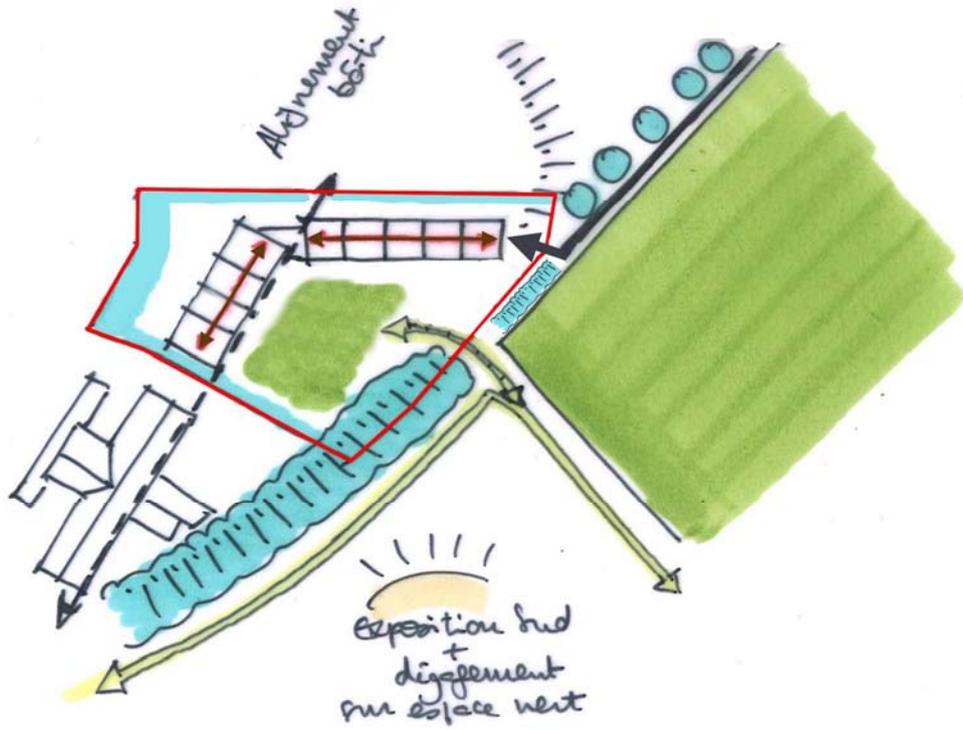
3.2.3. Orientations : Recommandations pour une prise en compte de l'environnement

- Préserver strictement le boisement de Peuplier blanc situé au sud de la zone (n°2), par une mise en Espace Boisé Classé interdisant toute intervention (défrichage, débroussaillage, etc.) ;
- Préserver les deux arbres gîtes potentiels présents sur la partie nord du site.
- Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation de lampes à faisceaux orientés vers le sol, ainsi que de systèmes à détection de présence ou à minuterie (exemple extinction de toute ou partie des éclairages entre minuit et 6h du matin) ;
- Éviter le développement de quartiers résidentiels très artificialisés : préserver la naturalité des jardins en interdisant la plantation des espèces invasives (liste noire du CBNA,), la plantation de haies monospécifiques et la construction de murs bétonnés en limite de clôture (des murs en pierres apparentes peuvent être montés en structure pierre sèche).

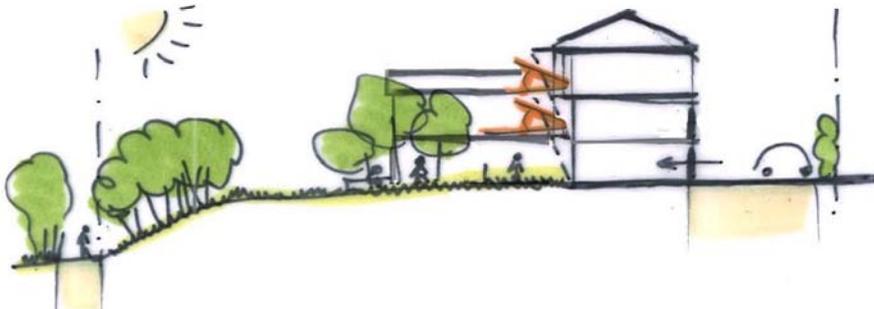
Rappel : Pour le secteur identifié comme un « Corridor écologique à préserver et à restaurer » au plan de zonage, il devra être prévu une plantation dense et continue d'arbres et arbustes d'essences locales et non envahissantes (Peuplier blanc, Saule blanc, Aubépine monogyne, Cornouiller sanguin, etc.).

Schémas de principe

Plan



Coupe



4 - OAP ECOLOGIQUE

4.1. SECTEUR DE L'ÎLE BLAUD

Cette OAP écologique vise à recréer la fonctionnalité initiale d'une zone humide.



Etat des lieux ciblé :

La zone Ns de l'Île Blaud située entre le camping et le stade municipal était initialement occupée par un boisement mûre dominé par le Peuplier blanc. La quasi-totalité de la zone est classée en tant que Zone humide officielle au titre de l'inventaire départemental des zones humides de l'Ardèche.

Les défrichements récents ont altéré significativement l'état de conservation et la fonctionnalité écologique de la zone humide.

Outre l'intérêt de la zone en tant que zone humide, les boisements initialement présents assuraient un rôle dans la fonctionnalité écologique de l'île Blaud en constituant un réseau de corridors écologiques d'axe nord-sud parallèles aux ripisylves du Rhône.

La zone est à ce jour occupée par trois types de milieux :

- Une prairie fauchée (n°1) régulièrement entretenue et ponctuée de quelques rares arbres maintenus lors du défrichement ;
- Une zone de sol nu (n°2) totalement dépourvue de végétation suite à un défrichement récent ;
- Un jeune taillis (n°3) formé par les rejets des souches maintenus en place, sur les zones non dessouchées ;
- Une zone de gazons (n°4) correspondant aux pelouses du stade municipal.

Enjeux :

Les enjeux suivant se rapportent à des enjeux de préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques :

- Enjeu de **restauration d'une zone humide officielle** : restauration de l'état initial et de la fonctionnalité d'une zone humide officielle fortement altérée par les travaux de défrichement ;

Enjeu de **restauration des éléments relais de la Trame verte** : restauration de corridors écologiques boisés.

Recommandations :

- **Recréer des haies fonctionnelles afin de restaurer rapidement les corridors écologiques détruits, par la plantation d'arbres et arbustes d'essences indigènes et d'origine locale** (Peuplier blanc, Peuplier noir, Frêne à feuilles étroites, Erable plane, Aubépine monogyne, Viorne manciennne, cornouiller Sanguin). **Les plants seront disposés en quinconce de sorte à créer une haie de 5 m de large minimum, et espacés de 1.5 m les uns des autres, en alternant essences arborées et essences arbustives.**
- La mise en oeuvre de ces préconisations permettra la formation d'un boisement proche du boisement initial sur la zone actuellement occupée par un jeune taillis (n°3), ainsi qu'un réseau de haies fonctionnelles qui créeront des corridors écologiques en attendant un développement suffisant de la végétation naturelle sur l'ensemble des zones de prairie fauchée (n°1) et de sol nu (n°3) précédemment dessouchées et sur lesquelles la restauration de milieux naturels proches de l'état initial sera plus longue

Plantation d'arbres et arbustes visant la restauration de haies fonctionnelles



Rappel du règlement : dans le secteur NLS, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation de sport dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Tout ce qui ne sera pas concerné par des aménagements légers sera protégé d'une fréquentation humaine et renatulariser.

4.2. SECTEUR RIEU DE VIEL



Extrait du Zonage

Afin de tenir compte des enjeux écologiques :

- les haies existantes en limite Est du terrain (excepté à l'emplacement de la future voie d'accès, sur une largeur de 5 mètres) sont protégées ;
- l'implantation des futures habitations se fera le plus loin possible du ruisseau.

5 - OAP visant à imposer une densité minimum

Afin d'utiliser de manière optimale les tènements libres de taille conséquente, des OAP visant à imposer une densité minimum sont prévues

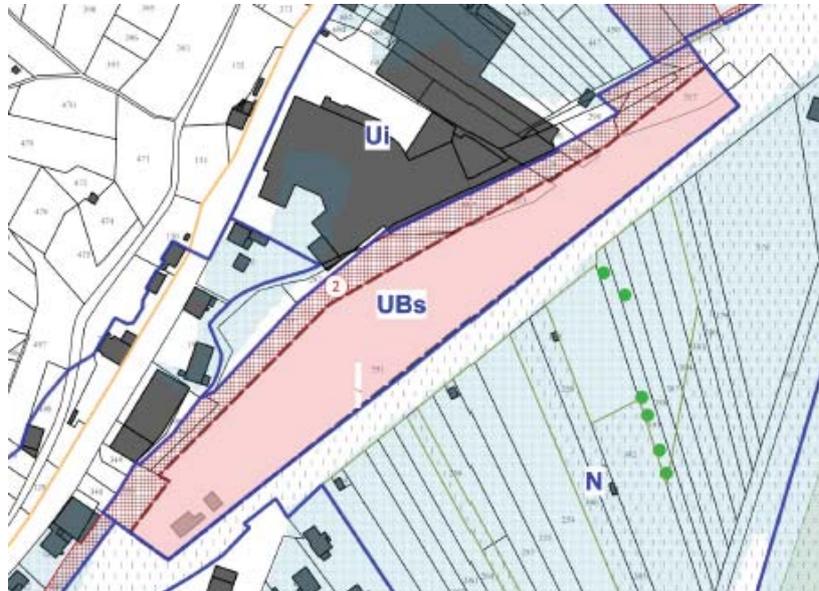
5.1. QUARTIER RELY



Extrait du Zonage

Ce secteur devra comprendre au moins 6 logements.

5.2. SUD DE LA COOPERATIVE – LE LONG DE LA VOIE SCNF



Extrait du Zonage

Ce secteur devra comprendre au moins 20 logements collectifs ou intermédiaires.

L'orientation des bâtiments doit respecter les principes suivants :

- les arbres existants devront être préservés au maximum,
- l'objectif principal doit être la préservation d'un linéaire arboré sud est-nord ouest,
- les bâtiments pourront pour cela être organisés de manière discontinue, une coulée verte d'arbres existants étant maintenue.