PLUiH
4-1

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire du 10/04/2025

Le Président, Simon Plénet

SOMMAIRE

01 INTRODUCTION 6

1. Qu'est-ce qu'une OAP ? 7
   - 1.1. En quelques mots 7
   - 1.2. Le cadre réglementaire 7
2. Les différents types d'OAP 8
   - 2.1. Les OAP sectorielles 8
   - 2.2. Les OAP thématiques 8
3. Comment utiliser les OAP ? 9

02 DISPOSITIONS GENERALES DES OAP À DOMINANTE D'HABITAT 10

1. L'habitat bioclimatique et la sobriété énergétique 11
   - 1.1. Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels 11
   - 1.2. Assurer le confort des logements 11
   - 1.3. Viser une meilleure sobriété énergétique 12
2. L'éco-aménagement des espaces libres 13
   - 2.1. Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément 13
   - 2.2. Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre 14
   - 2.3. Prévoir dans la composition urbaine des projets denses (densité supérieure à 20 logements/ha) des espaces extérieurs collectifs qui participent à l'agrément du projet 15
   - 2.4. Limiter la pression sur la ressource en eau 16
3. Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets 17
   - 3.1. La végétalisation des clôtures (hors zone UA) 17
   - 3.2. Prévenir les risques allergènes 17
   - 3.3. Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle de l'eau 18
4. Les mobilités actives 19
   - 4.1. Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants 19
   - 4.2. Assurer la qualité paysagère des cheminements 19
   - 4.3. Bien penser les accès aux parcelles 20
5. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu 21

5.1. Traitement de l'interface entre habitat collectif et habitat individuel environnant 21
5.2. Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement 22
5.3. La gestion des déchets..... 22

6. Les formes urbaines visées (références) 23

6.1. Habitat intermédiaire (ou semi-collectif) 23
6.2. Habitat groupé (ou en bande) 28
6.3. Habitat collectif R+1+attique..... 29
6.4. Habitat collectif R+2 29

03 OAP SECTORIELLES À DOMINANTE D'HABITAT..... 30

1. Cœur d'agglomération 31

1.1. Commune d'Annonay..... 32
1.2. Commune de Boulieu-lès-Annonay 78
1.3. Commune de Davézieux 91
1.4. Commune de Roiffieux.....112

2. Plateau d'Annonay.....131

2.1. Commune d'Ardoix 132
2.2. Commune de Bogy.....143
2.3. Commune de Colombier-le-Cardinal.....148
2.4. Commune de Peaugres.....152
2.5. Commune de Quintenas 167
2.6. Commune de Saint-Clair.....180
2.7. Commune de Saint-Cyr 183
2.8. Commune de Saint-Marcel-lès-Annonay.....188
2.9. Commune de Savas.....206
2.10. Commune de Talencieux 212
2.11. Commune de Thorrenc 220
2.12. Commune de Vernosc-lès-Annonay 223

..... 237

3. Côtière Rhodanienne 237

3.1. Commune de Charnas.....238
3.2. Commune de Félines.....249
3.3. Commune de Limony.....261
3.4. Commune de Saint-Désirat.....266
3.5. Commune de Serrières.....271

4. Massif du Pilat 275

4.1. Commune de Brossainc 275
4.2. Commune de Saint-Jacques-d'Atticieux 279
4.3. Commune de Vinzieux 284

5. Vocance..... 285

5.1. Commune du Monestier.....286
5.2. Commune de Saint-Julien en Vocance 290
5.3. Commune de Vanosc 297
5.4. Commune de Villevocance 306
5.5. Commune de Vocance 318

04 OAP SECTORIELLES A DOMINANTE ÉCONOMIQUE 328

1. Peaugres – La Boissonnette 329
2. Quintenas – Chizaret 332
3. Félines – Le Flacher 334
4. Roiffieux – Les Cluzeaux 336
5. Villevocance - Route d'Annonay à Villevocance 339
6. Roiffieux – La Gorre 342
7. Boulieu-lès-Annonay - Parking avec couverture en panneaux photovoltaiques 346
8. Vocance – La Détourbe 349
9. Annonay - L'aérostation (UTN locale) 352
10. Davézieux - Marenton Nord 356
11. Davézieux - Annonay – La zone du Mas / la Lombardière 358

01 INTRODUCTION
02 DISPOSITIONS GENERALES DES OAP A DOMINANTE D'HABITAT
03 OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT
04 OAP SECTORIELLES A DOMINANTE ECONOMIQUE

01

INTRODUCTION

1. Qu’est-ce qu’une OAP ?

1.1. En quelques mots

L’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) est un outil d’urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d’une collectivité territoriale en termes d’aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C’est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser ouvertes à l’urbanisaion (1AU).

1.2. Le cadre réglementaire

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l’Urbanisme.

En cohérence avec 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (UTN) ;
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles 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 (OAP thématiques).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent aussi définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition (art.L151-7-7).

2. Les différents types d'OAP

2.1. Les OAP sectorielles



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLUiH, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiH (extensions, annexes).

2.1.1. Les OAP sectorielles avec schema d'amenagement

27 des 29 communes du territoire d'Annonay Rhône Agglo sont concernées par une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.
Le PLUIH d'Annonay Rhône Agglo contient un grand nombre d'OAP sectorielles c'est-à-dire des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.

Ces OAP sont classées par secteur géographique et par commune.

Chaque OAP est délimitée sur le schéma de l'OAP par un tiret blanc. Ce périmètre est reporté sur le règlement graphique (pièce n°3-2).

L'objectif général de l'OAP sectorielle avec schéma est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir aux futurs projets une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative et répondant aux exigences des documents supra communaux et des lois.
Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité, d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

- Des orientations écrites qui comprennent :
  - **Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès…)
  - **Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation….
  - **Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : fonctions et morphologie urbaine, nature en ville, patrimoine bâti et paysage, accès, déplacement et stationnement, lutte contre les risques et les nuisances/Équipements et réseaux.
- **Des orientations graphiques :** Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...) ; Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.
- **Des exemples** permettant d'illustrer les constructions ou les aménagements souhaités.

2.1.2. Les OAP sectorielles de densite

Le PLUIH d'Annonay Rhône Agglo contient également des OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement le nombre de logements attendus. **Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de chaque demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).**

2.2. Les OAP thématiques

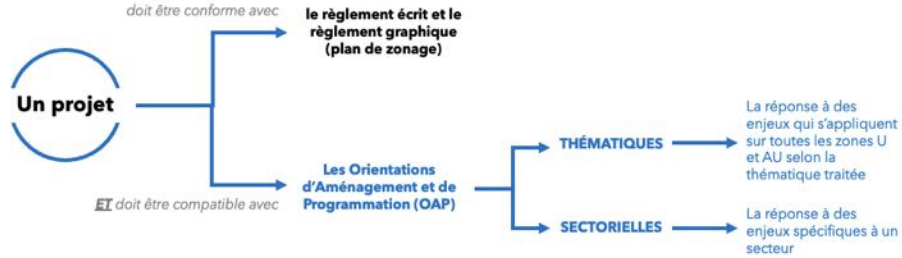
Le PLUiH contient 4 OAP thématiques (cf pièces 4-2, 4-3, 4-4, 4-5 et 4-6).
- L'OAP « Trame verte et bleue »
- L'OAP « Risques incendie »
- L'OAP « Franges urbaines et agricoles »
- L'OAP « Centralité »
- L'OAP « Commerce »

Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle le cas échéant.

3. Comment utiliser les OAP ?

- Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



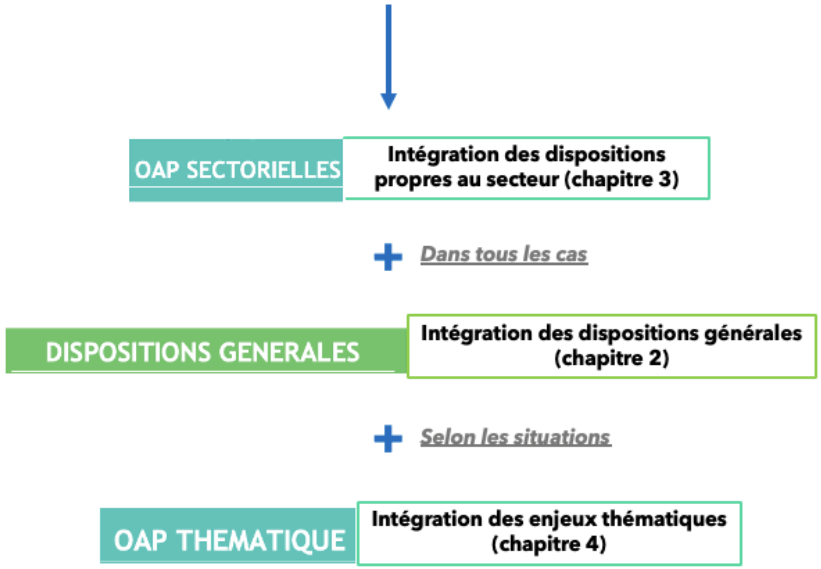
Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, …)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, …)

Les orientations d'aménagement et de programmation (schéma + orientations écrites) sont opposables aux autorisations d'urbanisme ou aux opérations d'aménagement dans un **rapport de compatibilité,** contrairement au règlement qui est opposable dans un **rapport de conformité**. C'est-à-dire qu'un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est admis, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté. Dans le cadre de la conformité, la disposition doit être respectée « à la lettre ».

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est déposée sur une partie seulement de l'OAP, cette autorisation ne doit pas, par ses effets, contrarier les objectifs de l'orientation et de programmation à l'échelle du périmètre de cette OAP.

Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



02

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP À DOMINANTE D'HABITAT

Les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUiH d'Annonay Rhône Agglo.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP quel que soit la nature de l'OAP (sectorielle avec schéma ou sectorielle de densité) en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielle. Elles sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Ces principes généraux visent :

- à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

Elles concernent :

- L'habitat durable et la sobriété énergétique
- L'éco-aménagement des espaces libres
- Le maintien de la biodiversité et la prise en compte de la trame verte et bleue
- Les mobilités actives
- La gestion des déchets
- Les accès et le stationnement
- L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu
- Les formes urbaines visées (références)

1. L'habitat bioclimatique et la sobriété énergétique

1.1. Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels

Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraichissement, à la mise en valeur du paysage, à l'infiltration de l'eau, à la végétation et à la biodiversité.

Les actions à mener sont :

- **Rechercher une compacité du bâti**
- **Limiter l'emprise au sol des constructions (ou parties de construction) à usage de stationnement**

Pour les opérations de logements dans lesquelles le règlement écrit impose des stationnements à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol, ceux-ci devront chercher à limiter les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement).

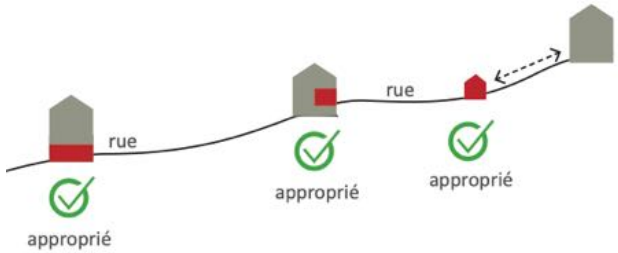
En tout état de cause (hors OAP prévues en zones UA) :

- Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment.
- Si toutefois cette emprise n'était pas suffisante, l'aménagement de sous-sols sous dalles sera autorisé devra resté limité (de l'ordre de +30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment) afin de préserver la pleine terre.



- Les stationnements semi-enterrés (de l'ordre de 1 m au maximum au dessus du terrain après travaux) pourront être proposés pour limiter les mouvements de sol et prélevements de terre et aussi pour limiter les nuisances pour les logements en rez-de-chaussée.

Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déconnectés de la construction principale et implantés coté rue, à condition que leur aspect soit soigné.



1.2. Assurer le confort des logements

- **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia…)**
  - Il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement
  - Il est conçu de manière à en préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis

- **Favoriser l'éclairage naturel des logements**
  - Trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection)
    Ainsi, les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à-vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.

- **Favoriser la ventilation naturelle des logements intermédiaires et collectifs**
  - Pour les logements de type T2 ou plus : viser 2 logements sur 3 bi-orientés à l'échelle d'un bâtiment (confort climatique de l'habitat),
  - Par exemple, il pourra être envisagé des coursives et ascenseur extérieurs si besoin (peuvent être closes)

- **Prévoir systématiquement des caves dans les bâtiments d'habitat collectif** (afin d'éviter le dévoiement de l'usage des garages et le report du stationnement sur le domaine public) sauf impossiblités techniques (réhabilitation, secteurs de PPR…).

- **Être attentif au traitement des rez-de-chaussée de l'habitat collectif en interface avec l'espace public :**
  - Pour les logements en rez-de-chausée :
    - Soit privilégier des rez-de-chaussée surélevés afin de maintenir une privatisation des espaces de vie ;
    - Et/ou, afin de gérer la distance entre le logement et le trottoir, et donc les regards extérieurs, ménager un « frontage » c'est-à-dire un certain recul, qui peut se transformer en petit espace vert par exemple .
  - Pour les activités en rez-de-chaussée, un rapport direct aux espaces ouverts au public est privilégié



Venelle piétonne et végétalisation des rez-de-chaussée permettant de limiter l'exposition aux vues

1.3. Viser une meilleure sobriété énergétique

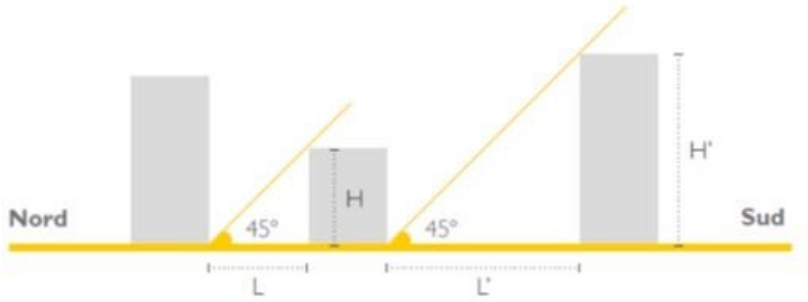
- **Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique**

La forme urbaine a un impact fort sur les besoins énergétiques des logements. Un logement individuel isolé contient plus de surfaces de déperdition que de l'habitat individuel accolé.

- Les projets devront donc privilégier :
  - L'accolement des logements individuels sur au moins une façade (viser à minima 50% du linéaire de façade concerné accolé). Cette disposition s'applique lorsque l'OAP sectorielle prévoit explicitement de l'habitat groupé, accolé ou jumelé. Pour des questions thermiques, l'accolement est préférable sur les pièces de vie et non les garages.
  - Une orientation favorable aux apports solaires qui favorisera l'éclairage naturel, le rendement des panneaux solaires, le chauffage naturel en hiver…)
  - Une implantation du bâti qui limitera les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition tenant compte de la disposition du volume et de la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire.

- **L'électromobilité** doit être prise en compte dans la conception des installations énergétiques des opérations (équipement pour recharge véhicules électriques,…)

- Limiter l'éclairage public
  - Afin de favoriser la sobriété énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité, privilégier un éclairage vers le bas pour les espaces de stationnement et cheminements.
  - Ne pas éclairer les façades des bâtiments orientées vers les espaces agri-naturels, hormis pour marquer l'entrée des bâtiments.



Principe de distance N-S entre bâtiments

2. L’éco-aménagement des espaces libres

2.1. Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d’agrément

Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutter ainsi contre l’assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l’effet d’évapotranspiration en période estivale et donc le rafraichissement naturel des espaces urbains.

- **S’orienter vers une gestion intégrée de l’eau**
  Plusieurs techniques alternatives peuvent être combinées pour gérer les eaux pluviales de façon simple, esthétique, économique et performante.

  - **L’aménagement de noues doit être privilégié dans tous les projets :**
- Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales.
- Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d’eau à gérer), en fonction du relief du terrain d’assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).
- Elles sont également aménagées en fontion du contexte plus ou moins rural ou urbain.



Exemple d’une noue de grande capacité





Exemples de traitement d’une noue pour une ambiance rurale



Exemple de traitement d’une noue pour une ambiance urbaine

- **L’aménagement de « jardins de pluie »**

- Cette technique alternative de gestion des eaux pluviales peut être utilisée en milieu rural comme en zone urbaine. Le jardin de pluie se présente sous la forme d’une dépression (cuvette) plus ou moins profonde dotée d’un aménagement paysager. Son rôle principal est de récupérer les eaux de pluie excédentaires qui s’assèchent en principe au bout de quelques jours, évitant par conséquent les inondations.
- Ce type de jardins d’eau de pluie, exclusivement alimenté par les eaux pluviales, présente de nombreux avantages. Il est utile et performant, simple (inspiré de la nature), économique (coût de construction et d’entretien réduit), esthétique (évite les bassins avec des baches) et participe à la biodiversité dans le projet (valorisation de l’eau, diversité de la faune et de la flore sur site).
-
-

-
- Exemples de jardins de pluie


-

2.2. Privilégier l’usage des matériaux et procédés perméables dans l’aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre

- **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement**

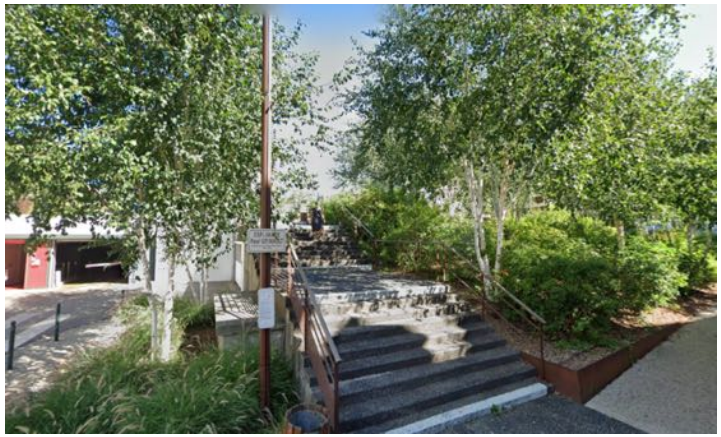
Qu’elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l’infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



- **Prévoir la végétalisation des espaces libres sur dalle**

Lorsque les dalles n’accueillent pas de stationnements aériens, une végétalisation sera demandée.

Des espaces végétalisés sur dalle, s’ils sont moins efficaces que de la pleine terre en terme de puits de carbone notamment, peuvent être supports d‘une végétalisation intéressante, allant jusqu’aux sujets de moyenne futaie par exemple.



Exemple d'espace vert sur dalle (Annecy)

2.3. Prévoir dans la composition urbaine des projets denses (densité supérieure à 20 logements/ha) des espaces extérieurs collectifs qui participent à l'agrément du projet

Les opérations d'habitat dense proposent généralement des espaces privatifs extérieurs de superficie limitée. Pourtant,il est important de disposer d'espaces collectifs généreux pour favoriser le lien social et répondre aux usages des habitants.

- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.
  Le règlement du PLUiH impose un pourcentage d'espaces communs pour toutes les opérations de plus de 500 m^2 de surface de plancher.

- Prévoir des espaces collectifs dans la mesure du possible de type compostage, potager.

- La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été. Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver

2.4. Limiter la pression sur la ressource en eau

Certaines parties du territoire sont concernées par des ressources en eau présentant des insuffisances par rapport aux besoins. Avec la multiplication des étés chauds et secs, cette problématique peut se poser avec une acuité de plus en plus aiguë les années à venir et sur davantage de communes. Si le PLUiH ne peut à lui seul résoudre l'ensemble des problématiques, il peut participer à réduire la pression sur la ressource en eau notamment par la maîtrise de la consommation en eau.

- **Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures** doivent être mis en place soit sous forme d'une citerne enterrée ou de récupérateurs d'eau de pluie, raccordés aux gouttières de l'habitation ou du bâtiment d'activité. La réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables concerne :
  - Les usages extérieurs : arrosage des jardins et des espaces verts, robinet extérieur pour lavage des sols, des voitures, des engins, le nettoyage des terrasses…
  - Les usages intérieurs pour les toilettes ou le lavage (lave-linge, vaisselle, douche…)

- **Les terrasses et toitures végétalisées** permettent de se rapprocher du cycle naturel de l'eau en limitant les impacts du ruissellement et en favorisant la rétention des eaux pluviales. Elles jouent aussi un rôle non négligeable dans la réduction des effets d'îlots de chaleur et participent au développement de la biodiversité en ville (faune et flore).
  Les plantes et la couche drainante stockent l'eau puis la rejettent ensuite avec un débit limité et par évapotranspiration.

  Plusieurs types de toitures végétalisées peuvent être mis en place :
  - La **toiture extensive** sur laquelle le substrat est de faible épaisseur (de 4 à 15 cm environ) avec une végétation basse, demandant peu d'entretien. Grâce à son faible poids (de 60 kg/m² à 180 kg/m²), elle peut être installée sur de nombreux bâtiments.



  - La **toiture semi-intensive** (12 à 30 cm de substrat). On peut y installer des sedums, des bulbes, des graminées et des couvre-sols.



  - **La toiture intensive** avec un substrat de plus de 30 cm, permettant la plantation de nombreuses espèces vivaces, d'arbustes, voire de petits arbres. Elle peut s'apparenter à de véritables jardins suspendus.
    La structure porteuse doit être prévue pour supporter le surpoids du substrat et de la végétation. Un arrosage intégré est souvent nécessaire pour assurer la pérennité d'un écosystème complexe.



3. Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets

3.1. La végétalisation des clôtures (hors zone UA)



Une haie participe activement au maintien de la biodiversité en milieu urbain :

- *Essences favorables aux espèces (abris, lieu de reproduction, source de nourriture)*
- *Des limites poreuses pour la faune*
- *Maintien des réseaux hydrographiques naturels*

- **Penser la composition des haies végétales**
  - Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites (notamment les haies constituées uniquement de thuyas ou de troënes qui s'apparentent à des « murs verts »).
  - La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée. Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes et / ou adaptées au changement climatique (voir palette végétale en annexe du règlement) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes (au feuillage qui fane sans se détacher de la plante), semi persistantes et persistantes. L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée.
  - Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles.
  - La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité…



<u>RAPPEL de l'article 671 du code civil:</u>

- *Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2 m).*
- *Une distance de 2 m minimum de la limite séparative doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2 m).*

- **Adapter ces orientations aux petits jardins**
  Pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

- **Proscrire les plantes envahissantes**
  Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes.

3.2. Prévenir les risques allergènes

- **Lutte contre l'ambroisie**
  L'ambroisie est une plante invasive dont le pollen est particulièrement allergisant. Pour empêcher l'apparition de cette plante et éviter la dispersion de ses graines, les déplacements de terres doivent être limités et un couvert végétal sur les terrains nus ou en friche doit être mis en place.

Certaines plantes peuvent également causer des allergies : le cyprès, le bouleau, …. Leur plantation doit être évitée sur le territoire

3.3. Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle de l'eau

Afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (hérisson…), les clôtures doivent être perméables.
Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes), plutôt que des murs.
Les soubassements pleins sur l'intégralité de la clôture sont donc interdits.
Des passages d'une dizaine de cm de hauteur pour la petite faune sont exigés ponctuellement au ras du sol.
Sur un grillage à maille souple, la mise en place de cadre en fer au niveau des trouées renforce le dispositif sur le temps long.





4. Les mobilités actives

4.1. Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants

La majeure partie des OAP sectorielles se situe à moins de 15 minutes à pieds des espaces de centralité communale, soit à une distance éligible aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien.*

** il s'agit de l'ensemble des modes de locomotion nécessitant la force musculaire comme source motrice pour permettre à un individu de se déplacer (marche à pied, vélo, vélo électrique, trotinette électrique, roller…).*

- **Pour tout projet portant sur une programmation de 20 logements/ha ou plus (et à partir de 8 logements), ou en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe.**
  L'objectif est ici de promouvoir une perméabilité des projets qui permette de traverser sans avoir à en faire le tour. Le chemin le plus court est toujours celui qui est emprunté.
  Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique ou de limite avec une zone agricole ou naturelle.



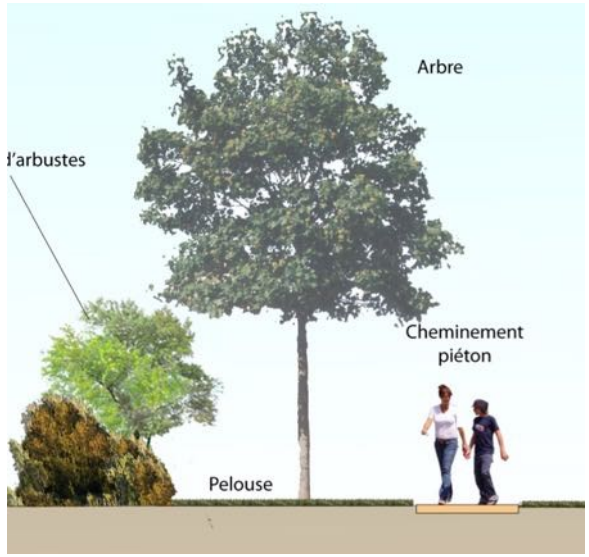

Exemple de cheminement et venelle piétonne dans le centre village à Saint-Cyr (07)

- **Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente <3%.**

4.2. Assurer la qualité paysagère des cheminements

Les continuités piétonnes visent à assurer un maillage fin des mobilités actives. Ce maillage peut aussi être support du maillage de la trame verte en milieu urbain.

- **Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.**



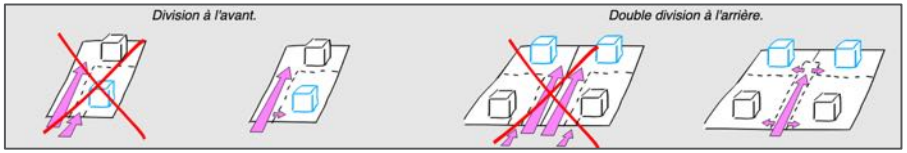
Exemple de traitement paysager (à titre illustratif uniquement) : l'accompagnement peut être prévu avec des arbustes et/ou des arbres de haute tige

4.3. Bien penser les accès aux parcelles

Mutualiser les accès entre voisins :

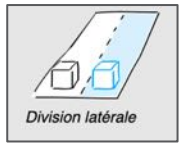
Plutôt que de réaliser des accès contigus, toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur les trottoirs qui entraine un gène pour le déplacement des piétons et en particulier des personnes à mobilité réduite



Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :

- Privilégier l'implantation de la construction (et plus particulièrement des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie
- En cas de division parcellaire, privilégier dans la mesure du possible une division latérale de la parcelle avec une mutualisation des accès.
- Si le découpage en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface, des coûts de réseaux et d'entretien importants.









Exemples de chemins d'accès trop larges, trop longs et non mutualisés à éviter

Limiter l'imperméabilisation des sols sur les accès :

Utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter la formation d'îlots de chaleur.



Valoriser les espaces dédiés aux accès :

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du site.

- Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés...). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.
- Permettre d'autres usages qu'une simple voie d'accès. Comme par exemple, un jeu de boules, un petit jardin…

5. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu

5.1. Traitement de l'interface entre habitat collectif et habitat individuel environnant

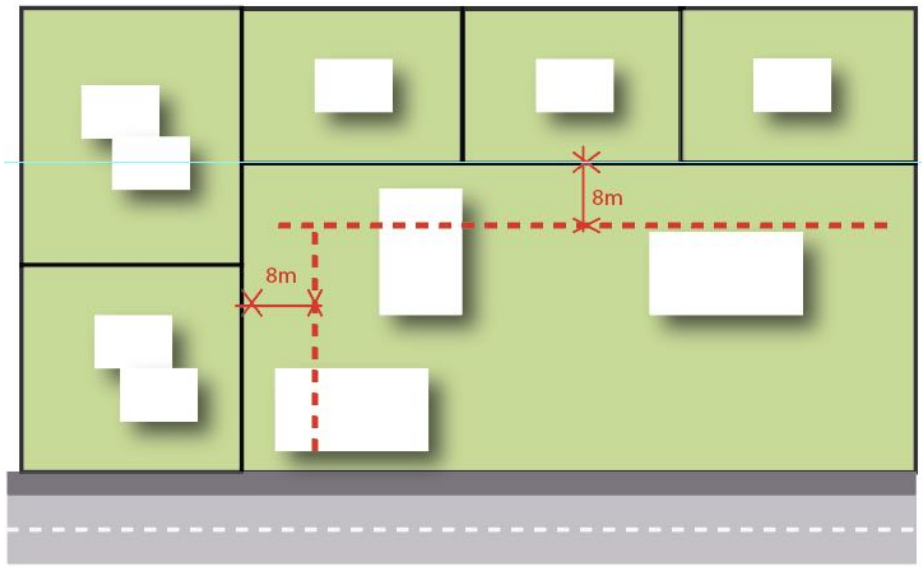
La densification des espaces déjà urbanisés est un des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme. Toutefois, celle-ci doit assurer une greffe adaptée au tissu dans lequel elle s'incrit, notamment au niveau de la gestion des vis-à-vis. C'est une des conditions pour son acceptabilité.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les bâtiments présentant une hauteur de façade de R+2 minimum.

- **Traiter qualitativement les limites séparatives concernées**
  - Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
  - Dans certains cas, des plantations pourront être rendues nécessaires pour faciliter l'absorption des eaux pluviales.

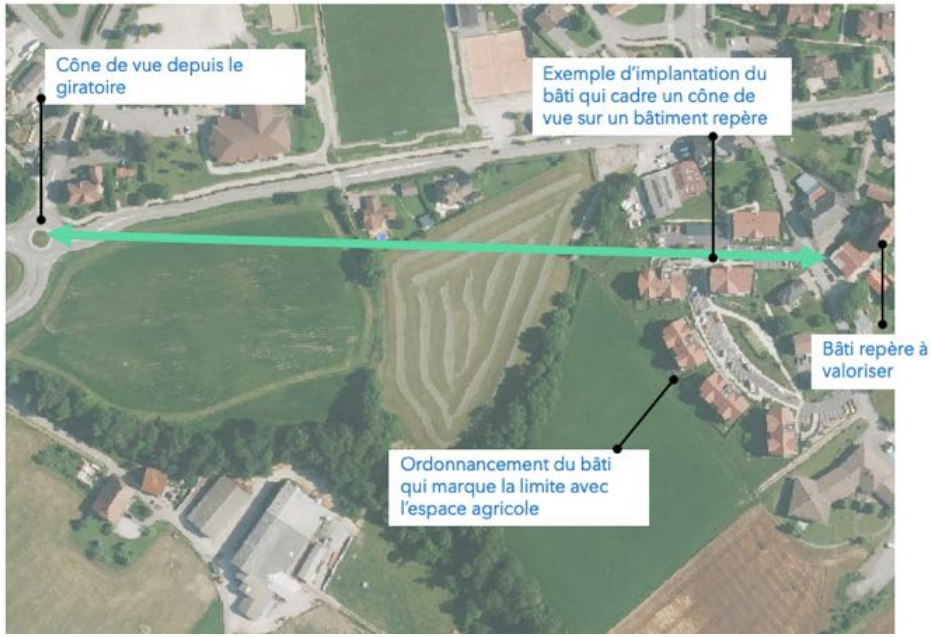
- **Privilégier une implantation du bâti qui limite les vis-à-vis avec l'habitat individuel existant**
  - L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 8 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

Cette disposition s'applique au droit des bâtiments principaux existants. Au droit des jardins de ces derniers, les règles de retrait du reglement écrit s'appliquent pleinement.



5.2. Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement

- <u>Assurer la mise en scène du paysage urbain</u>
  - Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des logiques d'implantation de celles-ci.
  - L'implantation des constructions doit permettre de dégager des vues sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.



Exemple de prise en compte de cette orientation

- <u>Prendre en compte l'aspect des toitures</u>
  - L'aspect des toitures sera pensé en cohérence avec celle des constructions voisines partageant la même destination, en termes de pentes et de teinte.

5.3. La gestion des déchets

Assurer une bonne gestion des déchets permet de protéger l'environnement et la santé humaine. L'aménagement doit prendre en compte les besoins liés à la collecte et la qualité paysagère des espaces de collecte.

- La collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par apport volontaire des usagers sur des îlots de propreté répartis sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Un îlot entièrement équipé présente les flux suivants : ordures ménagères résiduelles, collecte sélective et cartons ondulés Les îlots propreté sont disposés sur des axes fréquentés et facilement accessibles pour les usagers et les camions de collecte. Ainsi, les implantations d'îlot propreté dans des impasses, ruelles étroites ou en sens unique seront à proscrire. Il est interdit aux camions de collecte d'effectuer des marches arrières pour accéder aux îlots ou des retournements difficiles.

- Pour les habitations individuelles neuves et isolées, elles devront rallier un îlot propreté existant.

- Pour les opérations d'ensemble incluant des logements, il sera à étudier la pertinence de l'implantation d'un nouvel îlot propreté en fonction des performances des îlots propreté situés à proximité. D'une manière générale, tout projet produisant 50 logements et plus doit inclure en entrée de site : une surface d'environ 60 m2 hors de réseaux souterrains et aériens accessible par des camions de 32 tonnes sur une voie et ou parcelle publique de préférence et faire l'objet d'une consultation par le service de gestion durable des déchets. La circulation des camions pouvant être réalisée entre 4h et 21h, il est recommandé de placer les îlots propreté à une distance acceptable des habitations pour limiter les nuisances.

6. Les formes urbaines visées (références)

- **Quelques définitions préalables**

Habitat individuel groupé ou en bande : assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur.

Habitat intermédiaire ou semi-collectif : assemblage vertical et éventuellement horizontal de logements partageant un plancher/plafond. A la différence de l'habitat collectif, il n'y a pas d'espaces communs clos et fermés assurant la distribution des logements.

Habitat collectif : assemblage de logements partageant une desserte verticale interne.

6.1. Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

ÉCHELLE DE DENSITÉ
20-30 logements/ha

- **En confortement de centralité / dans la pente**



2 niveaux de surface de plancher + pente
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs





2 ou 3 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès de plain pieds + escaliers extérieurs
Garages intégrés au volume principal





«Les Pessous» Chateauneuf-de-Vernoux (07)





St Julien du Serre (07)







6 logements agglomérés horizontalement et verticalement sur dalle de garages implantés dans la pente.
Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



En confortement de centralité / faible pente



2 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs





2 niveaux de surface de plancher + duplex
Volumétrie type plot
Accès par escaliers extérieurs





Accès par coursive

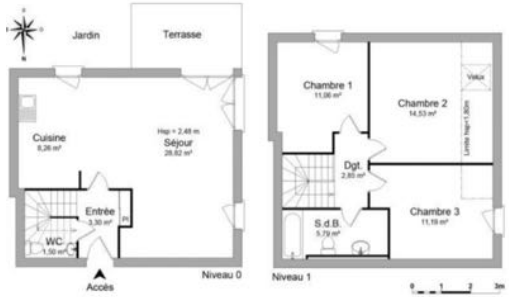




4 à 6 logements duplex agglomérés horizontalement avec coursive intérieure à l'air libre pour desservir les entrées des logements



Principe de distribution interne des logements





28 logements intermédiaires - Saint Cyr (07)





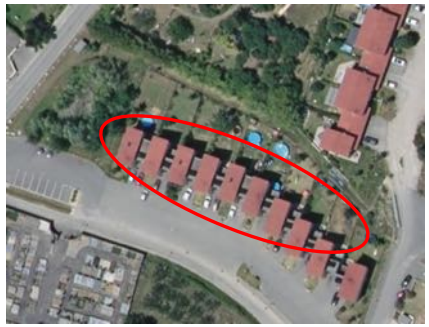


10 maisons individuelles accolées - Chantemerle-Les-Blés (26)









Logements intermédiaires et petit collectif. Francheville (69)



ÉCHELLE DE DENSITÉ

40 logements/ha







10 logements agglomérés horizontalement et verticalement

Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs









4 logements agrégés horizontalement et verticalement

Accès par escaliers extérieurs



6.2. Habitat groupé (ou en bande)

ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logements/ha

Exemple Groisy à récupérer : 30 logts/ha et 40% de pleine terre

17 logements individuels groupés



ÉCHELLE DE DENSITÉ
25 logements/ha

5 logements individuels groupés





6.3. Habitat collectif R+1+attique

ÉCHELLE DE DENSITÉ
45 logements/ha







15 logements collectifs en renouvellement urbain dans un secteur pavillonnaire :

- *Foncier de 0,34 ha*
- *Hauteur : 10m au faitage*



6.4. Habitat collectif R+2

ÉCHELLE DE DENSITÉ
50 logements/ha







14 logements collectifs en confortement de centre-village

- *Foncier de 0,28 ha*
- *Hauteur : 11m au faitage*

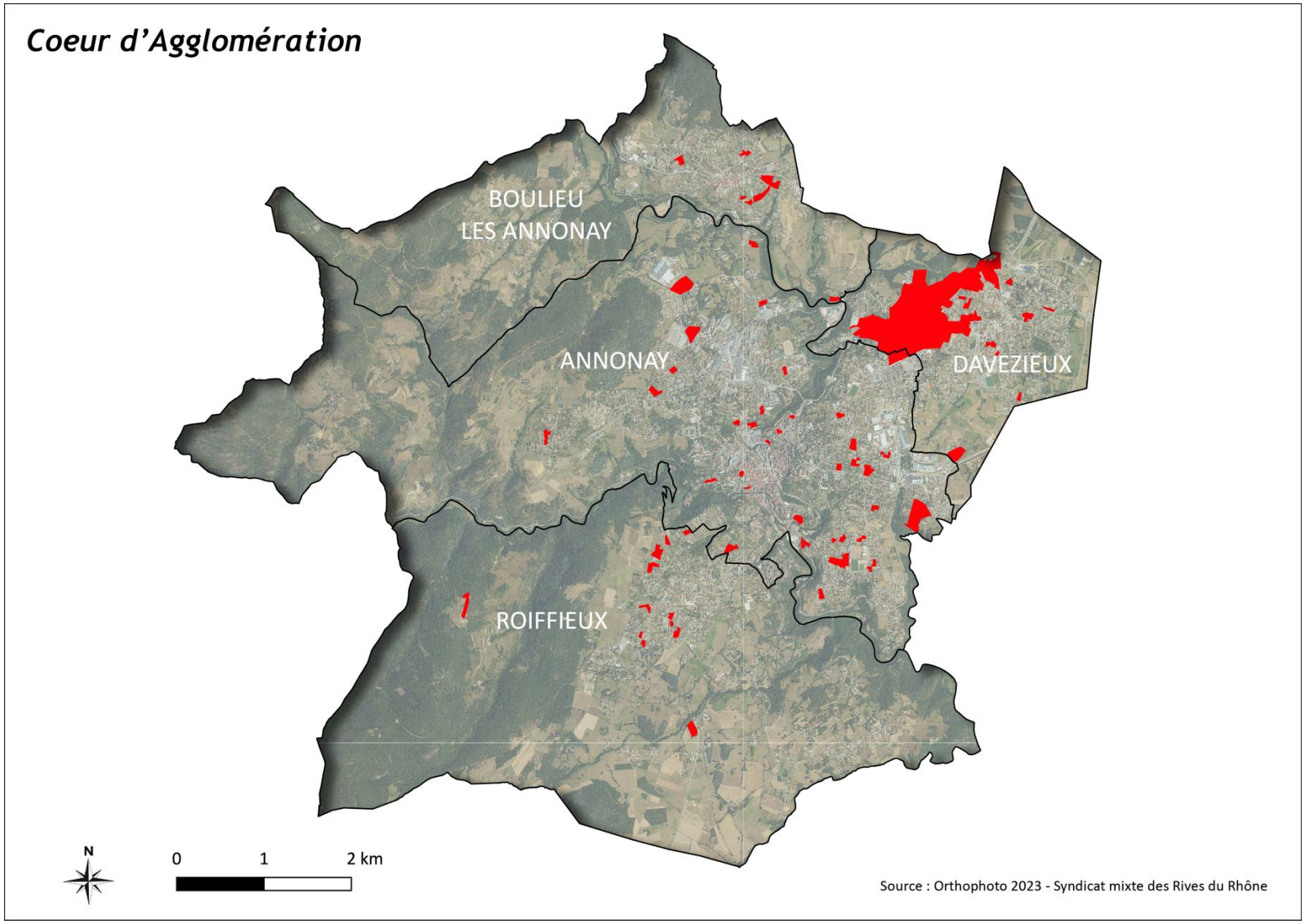


13 logements collectifs avec rdc commerciaux. Beausemblant (26)

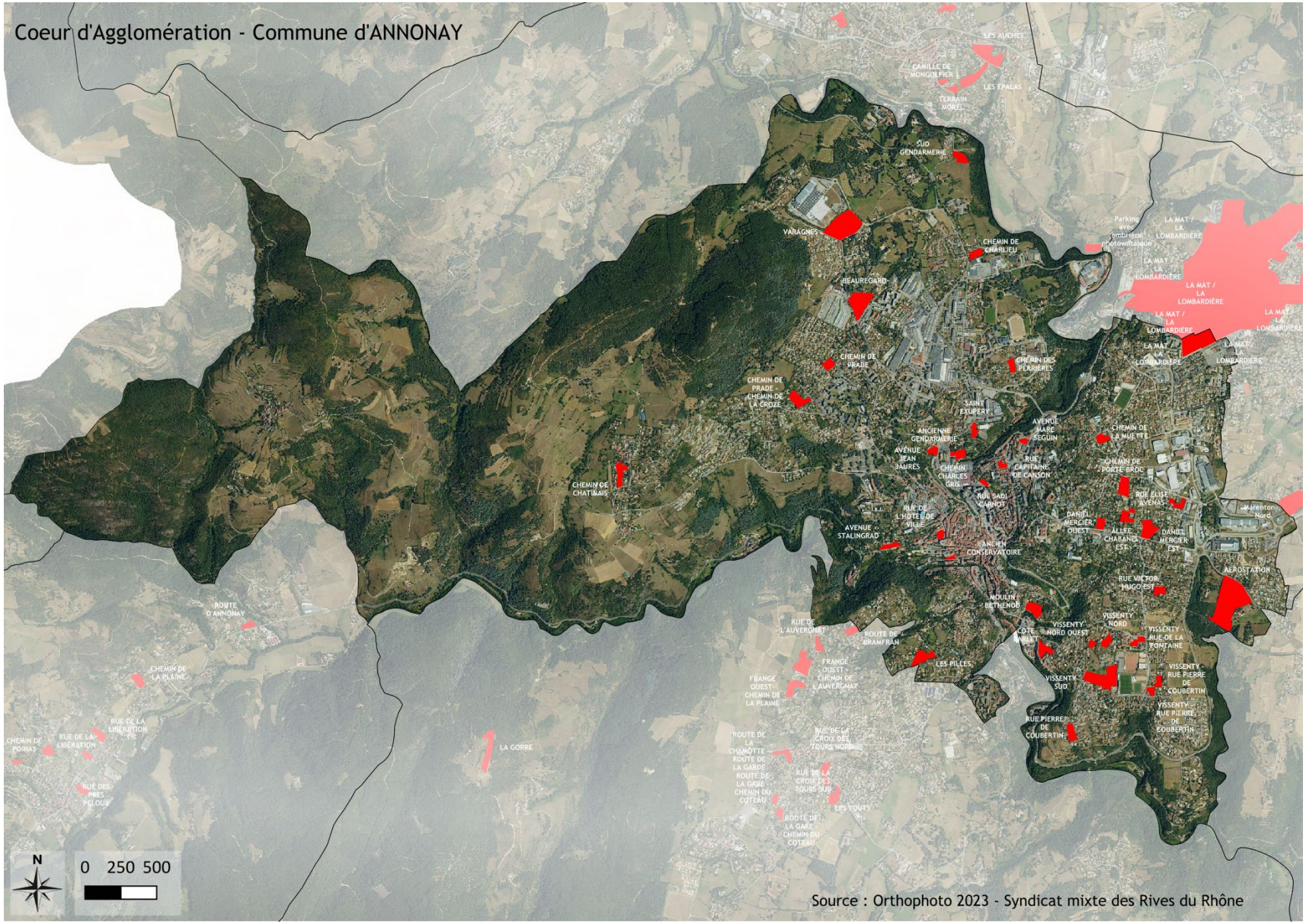
03

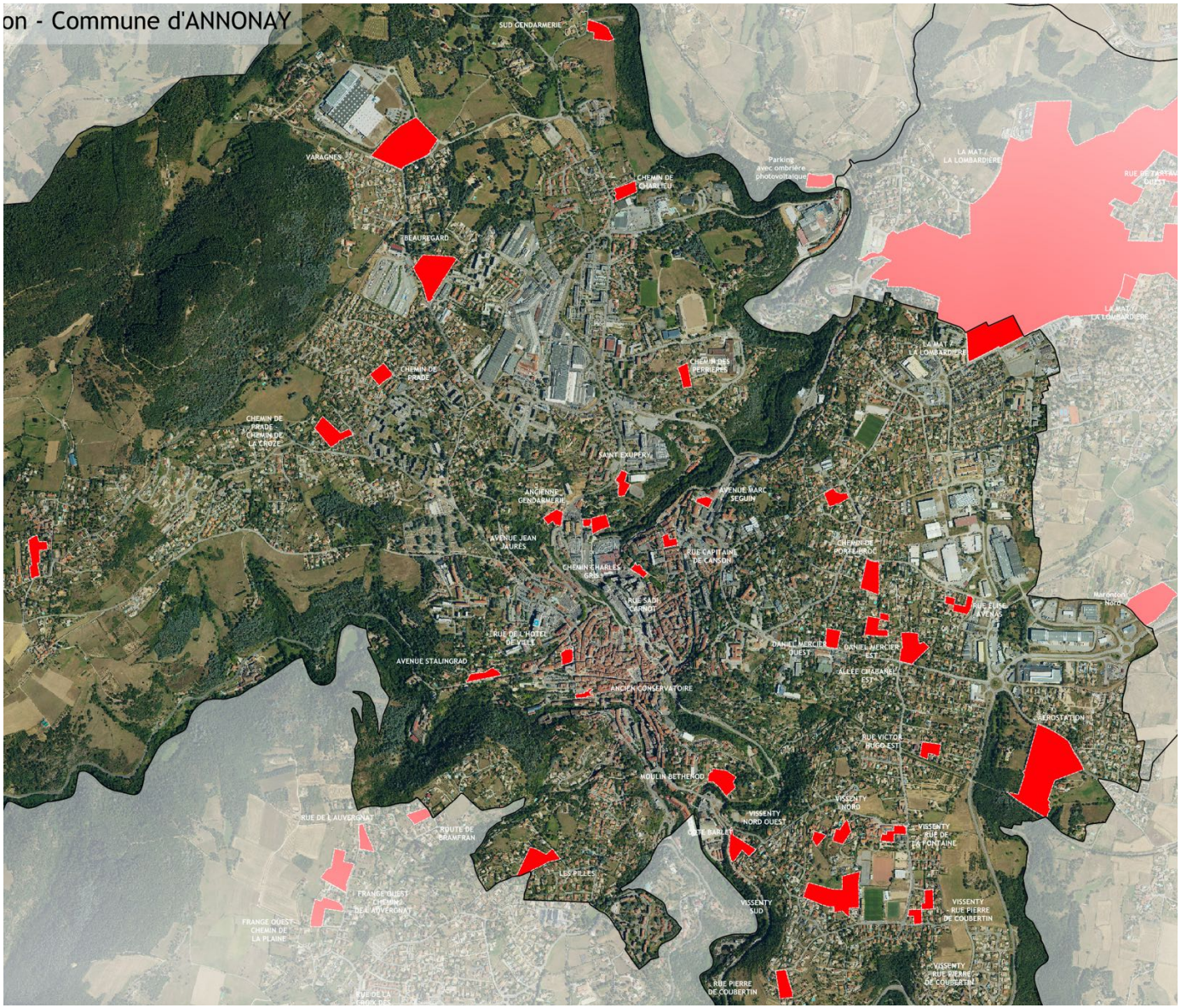
OAP SECTORIELLES À DOMINANTE D'HABITAT

1. Cœur d’agglomération



1.1. Commune d’Annonay





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité :*

En intensification urbaine

- *Rue de l'hôtel de ville*
- *Avenue de Stalingrad*
- *Ancien conservatoire*
- *Avenue Marc Seguin*
- *Ancienne Gendarmerie*
- *Chemin Charles Gris*
- *Avenue Jean Jaurès*
- *Rue Sadi Carnot*
- *Rue Capitaine de Canson*
- *Moulin Bethenod*
- *Saint Exupéry*
- *Daniel Mercier Ouest*
- *Daniel Mercier Est*
- *Chemin de Prade*
- *Rue Elise Avenas*
- *Allée Chabanel Est*
- Rue Victor Hugo Est
- *Vissenty Rue de la Fontaine*
- *Côte Barlet*
- *Chemin de la Muette*
- *Chemin de Porte Broc*
- *Chemin de Prade - chemin de la Croze*

En extension urbaine

- Varagnes
- Beauregard
- Sud Gendarmerie
- Les Pilles
- *Chemin de Charlieu*
- *Chemin des Perrières*
- Vissenty Nord
- Vissenty Sud
- *Vissenty Sud, Rue Pierre De Coubertin*
- *Rue Pierre de Coubertin*
- *Chemin de Chatinais*

1.1.1. OAP DE DENSITE « RUE DE L'HOTEL DE VILLE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le centre de la ville d'Annonay présente plusieurs sites de mutation (évolution future des occupations actuelles). Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur urbanisation, qui est une véritable opportunité de renforcement de l'animation et de l'attractivité du centre d'Annonay, doit être encadrée.

Le périmètre de la présente OAP comprend aujourd'hui environ 84 studios sans stationnement, ainsi que divers équipements (cuisine centrale, …).

Objectifs

- Diversifier les tailles de logements en cœur de ville pour répondre aux différents besoins au plus près des aménités urbaines.
- Travailler l'interface avec le domaine public

Programmation

Un programme mixte sera imposé :

- Pour la partie logements,
  - les densités minimales visées sont de 75 logements/ha, soit environ 30 logements minimum. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- Il sera demandé des logements avec une granulométrie avec 20% minimum de T3, 20% minimum de T4 ou plus sachant que 60% maximum des logements doivent être en T2. Ainsi, la programmation ne devra pas comprendre de studios et de T1.
- Des locaux d'activités et/ou d'équipements seront intégrés au programme. À minima un rez-de-chaussée « actif » sera prévu (commerce- et/ou service et/ou équipments). Les activités sont aussi autorisées en étage(s).

En cas de démolition-reconstruction, il est rappelé que les hauteurs existantes pourront etre conservées.

Les immeubles devront dialoguer avec les espaces périphériques, afin de participer à leur animation. En particulier, des entrées d'immeubles, des logements, et des locaux d'activités devront occuper les rez-de-chaussée le long des trottoirs.
Toutes les façades seront conçues comme des façades principales ; elles ne pourront en aucun cas être aveugles ou ne comporter que des ouvertures de service, quelle que soit leur orientation.

Un recul pourra être imposé le cas échéant pour conforter les cheminements piétonnier le long des rues.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.2. OAP DE DENSITE « AVENUE DE STALINGRAD » / INTENSIFICATION URBAINE







Constat

Le centre de la ville d'Annonay présente plusieurs sites de mutation (évolution future des occupations actuelles). Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur urbanisation, qui est une véritable opportunité de renforcement de l'animation et de l'attractivité du centre d'Annonay, doit être encadrée.
Le site en question est dans la séquence d'approche du centre-ville, depuis la vallée de la Cance (environ 2 300 m²). Il et situé dans la ceinture verte du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

Objectifs

- Assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale du projet
- Mettre en scène cette séquence d'approche du centre-ville

Programmation

- La réhabilitation du volume présente un potentiel d'environ 20 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- La partie amont sera maintenue en espaces verts de pleine terre et arboré

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.3. OAP DE DENSITE « ANCIEN CONSERVATOIRE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le centre de la ville d'Annonay présente plusieurs sites de mutation (évolution future des occupations actuelles). Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur urbanisation, qui est une véritable opportunité de renforcement de l'animation et de l'attractivité du centre d'Annonay, doit être encadrée.

Les volumes bâtis de l'ancien conservatoire, en contrebas de l'école Malleval sont aujourd'hui inoccupés et vétustes. Un renouvellement urbain du site peut donc être envisagé.

Objectifs

- Assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale du projet

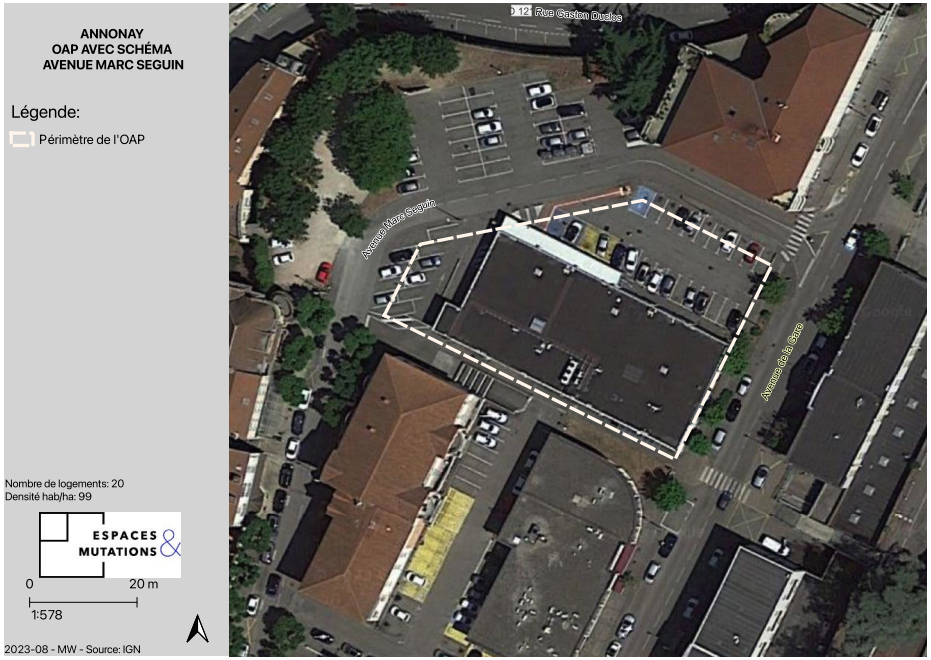
Programmation

- Les densités minimales visées sont de 80 logements / hectare, soit environ 10 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.4. OAP DE DENSITE « AVENUE MARC SEGUIN » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le centre de la ville d'Annonay présente plusieurs sites de mutation (évolution future des occupations actuelles). Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur urbanisation, qui est une véritable opportunité de renforcement de l'animation et de l'attractivité du centre d'Annonay, doit être encadrée.

Le site de renouvellement urbain identifié ici correspond au tènement d'un supermarché de proximité, de plain pied. Il présente donc un potentiel de surélévation certain.

Objectifs

- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines
- Prendre en compte les besoins en stationnement public

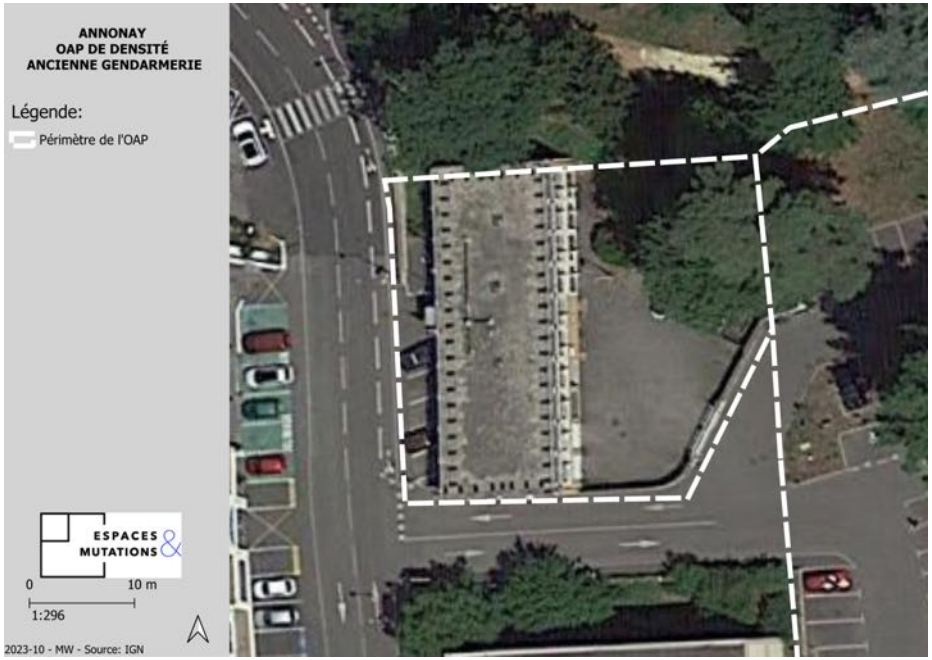
Programmation

- Les densités minimales visées sont de 100 logements / hectare + rez-de-chaussée d'activités, soit environ 20 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- Un rez-de-chaussée commercial sera maintenu à minima le long de l'avenue de la Gare.
- Le projet devra intégrer une part de stationnement public, le long de voie publique.
- Le stationnement résident sera prévu exclusivement dans le volume bâti

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.5. OAP DE DENSITE « ANCIENNE GENDARMERIE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site accueille une construction de deux niveaux (actuellement occupée par la gendarmerie) pouvant faire l'objet, au regard de son état dégradé, d'une démolition. En bordure de l'avenue de l'Europe (marquée par son activité commerçante), il bénéficie d'une position stratégique de centre-ville. Le contexte environnant est celui d'équipements, de logements collectifs et en limite sud d'un jardin public.
Ce site est attractif pour une densification résidentielle, car étant à proximité à la fois d'une offre commerciale importante (supermarché, Avenue de l'Europe commerçante, commerces et services du centre-ville), mais également de nombreux équipements (gare routière, bibliothèque, etc.). De plus, le secteur bénéficie d'une qualité paysagère du fait de sa proximité avec le Parc Saint-Exupéry et les berges de la Deûme.
Identifiée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune, la parcelle fait partie du secteur des « Berges de la Cance et de la Deûme ».

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques,;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

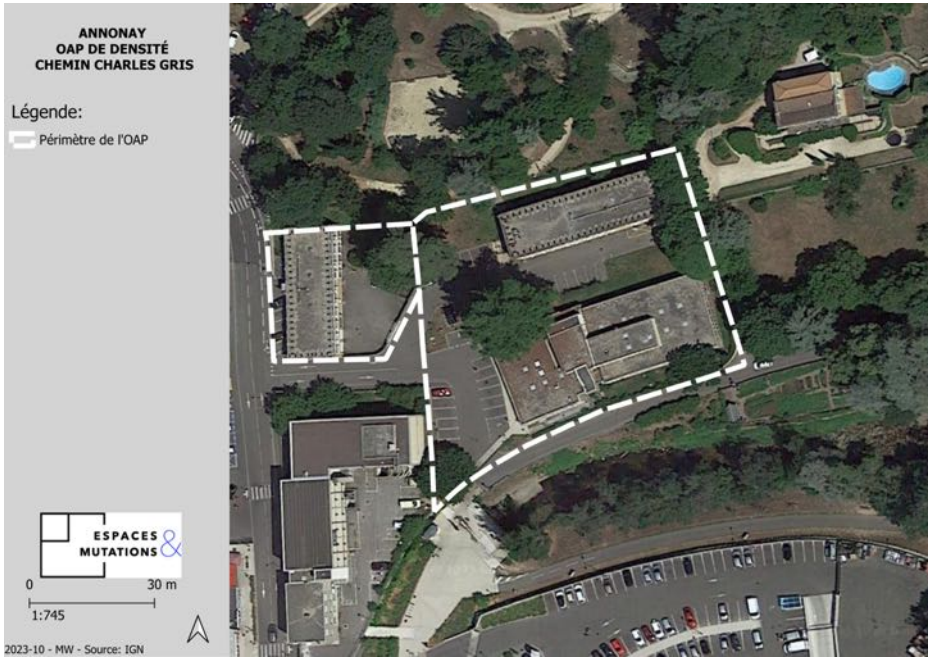
L'habitat collectif de type R+2 minimum sera prévu ici.

Les densités minimales visées supérieures à 100 logements / hectare, **soit environ 12 à 15 logements**. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.6. OAP DE DENSITE « CHEMIN CHARLES GRIS » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site accueille des constructions de deux niveaux (actuellement occupés par des administrations) pouvant faire l'objet, au regard de leur état dégradé, d'une démolition. Au contact direct du Parc Saint-Exupéry, les berges de la Deûme et de la via Fluvia, il présente un cadre de vie potentiellement attractif.

En revanche, une grande partie du site est grevé par une zone fortement exposée du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la commune. Sont toutefois autorisés la démolition/reconstruction sans augmentation de l'emprise au sol initiale (avant démolition), sous réserve de :

- maintenir les conditions d'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- de démontrer l'impossibilité de reconstruire et/ou d'étendre les constructions sur la même unité foncière en dehors de la zone inondable,
- de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité initiale,

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations **et de respecter les dispositions du PPRi.**

Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec à la fois l'environnement urbain des sites (collectif) et le parc Saint-Exupéry et la via fluvia : ainsi, de l'habitat collectif est tout a fait approprié du fait de la proximité immédiaite du parc urbain, offrant un espace d'agrément qualitatif aux pieds des futurs logements ;
- de proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques, et en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

Au regard de l'impossibilité de majorer l'emprise au sol existante, l'habitat collectif R+3 minimum sera recherché.

Les densités minimales visées sont de 50 logements / hectare, soit environ 25 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.

Les arbres de haute tige existants seront conservés.

Modalités d'urbanisation

- L'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions du PPRi et des dispositions annexées au règlement au titre du PAC 2021.

1.1.7. OAP DE DENSITE « AVENUE JEAN JAURES » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le secteur présente un terrain artificialisé mais sans constructions pérennes. A l'entrée nord du centre-ville, il est accessible par la rue Jean Jaurès reliant la D206. La forme urbaine environnante est hétérogène : logements individuels et collectifs, artisanat et espaces naturels. Des potagers jouxtent le secteur au Sud (zone UJ au PLUiH).
Ce site est attractif pour une densification résidentielle, car étant à proximité à la fois d'une offre commerciale importante (supermarché, Avenue de l'Europe commerçante, commerces et services du centre -ville), mais également de nombreux équipements (gare routière, bibliothèque, etc.). De plus, le secteur bénéficie d'une qualité paysagère du fait de sa proximité avec le Parc Saint-Exupéry (moins de 150 m) et la Combe du Prieuré.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

L'habitat collectif est imposé sur la totalité de l'OAP. Pour rappel, le règlement de la zone permet une hauteur allant jusqu'à R+4.

Les densités minimales visées sont de 100 logements / hectare, soit environ 35 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.

- Les volumes bâtis devront s'implanter dans le sens de la pente (dans l'esprit des lignes de faitage parallèles aux courbes de niveau). Les hauteurs de façades iront progressivement du R+3 et/ou R+4 côté avenue Jean Jaurès au R+1 en partie amont.

- Aucun accès carrossable directement sur l'avenue Jean Jaurès ne sera autorisé.

Modalités d'urbanisation

- Ce site est identifié comme prioritaire dans l'urbanisation des zones 1AU.
- Opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre du secteur 1AUB1

1.1.8. OAP DE DENSITE « RUE SADI CARNOT » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site est occupé aujourd'hui par l'ancienne CCI. Il se situe à proximité de la gare routière, le long de la Rue Sadi Carnot, l'une des principales rues commerçantes d'Annonay. Les parcelles accueillent une construction de 3 niveaux pouvant faire l'objet d'une démolition et d'une bâtisse en pierres de 4 niveaux à réhabiliter (et repérée au SPR comme un édifice intéressant à conserver). La forme urbaine environnante est très hétérogène : logements collectifs hauts (14 étages), tissu bâti ancien à dominante d'habitat au sud, centre commercial de la Faya au nord-ouest et en limite sud d'un jardin public.

Ce site est donc très attractif pour une densification résidentielle, car étant à proximité à la fois d'une offre commerciale importante (supermarché, commerces et services du centre-ville), mais également de nombreux équipements (gare routière, établissements d'enseignement, etc.). De plus, le secteur bénéficie d'une qualité paysagère étant donné sa situation limitrophe avec le Parc des Platanes.

Identifiée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune, la parcelle fait partie du secteur du « Centre ancien et hameaux historiques ». Une partie du bâti est repérée comme « édifice intéressant à conserver pouvant faire l'objet de réhabilitation ».

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

Des formes bâties diversifiées seront proposées, en privilégiant des formes collectives ou intermédiaires.

- Les densités minimales visées sont de 150 logements / hectare, soit environ 30 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.9. OAP DE DENSITE « RUE CAPITAINE DE CANSON » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site est limitrophe au rond-point de la Pyramide, desservi par le Boulevard de la République. La parcelle accueille actuellement plusieurs constructions de faible hauteur (de 1 à 2 niveaux) dont un ancien édifice industriel. Il s'intègre dans un contexte bâti dense de différentes hauteurs, accueillant des fonctions diverses : logements, commerces, services. Il fait face au quartier de la Gare à dominante d'habitat collectif, commerces et services.

Ce site est attractif pour une densification résidentielle, car étant à proximité à la fois d'une offre commerciale importante (supermarché, commerces et services du quartier de la Gare) et de quelques équipements tels que des établissements d'enseignement. De plus, le secteur bénéficie d'une qualité paysagère du fait de sa proximité avec le Parc des Platanes.

Identifiée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la parcelle fait partie du secteur du « Centre ancien et hameaux historiques ». Aucun bâtiment du périmètre n'est toutefois repéré comme étant à protéger.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

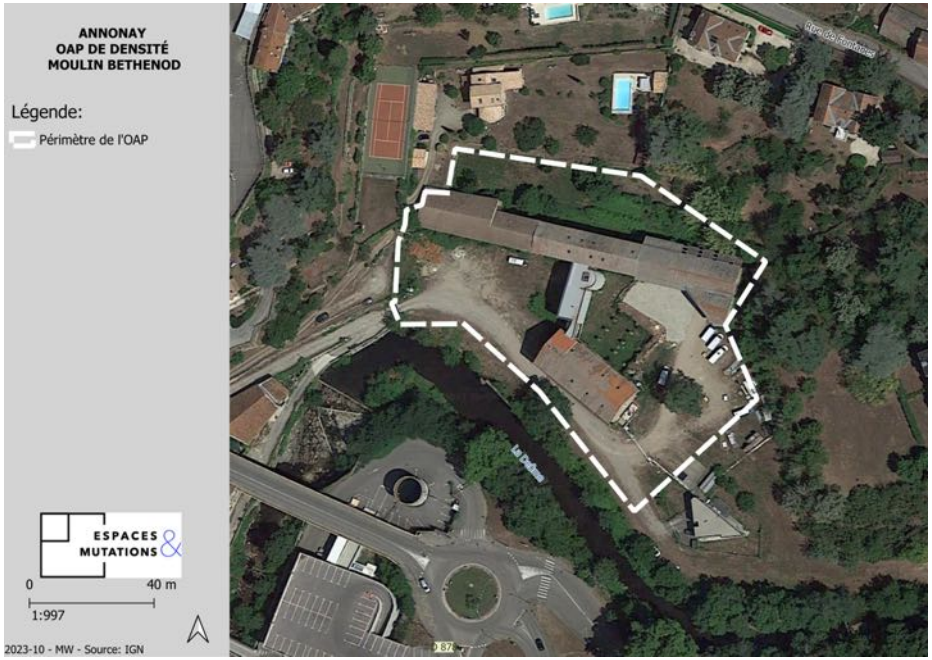
Programmation

- Les densités minimales visées sont de 180 logements / hectare, soit un minimum de 45 logements. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- Il sera exigé 40% de logements sociaux, soit environ 19 logements minimum. Cette servitude s'applique opération par opération.
- Des formes bâties diversifiées seront proposées suivant le contexte des sites, en privilégiant des formes collectives ou intermédiaires.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP.

1.1.10. OAP DE DENSITE « MOULIN BETHENOD » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site du Moulin Bethenod (environ 8 000 m²) est en grande partie grevée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Notamment la problématique de l'accès est centrale pour le renouvellement urbain du site (accès sécurisé vis-à-vis du risque).

Toutefois, malgré ces contraintes, la mobilisation de ce foncier bâti aux portes du centre-ville est d'intérêt général.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Viser 25 logements minimum. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- Les accès véhicules et piétons seront obligatoirement prévus en dehors de la zone inondable.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).
- L'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions du PPRi et des dispositions annexées au règlement au titre du PAC 2021.

1.1.11. OAP DE DENSITE « SAINT EXUPERY » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le site en question (environ 3 800 m²) est aujourd'hui occupé par l'ancien gymnase. La réalisation du nouveau gymnase Rives de Faya a libéré ce foncier.

Il bénéficie d'un positionnement très attractif d'un point de vue résidentiel : en limite du Lycée Boissy d'Anglas et au contact du Parc Saint Exupéry.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

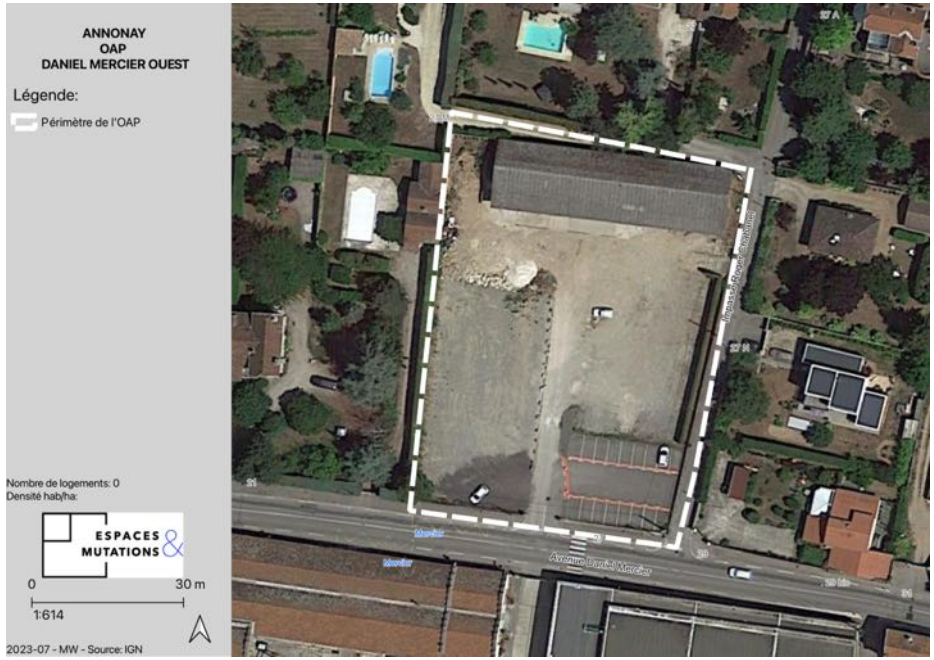
Programmation

- Viser 20 logements minimum. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- L'habitat collectif R+3 ou R+4 sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.12. OAP DE DENSITE « DANIEL MERCIER OUEST » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

L'avenue Daniel Mercier traverse les quartiers résidentiels d'Annonay, où la dominante industrielle a peu à peu laisser la place au tissu pavillonnaire. Ce site industriel (environ 4 400 m²) est aujourd'hui bloqué dans ces possibilités d'évolution et il convient d'anticiper son renouvellement urbain.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Viser 20 logements minimum (soit 45 logements/ha). Au regard de sa situation à proximité immédiaite du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- L'habitat collectif R+1 à R+2 sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.13. OAP DE DENSITE « DANIEL MERCIER EST » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

L'avenue Daniel Mercier traverse les quartiers résidentiels d'Annonay, où la dominante industrielle a peu à peu laisser la place au tissu pavillonnaire. Ce site industriel (environ 1 ha) est aujourd'hui bloqué dans ces possibilités d'évolution et il convient d'anticiper son renouvellement urbain.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques, et en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Viser 40 logements minimum (soit 40 logements/ha). Au regard de sa situation à proximité immédiaite du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- Rappel : 25% de logement social est imposé, soit environ 10 logements.
- L'habitat collectif R+1 à R+2 sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.14. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE PRADE » /INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le secteur (environ 4 700 m²), est à l'interface entre un quartier d'habitat social en collectif (cité de la Croze) et du tissu pavillonnaire.

Ce site est une opportunité pour venir compléter l'offre en logement dans une optique de mixité.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat venant compléter le parcours résidentiel
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant, alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Densité minimum : 35 logements / hectare soit 15 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire.
- Afin de réduire l'impact de l'opération sur la biodiversité et le paysage, la haie arborée et les arbres remarquables existants seront conservés.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.15. OAP DE DENSITE « RUE ÉLISE AVENAS » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Malgré sa caractéristique de « dents creuses », ce site d'environ 4 600 m² d'environ bénéficie d'un potentiel de densification.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat venant compléter le parcours résidentiel
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant, alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Densité minimum : 15 logements / hectare soit 6 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé ou l'habitat intermédiaire. L'orientation sud des logements sera à privilégier.
- Les accès principaux se feront par le Chemin des Grailles, à l'ouest du secteur, et par l'Avenue Daniel Mercier, à l'est. Afin d'éviter la création d'impasse, il sera privilégié une liaison est/ouest entre ces deux accès. Une zone de stationnement visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).



1.1.16. OAP DE DENSITE « ALLEE CHABANEL EST » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Cette dent-creuse d'environ 6 400 m² présente des contraintes fortes d'accessibilité, nécessitant de les encadrer avec une OAP. Le profil de la voirie environnante ne permet pas d'envisager une densification du site. De plus, les différents accès possibles sont tous privés. L'ensemble de ces éléments nécessite de cadrer le nombre de logements possibles sur ce site.

Objectifs

- Maitriser la densification au regard des faibles capacités du réseau viaire

Principes d'aménagement

- Organisation de la mobilité
  L'accès principal se fera par la voie située à l'Ouest du site. Cet accès sera à améliorer jusqu'à l'avenue Daniel Mercier pour répondre aux besoins supplémentaires de desserte de l'opération. Une zone de stationnement visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

- Principes d'aménagement urbain et paysager
  Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire ou du collectif. L'orientation sud des ouvertures principales des logements sera à privilégier.

Programmation

- Densité minimum : 10 logements / hectare en moyenne soit :
  - 4 logements pour le secteur sud
  - 2 logements pour le secteur Nord-Est

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.17. OAP AVEC SCHEMA « RUE VICTOR HUGO EST » /INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Malgré sa caractéristique de « dents creuses », ce site d'environ 4 600 m² d'environ bénéficie d'un potentiel de densification.
Au contact de l'ancienne voie ferrée, elle bénéficie d'une bonne accroche modes actifs avec le centre-ville.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat venant compléter le parcours résidentiel
- de proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques, et en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Densité : 25 logements / hectare soit 10/12 logements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire, dans une logique de diversification des formes et des tailles de logements.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'accès existant au sud du site sera repris. La voie de desserte sera connectée à la voie existante au Nord. Compte-tenu du profil contraint des voiries existantes au sud et au nord, une circulation globale du secteur en sens unique sera recherchée.
  - Pour tenir compte des difficultés de stationnement (notamment visiteurs) sur ce secteur, une aire de stationnement mutualisée sera prévue.
  - Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.
  - Un accès « modes actifs » à la via fluvia sera prévu.
  - L'accès à la partie Sud sera assuré depuis la route de la Croix des Missions. Elle sera en impasse pour les véhicules.
  - Une continuité piétonne sera assurée entre ces deux voies.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Afin de réduire l'impact de l'opération sur la biodiversité, un maximum d'arbres remarquables existants sera conservé.
  - L'interface avec les activités présentes à l'Ouest, fera l'objet d'un traitement paysager avec des arbres de haute tige.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
RUE VICTOR HUGO EST
Légende:
Périmètre de l'OAP
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité faible
Forme d'habitat à densité moyenne
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte existante à maintenir
P
Parking paysager
Préservation de l'environnement
et des paysages :
Bande paysagère à conserver
Arbre existant à conserver
0
30 m
1:716
2023-10 - MW - Source: IGN
33 B
35 C
P

1.1.18. OAP DE DENSITE « VISSENTY RUE DE LA FONTAINE » /INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le secteur (environ 4 000 m²), est à l'interface entre le hameau historique de Vissenty et une urbanisation plus contemporaine, aux références architecturales opposées.

Ce site est une opportunité pour venir compléter l'offre en logement, tout en assurant une greffe avec le hameau.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat s'inspirant des volumétries des corps de ferme traditionnels.
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant, alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

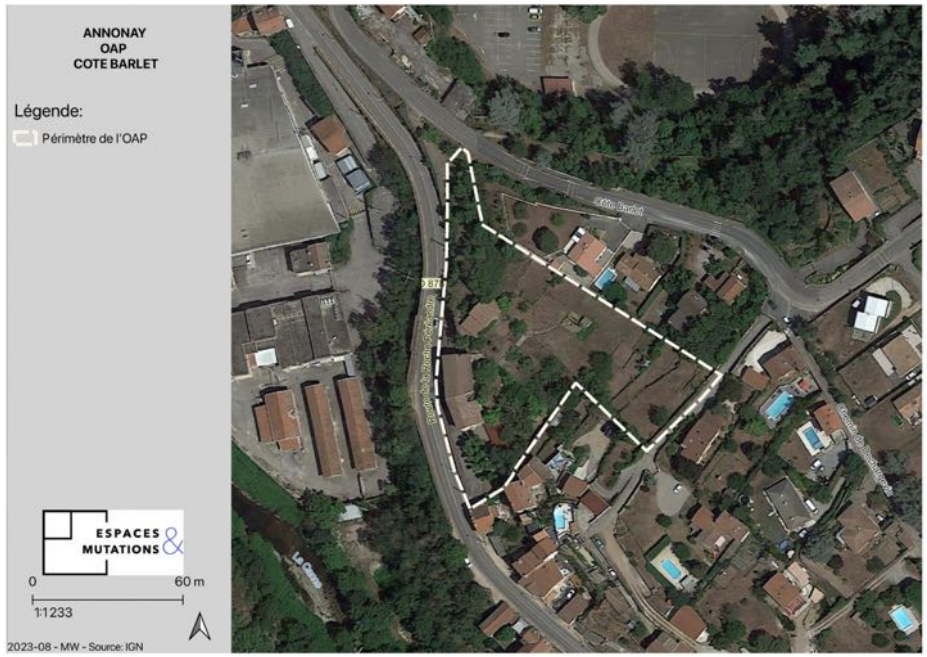
Programmation

- Densité : 20 logements / hectare en moyenne, soit 8 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé. L'orientation sud des logements sera à privilégier.
- Afin de réduire l'impact de l'opération sur le paysage, les murs d'enceinte en pierre seront conservés et préservés. Par la position dominante du secteur par rapport aux espaces publics et dans l'objectif de préserver le patrimoine bâti rural de Vissenty, une attention particulière sera portée sur la qualité des façades et leur intégration dans le paysage.
- L'accès principal se fera par la rue Pierre de Coubertin. Une zone de stationnements visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

Modalités d'urbanisation

Sans objet (zone U)

1.1.19. OAP DE DENSITE « COTE BARLET » /INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Le secteur (environ 6 800 m²) présente un terrain artificialisé aujourd'hui que partiellement occupé. Le quartier se caractérise par un manque en stationnement résident.

Ce site est à proximité du centre-ville et donc attractif pour une densification résidentielle.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant, alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare soit 15 logements, dont 5 en réhabilitation du bâtiment existant.
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire (hors bâti réhabilité)
- Afin de réduire l'impact de l'opération sur la biodiversité et le paysage, la trame arborée existante sera maintenue dans sa majorité (2/3 minimum).
- Le parking existant donnant sur la route de la Roche Péréandre sera maintenu.
- Aucun accès nouveau sur la route de la Roche Pereandre ne sera autorisé.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.20. OAP AVEC SCHEMA « VARAGNES » / EXTENSION URBAINE



Constat

Le site d'environ 3,30 ha se localise au nord-ouest de la commune d'Annonay, entre la D221 et la rue de la Croisette. Il se compose d'habitats semi-naturels agricoles et post-culturaux. Le site est partiellement concerné par le périmètre des Monuments Historiques (Domaine de Marc Seguin).

Le secteur possède une faible fonctionnalité écologique. Cependant, les pâturages et friches sont classés comme réservoir de biodiversité (prairies milieux ouvertes).

Les incidences prévisibles sont jugées faibles : des friches et milieux agricoles seront impactés par l'urbanisation du secteur mais ces entités sont jugées faiblement intéressantes vis-à-vis de la flore et des habitats naturels

Enfin, à noter que les murets en pierres sèches hébergent localement principalement du lierre.

Les principaux enjeux environnementaux portent sur :

- Muret en pierre à conserver
- Visibilité des maisons alentours à prendre en compte

Objectifs

L'OAP doit permettre d'offrir une programmation de logement suffisamment imporante pour comprendre une part de logement social. De plus, ce type de programme sur du foncier non bâti est une opportunité pour développer aussi des formes urbaines plus diversifiées, en s'affranchissant de certaines contraintes foncières. Les faibles enjeux de vis-à-vis avec l'habitat environnant est ici une opportunité à saisir. Il s'agit donc ici :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain des sites ;
- de proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant, alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Secteur 1 : environ 30 à 40 logements collectifs (possibilité de 2 tranches)
- Secteur 2 : environ 40 à 50 logements collectifs (possibilité de 2 tranches)
- Secteur 3 : environ 20 logements individuels groupés



- Rappel : 20% de logement social est imposé à l'échelle global du secteur.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif (hauteur façade recherchée R+1+attique) sera prévu sur la majeure partie du site, excepté sur le secteur 3 où l'individuel groupé sera privilégié.
  - Pour prendre en compte les ouvertures paysagères depuis l'habitat environnant, les bâtiments donnant directement sur le chemin de Seux devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur cette voie.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Chaque secteur aura son propre accès sur le domaine public.
  - Les secteurs 2 et 3 devront présenter un bouclage interne avec une morphologie et un traitement de type « rue de quartier » ou « rue résidentielle ». La nouvelle voie sera en sens unique, afin de limiter le profil de la voirie et maximiser les espaces de pleine terre/modes actifs. La voie en sens unique devra permettre aussi d'assurer une circulation apaisée à l'échelle de l'opération. Dans l'attente de la réalisation de la totalité des deux secteurs, un double sens provisoire sera possible.
  - Des continuités piétonnes seront assurées entre chacun d'entre eux.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les murets en pierre existants seront conservés et mis en valeur, excepté pour les accès prévus.
  - La haie boisée au niveau de l'ancien chemin rural, sera conservée.
  - Il sera demandé un traitement paysager avec des arbres de haute tige le long de la rue Louise et Laurent Seguin, afin de ménager les interfaces vis-vis du périmètre de protection des monuments historiques.
  - La frange nord du secteur 2 fera l'objet d'un traitement paysager spécifique, avec une noue et des espaces de pleine terre, afin de tenir compte de l'axe de ruissellement. Aucune voirie ne sera autorisée sur cette limite.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation :
  - Soit par opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.
  - Soit par tranches fonctionnelles telles que définies plus haut. cinq tranches maximum seront autorisées. Dans ce cas, les 2 premières tranches présenteront au minimum 30% de logement social. Les tranches suivantes devront réaliser à minima le solde de la programmation en logement social prévu au regard de la programmation globale de l'OAP (secteurs 1, 2 et 3 confondus).

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans
Tranche 1	Tranche 2 Tranche 3	


ANNONAY
OAP SCHÉMA
VARAGNES
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Forme d'habitat à densité forte
Secteur d'implantation du bâti
(à titre illustratif uniquement)
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
R+1
Hauteurs de façade visée
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
P
Parking paysager
Desserte secondaire à créer
Préservation de l'environnement et des paysages :
Arbre existant à conserver
Arbre à planter
Jardin privé à créer
Espace collectif récréatif à aménager
Cône de vue à maintenir
Noue à créer
Bande paysagère à conserver
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
Patrimoine bâti à valoriser
R+1+A
R+1

1.1.21. OAP AVEC SCHEMA « BEAUREGARD » / EXTENSION URBAINE



Constat

Situé dans la partie Nord du tissu urbain de la ville d'Annonay, le quartier de Beauregard se compose d'un ensemble de tissus pavillonnaires d'époques différentes. Il est limitrophe :

- de la cité de Lapras, à dominante d'habitat collectif
- du domaine de Mirecouly
- d'un tènement industriel.

Le secteur concerné par l'OAP se compose d'un vaste pré de forme triangulaire (en bordure de l'allée de Beauregard.

Le secteur de Beauregard est attractif pour une densification résidentielle :

- desserte par le réseau de transports urbains (ligne essentielle n°2)
- commerces de proximité de Bel Air relativement proches
- qualité paysagère (domaine de Mirecouly ...)
- vue dégagée.

Le tènement industriel à proximité du secteur d'OAP est utilisé à des fins de stockage/ stationnement. Le site est mis à distance de la rue par un talus planté.

Enfin, le secteur s'abaisse du Nord-Ouest vers le Sud -Est avec une pente de l'ordre de 10%.

Objectifs

L'OAP vise à organiser la densification résidentielle de l'espace disponible (terrain nu et bâtiment vacant à démolir), en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Il s'agit de :

- conforter le quartier de Beauregard en poursuivant la diversification des formes d'habitat engagée avec l'opération récente du clos de la Châtaigneraie (collectifs R+2).
- mettre en relation des tissus bâtis juxtaposés, favoriser l'ouverture de la cité de Lapras
- offrir un cadre de vie de qualité aux occupants en proposant un parti pris urbain donnant une place importante aux espaces verts plantés
- Proposer des formes bâties alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques
- Prendre en compte les potentielles nuisances sonores liées à la proximité immédiate avec usine/entrepôt IVECO et au trafic de l'allée de Beauregard.
- Conserver les murs en pierre

Programmation

- A l'échelle du secteur de Beauregard, des formes bâties diversifiées seront proposées, en privilégiant toutefois les formes groupées ou intermédiaires.
- Pour atteindre la densité d'opérations attendue, un objectif de nombre de logements est donné pour l'OAP : de l'ordre de 70/75 logements (densité cible 35 logements/ha minimum).
- Rappel du reglement : uneservitude de mixité sociale de 30% de logements sociaux sera exigée sur chaque opération, soit environ 20 logements. En cas de programme présentant une diversité des formes urbaines, une mixité des LS sera aussi attendue sur ce point.

Principes d'aménagement

- Desserte

Le secteur sera desservi :

- directement à partir du chemin de Lapras pour la partie basse
- par un bouclage interne à créer à partir de l'allée de Beauregard pour la partie haute, avec une morphologie et un traitement de type « rue de quartier » ou « rue résidentielle ». La nouvelle voie pourra être en sens unique avec un bouclage, ou avec une seule entrée/sortie.

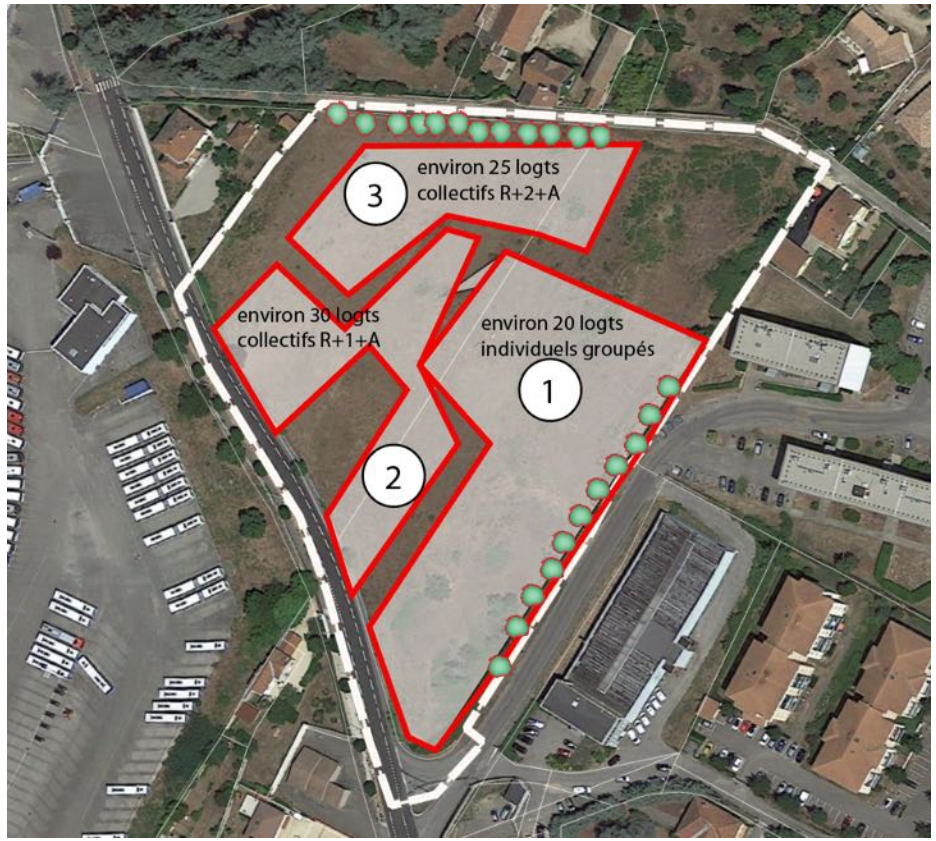
Pour l'habitat collectif, lorsque les stationnements ne sont pas intégrés au bâti, une aire de stationnement mutualisée et paysagée en entrée de site sera privilégiée.



Référence (St-Jacques-de-la-Lande) pour une rue de quartier

- Composition générale

Les opérations prendront en compte la topographie : les constructions et les voies seront implantées parallèlement aux courbes de niveau. Le secteur sera irrigué par un réseau de liaisons douces, accompagnées de plantations. Une implantation du bâti proche de la rue sera privilégiée, afin de pouvoir dégager des cœurs d'îlots « verts » (jardins privatifs + liaisons douces à créer).
L'habitat collectif R+2 sera prévu uniquement sur le secteur 3, puisque sujet à moins de vis-à-vis
Le secteur 1 aur vocation a recevoir de l'habtiat individuel groupé pour diversifier l'offre en logement à l'échelle du quartier.
Le secteur 1 a vocation a accueillir de l'habitat collectif, mais avec des hauteurs de façade R+1 afin de tenir compte à la fois des vis-à-vis et à la fois de l'ensoleillement entre les bâtiments.



La densité en logements sera dégressive depuis la partie haute vers la partie basse, afin de ne pas bloquer les vues sur le paysage.

Le mur de clôture en pierre en bordure du chemin rural sera conservé.

Un espace vert partagé sera créé à l'échelle du secteur, en articulation avec la cité de Lapras (limite Nord-est du site).

Un bassin de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert et de faible pente pourra y être aménagé. Afin de concilier cette fonction avec un usage récréatif et de loisirs par temps sec, il sera non clôturé, végétalisé, et équipé de bancs, jeux …

- Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)
  En complément des principes communs énoncés au début du document :
  - un maillage structurant de liaisons douces sera aménagé à l'intérieur de l'opération
  - le chemin dit « de Mirecouly à Lapras », qui permet de rejoindre les espaces naturels proches (Montmiandon), sera conservé.

- Trame verte
  En complément des principes communs énoncés au début du document, la configuration du secteur se prête à la création de noues d'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie.
  En complément des principes communs énoncés au début du document, la végétalisation du secteur de Beauregard sera renforcée :
  - le long de liaisons douces, par des plantations à créer
  - dans l'espace public/collectif à aménager sur la frange Nord-Est.
  - en limites séparatives des parcelles privatives (ou des groupes de logements), en privilégiant la création de haies avec des espèces locales et diversifiées, et en évitant les espèces à pollens allergisants tels que cyprès, bouleau (cf OAP thématique Trame Verte et Bleue).

Modalités d'urbanisation

Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
BEAUREGARD
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Forme d'habitat à densité forte
Secteur d'implantation du bâti
(à titre illustratif uniquement)
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
R+1
Hauteurs de façade visée
Inscription des constructions dans la pente
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Accès véhicules à prévoir
Cheminement piéton à créer
P
Parking paysager
Desserte secondaire à créer
Préservation de l'environnement et des paysages
Principe de transition végétale
Arbre existant à conserver
Arbre à planter
Jardin privé à créer
Espace collectif récréatif à aménager
Cône de vue à maintenir
Ligne électrique à dévier ou à enfouir
R+2+A
R+1+A
R+1
2023-06 - MW - Source: IGN

1.1.22. OAP AVEC SCHEMA « SUD GENDARMERIE » /EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site a vocation à accueillir le projet de confortement de la gendarmerie (logement des militaires).
La zone au nord de l'OAP correspond à la première tranche du projet (bâtiment de la gendarmerie et logement des militaires). Toutefois, dans le cadre du confortement de ce site militaire, une extension au sud est nécessaire pour loger les effectifs supplémentaires, et répondre aux besoins futurs de cet équipement structurant du territoire.

Parallèlement, un pôle multimodal est prévu sur le long de la route de Boulieu.

Objectifs

- Permettre le confortement du site de la nouvelle gendarmerie
- Intégrer le projet de pôle multimodal, en évitant un nouvel accès sur la route de Boulieu (pour motifs de sécurité).

Programmation

- Un pôle d'échange multimodal sera aménagé sur la partie Ouest du site.
- Pour la partie logements (secteur dense) : Densité cible entre 15 logements (soit 35 logements/ha) et 25 logements (soit 60 logements/ha). Il aura vocation à accueuillir les besoin à court terme de la gendarmerie.
- Pour la partie logements ou équipements au Sud (densité plus faible) :réserve pour les besoins futurs du secteur. Ainsi, elle pourra aussi accueillir des logements ou des équipements liés au focntionnement de la gendarmerie (possibilité uniquement). La densité cible est de minimum 15 logements/ha.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif sera prévu sur la partie Nord du site.
  - L'habitat individuel groupé sera privilégié sur le secteur Sud et :ou équipements.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'accès au secteur sera assuré par la voie de desserte existante au Nord. Aucun accès nouveau sur la route de Boulieu ne sera autorisé.
  - Le chemin rural existant sera supprimé (au moins partiellement), puisque situé au cœur de l'emprise privée du tènement de la gendarmerie (enceinte militaire).
  - En contrepartie de la suppression du chemin rural, un nouveau cheminement ouvert au public sera aménagé plus au sud (hors et indépendamment de l'OAP). Cet aménagement est prévu à très court terme, donc possiblement avant la mise en œuvre de l'OAP. Son tracé est en lien avec un enfouissement de ligne à haute tension.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Une transition paysagère sera assurée en interface avec la zone agricole au Sud.

- Les haies arborées à l'Ouest, le long du chemin, sont à conserver, excepté ponctuellement si des accès secondaires sont rendus nécessaires.
- Bien que sa démolition soit nécessaire, le muret le long de ce chemin rural existant pourra être partiellement conservé à la marge (sur sa partie périphérique) dans le cadre de l'aménagement du site.



- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Ce secteur d'OAP est concerné par l'aléa risque incendie de forêt. Il est soumis à la bonne prise en compte de l'OAP risque incendie.
  - Le risque retrait-gonflement des argiles devra être pris en compte dans la conception des constructions

Modalités d'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation au coup par coup possible.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
SUD GENDARMERIE

Légende:

Périmètre de l'OAP

Typologie des constructions :

- Forme d'habitat à densité moyenne ou équipements
- Forme d'habitat à densité forte

Organisation des mobilités et des accès :

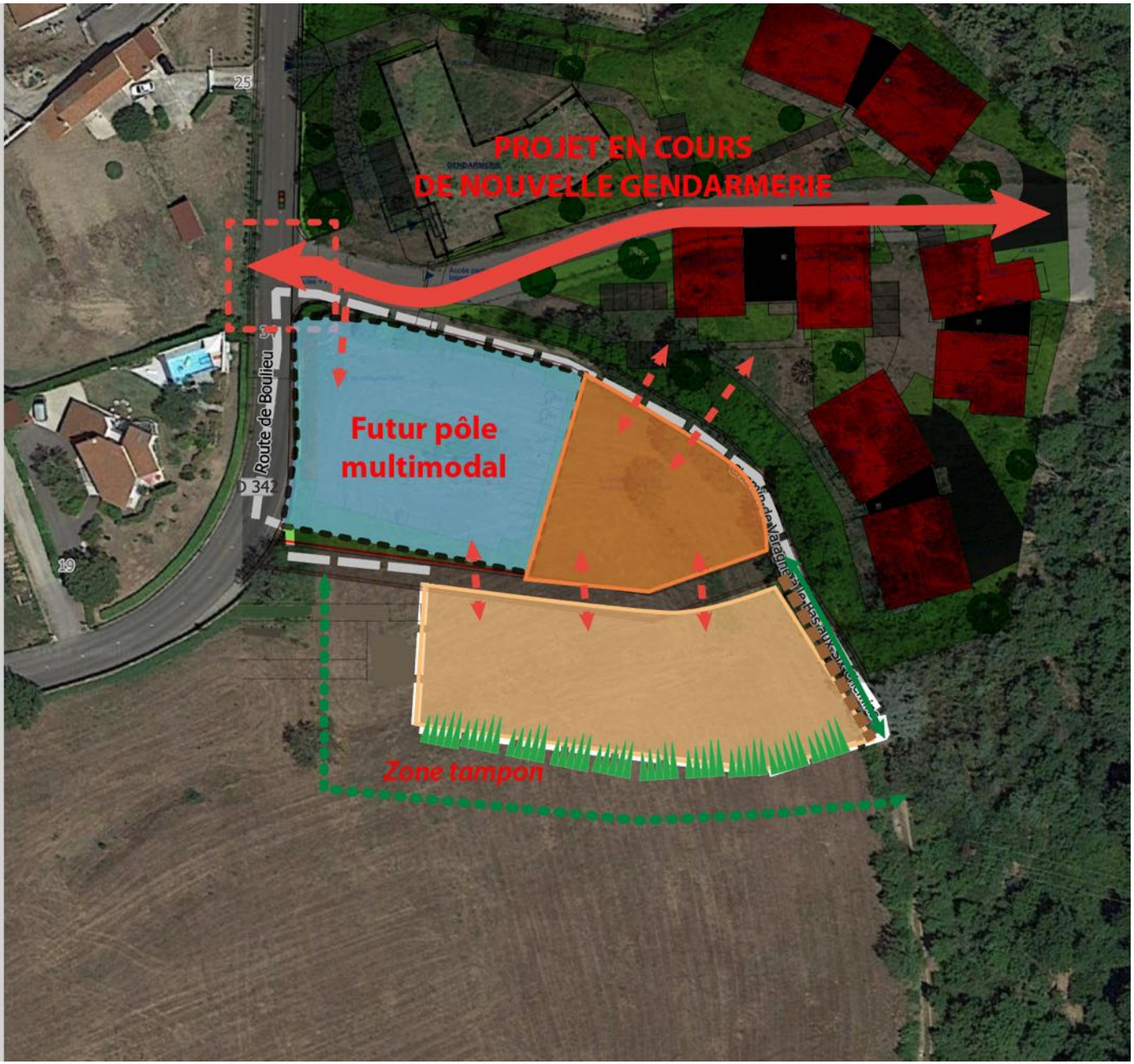
- Hypothèse de desserte principale à créer
- Hypothèses de Dessertes secondaires à créer
- Carrefour à aménager
- Cheminement existant à maintenir
- Cheminement piéton à créer

Préservation de l'environnement et des paysages :

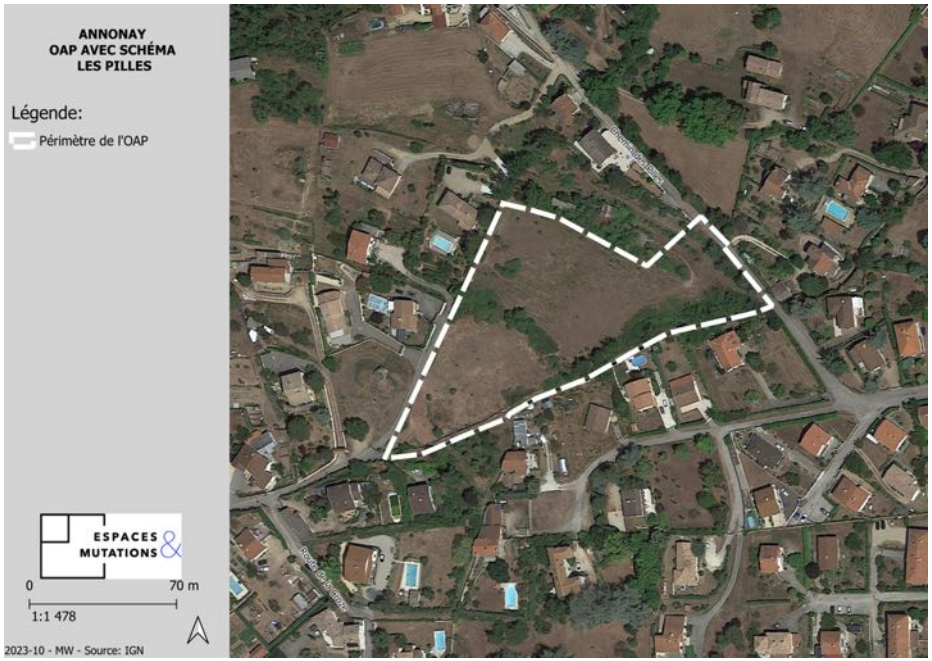
- Principe de transition végétale

Préservation du patrimoine :

- Muret à préserver



1.1.23. OAP AVEC SCHEMA « LES PILLES » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 1 ha est englobé dans un environnement pavillonnaire présentant des contraintes d'accès et des enjeux environnementaux. Le périmètre retenu se limite aux terrains présentant une bonne accessibilité (profil satisfaisant de cette portion du chemin des Pilles) et sans enjeux environnementaux forts.

Les enjeux environnementaux :

- Vue sur les Alpes et sur le centre ancien d'Annonay à conserver
- Visibilité des maisons alentours à prendre en compte
- Accès difficile par Croix de Mission et chemin des Pilles (étroit/gourdonné) : à sécuriser
- Maisons existantes au sein du périmètre de l'OAP à prendre en compte
- Visibilité des maisons alentours à prendre en compte

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 18 logements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La partie nord comprendra de l'habitat de type petit collectif horizontal ou intermédiaire, avec une hauteur de façade en R+1.
  - La partie sud, ceinturée par l'habitat individuel, proposera de l'habitat individuel groupé.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'accès du secteur Nord sera assuré depuis le chemin des Pilles. Il sera en impasse pour les véhicules.
  - L'accès à la partie Sud sera assuré depuis la route de la Croix des Missions. Elle sera en impasse pour les véhicules.
  - Une continuité piétonne sera assurée entre ces deux voies.

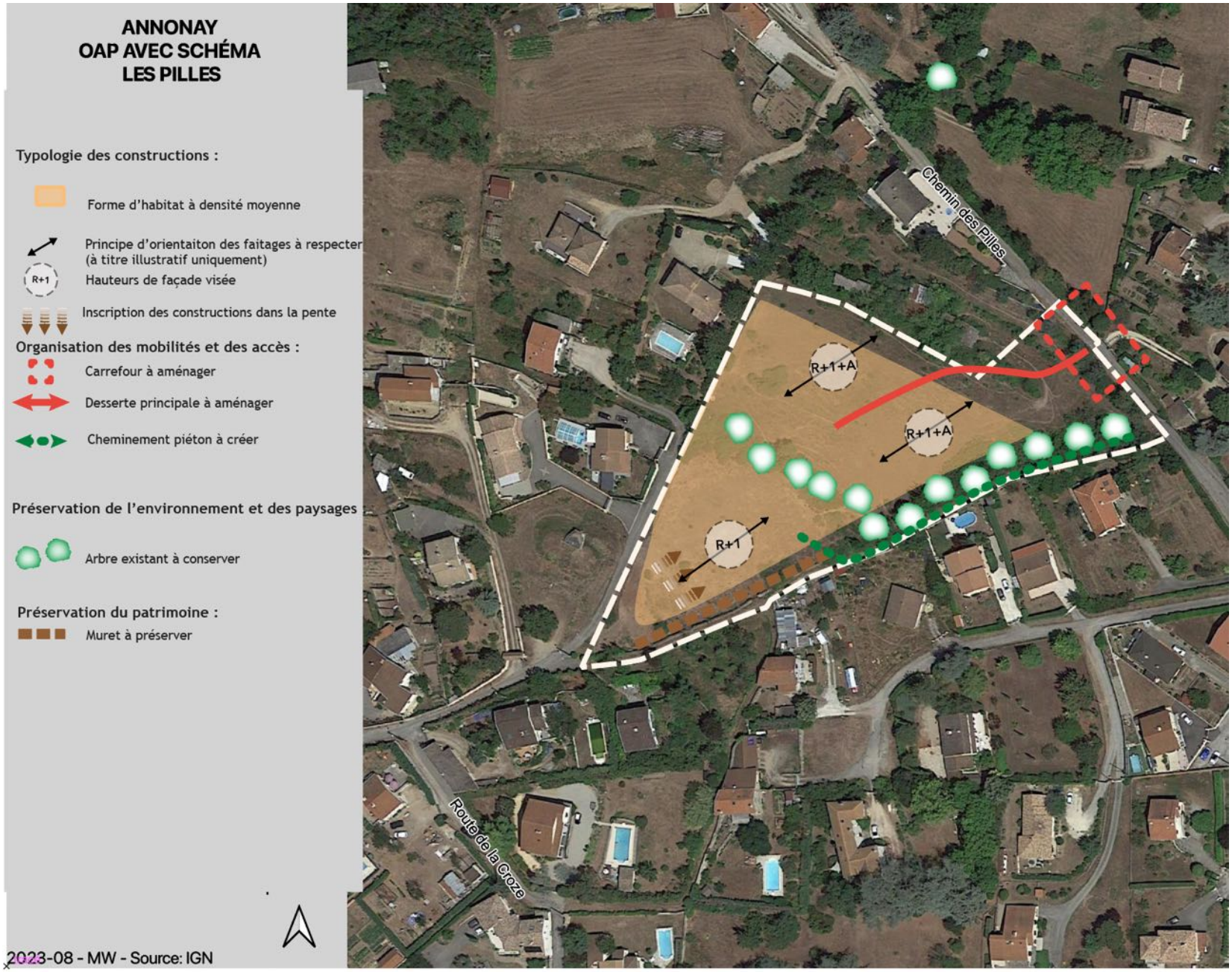
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les haies bisées existantes seront préservées.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
LES PILLES
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Principe d'orientaiton des faitages à respecter (à titre illustratif uniquement)
R+1
Hauteurs de façade visée
Inscription des constructions dans la pente
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
Préservation de l'environnement et des paysages
Arbre existant à conserver
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
2023-08 - MW - Source: IGN
Chemin des Pilles
Route de la Croze
R+1+A
R+1+A
R+1

1.1.24. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE CHARLIEU » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site de 4 600 m² bénéficie d'une localisation propice à une densification.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare soit 20 logements.

Principes d'aménagement

- Organisation de la mobilité
  - L'accès principal se fera par le Chemin de Charlieu, au nord du secteur. Afin de ne pas créer d'impasse, l'opération privilégiera une entrée et une sortie distincte sur cette voie. Une zone de stationnements visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

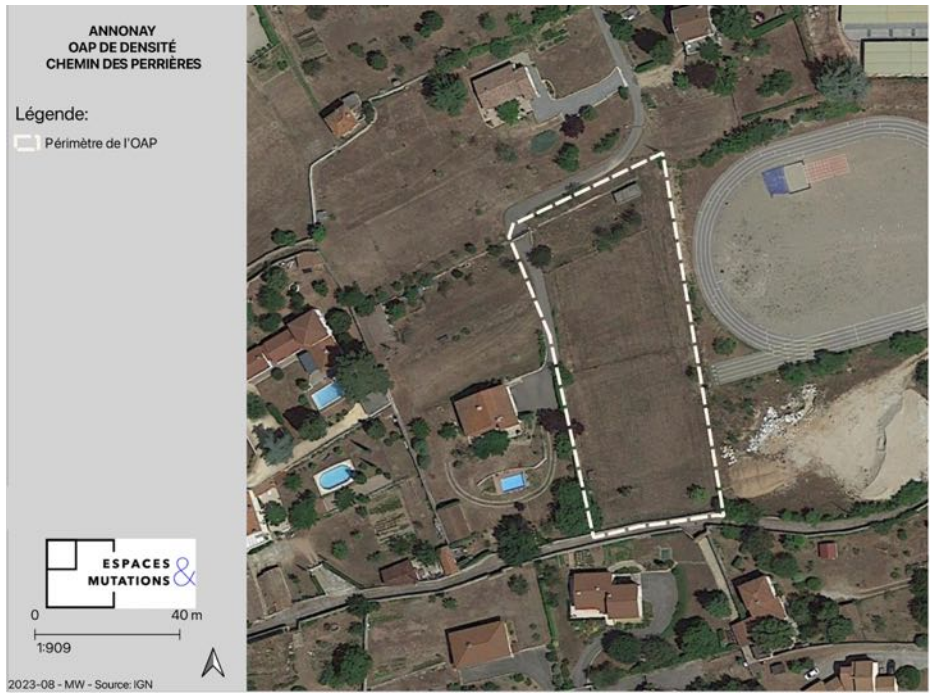
- Principes d'aménagement urbain et paysager
  - Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire ou collectif.
  - Les constructions devront s'inscrire dans la pente (prise en compte du relief). Les terrassements et remblais devront être limités. L'adaptation au terrain naturel devra respecter les principes ci- après :
  - Adapter les niveaux de la construction à la pente du terrain ;
  - Positionner les garages au plus près des accès et limiter les voies imperméabilisées.
  - Afin de réduire l'impact de l'opération sur la biodiversité et le paysage, la haie arborée et les arbres remarquables existants seront conservés.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.



1.1.25. OAP DE DENSITE « CHEMIN DES PERRIERES » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site de 3 700 m², limitrophe du collège des Perrières, bénéficie d'une localisation propice à une densification. Toutefois, son accessibilité reste contrainte, par la voirie interne d'un lotissement d'habitat individuel.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 35 logements / hectare soit 12 logements.

Principes d'aménagement

- Organisation de la mobilité
  L'accès principal se fera par la voie située au nord et/ ou à l'ouest du secteur. La création d'un accès par le Chemin des Perrières n'est pas autorisée. Une zone de stationnements visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

- Principes d'aménagement urbain et paysager
  Le secteur devra privilégier l'habitat collectif de type R+1+attique/comble et/ou R+2. Deux bâtiments seront autorisés, permettant une implantation en quiconque par rapport à la maison individuelle existante en limite Ouest du site. Il sera toutefois demandé d'assurer un retrait plus important depuis le chemin des Perrières, afin de maintenir l'ensoleillement de la maison existante (exposition sud-est).
  Une continuité piétonne sur le chemin de la Perrière sera aussi prévue.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)



Accès principal (position indicative)

1.1.26. OAP DE DENSITE « VISSENTY NORD » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site est le solde d'une ancienne OAP, partiellement réalisée.

Objectifs

- Favoriser une densification, qui s'intègre toutefois dans le contexte pavillonnaire environnant

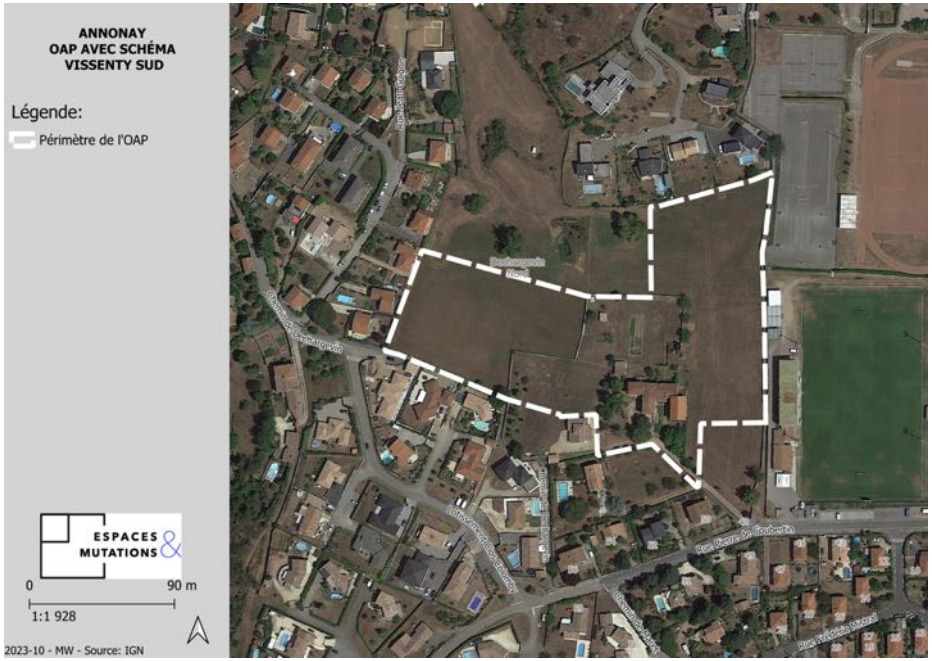
Programmation

- Chaque site proposera de l'habitat individuel groupé :
  - Secteur Ouest : environ 4 logements individuels groupés. L'accès sera assuré depuis la rue Jean Guigon
  - Secteur Est : environ 6 logements individuels groupés. L'accès sera assuré depuis la rue de la Fontaine.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque secteur.

1.1.27. OAP AVEC SCHEMA « VISSENTY SUD »



Constat

Le secteur de Vissenty est situé dans la partie Sud-Est du tissu urbain de la ville d'Annonay. Il se caractérise par un tissu pavillonnaire assez lâche qui s'est développé autour d'un noyau bâti ancien. Un projet d'habitat collectif R+1+attique a été autorisé récemment, avec une densité de l'ordre de 50 logements/ha (10 logements sur 0,20 ha).

Des équipements sont présents

- une école publique de quartier
- l'un des complexes sportifs de la ville (terrain d'honneur de rugby et plateau omnisports).

Le secteur de Vissenty est attractif pour une densification résidentielle :

- desserte par le réseau de transports urbains (lignes complémentaires n°4 et n°6)
- équipement scolaire
- cadre de vie de qualité (vues, patrimoine bâti rural de Vissenty, proximité des espaces agri-naturels ...)
- accessibilité aux zones d'emplois.

La topographie est celle d'un plateau, duquel émerge une petite éminence occupée par le hameau ancien de Vissenty.

Objectifs

L'OAP vise à organiser la densification résidentielle de l'espace disponible dans le tissu bâti, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations. Il s'agit de :

- renforcer et structurer le quartier de Vissenty autour de l'école et du complexe sportif
- permettre le développement des équipements et services de proximité
- offrir de nouvelles formes d'habitat, alternatives à la maison individuelle isolée
- préserver et valoriser les atouts du site (jardins potagers, murets, éléments végétaux ...)
- proposer des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain environnant (à dominante pavillonnaire), alliant qualité résidentielle, utilisation économe du foncier, principes bioclimatiques
- offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Des formes bâties diversifiées seront proposées, en privilégiant toutefois les formes groupées ou intermédiaires.
- Pour atteindre la densité d'opérations attendue, un objectif de nombre de logements est donné de l'ordre de 80 logements, soit une densité cible de l'ordre de 40 logements/ha.
- Rappel du règlement : une servtude de mixité sociale de 30% de logement social est imposé par opération, soit un total d'environ 25 logements.

Principes d'aménagement

- Desserte

  Le secteur sera desservi à partir du chemin de Déchargevin, par une antenne à créer dont la morphologie et le traitement seront de type « rue de quartier ».
  Un bouclage par la rue Pierre de Coubertin pourra être réalisé.
  A terme, il est prévu que la rue Jean Guigon soit prolongée jusqu'à la Côte Barlet, facilitant ainsi les liaisons entre le quartier de Vissenty et le cœur de ville en rive droite de la Deûme.

- Composition générale

  Les caractéristiques paysagères du site seront mises en valeur :
  - le flanc Ouest du promontoire de Vissenty sera préservé de l'urbanisation et pourra être aménagé en espace vert public/collectif
  - les abords du corps de ferme de Vissenty seront pris en compte : préservation des éléments végétaux et du portail, ouverture visuelle à maintenir sur la ferme depuis le chemin qui longe le complexe sportif
  - le muret de pierre en bordure du complexe sportif sera conservé.

  L'organisation du secteur d'OAP sera fortement conditionnée par le réseau de liaisons douces :
  - le chemin qui longe le complexe sportif (Nord Sud) et qui permet de relier l'école et le hameau ancien de Vissenty avec la rue Pierre de Coubertin sera maintenu
  - à travers le secteur d'OAP et le complexe sportif, une liaison douce transversale (Est Ouest) sera créée : elle permettra de rejoindre la Côte Barlet (école ...) et le chemin de Pantu (espaces agri- naturels)
  - une seconde liaison douce Nord Sud sera également créée au cœur du secteur d'OAP pour rejoindre la rue Pierre de Coubertin.

  Pour ménager une transition harmonieuse entre les formes bâties, une densité progressive sera proposée :
  - en continuité du tissu pavillonnaire existant, des opérations moins denses seront prévues (de type logements groupés ou individuels)
  - le cœur du secteur d'OAP sera destiné à des opérations plus denses (de type logements intermédiaires).

- Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)

  En complément des principes communs énoncés au début du document, le réseau de liaisons douces sera largement développé à partir du chemin Nord Sud existant pour faciliter :
  - l'ouverture du complexe sportif à son environnement immédiat
  - l'accès à la polarité de quartier (école) l'accès aux espaces agri-naturels environnants.

- Trame verte

  Les éléments les plus intéressants de la trame verte existante seront préservés : l'espace vert partagé au cœur du site, les grands arbres, les zones humides ...
  En complément des principes communs énoncés au début du document, la végétalisation du secteur de Vissenty sera par ailleurs renforcée :
  - par la création d'un alignement végétal structurant Est Ouest,
  - par la création d'un alignement végétal structurant le long du complexe sportif,
  - en limites séparatives des parcelles privatives (ou des groupes de logements), en privilégiant la création de haies avec des espèces locales et diversifiées, et en évitant les espèces à pollens allergisants tels que cyprès, bouleau (cf OAP thématique Trame Verte et Bleue).

Modalités d'urbanisation

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ANNONAY
OAP HABITAT AVEC SCHEMA
VISSENTY SUD
Légende:
Périmètre de l'OAP
Espace vert existant ou à créer
Secteur d'implantation du bâti
zone humide a preserver
Desserte principale à créer
Desserte secondaire à créer
Desserte existante à maintenir
Cheminement piéton à créer
haie ou alignement d'arbres à créer
accès véhicule à prévoir
accès véhicule à prévoir
arbre existant à préserver
ESPACES & MUTATIONS
0
80 m
1:1 606
2023-12 - MW - Source: IGN
Rue Jean Guigon
Chemin de Dechargevin
Chemin de Dechargevin
Lotissement Clos Colombyz
Rue Pierre de Coubertin

1.1.28. OAP DE DENSITE « VISSENTY, RUE PIERRE DE COUBERTIN » / EXTENSION URBAINE



Programmation de l'habitat

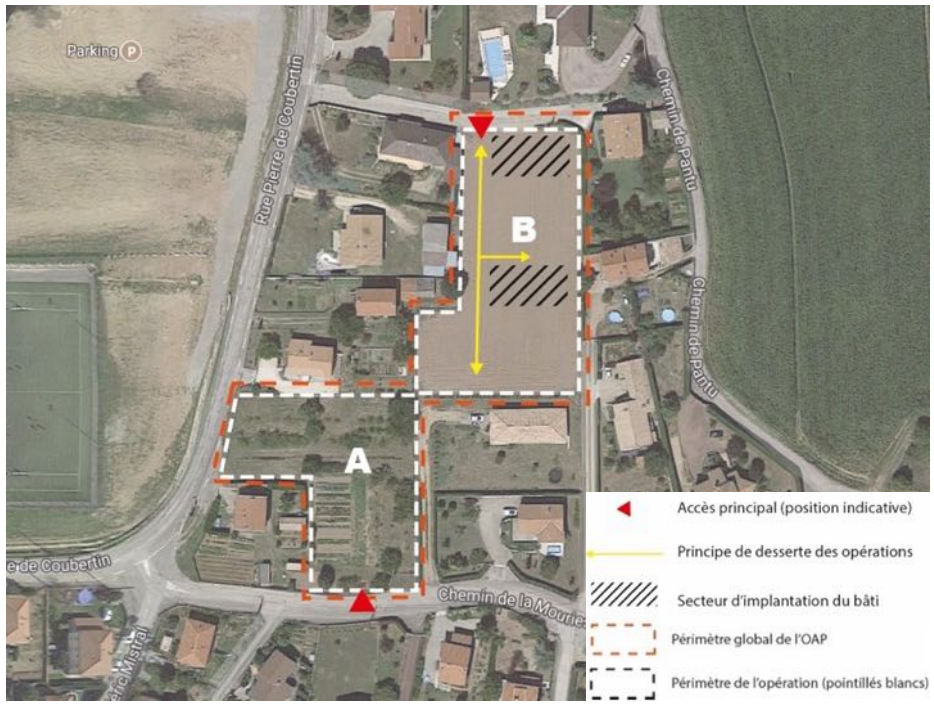
- Densité : 20 logements / hectare en moyenne, soit 6 logements pour le secteur A et 6 logements pour le secteur B.

Principes d'aménagement

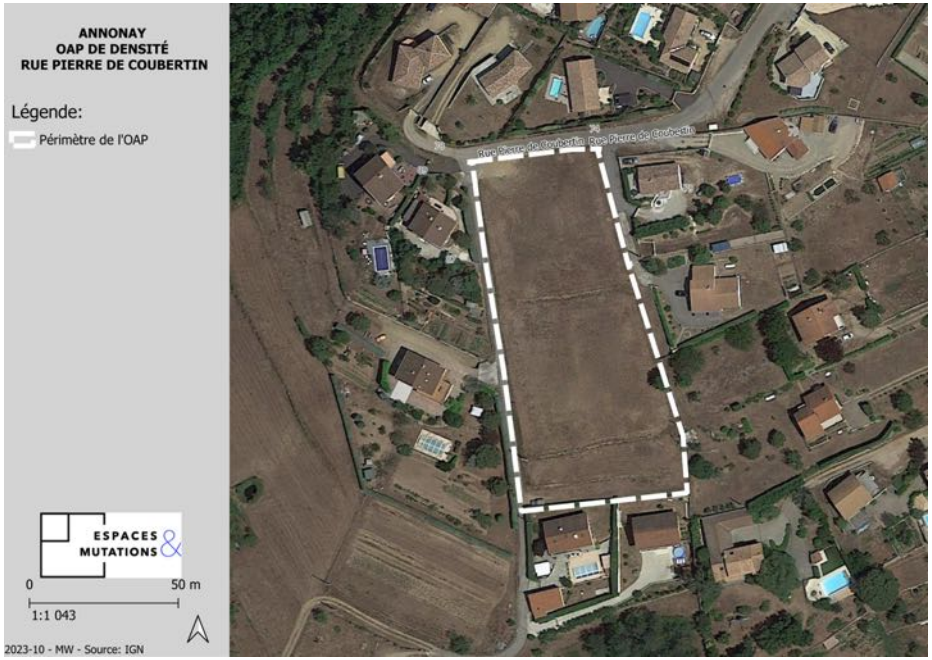
- Organisation de la mobilité
  L'accès principal du secteur B se fera par la voie existante située au nord. L'accès principal du secteur A se fera par le Chemin de la Mouriès situé au sud. Une zone de stationnement visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.
- Principes d'aménagement urbain et paysager
  Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire ou du collectif. L'orientation sud des logements sera à privilégier. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère de l'opération afin de prendre en compte les perceptions depuis l'avenue Pierre de Coubertin.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.



1.1.29. OAP DE DENSITE « RUE PIERRE DE COUBERTIN » /EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 6 000 m² est totalement imbriqué dans le tissu urbain. Le contexte pavillonnaire peu dense (inférieur à 10 logements / ha) est propice à promouvoir une densification douce du secteur.

Objectifs

- Maitriser la densification au regard des faibles capacités du réseau viaire et de l'absence d'assainissement collectif.

Programmation

- Densité minimum : 10 logements / hectare en moyenne soit 6 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.1.30. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE CHATINAIS » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 7 000 m² est ceinturé de constructions. Il convient ici de promouvoir une densification compatible avec le tissu rural du hameau.

Objectifs

- Favoriser une densification, qui s'intègre toutefois dans le contexte pavillonnaire environnant

Programmation

- 5 logements pour le secteur A ; 2 logements pour le secteur B.

Principes d'aménagement

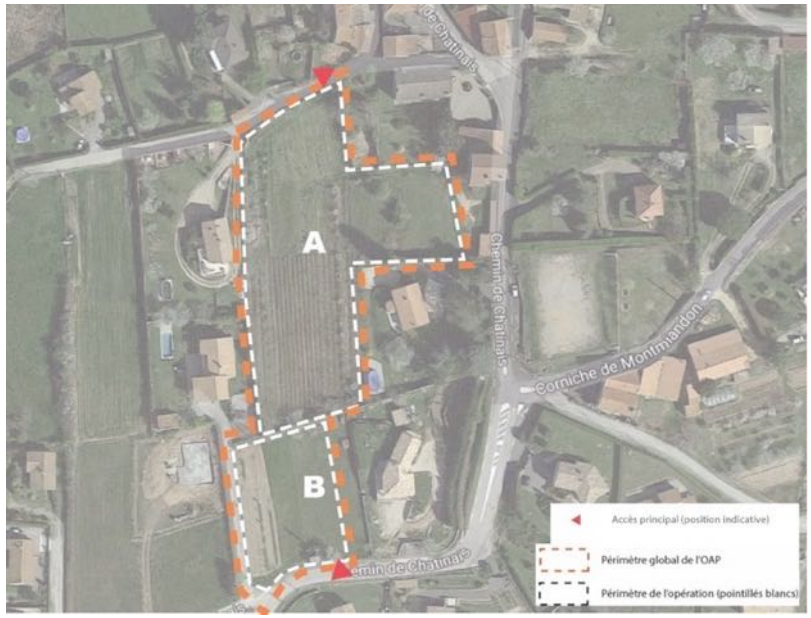
- Organisation de la mobilité
  L'accès principal du secteur A se fera par la voie située au Nord. L'accès principal du secteur B se fera par le Chemin de Chatinais au Sud ; cet accès pourra être créé depuis la voie privée à l'Ouest si les conditions de sécurité sont respectées. Dans la mesure du possible, privilégier la liaison de ces deux accès afin d'éviter les impasses. Une zone de stationnement pour les visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins de chacun des secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

- Principes d'aménagement urbain et paysager
  Les secteurs devront privilégier l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire.
  Secteur A : les constructions devront s'inscrire dans la pente. Les terrassements et remblais devront être limités. L'adaptation au terrain naturel devra respecter les principes ci-après :
  - ✔ adapter les niveaux de la construction à la pente du terrain ;
  - ✔ positionner les garages au plus près des accès et limiter les voies imperméabilisées.

  L'orientation Sud des logements sera à privilégier.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.



1.1.31. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE LA MUETTE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 4 500 m² est ceinturé de constructions. Il convient ici de promouvoir une densification de ce secteur à proximité des transports en commun.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Viser 16 logements minimum, soit minimum 35 logements/ha. Au regard de sa situation à proximité immédiate du périmètre de centralité, il s'agit d'un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants : ainsi, aucun maximum de logement n'est fixé.
- L'habitat collectif sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.1.32. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE PORTE-BROC» / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 8 500 m² est ceinturé de constructions.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

Programmation

- Viser 17 logements minimum, soit minimum 20 logements/ha.
- L'habitat individuel groupé sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble
- Toutefois, les dispositions de la présente OAP ne s'appliquent pas en cas d'extension limitée du bâti existant et de l'édification d'annexes.

1.1.33. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE PRADE – CHEMIN DE LA CROZE» / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce site d'environ 9 000 m² est ceinturé de constructions. Ce terrain est aujourd'hui bâti.

Objectifs

L'OAP vise à assurer la densification de l'espace disponible dans le tissu bâti, en veillant à l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
Il s'agit :

- d'offrir des formes d'habitat en harmonie avec l'environnement urbain ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants.

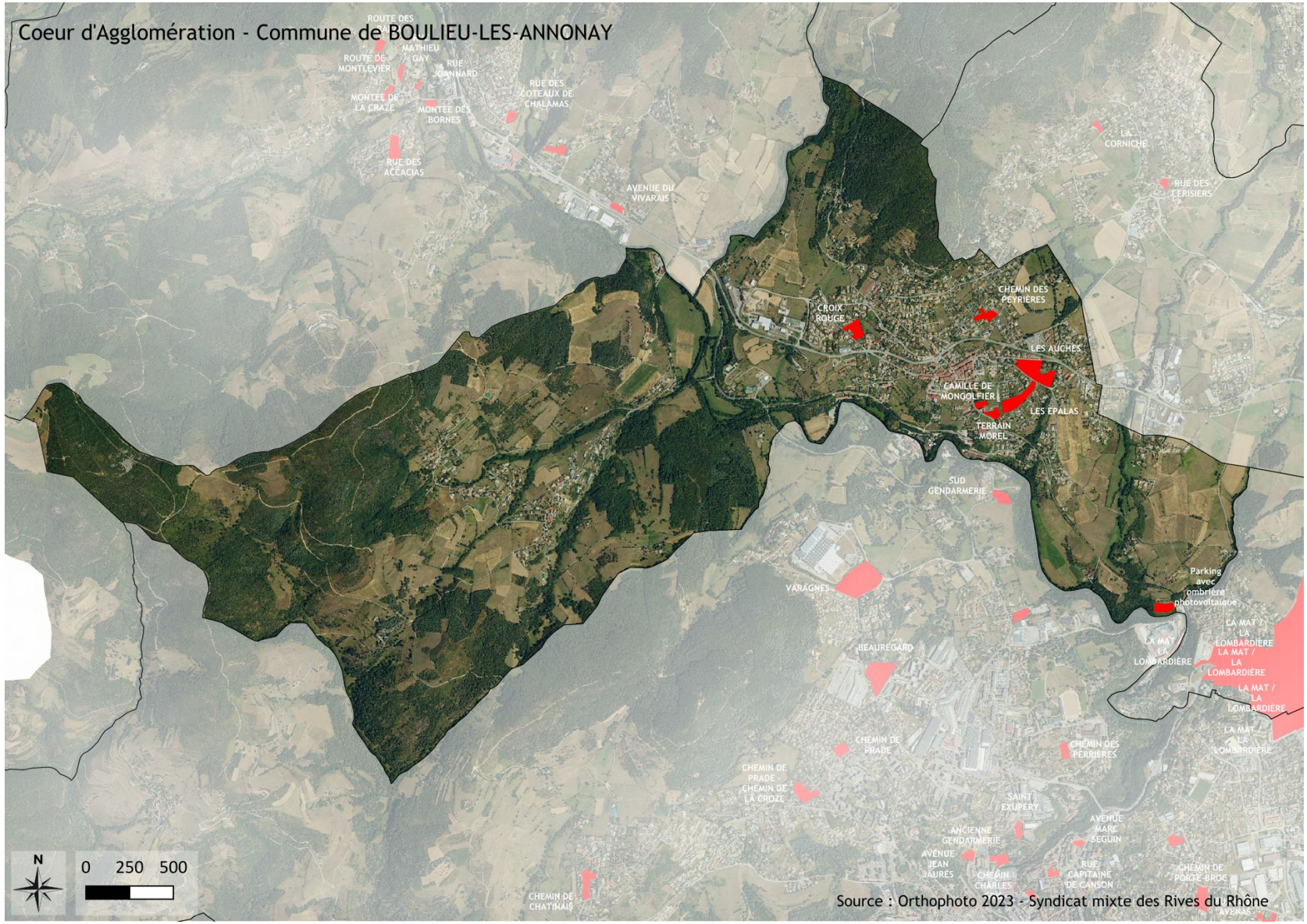
Programmation

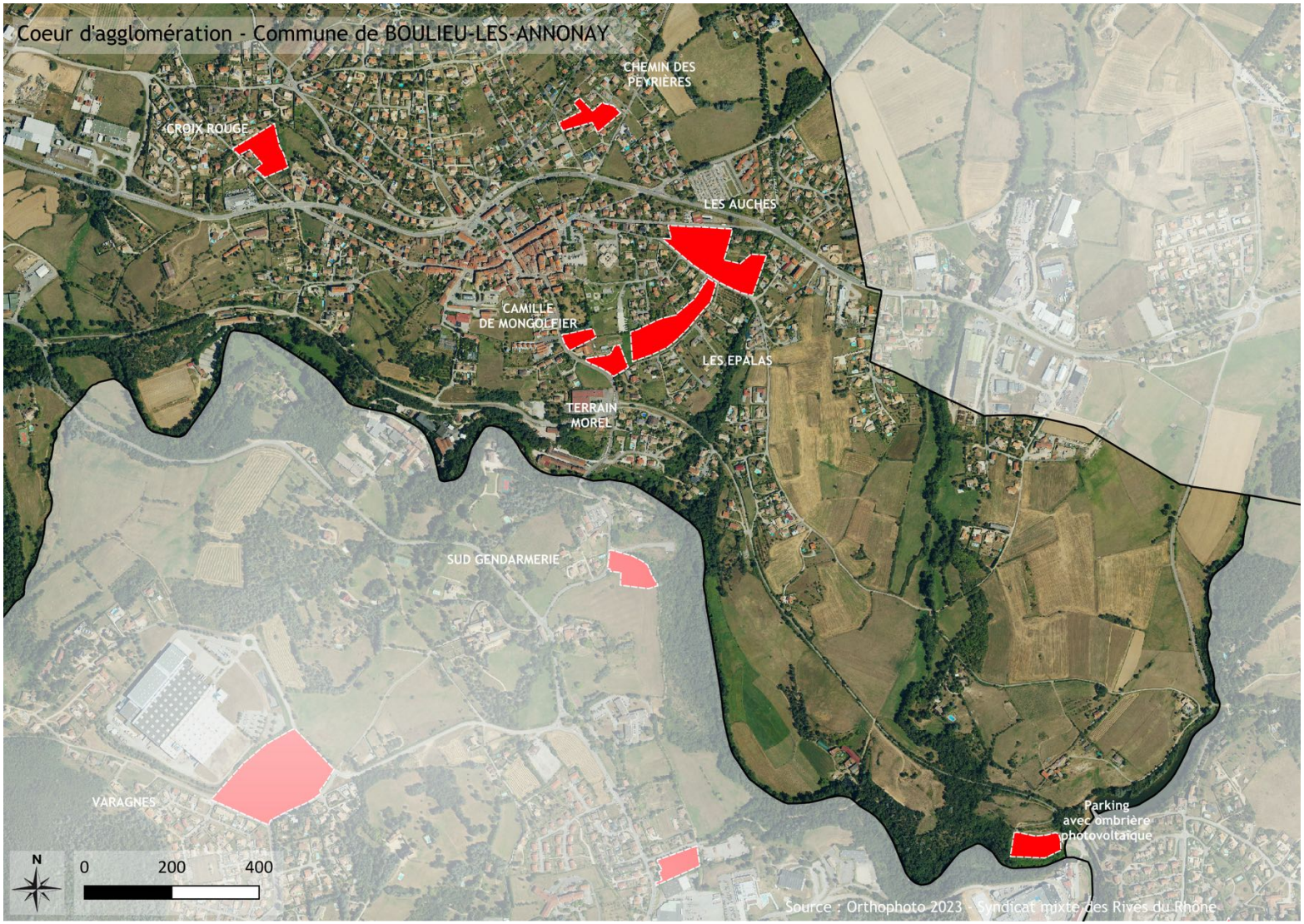
- Viser 18 logements minimum, soit minimum 20 logements/ha.
- L'habitat individuel groupé sera privilégié.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)
- Toutefois, les dispositions de la présente OAP ne s'appliquent pas en cas d'extension limitée du bâti existant et de l'édification d'annexes.

1.2. Commune de Boulieu-lès-Annonay





Sommaire des OAP avec schéma et de densité :

<u>En extension urbaine</u>

- ***Camille de Mongolfier***
- Croix Rouge
- ***Terrain Morel***
- Les Epalas
- Les Auches
- ***Chemin des Peyrières***

1.2.1. OAP DE DENSITE « CAMILLE DE MONGOLFIER » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 2 100 m²
Les enjeux de conservation sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.
Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.

Objectifs

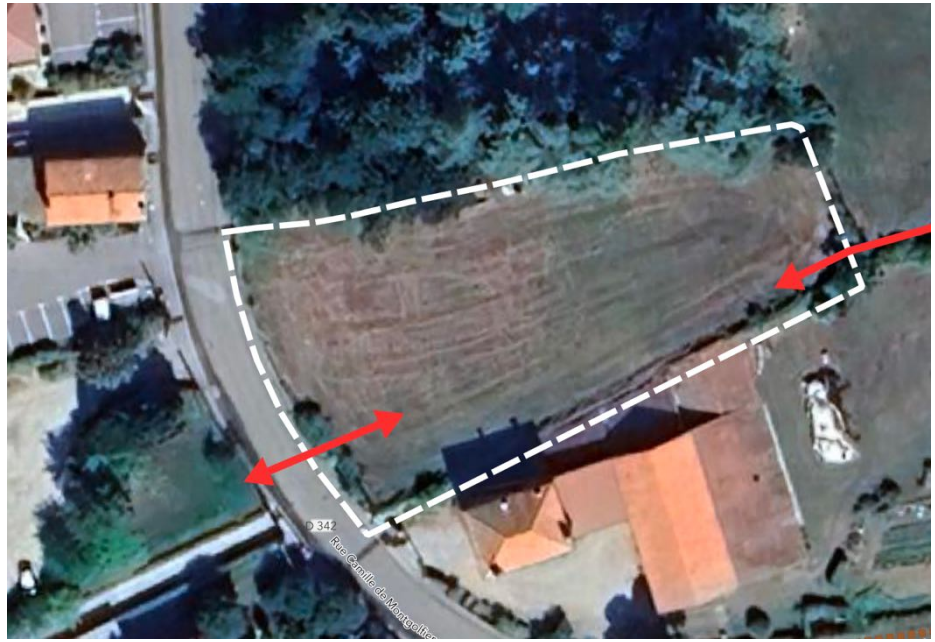
- Diversifier les formes urbaines

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 4 logements minimum
- L'accès sera assuré soit depuis la zone d'équipement à l'Est, soit depuis la RD342.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)



1.2.2. OAP AVEC SCHEMA « CROIX ROUGE » / EXTENSION URBAINE



Constat

- Superficie : 0,72 ha
- Les enjeux environnementaux sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.
- Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.
- Les enjeux paysagers portent essentiellement sur :
  - Muret en pierre le long du chemin de la croix rouge à conserver
  - Visibilité des maisons alentours à prendre en compte
  - Maison existante contigüe à prendre en compte
  - Haie à conserver

Objectifs

- Densifier le secteur
- Assurer une continuité de la trame verte urbaine

Principes d'aménagement

- Principes paysagers
  - ***limite sud*** de la zone : une frange végétale sera créée. Objectif : utiliser des essences végétales qualitatives locales ;
  - - ***limite ouest*** : le muret sera conservé, sauf pour l'aménagement des accès. Il sera tenu compte des constructions existantes dans le traitement paysager des limites de la zone ;
  - ***limite nord*** : une frange végétale sera créée. Objectif : utiliser des essences végétales qualitatives locales ;
  - ***limite est*** : les arbres existants seront intégrés dans la composition paysagère de la limite de zone.

- Principes urbains :
  - Typologie des constructions : les constructions seront principalement de type habitat groupé et petit collectif (R+1 à R+1+c).
  - L'inscription dans la pente doit prendre en compte le principe d'équilibre déblais / remblais (figure 1) ;

Fig. n°1 - Principe d'équilibre déblais / remblais

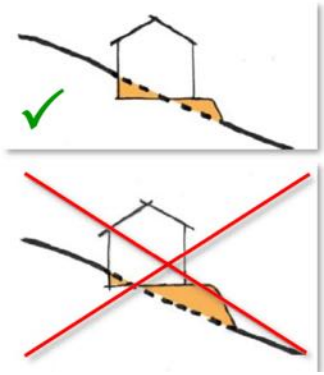


Fig. n°2 - Faîtages principaux parallèles aux courbes de niveau



  - L'organisation bâtie doit respecter une orientation principale des faîtages parallèlement aux courbes de niveaux (figure 2) : inscription dans le site, valorisation de l'exposition au sud, etc.

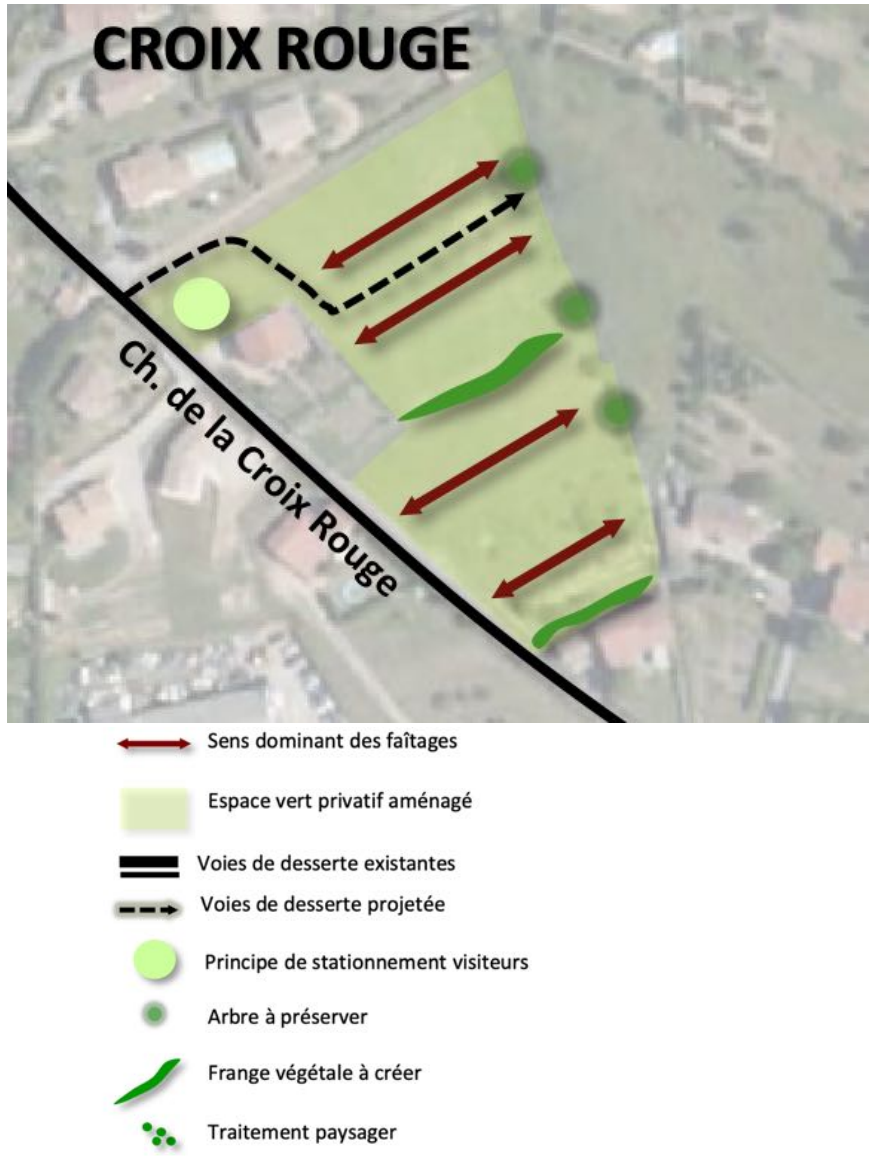
- Principes de mobilités :
  - L'accès est géré depuis la voie d'accès au centre de secours (voie publique).
  - Un prolongement de voie et d'espace piéton est prévu pour rejoindre la rue J. Voulouzan, sous forme de « zone de rencontre ».
  - Une desserte douce communale est assurée par la future « zone de rencontre ».

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 25 logements / hectare en moyenne soit 18 logements
- **Rappel servitude de mixité sociale :** 30% de logement social, soit environ 6 logements

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble.



1.2.3. OAP AVEC SCHEMA « TERRAIN MOREL » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 3 300 m²
Les enjeux de conservation sont modérés. Les milieux ouverts (prairie de fauche) sont susceptibles d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale.

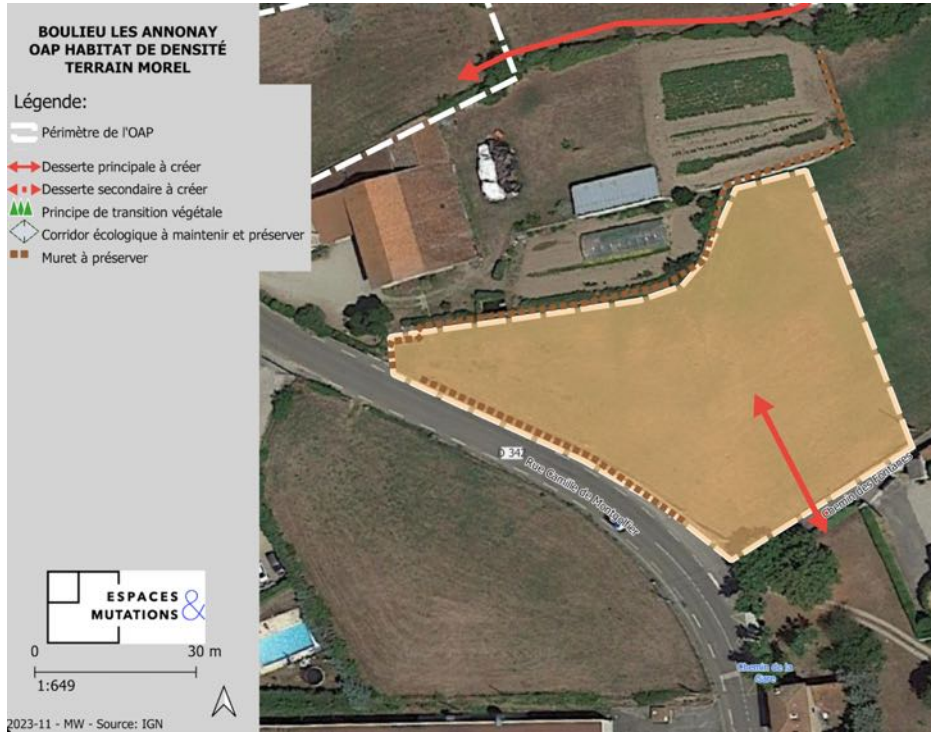
Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 5 logements.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble, conditionné à l'élargissement du chemin des Fontanes



Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

1.2.4. OAP AVEC SCHEMA « LES EPALAS » / EXTENSION URBAINE



Constat

- Superficie : 1,18 ha.
- Les enjeux de conservation sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.
- Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.
- Les principaux enjeux :
  - Nuisance sonore légère de la D820
  - Muret en pierre le long du chemin des Fontanes à conserver
  - Haie à conserver
  - Vue sur le clocher de l'église à préserver
  - Visibilité maisons alentours à prendre en compte
  - Accès chemin de Fontanes étroit : à sécuriser

Objectifs

- Densfier le centre-bourg

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 45 logements.
- Il sera exigé 40% minimum de logement social

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Les constructions seront principalement de type habitat groupé et petit collectif (R+1 à R+1+c).
  - L'inscription dans la pente doit prendre en compte le principe d'équilibre déblais / remblais (fig. n°1) ;
  - L'organisation bâtie doit respecter une orientation principale des faîtages parallèlement aux courbes de niveaux : inscription dans le site, valorisation de l'exposition au sud, etc.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'accès est géré depuis le ch. des Fontanes qui doit impérativement faire l'objet d'un ***élargissement***.
    - Desserte viaire : desservir la zone par la voie (communale) qui ***sera élargie exclusivement au nord du chemin actuel***. Aucun élargissement en partie sud n'est autorisé.
  - Une nouvelle voie est créée pour desservir l'intérieur de l'îlot central. Le tracé de la voie répond aux objectifs suivants :
    - respecter la topographie du site,
    - positionner la voie au cœur du nouveau quartier pour desservir le quartier de manière équilibrée,
  - Caractéristiques : plate-forme d'au moins 5,5 m de large.
  - Une desserte douce doit être créée dans le cadre de l'élargissement du ch. de Fontane. Elle prendra la forme d'un cheminement d'au moins 3 m de large qui longera le muret reconstitué

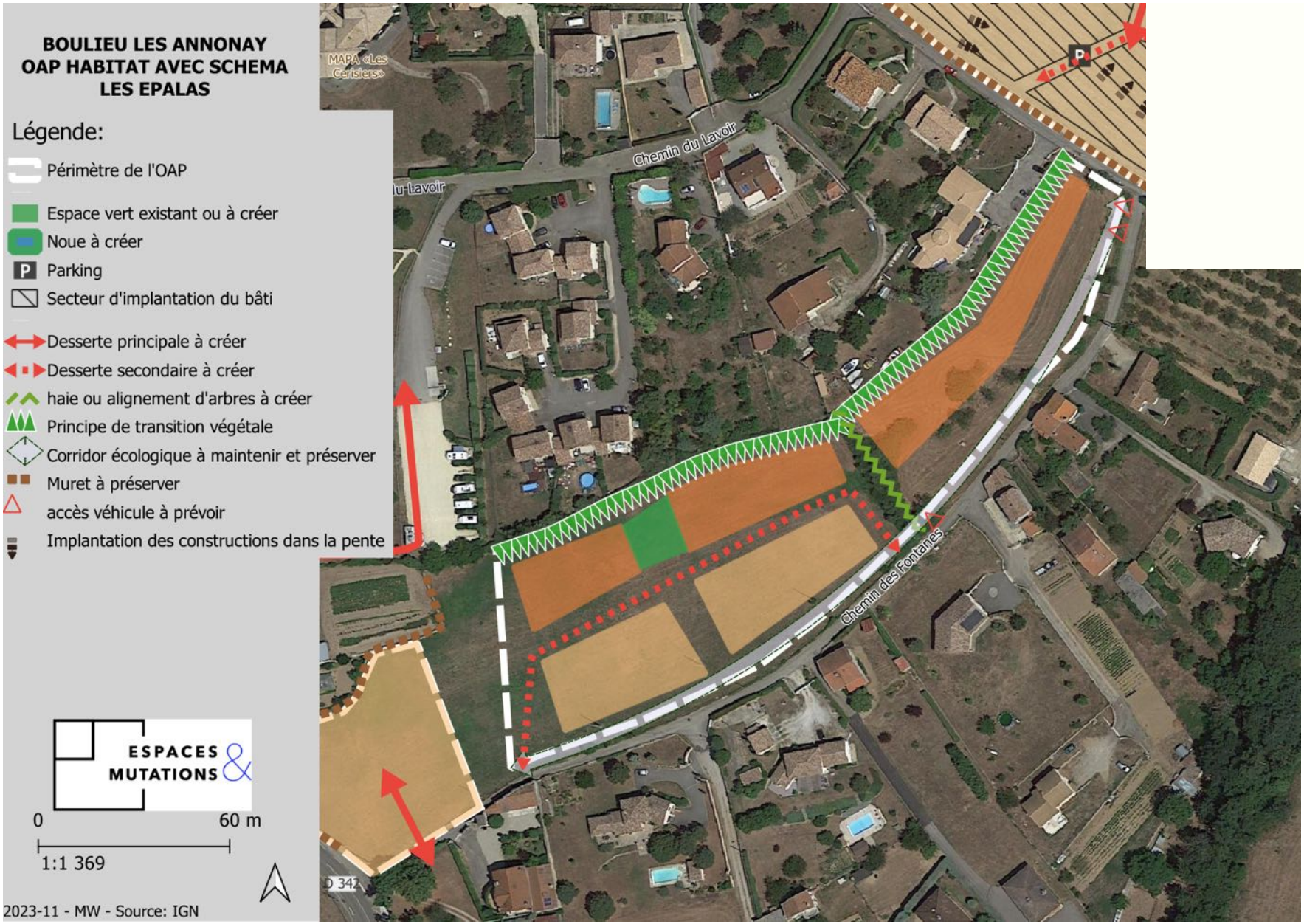
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - ***limite ouest*** : la frange ouest sera globalement 'ouverte' pour mettre en valeur les constructions bâties marquant l'entrée de village ;
  - ***limite nord*** : une frange végétale sera créée. Objectif : utiliser des essences végétales qualitatives locales ;
  - ***limite est*** : une frange végétale pourra être aménagée pour créer un effet de masque avec les parcelles limitrophes

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


BOULIEU LES ANNONAY
OAP HABITAT AVEC SCHEMA
LES EPALAS
Légende:
Périmètre de l'OAP
Espace vert existant ou à créer
Noue à créer
Parking
Secteur d'implantation du bâti
Desserte principale à créer
Desserte secondaire à créer
haie ou alignement d'arbres à créer
Principe de transition végétale
Corridor écologique à maintenir et préserver
Muret à préserver
accès véhicule à prévoir
Implantation des constructions dans la pente
ESPACES & MUTATIONS
0
60 m
1:1 369
2023-11 - MW - Source: IGN
MAPA «Les Cerisiers»
Chemin du Lavoir
Chemin des Fontanes
P
D 342

1.2.5. OAP AVEC SCHEMA « LES AUCHES » / EXTENSION URBAINE



Constat

- Les enjeux de conservation sont faibles à modérés. Cette OAP se compose de milieux ouverts (prairie de fauche) favorables à l'installation d'une entomofaune et avifaune patrimoniale.

- Aucun élément du SRCE n'est représenté localement, la situation particulièrement enclavée de cette OAP limite sa fonctionnalité écologique.

- Les enjeux paysagers à prendre en compte :
  - Muret en pierre borde au sud et au nord de l'OAP à conserver
  - Vue sur grand paysage à préserver
  - Vue sur le clocher de l'église à préserver
  - Visibilité des maisons alentours à prendre en compte
  - Nuisance sonore de la D820

Objectifs

- Densfier le centre-bourg

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 50 logements.
- Il sera exigé 40% minimum de logement social

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Les constructions seront de type petit collectif (R+1 à R+1+c).
  - L'inscription dans la pente doit prendre en compte le principe d'équilibre déblais / remblais
  - L'organisation bâtie doit respecter une orientation principale des faîtages parallèlement aux courbes de niveaux : inscription dans le site, valorisation de l'exposition au sud, etc.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Deux accès à la zone sont créés : l'un sur la rue des hôpitaux (au nord de la zone) et l'autre sur le chemin des Epalas (au niveau de la connexion avec la rue du lavoir).
  - La zone sera desservie par une nouvelle voie (communale) reliant la rue des hôpitaux au chemin des Epalas. Le tracé de la voie, organisé en partie ouest du site, répond aux objectifs suivants :
    - respecter la topographie du site,
    - positionner la voie au cœur du nouveau quartier (et non pas en frange) pour limiter les voies de desserte interne et pour desservir le quartier de manière équilibrée,
    - s'inscrire dans le prolongement de la rue du lavoir pour assurer un maillage cohérent (favorisant également l'accès aux campings cars à l'aire qui leur est dédiée)

- Deux axes de circulation douce sont à aménager :
  1. la voie nouvelle à créer, dont le profil intègre une desserte dédiée aux circulations douces. Caractéristiques :
     - une desserte piétons d'au moins 1,4m d'un côté de la voie,
     - une desserte mixte piétons-cycles (a minima 3m de large) de l'autre côté de la voie.
  2. en limite sud, une desserte mixte piétons-cycles (a minima 3 m de large) sera créée , au nord du muret existant qui sera conservé (excepté pour l'aménagement de la connexion voie nouvelle / ch. des Epalas)

- La desserte douce du nouveau quartier se prolonge par la rue du lavoir (desserte existante) en direction du village.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - ***limite nord*** de la zone : le muret existant sera conservé (excepté pour l'aménagement de la connexion voie nouvelle / rue des hôpitaux). L'aménagement paysager au sud de la rue des hôpitaux doit jouer le rôle d'une assise végétale qui ne fait pas concurrence (en termes de hauteur ou de densité) aux deux bâtiments positionnés le long de la rue. Entre les deux emprise bâties, l'ouverture visuelle sur le grand paysage doit être mise en valeur (la vue ne doit pas être masquée) ;
  - ***limite ouest*** : une frange végétale de l'ordre de 5 m de large sera aménagée pour créer un effet de masque avec la parcelle limitrophe ;
  - ***limite sud*** : le muret existant sera conservé (excepté pour l'aménagement de la connexion voie nouvelle / ch. des Epalas)
  - ***limite est*** : une frange végétale de l'ordre de 5m de large sera aménagée pour créer un effet de masque avec les parcelles limitrophes Objectif transversal : utiliser des essences végétales qualitatives locales.

- Programmation de l'habitat
  - Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 47 logements.
  - Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble

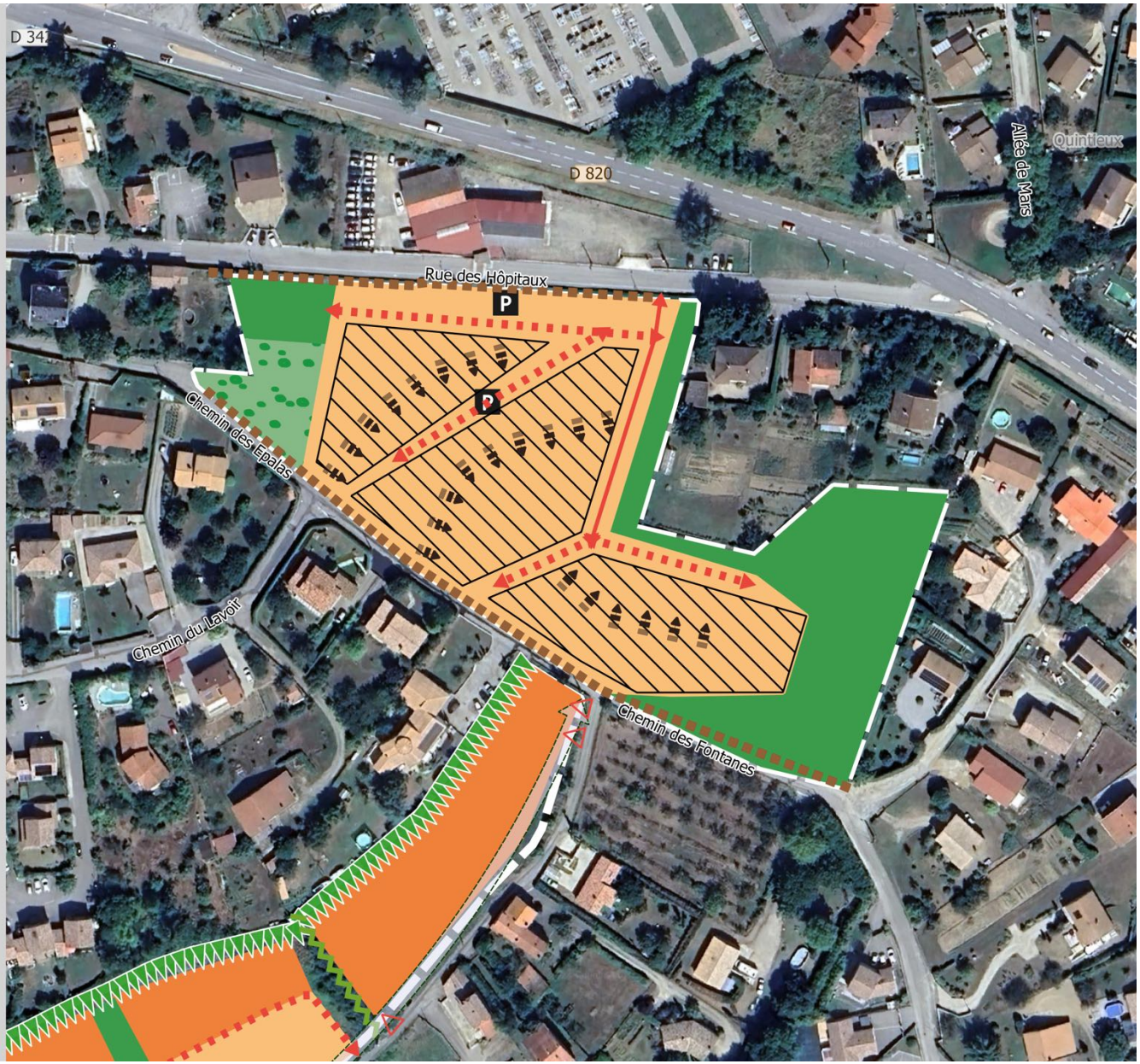
Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

BOULIEU LES ANNONAY
OAP HABITAT AVEC SCHEMA
LES AUCHES

Légende:

- Périmètre de l'OAP
- Espace vert existant ou à créer
- Parking
- Secteur d'implantation du bâti
- Jardin privé à créer
- Densité forte
- Densité moyenne
- Desserte principale à créer
- Desserte secondaire à créer
- haie ou alignement d'arbres à créer
- Principe de transition végétale
- Corridor écologique à maintenir et préserver
- Muret à préserver
- accès véhicule à prévoir
- Implantation des constructions dans la pente



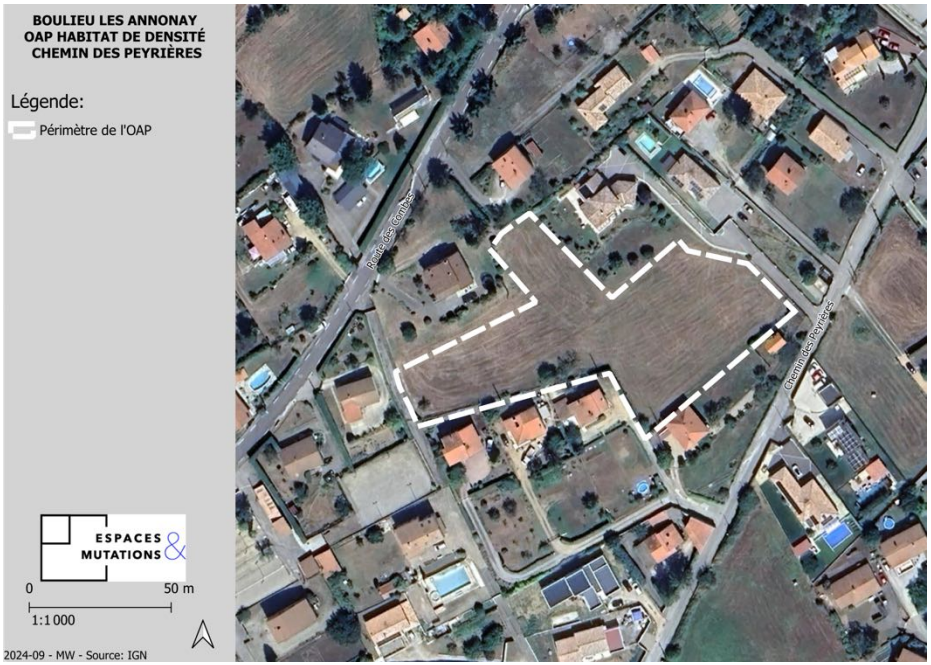
ESPACES & MUTATIONS

0 70 m

1:1 600

2025-01 - MW - Source: IGN

1.2.6. OAP DE DENSITE « CHEMIN DES PEYRIERES » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 5 000 m²
Les enjeux de densification sont faibles compte-tenu des capacités limitées du réseau viaire.

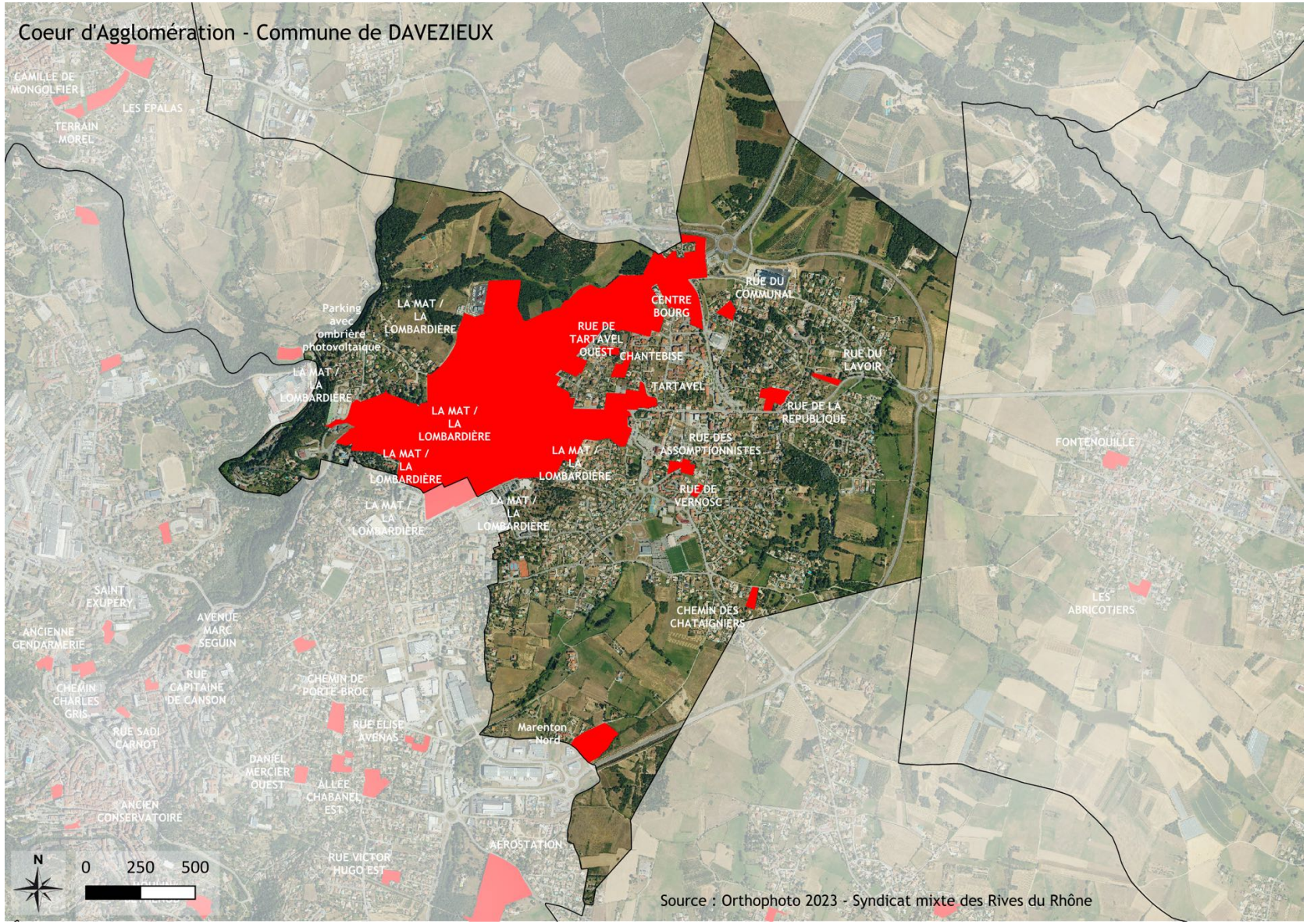
Objectifs

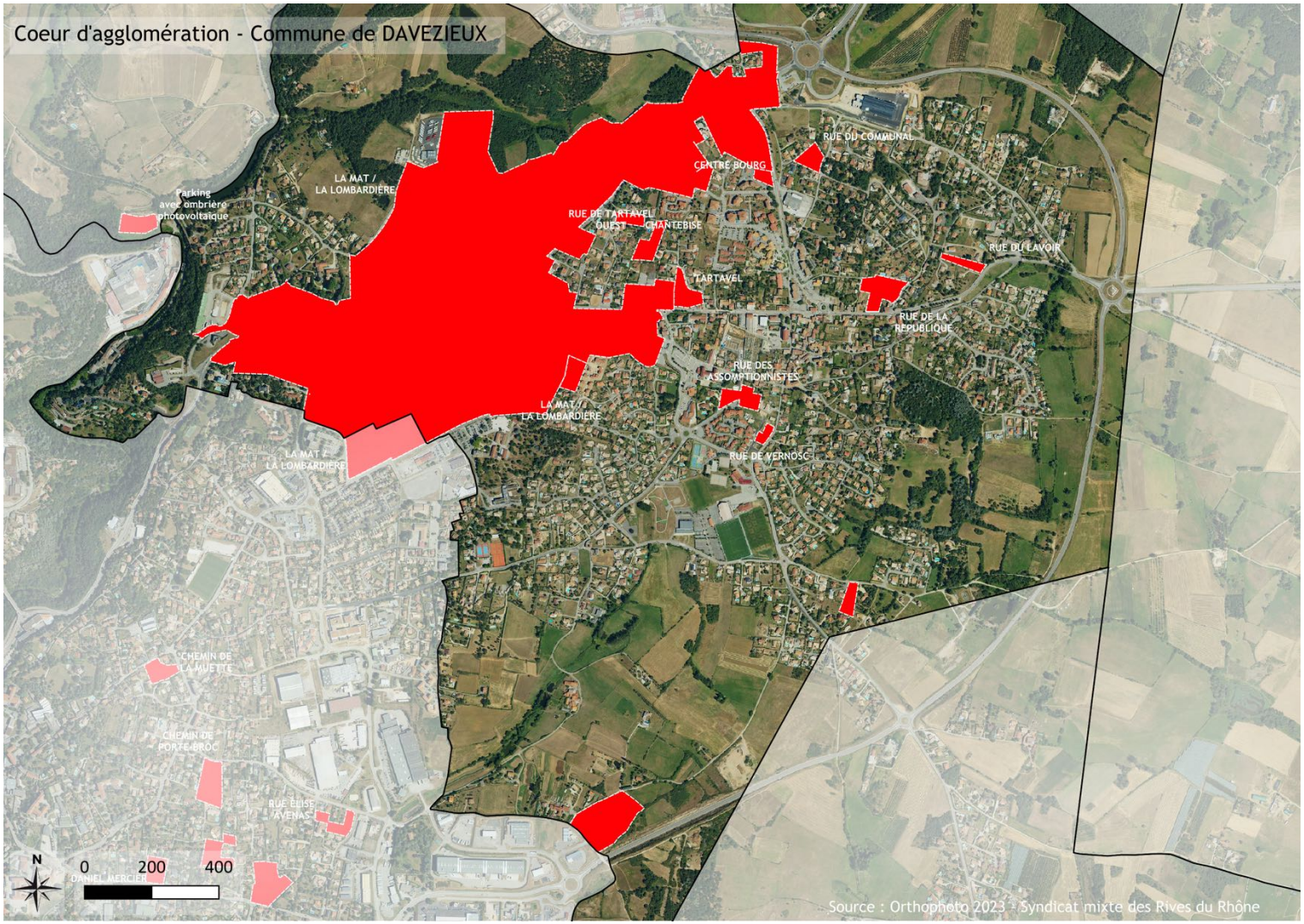
- Diversifier les formes urbaines
- Densité minimum : 12 logements / hectare en moyenne soit 6 logements minimum

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.3. Commune de Davézieux





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité* :

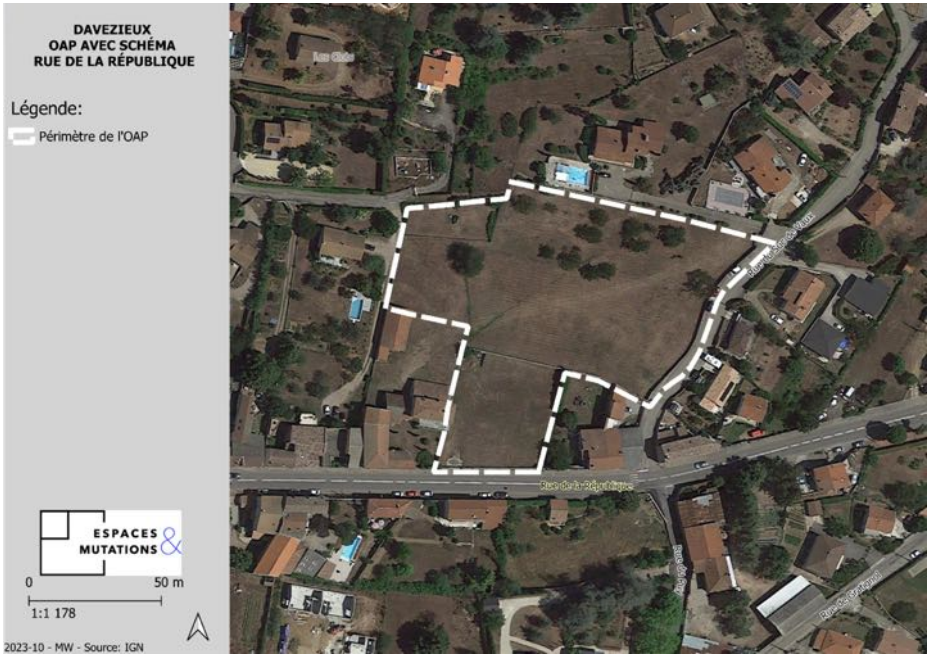
En intensification urbaine

- Rue de la République
- Centre-bourg
- Rue de Vernosc
- Rue de la Lombardière
- *Chantebise*

En extension urbaine

- Tartavel Ouest
- Tartavel
- *Rue du Communal*
- *Rue du Lavoir*
- *Rue des Assomptionnistes*
- *Chemin des Chataigniers*

1.3.1. OAP AVEC SCHEMA « RUE DE LA REPUBLIQUE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

- Superficie : environ 9 000 m²
- Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
- Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :
  - Carrefour de la rue du Suc de Vaux et de la rue de la république dangereux à sécuriser
  - Puits à l'Ouest sur l'OAP avec un mur en pierre autour à prendre en compte
  - Visibilité des habitations aux alentours à prendre en compte
  - Muret en pierre dans l'OAP à conserver

Objectifs

- Encadrer le développement urbain des espaces disponibles dans le cœur d'agglomération, avec une densité souhaitée de l'ordre de 40 logements/ha
- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations
- Intégrer le secteur d'OAP au fonctionnement urbain des quartiers alentours

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 40 logements.

- Le secteur devra privilégier l'habitat collectif R+2 et l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire :
  - Environ 30 logements collectifs
  - Environ 10 logements individuels groupés ou intermédiaires

- Rappel du reglement : une servitude de mixité sociale de 50% de logement social, soit environ 20 logements (à prévoir prioritairement sous forme d'habitat collectif) est applicable sur le secteur.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif (hauteur façade recherchée R+2) sera prévu en partie Sud. Pour limiter les nuisances sonores pour les futurs logements, un retrait important sera demandé pour le bâtiment donnant directement sur la rue de la République. Pour marquer cette traversée urbaine, une implantation parallèle à cette voie sera toutefois exigée. Le retrait sera paysagé et la limite avec le domaine public sera matérialisé par un muret pour structurer l'espace.
  - L'habitat individuel groupé sera prévu sur la frange Nord.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une voie de desserte en prolongeant la rue de la Blachette devra être créée. Elle sera connectée à la rue du Suc de Vaux, afin d'offrir une alternative au carrefour rue de la république / rue du Suc de Vaux. La mise en place d'un sens unique au niveau de l'intersection avec la rue du Suc de vaux pourra être étudiée.
  - Cette voie sera aussi support d'une continuité piétonne confortable.
  - Le carrefour avec la rue du Suc de Vaux sera à sécuriser.
  - Complémentairement une voie interne à l'opération pourra venir desservir une partie des constructions, sans créer de connexions supplémentaire sur la rue du Suc de Vaux, la rue de la Blachette ou la rue de la République.
  - Un cheminement pour les piétons sera aménagé pour permettre une connexion entre la rue de la Blachette, la rue de la République et la rue du Suc de Vaux.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Un espace récréatif collectif sera prévu au Nord Ouest du site, le long de la rue de la Blachette prolongée. Cet espace sera matérialisé par le muret existant à valoriser.
  - L'interface paysagère Sud le long de la rue de la République sera plantée avec des arbres de haute tige.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation :
  - Soit par opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.
  - Soit par tranches fonctionnelles de minimum 20 logements. Deux tranches maximum seront autorisées. Dans ce cas, la 1ère tranche présentera au minimum 50% de logement social. La 2ème tranche devra réaliser à minima le solde de la programmation en logement social prévu au regard de la programmation globale de l'OAP (tranches 1 et 2 confondues).

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

DAVEZIEUX
OAP RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Typologie des constructions :

- Forme d'habitat à densité moyenne
- Forme d'habitat à densité forte
- Secteur d'implantation du bâti (à titre illustratif uniquement)
- Principe d'orientaiton des faitages à respecter
- R+1 — Hauteurs de façade visée

Organisation des mobilités et des accès :

- Carrefour à aménager
- Desserte principale à aménager
- Accès véhicules à prévoir
- Cheminement piéton à créer
- P — Parking paysager

Préservation de l'environnement et des paysages :

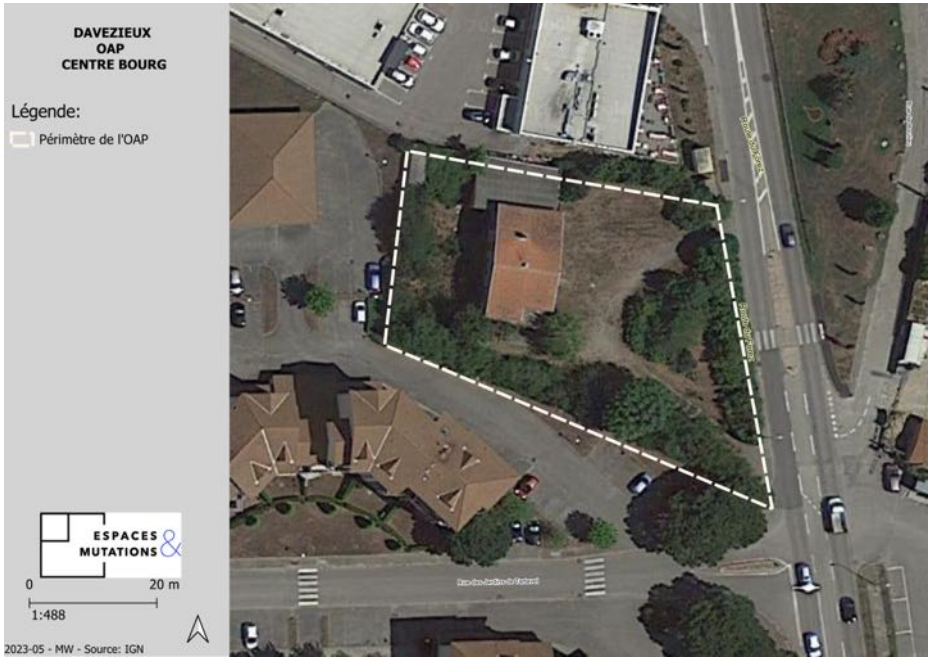
- Arbre existant à conserver
- Arbre à planter
- Jardin privé à créer
- Espace collectif récréatif à aménager
- Cône de vue à maintenir

Préservation du patrimoine :

- Muret à préserver
- puits — Puits à conserver



1.3.2. OAP DE DENSITE « CENTRE-BOURG » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

- Site de renouvellement urbain, d'environ 2 000 m².
- Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
- Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :
  - Haie sur le pourtour de l'OAP à conserver (écran végétal)

Objectifs

- Poursuivre l'intensification urbaine au plus près des services de proximité

Programmation

- Densité minimum : 60 logements / hectare en moyenne soit 12 logements.
- Rappel : 50% de logement social sera exigé, soit un total prévisible d'environ 6 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat de type collectif (R+3 maximum).
- Les arbres de haute tige existant dans les bandes de recul devront être préservés.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

1.3.3. OAP AVEC SCHEMA « RUE DE VERNOSC » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce secteur de Davézieux est propice à une densification pavillonnaire importante (opération récente en limite Est du site). Toutefois, cette densification se fait aujourd'hui quasi exclusivement sous forme d'habitat individuel, ce qui ne favorise pas les parcours résidentiels.
Ce site (environ 1 800 m²) est totalement bâti, dont un bâtiment qui présente une valeur patrimoniale.
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Grange, bâti ancien sur l'OAP : intérêt patrimonial de préservation
- Point de vue sur le clocher de l'église de la commune à préserver
- Proximité immédiate avec des logements en construction à prendre en compte
- Mur en pierre entre la grange et le bâti à conserver

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 60 logements / hectare en moyenne soit 10/12 logements.
- Rappel : 50% de logement social sera exigé à l'échelle de chaque opération, soit un total prévisible d'environ 5/6 logements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le bâtiment ancien au nord du site devra être préservé et mis en valeur.
  - Le bâti nouveau ne devra pas excéder R+1 en façade.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Un accès carrossable unique sur la rue de Vernosc sera prévu.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les murets existants le long de la rue de Vernosc et l'arbre de haute tige l'accompagnant devront être préservés.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).


DAVEZIEUX
OAP
RUE DE VERNOSC
Légende:
Périmètre de l'OAP
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
Patrimoine bâti à valoriser
Arbre existant à conserver
Desserte principale à créer
ESPACES & MUTATIONS
0
20 m
1:550
2023-05 - MW - Source: IGN

1.3.4. OAP DE DENSITE « RUE DE LA LOMBARDIERE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce secteur de Davézieux est propice à une densification pavillonnaire importante (opération récente en limite Est du site). Toutefois, cette densification se fait aujourd'hui quasi exclusivement sous forme d'habitat individuel, ce qui ne favorise pas les parcours résidentiels.
Ce site (environ 5 000 m²) est en grande partie boisé. Si les enjeux de densification prédominent, le maintien de certains sujets est souhaitable pour conserver l'ambiance des lieux

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement. En revanche, le secteur d'OAP est situé dans un secteur à dominante naturelle et connecté aux milieux alentours. La fonctionnalité écologique est jugée bonne.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Mur en pierre le long de la rue de la Lombardière à conserver
- Visibilité des habitats aux alentours dont des nouveaux logements à prendre en compte
- Proximité avec un entrepôt/usine : potentielle nuisance sonore

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 60 logements / hectare en moyenne soit 30 logements.
- Rappel : 50% de logement social sera exigé à l'échelle de chaque opération, soit un total prévisible d'environ 15 logements.

Principes d'aménagement

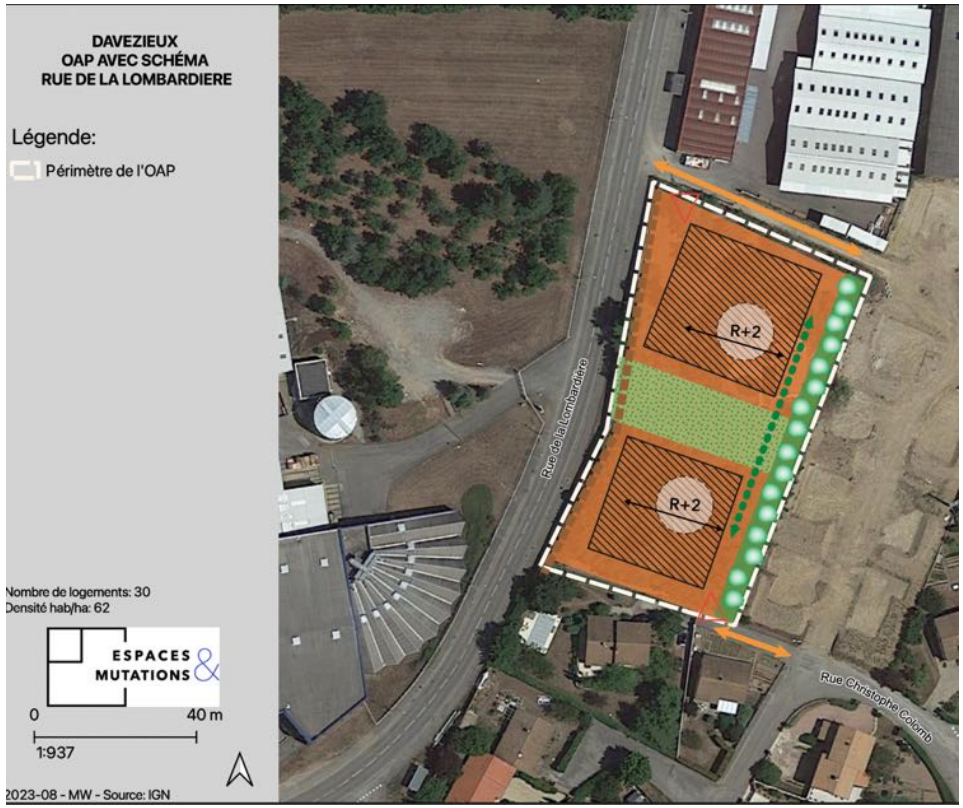
- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif (hauteur façade recherchée R+2) sera prévu (2 bâtiments possibles). Pour limiter les nuisances sonores pour les futurs logements, les bâtiments s'implanteront perpendiculairement à la rue de la Lombardière.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Chaque bâtiment aura son propre accès, dans le prolongement de ceux existants.
  - Une connexion piétonne sera assurée entre les deux accès, via l'espace vert commun central.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Mur en pierre le long de la rue de la Lombardière à conserver
  - Obligation de maintenir les franges boisées Est du site, pour ménager les interfaces.
  - Un espace vert commun planté sera prévu au cœur du site et participera au confort climatique de l'opération

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).



Typologie des constructions :

Principe d'orientaiton des faitages à respecter

R+1 Hauteurs de façade visée

Forme d'habitat à densité forte

Secteur d'implantation du bâti

Organisation des mobilités et des accès :

Desserte existante à maintenir

Accès véhicules à prévoir

Cheminement piéton à créer

Préservation de l'environnement et des paysages :

Arbre existant à conserver

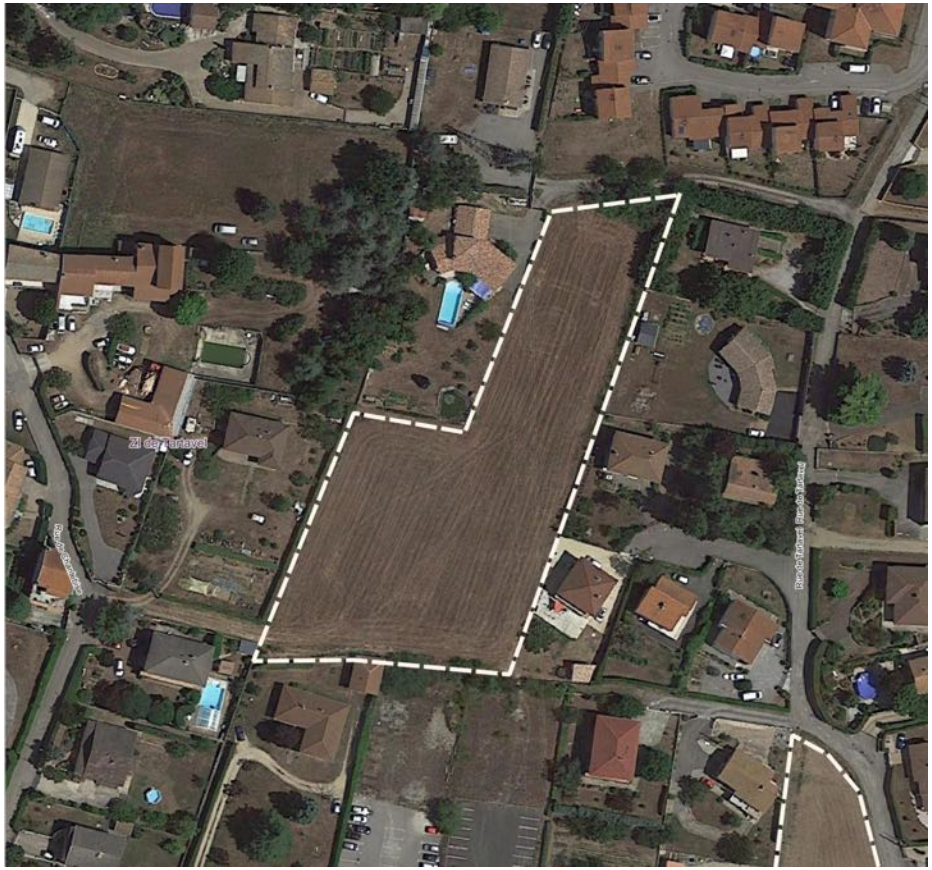
Espace collectif récréatif à aménager

Bande paysagère à conserver

Préservation du patrimoine :

Muret à préserver

1.3.5. OAP AVEC SCHEMA « TARTAVEL OUEST » / EXTENSION URBAINE



Constat

Le secteur est situé à l'Ouest du centre bourg (environ 5 700 m²), dans la continuité du nouveau quartier de Tartavel. L'environnement proche est constitué par la zone commerciale du Mas et un tissu pavillonnaire plutôt lâche.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Passage de la ligne à haute tension sur l'OAP à prendre en compte
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Pollution visuelle en lien avec la cimenterie
- Nuisance sonore avec le bruit de l'activité économique de la cimenterie notamment

Objectifs

- Encadrer le développement urbain des espaces disponibles dans le cœur d'agglomération.
- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum 40 logements / hectare en moyenne soit 18 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire ou collectif
- Rappel : ce site est grevé d'un emplacement réservé pour logement social.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif (hauteur façade recherchée R+2) sera prévu en partie Sud. Pour limiter les nuisances sonores pour les futurs logements, les bâtiments s'implanteront perpendiculairement à la rue de la République. Le hangar existant sera démoli.
  - L'habitat individuel groupé sera prévu en partie Nord.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une connexion piétonne sera assurée en limite Sud entre la rue Chantebise et la rue de Tartavel, via l'opération
  - La desserte carrossable du site viendra connecter la rue Chantebise au Sud à la rue de Tartavel au Nord.

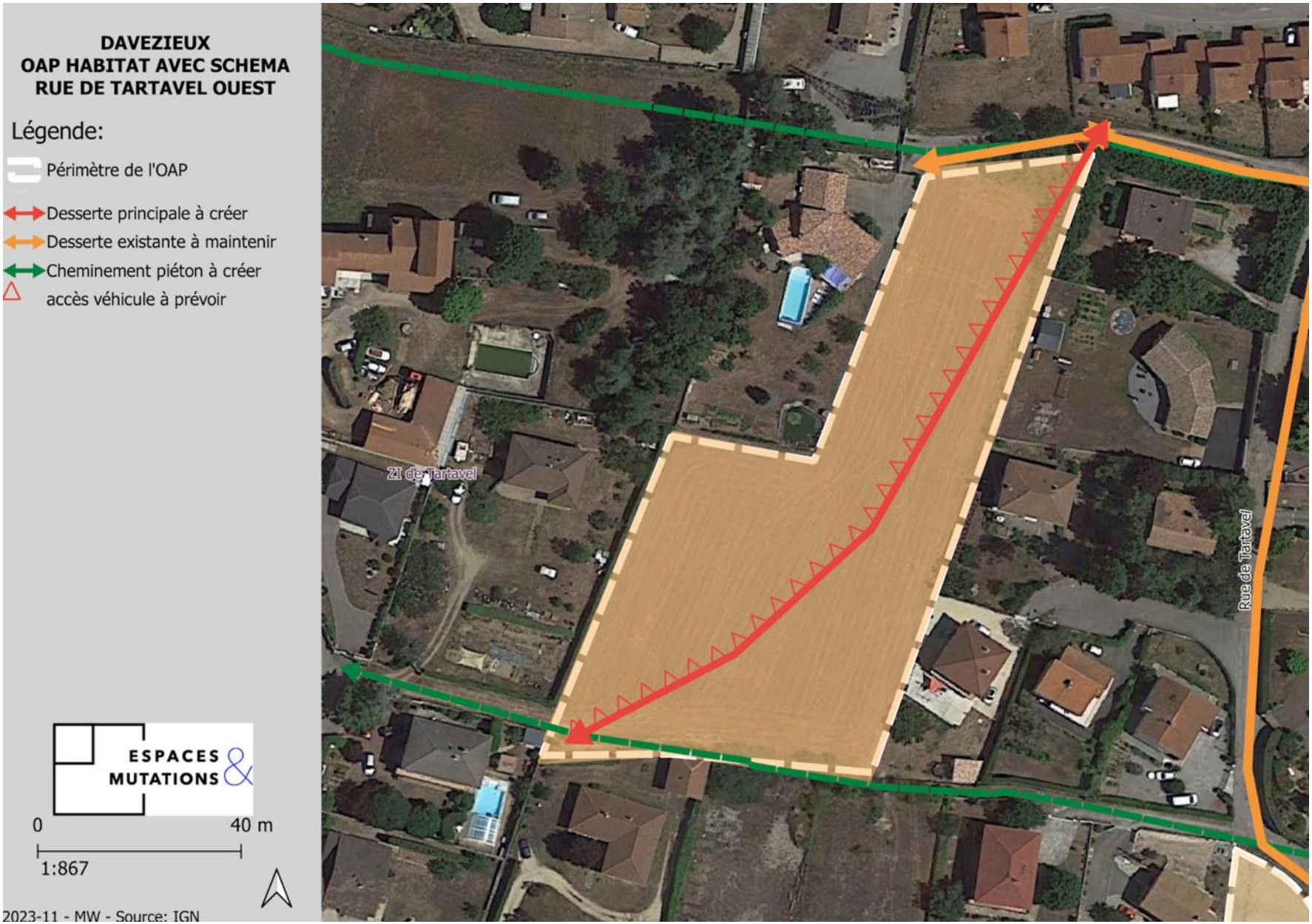
- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Une interface paysagère sera prévue sur la frange nord du site, avec notamment des arbres de haute tige pour faire écran vis-à-vis de la nuisance sonore liée à l'activité économique de la cimenterie notamment.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre d'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


DAVEZIEUX
OAP HABITAT AVEC SCHEMA
RUE DE TARTAVEL OUEST
Légende:
Périmètre de l'OAP
Desserte principale à créer
Desserte existante à maintenir
Cheminement piéton à créer
accès véhicule à prévoir
ESPACES & MUTATIONS
0
40 m
1:867
2023-11 - MW - Source: IGN
ZI de Tartavel
Rue de Tartavel

1.3.6. OAP AVEC SCHEMA « TARTAVEL » / EXTENSION URBAINE



Constat

Le secteur (environ 6 000 m²) est situé à l'Ouest du centre bourg, à l'interface entre l'entrée de ville (rue de la République) et le nouveau quartier de Tartavel. L'environnement proche est constitué par la zone commerciale du Mas et un tissu pavillonnaire plutôt lâche.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Point de vue sur le clocher de l'église du village
- Visibilité des maisons alentours
- Maintien des arbres existants faisant écran végétal à proximité immédiate avec un supermarché : Aldi

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations
- Structurer l'entrée de ville

Programmation

- Densité minimum 50 logements / hectare en moyenne soit 25 logements.
  - Le secteur devra privilégier l'habitat collectif R+2 et l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire :
    - Environ 20 logements collectifs
    - Environ 5 logements individuels groupés ou intermédiaires
  - Rappel : il est imposé 50% de logement social, soit un total prévisible de 12 logements

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif (hauteur façade recherchée R+2) sera prévu en partie Sud. Pour limiter les nuisances sonores pour les futurs logements, les bâtiments s'implanteront perpendiculairement à la rue de la République. Le hangar existant sera démoli.
  - Un dialogue avec la rue de la république sera prévu pour à minima un bâtiment collectif. Un rez-de-chaussée d'activité donnant sur cet axe sera aussi imposé (sur tout ou partie du rez-de-chaussée du bâtiment). L'interface entre le bâti et la voie fera l'objet d'un traitement dans la continuité de celui de l'espace public.
  - L'implantation des bâtiments collectifs devra permettre de structurer la future voie interne du site.
  - L'habitat individuel groupé sera prévu en partie Nord.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une voie unique reliant la rue de la République à la rue de Tartavel sera prévue. Elle présentera une morphologie et un traitement de type « rue de quartier » ou « rue résidentielle ». Cette nouvelle voie permettra de d'alléger la circulation sur la rue de Tartavel (qui présente un profil contraint). De plus, la proximité avec le giratoire sur la rue de la République permettra de sécuriser les insertions.
  - La mise en place d'un sens unique en lien avec la rue de Tartavel pourra être proposé.

  - Des places de stationnement pour les activités pourront être prévues le long de la rue de la république et le long de la future voie interne.

- Une continuité piétonne lisible et confortable sera assurée le long de la future voie. Une connexion supplémentaire sera aussi assurée depuis la rue de Tartavel vers la partie Sud du site.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Une interface type haie boisée sera prévue côté supermarché.
  - Les haies existantes le long de la rue de Tartavel seront conservées
  - Un espace récréatif collectif, paysager de pleine terre, sera prévu au cœur du site, notamment pour assurer la gestion des axes de ruissellement.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


DAVEZIEUX
OAP SCHEMA
RUE DE TARTAVEL
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Forme d'habitat à densité forte
Secteur d'implantation du bâti (à titre illustratif uniquement)
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
Hauteurs de façade visée
Rez-de-chaussée d'activités
Espace public
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Arbre existant à conserver
Jardin privé à créer
Espace collectif récréatif à aménager
Noue à créer
0
50 m
1:1 073
2023-05 - MW - Source: IGN
R+2
R+2
Rue de la République
Rue de la République
Rue de Tartavel

1.3.7. OAP DE DENSITE « RUE DU COMMUNAL » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 3 000 m²

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

- Densité minimum : 35 logements / hectare en moyenne soit 16 logements.
- L'habitat collectif sera privilégié.
- Rappel : il est imposé 50% de logement social à l'échelle de chaque opération, soit un total prévisible de 8 logements.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.3.8. OAP DE DENSITE « RUE DU LAVOIR »



Constat

Superficie : 3 000 m²

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement. En revanche, le secteur d'OAP est connecté aux milieux alentours (dont une zone humide limitrophe formée par une retenue d'eau) naturels cité au nord et la fonctionnalité écologique du site est jugée bonne.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

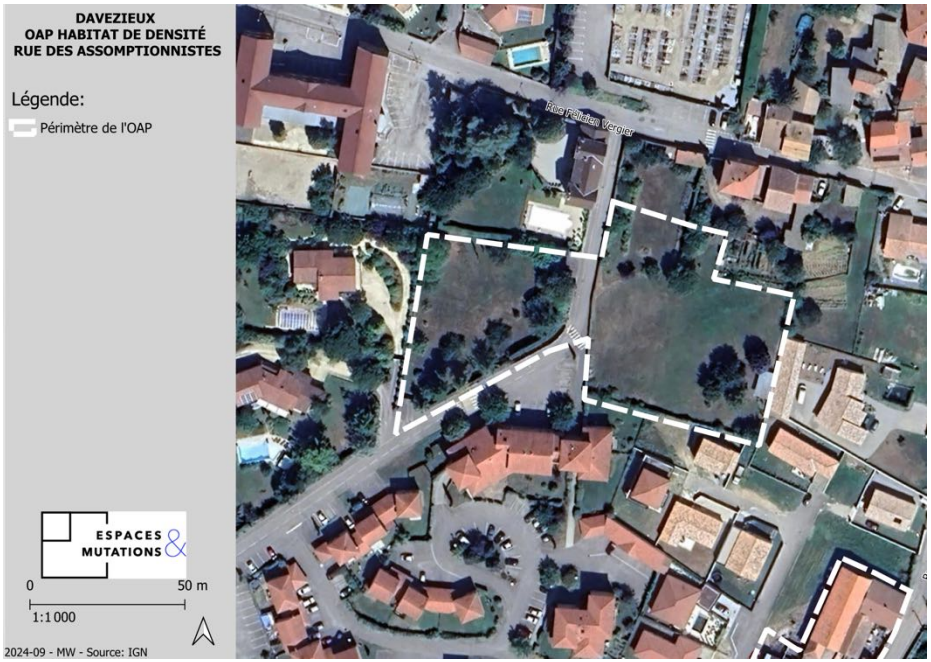
Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements.
- L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire sera recherché.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.3.9. OAP DE DENSITE « RUE DES ASSOMPTIONNISTES » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 6 200 m²

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Mur en pierre le long de la rue des Assomptionnistes à conserver
- Visibilité des habitats aux alentours dont des nouveaux logements à prendre en compte

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne :
    - Soit 7 logements sur la partie Est de la rue des Assomptionnistes
    - Soit 4 logemùents sur la partie Ouest de la rue des Assomptionnistes
- L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire sera recherché.
- Le muret existant rue des Assomptionnistes sera préservé excepté pour l'accès au site.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.3.10. OAP DE DENSITE « CHANTEBISE » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Superficie : 2 800 m²

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Le maintien de la trame arborée sur la frange Est du site

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

- Densité minimum : 35 logements / hectare en moyenne, soit 10 logements.
- L'habitat collectif et/ou intermédiaire sera recherché.
- L'aménagement devra préserver la trame boisée existante sur la trame Est du site.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.3.11. OAP DE DENSITE « CHEMIN DES CHATAIGNIERS » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 3 500 m²

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

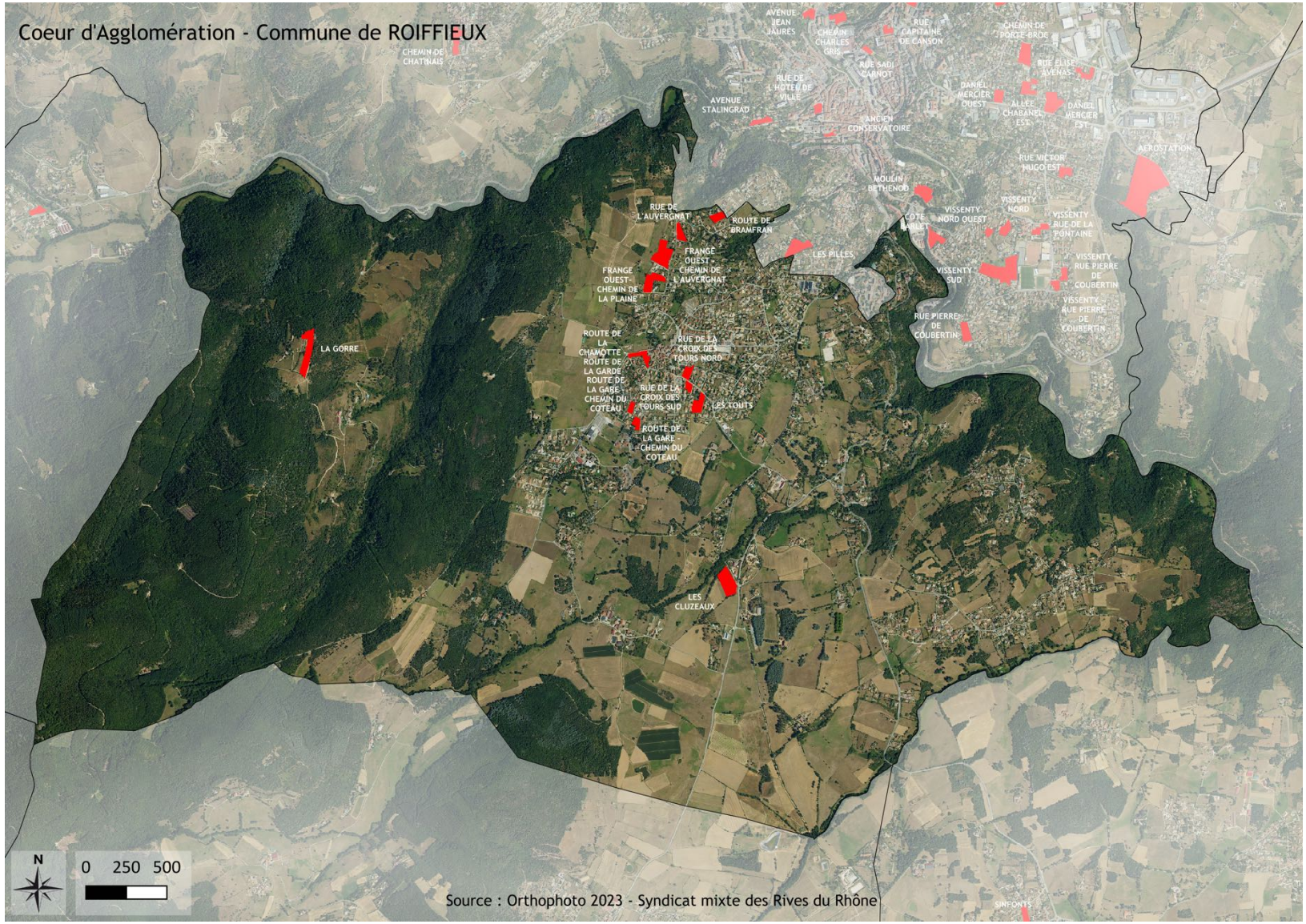
Programmation

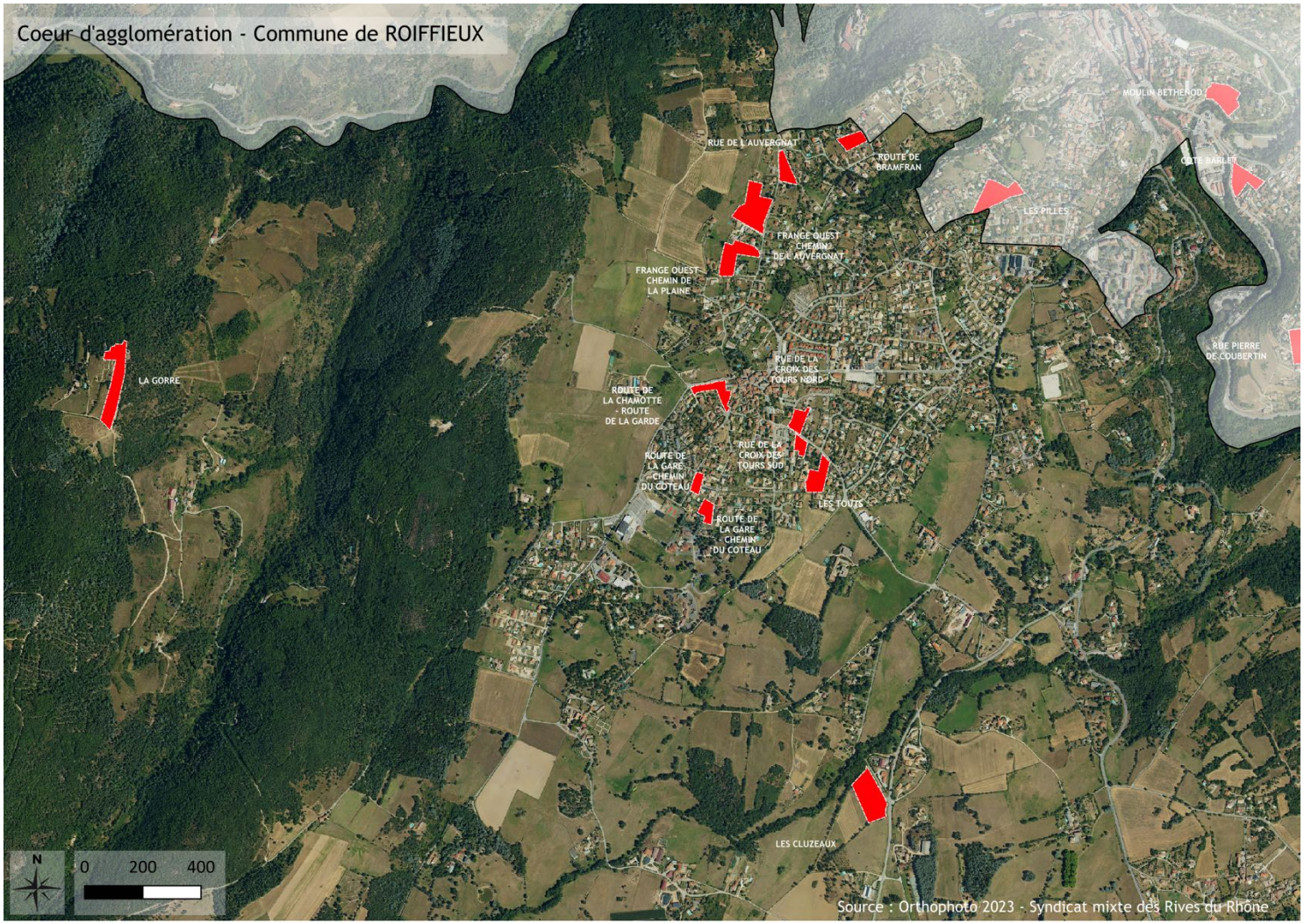
- Densité minimum : 12 logements / hectare en moyenne, soit 4 logements.
- L'habitat individuel sera recherché.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.4. Commune de Roiffieux





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité* :

En intensification urbaine

- Route de la Croix des Tours Nord
- Route de la Croix des Tours Sud
- *Route de la Garde - chemin du Coteau*

En extension urbaine

- Frange Ouest - chemin de la Plaine
- Frange Ouest - chemin de l'Auvergnat
- Route de la Charmotte et de la Garde
- *Rue de l'Auvergnat*
- *Route de Bramfran*
- *Les Touts*

1.4.1. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DE LA CROIX DES TOURS NORD » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce tènement de 3 700 m² localisé dans le centre-bourg est accessible depuis la route de la Croix des Tours. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site tout en prenant en comptant la sensibilité paysagère liée à la présence de l'église. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Point de vue sur le clocher de l'église du village et sur les Alpes à préserver ;
- Mur en pierre qui borde et à l'intérieur de l'OAP à conserver ;
- Visibilité des habitations alentour à prendre en compte ;

Objectifs

- Densifier ce secteur au cœur de la centralité
- Assurer la mise en scène de cette séquence d'approche du vieux village

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 15 logements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif et/ou intermédiaire sera recherché.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Un accès unique sur la rue de la Croix des Tours sera prévu. Cet accès sera situé en partie avale, de telle façon à permettre un aménagement cohérent et une sécurisation de la rue de la Croix des Tours pour l'accès à cette OAP et à celle de la Croix des Tours Sud.
  - La voirie interne sera en impasse pour les véhicules mais une continuité modes actifs (piéton à minima) sera prévue au Nord, connectant le site avec le parking public.

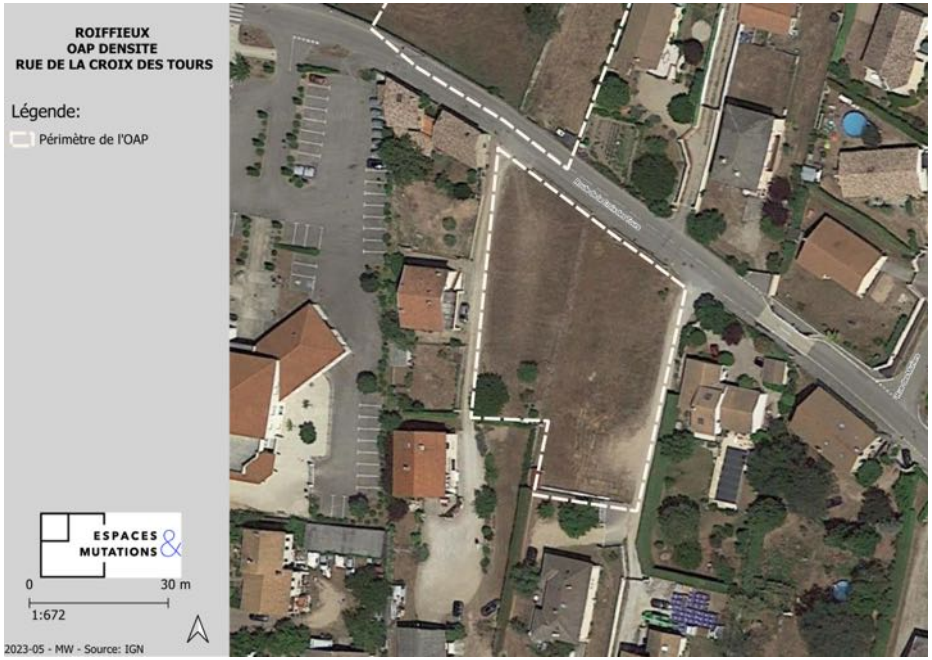
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Le muret existant le long de la rue de la Croix des Tours sera à préserver, excepté un percement pour l'accès carrossable.
  - Les hauteurs bâties seront limitées à R+1 en façade afin de maintenir les vues sur le clocher de l'Église depuis le domaine public. Dans cette optique, la frange Sud du site sera paysagée et sans bâtiment pour accompagner le cône de vue.

Modalités d'urbanisation

Sans objet (zone U).


ROIFFIEUX
OAP SCHEMA
RUE DE LA CROIX DES TOURS
NORD
Légende:
Périmètre de l'OAP
Muret à préserver
Densité moyenne
Cône de vue à maintenir
Bande paysagère à conserver
Desserte principale à créer
Carrefour à aménager
Cheminement existant à maintenir
Cheminement piéton à créer
ESPACES & MUTATIONS
0
30 m
1:677
2023-05 - MW - Source: IGN
Cône de vue sur l'Église

1.4.2. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DE LA CROIX DES TOURS SUD » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Ce tènement de 2 200 m² localisé dans le centre-bourg est accessible depuis la route de la Croix des Tours. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site tout en prenant en comptant la sensibilité paysagère liée à la présence de l'église. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Objectifs

- Densifier ce secteur au cœur de la centralité
- Assurer la mise en scène de cette séquence d'approche du vieux village

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 10 logements.

Principes d'aménagement

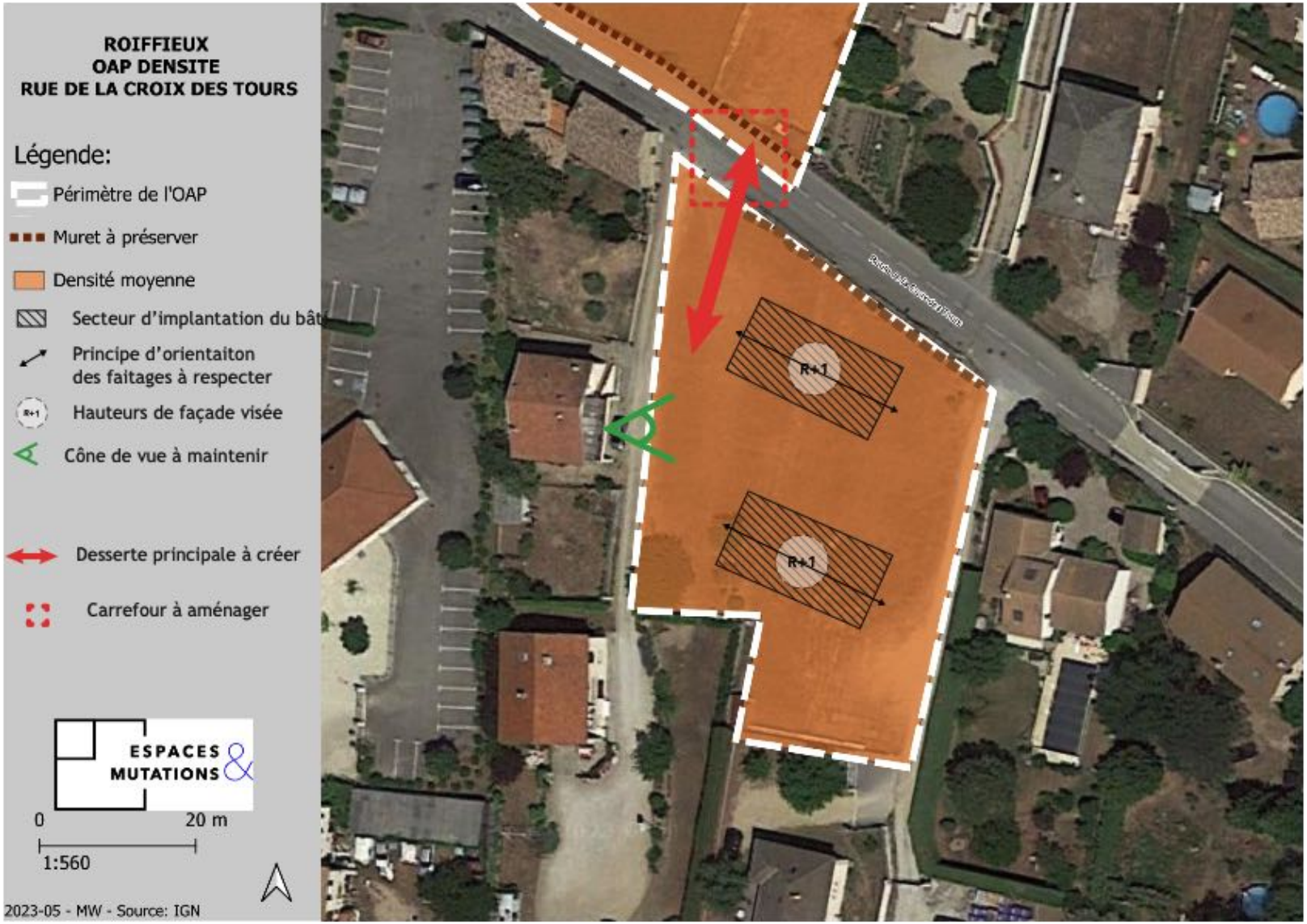
- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif et/ou intermédiaire sera recherché.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Un accès unique sur la rue de la Croix des Tours sera prévu. Cet accès sera situé en partie Nord-Ouest, de telle façon à permettre un aménagement cohérent et une sécurisation de la rue de la Croix des Tours pour l'accès à cette OAP et à celle de la Croix des Tours Nord.
  - La voirie interne sera en impasse pour les véhicules. En dérogation par rapport aux dispositions générales des OAP, une continuité modes actifs ne sera pas exigée.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Le muret existant le long de la rue de la Croix des Tours sera à préserver.
  - Les hauteurs bâties seront limitées à R+1 en façade afin de maintenir l'ensoleillement et les ouvertures visuelles sur les Alpes depuis les habitations limitrophes. Dans cette optique, une orientation Est-Ouest du bâti sera privilégiée. Afin de limiter les linéaires de façade donnant sur les habitations existantes à l'Ouest (et maintenir ainsi les ouvertures visuelles).

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).


ROIFFIEUX
OAP DENSITE
RUE DE LA CROIX DES TOURS
Légende:
Périmètre de l'OAP
Muret à préserver
Densité moyenne
Secteur d'implantation du bât
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
Hauteurs de façade visée
Cône de vue à maintenir
Desserte principale à créer
Carrefour à aménager
R+1
R+1
ESPACES & MUTATIONS
0
20 m
1:560
2023-05 - MW - Source: IGN

1.4.3. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DE LA CHOMOTTE ET DE LA GARDE » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce secteur est situé à proximité et à l'ouest du centre bourg historique de Roiffieux, composé d'un tissu urbain imbriqué et dense avec des fronts bâtis continus en pierre le long des rues, tandis qu'à l'est et au sud du secteur se situent des maisons pavillonnaires. Le secteur est composé de deux sites en pente, dont : Un site au nord composé de deux parcelles longitudinales situées le long de la route de la Chomotte. Elles présentent une légère pente dans le sens de la largeur (sud - nord) et sont chacune délimitées par des murs dont la hauteur varie entre 1 m et 2,5 m environ ; Un site au sud, d'une seule parcelle, également en pente sud-nord, occupe la partie haute du centre bourg. Il est desservi par la route de la Garde qui est une rue étroite du centre bourg ; le site offre une très belle vue sur les collines.
Ces trois parcelles sont occupées par des prés de fauche, avec la présence d'un petit potager sur l'une d'entre elles et de haies arbustives en limite parcellaire. Ces trois parcelles ont une superficie cumulée d'environ 4 300 m².

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Présence d'un jardin privé appartenant à l'habitation contigüe (vieille bâtisse) à prendre en compte
- Accès plus difficile depuis la route de la Garde car traversée du village à sécuriser
- Visibilité des habitations à l'Est de l'OAP à prendre en compte

Objectifs

- Promouvoir la qualité d'intégration urbaine et paysagère en transition, entre le centre bourg historique et les constructions récentes de maisons individuelles à l'ouest.
- Inscrire les constructions dans la pente et favoriser leur exposition sud.
- Adapter la densité bâtie au regard de l'accès contraint de chacun des deux sites.

Programmation

- Compte tenu de l'objectif de densité moyenne, la production d'environ 12 logements est attendue sur le périmètre de l'OAP, sous forme d'habitat individuel groupé (densité cible : 20/25 logts/ha).

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Privilégier des formes bâties de type « grosses maisons de village » et/ou maison individuelles groupées ;
  - Prendre en compte l'inscription dans la pente pour l'implantation des bâtiments, en limitant les mouvements de terre, en favorisant l'implantation des garages au nord (position basse) et dans le volume bâti des futures constructions.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Le long de la route de la Chamotte, assurer un traitement paysager qualitatif avec la plantation d'une haie végétale aux essences variées.
  - Préserver le point de vue remarquable sur le grand paysage.
  - Favoriser la plantation de haies de type champêtre, en limite séparative des jardins privatifs et le long des murs.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Interdire les entrées/sorties directes sur la route de Chomotte.
  - Desservir l'ensemble des nouvelles constructions en créant une voie d'accès en limite sud du site Nord et à l'ouest du site Sud, qui sera connectée au chemin privé existant. Cette voie de desserte interne pourra se connecter si besoin sur la route de la Garde. La mise en place d'un sens unique pourra être proposé.
  - Créer une continuité piétonne qui connecte la voie nouvelle à créer au réseau viaire environnant.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements et réseaux
  - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Permettre très peu de constructions avec de très fortes contraintes sur la gestion des eaux pluviales

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

ROIFFIEUX
OAP SCHEMA
ROUTE DE LA CHAMOTTE - ROUTE DE LA GARDE

Légende:

- Périmètre de l'OAP
- Desserte principale à créer
- Cheminement piéton à créer
- Muret à préserver
- haie ou alignement d'arbres à créer
- accès véhicule à prévoir
- Implantation des constructions dans la pente
- Densité moyenne



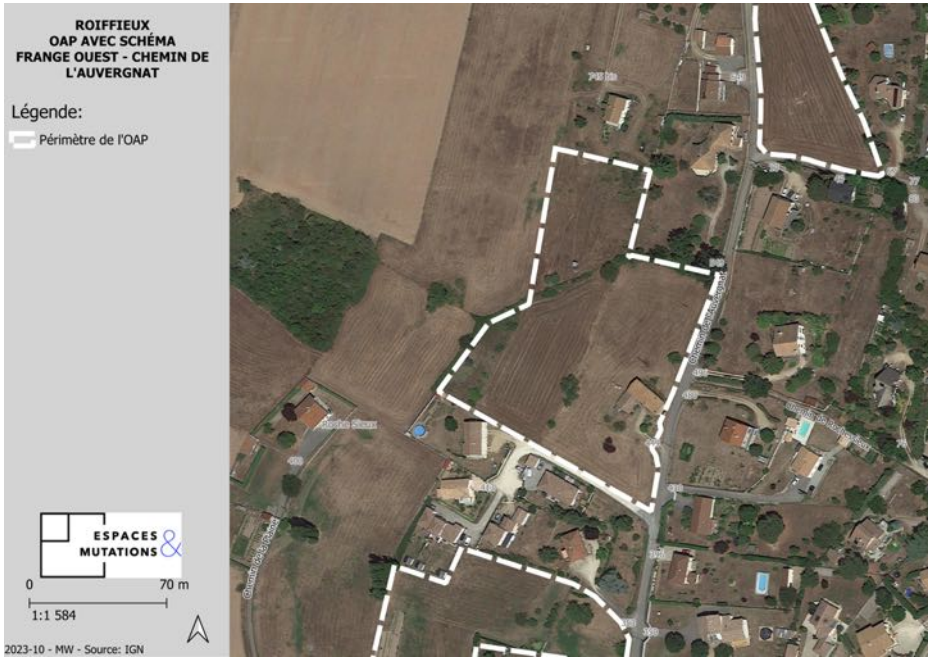
ESPACES & MUTATIONS

0 40 m

1:917

2023-05 - MW - Source: IGN

1.4.5. OAP AVEC SCHEMA « FRANGE OUEST – CHEMIN DE L'AUVERGNAT » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : 1,29 ha (1,19 ha sans le bâtiment existant à conserver)
Ce site est interessant pour une densification, compte tenu de sa localisation : en effet, le plan de circulation impose des mobilités tournées vers le centre-bourg, ce qui est une opportunité pour conforter le dynamisme de ce dernier.
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement. En revanche, le secteur d'OAP est situé dans un secteur à dominante naturelle et connecté aux milieux alentour. La fonctionnalité écologique et jugée bonne.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Visibilité des habitations alentour dont une vieille bâtisse contigüe à l'OAP à prendre en compte.
- Présence d'arbres remarquables sur l'OAP à préserver.
- Haies qui bordent l'OAP à préserver.
- Vue sur les Alpes à préserver.

Une vieille bâtisse est présente sur le site : le plan de composition devra assurer sa mise en valeur.



Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opération.s

Programmation

- Densité minimum : 50 logements / hectare en moyenne soit 60 logements.
- Rappel servitude de mixité sociale : 50% de logement social soit 30 logements sociaux

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La partie amont au contact e l'espace agricole sera prévu avec du collectif R+2, limitant ainsi les vis-à-vis avec l'habitat pavillonnaire existant en partie avale.
  - La partie avale présentera des volumes d'habitat collectif ou intermédiaire d'une hauteur de façade de R+1. L'habitat individuel groupé sera aussi possible à la marge.
  - L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie. Les bâtiments de la partie avale rechercheront une implantation proche de la future voie de desserte interne afin de pouvoir dégager de conférer à cette dernière un statut de « rue de quartier » ou « rue résidentielle » et aussi de dégager des 2ème fronts paysagers.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Un seul accès nouveau sur le chemin de l'Auvergnat sera autorisé. Il permettra de constituer un réseau interne se raccordant sur l'accès existant au Sud. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées par la voirie, et pour maintenir une prédominance des mobilités actives (surfaces, vitesses limitées, …), un sens unique sera privilégié.
  - Cette voie de desserte principale comprendra un cheminement piétonnier confortable et paysager.
  - Une voie secondaire pourra être prévue pour accéder à la partie nord du site. Elle sera en impasse pour les véhicules mais une continuité piétonne sera systématiquement prévue pour bien irriguer le site.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les franges arborées existantes seront maintenues et valorisées.
  - Une bande paysagée sera matenue au Sud le long du chemin de l'Auvergnat pour mettre en scène la batisse ancienne existante, à maintenir.
  - L'implantation des volumes d'habitat collectif R+1 en interface avec la batisse ancienne devront reprendre les principes d'une implantation en quinconce (voir schéma)
  - par un bouclage interne à créer à partir de l'allée de Beauregard pour la partie haute, avec une morphologie et un traitement de type « rue de quartier » ou « rue résidentielle ». La nouvelle voie pourra être en sens unique avec un bouclage, ou avec une seule entrée/sortie.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation :
  - Soit par opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.
  - Soit par tranches fonctionnelle de minimum 20 logements. Deux tranches maximum seront autorisées. Dans ce cas, la 1ère tranche présentera au minimum 50% de logement social. La 2ème tranche devra réaliser à minima le solde de la programmation en logement social prévu au regard de la programmation globale de l'OAP (tranches 1 et 2 confondues).

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

ROIFFIEUX
OAP AVEC SCHÉMA FRANGE OUEST - CHEMIN DE L'AUVERGNAT

Périmètre de l'OAP

Typologie des constructions :

- Forme d'habitat à densité moyenne
- Forme d'habitat à densité forte
- Secteur d'implantation du bâti (à titre illustratif uniquement)
- Principe d'orientaiton des faîtages à respecter
- R+1 Hauteurs de façade visée

Organisation des mobilités et des accès :

- Carrefour à aménager
- Desserte principale à aménager
- Accès véhicules à prévoir
- Cheminement piéton à créer
- P Parking paysager

Préservation de l'environnement et des paysages :

- Haie champêtre
- Principe de transition végétale
- Arbre existant à conserver
- Bande paysagère à conserver
- Jardin privé à créer
- Espace collectif récréatif à aménager
- Cône de vue à maintenir
- Ligne électrique à dévier ou à enfouir



1.4.6. OAP AVEC SCHEMA « FRANGE OUEST – CHEMIN DE LA PLAINE » / EXTENSION URBAINE



Constat

Ce site présente une superficie d'environ 8 700 m².
Ce site est intéressant pour une densification, compte tenu de sa localisation : en effet, le plan de circulation impose des mobilités tournées vers le centre-bourg, ce qui est une opportunité pour conforter le dynamisme de ce dernier.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement. En revanche, le secteur d'OAP est situé dans un secteur à dominante naturelle et connecté aux milieux alentour. La fonctionnalité écologique et jugée bonne.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur la prise en compte de la visibilité des habitations alentour sur la perméabilité du projet.

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 35 logements.
- Rappel servitude de mixité sociale : 50% de logement social soit 18 logements sociaux

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La partie nord comprendra de l'habitat de type petit collectif horizontal ou intermédiaire, avec une hauteur de façade en R+1.
  - La partie sud, ceinturée par l'habitat individuel, proposera de l'habitat individuel groupé. Les reculs vis-à-vis des propriétés bâties limitrophes devront être importants : pour cela, le bâti devra s'implanter en 1er front de la voie de desserte interne, laissant les jardins en deuxième front.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Un seul accès nouveau sur le chemin de l'Auvergnat sera autorisé. Il permettra de constituer un réseau interne se raccordant sur l'accès existant au Sud. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées par la voirie, et pour maintenir une prédominance des mobilités actives (surfaces, vitesses limitées, …), un sens unique sera privilégié.
  - Cette voie de desserte principale comprendra un cheminement piétonnier confortable et paysager.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les franges arborées existantes seront maintenues et valorisées
  - Les bâtiments collectifs ou intermédiaires présenteront leur plus petit linéaire de façade donnant sur les tènements bâtis limitrophes.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation :
    - Soit par opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.
    - Soit par tranches fonctionnelle de minimum 20 logements. Deux tranches maximum seront autorisées. Dans ce cas, la 1ère tranche présentera au minimum 50% de logement social. La 2ème tranche devra réaliser à minima le solde de la programmation en logement social prévu au regard de la programmation globale de l'OAP (tranches 1 et 2 confondues).

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ROIFFIEUX
OAP AVEC SCHÉMA
FRANGE OUEST- CHEMIN DE LA PLAINE
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Forme d'habitat à densité forte
Secteur d'implantation du bâti (à titre illsutratif uniquement)
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
R+1
Hauteurs de façade visée
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Accès véhicules à prévoir
Cheminement piéton à créer
P
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Principe de transition végétale
Arbre existant à conserver
Arbre à planter
Jardin privé à créer
Espace collectif récréatif à aménager
Cône de vue à maintenir
Ligne électrique à dévier ou à enfouir
2023-10 - MW - Source: IGN
Chemin de la Plaine
Chemin de l'Auvergnat
R+1
R+1
R+1
R+1
R+1

1.4.7. OAP DE DENSITE « RUE DE L'AUVERGNAT» / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : environ 4 200 m².

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

- Densité minimum : 25 logements / hectare en moyenne soit 10 logements.
- L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire sera recherché.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

1.4.8. OAP DE DENSITE « ROUTE DE BRAMFRAN » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : environ 3 900 m².

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

- Densité minimum : 25 logements / hectare en moyenne soit 10 logements.
- L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire sera recherché

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

1.4.9. OAP DE DENSITE « LES TOUTS » / EXTENSION URBAINE



Constat

Superficie : environ 6 200 m² (4 200 sur du foncier non bâti).

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

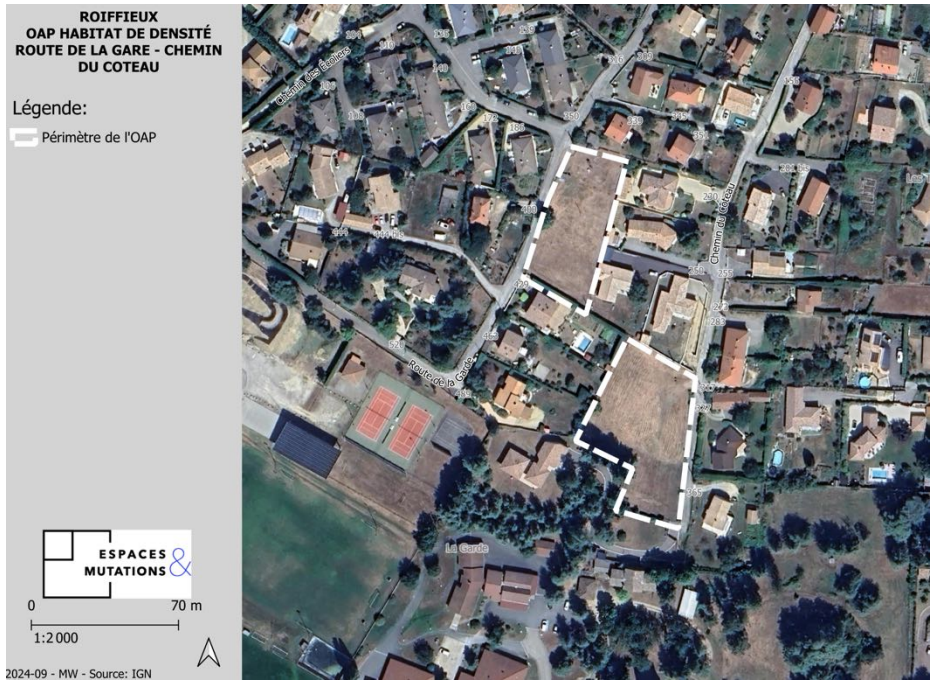
Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 8 logements.
- L'habitat individuel groupé sera recherché.
- L'accès se fera obligatoirement en mutualisation avec celui de l'habitation existante au Nord de l'OAP.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U).

1.4.10. OAP DE DENSITE « ROUTE DE LA GARDE – CHEMIN DU COTEAU » / INTENSIFICATION URBAINE



Constat

Superficie :

- environ 2 000 m² sur la partie Nord
- environ 3 000 m² sur la partie Sud

Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.

Programmation

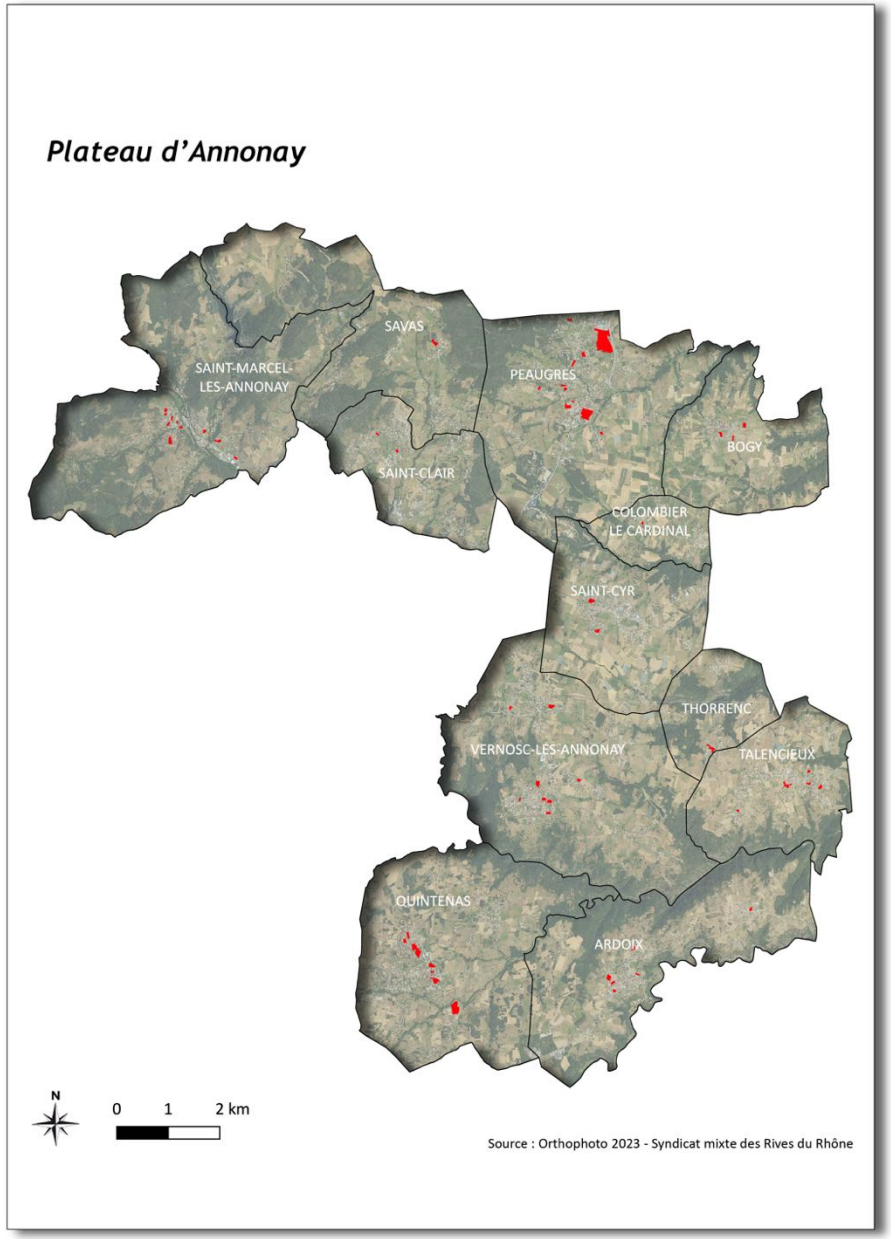
- Densité minimum : 12 logements / hectare en moyenne :
    - Soit 3 logements sur la partie Nord.
    - Soit 4 logements sur la aprtie Sud

- L'habitat individuel sera recherché

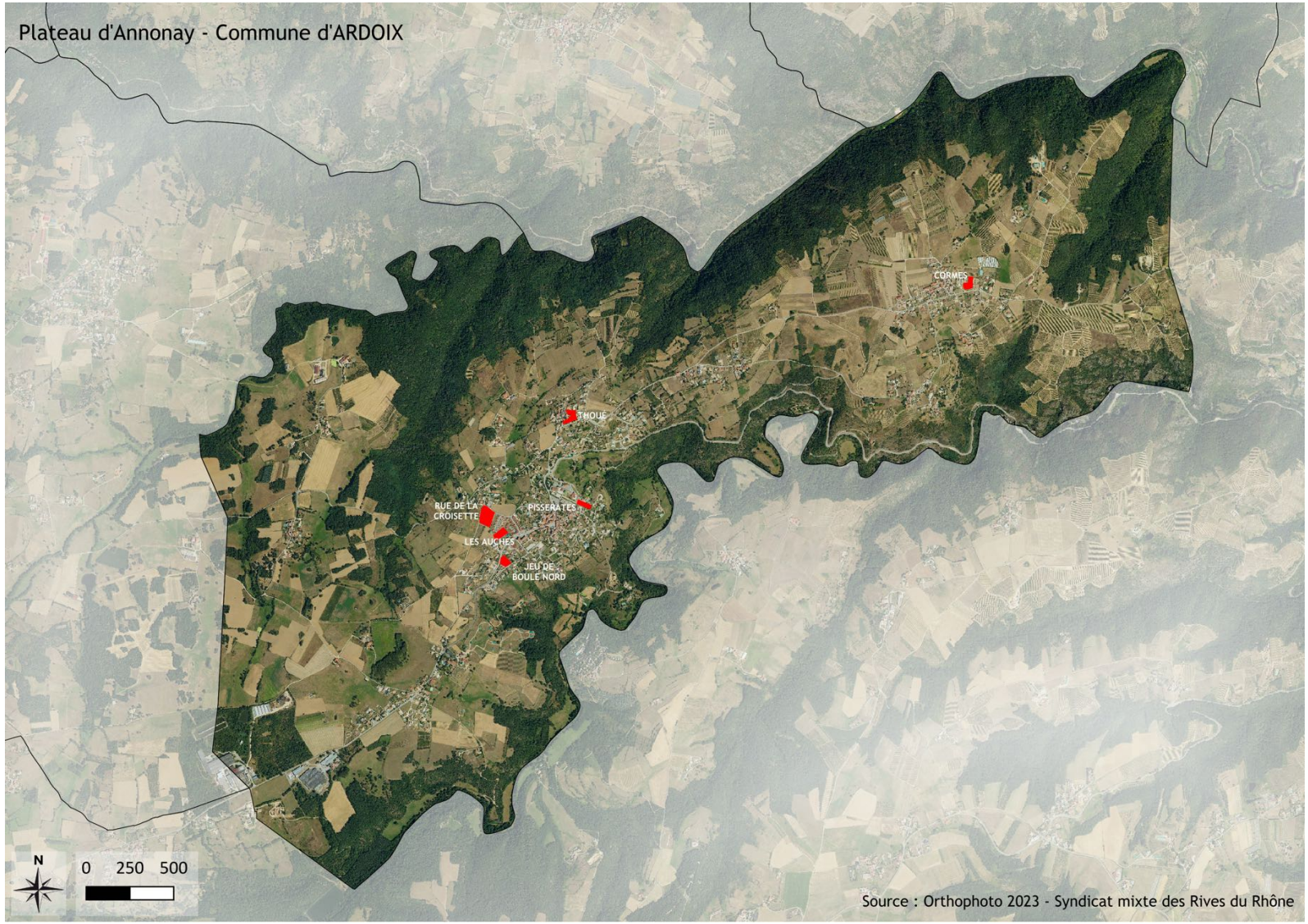
Modalités d'urbanisation

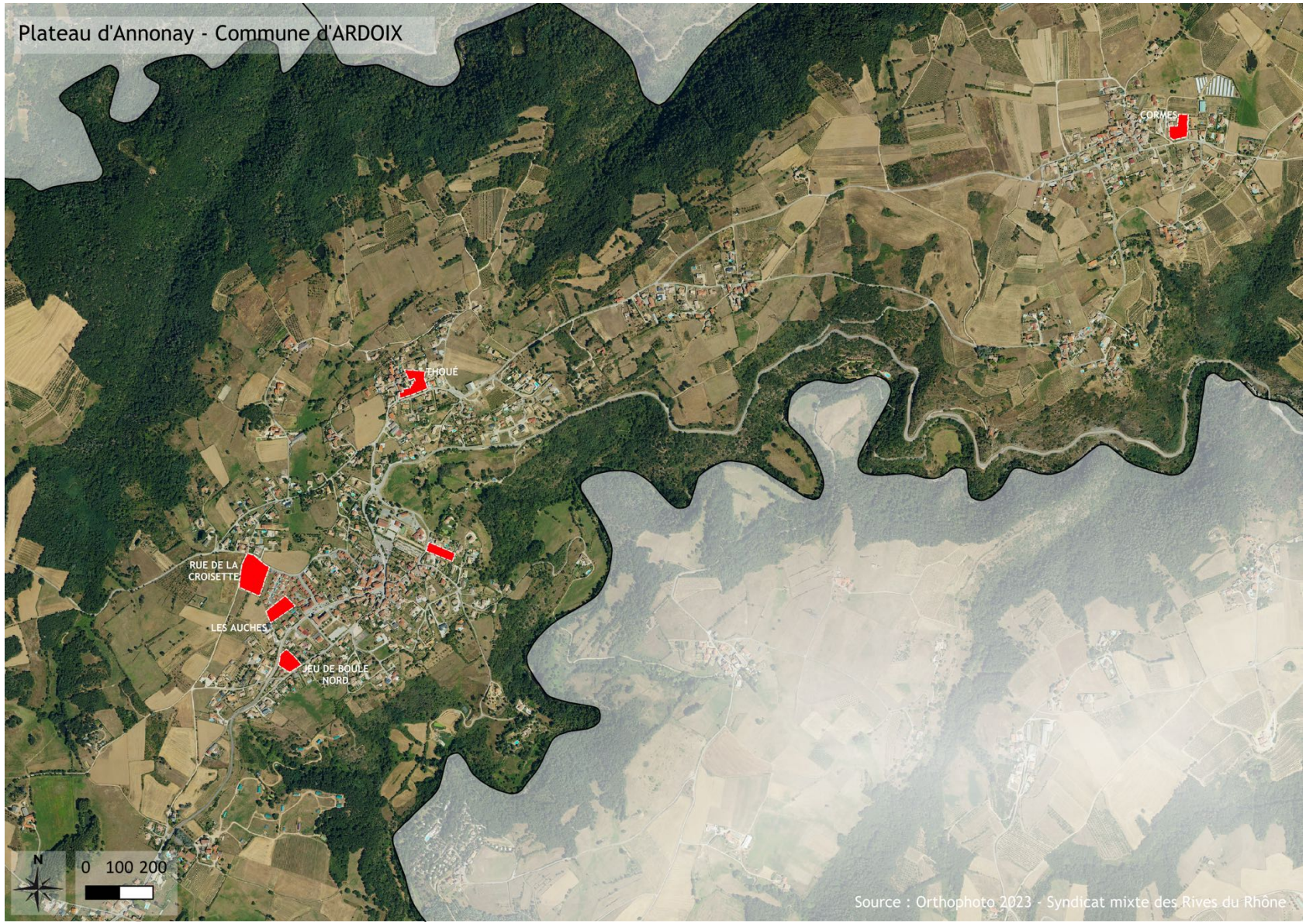
- Sans objet (zone U).

2. Plateau d’Annonay



2.1. Commune d’Ardoix




Plateau d'Annonay - Commune d'ARDOIX
CORMES
THOUÉ
RUE DE LA CROISETTE
LES AUCHES
JEU DE BOULE NORD
N
0 100 200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.1.1.

2.1.2. OAP AVEC SCHEMA « LES AUCHES »

Constat

Ce secteur (3 220 m^2) est situé sur la commune d'Ardoix, au centre du village, à proximité immédiate des commerces de proximité, professions libérales et des équipements publics (mairie, bâtiment communal, équipements sportifs, etc.).
A l'est, une opération récente de logements a structuré un axe de circulation nord-sud (allée des Quatre Saisons) qui relie la rue de la Croisette à la rue du Bicentenaire.
Au nord, une opération de logements est en cours de construction.
Situé en limite du centre ancien et au cœur du centre nouveau, ce site porte un enjeu fort pour renforcer la centralité du bourg, entre tissu urbain ancien dense et habitat pavillonnaire diffus.
Le terrain est plutôt plat. Il s'agit d'une terre agricole labourée ne présentant aucun intérêt pour la faune / flore. Il dispose d'une desserte routière via la nouvelle opération (rue des Iris).

Objectifs

- Renforcer la nouvelle centralité du village par l'aménagement d'un nouveau secteur à vocation de logement bien connecté aux autres.
- Encadrer le développement urbain de ce secteur.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.

Programmation habitat

- Création de 7 nouveaux logements locatifs sociaux (individuels groupés ou intermédiaires) soit une densité minimum de 21 logements par hectare.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Réaliser une composition générale qui participera à renforcer la centralité.
  - Organiser les constructions le long de la voie nouvelle en démontrant une bonne gestion des vis-à-vis afin que l'intimité de chacun soit respectée.
  - Les formes bâties seront compactes. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 + Comble au maximum. Les constructions devront se répondre par une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun (notamment pour les clôtures).
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements depuis la rue des Iris débouchant sur l'allée des Quatre Saisons.
  - Prévoir une liaison piétonne débouchant dans le centre bourg.
  - Organiser le stationnement nécessaire à l'opération de manière optimisée et mutualisée afin de libérer un maximum d'espace pour les espaces libres végétalisés.
  - Mutualiser au maximum les accès aux logements et intégrer les garages privatifs à l'organisation du bâti, pour éviter tout stationnement sur la voie.
- Nature en ville
  - Planter une haie bocagère à l'ouest de l'opération permettant d'assurer une transition végétalisée avec l'espace agricole. Cette haie devra apporter un bénéfice en termes de biodiversité.
  - Planter d'arbres tiges la voie et les parkings.
  - Végétaliser et planter les parcelles privatives.
- Patrimoine bâti et paysage
  - Proposer un vocabulaire architectural mettant en valeur le caractère patrimonial du site limitrophe avec le centre ancien : volumes simples, fidèles à l'architecture traditionnelle du Nord Ardèche.
  - Aménager un espace végétalisé collectif qui fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, comprenant des plantations, des bancs, des aires de jeux…
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ARDOIX - OAP AVEC SCHÉMA « LES AUCHES »
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à créer
Cheminement piéton à créer
Préservation de l'environnement et des paysages :
Principe de transition végétale
Noue à créer
Périmètre de l'OAP
Rue des Iris
Allée des quatre Saisons
RD 221
0
10
20 m
N
INTERSTICE
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.1.3. OAP AVEC SCHEMA « RUE DE LA CROISETTE »

Constat

Ce secteur (7 407 m²) est situé sur la commune d'Ardoix, à proximité du centre du village, non loin des commerces de proximités, professions libérales, et équipements publics (mairie, bâtiment communal, équipements sportifs, etc.).
Ce site porte un enjeu fort pour renforcer la centralité du cœur de bourg.
Ces terrains présentent une déclivité vers le nord en direction du hameau ancien de la Croisette.
Ils disposent d'une desserte routière via la rue de la Croisette au Nord. Un chemin rural (Chemin des Vérone) longe le site à l'ouest et le connecte à l'entrée ouest du village vers le secteur du Rapot.

Objectifs

- Renforcer la nouvelle centralité du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements diversifiés.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.
- Connecter les opérations récentes entre elles.

Programmation habitat

- Création de 15 nouveaux logements (logements individuels, individuels groupés ou intermédaires) soit une densité minimum de 20 logements par hectare.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Réaliser une composition générale qui participera à renforcer la centralité.
  - Organiser les constructions de logements en démontrant une bonne gestion des vis-à-vis, afin que l'intimité de chacun soit respectée.
  - Les formes bâties seront diversifiées et compactes. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 + Comble au maximum. Les constructions devront se répondre par une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun (notamment pour les clôtures).
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements depuis la rue de la Croisette par une voie de desserte principale. Aucun accès routier ne sera prévu depuis le chemin de Vérone.
  - Aménager l'intersection de la voie nouvelle et la rue de la Croisette pour assurer une sécurité optimale du débouché.
  - Mutualiser au maximum les accès aux logements et intégrer les garages privatifs à l'organisation du bâti, pour éviter tout stationnement sur la voie.
  - Organiser le stationnement nécessaire à l'opération de manière optimisée et mutualisée afin de libérer un maximum d'espace pour les espaces libres végétalisés. Des stationnements « visiteurs » (3/4 places) peuvent être prévus au sein du quartier. Ils seront organisés en petites poches ponctuelles.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Planter une haie bocagère au sud et à l'ouest de l'opération permettant d'assurer une transition végétalisée avec l'espace agricole. Cette haie devra apporter un bénéfice en termes de biodiversité.
  - Planter la voie et les parkings d'arbres tiges
  - Végétaliser et planter les parcelles privatives
  - Mettre en valeur les vestiges d'un petit clos (murs en pierre) présents sur le site en aménageant un espace collectif de proximité. Cet espace peut être ouvert sur le chemin de Vérone (itinéraire de promenade). Conserver l'arbre existant (photo ci-contre).



- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux.
- Lutte contre les risques et les nuisances
  - Adapter la densité par rapport à la canalisation de gaz présente au sud et à l'est du site.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration. Consulation de GRTgaz en amont du projet.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.1.4. OAP AVEC SCHEMA « THOUÉ »

Constat

Ce secteur (3 750 m²) est situé sur la commune d'Ardoix à proximité du hameau de Thoué à environ 600 m au nord du centre village.
Le site de l'OAP est bordé au sud par la route de Cormes qui se connecte à la RD 221 menant au village.
A l'ouest du site se trouve le hameau ancien de Thoué. A l'est, des maisons neuves ont été construites. Au nord et au centre une maison ancienne en pierre propose des gites touristiques d'une quinzaine de lits ; la géothermie de cette bâtisse occupe entièrement la parcelle au nord de l'OAP.
Le terrain est plat. Il s'agit à l'ouest d'un petit jardin clos (muret et grillage) et au sud d'une prairie ouverte bordée par un muret en pierre (en mauvais état) accompagné de 4 anciens mûriers.

Objectifs

- Préserver la qualité paysagère du hameau de Thoué.
- Permettre une densification résidentielle maîtrisée de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine et paysagère des constructions.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.
- Optimiser les accès existants.

Programmation habitat

- Création de 2 nouveaux logements individuels.

Principes d'aménagement

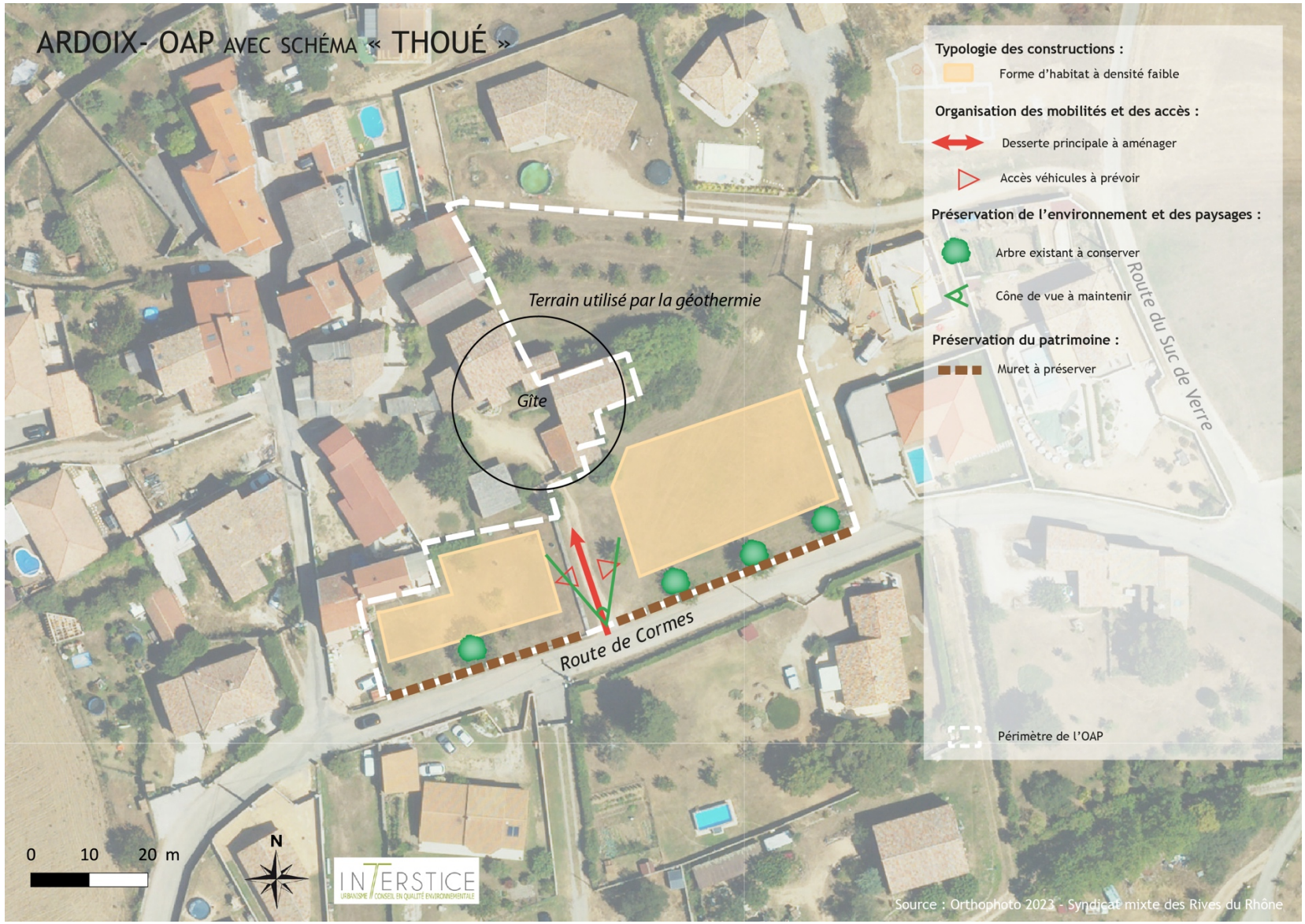
- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements depuis la route de Cormes en utilisant les accès existants.
- Nature en ville
  - Préserver les mûriers le long de la route de Cormes
  - Préserver autant que faire se peut les arbres existant sur les parcelles.
  - Végétaliser et planter les parcelles privatives.
- Patrimoine bâti et paysage
  - Préserver et restaurer les murets en pierre bordant la route de Cormes.
  - Conserver une perspective sur la maison ancienne
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à la parcelle.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone Urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


ARDOIX- OAP AVEC SCHÉMA « THOUÉ »
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité faible
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à aménager
Accès véhicules à prévoir
Préservation de l'environnement et des paysages :
Arbre existant à conserver
Cône de vue à maintenir
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
Périmètre de l'OAP
Terrain utilisé par la géothermie
Gîte
Route de Cormes
Route du Suc de Verre
0 10 20 m
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.1.5. OAP DE DENSITE « CORMES »



Surface

Le tènement a une surface de 2 995 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 13 logements par hectare soit une production de 4 logements indiviudels purs ou individuels groupés

Principes d'aménagement

- Desservir les logements par un accès unique à créer depuis la route de Cormes et/ou utiliser la desserte existante en limite ouest de l'OAP

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.1.6. OAP DE DENSITE « PISSERATES »



Surface

Le tènement a une surface de 2 970 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 12 logements par hectare soit une production de 3 logements indiviudels purs ou indiviudels groupés

Principes d'aménagement

- Desserte des logements par un accès unique à créer depuis la rue de l'école publique

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.1.7. OAP DE DENSITE « JEU DE BOULES NORD »



Surface

Le tènement a une surface de 2 680 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 15 logements par hectare soit une production de 4 logements indiviudels purs ou indiviudels groupés

Principes d'aménagement

- Desserte des logements par un accès unique à créer depuis la rue de la libération au sud. Pas d'accès possible depsui la route départementale au nord.

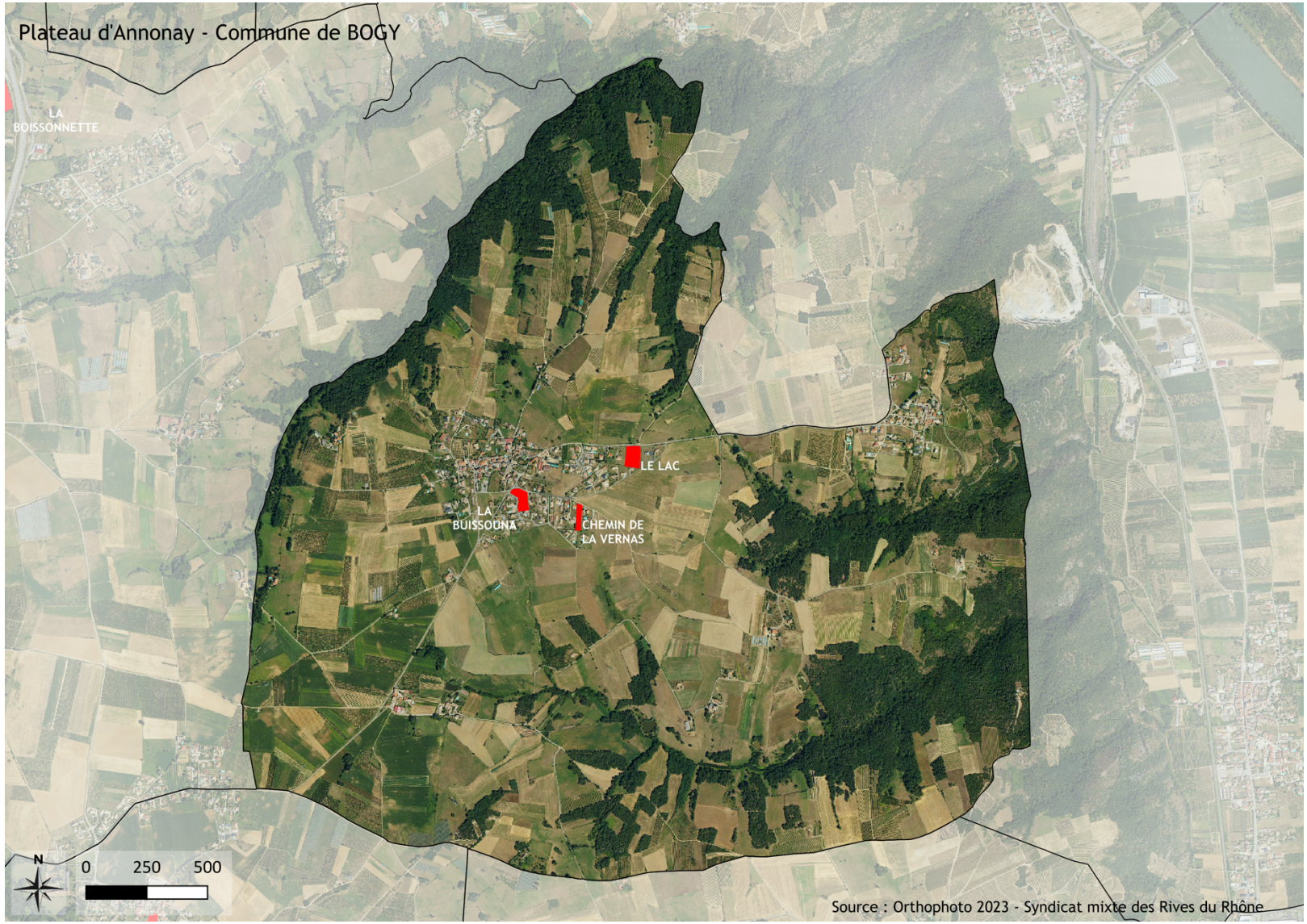
Modalités d'urbanisation

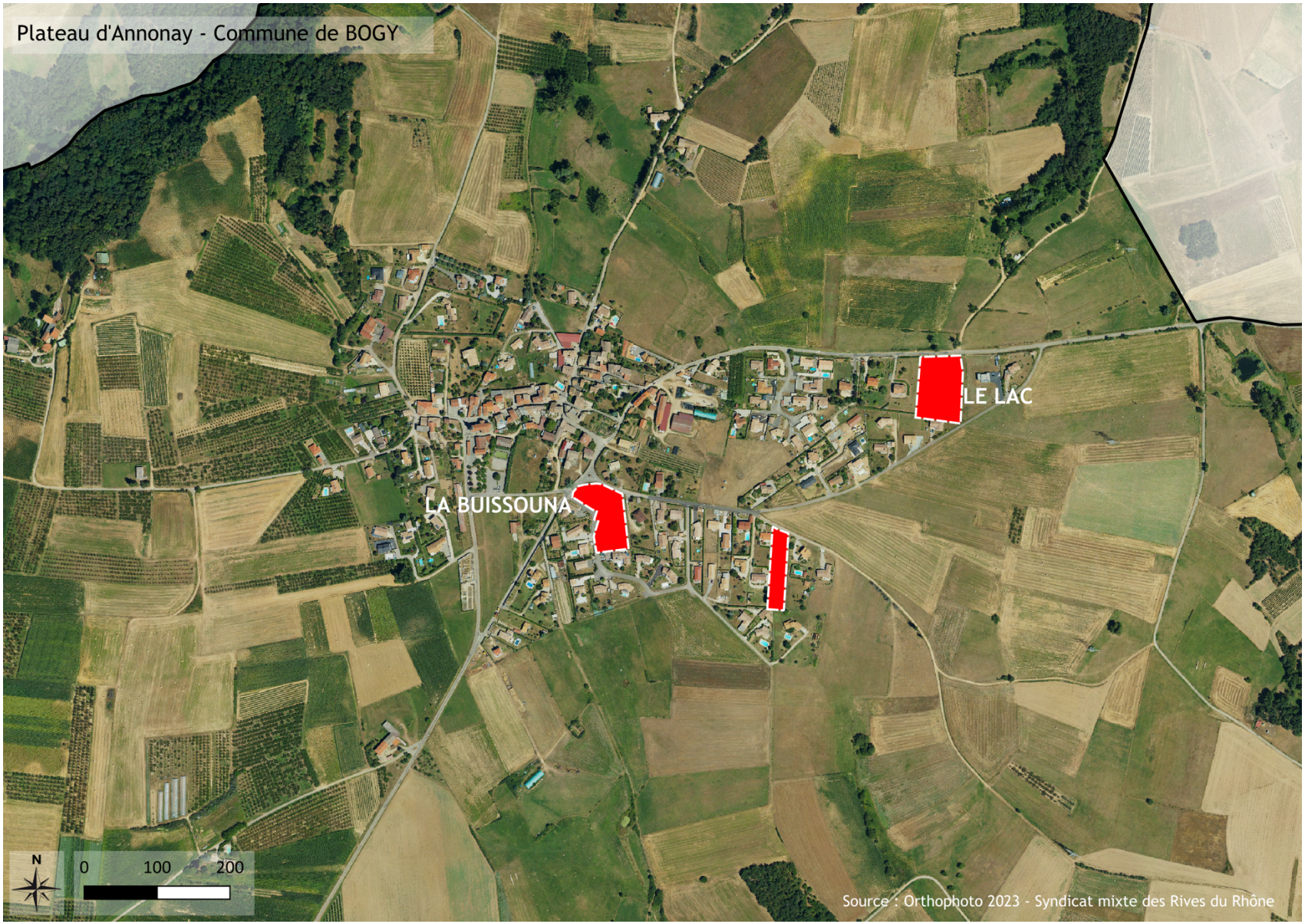
- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.2. Commune de Bogy




Plateau d'Annonay - Commune de BOGY
LE LAC
LA BUISSOUNA
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.2.1. OAP DE DENSITE « LE LAC »



Surface

Le tènement a une surface de 5 315 m^2.

Objectifs

- Production de 6 logements soit une densité minimale de 11 logements par ha

Modalités d'urbanisation

- Opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.2.2. OAP DE DENSITE « LA BUISSOUNA »



Surface

Le tènement a une surface de 4 335 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 18 logements par hectare soit une production de 8 logements indiviudels purs ou indiviudels groupés

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.2.3. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE LA VERNAS »



Surface

Le tènement a une surface de de 2 460 m².

Objectifs

- Densité minimale de 12 logements par hectare soit une production de 3 logements indiviudels purs ou indiviudels groupés

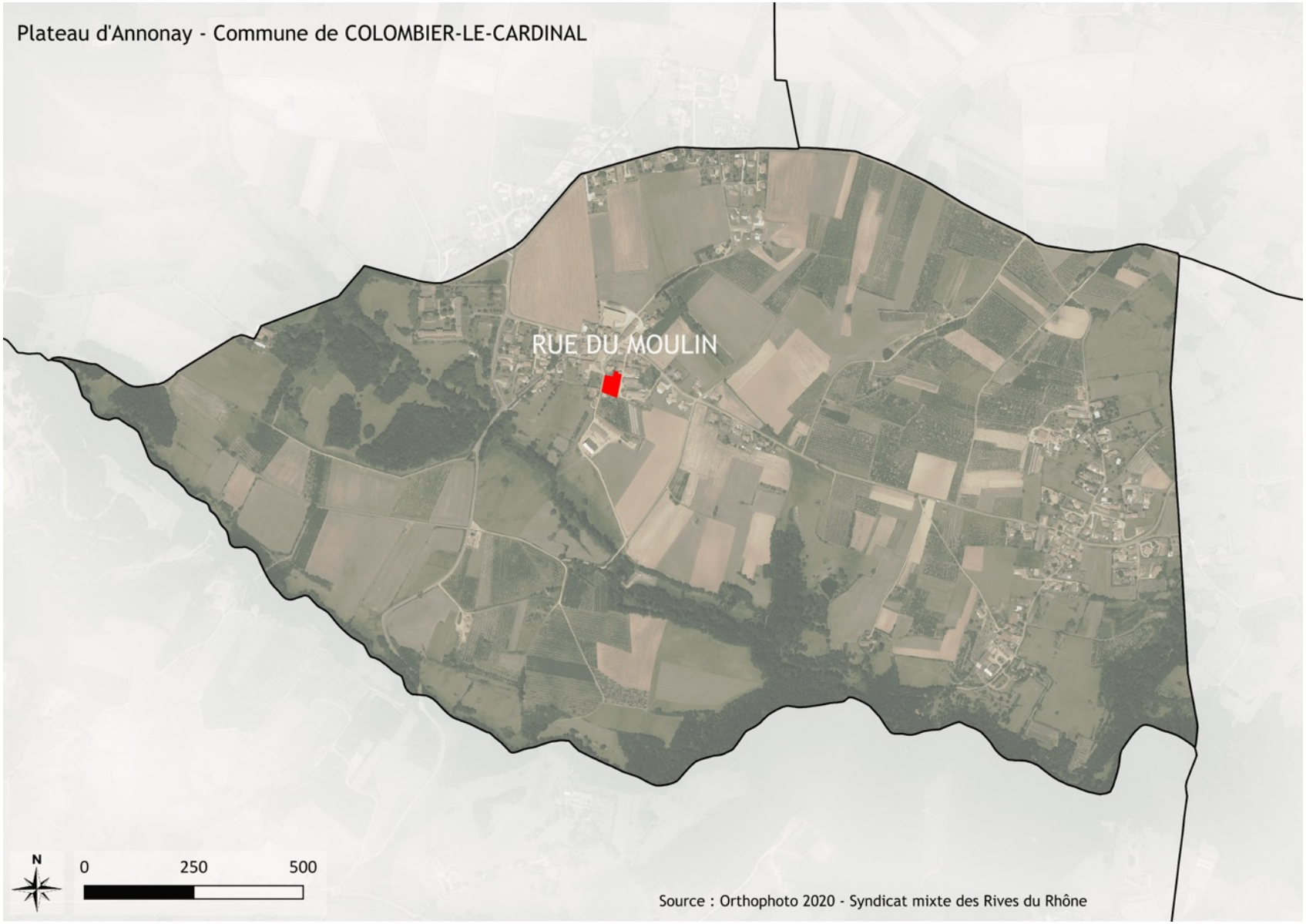
Modalités d'urbanisation

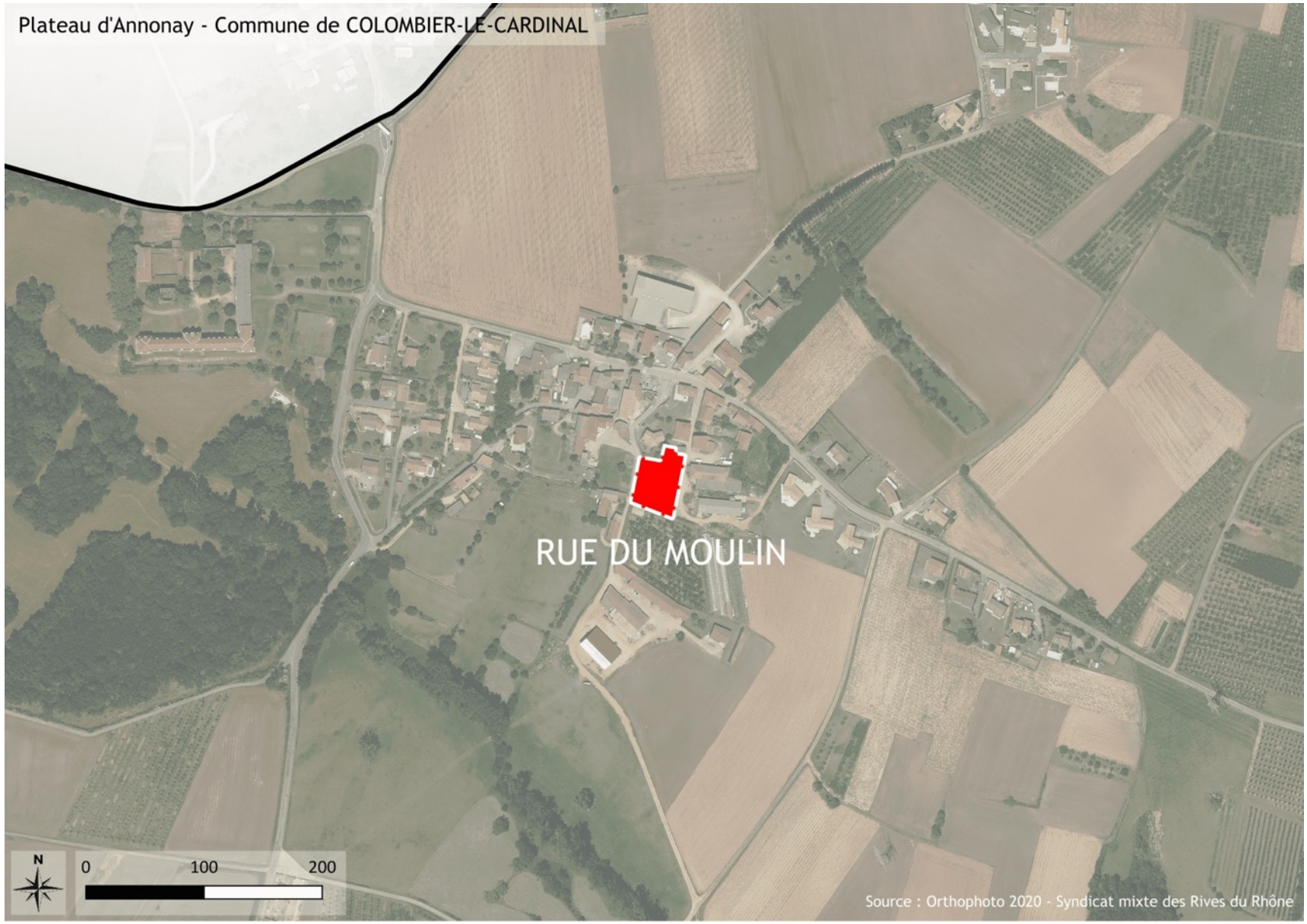
- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.3. Commune de Colombier-le-Cardinal




Plateau d'Annonay - Commune de COLOMBIER-LE-CARDINAL
RUE DU MOULIN
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.3.1. OAP AVEC SCHEMA « RUE DU MOULIN »

Constat

Ce ténement (1 850 m²) est situé au cœur du centre du village de la commune de Colombier-le-Cardinal.
Il est desservi par deux petites rues parallèles : la rue du Moulin et l'impasse Pasquin.
La topographie en pente régulière vers le sud et le grand paysage.
Il s'agit de jardins ne présentant aucun enjeu écologique particuliers et une fonctionnalité écologique faible.

Objectifs

- Renforcer la centralité du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements (3 logements minimum).
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible de l'ordre de 20 logements/ha, en assurant une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.
- Maintenir l'accès aux terres agricoles.

Programmation

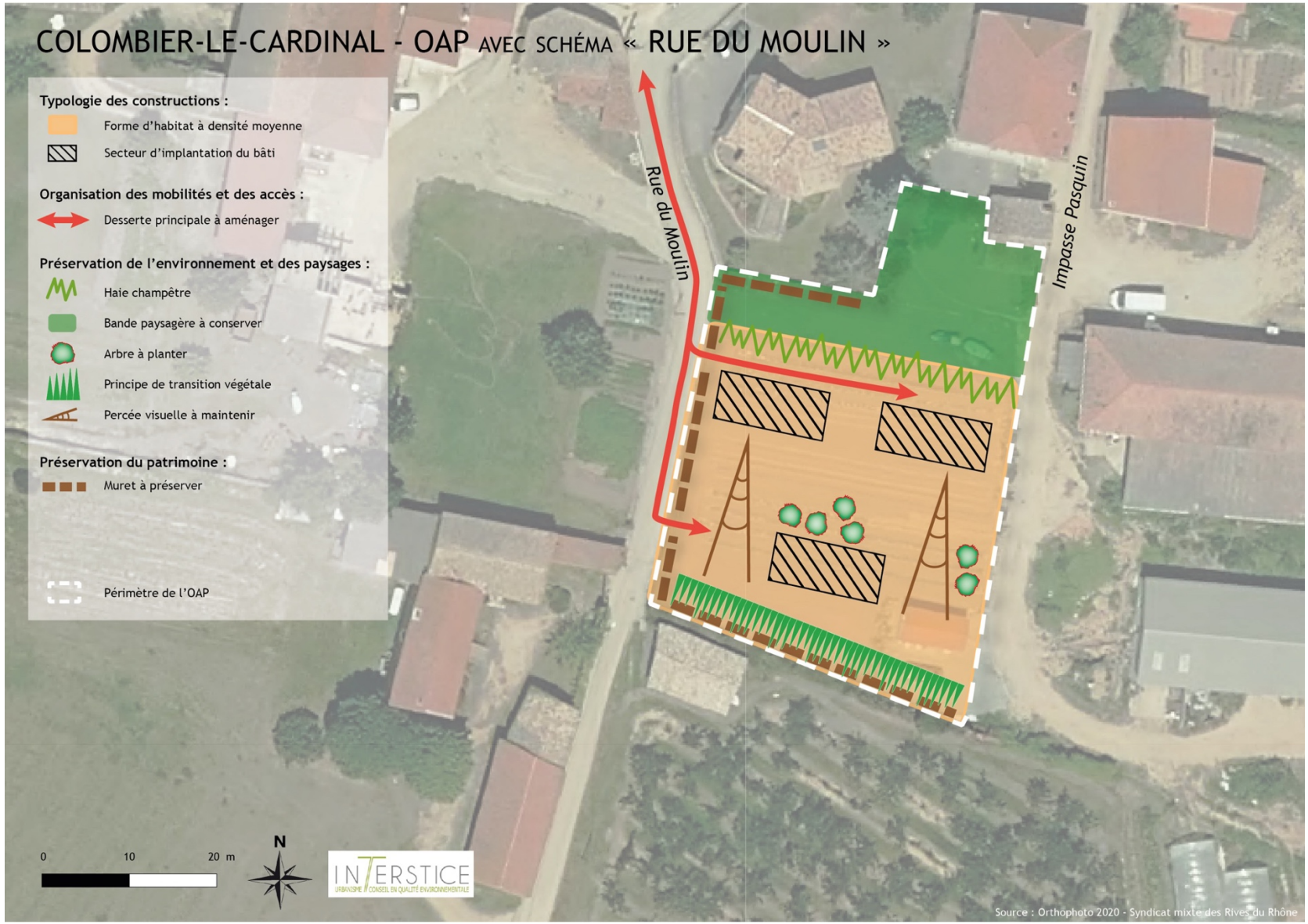
- 3 logements minimum de type individuel ou individuel groupé soit une densité minimale de 16 logements à l'hectare.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Formes bâties compactes (individuel pur ou groupé).
  - Construction en R+1 maximum.
  - Implantation en quinconce des logements pour éviter les masques et favoriser une bonne gestion des vis-à-vis.
  - Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements).
  - Aménager des espaces extérieurs végétalisés sur les espaces libres de constructions.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Les logements disposeront d'un accès depuis la rue du Moulin
  - L'accès depuis l'impasse Pasquin est réservé aux usages agricoles
  - Des garages privatifs et places de stationnement en nombre suffisant doivent être intégrés à l'organisation du bâti pour éviter tout stationnement sur les voies.
- Nature en ville
  - Au nord, une bande vierge de toute construction (à l'exception d'éventuelles annexe ou piscine) doit être conservée pour assurer une transition avec le bâti existant.
  - Au sud, une transition végétale avec l'espace agricole devra être assurée.
- Patrimoine bâti et paysage
  - Proposer un vocabulaire architectural mettant en valeur le caractère patrimonial du site : hauteur réduite, volume simple, implantation prenant en compte le relief, implantation parallèle à la pente, teinte des façades ton pierre…
  - Préserver le mur en pierre le long de la rue du Moulin.
  - Préserver les vues sur le grand paysage.
- Lutte contre les risques et les nuisances
  - La proximité avec une exploitation agricole à l'est du tènement doit être prise en compte.

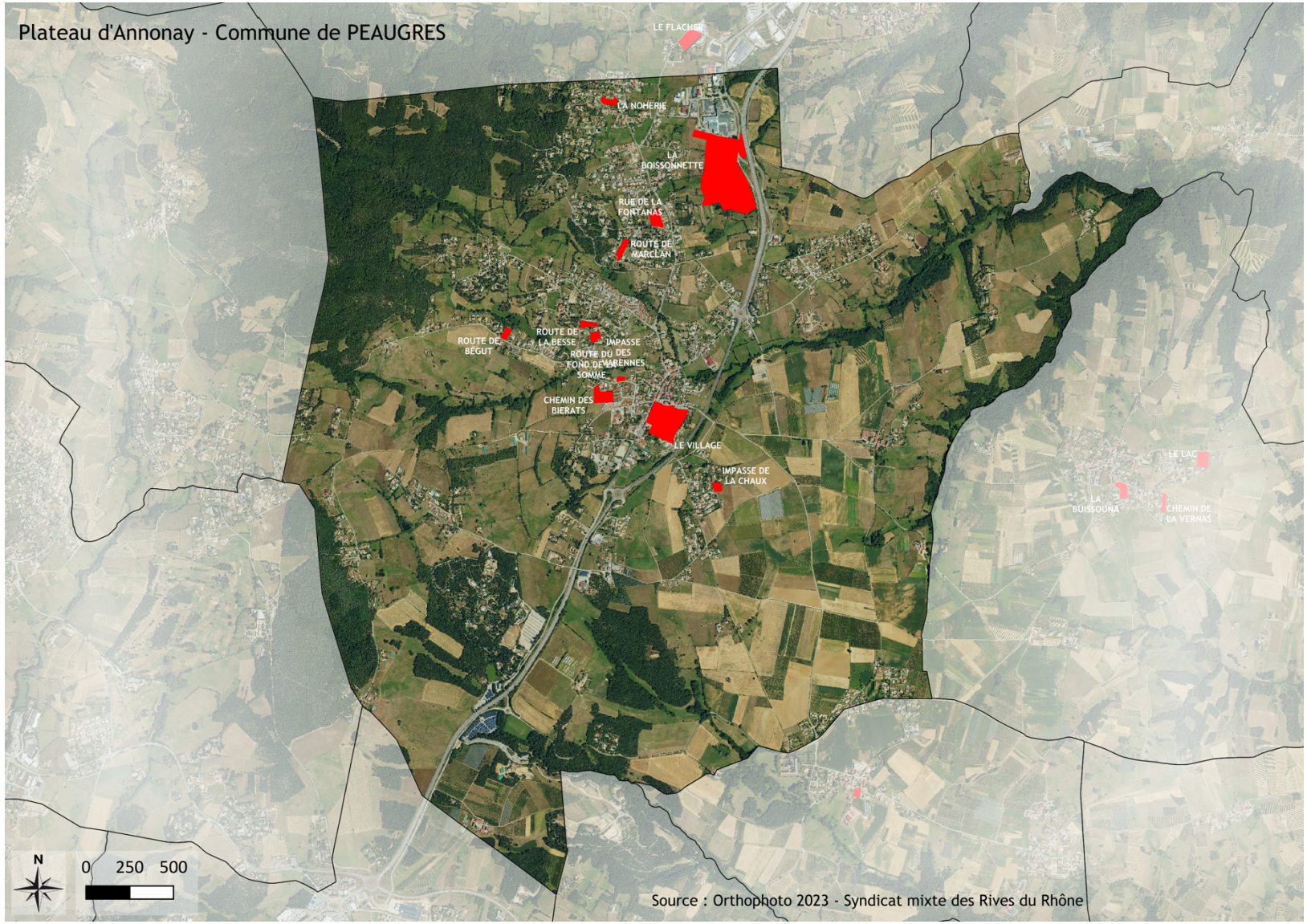
Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

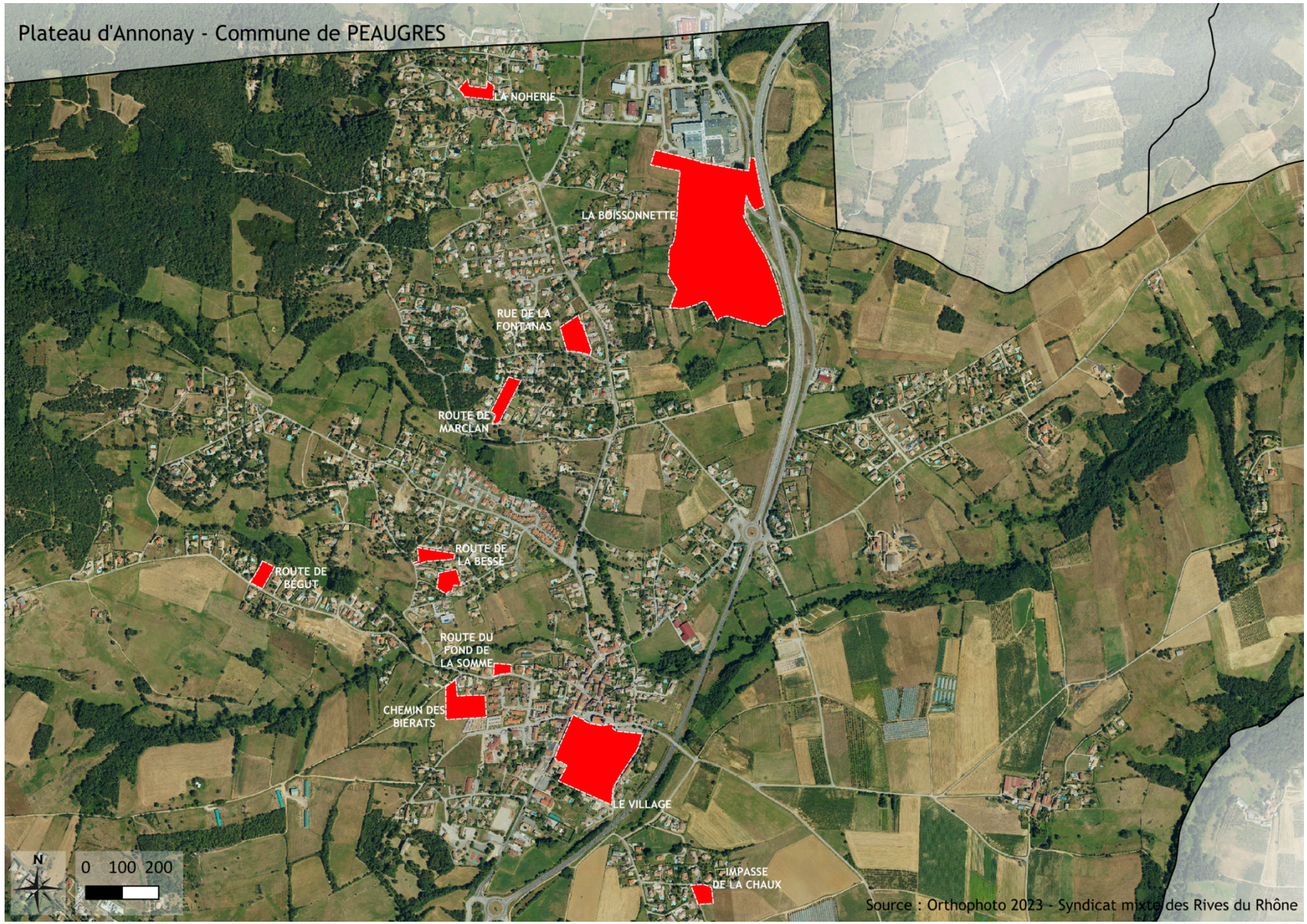
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.4. Commune de Peaugres




Plateau d'Annonay - Commune de PEAUGRES
LA NOHERIE
LA BOISSONNETTE
RUE DE LA FONTANAS
ROUTE DE MARCLAN
ROUTE DE LA BESSE
ROUTE DE BÉGUT
ROUTE DU FOND DE LA SOMME
CHEMIN DES BIERATS
LE VILLAGE
IMPASSE DE LA CHAUX
N
0 100 200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.4.1. OAP AVEC SCHEMA « CHEMIN DES BIERATS »

Constat

Ce ténement (7 950 m²) actuellement agricole (prairie pâturée) est situé sur la commune de Peaugres, à l'ouest du centre du village. Il est très proche (à vol d'oiseau) de nombreux équipements publics : école publique, crèche…
Le terrain jouxte différents tissus urbains : Au nord, un tissu résidentiel peu dense ; A l'est, une opération de logements locatifs assez dense ; Au sud, le cimetière dont une extension est prévue le long de la route de l'Égalité. A l'ouest, le site est en contact avec des terrains agricoles (prairie). La topographie est en pente régulière vers le nord. Le ténement est desservi depuis la route du Fond de la Somme par le chemin des Biérats (actuellement non revêtu).

Objectifs

- Renforcer le centre du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements mixtes et diverfiés (20 logements) proches des équipements publics et favorisant des déplacements en mode doux.
- Proposer des formes bâties permettant une densification résidentielle de l'espace de l'ordre de 25 logements/ha, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale.
- Aménager une voie nouvelle accompagnée d'une voie douce permettant de relier la rue du Fonds de la Somme à la route de l'Égalité.
- Maintenir la fonctionnalité de l'ilot agricole et l'accès aux terres agricoles
- Assurer une transition « ville / campagne » de bonne qualité.

Programmation habitat

- 20 logements (groupés, intermédiaires ou collectifs) soit une densité minimale de 25 logements à l'hectare.
- La moitié de ces logements seront des logements locatifs sociaux (10 LLS).

Principes d'aménagement

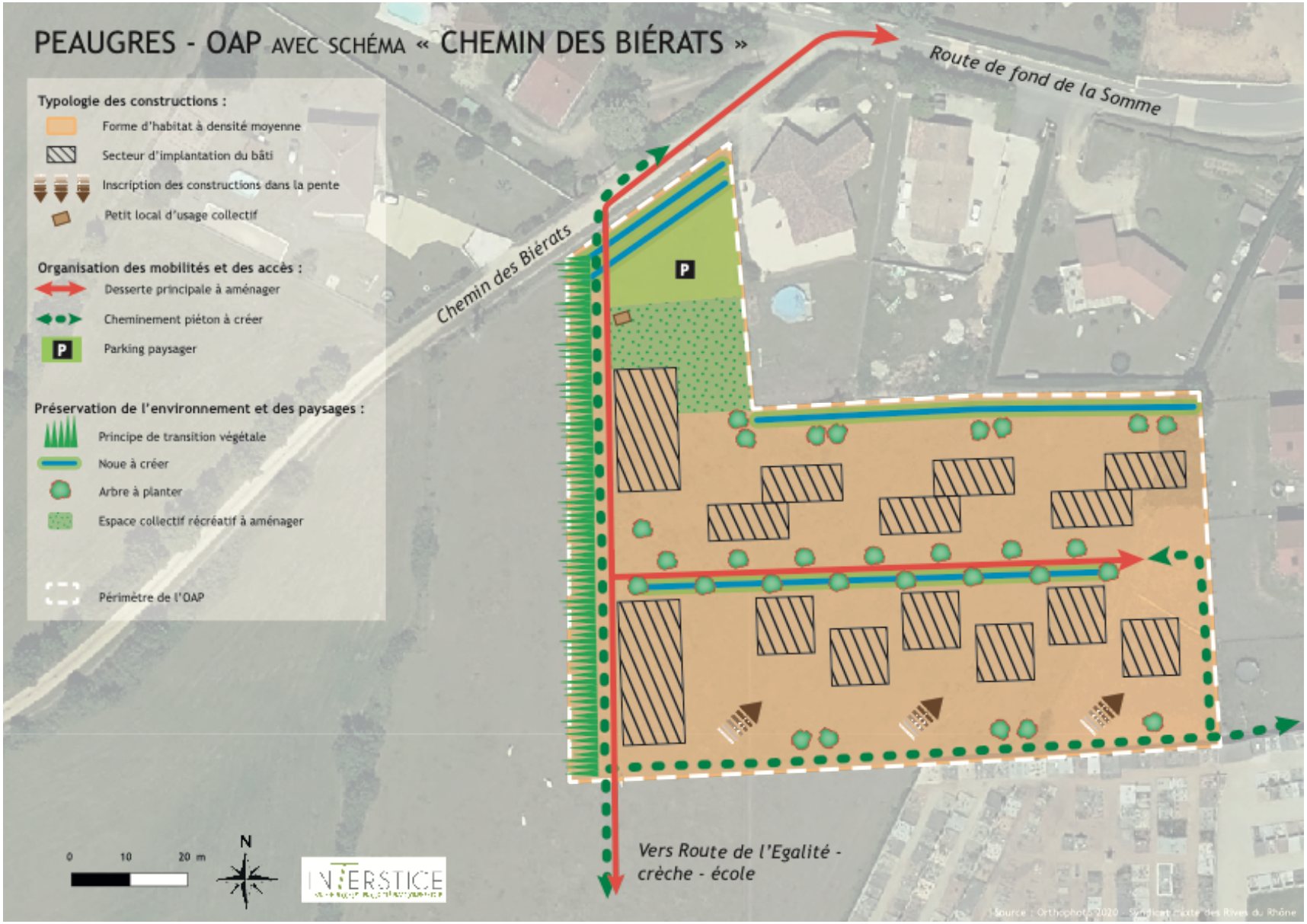
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Formes bâties compactes et diversifiées (logements individuels groupés, logements intermédiaires ou collectifs).
  - Construction en R+2 maximum.
  - Implantation des constructions ordonnancée le long de la voie et au plus près de la voirie pour limiter l'imperméabilisation des sols et dédier l'espace libre aux jardins
  - Implantation des logements en quinconce ou en léger décalage pour éviter les masques et favoriser une bonne gestion des vis-à-vis.
  - Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements).
  - Les nouvelles constructions et leur abord (clôture notamment) proposeront un vocabulaire architectural commun.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Création d'une voie nouvelle reliant le chemin des Biérats à la route de l'Égalité. Cette voie sera accompagnée d'une voie douce dédiée aux piétons et aux cycles. Elle sera plantée.
  - Création d'une voie interne desservant les constructions nouvelles et débouchant sur un axe piétonnier.
  - Aménagement de liaisons piétonnes irriguant le quartier et le connectant avec le pôle d'équipements à proximité.
  - Des garages privatifs et places de stationnement en nombre suffisant doivent être intégrés à l'organisation du bâti pour éviter tout stationnement sur les voies.
  - A l'entrée du site, un espace commun regroupant plusieurs fonctions peut être aménagé. Une poche de stationnement « visiteurs » peut être aménagée de manière qualitative (matériaux poreux, plantations…)…
- Nature en ville
  - A l'ouest, une bande végétalisée (haie aux essences et strates variées) doit être plantée pour assurer une transition avec l'espace agricole et assurer une limite qualitative de l'urbanisation.
  - Les voies et les jardins doivent être plantés.
- Lutte contre les risques et les nuisances
  - La proximité avec une exploitation agricole à l'ouest du tènement doit être prise en compte.
  - Une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » doit être prévue : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.4.2. OAP AVEC SCHEMA « LE VILLAGE »

Constat

- Ce site couvre un « morceau » de ville d'environ 35 000 m² situé dans le cœur du bourg ancien. Ce site est en partie bâti (logements et équipements publics mairie, école privée…), et couvre aussi des terrains non bâtis dont l'évolution urbaine convient d'être maîtrisée.
  Il est composé de :
  - Des terrains de l'école des Tamaris (petit bois de conifères + terrain de sport).
  - D'une vaste parcelle close de mur en pierre sur deux cotés située à l'angle du chemin du Mouchet et de la rue du Mouchet
  - De plusieurs terrains privés situés à l'arrière d'habitations ou activités implantées rue centrale
- Un projet de logements locatifs est en cours (28 logements).
- Le secteur ne dispose pas d'une bonne accessibilité. Il est desservi :
  - depuis la rue de Colombier par la rue du Mouchet : rue très étroite, bordée de mur en pierre (voie qui se termine en impasse) ;
  - et depuis la rue Centrale par le chemin du Mouchet : chemin étroit, non revêtu.
- Enfin, ce secteur présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver : un arborétum de conifères situé au sud de la place des Anciens Combattants, des murs et murets en pierre, petit bâtiment en pierre…

Objectifs

- Aménager et encadrer le développement de l'un des derniers secteur central permettant de renforcer le rôle de polarité locale de la commune de Peaugres.
- Prévoir une mixité et diversité de logements et phaser les opérations.
- Donner la priorité aux piétons et aux cycles.
- Prévoir les besoins de dévelopement des équipements publics.
- Renforcer les commerces et les services participant à la centralité du village.
- Assurer un développement respectueux des qualités patrimoniales du site.

Programmation

- 43 logements dont 10 logements locatifs sociaux. A l'exception de quelques logements individuels (2/3), les autres sont prévus sous forme de petits collectifs ou de logements de type intermédaire.
- Un secteur est réservé à l'extension des équipements publics (école).
- Des espaces verts sont à préserver.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Concernant les opérations de logements :
    - A court terme, encadrer l'aménagement de l'opération d'Habitat Dauphinois (en cours) : 18 logements en accession en R+2 et 10 logements en accession en R+1. Les parkings sont réalisés en sous-sol. Ce type d'habitat sera particulièrement adapté aux ménages séniors du village qui souhaitent rester sur Peaugres à proximité de toutes les commodités.
    - A plus long terme, et à conditions cumulatives de la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain sur le hangar permettant de sécuriser l'accès et de l'élargissement du chemin du Mouchet, ouvrir à l'urbanisation :
      - Le sud du chemin du Mouchet, soit 2 700 m² soit au minimum 7 logts (soit 25 logt/ha)
      - Le nord du chemin du Mouchet, soit 2 400 m² au minimum 6 logts (soit 25 logt/ha)
    - Les formes urbaines attendues sur ces secteurs seront des logements de type intermédiaires ou petits collectifs.
    - Plus au sud, autour de la grande maison (parcelle 36), les constructions attendues seront sous forme d'habitat individuel pour être en harmonie avec le tissu résidentiel existant (très peu dense).

  - Concernant les équipements et espaces publics :
    - En continuité avec la cour de l'école et au sud de l'arborétum, un secteur d'environ 2 200 m² sera réservé pour les besoins d'extension de l'équipement scolaire.
    - L'arboretum sera protégé.

  - Concernant les commerces / services :
    - Sur le hangar, il sera exigé sur la partie du rez-de-chaussée située le long de la rue Centrale, de maintenir des activités économiques de type commerces, services accueillant de la clientèle, bureaux, afin de renforcer la centralité (en lien avec les commerces existants, la placette…).
    - Le bâtiment pourra être reconstruit jusqu'à un R+2 et accueillir des logements à l'étage (ou des bureaux). Le stationnement pourra s'effectuer à l'arrière du bâtiment.

- Accès, déplacement et stationnement

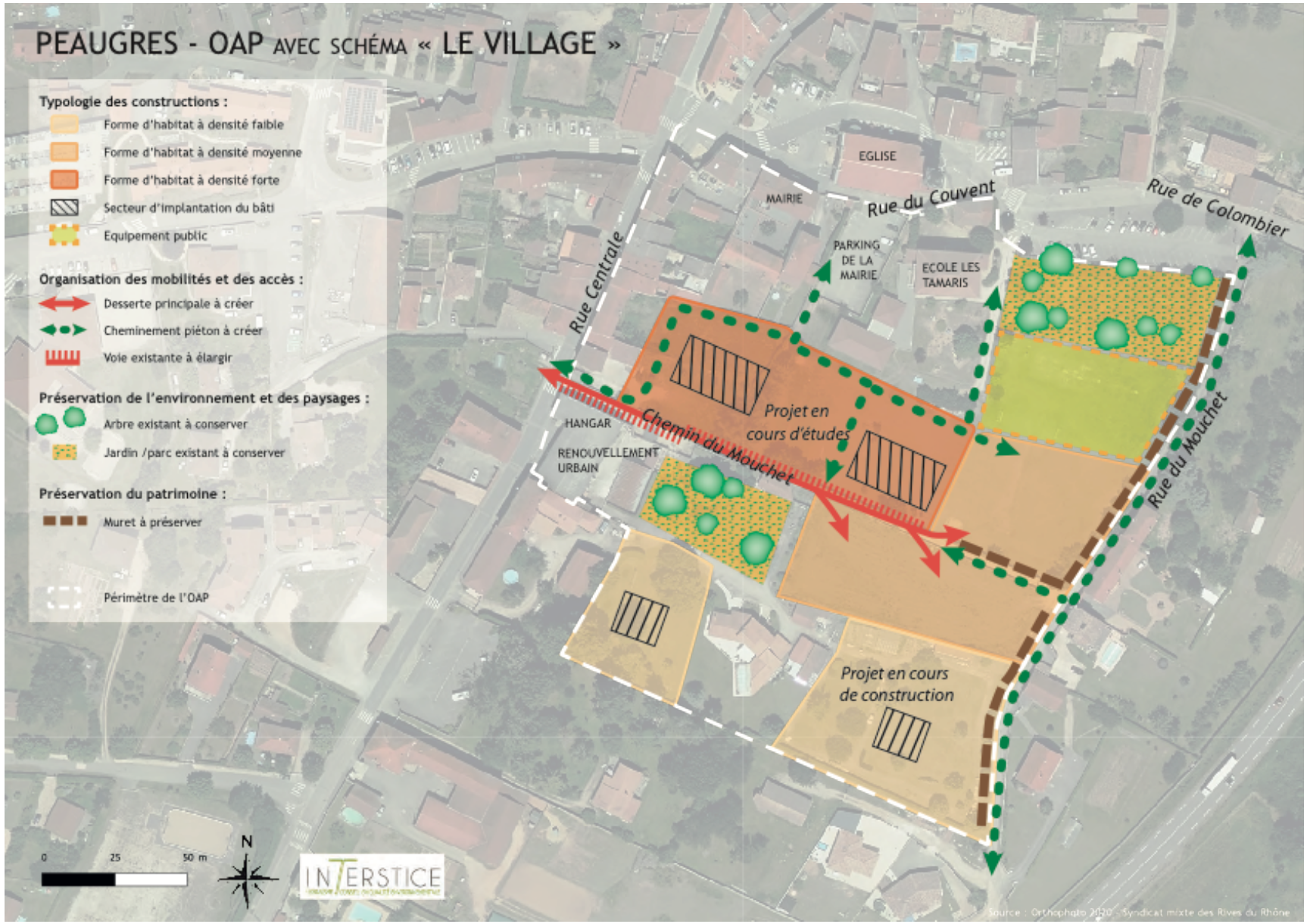
  Donner la priorité aux piétons et cycles (présence d'enfants autour de l'école et sous-dimensionnement des voies existantes), c'est-à-dire :
  - Préserver la rue du Mouchet dans sa configuration actuelle : un chemin étroit, patrimonial, bordé de murs ponctuels, sans l'élargir, afin de limiter au maximum la circulation et la vitesse sur cet axe ;
  - Ouvrir ce secteur depuis le chemin du Mouchet débouchant au cœur du village Rue centrale tout à proximité des commerces ;
  - Mettre en sécurité l'accès sur la rue Centrale par une opération de renouvellement urbain à l'angle du chemin du Mouchet et de la rue Centrale (hangar de faible intérêt patrimonial) ;
  - Élargir le chemin du Mouchet en prenant en compte l'existant, c'est à dire :
    - Au sud du chemin, à partir de la rue Centrale jusqu'au parc (sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain)
    - Au nord du chemin, à partir du Parc jusqu'à la future zone à urbaniser (afin de préserver le parc et son annexe patrimoniale)
  - Conserver la largeur actuelle du chemin du Mouchet dans sa partie terminale jusqu'à la rue du Mouchet afin d'éviter tout utilisation de chemin par les voitures (utilisation ponctuelle ou secours devant rester possible) ;
  - Prévoir un aménagement permettant la circulation routière entre le parking de la mairie et le chemin du Mouchet ;
  - Prévoir un débouché piétonnier pour les élèves de l'école en direction du chemin du Mouchet ;

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage

  Protéger l'ensemble du patrimoine présent (végétal et bâti) sur ce site, c'est-à-dire préserver :
  - La rue du Mouchet telle qu'elle est aujourd'hui : un chemin étroit patrimonial bordé de murs ponctuels, sans l'élargir
  - L'arborétum de conifères situé au sud de la place des anciens combattants (à classer en zone naturelle)
  - Le parc situé le long du chemin du Mouchet avec la petite annexe patrimoniale qui devra être préservée
  - A l'entrée du site, un espace commun regroupant plusieurs fonctions peut être aménagé. Une poche de stationnement « visiteurs » peut être aménagée de manière qualitative (matériaux poreux, plantations…)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans
Opération de 28 logements		13 logements (2AU)



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.4.3. OAP DE DENSITE « RUE DE LA FONTANAS »



Constat

Le tènement a une surface de 5 670 m^2.

Objectifs

- Une production de 7 logements est attendue. Une autorisation d'urbanisme pour 3 logements sur la partie en vigne à l'est, a été délivrée.
  Reste 4 logements à produire avec une densité de 20 logements / ha.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.4. OAP DE DENSITE « ROUTE DE MARCLAN »



Constat

Le tènement a une surface de 4 210 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 12 logements / ha soit 5 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.5. OAP DE DENSITE « ROUTE DE LA BESSE »



Constat

Le tènement a une surface de 2 900 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 13 logements / ha soit 4 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.6. OAP DE DENSITE « IMPASSE DES VARENNES »



Constat

Le tènement a une surface de 3 007 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 13 logements / ha soit 4 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.7. OAP DE DENSITE « ROUTE DE BÉGUT »



Constat

Le tènement a une surface de 2 510 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 12 logements / ha soit 3 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.8. OAP DE DENSITE « ROUTE DU FOND DE LA SOMME »



Constat

Le tènement a une surface de 1 340 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 22 logements / ha soit 3 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.9. OAP DE DENSITE « LA NOYERIE »



Constat

Le tènement a une surface de 3 180 m^2.

Objectifs

Densité minimale attendue de 13 logements / ha soit 4 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.4.10. OAP DE DENSITE « IMPASSE DE LA CHAUX »



Constat

Le tènement a une surface de 2 528 m^2.

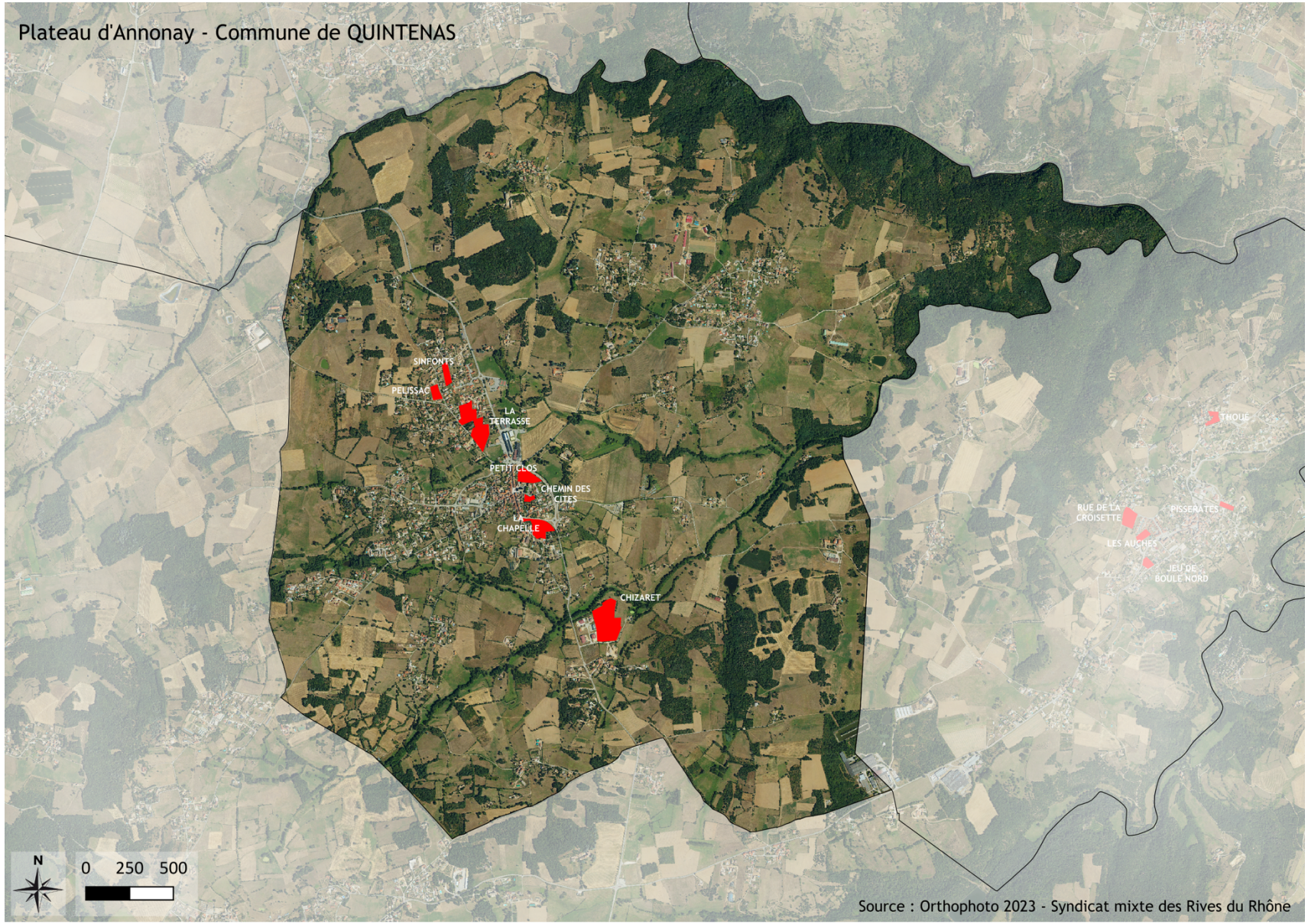
Objectifs

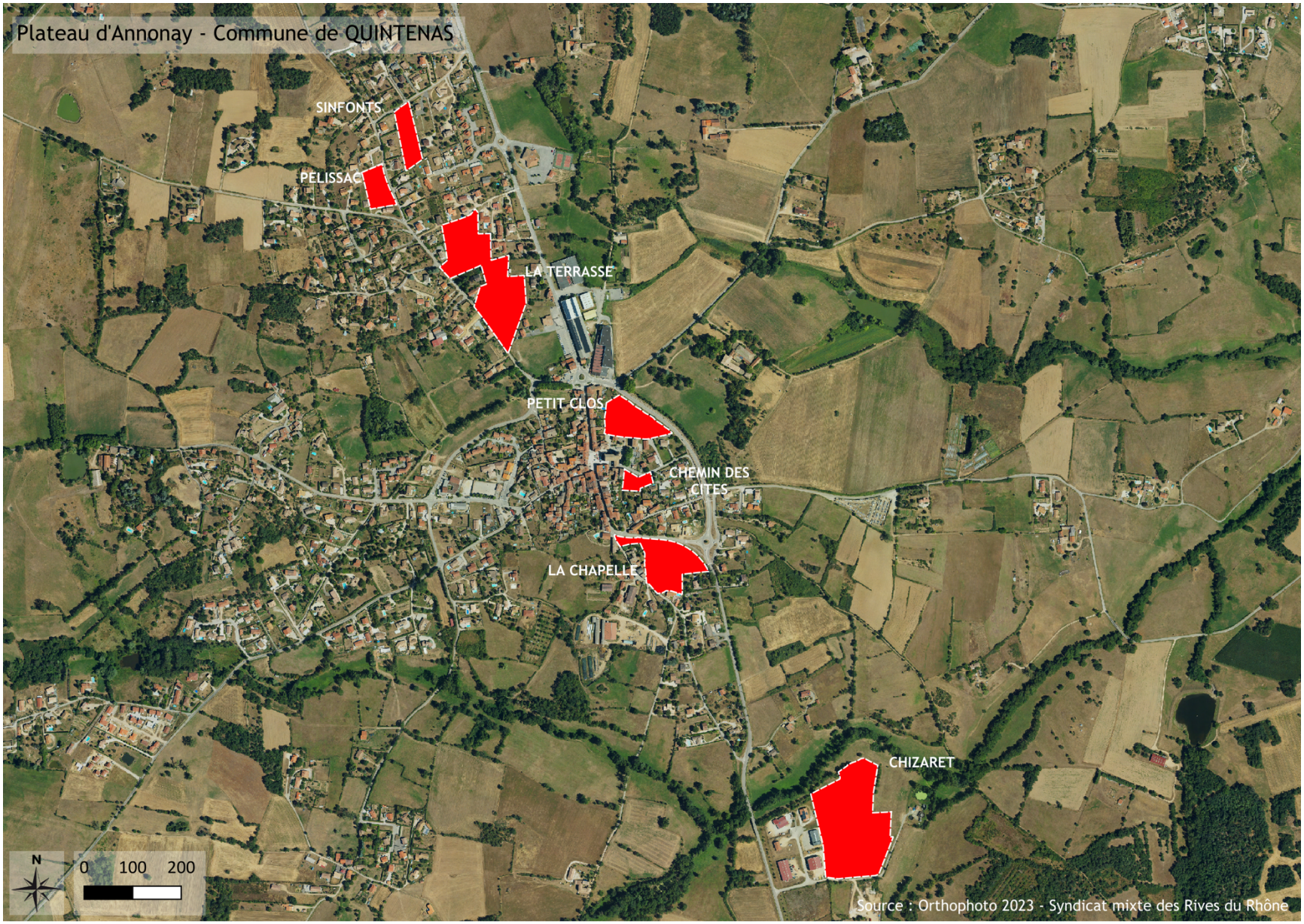
Densité minimale attendue de 12 logements / ha soit 3 logements individuels purs ou individuels groupés.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.5. Commune de Quintenas




Plateau d'Annonay - Commune de QUINTENAS
SINFONTS
PELISSAC
LA TERRASSE
PETIT CLOS
CHEMIN DES CITES
LA CHAPELLE
CHIZARET
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.5.1. OAP AVEC SCHEMA « LA TERRASSE »

Constat

Le tènement a une surface de l'ordre de 2 ha. Il est situé à proximité du centre bourg entre la route de l'Heaume et la RD 578. La partie sud est une terre agricole ; la partie nord une ancienne terre argricole enfrichée.
Un permis d'aménager a été autorisé sur la partie sud de l'OAP. Il prévoit 21 logements au total sur environ 1 ha : 16 lots pour des maisons individuelles et un macro-lot de 15 logements pour des logements plus compacts.
Dans la partie centrale, une grande bâtisse est implantée dans son parc. Le tènement est très arboré et cette végétation crée un cœur vert intéressant à préserver. Au nord, un terrain d'environ 1 ha sera urbanisé.

Objectifs

- Renforcer le centre bourg par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements diversifiés.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant en faisant varier la densité.
- Bien connecter cette opération au reste de la commune notamment pour les modes doux.

Programmation habitat

Création de 45 nouveaux logements (logements individuels groupés ou intermédaires).
La production de 11 logements locatifs sociaux est attendue soit 20% du programme.

Principes d'aménagement

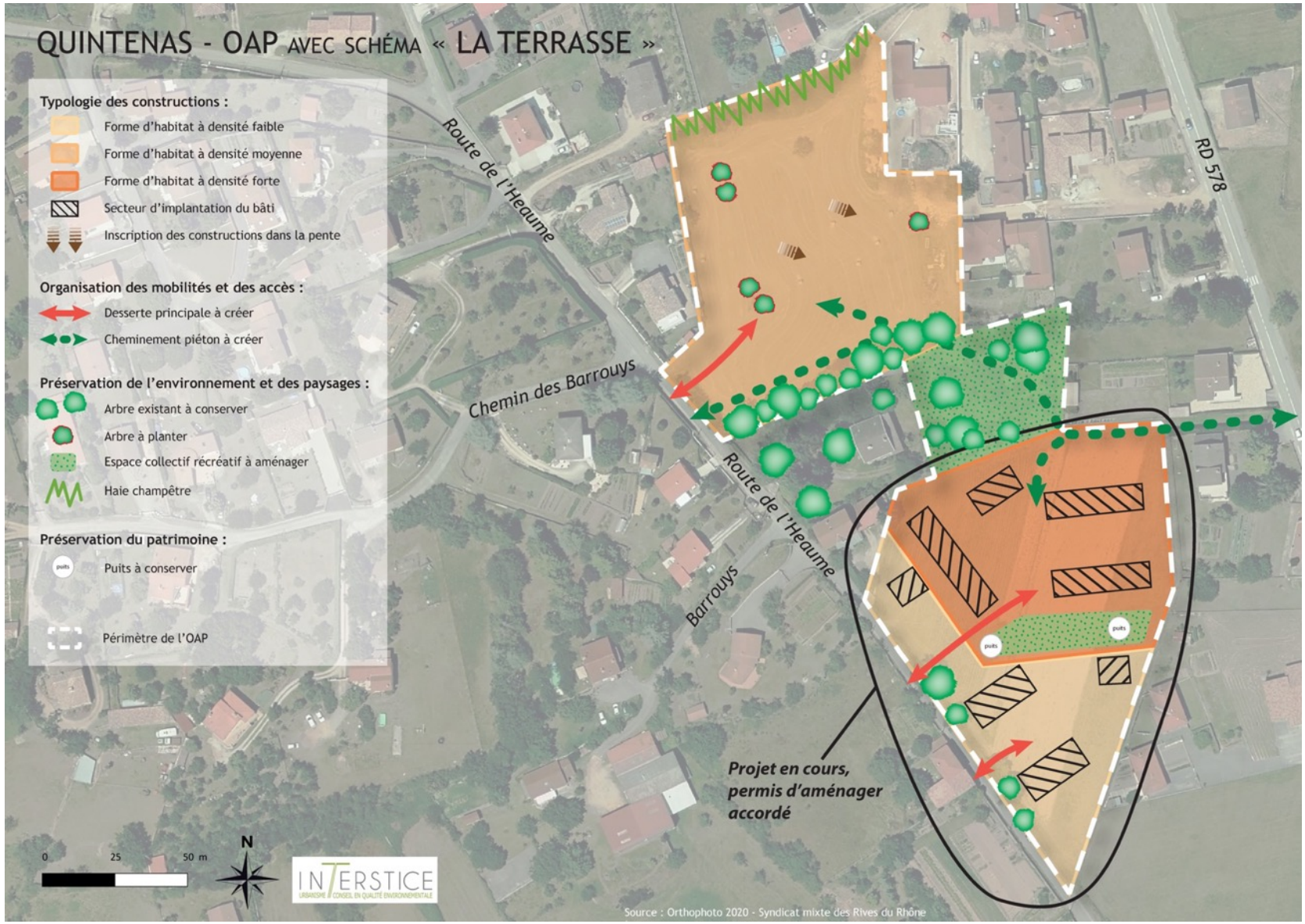
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Opération se partageant en deux secteurs connectés par un espace vert.
  - La partie sud est en cours d'aménagement (21 logements).
  - La partie centrale (2 000 m^2) sera dédiée à un espace vert.
  - La partie nord (8 800 m^2) sera aménagée pour 24 logements.
  - Pour mixer l'habitat, et en particulier créer des petits logements dont la commune a besoin (personnes isolées, familles monoparentales,…), un programme de deux bâtiments de type intermédiaire peut être proposé sur la partie nord (au minimum 24 logements en R+2).
  - Les garages seront aménagés en sous-sol sous les bâtiments utilisant la déclivité naturelle du terrain ; ceci permettra de dégager un maximum d'espaces vert de pleine terre et de surfaces non imperméabilisées.
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardin ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés. Un espace collectif partagé sera prévu.
  - L'organisation des constructions devra démontrer une bonne gestion des vis-à-vis, afin que l'intimité de chaque logement soit respectée.
  - Les constructions devront se répondre par une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun.
- -Accès, déplacement et stationnement
  - Les opérations de logements seront desservies depuis la rue de l'Heaume : deux accès pour la partie sud et un accès unique pour la partie nord.
  - Un passage piétonnier permettant de déboucher sur la RD578 doit être créé. Il permettra un accès facilité aux équipements, arrêt de bus…
  - Une liaison piétonne entre les deux opérations via l'espace vert central sera prévu afin d'offrir un débouché piétonnier sur la RD 578 à l'opération au nord
  - Des stationnements « visiteurs » (4/5 places) doivent être prévus au sein de l'opération nord. Ils seront intégrés de manière discrète de préférence à l'entrée du site et aménagés avec des revêtements non perméables et plantés.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Dans la partie centrale, les grands conifères devraient être conservés
  - Dans l'opération de la partie nord, la limite nord fera l'objet d'un traitement qualitatif. La petite chênaie au sud sera conservée.
- Équipements / réseaux
  - Une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération doit être prévue par un système alternatif au « tout tuyau » tels que des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur chaque secteur de l'OAP et à condition de la réalisation de travaux Grande Rue et rue de l'Abreuvoir visant à réduire les eaux claires de la station d'épuration. Ces travaux sont proégrammés en 2024.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans
Partie sud	Partie nord	



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.5.2. OAP AVEC SCHEMA « LA CHAPELLE »

Constat

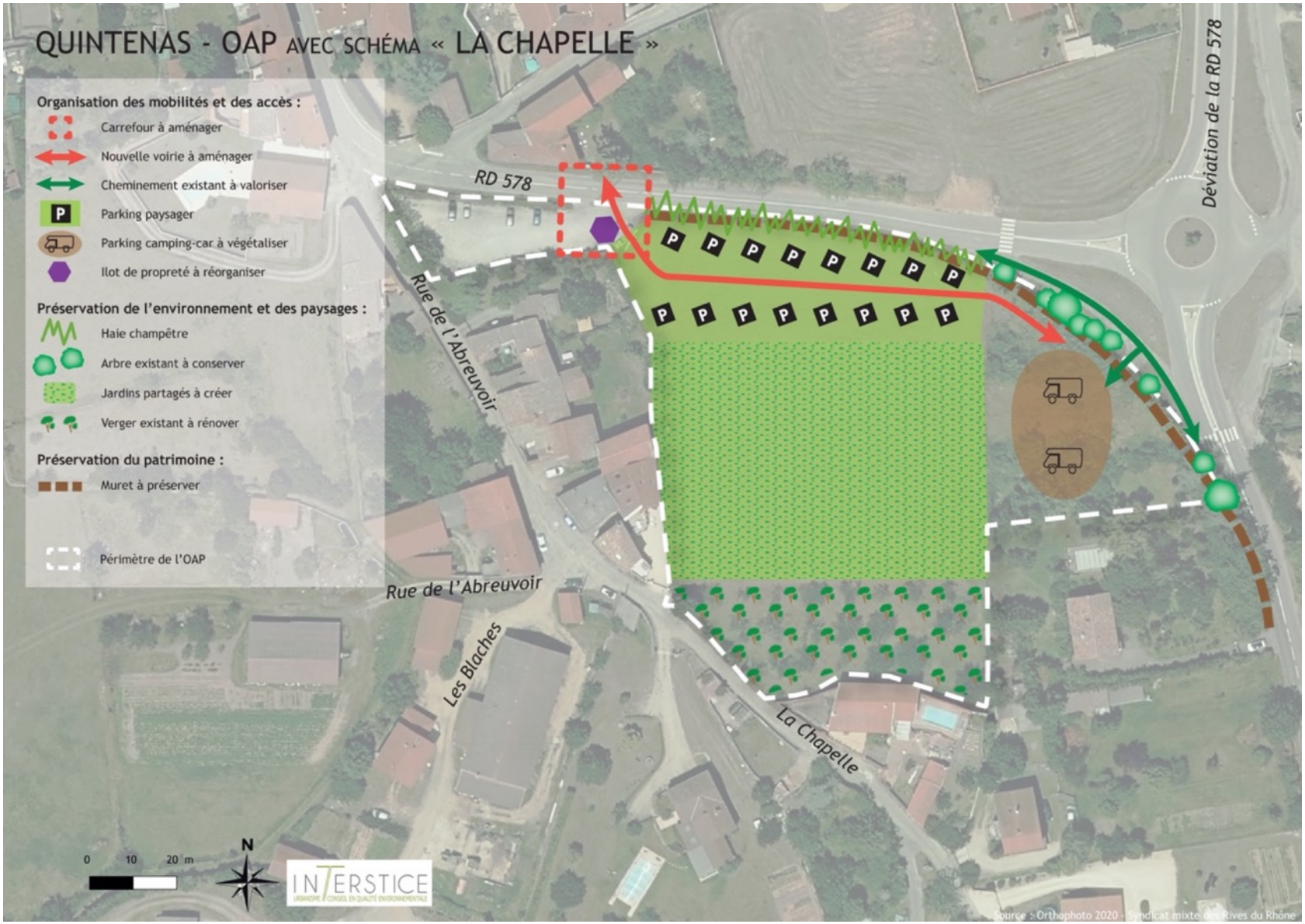
L'OAP porte sur une surface de 10 800 m^2.
Le terrain est situé au sud du centre-bourg lieu-dit « La Chapelle » entre la rue de l'Abreuvoir et la RD 578.
Il est actuellement occupé par une aire de stationnnement au nord (parking de la route de Brénieux), une terre agricole, un verger au sud et un espace naturel boisé à l'est le long de la RD 578.

Objectifs

- Créer un vaste espace public à proximité du centre bourg.

Programmation

- Aucun nouveau logement n'est prévu sur ce secteur.
- Extension et réaménagement du parking public notamment pour satisfaire les besoins des habitants de la Grande rue qui ne disposent pas de places de stationnement. Ce parking sera aménagé en matériaux perméables et son insertion paysagère fera l'objet d'un traitement de qualité car cet espace sera visible depuis la RD 578.
- Réorganisation de l'ilot de propreté.
- Aménagement d'une aire pour accueillir des camping-cars à proximité des commodités du village et bien connectée d'un point de vue piétonnier.
- Afin de bien intégrer cet espace situé en entrée de bourg en bordure d'une voie très passante, une transition végétalisée doit être prévue. Les arbres existants seront de préférence maintenus et sélectionnés en fonction de leur intérêt et de leur état sanitaire.
- Restauration du verger existant au sud
- Aménagement d'un nouvel espace vert arboré au centre de l'opération


QUINTENAS - OAP AVEC SCHÉMA « LA CHAPELLE »
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Nouvelle voirie à aménager
Cheminement existant à valoriser
Parking paysager
Parking camping-car à végétaliser
Ilot de propreté à réorganiser
Préservation de l'environnement et des paysages :
Haie champêtre
Arbre existant à conserver
Jardins partagés à créer
Verger existant à rénover
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
Périmètre de l'OAP
RD 578
Déviation de la RD 578
Rue de l'Abreuvoir
Rue de l'Abreuvoir
Les Blaches
La Chapelle
0 10 20 m
N
INTERSTICE

2.5.3. OAP AVEC SCHEMA « CHEMIN DES CITÉS »

Constat

L'OAP porte sur une surface de 1 850 m^2. Elle est située au coeur du centre bourg, au sud de l'église, dans le quartier médiéval de Quintenas.
Elle est bordée au nord par la chemin des Cités.

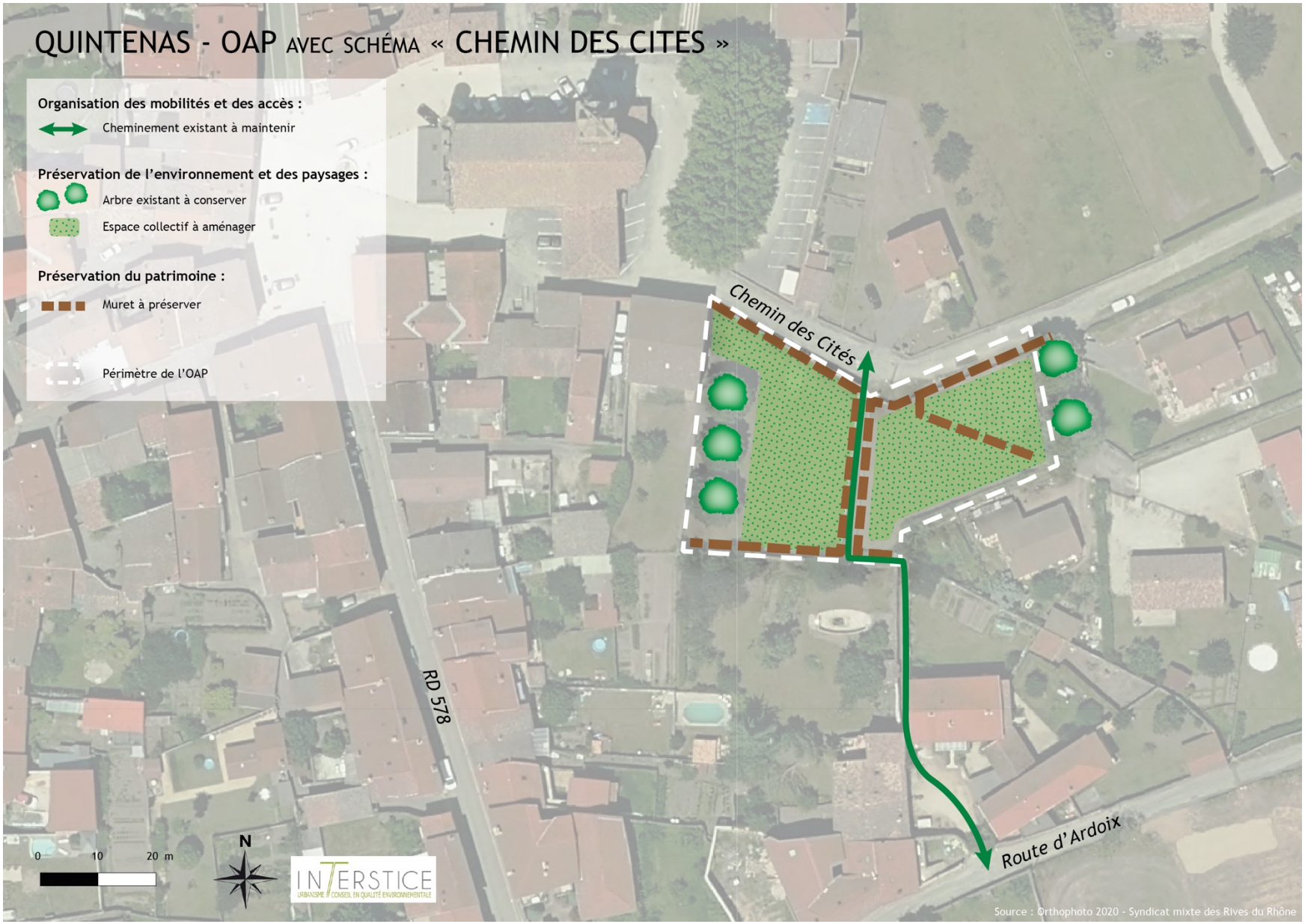
Objectifs

- Préserver le caractère patrimonial de ce secteur comme témoin de l'histoire médiévale de la commune.

Programmation

- Aucun nouveau logement n'est prévu sur ce secteur.
- Maintien d'un espace ouvert sans construction (aménagement d'un espace vert collectif).
- Protection des arbres tiges existants.
- Protection du réseau de murs.
- Préservation et mise en valeur de la liaison piétonne serpentant entre les hauts murs de pierre et caractéristique de l'époque médiévale

QUINTENAS - OAP AVEC SCHÉMA « CHEMIN DES CITES »



2.5.4. OAP avec Schema « LE PETIT CLOS »

Constat

La commune de Quintenas souhaite conforter la dynamique de son centre-bourg en développant une offre de logements locatifs, en confortant les commerces de proximité et en aménageant des espaces publics de qualité et végétalisés.
Un terrain stratégique, d'une surface de 7 522 m^2, a été identifié pour ce projet. Situé au nord-est du centre bourg entre la déviation, la Grande rue et la place de l'Église, ce tènement jouxte des équipements communaux majeurs : mairie, bibliothèque, …
Ce site présente des qualités paysagères incontestables avec notamment une terre agricole entièrement bordée de murs formant un clos, un cône de vue sur l'église, une silhouette du bourg à préserver, la présence de sources et d'un puits….
La commune est accompagnée, notamment du CAUE, pour l'aménagement opérationnel de ce site.

Objectifs

- Conforter le rang de « polarité locale » de la commune en apportant une offre nouvelle en équipements publics, services, commerces… et en diversifiant l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels sur la commune
- Une OAP valorisant les qualités paysagères du site et préservant le petit patrimoine
- Prendre en compte le contexte urbain dans lequel s'insère le projet et réussir le dialogue et la greffe avec le village



Programmation

- Une OAP mutlti fonctionnelle avec une programmation prévisonnelle de :
  - des logements
  - des commerces / services,
  - des équipements publics,
  - des espaces publics paysagers,
  - des espaces de stationnement complémentaires et nécessaires à la vie de village à proximité des équipements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Au sud-ouest de l'opération, à proximité du village et des équipements, un programme de 12 logements locatifs sociaux (pouvant être en partie dédié aux personnes âgées) sera conçu. La typologie de ces logements devra se rapprocher des maisons de village afin de bien s'intégrer dans le site ; ils seront de type groupé/accolé en R+1. Une densité minimum de 60 logements par hectare est donc à prévoir sur la partie de terrain dédié au logement (soit 1 600 m^2), afin de se rapprocher de la forme urbaine villageoise.
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardins ou terrasse). Les espaces extérieurs seront végétalisés.
  - L'organisation des constructions devra démontrer une bonne gestion des vis-à-vis, afin que l'intimité de chaque logement soit respectée.
  - Au sud, une extension des espaces publics et des équipements est prévue (place public, petite halle, commerces…) en lien avec les équipements et espaces publics existants
  - La partie nord-est, en entrée de site, et la partie sud-est (notamment l'espace où se trouve le puits) seront dédiés aux espaces publics aménagés en parc arboré.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une voirie à sens unique permet d'accéder au site depuis la RD 578 et dessert l'opération de logements. Un débouché est prévu en direction de la place de l'Église. La sortie se fera uniquement par le centre village. Pour emprunter cette voirie, les automobilistes en provenance de la déviation sud, devront obligatoirement faire le demi-tour au giratoire sur la RD 578 (pas de tourne à gauche sur la déviation).

- Cette voie est conçue comme un axe paysager, planté, et disposant de stationnement
- Une venelle piétonne depuis la Grande rue jusqu'au coeur de l'opération doit être aménagée
- Afin de compléter l'offre de stationnement notamment lors de manifestation, des places de stationnement paysager sont souhaitées au nord de l'opération, à l'arrière du mur bordant la RD 578. Elles seront intégrées de manière discrète dans le site et aménagées avec des revêtements non perméables et plantées.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Dans la partie centrale, le puits doit être préservé et mis en valeur
  - De vastes espaces arborés doivent être aménagés.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
  - Favoriser la biodiversité

- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux.

Modalités d'urbanisation

- Au fur et à mesure de l'avancée du projet en cohérence avec l'OAP

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.5.5. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE SINFONTS »



Surface

Le tènement a une surface de 4 480 m^2.

Objectifs

- Production de 3 logements
- Respecter le tissu urbain existant (peu dense)
- Eviter une densification non souhaitable compte-tenu de la sous-capacité des réseaux publics (notamment la voirie).

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.5.6. OAP DE DENSITE « PELISSAC »



Surface

Le tènement a une surface de 3 968 m^2.

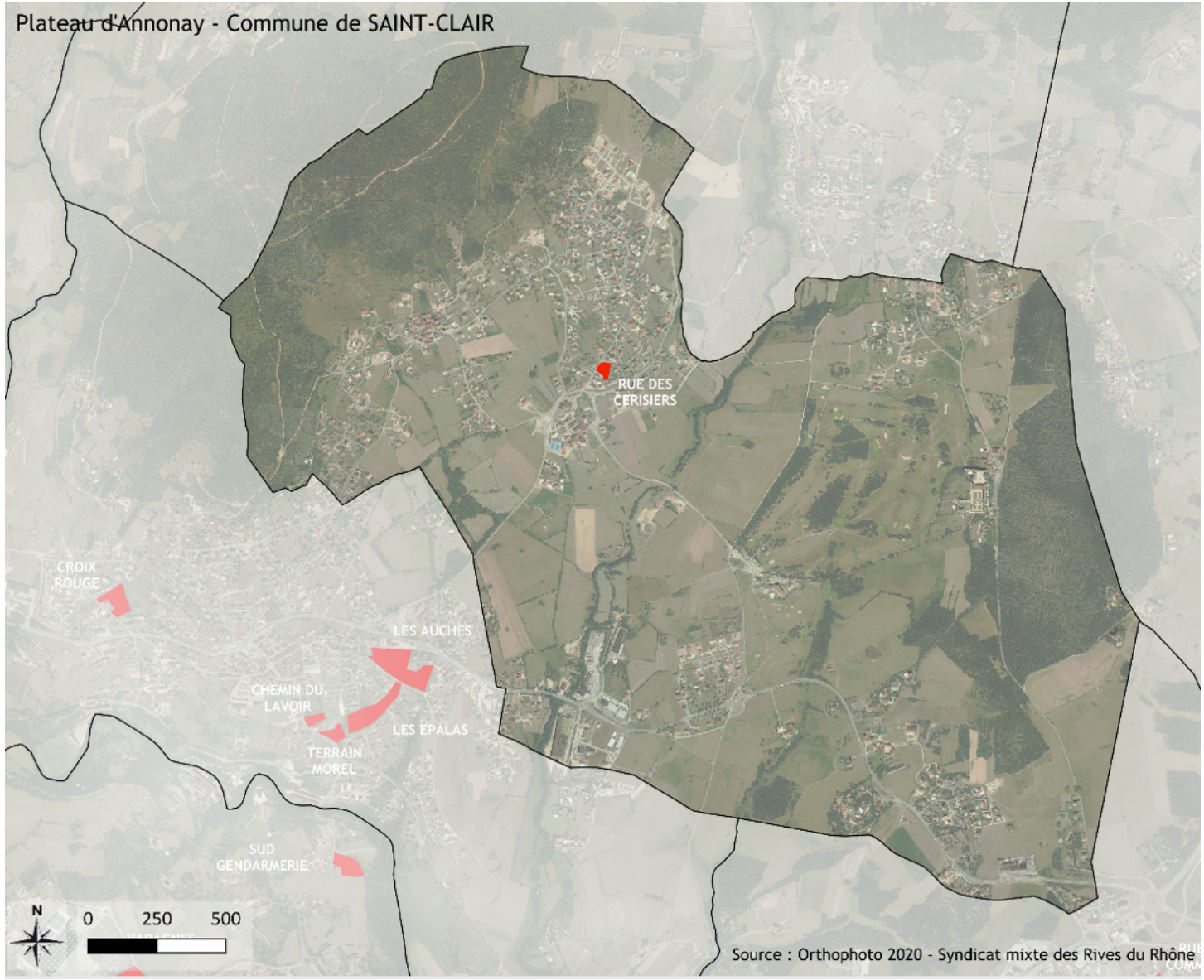
Objectifs

- Densité minimum de 12 logements par hectare soit une production de 5 logements individuels purs ou indivuduels groupés
- Eviter une densification non souhaitable compte-tenu des difficultés d'infiltration des eaux pluviales.
- Respecter le tissu urbain existant (peu dense)
- Prévoir un élarigissement de la route de Pélissac

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.6. Commune de Saint-Clair




Plateau d'Annonay - Commune de SAINT-CLAIR
RUE DES
CERISIERS
N
0
200
400

2.6.1. OAP DE DENSITE « RUE DES CERISIERS »



Constat

Superficie : 0,22 ha

Le secteur présente un terrain d'usage agricole ou naturel mais totalement imbriqué dans l'espace urbain, et au contact direct des équipements et services du centre-village de Saint-Clair.

La forme urbaine environnante est assez homogène et constituée essentiellement d'habitat individuel « pur ».
Ce site est attractif pour une densification résidentielle, et son urbanisation doit pouvoir répondre aux enjeux de diversification du parc de logements de Saint-Clair (95,5% d'habitat individuel en 2020).

Objectifs

- Encourager une diversité des typologies d'habitats au contact de la centralité urbaine, favorables aux parcours résidentiels.

Principes d'aménagement

- Accès, déplacement et stationnement
- Un seul accès depuis le domaine public sera autorisé

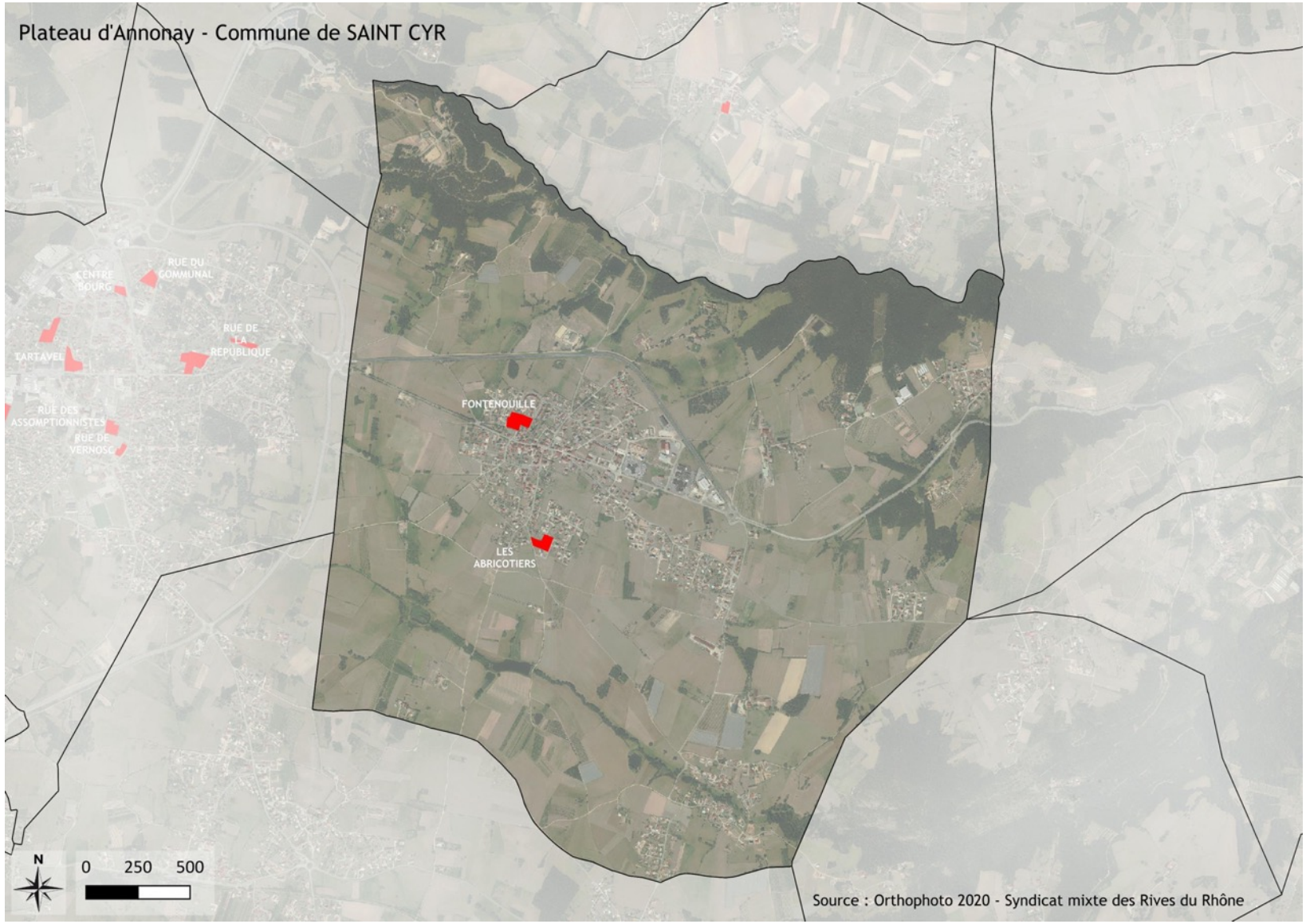
Programmation de l'habitat

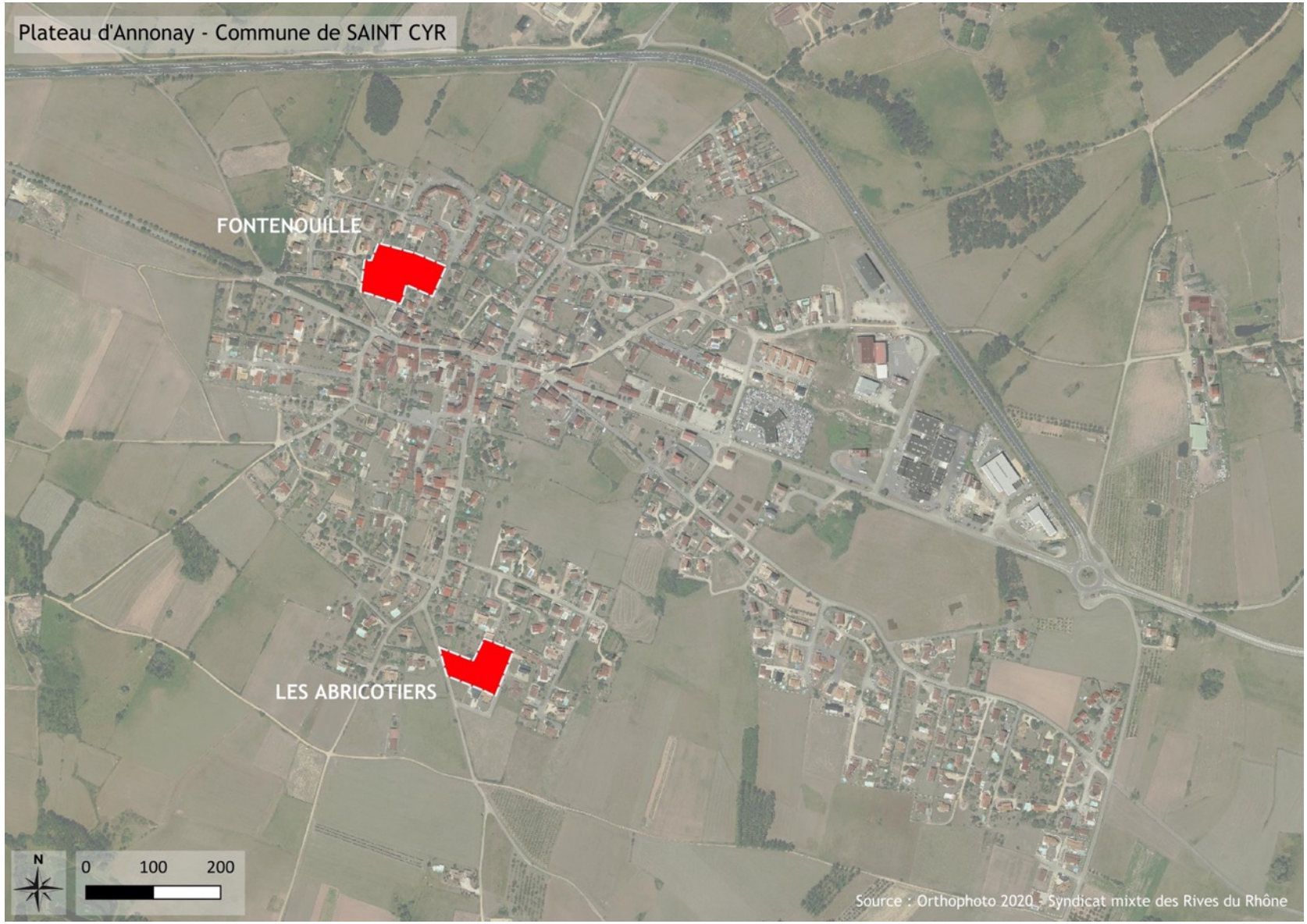
- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 4 logements.
- L'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire sera recherché

Modalités d'urbanisation

- Sans objet.

2.7. Commune de Saint-Cyr




Plateau d'Annonay - Commune de SAINT CYR
FONTENOUILLE
LES ABRICOTIERS
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.7.1. OAP AVEC SCHEMA « FONTENOUILLE »

Constat

Ce secteur, d'une surface de 7 193 m², est situé au nord-ouest du centre-bourg de Saint-Cyr. Il est en continuité du centre-bourg à proximité des équipements et proche des commerces.
Au sud, le site est raccordé à l'axe départemental structurant : la rue du Vivarais (RD 182) par la rue de la Fontenouille et par la rue du Sabotier (très étroite). Au nord, le tènement est connecté à la rue du Pré des Saints.
Le tènement est globalement plat, et actuellement cultivé. Le site est entouré d'habitations, à la fois des villas pavillonnaires, des maisons anciennes et une opération de logements groupés au nord.

Objectifs

- Aménager un ténement à destination d'habitat à proximité du centre bourg
- Proposer un aménagement de quartier cohérent
- Prendre en compte le contexte urbain dans lequel s'insère le projet et notamment l'étroitesse de certaines voiries
- Atteindre une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare

Programmation habitat

- 14 logements (densité de 20 logements / ha)

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La composition urbaine de ce secteur doit prévoir une diversité et une compacité des formes bâties. Différentes morphologies d'habitat sont donc attendues : des maisons groupées et de l'habitat individuel.
  - L'organisation des constructions le long de la desserte devra démontrer une bonne gestion des vis-à-vis, afin que l'intimité de chaque logement soit respectée.
  - L'implantation des constructions est libre ; elle doit être cohérente en intégrant les principes de bioclimatisme, des vues, de l'intimité.
  - L'implantation des constructions doit valoriser les jardins et la qualité des espaces privatifs (création de jardins les plus grands et fonctionnels possibles) en évitant la création d'accès routier à l'intérieur des parcelles (les voitures doivent être stationnées au plus près de la voie de desserte) et en s'implantant sur limite séparative.
  - Les « bâtis » doivent être adaptés à la parcelle, éviter la maison « trop grande » par rapport à l'emprise au sol (préférer des maisons à étage).
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardin ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements).

- Accès, déplacement et stationnement
  - La desserte du quartier sera organisée autour d'un axe structurant connectant la rue de la Fontenouille et la rue du Sabotier/rue du Pré des Saints.
  - Cette voirie est aménagée comme une « zone 10 » voie partagée « piéton et desserte routière ». Elle doit être plantée. Les aménagements doivent être pensés pour limiter la vitesse et éviter que cette voie nouvelle ne soit utilisée comme un raccourci pour rejoindre l'axe principal du village.
  - Un espace doit être aménagé à l'est à l'entrée de l'opération permettant de créer un élargissement de la voie (rue du Sabotier) et des stationnements à l'entrée du site (prolongement des principes d'aménagement réalisés pour le stationnement le long de la rue du Pré des Saints). Ces places de stationnement sont aménagées avec des revêtements non perméables et plantées.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Porter une vigilance particulière sur la question de la limite public/privé en bord de la voie nouvelle : alignement, traitement des reculs, homogénéité et transparence des clôtures (si clôture il y a)…
  - Le système de clôtures doit être homogène à l'échelle de l'opération en limitant les murs hauts entre parcelles.
  - Le mur existant au sud doit être conservé et restauré.

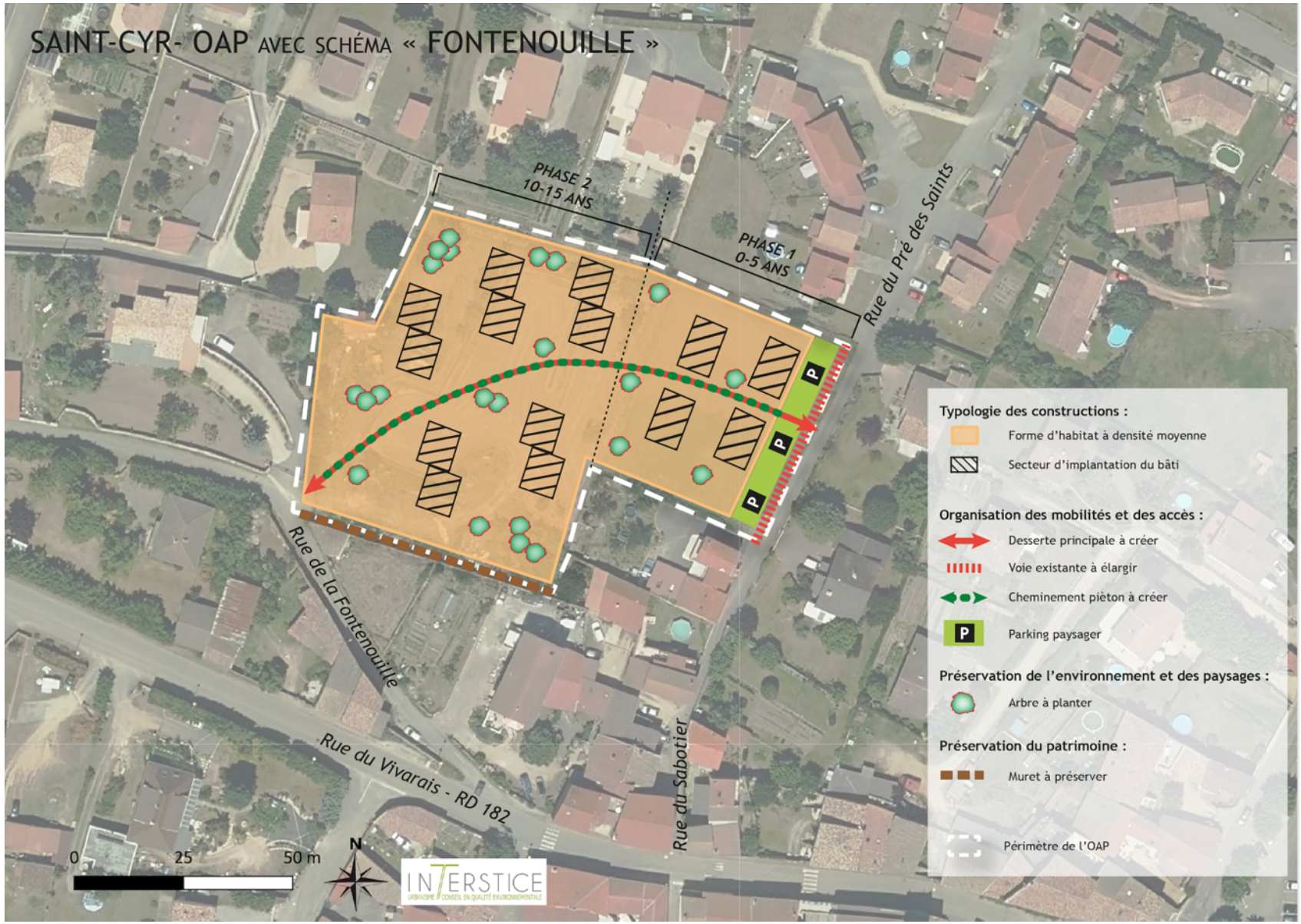
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble ou en deux tranches au maximum.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.7.2. OAP DE DENSITE « LES ABRICOTIERS »



Surface

Le tènement a une surface de 5 026 m^2.

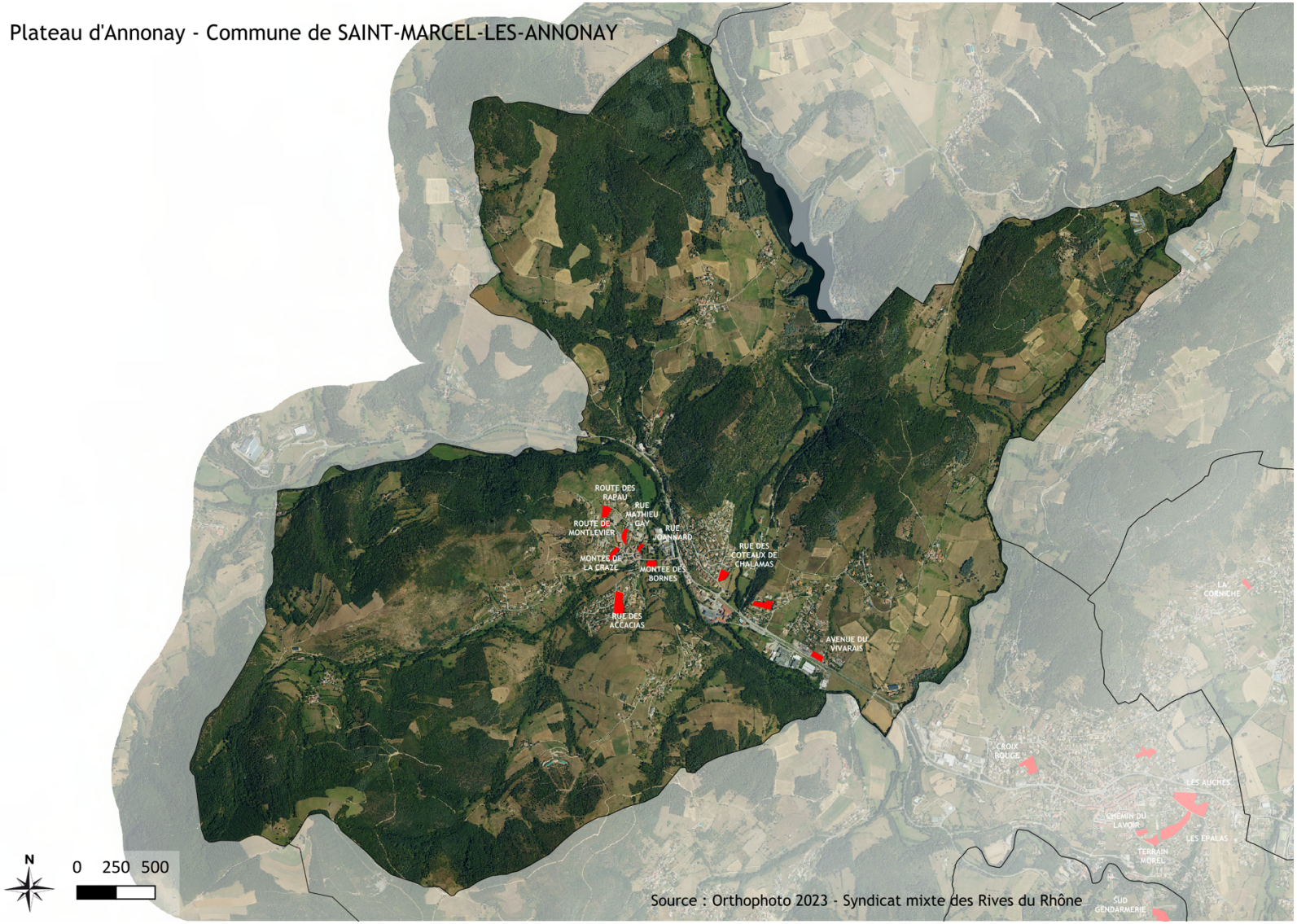
Objectifs

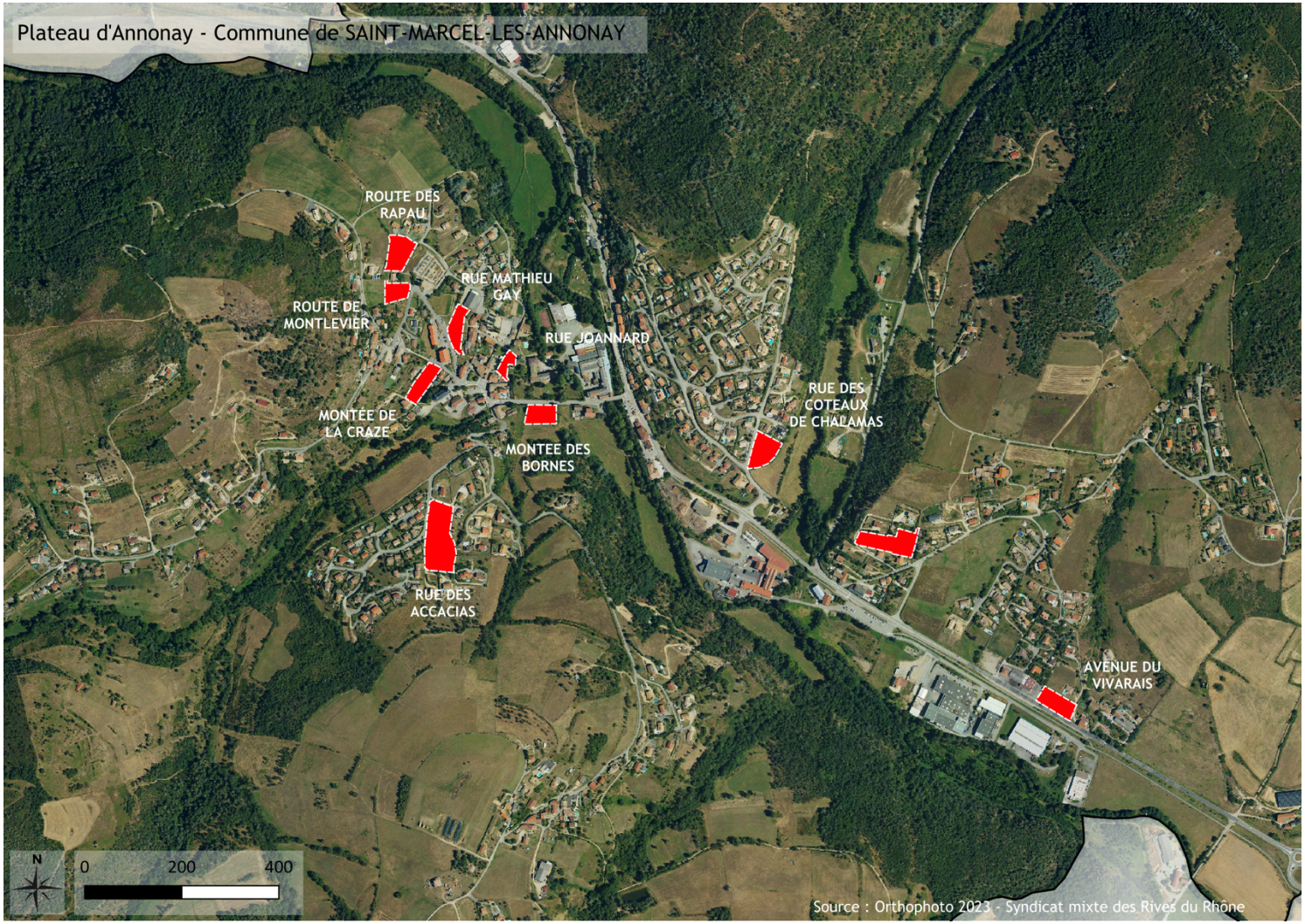
- Production de 4 logements.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8. Commune de Saint-Marcel-lès-Annonay





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité* :

- Montée des Bornes
- Route de Montlevier
- Rue Matthieu Gay
- Rue des Coteaux de Chalamas
- *Avenue du Vivarais*
- Montée de la Craze
- *Rue Joannard*
- *Route des Rapaux*
- Rue des Acacias
- *Chemin des Roches*

2.8.1. OAP AVEC SCHEMA « MONTEE DES BORNES »



Constat

Ce ténement (2 750 m2) est situé à l'interface entre le centre-village et la polarité commerciale existante sur l'avenue du Vivarais. Il occupe donc une position stratégique.

Le cours d'eau est busé sous la montée des Bornes.

La topographie est en légère pente et le tènement est situé à plus de 50 m de la forêt.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement sur le site, la fonctionnalité du site est restreinte par la route du Prablanc et les habitations diffuses en contre-haut. La fonctionnalité du site est cependant jugée moyennement bonne au regard de la possibilité pour la faune de transiter au sud et à l'ouest de l'OAP.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Muret en pierre qui borde l'OAP au Nord à conserver
- Topographie importante : sécuriser l'accès
- Arbres remarquables à conserver
- Vue sur l'église du village à préserver

Objectifs

- Marquer l'entrée dans le centre-village depuis l'avenue du Vivarais
- Bien connecter le centre-village à la polarité commerciale du Vivarais.
- Renforcer la cohérence du maillage des services de proximité

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 8 à 10 logements + rez-de-chaussée d'activités.
- Le secteur devra privilégier l'habitat collectif avec une hauteur de façade comprenant un rez-de-chaussée à dominante d'activités et 2 niveaux de logements.

Principes d'aménagement

- Desserte et stationnement
  - La desserte viaire sera assurée par une contre-allée en sens unique avec entrée et sortie sur la montée des Bornes.
  - Les aires de stationnement seront prévues le long de la contre-allée (hors stationnements intégrés au bâtiment le cas échéant) et un traitement paysager sera obligatoire.

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le programme sera contenu dans un bâtiment unique, implanté parallèlement à la montée des Bornes, afin de présenter des rez-de-chaussée d'activités bien identifiables depuis l'espace public.

- Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)
  - La contre-allée comprendra un aménagement sécurisé et confortable pour les piétons, donnant sur les rez-de-chaussée d'activités.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Conserver le mur en pierre le long de la montée des Bornes, excepté pour les accès de la contre-allée.
  - L'altimétrie plus élevée du site de projet par rapport à la route des Bornes permet de ne pas fragiliser l'axe de ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, en cas de besoin, un interface non imperméabilisé sera à prévoir.
  - La trame boisée limitrophe du site sera conservée, excepté impératifs techniques (visibilité, voie d'accès, …). Cette trame pourra faire partie de l'espace vert collectif.
  - La frange avec l'espace agricole fera l'objet d'un traitement paysager avec de la pleine terre.
  - Le maintien des perspectives sur les espaces agricoles est assuré via la zone N limitrophe.

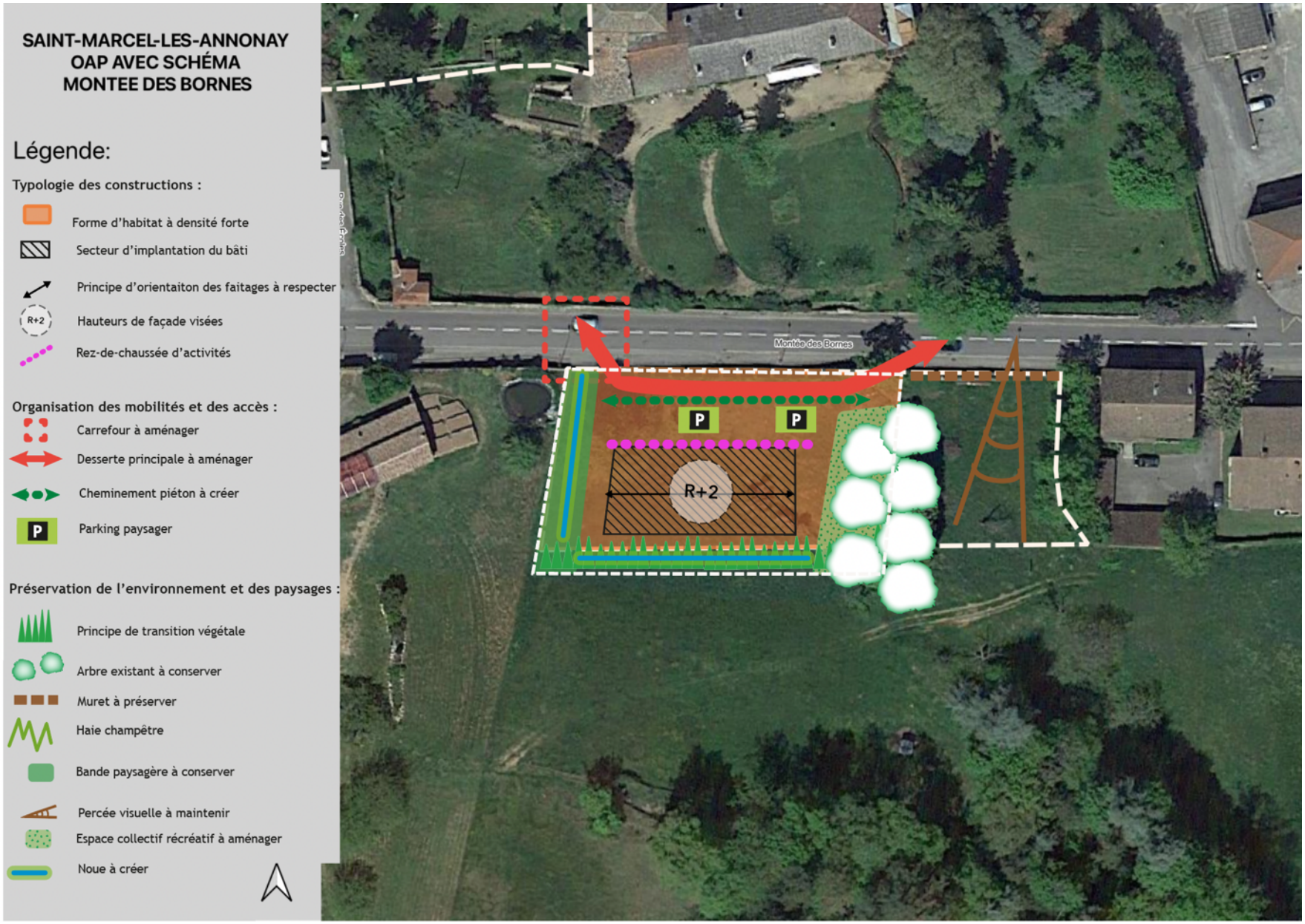
- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Le potentiel risque technologique et pollution des sols des sites à proximité devra être pris en compte lors de l'aménagement du site

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
MONTEE DES BORNES
Légende:
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité forte
Secteur d'implantation du bâti
Principe d'orientaiton des faitages à respecter
R+2
Hauteurs de façade visées
Rez-de-chaussée d'activités
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
P
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Principe de transition végétale
Arbre existant à conserver
Muret à préserver
Haie champêtre
Bande paysagère à conserver
Percée visuelle à maintenir
Espace collectif récréatif à aménager
Noue à créer
Montée des Bornes
P
P
R+2

2.8.2. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DE MONTLEVIER »

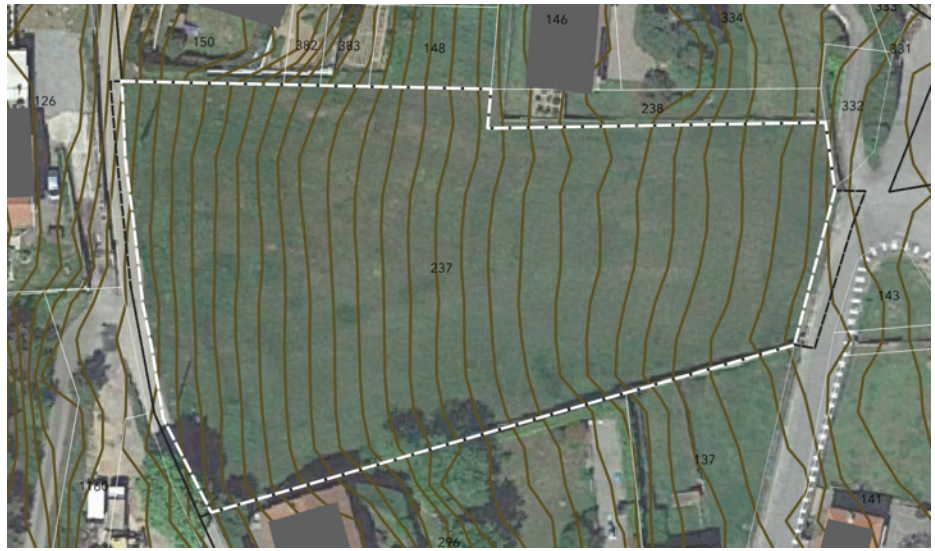


Constat

Ce ténement (4 200 m²) est situé sur les franges du centre-village, dans un contexte pavillonnaire très marqué. La partie constructible est d'environ 2 200 m2.

L'accès carrossable n'est envisageable que depuis la rue Matthieu Gay, le chemin de Grange de Gay n'étant pas suffisamment dimensionné.

La topographie est forte sur la partie ouest du site, moins marquée en partie est, mais reste importante :



Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement sur le site, la fonctionnalité du site est restreinte par la route du Prablanc et les habitations diffuses en contre-haut. La fonctionnalité du site est cependant jugée moyennement bonne au vu de la possibilité pour la faune de transiter au sud et à l'ouest de l'OAP.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Accès difficile : route étroite en amont, à sécuriser si accès prévu
- Visibilité des habitations alentours à prendre en compte
- Mur en pierre qui borde l'OAP au nord-est à conserver
- Nuisance sonore de la route
- Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver

Objectifs

- Renforcer le maillage modes actifs depuis la partie haute du village vers la centralité
- Diversifier les formes urbaines du quartier

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 15 à 20 logements / hectare en moyenne soit 4 logements.

Principes d'aménagement

- Desserte et stationnement
  - La desserte viaire sera assurée depuis la rue Matthieu Gay et sera en impasse pour les véhicules. Aucune connexion sur le chemin de la Grange des Gay ne sera autorisée.

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La partie bâtie devra présenter des volumes accolés et intégrés dans la pente : des décrochés seront prévus pour épouser au mieux le terrain naturel
  - Exemple à titre illustratif :



  - Toutefois, l'habitat individuel « pur » pourra être autorisé à la marge.

- Liaisons douces et modes actifs de déplacements (à pied, à vélo ...)
  - Une continuité piétonne ouverte au public sera prévue entre le chemin de la Grange des Gay et la rue Matthieu Gay (via l'emplacement réservé au règlement graphique).

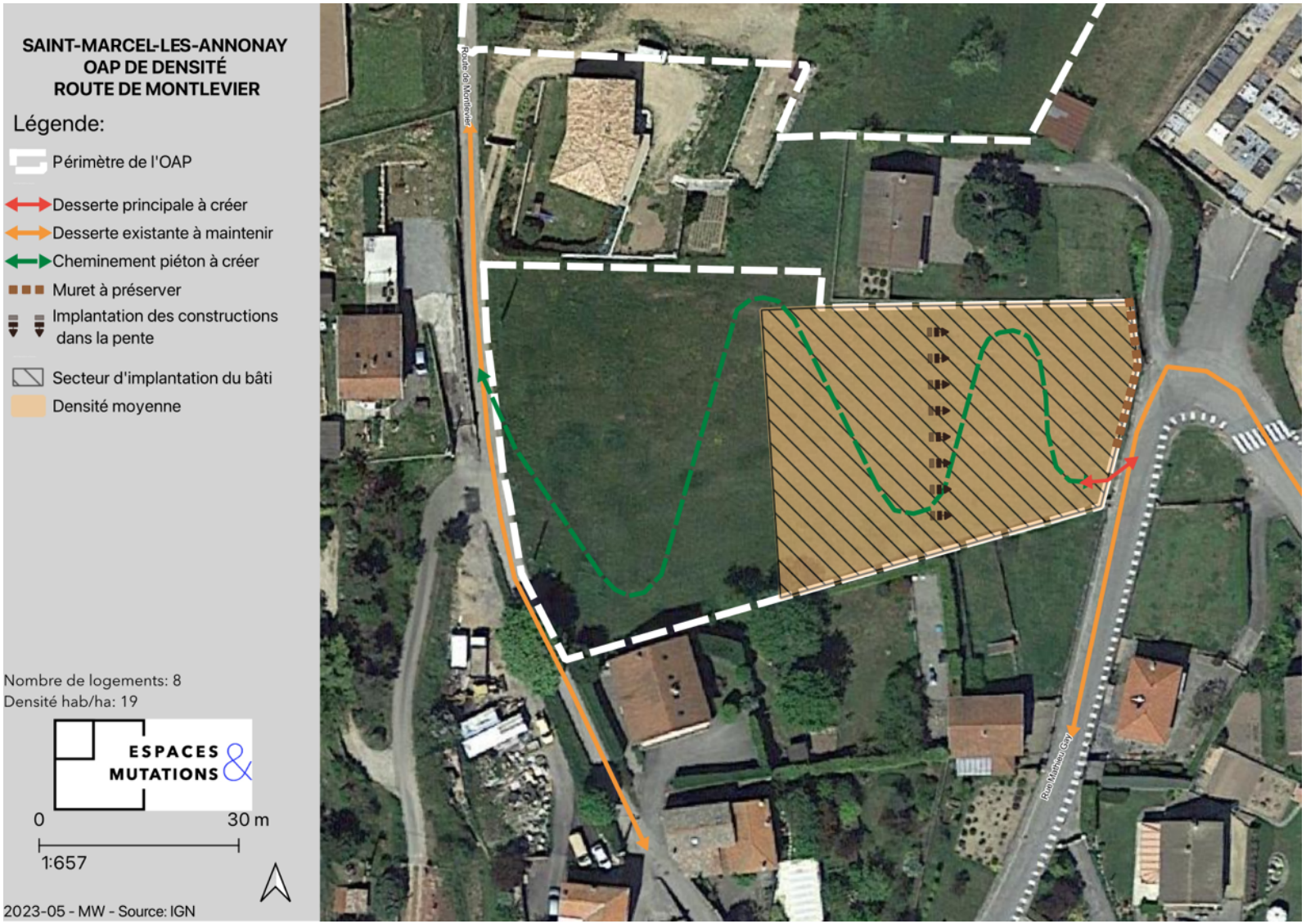
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Conserver le mur en pierre en limite est

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY
OAP DE DENSITÉ
ROUTE DE MONTLEVIER
Légende:
Périmètre de l'OAP
Desserte principale à créer
Desserte existante à maintenir
Cheminement piéton à créer
Muret à préserver
Implantation des constructions dans la pente
Secteur d'implantation du bâti
Densité moyenne
Nombre de logements: 8
Densité hab/ha: 19
ESPACES & MUTATIONS
0
30 m
1:657
2023-05 - MW - Source: IGN
Route de Montlevier
Rue Mathieu Gay

2.8.3. OAP DE DENSITE « RUE MATTHIEU GAY »



Constat

- Superficie : environ 0,25 ha

Objectifs

- Assurer une densification intermédiaire faisant la transition entre l'habitat collectif R+2 et l'habitat individuel limitrophes.
- Prendre en compte les vues depuis l'habitat collectif existant

Programmation

- Densité minimum : 30 logements / hectare en moyenne soit 8 logements.
- L'habitat intermédiaire ou le petit collectif sera recherché

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.
- De plus, il conviendra de veiller à ne pas altérer les sources et l'alimentation des sources privées.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8.4. OAP AVEC SCHEMA « RUE DES COTEAUX DE CHALAMAS »



Constat

Ce tènement présente une superficie de 3200 m2 et constitue un espace résiduel à la suite de la réalisation du lotissement de Chalamas. Ce secteur s'appuie sur une accessibilité aisée depuis la RD820 et une topographie peu marquée. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.



Vue depuis le chemin de Chalma

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement sur le site, la fonctionnalité du site est restreinte par la route du Prablanc et les habitations diffuses en contre-haut. La fonctionnalité du site est cependant jugée moyennement bonne au vu de la possibilité pour la faune de transiter au sud et à l'est de l'OAP.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Visibilité des habitations contigües au nord de l'OAP à prendre en compte
- Vue sur une réserve d'eau et stockage d'usine : pollution visuelle
- Nuisance sonore avec la départementale D820
- Haie qui borde l'OAP au Sud à conserver

Programmation

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel

Principes d'aménagement

- Accès, déplacement et stationnement
  - La desserte du secteur sera réalisée depuis la voirie existante desservant le lotissement de Chalamas.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. La haie accompagnant le site en limite sud et sud-est du secteur devra être préservée.
  - Dans la mesure du possible, les mouvements de pentes (déblais, remblais) seront limités. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.



Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8.5. OAP DE DENSITE « AVENUE DU VIVARAIS »



Constat

Superficie : 2 800 m² environ

Objectifs

- Diversifier les formes urbaines du secteur, en présentant des volumes plus imposants, qui ne soient pas en totale rupture avec le bâti existant le long de l'avenue du Vivarais
- Eviter une densification trop importante, pour tenir compte des nuisances sonores notamment.

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 4 logements.
- L'habitat individuel groupé sera recherché

Principes d'aménagement

- Accès
  - Aucun accès ne sera prévu depuis la RD820.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les constructions devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur l'avenue du Vivarais.
  - L'interface avec la zone UI devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier avec des arbres de haute tige pour limiter les nuisances et les vis-à-vis.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

2.8.6. OAP AVEC SCHEMA « MONTEE DE LA CRAZE »



Constat

Ce tènement de 2 600 m² localisé dans le centre-village est accessible depuis la montée de la Craze reliant le Haut et le Bas du village et le chemin des Eygas/impasse de la Vallonière longeant l'église de Saint-Marcel. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site tout en prenant en comptant la sensibilité paysagère liée à la présence de l'église. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Point de vue sur l'église du village à proximité immédiate à préserver
- Accès difficile en lien avec la topographie : à sécuriser
- Muret en pierres à conserver

Objectifs

- Optimiser le foncier en centre-village

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne, soit 10 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat collectif.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat collectif sera obligatoire.
  - Deux volumes seront prévus pour maintenir un cône de vue sur le clocher au cœur de l'opération.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une entrée en sens unique sera prévue sur la montée de la Craze
  - Une sortie en sens unique sera prévue sur l'impasse de la Vallonière.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements.
  - Dans la mesure du possible, les mouvements de pentes (déblais, remblais) seront limités. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel
  - Le muret existant le long de la montée de la Craze sera conservé, hors percement pour l'accès.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements et réseaux
  - L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée en favorisant la rétention des eaux pluviales à la parcelle.



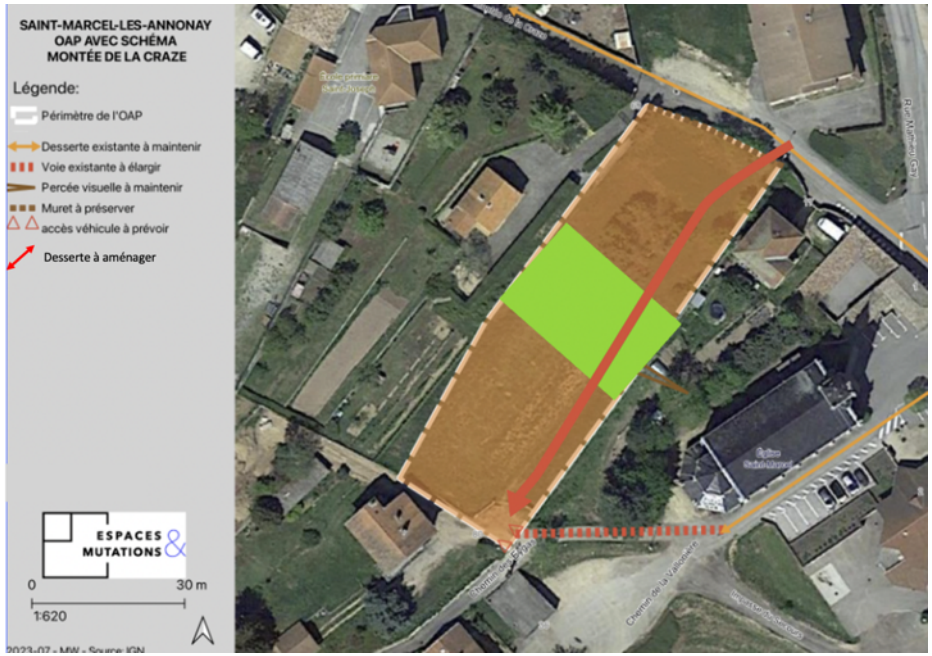
Accès au site depuis le chemin des Eygas



Une occupation du sol en jardin



Mur de soutènement existant en bordure est



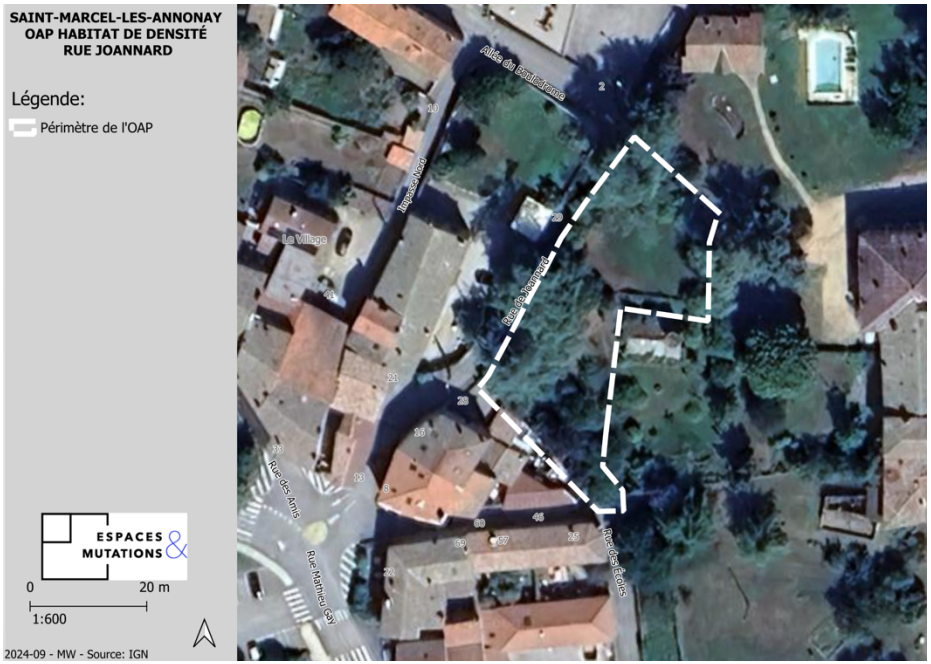
Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8.7. OAP DE DENSITE « RUE JOANNARD »



Constat

Ce tènement de 1 000 m² localisé dans le centre-village, dans un cadre arboré privilégié (parc du château).

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement sur le site, la fonctionnalité du site est restreinte par la route du Prablanc et les habitations diffusent en contre-haut. La fonctionnalité du site est cependant jugée moyennement bonne au vu de la possibilité pour la faune de transiter au sud et à l'est de l'OAP.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Arbres remarquables à conserver
- Muret en pierre à conserver

Objectifs

- Densifier le centre-village
- Conserver la dominante paysagère actuelle du site

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 2 logements

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - ✔ L'enjeu de densification n'étant majeur sur ce site, il sera recherché deux volumes au maximum sur le site.

- Accès, déplacement et stationnement
  - ✔ Pour la parcelle au Nord, l'accès carrossable sera prévu dans le prolongement de celui du Château, depuis l'impasse du Canal.
  - ✔ Pour la parcelle au Sud, l'accès carrossable sera prévu depuis la rue des Écoles.

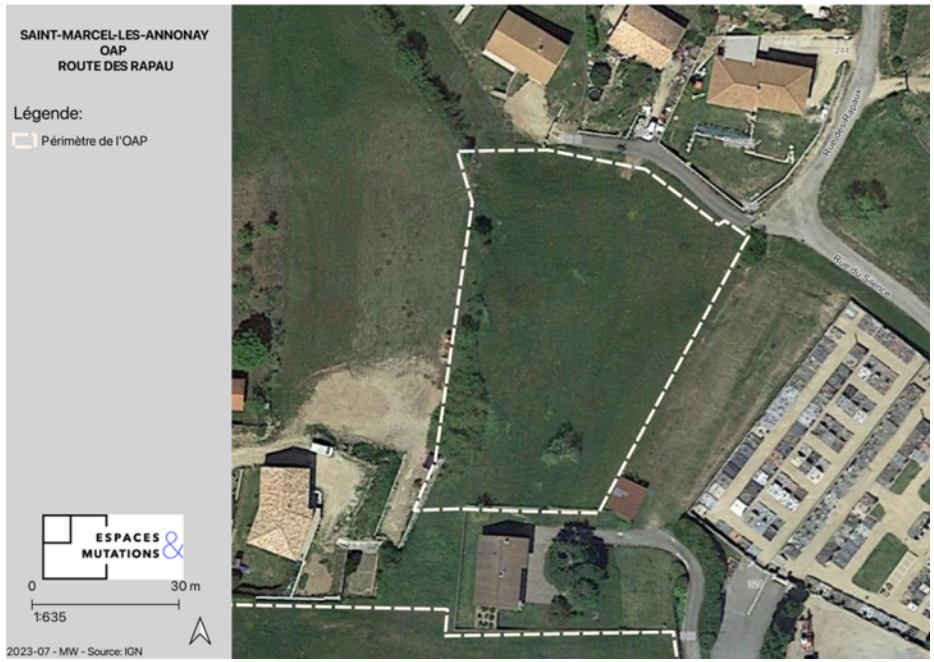
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements :
  - ✔ L'armature arborée sur la frange Est sera préservée
  - ✔ Le muret en pierre existante le long de la rue de Joannard sera à préserver.

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - ✔ Le potentiel risque technologique et pollution des sols des sites à proximité devra être pris en compte lors de l'aménagement du site

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

2.8.8. OAP DE DENSITE « ROUTE DES RAPAU »



Constat

- Superficie : 3 300 m² environ
- Enjeux écologiques faibles à modéré. Les friches sont susceptibles d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale.

Objectifs

- Diversifier les formes urbaines du quartier

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8.9. OAP DE DENSITE « RUE DES ACACIAS »



Constat

- Superficie : 7 900 m² environ
- Enjeux écologiques faibles à modéré.

Objectifs

- Diversifier les formes urbaines du quartier

Programmation de l'habitat

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 11 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.8.10. OAP DE DENSITE « CHEMIN DES ROCHES »



Constat

Superficie : 4 500 m² environ

Objectifs

- Tendre vers une densification mesurée de ce hameau secondaire de la commune.

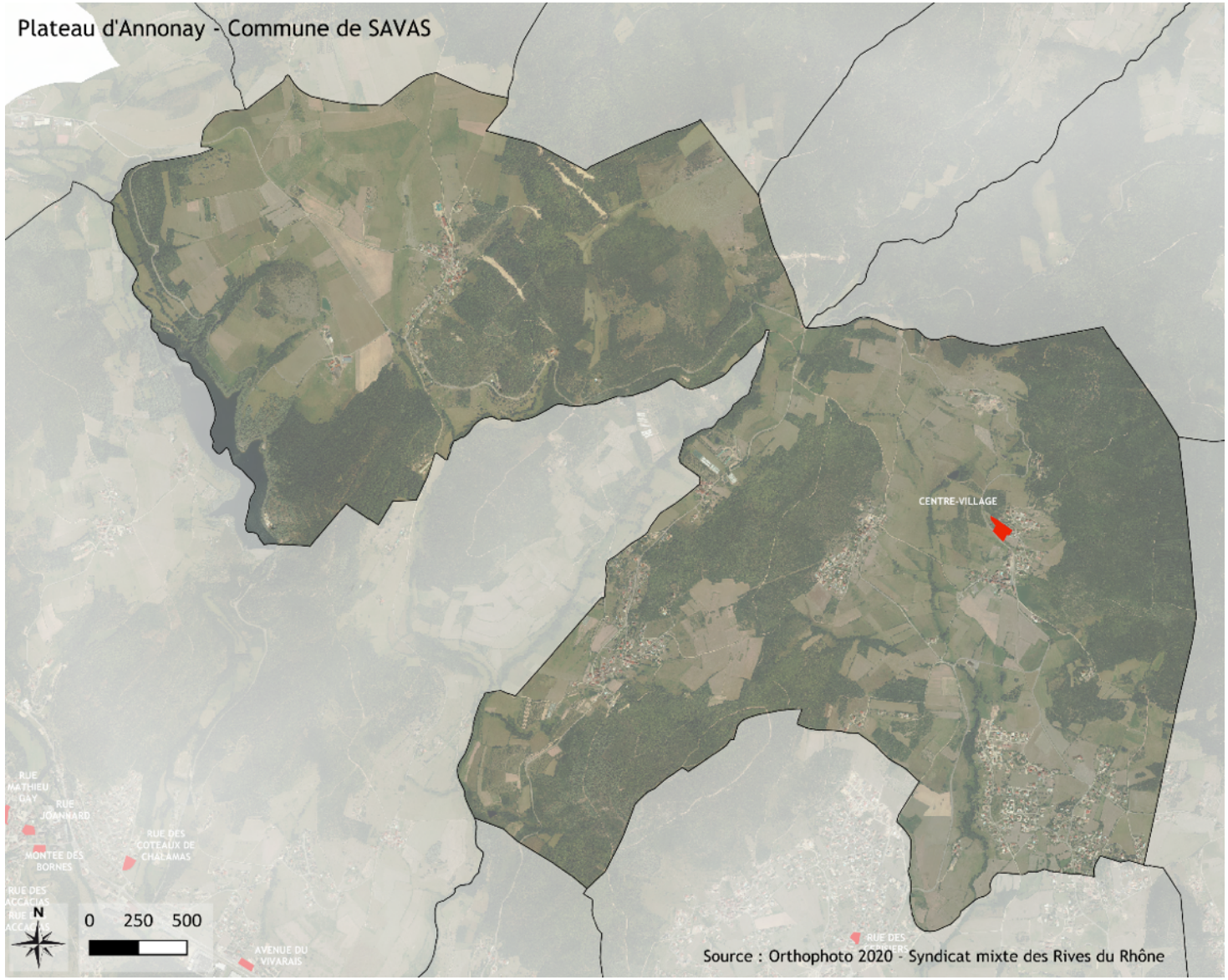
Programmation de l'habitat

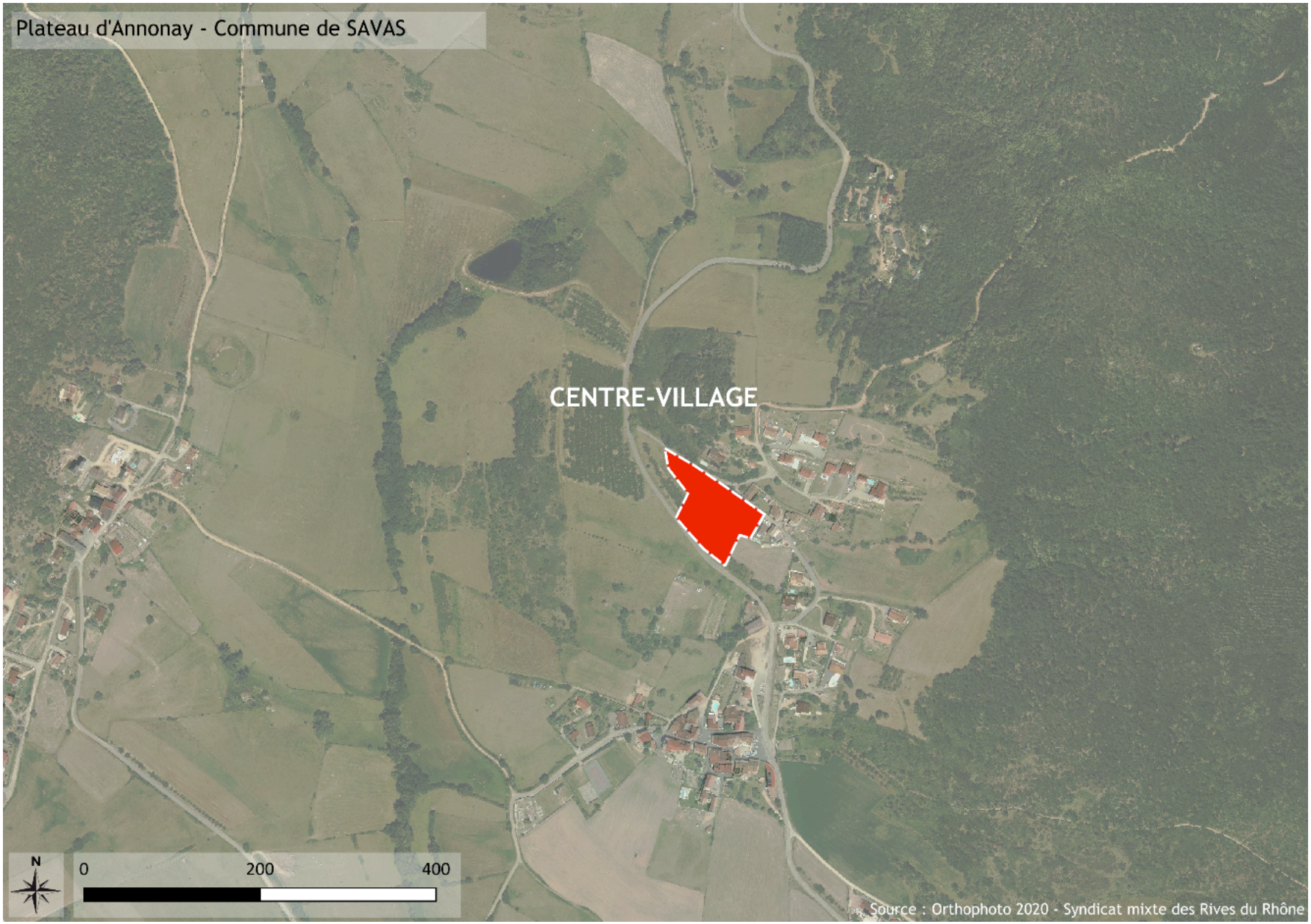
- Densité minimum : 12 logements / hectare en moyenne soit 6 logements.
- L'habitat individuel groupé sera recherché

Modalités d'urbanisation

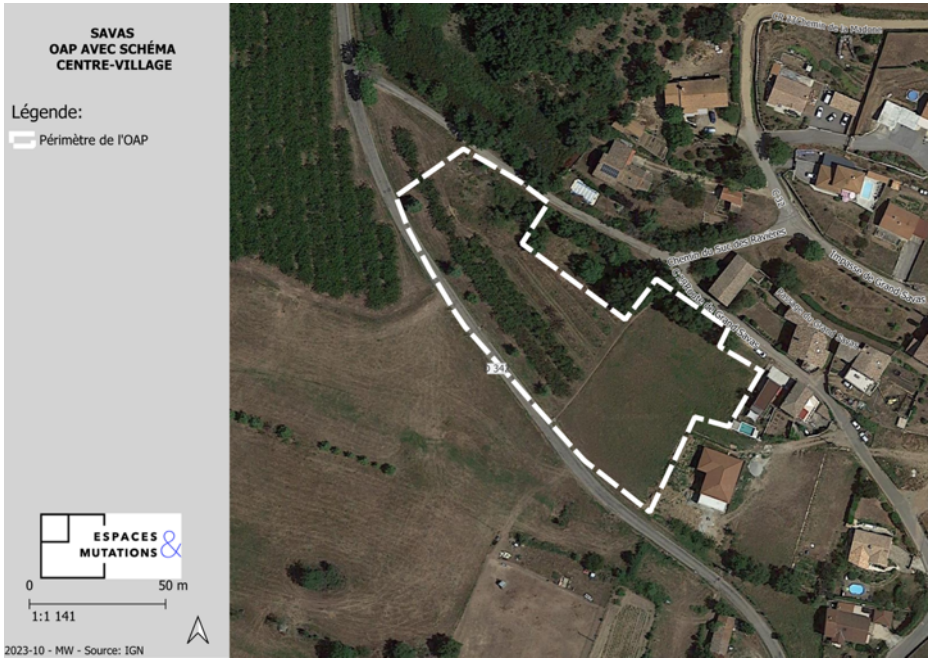
- Sans objet (zone U)

2.9. Commune de Savas




Plateau d'Annonay - Commune de SAVAS
CENTRE-VILLAGE
N
0
200
400
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.9.1. OAP AVEC SCHEMA « CENTRE VILLAGE »



Constat

Ce site d'une superficie d'environ 6 400 m² est situé en entrée Nord du centre-village. Composée historiquement d'un développement multi-site (importance des hameaux), le confortement de l'habitat au centre-village est un enjeu majeur pour la commune, dans la perspective de consolider ces équipements de proximité.

Le choix de ce site est le fruit d'une démarche itérative entre plusieurs secteurs de confortement de la centralité de Savas : il est celui présentant le moins d'enjeux environnementaux. En effet, aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement sur le site, la fonctionnalité du site est restreinte par la route du Prablanc et les habitations diffusent en contre-haut. La fonctionnalité du site est cependant jugée moyennement bonne au vu de la possibilité pour la faune de transiter au sud et à l'ouest de l'OAP.

De plus, ce site présente l'avantage d'être à proximité immédiate d'un chemin pédestre permettant des déplacements alternatifs sécurisés vers l'école et les équipements du centre-village.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Vue sur le village, l'église et sur le grand paysage à préserver
- Mur en pierre à conserver
- Visibilités des maisons alentours à prendre en compte

La topographie du site est plus prononcée au sud-est.



Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation de l'habitat

- Densité minimum 25 logements / hectare en moyenne soit 16 logements.
- Le secteur devra privilégier l'habitat collectif R+1 ou l'habitat intermédiaire et l'habitat individuel groupé :
  - Environ 6 à 8 logements collectifs ou intermédiaires
  - Environ 10 logements individuels groupés

Rappel servitude de mixité sociale : **30%** de logement social, soit environ 6 logements.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - De manière générale, il conviendra de limiter les mouvements de sol (décaissements, murs de soutènement) :
    - Un accès avec stationnements en partie basse sera proscrite (augmentation des mouvements de terrains, jardin isolé de la construction, …).
    - Inversement, l'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin.

  - La partie amont sera réservée pour de l'habitat collectif ou intermédiaire. Compte-tenu de la pente, le bâtiment pourra présenter un rez-de-chaussée amont dédié au moins pour partie au stationnement. 2 niveaux de surface de plancher d'habitat pourront être prévus, soit une hauteur de façade de R+2 à l'aval. Ce ou ces volumes devront être implantés parallèlement aux courbes de niveaux.

  - Exemple d'implantation du bâti parallèle à la pente (à titre illustratif)

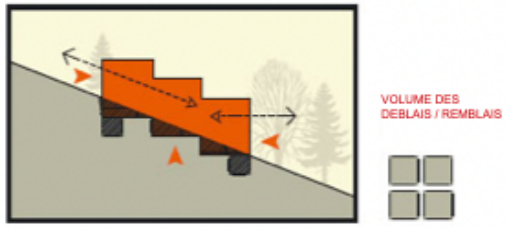


  - La partie à l'aval de la voie de desserte interne sera dédiée à l'habitat individuel groupé. Pour limiter les mouvements de terrain et pour maximiser les espaces de pleine terre, une implantation du bâti dans la pente sera recherchée. Deux cas de figure se peuvent se présenter :

    - 1/ Une implantation du bâti « en cascade ». À minima un décroché de façade sera prévu pour épouser au mieux le terrain naturel. De plus, cette implantation limitera les expositions directes sur la RD342.

Exemple d'implantation dans la pente à titre illustratif :





    - 2/ Une implantation parallèle aux courbes de niveaux. Dans ce cas, le bâti sera implanté proche de la voie et les garages seront intégrés à la construction, au niveau de la voie.

Exemple d'implantation dans la pente à titre illustratif :



Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une voie principale sera aménagée, possiblement en sens unique, et reliant la rue du Grand Savas au chemin Suc de Ravières.
  - Cette voie ne desservira pas directement le bâtiment collectif/ou intermédiaire à l'amont, qui bénéficiera d'un accès direct sur la route du Grand Savas.
  - Des voies secondaires pourront etre aménagées pour desservir les logements individuels groupés
  - Pour la part des stationnements non intégrés aux volumes bâtis, Un stationnement directement depuis les voies sera prévu.
  - A minima un cheminement piétonnier ouvert au public permettra de connecter la rue du Grand Savas à la RD342. Une continuité sera aussi prévue le long de la voie principale à créer permettant de connecter en modes actifs le centre village à la RD342 en amont du village.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Compte-tenu de l'aménagement d'un futur parc public en limite de l'opération (emplacement réservé au reglement graphique), la règle quantitative du règlement écrit concernant les espaces verts communs exigés ne s'applique pas. En revanche, un espace commun devra quant même être prévu pour l'habitat collectif ou intermédiaire.
  - Une noue paysagée sera prévue en limite avale du projet, le long de la RD342
  - Le muret existant à l'amont coté futur parc public sera préservé et mis en valeur.
  - Les constructions d'habitat individuel respecteront un retrait de 10 m minimum par rapport à la limite de la RD 342 pour maintenir les ouvertures paysagères sur le village (séquence d'approche) et participer à la valorisation de cette section d'approche du centre-village :
    - Ce recul pourra être pour partie privatisé (jardins des logements individuels groupés).
    - En revanche, une bande paysagée de 5m minimum devra rester ouverte depuis la RD342. Outre la noue, elle pourra le cas échéant accuillir des parcours modes actifs.

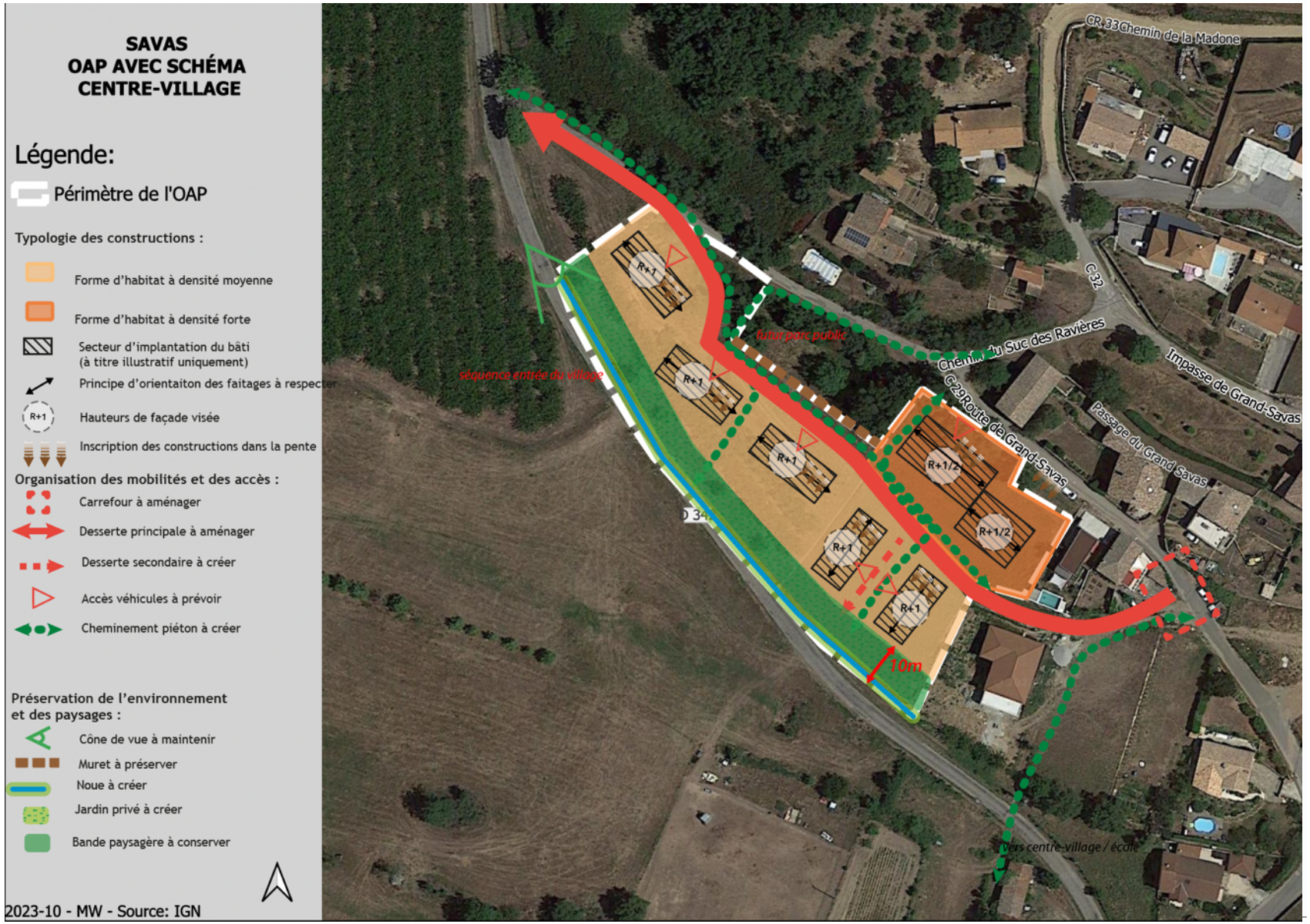
Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à minima à la programmation de l'aménagement :
  - du carrefour entre la rue des Ravières et la RD342
  - et du carrefour entre la rue des perrières et la RD342

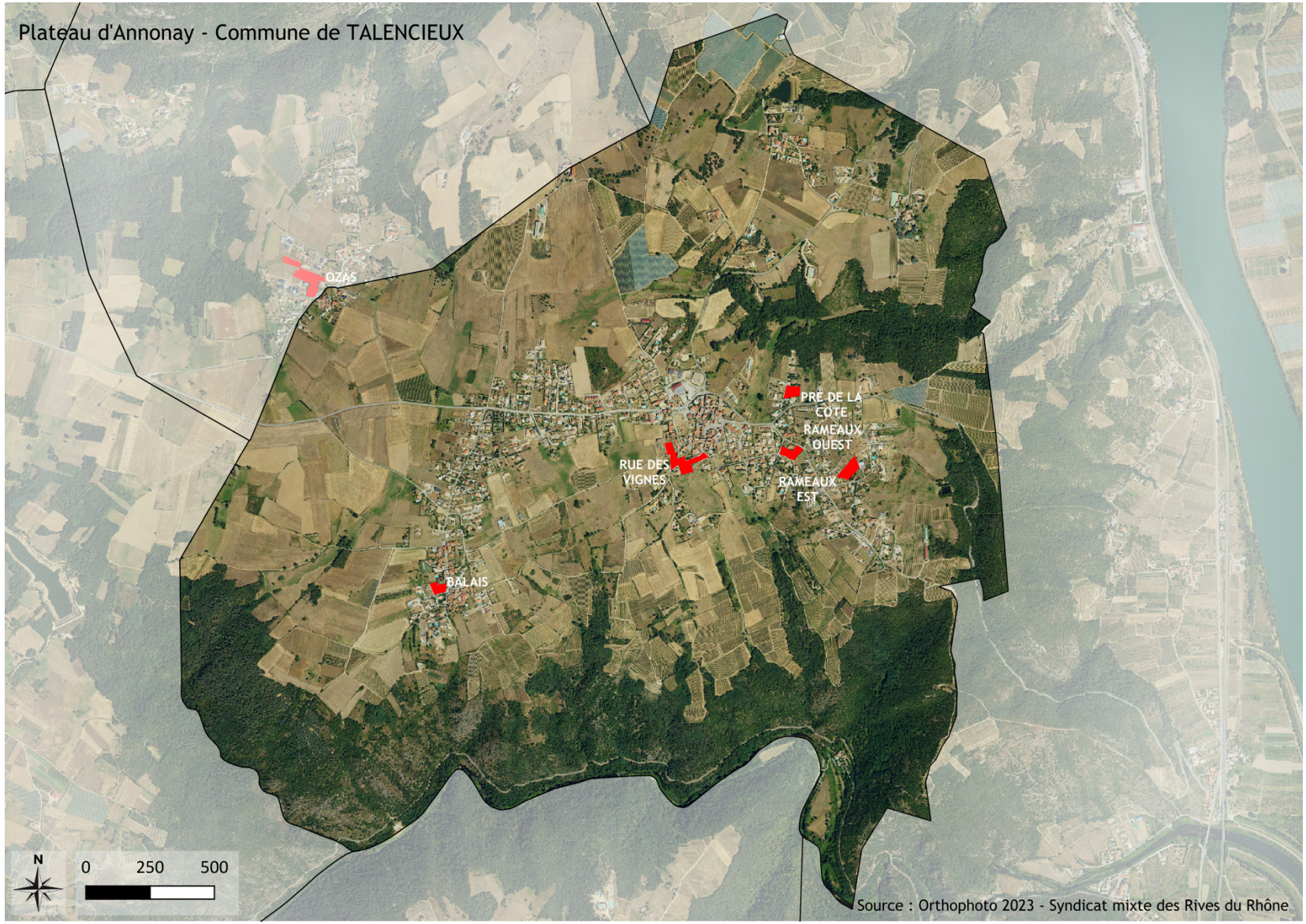
Calendrier prévisionnel

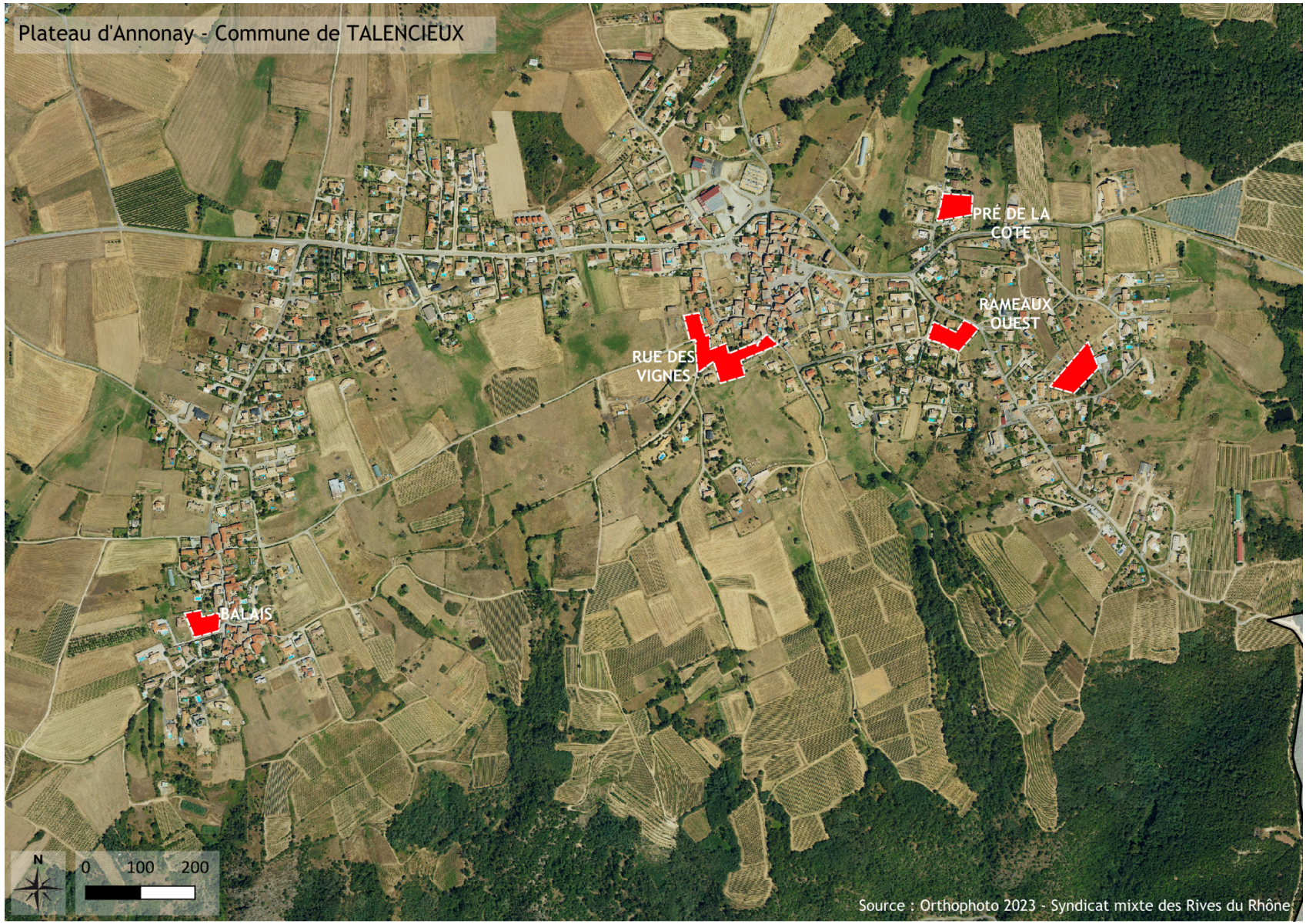
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

Schéma de principes



2.10. Commune de Talencieux




Plateau d'Annonay - Commune de TALENCIEUX
PRÉ DE LA COTE
RAMEAUX OUEST
RUE DES VIGNES
BALAIS
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.10.1. OAP AVEC SCHEMA « RUE DES VIGNES »

Constat

Ce secteur, d'une superficie de 7 140 m², est situé au sud du centre-bourg de Talencieux. Il est raccordé au village par la rue des Vignes. Cette voie est peu large et sous – dimensionnée pour accueillir une forte densité.
Le site de l'OAP présente plusieurs tènements composés de jardins potagers, de prés ou de terres cultivées.

Objectifs

- Organiser l'aménagement de ténements à destination d'habitat et d'équipements à proximité du centre bourg
- Proposer un aménagement de quartier cohérent
- Prendre en compte le contexte dans lequel s'insère le projet et notamment l'étroitesse des voiries

Programmation habitat

- 15 logements (densité minimale de 21 logements / ha)

Principes d'aménagement

- Au nord de la rue du Viognier, l'OAP prévoit 2 logements sur les parcelles C1240 et 1241. Ils seront desservis par la rue du Viognier et disposeront d'un accès unique sur la rue du Viognier.
- Au centre, entre la rue du Viognier et la rue des Vignes (parcelle AD141), l'OAP prévoit un petit immeuble en R+1 disposant d'un rez-de-chaussée « actif » pouvant proposer des services de type maison de santé, et 4 logements à l'étage.
- Au sud de la rue des Vignes sur la parcelle B 882, la construction de 6 logements dédiés aux séniors est envisagée, ce secteur étant très proche du centre-bourg et du futur pôle de services.
- Au sud de la rue des Vignes, sur les parcelles B3, 4 et 828, la construction de 3 logements individuels est attendue.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Porter une vigilance particulière sur la question de la limite avec la zone agricole en éloignant au maximum les constructions de la zone agricole et en aménageant une transition paysagère.

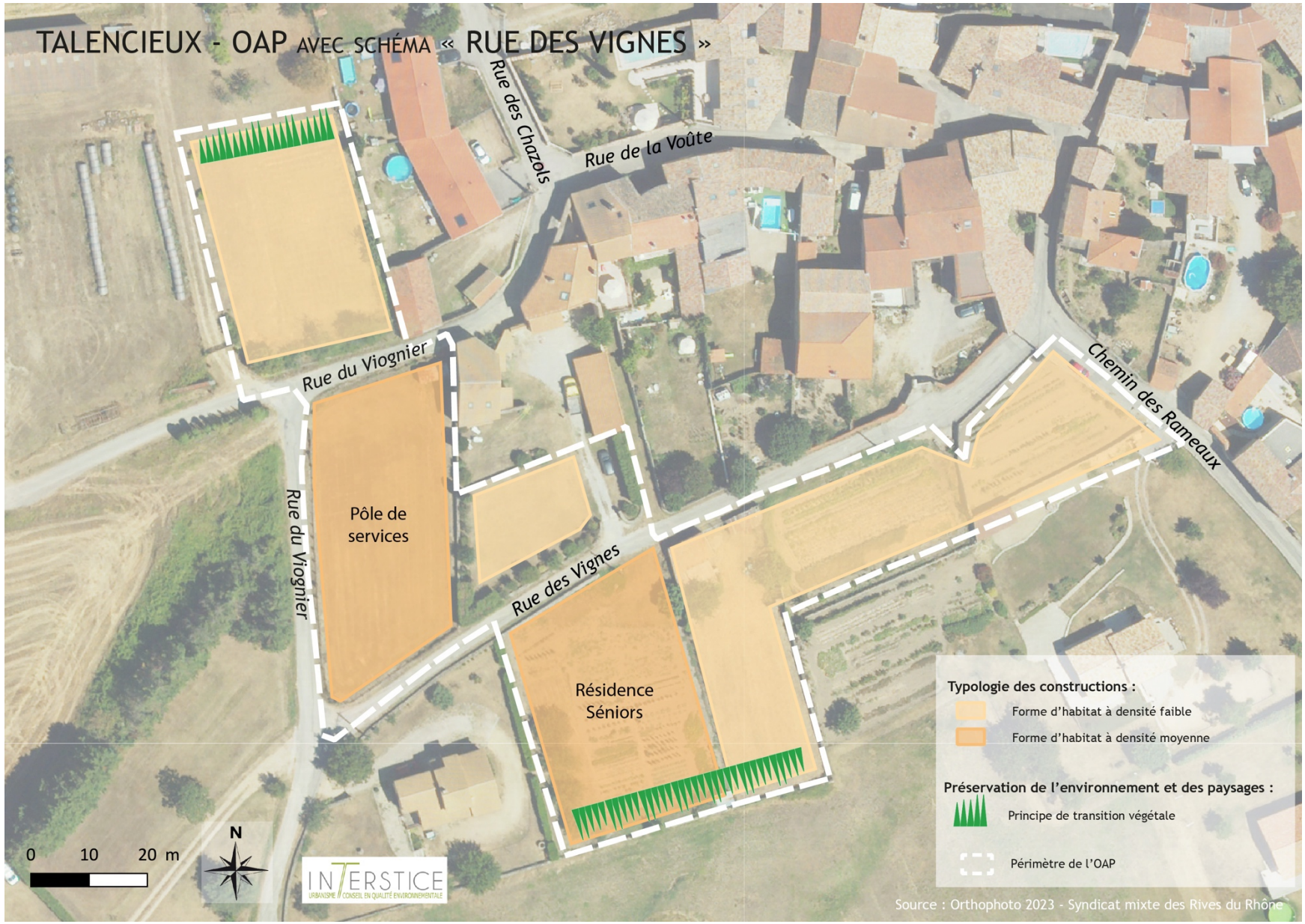
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de chaque parcelle.

Modalités d'urbanisation

- Opérations pouvant se réaliser au « coup par coup » dans le respect de la programmation et des principes de l'OAP.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


TALENCIEUX - OAP AVEC SCHÉMA « RUE DES VIGNES »
Rue des Chazols
Rue de la Voûte
Rue du Viognier
Rue du Viognier
Chemin des Rameaux
Rue des Vignes
Pôle de services
Résidence Séniors
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité faible
Forme d'habitat à densité moyenne
Préservation de l'environnement et des paysages :
Principe de transition végétale
Périmètre de l'OAP
0 10 20 m
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.10.2. OAP DE DENSITE « BALAIS »



Surface

Le tènement a une surface de 2 111 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 19 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés
- Prévoir un accès commun sur le chemin des Côteaux

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.10.3. OAP DE DENSITE « RAMEAUX OUEST »



Surface

Le tènement a une surface de 2 888 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 14 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.10.4. OAP DE DENSITE « RAMEAUX EST »



Surface

Le tènement a une surface de 3 796 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 8 logements par hectare soit une production de 3 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.10.5. OAP DE DENSITE « PRÉ DE LA CÔTE »



Surface

Le tènement a une surface de 2 485 m^2.

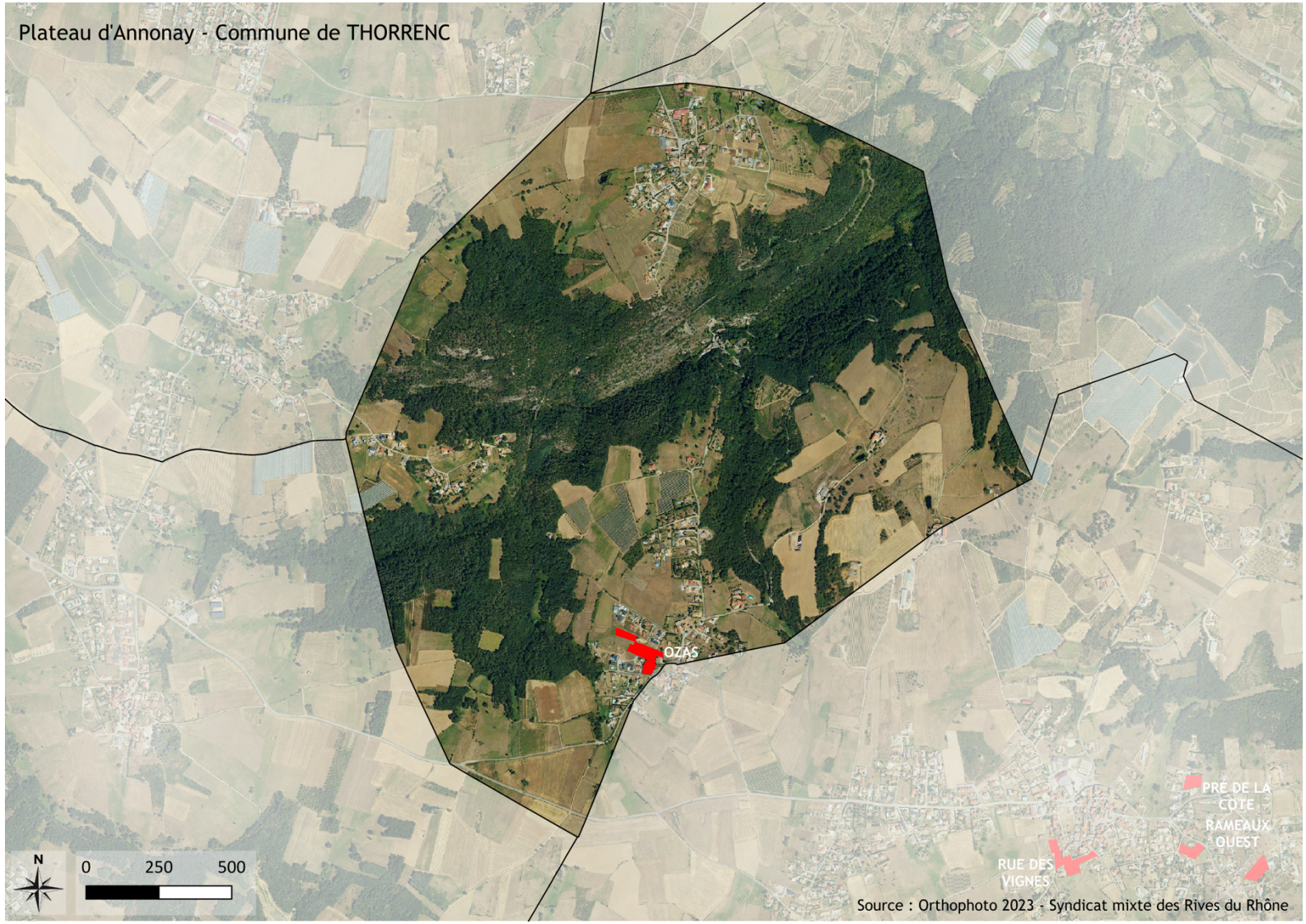
Objectifs

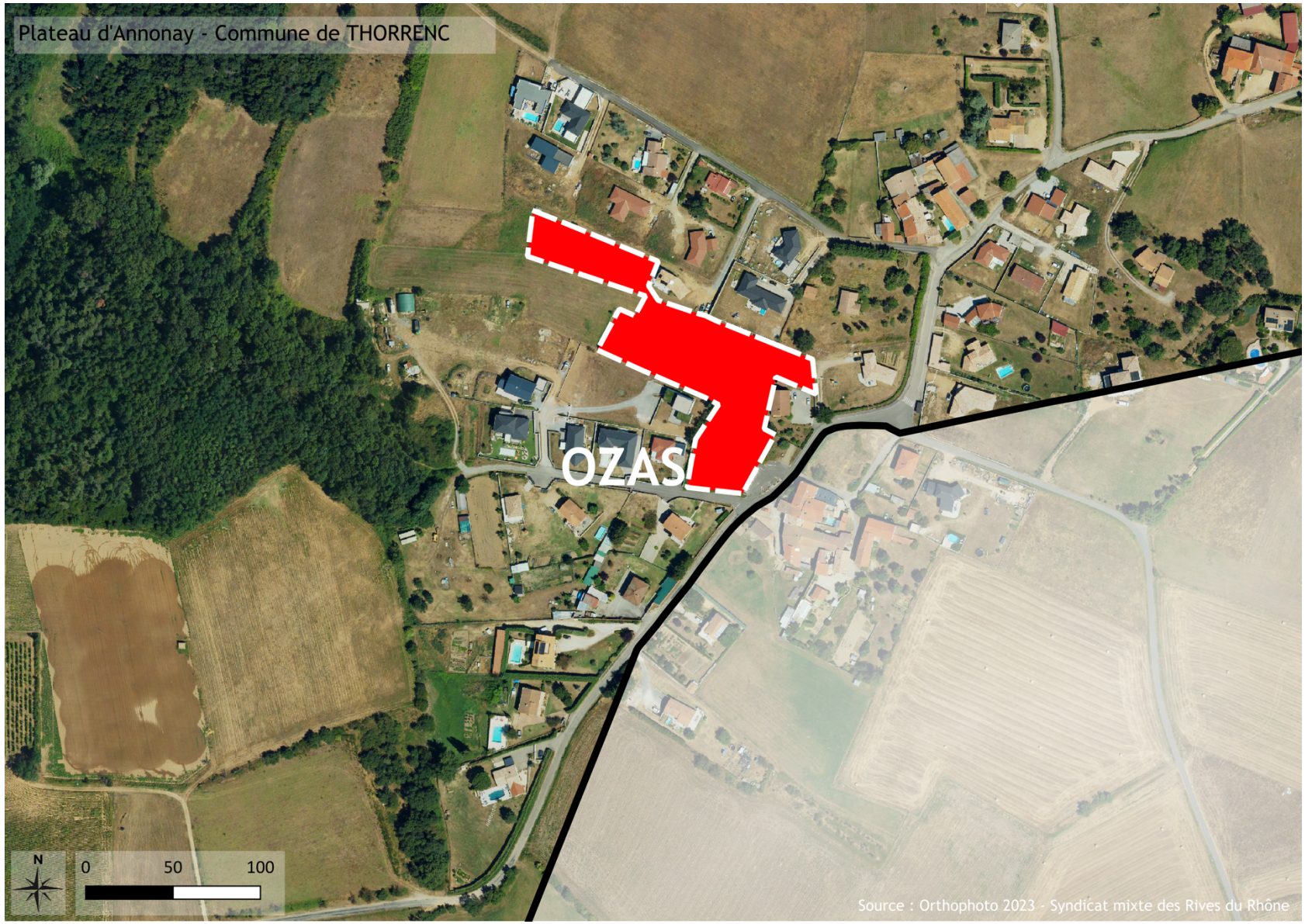
- Densité minimum de 16 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.11. Commune de Thorrenc




Plateau d'Annonay - Commune de THORRENC
OZAS
N
0
50
100
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.11.1. OAP DE DENSITE « OZAS »



Surface

Le tènement a une surface de 7 888 m^2.

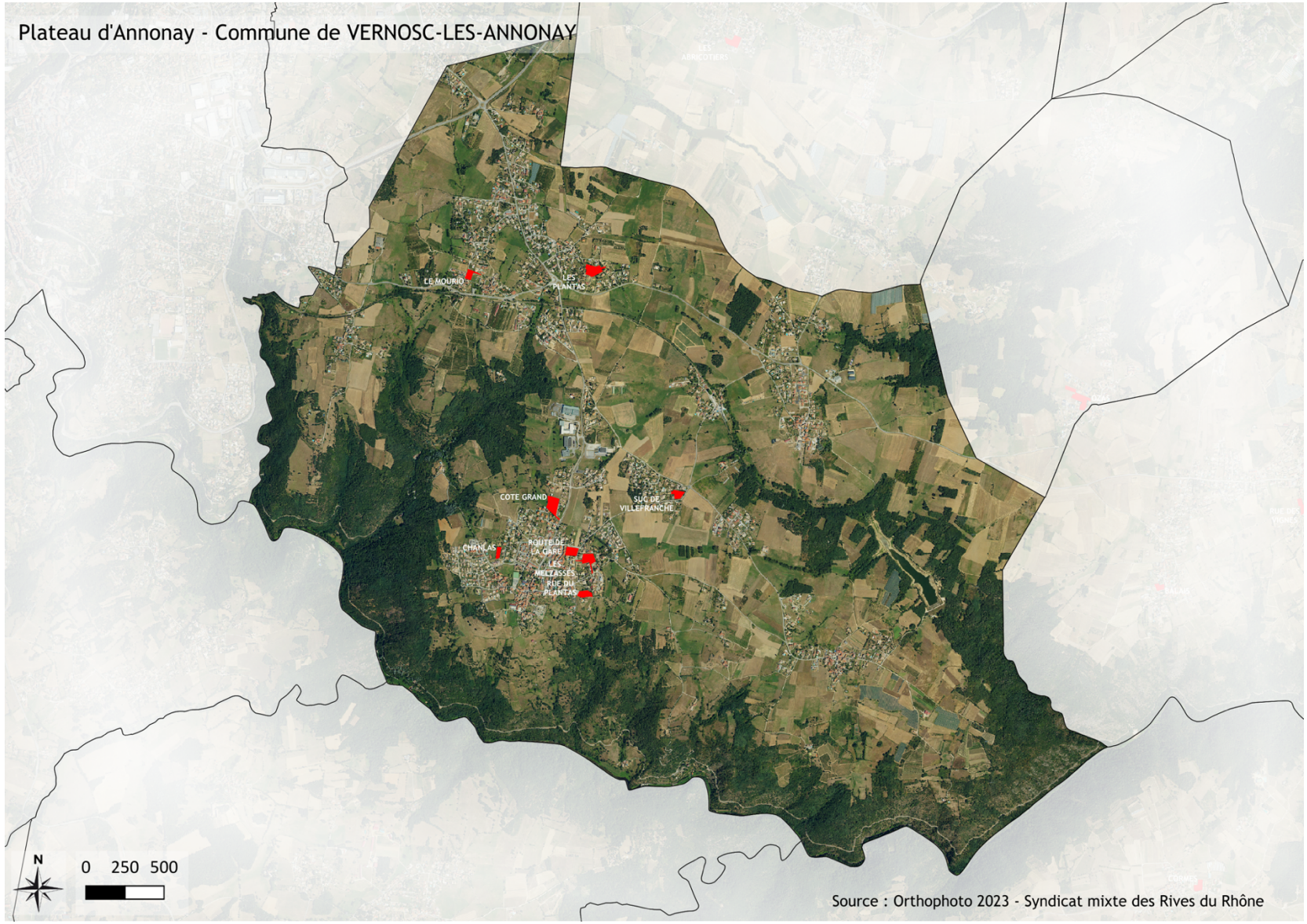
Objectifs

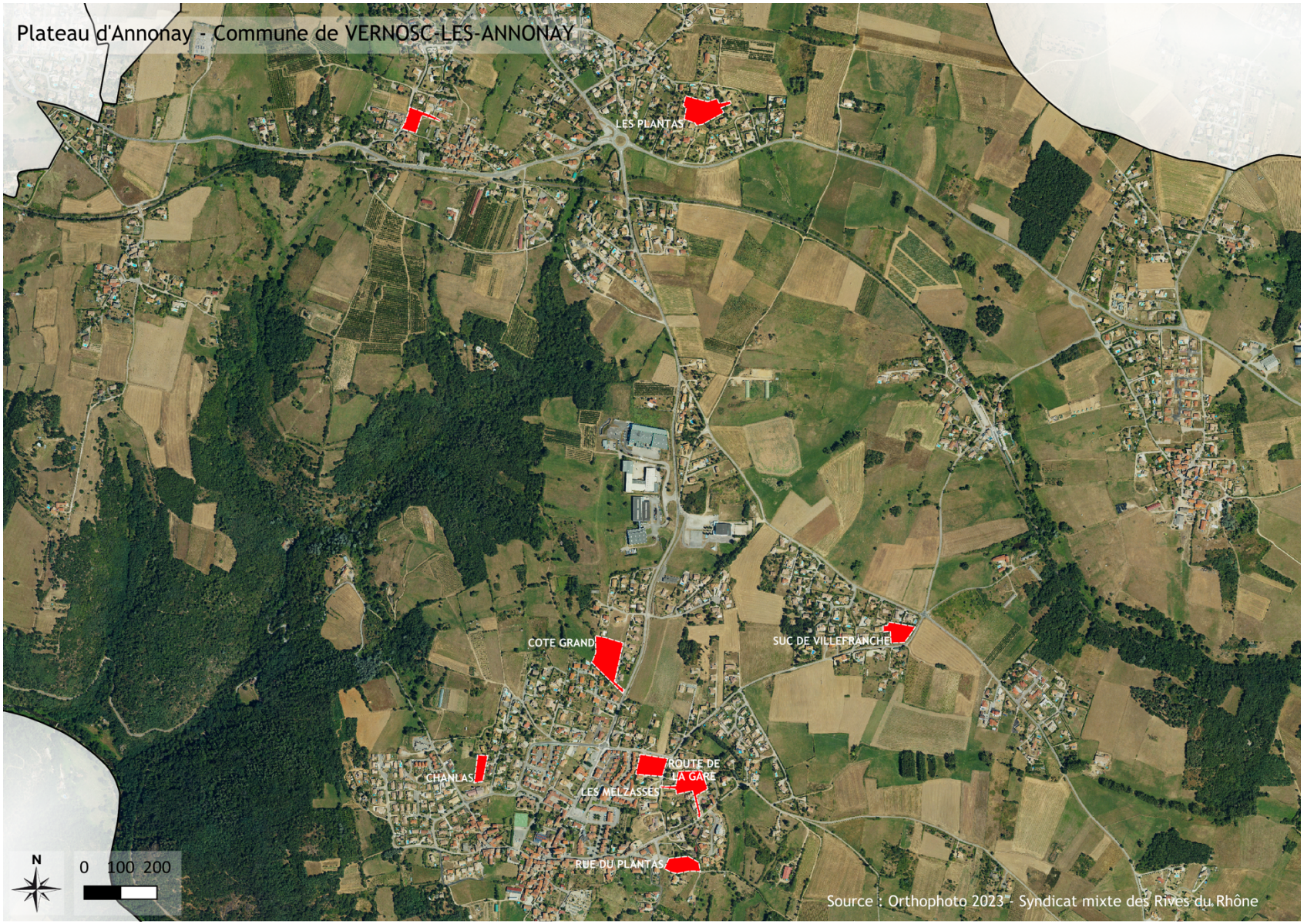
- Densité minimum de 15 logements par hectare soit une production de 12 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.12. Commune de Vernosc-lès-Annonay




Plateau d'Annonay - Commune de VERNOSC-LES-ANNONAY
LES PLANTAS
COTE GRAND
SUC DE VILLEFRANCHE
CHANLAS
ROUTE DE LA GARE
LES MELZASSES
RUE DU PLANTAS
N
0 100 200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2.12.1. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DE LA GARE »

Constat

Ce ténement (3 983 m^2) est situé sur la commune de Vernosc-lès-Annonay à proximité du centre du village.
Le terrain est actuellement occupé par deux entreprises et pourrait faire l'objet d'une mutation vers des logements (démolition/reconstruction) lorsque ces établissements cesseront leurs activités.
Le terrain est desservi par la rue de la Gare.
La topographie est en pente vers le sud.

Objectifs

- Renforcer le centre du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements (8 logements) et / ou de commerces /services.
- Permettre par renouvellement urbain, une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale.
- Bien connecter ce quartier d'un point de vue piétonnier.

Programmation

- Création de 8 nouveaux logements au minimum de type intermédiaires ou collectifs soit une densité minimale de 20 logements par hectare.
- 4 logements locatifs sociaux sont attendus sur ce site.
- Des commerces / services de proximité peuvent s'implanter en rez de chaussée.

Principes d'aménagement

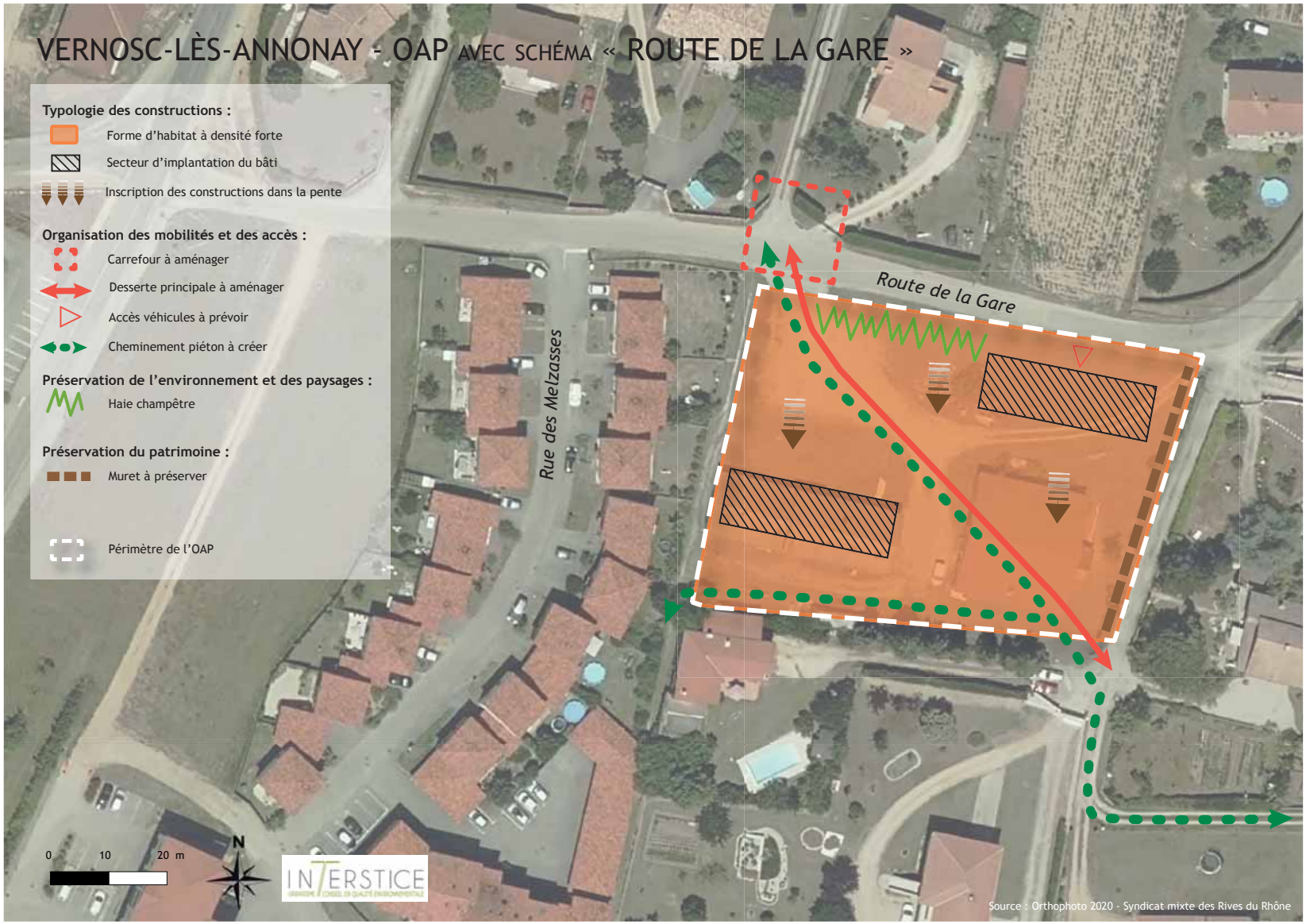
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Réaliser une composition générale qui participera à renforcer la centralité.
  - Organiser les constructions le long de la rue de la Gare pour structurer cette voie et sur l'emprise du hangar en fond de parcelle (comme le schéma de principe l'indique) ; Il est également possible de rélaiser une seule construction mais à condition que sa façade ne soit pas linéaire mais rythmée par des césures tous les 15/20m.
  - Les formes bâties seront compactes. La hauteur des constructions sera limitée à R+2.
  - Tous les logements seront traversants et devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés.
  - Les aires de stationnement peuvent être prévues en partie en sous-sol des constructions afin de libérer des espaces de pleine terre et limiter l'imperméabilisation

- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements depuis la route de la Gare (1 accès routier à regrouper) et des accès directs peuvent être prévus par la route de la gare (par exemple s'il y a création de garages en sous-sol)
  - Aucun accès routier sur le chemin bordant l'opération à l'est
  - Poursuivre le linéaire de trottoir sur la route de la Gare entre la rue des Melzasses et l'entrée du site (transformer cette route en rue)
  - Prévoir des liaisons piétonnes à l'intérieur du site en direction du centre village et en direction de l'OAP « Les Melzasses »

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Qualifier l'entrée du site par une végétalisation
  - Être vigilant quant à l'insertion des constructions dans la pente
  - Conserver le mur en pierre longeant le chemin bordant le site à l'est

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.12.2. OAP AVEC SCHEMA « LES MELZASSES »

Constat

Ce ténement (5 440 m²) est situé sur la commune de Vernosc-lès-Annonay, dans le centre du village.
L'urbanisation résidentielle s'est développée au pourtour de ce site qui est aujourd'hui comme enclavé dans le tissu urbain.
Le secteur est très peu visible depuis l'espace public.
La topographie est en pente vers le sud.

Objectifs

- Renforcer le centre du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements (10 /12 logements soit une densité de 20 logements par hectare).
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant

Programmation habitat

- 10 logements au minimum
- La typologie attendue sera plutôt des maisons individuelles isolées ou accolées pour être en accord avec les constructions riveraines ; hauteur en R+1 au maximum.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Réaliser un plan de composition qui prenne en compte les qualités du site (gestion de la pente, protection de la végétation présente …°
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements).
  - Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'opération sera desservie d'un point de vue routier depuis la rue de Blache Ronde au sud.
  - Un accès piétonnier est à prévoir pour rejoindre la route de la Gare et la rue de Blache Ronde permettant de bien connecter avec le village.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Préserver et mettre en valeur la végétation déjà présentes sur le site.
  - Sélectionner les sujets les plus intéressants et compléter les plantations pour apporter une biodiversité et des zones de fraicheur dans l'opération.
  - Planter une haie pour qualifier la limite sud de l'opération.
  - Inscrire les constructions dans la pente en limitant au maximum les déblais / remblais.

- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


VERNOSC-LÈS-ANNONAY - OAP AVEC SCHÉMA « LES MELZASSES »
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Inscription des constructions dans la pente
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
Carrefour à aménager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Arbre existant à conserver
Jardin privé à créer
Haie champêtre
Périmètre de l'OAP
Route de la Gare
Rue Blache Ronde
0
10
20 m
N
INTERSTICE
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône

2.12.3. OAP AVEC SCHEMA « RUE DU PLANTAS »

Constat

Ce ténement (3 429 m²) est situé sur la commune de Vernosc-lès-Annonay, au sud-est du centre du village. Il s'agit d'une prairie de fauche qui commence à être colonisée par de jeunes boisements ou des fourrés.
Il est desservi par la rue du Plantas. Il est en contact direct avec un petit parking public.
La topographie en pente régulière vers le nord.
Une vue sur le grand paysage est à souligner. Ce secteur est fortement perceptible et exposé aux vues lointaines. Ce secteur vient « terminer » le village.

Objectifs

- Renforcer le centre du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.

Programmation habitat

- 12 logements minumum soit une densité de 35 logements par hectare.
- 6 logements locatifs sociaux sont attendus sur ce site

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Typologie de logements collectifs ou intermédiaires est à prévoir.
  - La déclivité du terrain permet d'intégrer des logements en R +2 et d'envisager des garages en sous-sol pour conserver une dominante naturelle à cet espace.
  - Tous les logements devront disposer d'espaces extérieurs généreux (jardinets ou terrasses), représentant environ 1/3 de la surface des logements.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements uniquement par la rue des Plantas.
  - Prévoir la possibilité d'un accès piétonnier depuis la placette limitrophe.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Prévoir le long de la rue du Plantas, une végétalisation de la limite sud sous forme d'une haie champêtre ; Elle ne devra pas être trop haute pour ne pas masquer la vue ou le soleil d'hiver, mais suffisante pour permettre d'intégrer les constructions dans le paysage.
  - Conserver un maximum des arbres présents sur le site.
  - Adapter la construction à la pente et non l'inverse, pour assurer une bonne intégration dans le terrain naturel

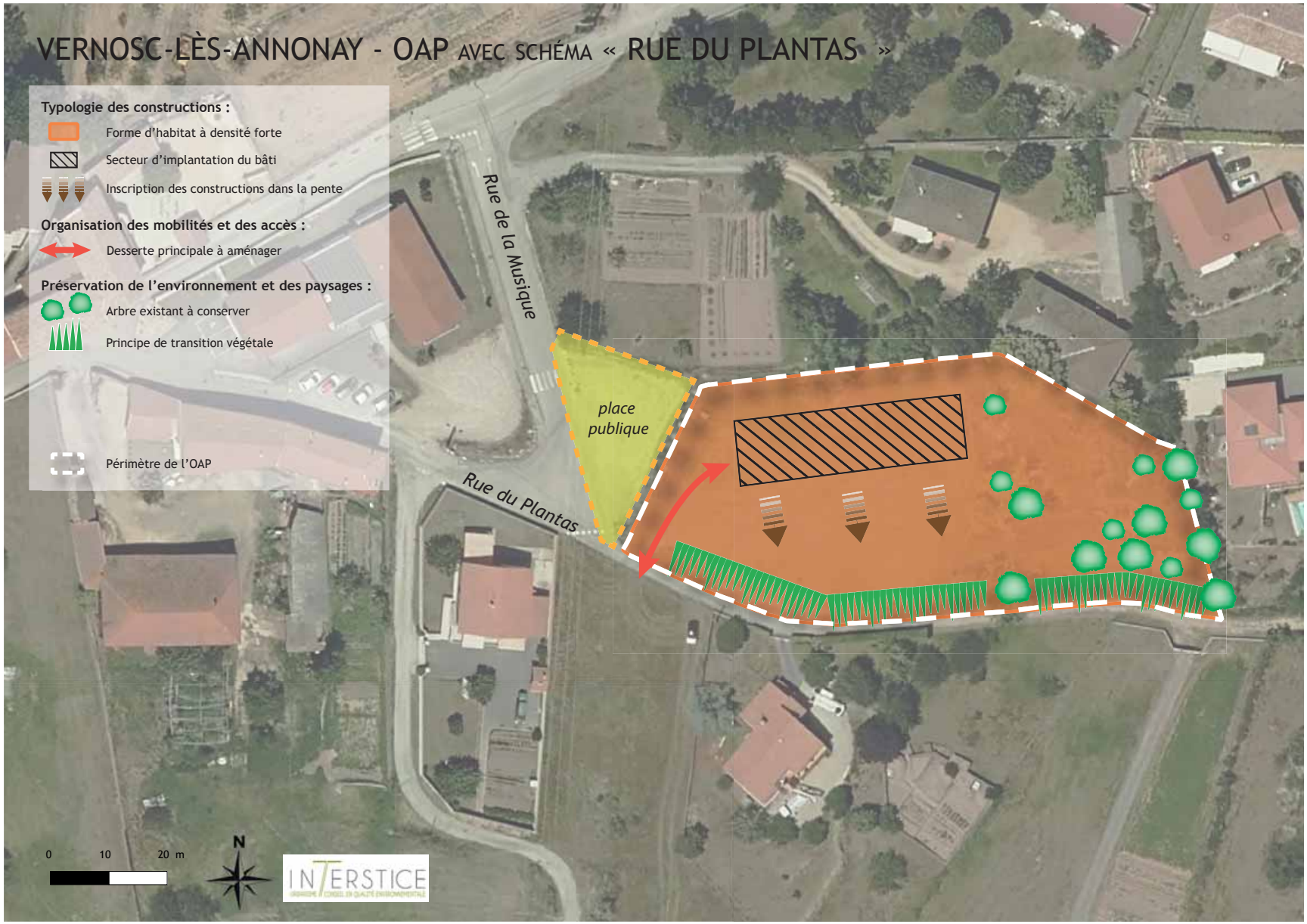
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.12.4. OAP AVEC SCHEMA « COTE-GRAND »

Constat

Ce ténement (7 296 m²) est situé sur la commune de Vernosc-lès-Annonay, au nord du centre du village. Il dispose d'un accès depuis la rue du Bourg (RD370A).
Actuellement, il s'agit d'une zone agricole en partie enfrichée.
Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées dans le secteur nécessitant de composer l'aménagement en prenant en compte cette donnée.
La topographie chahutée mais le terrain le plus proche de la route est assez plat.

Objectifs

- Finaliser l'aménagement d'un quartier proche du bourg

Programmation

- 20 logements par ha soit 15 logements
- Une autorisation d'urbanisme a été délivrée en partie sur ce site. Ainsi, il reste à construire 8 logements en dehors de ce coup parti.

Principes d'aménagement

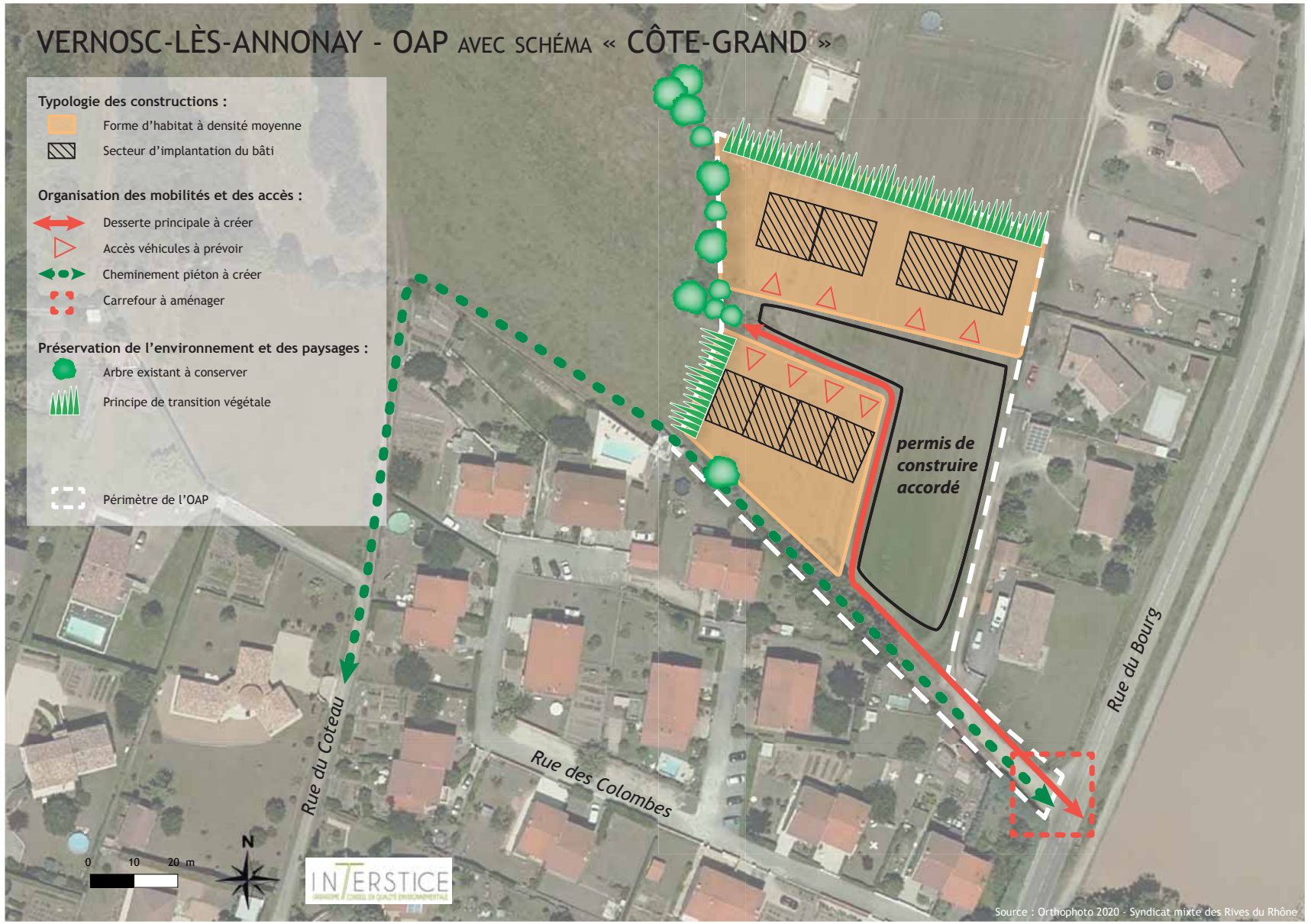
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Organiser les constructions le long de la voie nouvelle en démontrant une bonne gestion des vis-à-vis afin que l'intimité de chacun soit respectée. L'implantation des constructions visera également à limiter les masques et conserver des vues pour tous.
  - Les formes bâties seront compactes (Habitat individuel groupé). La hauteur des constructions sera limitée à R+1+comble au maximum.
  - Les constructions devront se répondre par une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun (notamment pour les clôtures).
  - Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur généreux (jardinets ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements). Les espaces extérieurs seront végétalisés.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir les logements par une voie interne reliée à une voie débouchant sur la RD370A (rue du Bourg). L'intersection devra être aménagée et mise en sécurité.
  - Une liaison piétonne peut être réaménagée permettant de connecter la rue du Bourg à l'impasse du Coteau.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - La transition ville /campagne est à soigner. Les arbres existants devront être conservés. Les clôtures en limite ouest seront obligatoirement végétales (pas de mur).
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

2.12.5. OAP DE DENSITE « CHANLAS »



Surface

Le tènement a une surface de 1900 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 20 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.12.6. OAP DE DENSITE « SUC DE VILLEFRANCHE »



Surface

Le tènement a une surface de 3 170 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 16 logements par hectare soit une production de 5 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.12.7. OAP DE DENSITE « LES PLANTAS »



Surface

Le tènement a une surface de 6268 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 12 logements par hectare soit une production de 8 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

2.12.8. OAP DE DENSITE « LE MOURIO »



Surface

Le tènement a une surface de 2 840 m^2.

Objectifs

- Densité minimum de 14 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

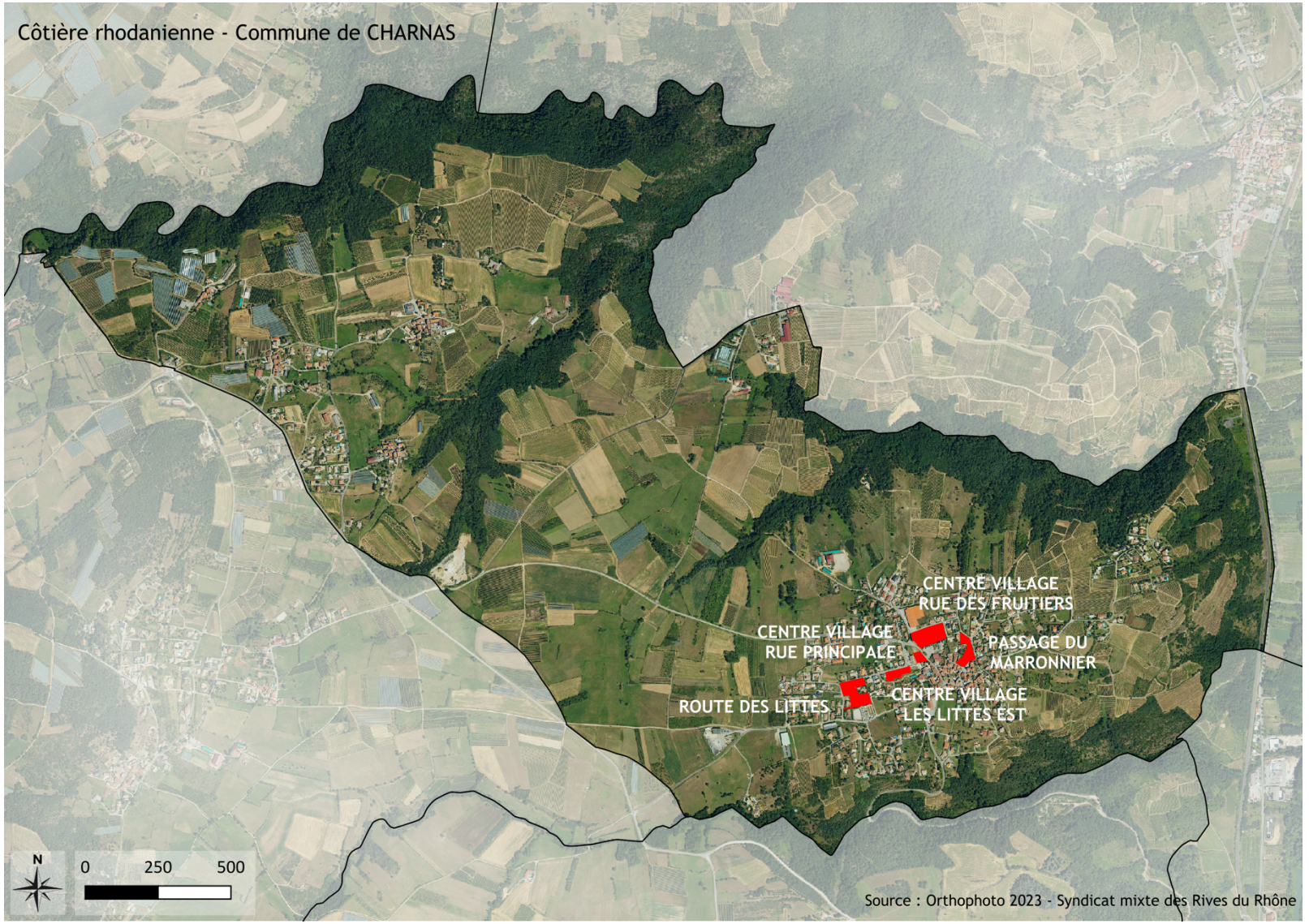
Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

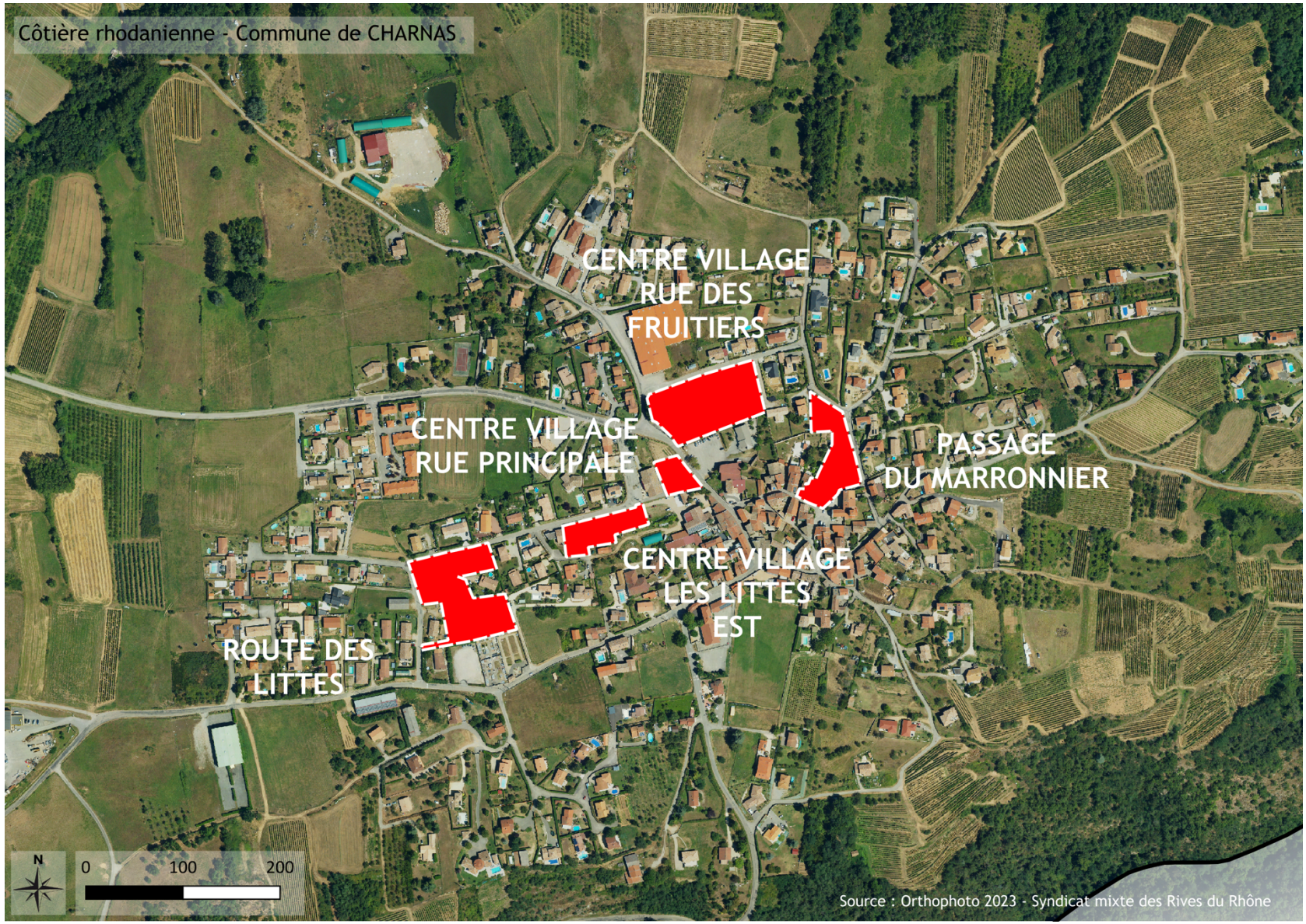
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3. Côtière Rhodanienne



3.1. Commune de Charnas




Côtière rhodanienne - Commune de CHARNAS
CENTRE VILLAGE
RUE DES
FRUITIERS
CENTRE VILLAGE
RUE PRINCIPALE
PASSAGE
DU MARRONNIER
CENTRE VILLAGE
LES LITTES
EST
ROUTE DES
LITTES
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.1.1. OAP AVEC SCHEMA « CENTRE VILLAGE »

Constat

Cette zone située sur la commune de Charnas est constituée de trois secteurs.

- Le premier longe la rue principale (RD271) et dispose d'un patrimoine bâti intéressant grâce à un mur en pierre et une grange ancienne.
- Le second forme une bande le long de la route des Littes Est, à proximité immédiate de commerces de proximités (café, coiffeur, épicerie, bibliothèque municipale…).
- Le troisième, constitué de terres agricoles contiguës à la salle des fêtes, dispose d'un hangar le long de la rue principale.

En limite du centre ancien, ce site porte un enjeu fort pour renforcer la centralité du cœur de bourg, entre tissus urbain ancien dense et habitat pavillonnaire récent. Ces terrains, présentant une faible déclivité, disposent d'une bonne desserte routière.

Objectifs

- Renforcer la nouvelle centralité du village par l'aménagement d'un secteur à vocation mixte (logements / équipements / activités).
- Encadrer le développement urbain de ce secteur, situé au cœur du village.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant et patrimonial.
- Aménager un maillage de cheminements mode doux (1,5 m de large minimum).

Programmation

Le nombre de logements à prévoir est environ de 15 logements (soit 15 logements / ha) répartis entre :

- le secteur « Centre village – rue Principale » : 3 logements
- le secteur « Centre village – Littes Est » : 6 logements à destination des seniors
- le secteur « Centre village – Rue des Fruitiers » : 6 logements

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine

  Réaliser une composition générale qui renforcera la centralité de la commune autour d'un espace public à aménager et permettra un maillage des circulations douces.

  Privilégier l'orientation sud pour les logements.

  - Sur le secteur « Centre village – rue Principale » :
    - Organiser les constructions de logements avec des formes bâties compactes (individuel groupé ou intermédiaire) en face de la rue Principale.
    - Aménager des espaces extérieurs végétalisés sur les espaces libres de constructions.
    - Protection de la bâtisse ancienne et du mur en pierre longeant la route (à l'exception des percées nécessaires aux accès)

  - Sur le secteur « Centre village – Littes Est » :
    - Organiser les constructions depuis la route des Littes Est avec des formes bâties compactes (individuel groupé, intermédiaire ou petit collectif).
    - Celles-ci se feront dans la continuité de l'actuelle bibliothèque, accolées à celle-ci, puis en ordre discontinu permettant des percées végétalisées vers le sud.
    - Prévoir des locaux pour l'accueil d'activités (commerces, services, bureaux) ou d'équipements ou des logements pour personnes âgées.

  - Sur le secteur « Centre village – Rue des Fruitiers » :
    - Réaliser une composition générale qui sera celle d'un espace vert collectif autour duquel s'orienteront les nouvelles constructions.
    - Organiser les constructions depuis les rues des Fruitiers et la route des Près Buis avec des formes bâties compactes (individuel groupé ou intermédiaire).
    - Privilégier l'implantation d'un front bâti au plus près des voies de desserte, afin de dégager un maximum d'espace pour les jardins privatifs.
    - Proposer une diversité architecturale tout en utilisant un vocabulaire commun pour le traitement des espaces visibles depuis l'espace public (façade, toiture, clôtures, traitement au sol, etc.)

- Accès, déplacement et stationnement

  - Sur le secteur « Centre village – rue Principale » :
    - Prévoir et sécuriser les accès depuis la RD271 (visibilité, aménagement pour réduire la vitesse, etc.).
    - Prévoir une liaison piétonne au sud de l'opération.

  - Sur le secteur « Centre village – Littes Est » :
    - Desservir les logements depuis la route des Littes Est.
    - Possibilité de proposer une zone de stationnement collectif répondant aux besoins de l'opération.
    - Mutualiser au maximum les accès aux logements et intégrer les garages privatifs à l'organisation du bâti, pour éviter tout stationnement sur la voie. Implanter ces garages en recul suffisant pour permettre l'aménagement d'un espace de stationnement privé à l'avant de chaque logement.
    - Un accès à l'exploitation viticole devra être préservé.

  - Sur le secteur « Centre village – Rue des Fruitiers » :
    - Aménager l'intersection sur la rue Principale.
    - Connecter l'équipement public avec des modes doux.

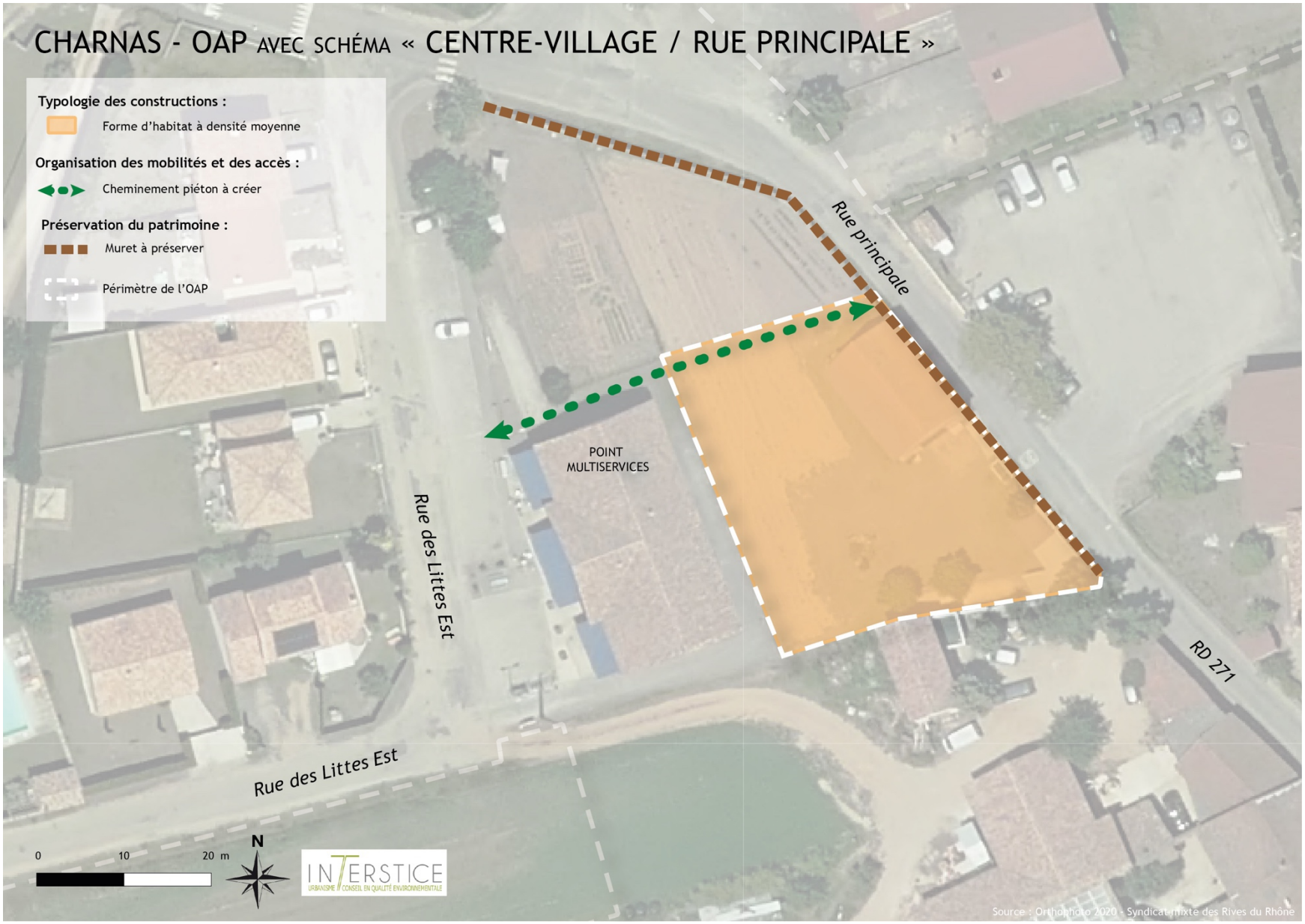
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Proposer un vocabulaire architectural mettant en valeur le caractère patrimonial du site limitrophe avec le centre ancien : volumes simples, fidèles à l'architecture du traditionnelle du Nord Ardèche.
  - Préserver et restaurer le mur en pierre le long de la RD271, à l'exception des percées nécessaires aux accès.
  - Aménager un espace végétalisé collectif au sud du secteur « centre village – rue des fruitiers » qui fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, comprenant des plantations, des bancs, des aires de jeux …

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements et réseaux
  - Apporter une vigilance particulière sur la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.
  - Prendre en compte la proximité avec l'usine notamment le long de la rue des fruitiers

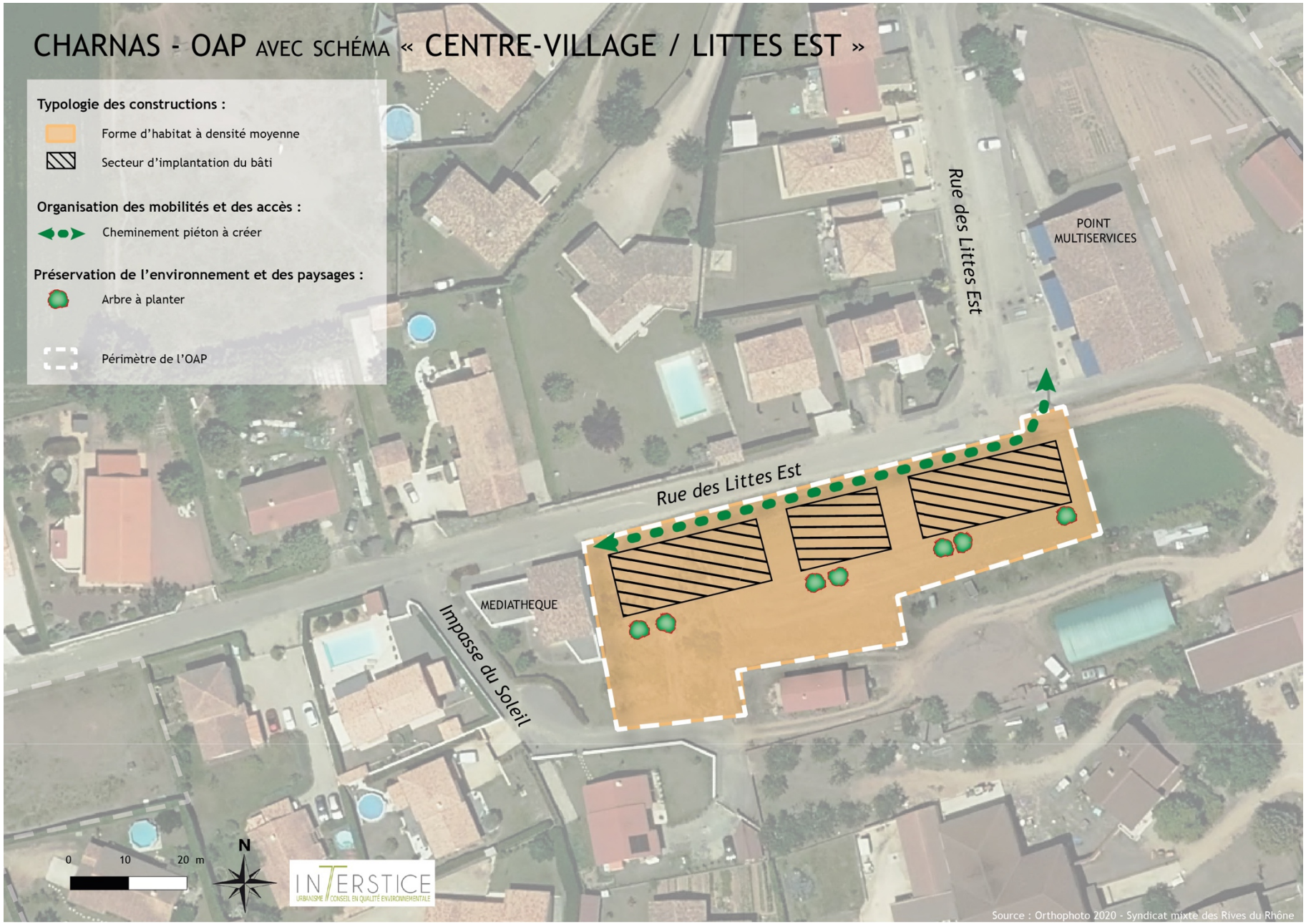
Modalités d'urbanisation

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs est à prévoir.

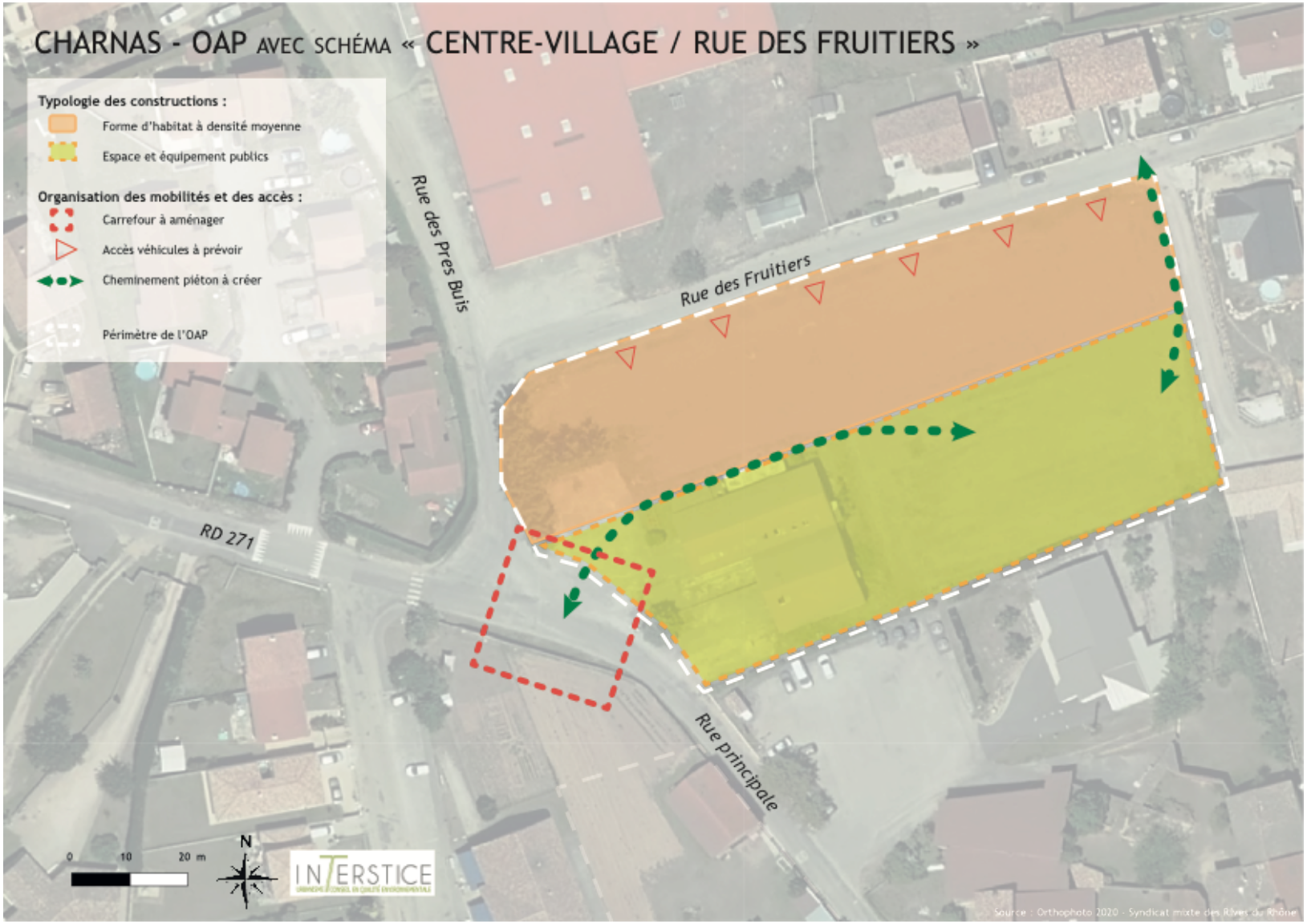
CHARNAS - OAP AVEC SCHÉMA « CENTRE-VILLAGE / RUE PRINCIPALE »



CHARNAS - OAP AVEC SCHÉMA « CENTRE-VILLAGE / LITTES EST »



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.



3.1.2. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DES LITTES »

Constat

Ce ténement (6 489 m²) est situé dans un tissu pavillonnaire à l'ouest du centre village de la commune de Charnas. Au sud de cette opération jouxte le cimetière de la commune.
Le ténement est globalement plat et il est desservi par la route des Littes.

Objectifs

- Renforcer le village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logement
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible au fur et à mesure de la réalisation des équipements en cohérence avec l'OAP
- Assurer une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions
- Ne pas agraver la problèmatique de stagnation des eaux de ruissellement.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.

Programmation

- 7 logements individuels (dont 1 est en cours de construction)

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Logements individuels peu denses pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
  - Limiter au maximum l'emprise des voies internes
  - Rapprocher les constructions au plus près de leur accès afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Accès direct depuis la route des Littes.

- Nature en ville
  - Planter les jardins et limiter l'imperméabilisation des sols.

- Lutte contre les risques et les nuisances
  - Assurer une infiltration des eaux à la parcelle.

Modalités d'urbanisation

Au fur et à mesure des projets dans le respect de l'OAP.

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

3.1.3. OAP AVEC SCHEMA « PASSAGE DU MARRONNIER »

Constat

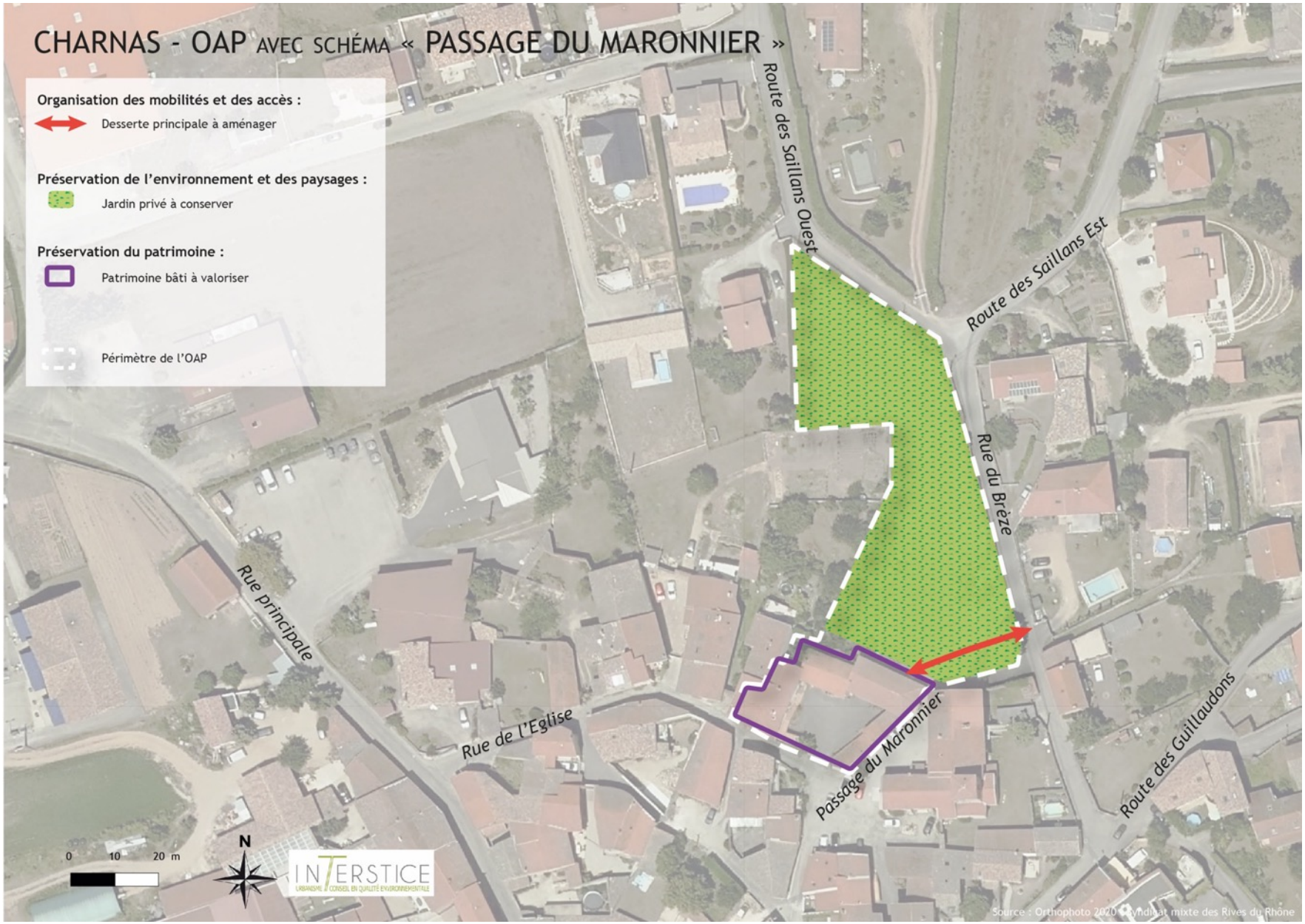
Dans le centre ancien de Charnas, en face de l'église, une bâtisse en pierre fait l'angle entre la rue de l'Église et l'impasse des Marronniers. Elle dispose de dépendances et d'un vaste hangar attenant, d'une hauteur en R+1, qui pourrait être transformé en plusieurs logements.
Dans ce secteur, les voiries sont très étroites et insuffisantes pour permettre un accroissement significatif du nombre de logements et du nombre de voitures circulant et stationnant dans le secteur.

Objectifs

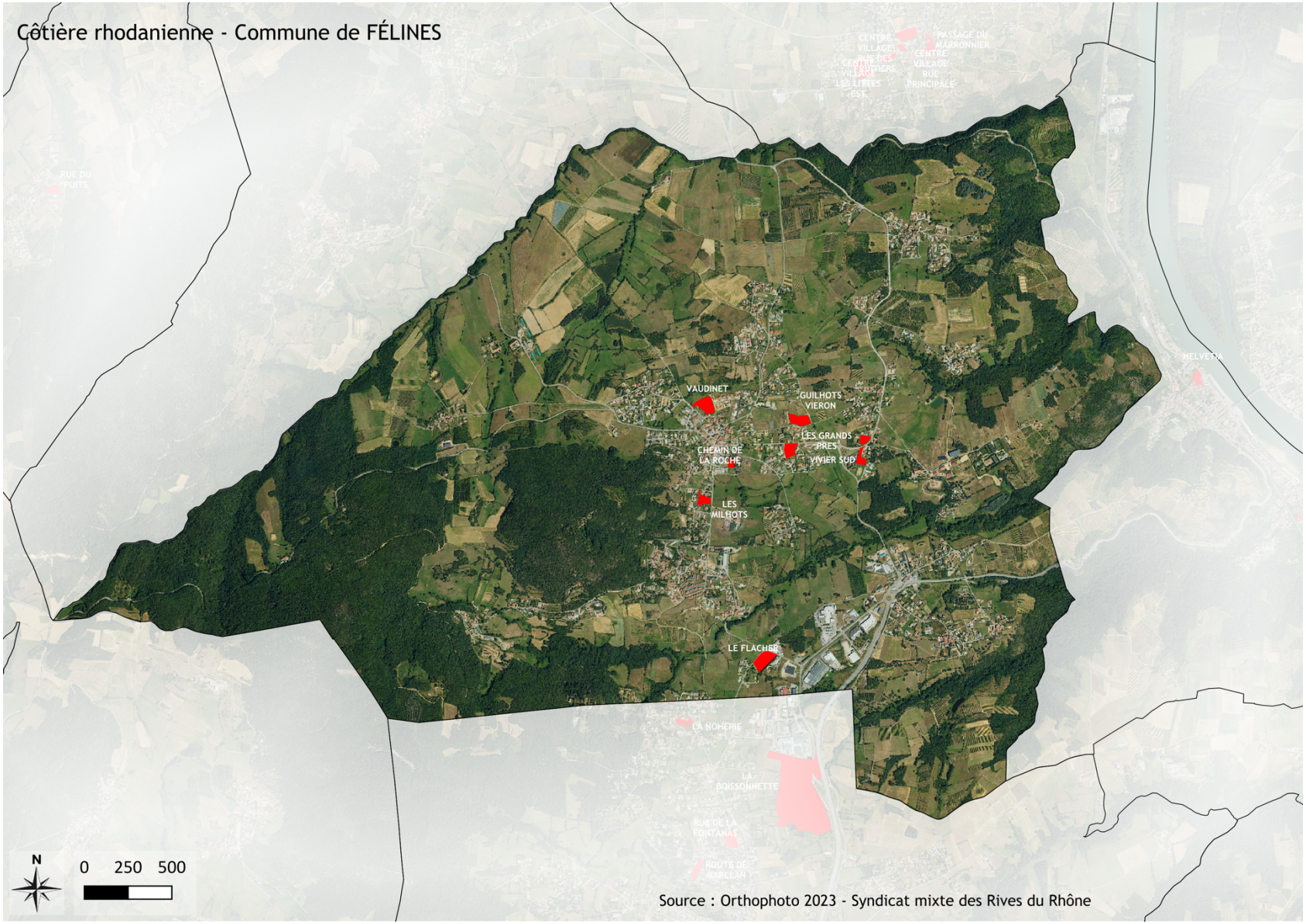
- L'OAP a donc pour objectif de conditionner le changement d'usage du hangar à la création d'un nouvel accès.

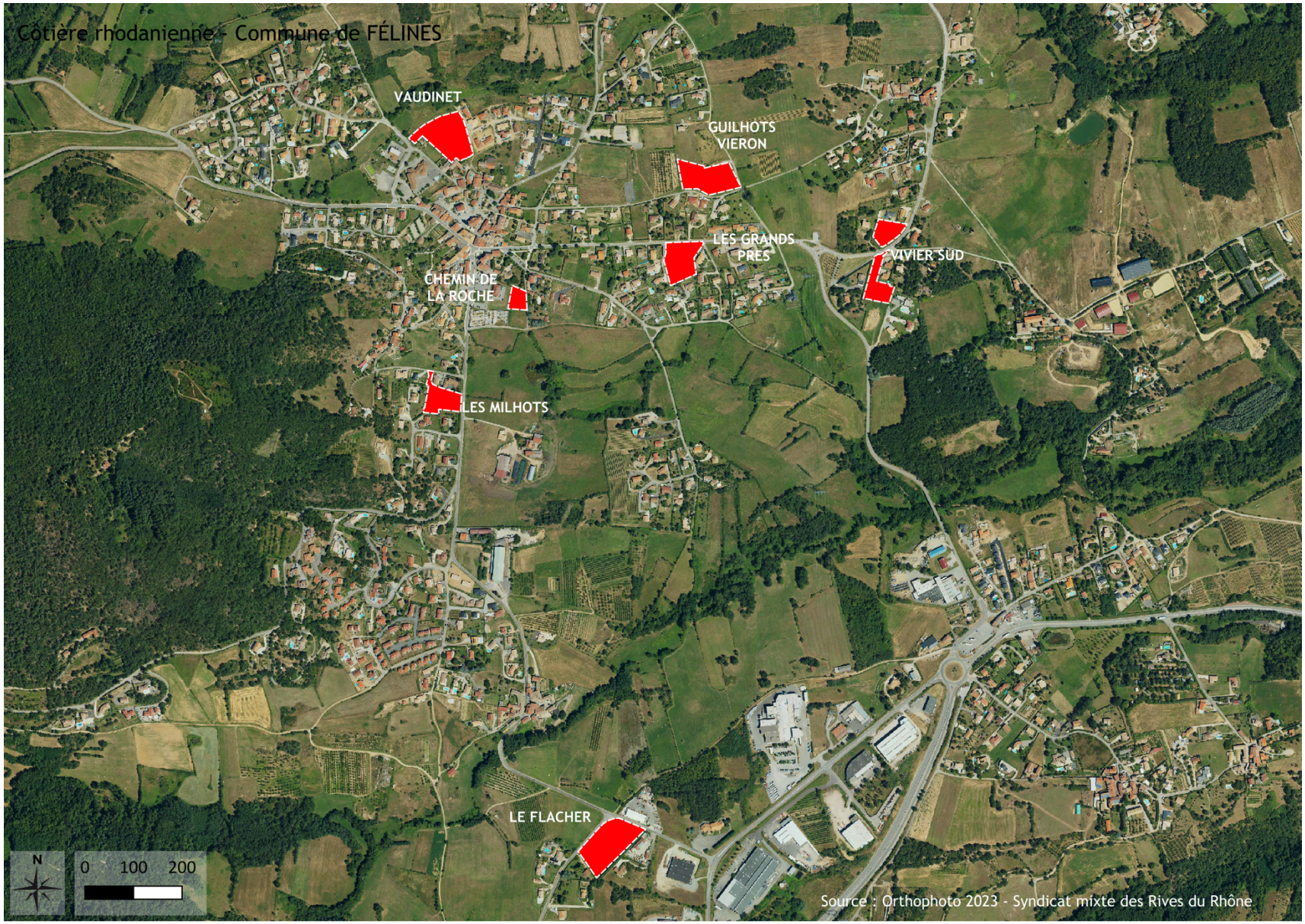
Principes d'aménagement

- Prévoir un nouvel accès à l'arrière du bâtiment par la rue du Brèze (et non par l'impasse des Marronniers).
- Le stationnement peut se faire à l'intérieur de la parcelle et non sur les voies publiques.


CHARNAS - OAP AVEC SCHÉMA « PASSAGE DU MARONNIER »
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à aménager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Jardin privé à conserver
Préservation du patrimoine :
Patrimoine bâti à valoriser
Périmètre de l'OAP
Route des Saillans Ouest
Route des Saillans Est
Rue du Brèze
Rue principale
Rue de l'Eglise
Passage du Maronnier
Route des Guillaudons
0 10 20 m
N
INTERSTICE
Source : Orthophoto 2020 © Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.2. Commune de Félines




Côtière rhodanienne - Commune de FÉLINES
VAUDINET
GUILHOTS VIERON
LES GRANDS PRÉS
VIVIER SUD
CHEMIN DE LA ROCHE
LES MILHOTS
LE FLACHER
N
0 100 200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.2.1. OAP AVEC SCHEMA « VAUDINET »

Constat

Ce ténement (7 490 m²) est situé sur la commune de Félines, au nord du centre-bourg à proximité directe du groupe scolaire. Il est occupé par une prairie, en pente et orientée au nord.
Au nord du site se trouve le lit du ruisseau du Vaudinet qui constitue le point-bas.
A l'est, des opérations de logements ont été récemment bâties ; elles se situent légèrement en contrebas par rapport au site de l'OAP.
En limite de l'OAP, au sud-ouest, dans le tissu bâti historique du centre-bourg, une bâtisse et son jardin sont utilisées en habitation et en gîte touristique.

Objectifs

- Proposer une extension du centre-bourg à proximité de l'école
- Diversifier l'offre de logement afin de répondre à tous les besoins des habitants, en créant au moins 18 logements (soit 24 logements / ha).
- Respecter les qualités paysagères du site, notamment le lit du ruisseau au nord et le patrimoine bâti à l'ouest.
- Améliorer le maillage viaire sur le centre-bourg en créant un nouvel axe pour relier le secteur de l'école depuis l'est.

Programmation

- Densité minimum de 24 logements par hectares soit 18 logements

Principes d'aménagement

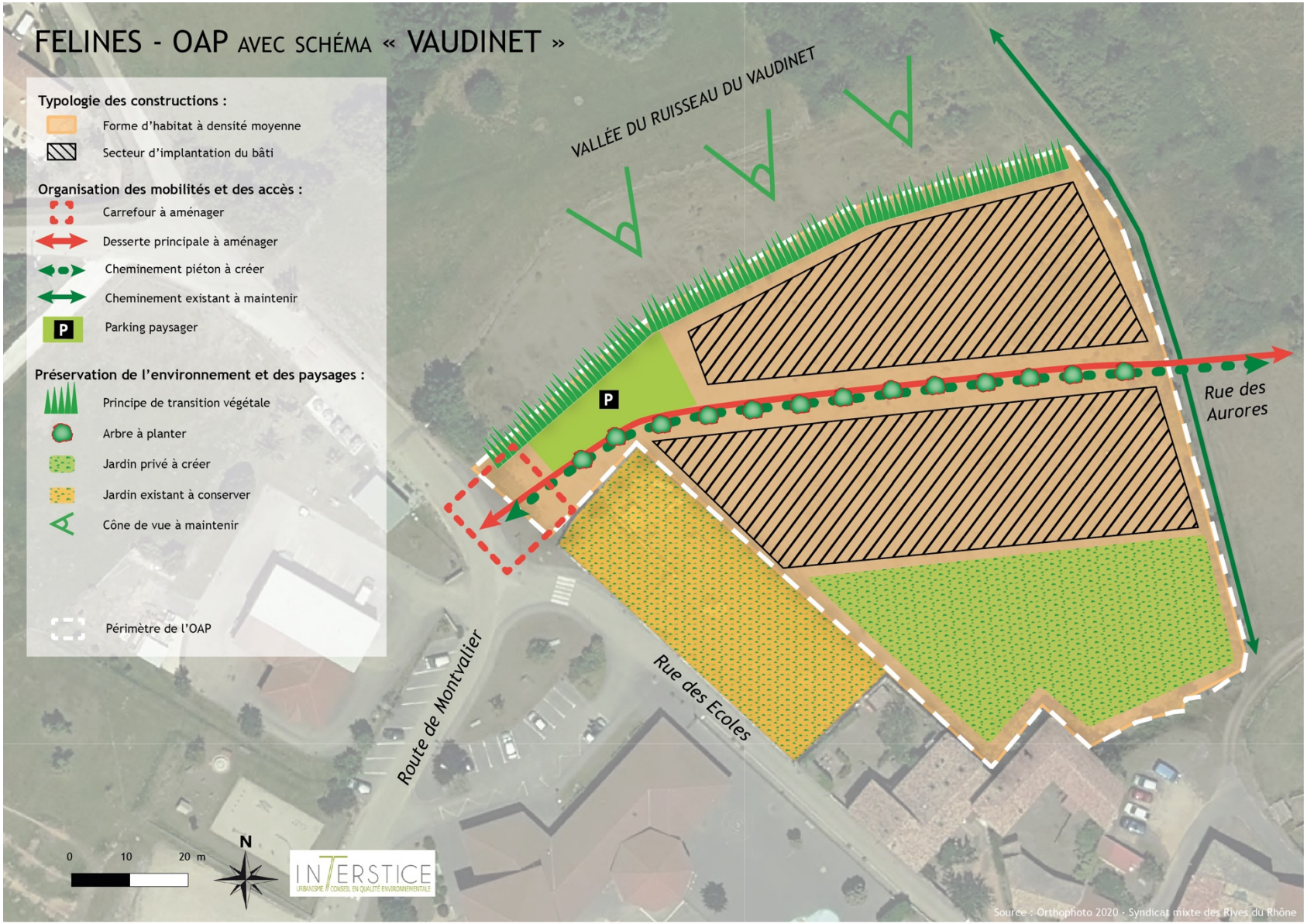
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Développer des formes urbaines compactes. Des densités moyennes sont attendues (maisons mitoyennes ou en bande).
  - Le prolongment de la rue du Levant vient séparer le secteur Vaudinet en deux. Le secteur nord, où une attention particlière devra être portée à l'intégration dans la pente et à la proximité du ruisseau. Le secteur sud, où les constructions devront s'implanter au plus près de la voie pour dégager des jardins au sud et limiter l'imperméablisation des parcelles.
  - A l'ouest de la zone, le gîte et son jardin (localisé sur le schéma) sont préservés de toute construction.
- Accès, déplacement et stationnement
  - Créer un accès depuis l'Ouest pour relier le futur quartier à l'école et au reste du centre-bourg.
  - Créer une voirie qui permette de connecter cet accès avec la rue du Levant, à l'est du secteur.
  - Prévoir une sécurisation du débouché sur la rue des Écoles
  - Accompagner la voirie nouvelle d'une liaison piétonne et cycle, large et plantée.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Préserver le bâtiment abritant le gîte et son muret, et mettre en valeur ce patrimoine.
  - Au Nord du secteur, la préservation du lit du ruisseau et de ses abords est essentielle.
- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Compte-tenu de la pente sur certaines parties du site, les opérations devront assurer une bonne gestion et une bonne rétention des eaux de pluie.
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pouvant être support d'espace public.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

3.2.2. OAP AVEC SCHEMA « GUILHOTS / VIERON »

Constat

Ce ténement (6 320 m²) est situé sur la commune de Félines, à l'est du centre du village dans la continuité de la résidence séniors.
Le secteur est agricole (pré) et partiellement utilisé pour le dépôt de matériaux inertes.
Le terrain, relativement plat, présente une légère déclivité vers l'est.
Il est accessible par la rue des Guillots et par la route Viéron.

Objectifs

- Conforter le village par une nouvelle opération de logements

Programmation

- 11 logements (soit 17 logements / ha) de type individuel groupé

Principes d'aménagement

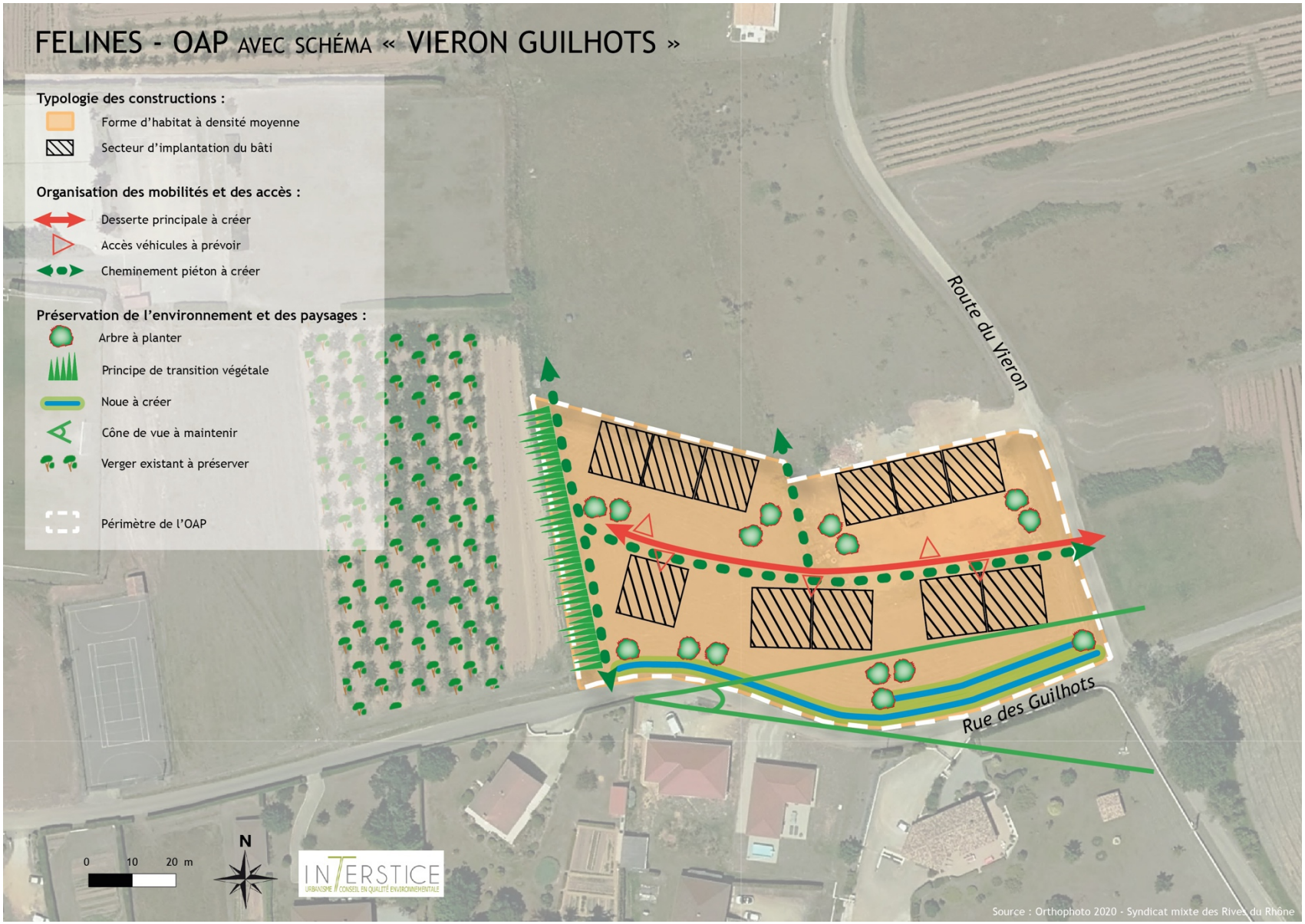
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Création d'une opération assez dense de logements groupés
  - Implanter les constructions au plus près de la nouvelle voie pour minimiser les voiries internes et limiter l'imperméabilisation des parcelles
- Accès, déplacement et stationnement
  - Route du Viéron : 1 accès unique
  - Pas d'accès sur la rue des Guilhots (plus passante)
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Aménager à l'intérieur de l'opération une transition végétalisée avec l'espace agricole à l'ouest : haie mélangée.
  - Conserver une bande non aedificandi au sud de l'opération permettant de maintenir ouvert un cône de vue
  - Planter des arbres dans les jardins
- Équipements / réseaux
  - Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues paysagères et des espaces paysagers de rétention et d'infiltration des eaux seront aménages le long de rue des Guilhots.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

3.2.3. OAP AVEC SCHEMA « LES GRANDS PRES »

Constat

Ce ténement (5 010 m²) est situé sur la commune de Félines, à l'est du centre du village, le long de la rue des Grands Prés (RD 109) correspondant à l'entrée est du village.
Le secteur est agricole planté en vigne.
Le terrain présente une topographie chahutée avec une déclivité importante vers le sud.

Objectifs

- Conforter le village par une nouvelle opération de logements s'intégrant dans le tissu urbain environnant de type pavillonaire.

Programmation

- 5 logements de type individuel soit une densité minimale de 10 logements par hectare.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Habitation individuelle implantées sur 3 terrasses permettant de gérer la pente.
  - Habitations implantées en quinconce permettant d'offrir une vue dégagée à tous sur le grand paysage.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Accès depuis la rue des Grands Prés (RD 109)
    - Deux accès existants seront utilisés. L'accès situé le plus à l'est regroupera la majorité des maisons et sera mis en sécurité. L'accès existant à l'ouest ne sera utilisé que pour une seule construction.
    - A noter l'absence de trottoir pour se rendre au village.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Traiter la limite le long de la départementale par une haie afin d'isoler les constructions de la route.
  - Au sud de la parcelle, la noue peut être agrémentée de plantations afin de qualifier la limite sud et limiter l'impact sur les riverains.
  - Les jardins doivent être plantés et non imperméabilisés.
  - Les constructions et les voies internes devront prendre en compte le relief en s'encastrant dans la pente.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux
  - Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'ensemble de l'opération sous forme alternative au « tout tuyau ». Des noues accompagneront les voiries. Pour tamponner une partie des eaux de pluie, les habitations devront s'équiper de cuves de récupération des eaux de toiture en vue de leur réutilisation.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

3.2.4. OAP AVEC SCHEMA « CHEMIN DIT DE LA ROCHE »

Constat

Ce secteur est situé sur la commune de Félines au centre du village, à proximité de l'office notarial.
Le tènement a une surface de 1 500 m^2.

Objectifs

- Renforcer le bourg
- Permettre une extension de l'office notarial

Programmation

- 2 logements individuels

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Habitat individuel (2 logements)

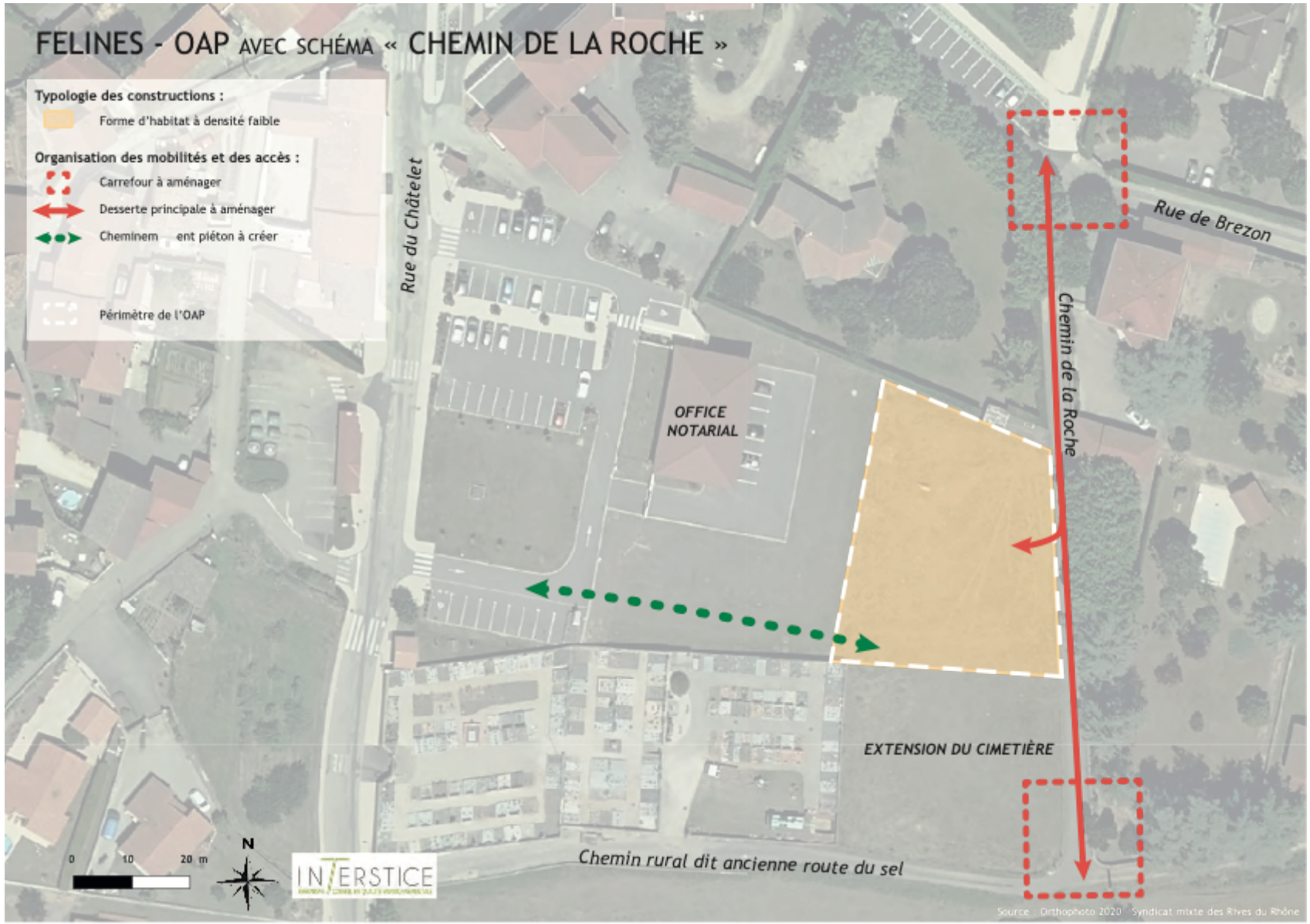
- Accès, déplacement et stationnement
  - Le ténement est desservi par le chemin dit de la Roche ou par le chemin rural dit ancienne route du sel. Il bénéficie ainsi d'une double accessibilité depuis la RD242 (rue du Châtelet) et depuis la RD109 (rue des Grands Prés).
  - Une sécurisation des accès est attendue.
  - Un accès piétonnier depuis la place devra être aménagé.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP et à condition des travaux de mise aux normes de la station d'épuration

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


FELINES - OAP AVEC SCHÉMA « CHEMIN DE LA ROCHE »
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité faible
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminem ent piéton à créer
Périmètre de l'OAP
Rue du Châtelet
Rue de Brezon
Chemin de la Roche
OFFICE NOTARIAL
EXTENSION DU CIMETIÈRE
Chemin rural dit ancienne route du sel
0
10
20 m
N
INTERSTICE
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.2.5. OAP DE DENSITE « LES MILHOTS »



Surface

Le tènement a une surface de 3 660 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 14 logements par hectare soit une production de 5 logements individuels purs ou individuels groupés

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.2.6. OAP DE DENSITE « VIVIER »





Surface

Le tènement a une surface de 6 540 m^2.

Objectifs

- Tenement nord (2 373 m^2) : Densité minimale de 12 logements par hectare soit une production de 3 logements individuels purs ou individuels groupés
- Tenement sud (3 167 m^2) : Densité minimale de 12 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

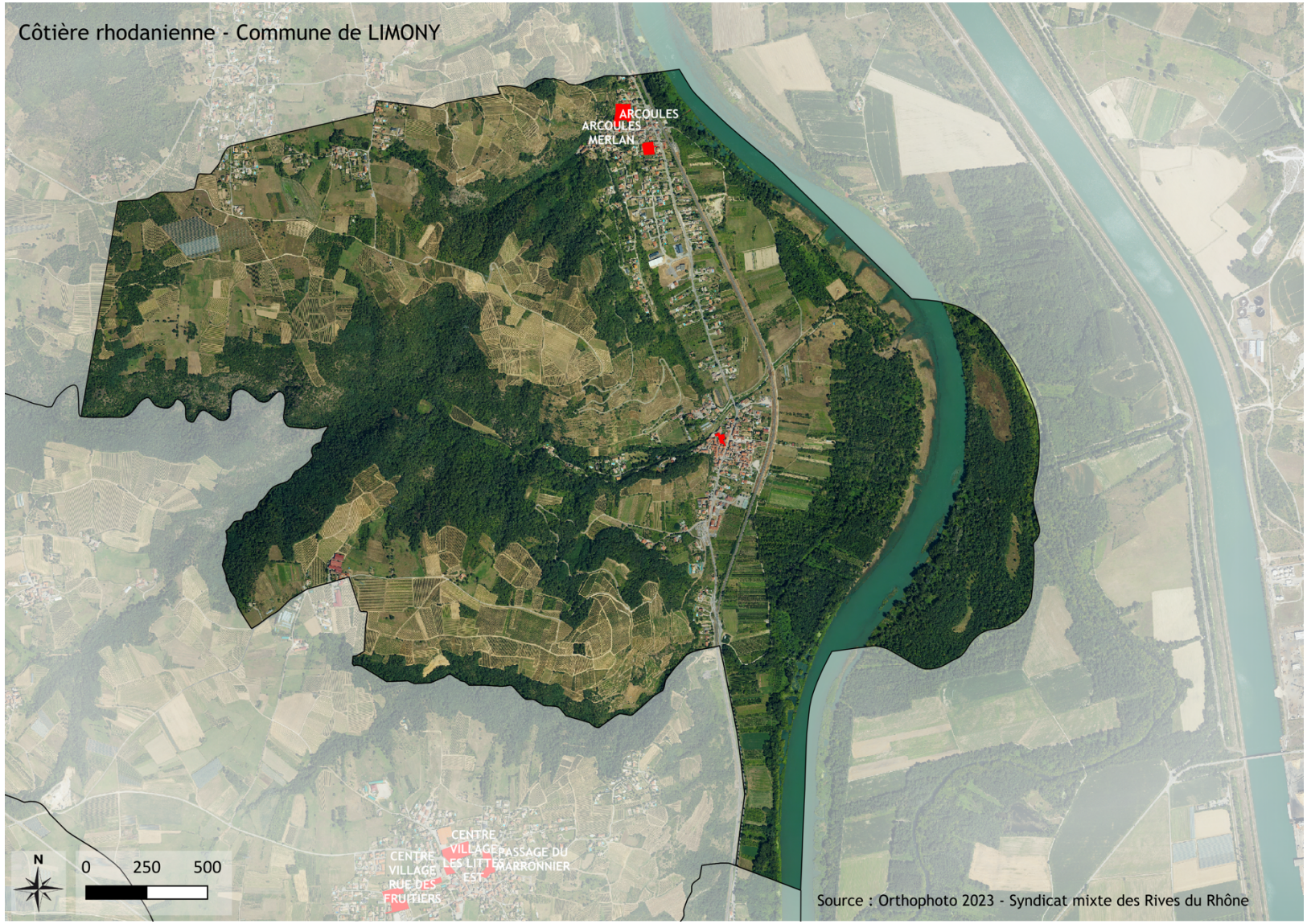
Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.3. Commune de Limony




Côtière rhodanienne - Commune de LIMONY
ARCOULES
ARCOULES MERLAN
LE VILLAGE
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.3.1. OAP DE DENSITE « ARCOULES / MERLAN »



Surface

Le tènement a une surface de 2 415 m^2.

Objectifs

- Production de 4 logements soit une densité minimale de 16 logements par hectare.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.3.2. OAP DE DENSITE « ARCOULES »



Surface

Le tènement a une surface de 5 240 m^2.

Objectifs

- Densité minimum : 15 logements par hectare soit 8 logements individuels purs ou individuels groupés.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.3.3. OAP DE DENSITE « CENTRE VILLAGE »

RENOUVELLEMENT URBAIN



Surface

Le tènement a une surface de 1 118 m^2.

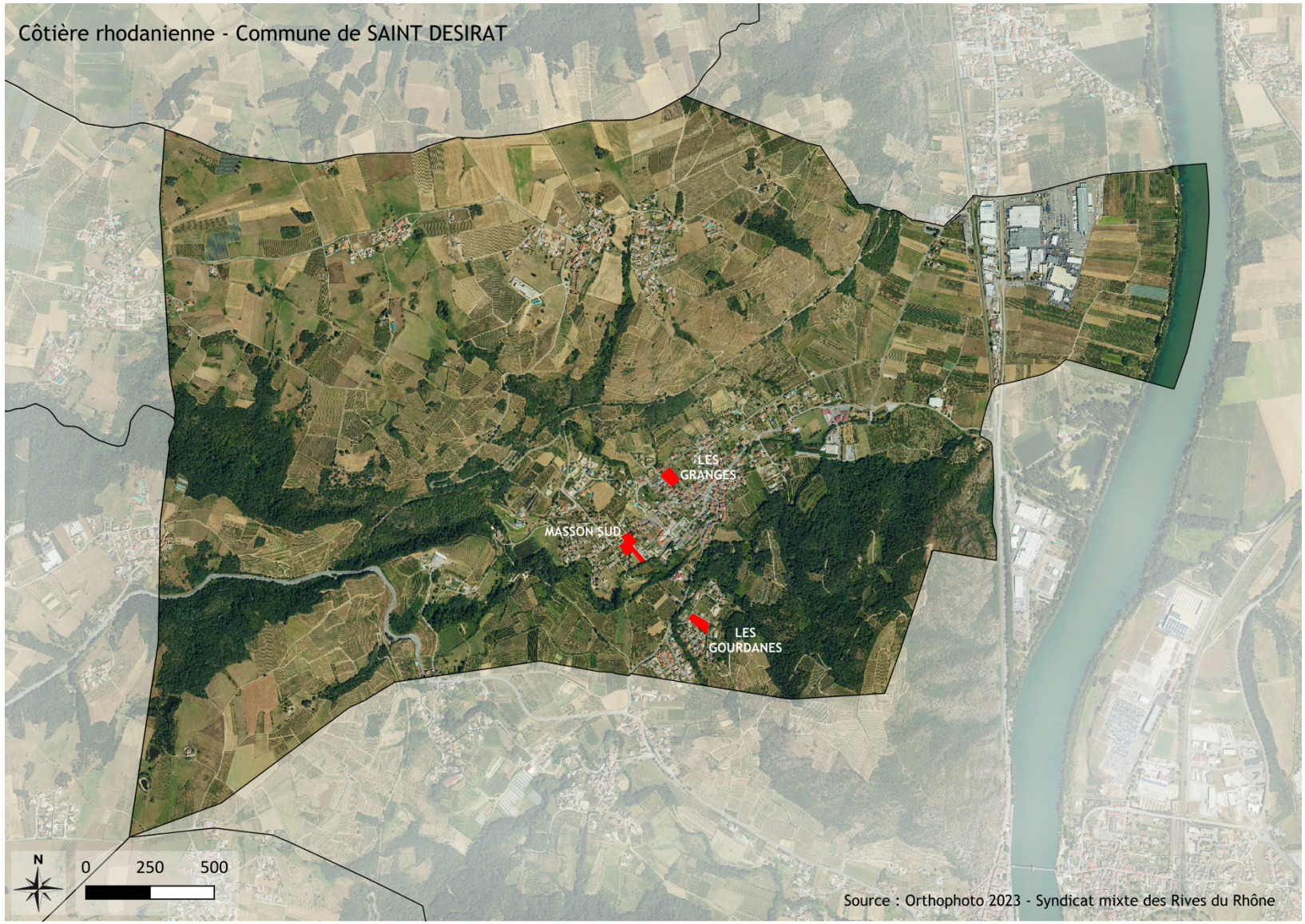
Objectifs

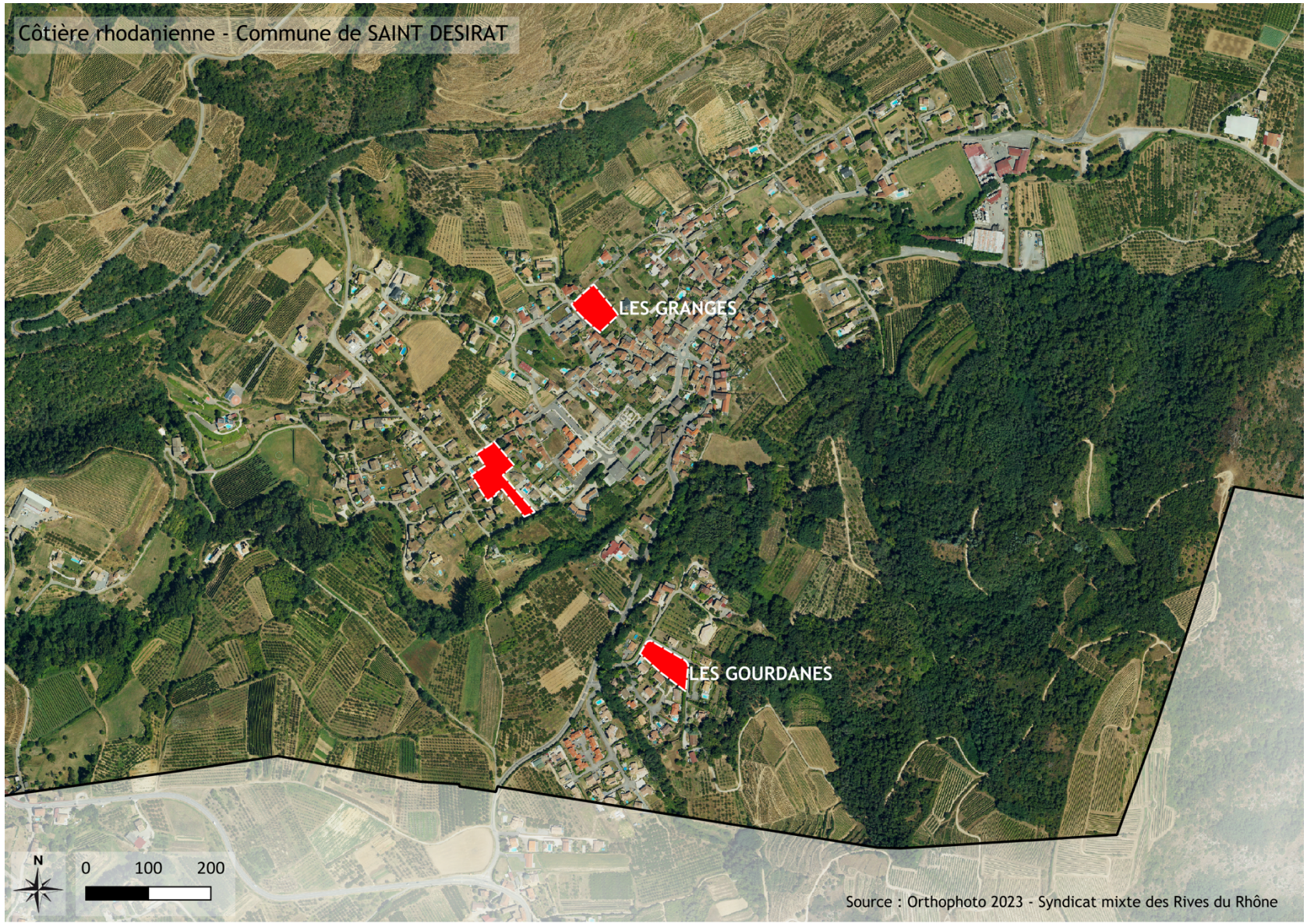
- Une opération d'aménagement sera envisageable après la démolition complète des constructions à l'intérieur de ces ténements.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.4. Commune de Saint-Désirat




Côtière rhodanienne - Commune de SAINT DESIRAT
LES GRANGES
LES GOURDANES
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2023 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.4.1. OAP DE DENSITE « LES GRANGES »



Constat

Le tènement a une surface de 2 930 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 13 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.4.2. OAP DE DENSITE « LES GOURDANES »



Surface

Le tènement a une surface de 2 920 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 13 logements par hectare soit une production de 4 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.4.3. OAP DE DENSITE « MASSON SUD »



Surface

Le tènement a une surface de 4 470 m^2.

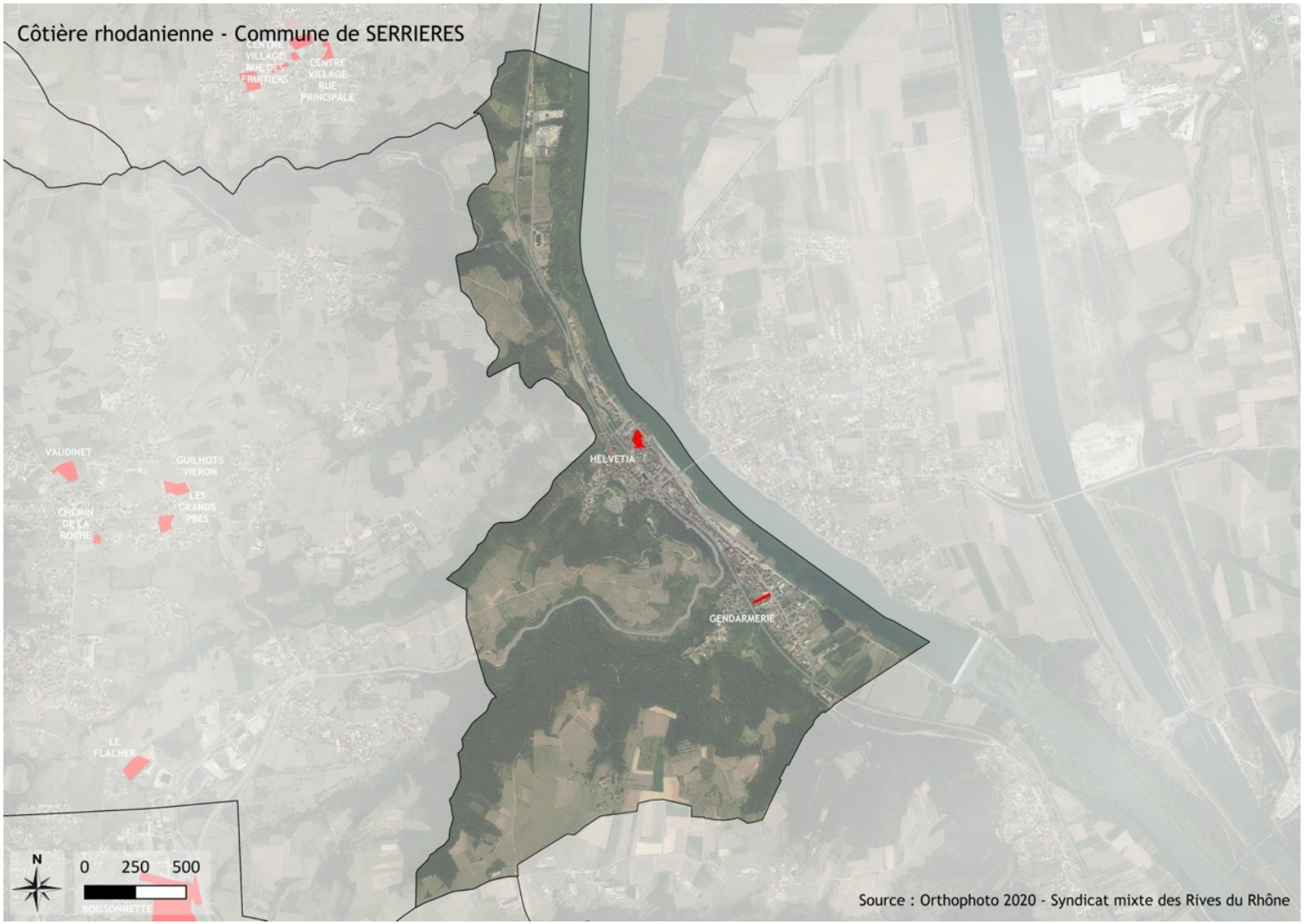
Objectifs

- Densité minimale de 15 logements par hectare soit une production de 7 logements individuels purs ou individuels groupés

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.5. Commune de Serrières




Côtière rhodanienne - Commune de SERRIERES
HELVETIA
GENDARMERIE
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3.5.1. OAP DE DENSITE « HELVETIA »



Surface

Le tènement a une surface de 3 375 m^2.

Objectifs

- Production de 48 logements en renouvellement urbain sur le site de l'actuel EPHAD

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

3.5.2. OAP DE DENSITE « GENDARMERIE »



Surface

Le tènement a une surface de 1 490 m^2.

Objectifs

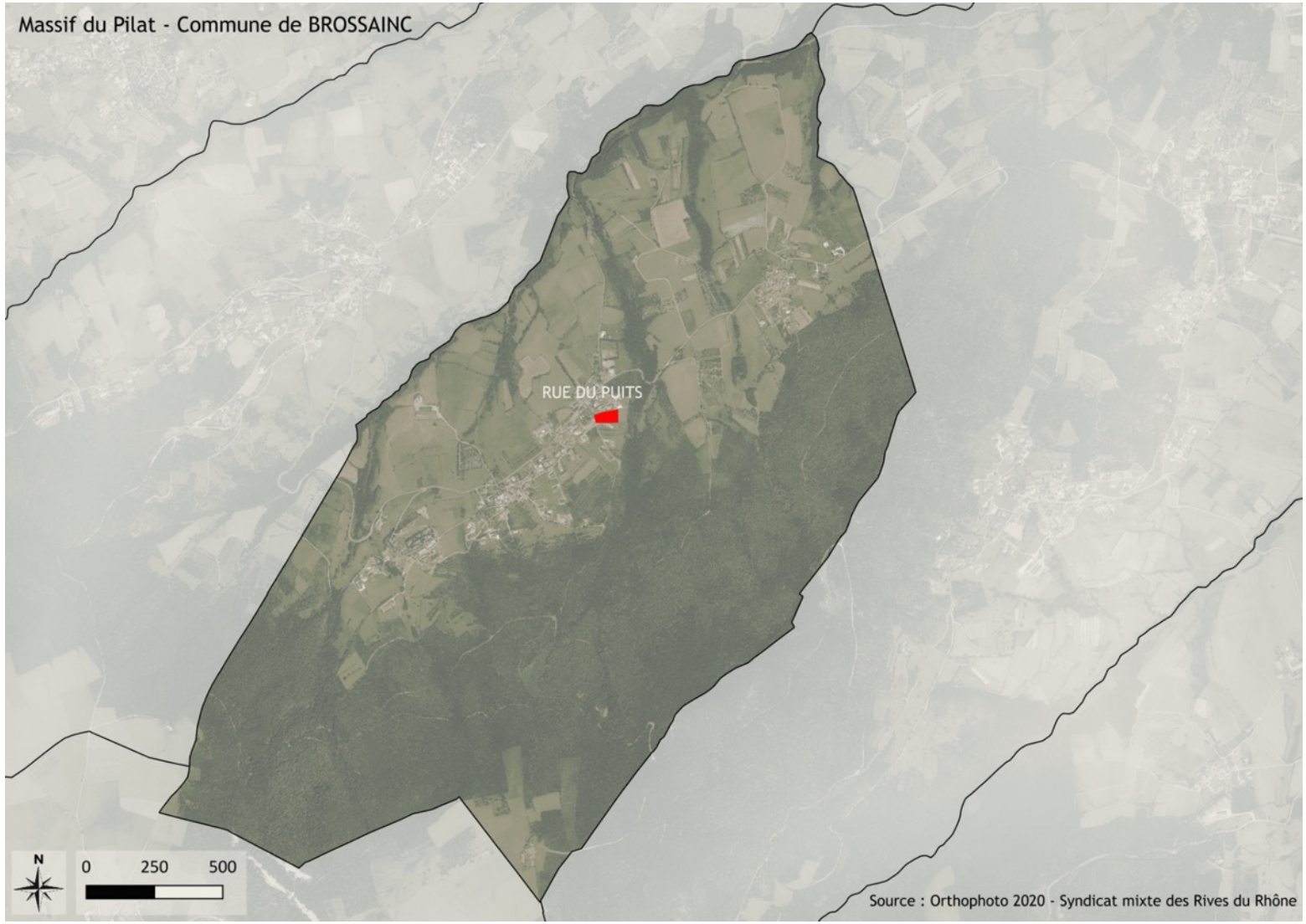
- 12 logements soit une densité d'environ 80 logements à l'hectare

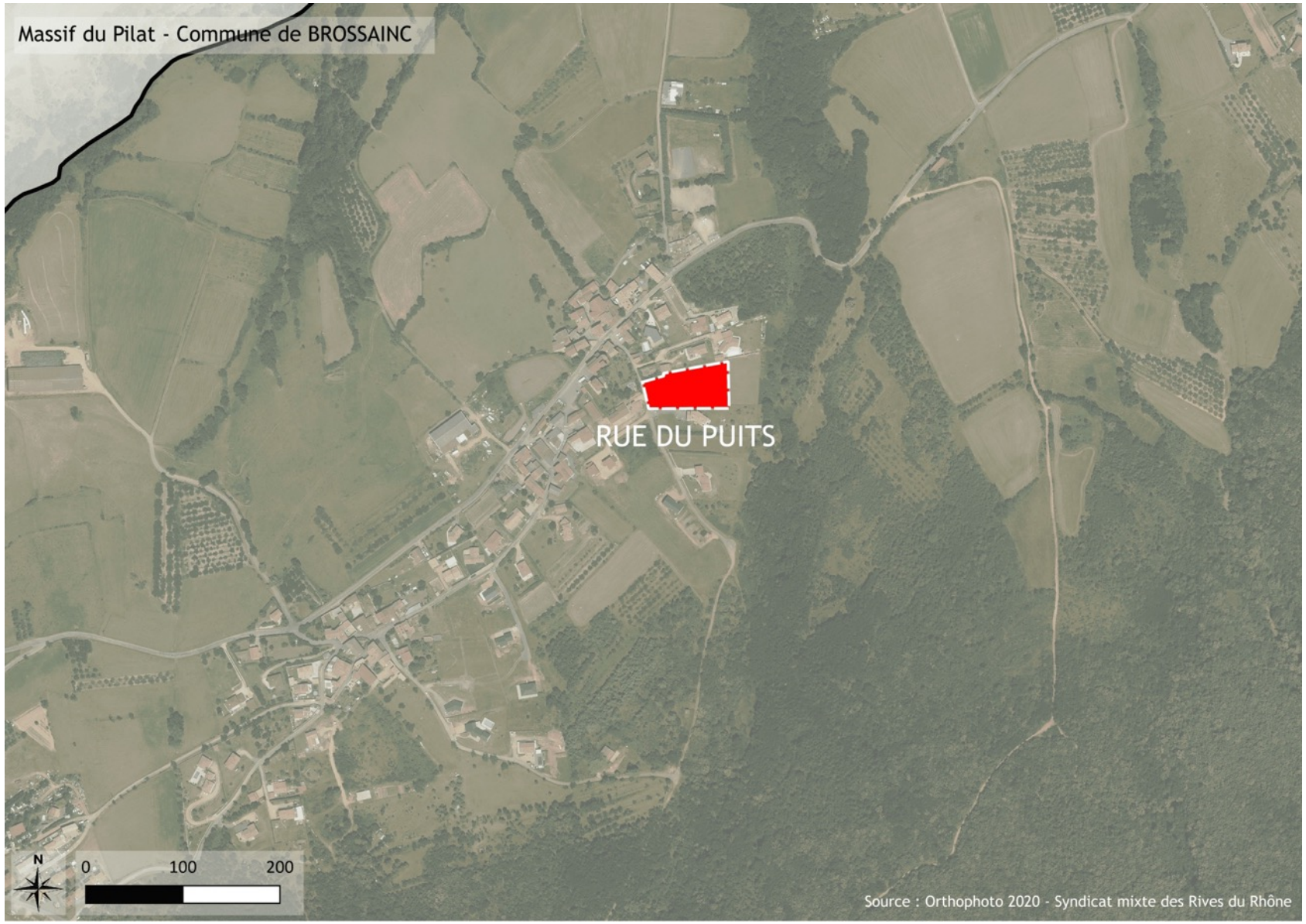
Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

4. Massif du Pilat

4.1. Commune de Brossainc




Massif du Pilat - Commune de BROSSAINC
RUE DU PUITS
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

4.1.1. OAP AVEC SCHEMA « RUE DU PUITS »

Constat

Ce secteur (3 410 m^2) est situé sur la commune de Brossainc, au centre du village, à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école, cantine, équipements sportifs).
Il est accessible par la rue du Puits qui débouche sur la RD271 et dessert quelques constructions du quartier Les Raffards.
En limite du centre ancien, ce site porte un enjeu fort pour renforcer la centralité du cœur de bourg, entre tissu urbain ancien dense et habitat pavillonnaire lâche.
La topographie peu marquée est favorable à une densification du site tout en prenant en comptant la sensibilité paysagère liée à la présence du bâti en pierre du centre village. Sur la parcelle, une végétation spontanée s'est développée suite à l'abandon des terres agricoles. Elle recèle désormais une forte biodiversité.

Objectifs

- Renforcer la nouvelle centralité du village par l'aménagement d'un secteur à vocation de logements (5 logements individuels groupés, soit une densité minimale attendue autour de 15 logements /ha).
- Possibilité de création de 2 ou 3 logements locatifs sociaux
- Encadrer le développement urbain de ce secteur pour en faire un quartier agréable à vivre et écologique.
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Proposer des formes bâties en harmonie avec le contexte environnant.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Formes bâties compactes (individuel groupé). Limiter les constructions à R+1 maximum
  - Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur généreux (jardinet ou terrasse, représentant environ 1/3 de la surface des logements).
  - Les nouvelles constructions et leur abord proposeront un vocabulaire architectural commun.
  - Implantation des logements en quinconce ou en léger décalage, pour éviter les masques et favoriser une bonne gestion des vis-à-vis.
  - Les logements seront traversants, équipés de systèmes de production d'énergie renouvelable voire à énergie positive. Ils disposeront tous de cuve de récupération des eaux de pluie.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Desserte de l'opération par un accès unique depuis la rue du Puits.
  - Organiser le stationnement nécessaire de manière optimisée et mutualisée afin de libérer un maximum d'espace pour les espaces libres végétalisés.
  - Mutualiser au maximum les accès aux logements et intégrer les garages privatifs à l'organisation du bâti, pour éviter tout stationnement sur la voie.
  - La voie interne devra être perméable

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Préserver un espace naturel à l'entrée du site qui dispose d'une bonne fonctionnalité écologique. Valoriser cet espace comme espace commun aux habitations (espace de jeux à dominante naturelle, espace d'agrément…),

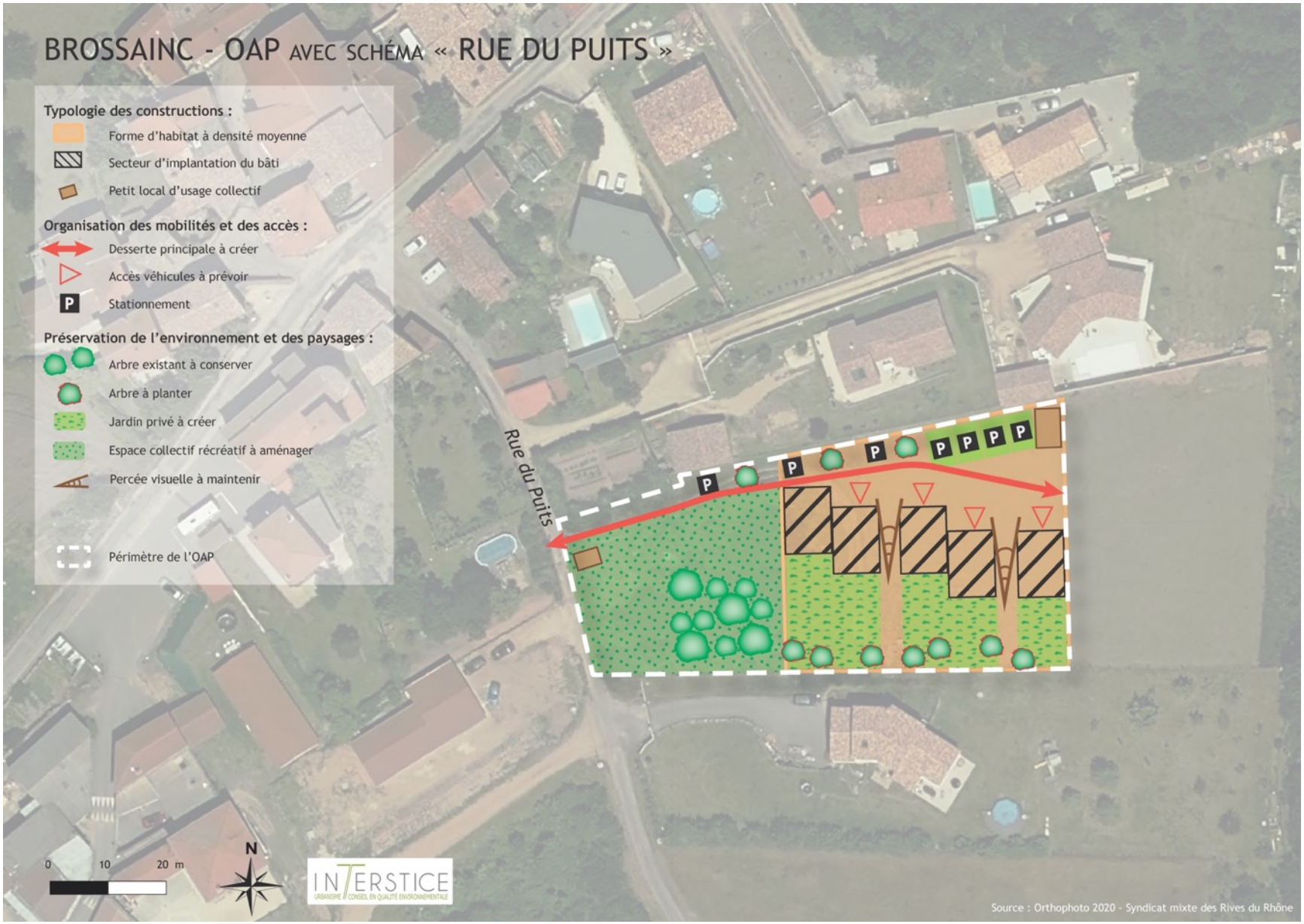
- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Un recul de 50 m par rapport aux boisements a été ménagé à l'est de l'opération

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

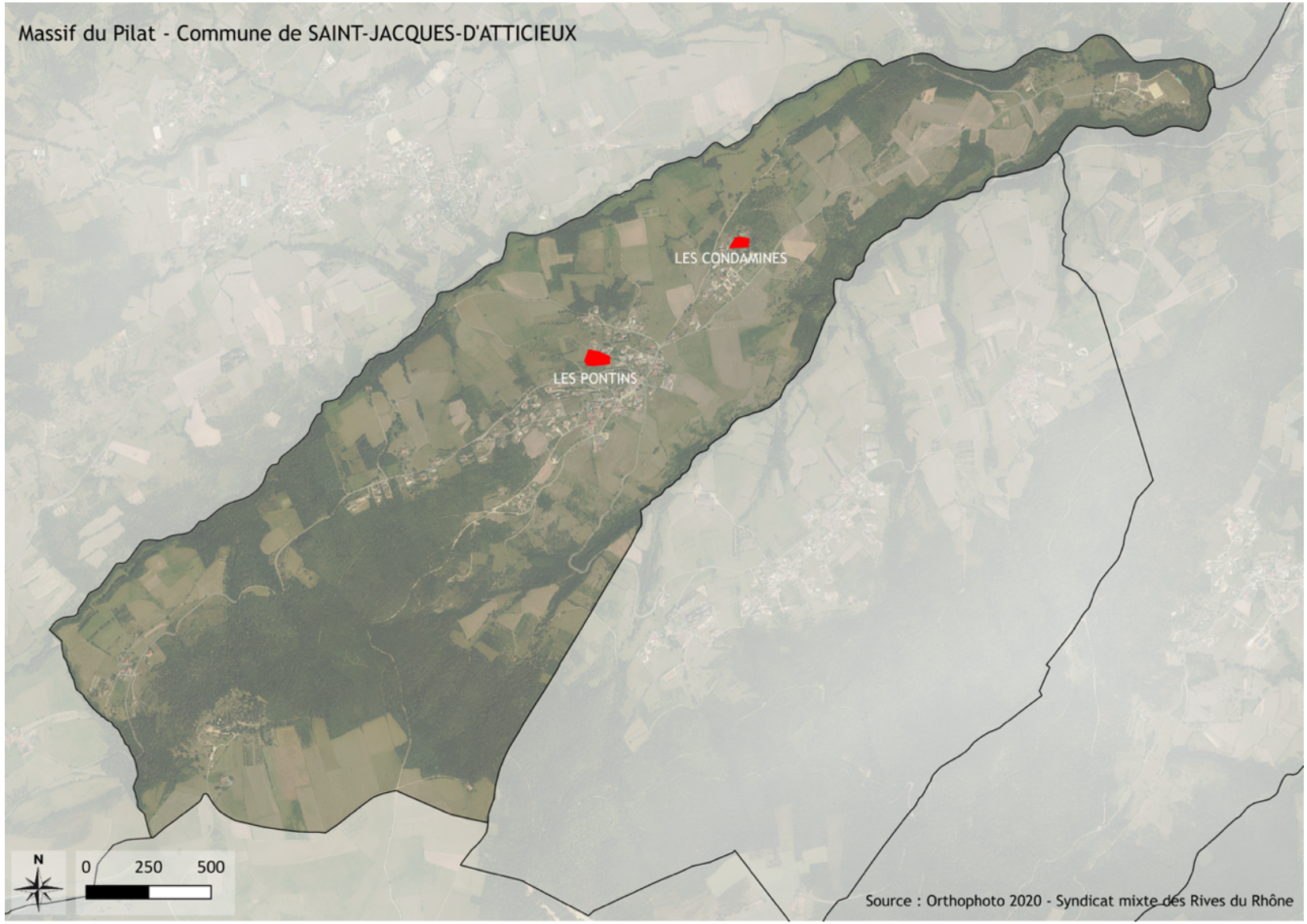
Calendrier prévisionnel

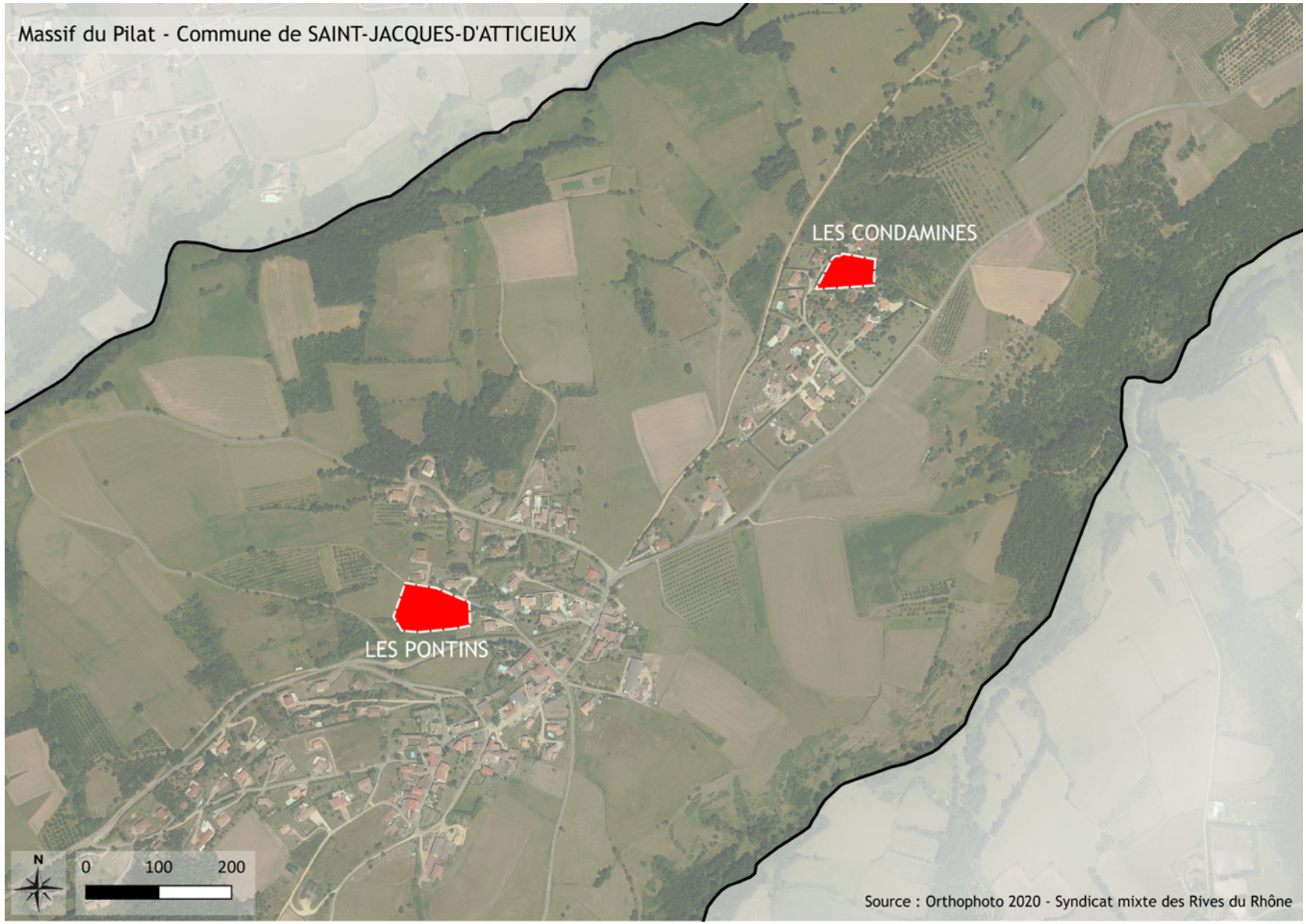
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

4.2. Commune de Saint-Jacques-d'Atticieux




Massif du Pilat - Commune de SAINT-JACQUES-D'ATTICIEUX
LES CONDAMINES
LES PONTINS
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

4.2.1. OAP AVEC SCHEMA « LES PONTINS »

Constat

Situé dans le quartier des Pontins à proximité du centre-bourg, ce secteur fait l'interface entre un secteur d'habitation peu dense et une zone agro-naturelle.
Il est desservi par la rue des Flats. Le terrain, surplombé par la RD271, présente un coteau exposé au nord en pente assez forte. La parcelle est occupée par une prairie de fauche en cours d'enfrichement. La terre agricole est colonisée par des milieux culturaux et post-culturaux arbustifs et boisés dont l'intérêt écologique est faible.
Surface du ténement : 4 690 m^2

Objectifs

- Aménager un nouveau secteur à proximité du centre-bourg

Programmation

- Densité minimale de 15 logements par hectares soit une production de 7 -logements individuels purs ou individuels groupés

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Logements individuels isolés ou accolés
  - Implantation au plus près de la voie pour limiter les voies de desserte interne sources d'imperméabilisation des sols et d'accroissement des ruissellements.
- Accès, déplacement et stationnement
  - L'opération sera desservie par une voie nouvelle créée à partir d'un piquage sur la rue des Flats
  - Possibilité de regroupement des stationnements en bas du terrain et places de stationnement « visiteur »
  - Une liaison piétonne traversera le site pour rejoindre un sentier menant à la RD 271. Ce cheminement devra éviter les zones cultivées.
  - Le débouché sur la rue des Flats devra être aménagé pour assurer une bonne visibilité et sécurité
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les constructions devront toutes être implantées dans la pente en minimisant les mouvements de terrains.
  - Une haie paysagère d'essences locales et variées doit être plantée sur la limite ouest de l'opération afin de ménager une transition « ville / campagne » de qualité.

Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux

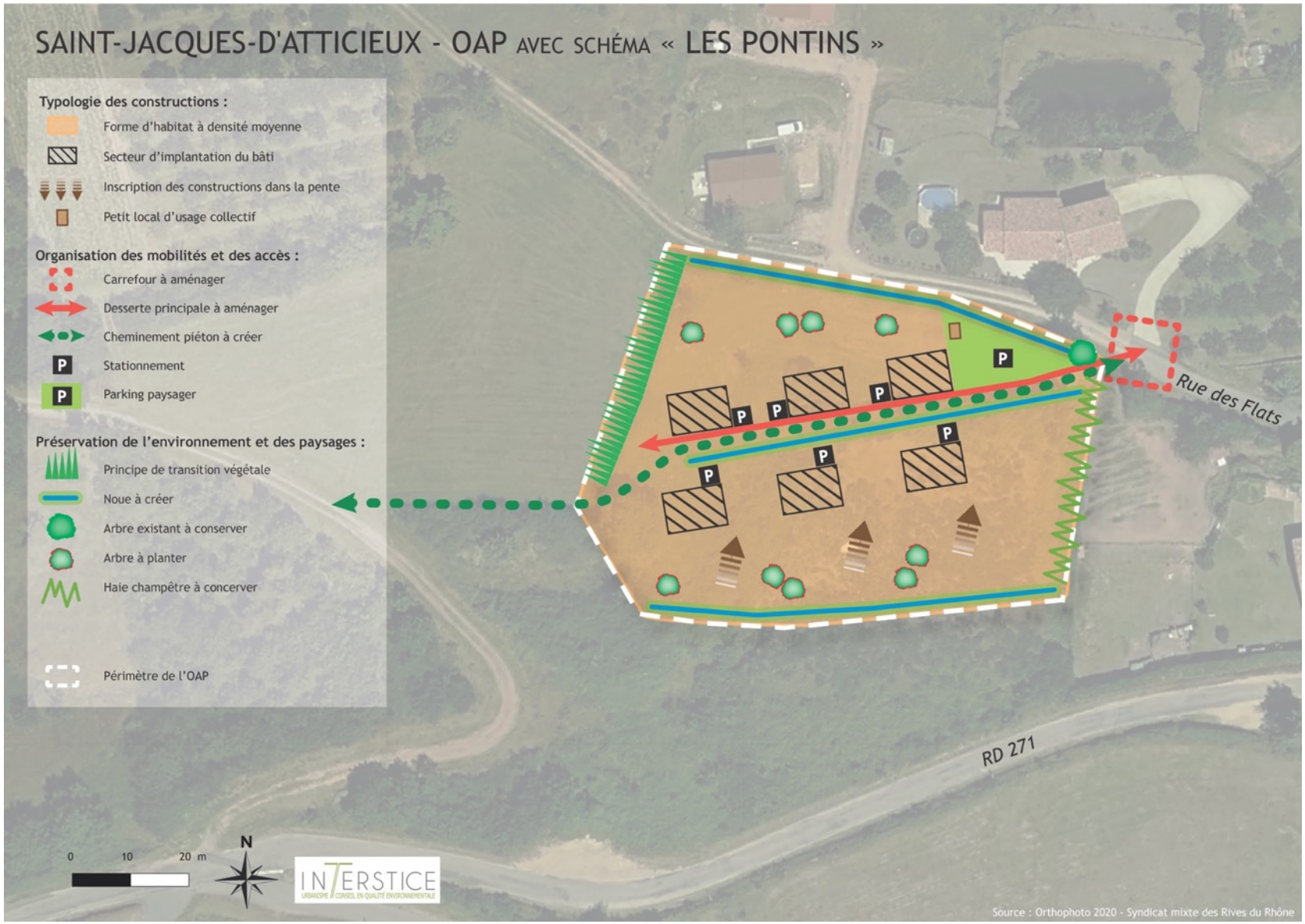
- Prévoir une gestion de l'eau pluviale à l'échelle de l'opération par un système alternatif au « tout tuyau » : des noues permettant l'infiltration et l'acheminement des eaux devront être aménagées.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Les secteurs d'implantation du bâti sont indicatifs.

4.2.2. OAP DE DENSITE « LES CONDAMINES »



Surface

Le tènement a une surface de 2 875 m^2.

Objectifs

- Densité minimale de 10 logements par hectare soit une production de 3 logements.

Calendrier prévisionnel

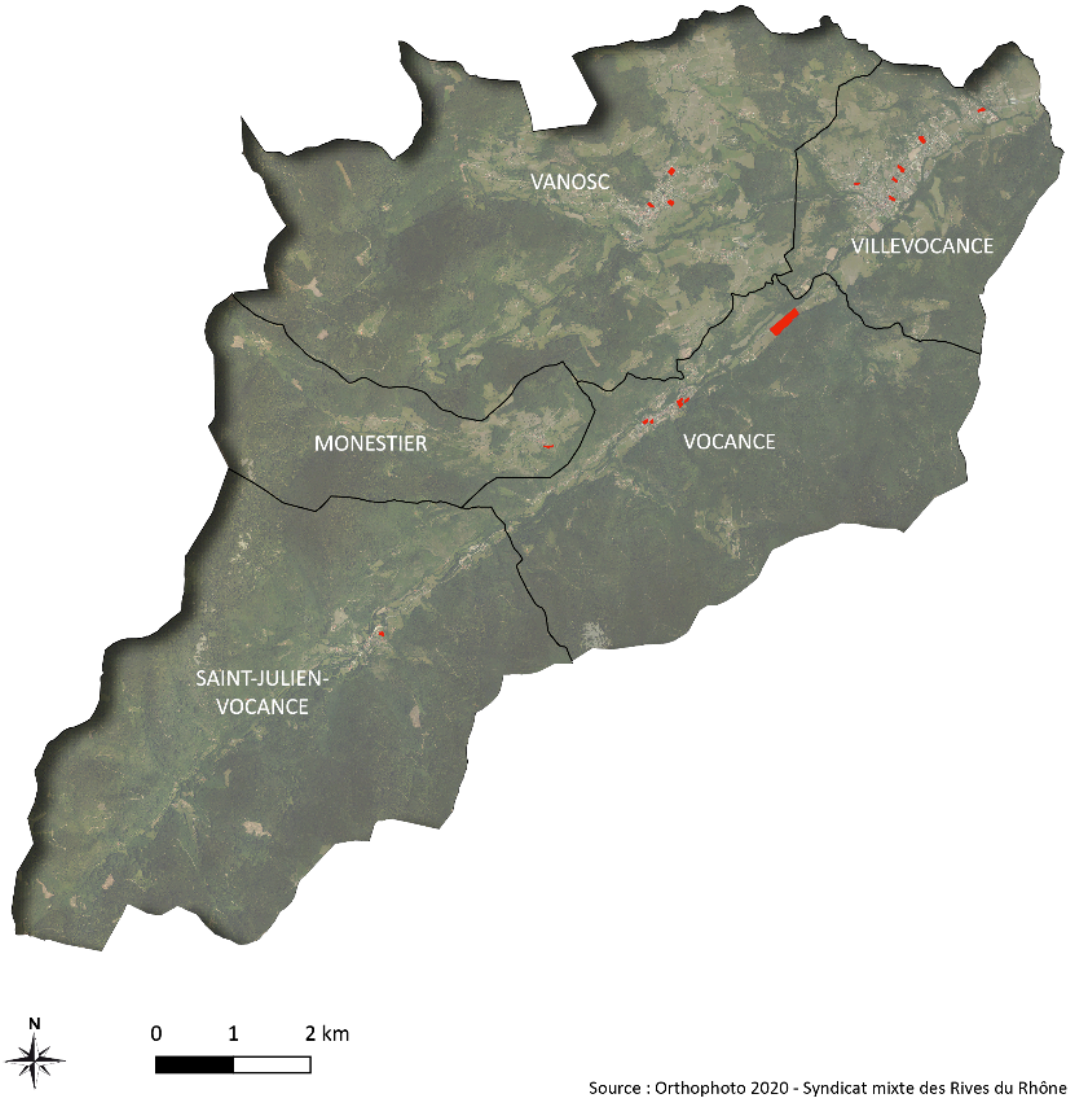
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

4.3. Commune de Vinzieux

Pas d'OAP.

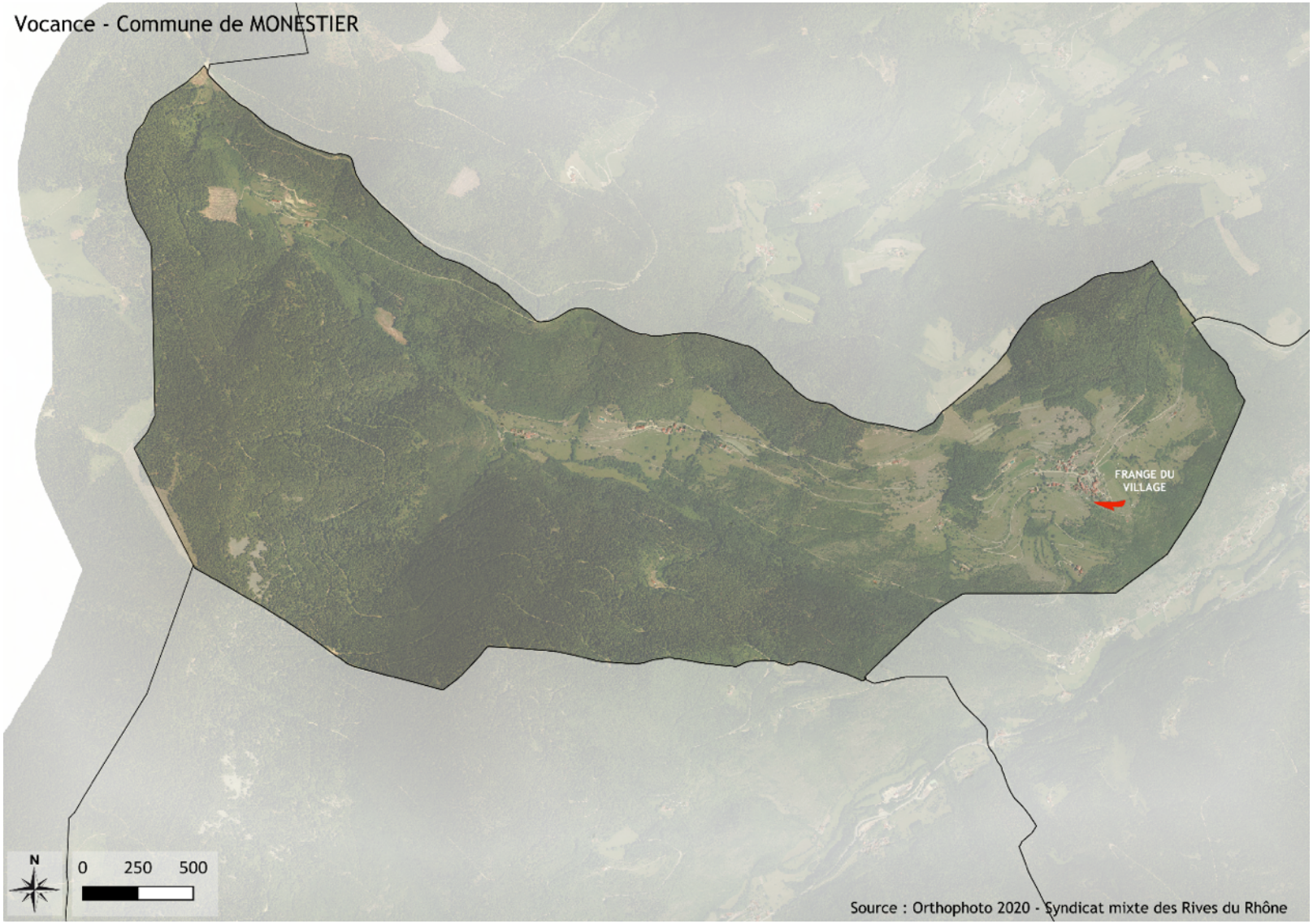
5. Vocance

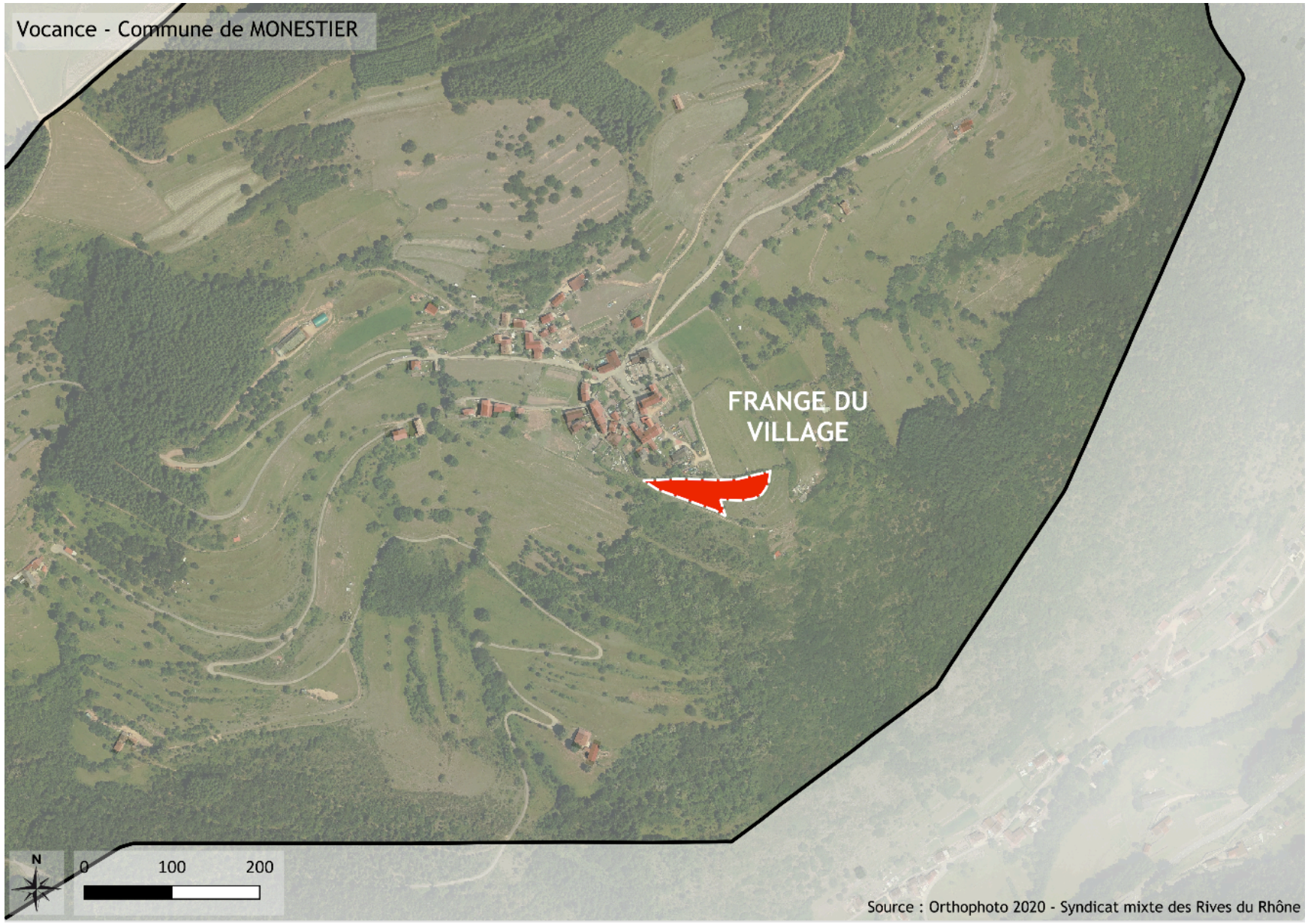
Vocance



Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

5.1. Commune du Monestier




Vocance - Commune de MONESTIER
FRANGE DU VILLAGE
N
0
100
200
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

5.1.1. OAP AVEC SCHEMA « FRANGE DU VILLAGE »



Constat

Le secteur se situe dans le prolongement du village, à l'approche du plateau urbanisé, et avant la rupture de pente en direction du vallon de la Cance.
Le chemin rural en limite aval constitue une limite claire entre l'espace naturel et l'espace urbain.

Ce site offre de grandes ouvertures sur le paysage et inversement est fortement visible depuis le versant opposé.

Objectifs

- Tirer partie des ouvertures paysagères, pour renforcer la dynamique du village
- Marquer la limite du village
- Etre attentif à l'impact paysager du site du centre technique municipal

Programmation

- Pour la zone UE : se référer au reglement écrit
- Pour la zone Ne : uniquement du mobilier urbain (tables de pique-nique, table d'orientation, aire de jeux, …) et des aménagements en faveur des modes actifs. D'autres usages, type jardins partagés par exemple sont aussi possibles.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - ✓ Le bâti dans la zone UE privilégiera une lecture horizontale afin de ne pas venir créer un nouveau point focal depuis le versant opposé.
- Accès
  - ✓ L'itinéraire piétonnier existant depuis le village sera conforté. Aucun accès carrossable à la zone Ne ne sera prévu.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - ✓ L'interface entre la zone UE et la zone agricole fera l'objet d'une végétalisation avec des arbres de haute tige :
    - Pour marquer la limite d'urbanisation
    - Pour structurer la pente en soulignant les courbes de niveau
  - ✓ Inversement une bande paysagée ouverte sera maintenue à l'amont du chemin rural au niveau du secteur Ne.

Typologie des constructions :

aménagements possibles en secteur Ne

Organisation des mobilités et des accès :

Desserte existante à maintenir

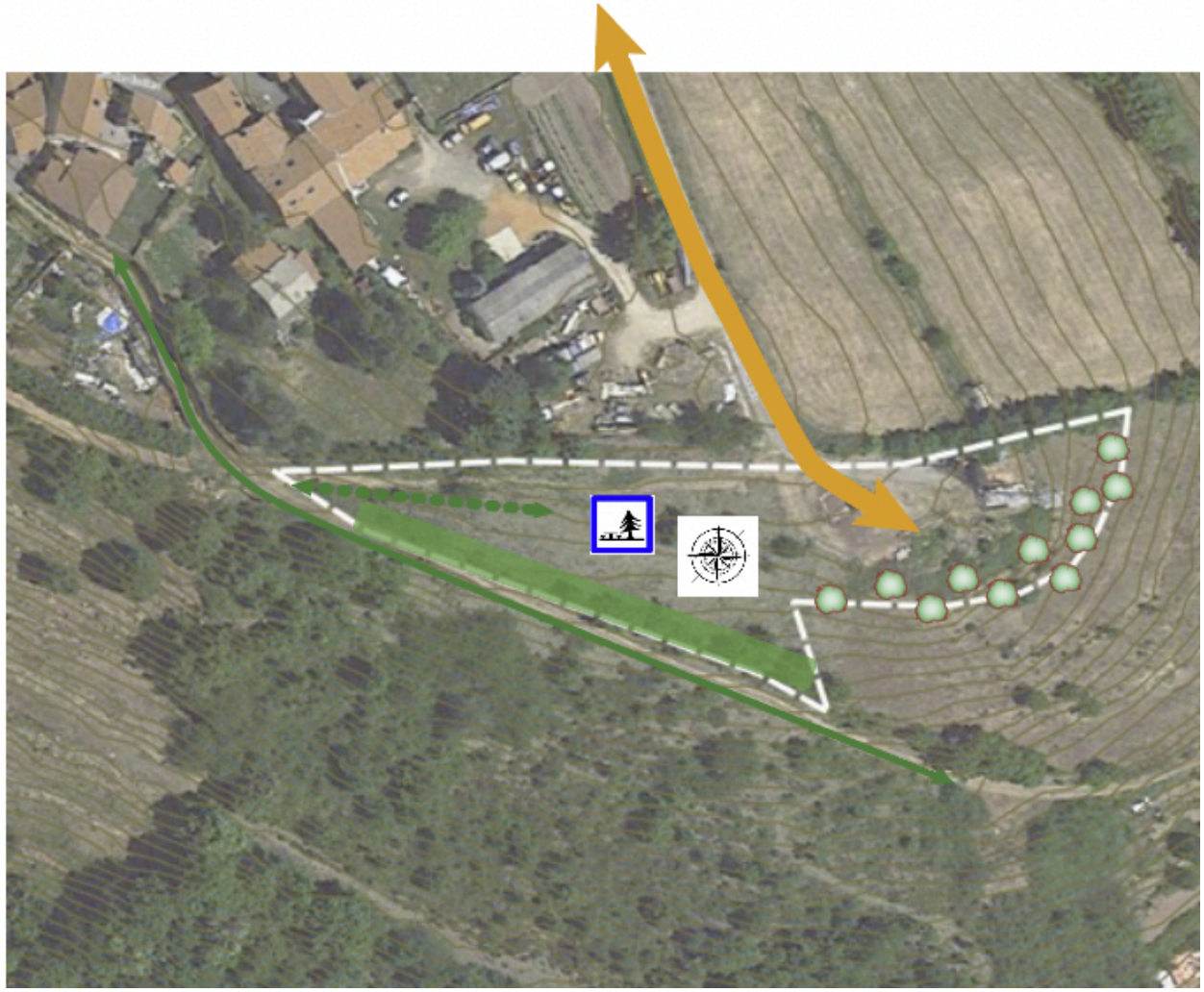
Cheminement existant à maintenir

Cheminement piéton à créer

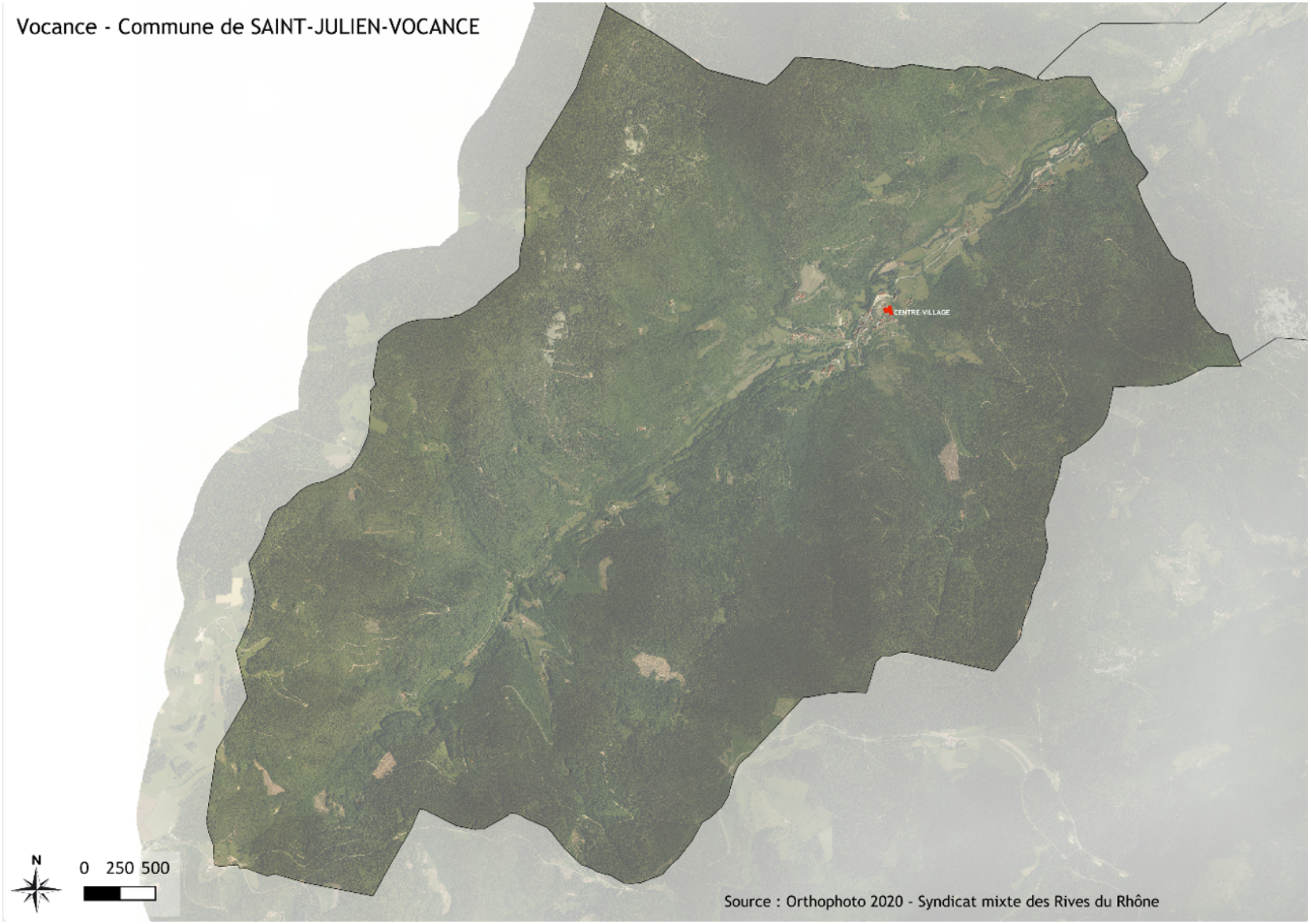
Préservation de l'environnement et des paysages :

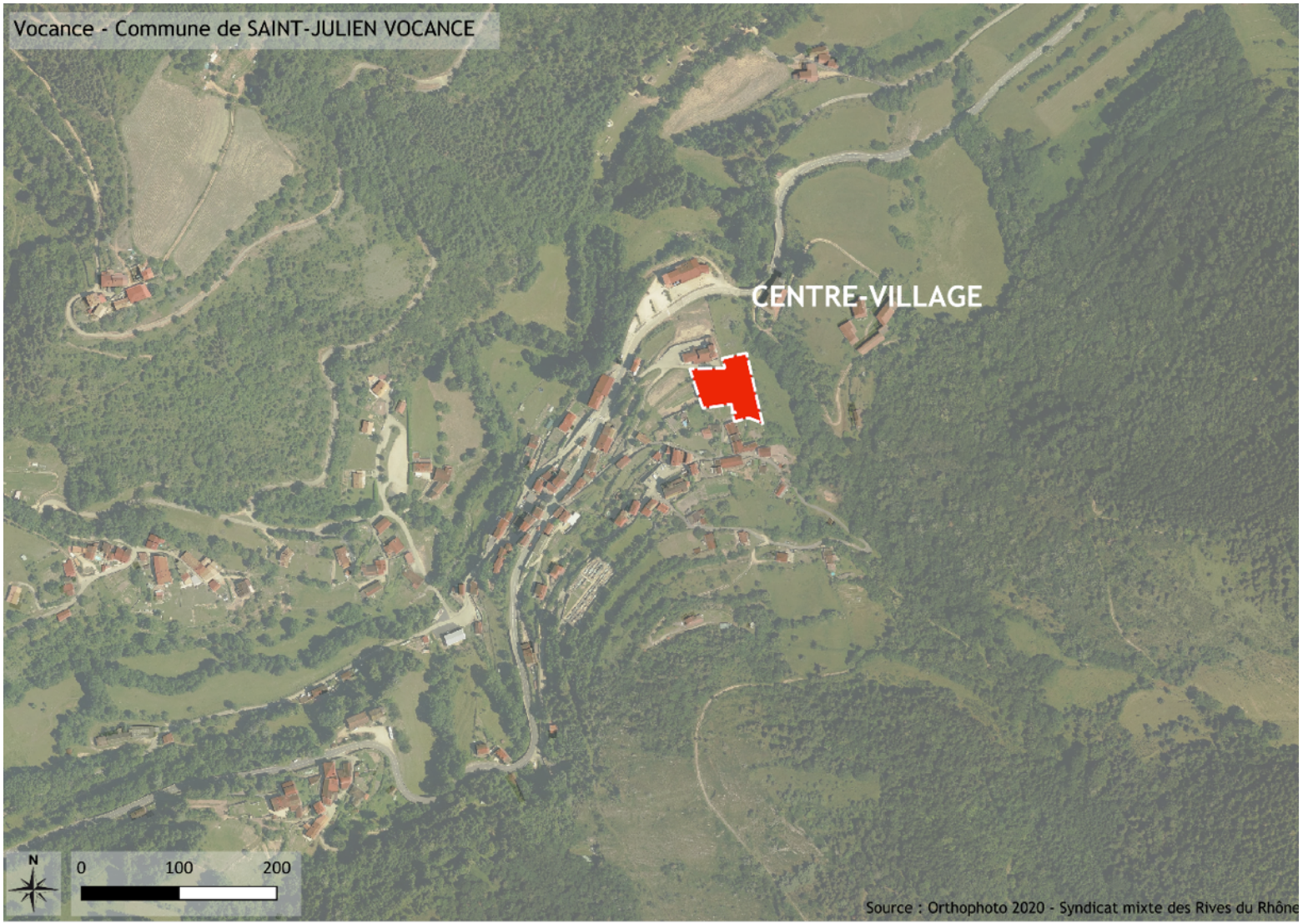
Arbre à planter

Bande paysagère à conserver



5.2. Commune de Saint-Julien en Vocance

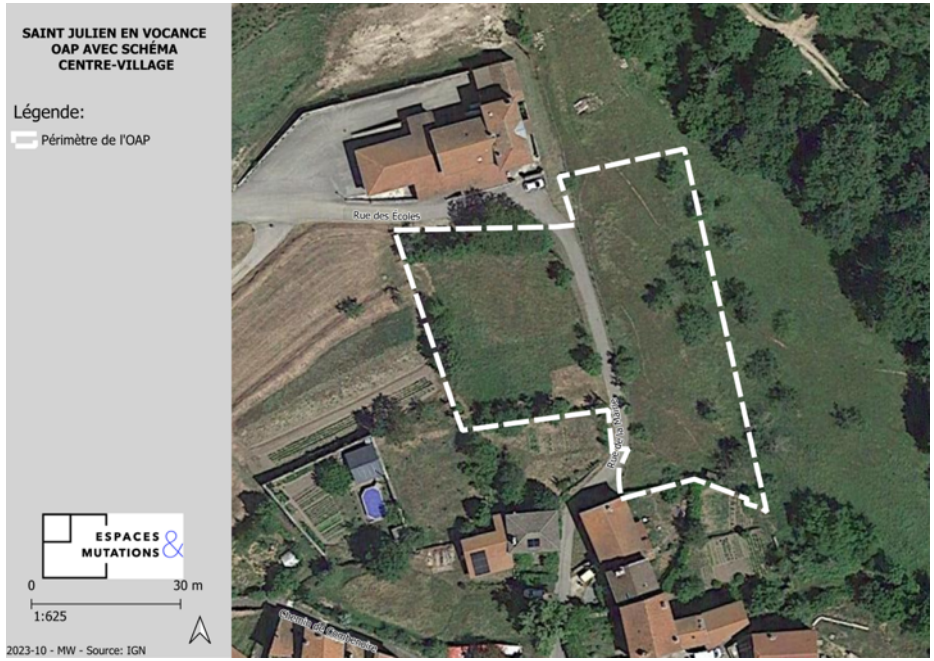




Sommaire des OAP avec schéma :

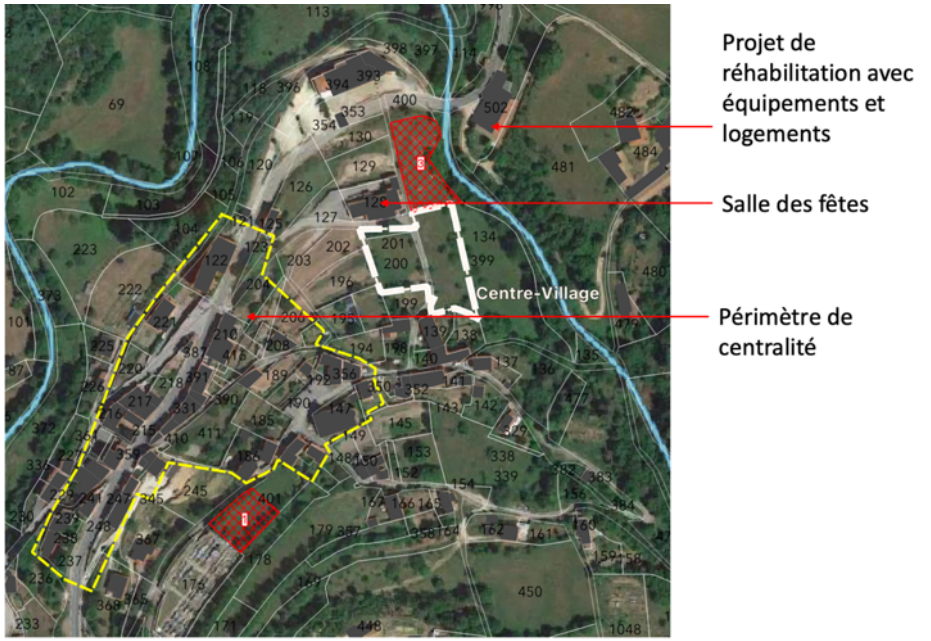
- Centre-village

5.2.1. OAP AVEC SCHEMA « CENTRE VILLAGE »



Constat

Le site de projet (environ 3 000 m²), est à l'interface des équipements communaux existants (salle des fêtes) et à venir (future mairie, services postaux, …) prévus.



Objectifs

- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.
- Promouvoir une certaine diversification des formes urbaines, alternative à l'habitat individuel « pur », tout en restant adaptée au contexte du fond de vallée de la Vocance.

Programmation

- Densité cible **20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements.**
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé.

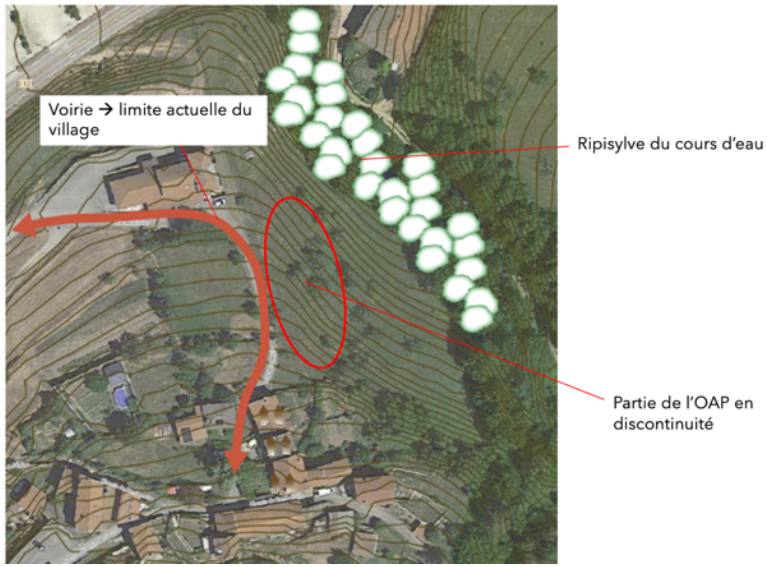
Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - L'habitat individuel accolé sera imposé pour assurer une certaine continuité/transition avec le centre-village ancien. Des volumes simples, rectangulaires avec toitures à deux pans principaux, seront recherchés.

  - Un seul linéaire bâti sera proposé, s'inspirant des volumétries existantes dans le village ancien en amont. Ce volume unique permettra de dégager des espaces libres sur la frange nord, vis-à-vis de la salle des fêtes.

  - Les sens de faitage devront s'inspirer de l'habitat existant en périphérie.

  - Plus particulièrement sur le secteur est, quatre orientations principales seront à respecter, pour tenir compte de la double pente (le long de la voie et en direction de la ripisylve) :



Principe de pentes présentes sur site

    - 1/ Une implantation du bâti « en cascade » depuis la voie existante. À minima un décroché de façade sera prévu pour épouser au mieux le profil de la voie.

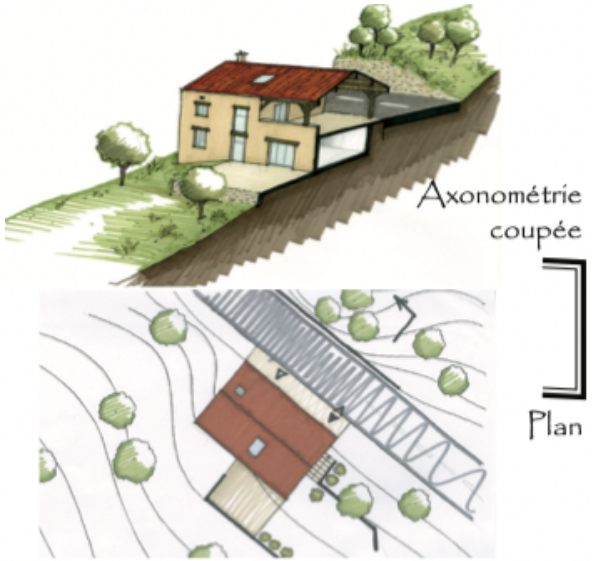
Exemple d'implantation dans la pente à titre illustratif :



    - 2/ Limiter les mouvements de sol (décaissements, murs de soutènement) :
      - Un accès avec stationnements en partie basse sera proscrit (augmentation des mouvements de terrains, jardin isolé de la construction, …).
      - Inversement, l'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin.

    - 3/ Implanter le bâti proche de la voie pour s'inspirer des implantations traditionnelles du village et dégager des espaces libres en deuxième front.

    - 4/ Maintenir une vue dégagée pour les futurs logements



Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle



- Plus particulièrement sur le secteur ouest, un décroché de façade sera imposé pour respecter les courbes de niveau.

- Accès, déplacement et stationnement

  - L'accès aux constructions sera assuré depuis la voie existante.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage

  - Sur le secteur est, une végétalisation du fond de parcelle sera imposée :
    - Pour marquer la limite d'urbanisation
    - Pour structurer la pente en soulignant les courbes de niveau.

Pour cela, une partie des arbres existants seront conservés.

L'interface nord avec la zone d'équipement fera l'objet d'un écran paysager pour limiter les nuisances (secteur est). De plus, une ouverture paysagère confortable sera conservée depuis la voie existante au nord.

- Sur le secteur ouest, les arbres de haute tige existants seront maintenus, ainsi que les haies champêtres en limite de site

- Le sectreur est est constitué d'une friche herbacée rase parsemée d'arbres fruitiers et est à proximité de zones naturelles plus intéressantes écologiquement (sur les massifs environnants). Les mesures suivantes, issues de la séquence ERC, permettront de prendre en compte les enjeux faune/flore sur la zone du centre village :
  - L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
  - En limitant la pollution lumineuse (MR02) ;
  - En limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
  - En installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06).

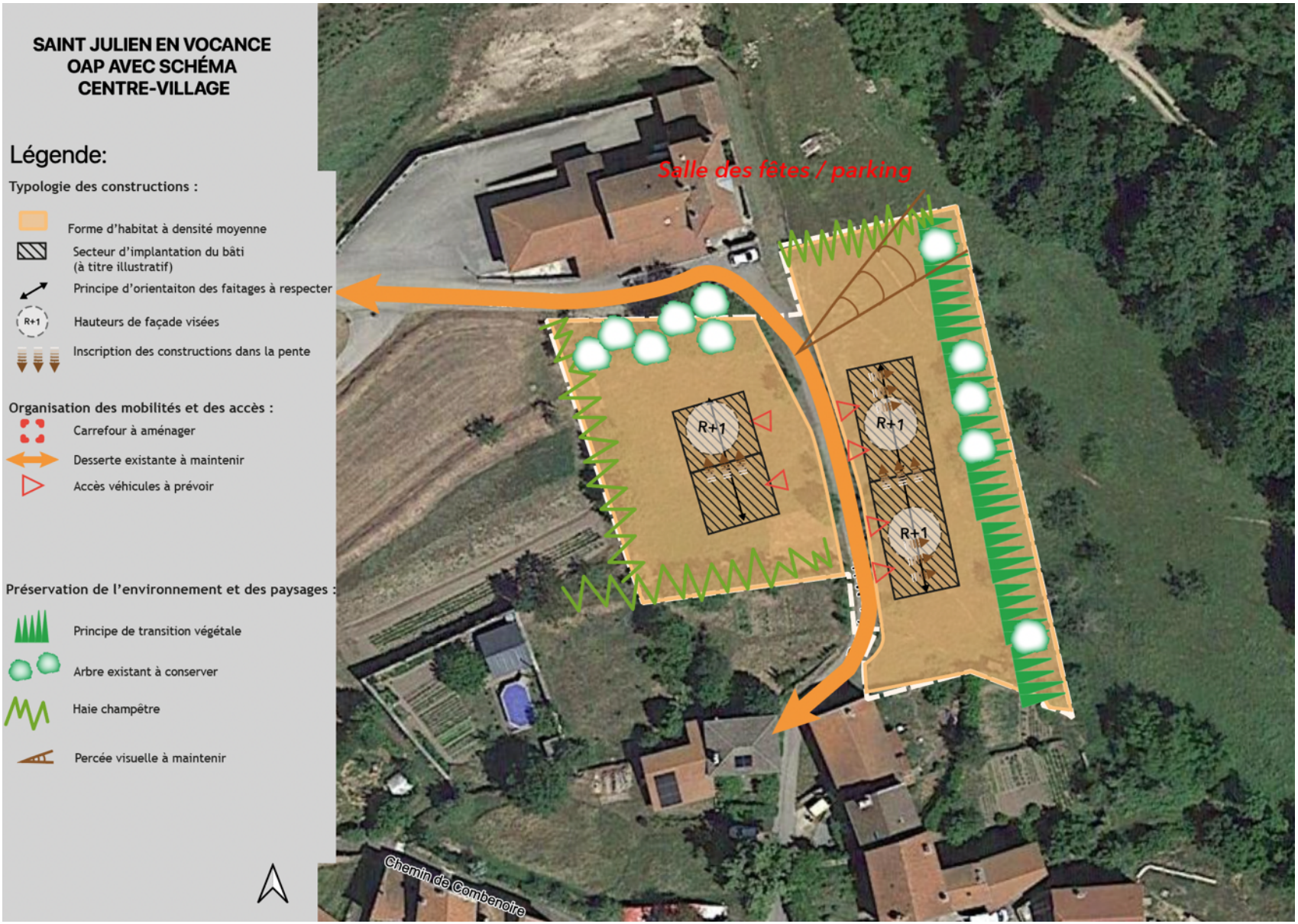
Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à minima à la programmation de l'aménagement du carrefour entre la RD121 et la rue Malescos, du fait de la densification du secteur et de l'augmentation des flux.
- Parallèlement, l'ouverture à l'urbanisation est aussi conditionnée aux capacités du réseau d'alimentation en eau potable.

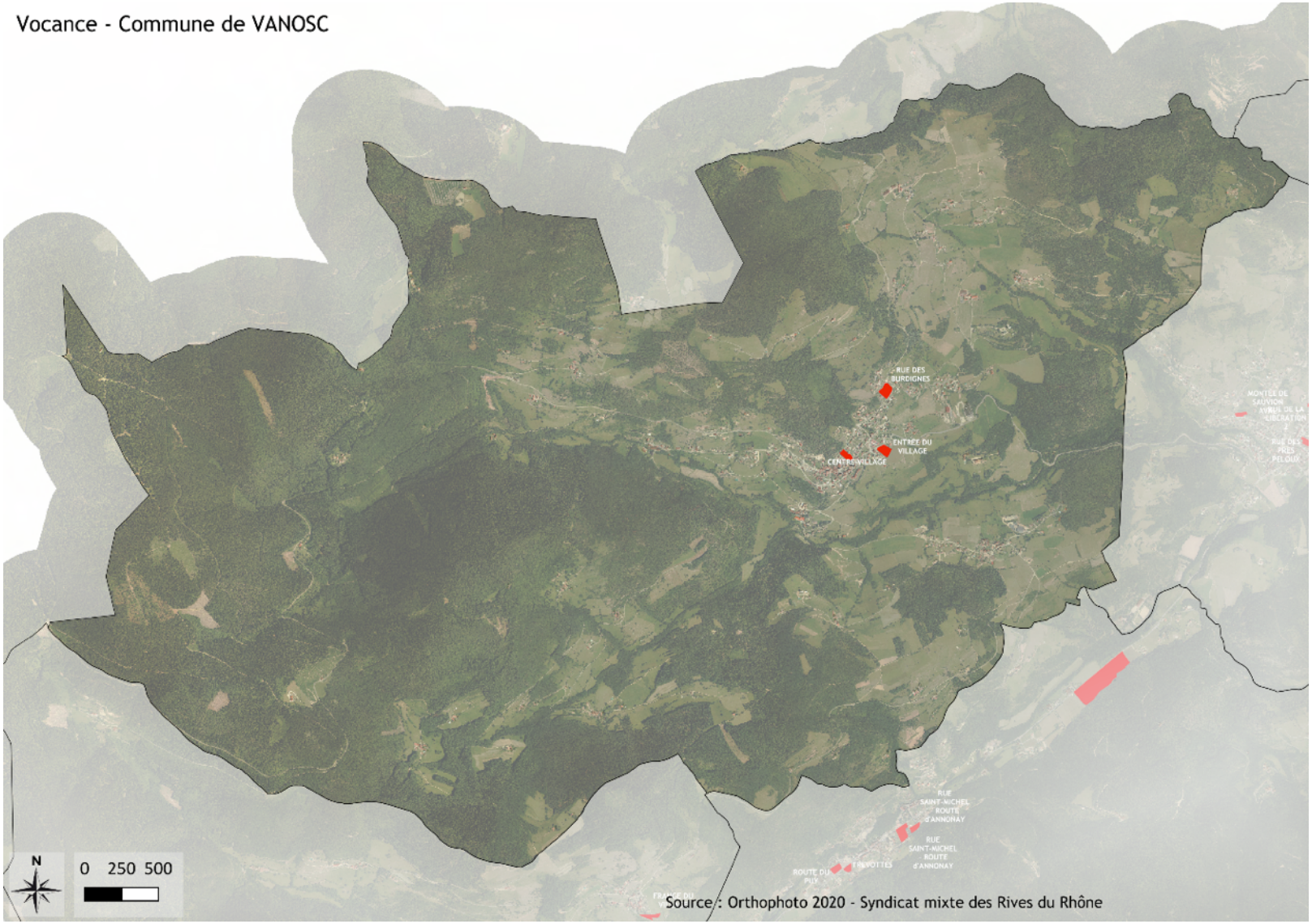
Calendrier prévisionnel

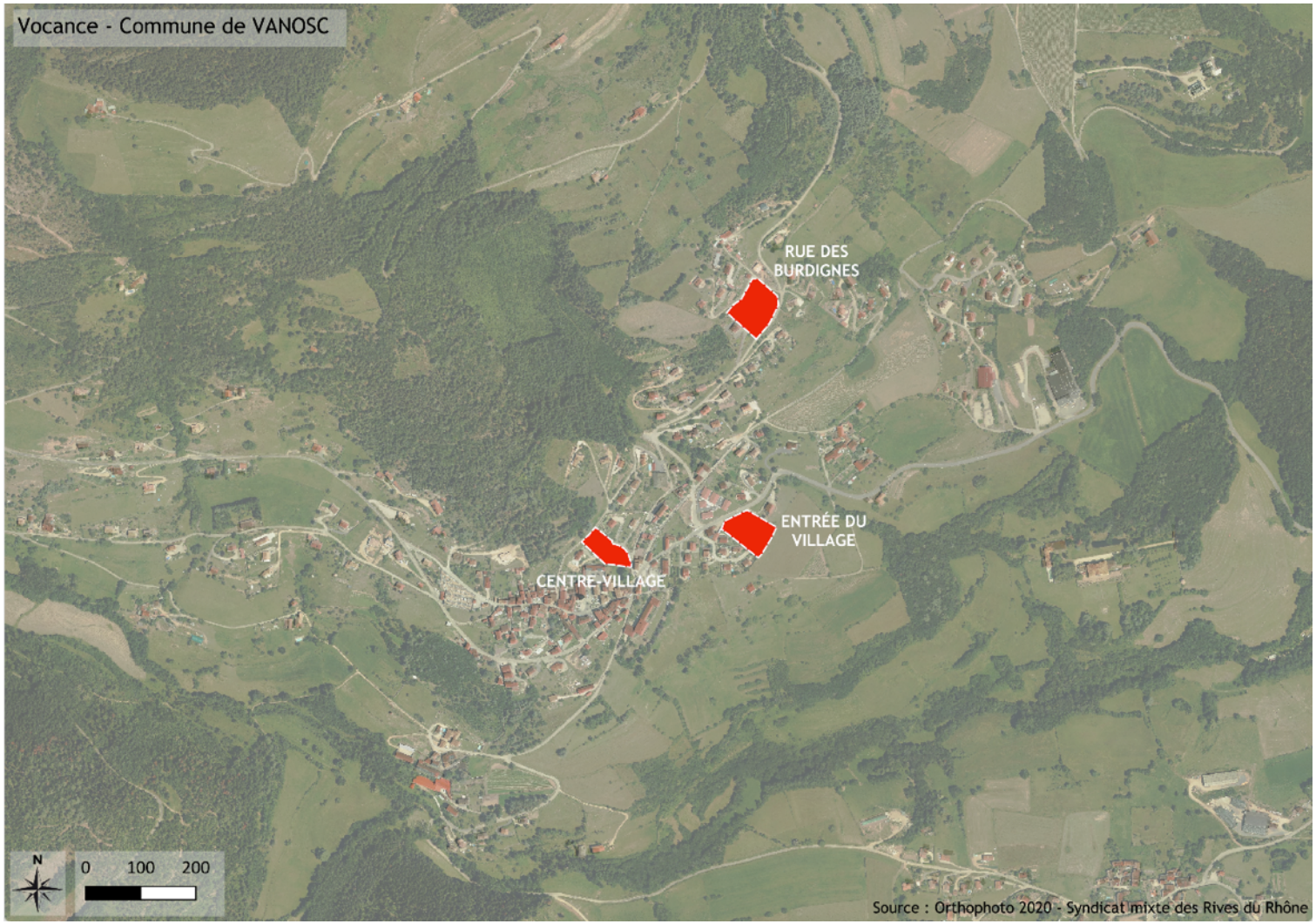
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

Schéma de principes



5.3. Commune de Vanosc





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité* :

- Centre-village
- Entrée du village
- *Rue des Burdignes*

5.3.1. OAP AVEC SCHEMA « CENTRE VILLAGE »



Constat

Ce tènement de 3 200 m² est localisé dans le centre-village. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site.
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) n'est représenté localement.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Accès difficile depuis le village car étroit, sinueux et en pente : à sécuriser
- Point de vue sur le clocher de l'église du village à conserver
- Visibilité des habitations contigües à prendre en compte
- Mur en pierre au nord de l'OAP à conserver

Objectifs

- Optimiser le foncier en centre-village

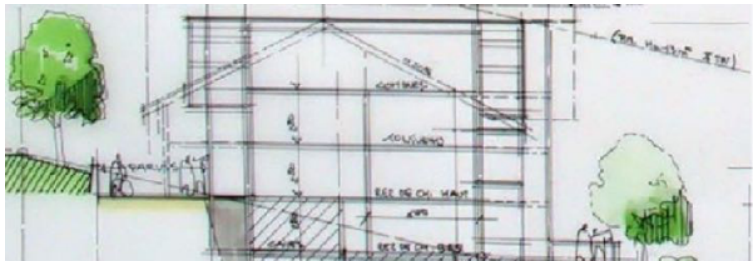
Programmation

- Environ 6 à 8 logements sont attendus
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé pour les densités de l'ordre de 15 logements/ha, et l'habitat collectif pour les densités de l'ordre de 30/40 logements/ha.

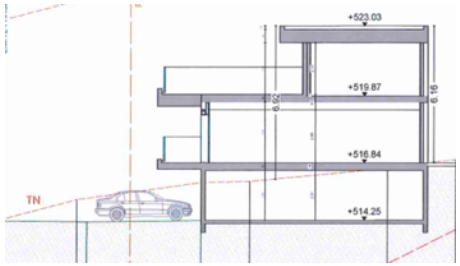
Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine (secteur nord par rapport à la voie d'accès existante)
  - Il aura vocation à accueillir un volume de forme simple, avec deux pans principaux, en habitat individuel groupé (2 logements minimum).
  - A la fois pour maximiser les espaces libres orientés Sud et vers le Grand paysage, et à la fois pour limiter les mouvements de sol, une implantation du bâti en retrait de la voie sera recherchée. Pour limiter l'emprise des accès et les mouvements de sol, un stationnement déporté sur rue sera aussi privilégié.
  - L'orientation du faitage principal s'inspirera de ceux des bâtiments riverains au nord.

- Fonctions et morphologie urbaine (secteur Sud par rapport à la voie d'accès existante)
  - Il aura vocation à accueillir un volume plus imposant de type R+2 en hauteur de façade. Il s'intégrera dans la pente.
  - Il sera exigé une diversité des tailles de logements à partir du T3.
  - L'orientation du faitage principal s'inspirera de ceux des bâtiments riverains au Nord.
  - À minima 1 stationnement par logement sera prévu dans l'emprise du bâtiment, afin de limiter l'artificialisation des espaces libres. Deux cas de figure peuvent se présenter :
    - Soit les stationnements intégrés sont prévus en façade nord au niveau du RDC haut
    - Soit les stationnements intégrés sont prévus en RDC bas, ce qui nécessiterait un nouvel accès sur la voie. Dans ce cas, l'espace de stationnement couvert pourrait servir de support à la terrasse des logements en R+1.



Principe d'implantation dans la pente (à titre illustratif uniquement)



Principe de stationnements en RDC bas sur terrasse (à titre illustratif uniquement)



Exemple de gestion du stationnement en RDC haut

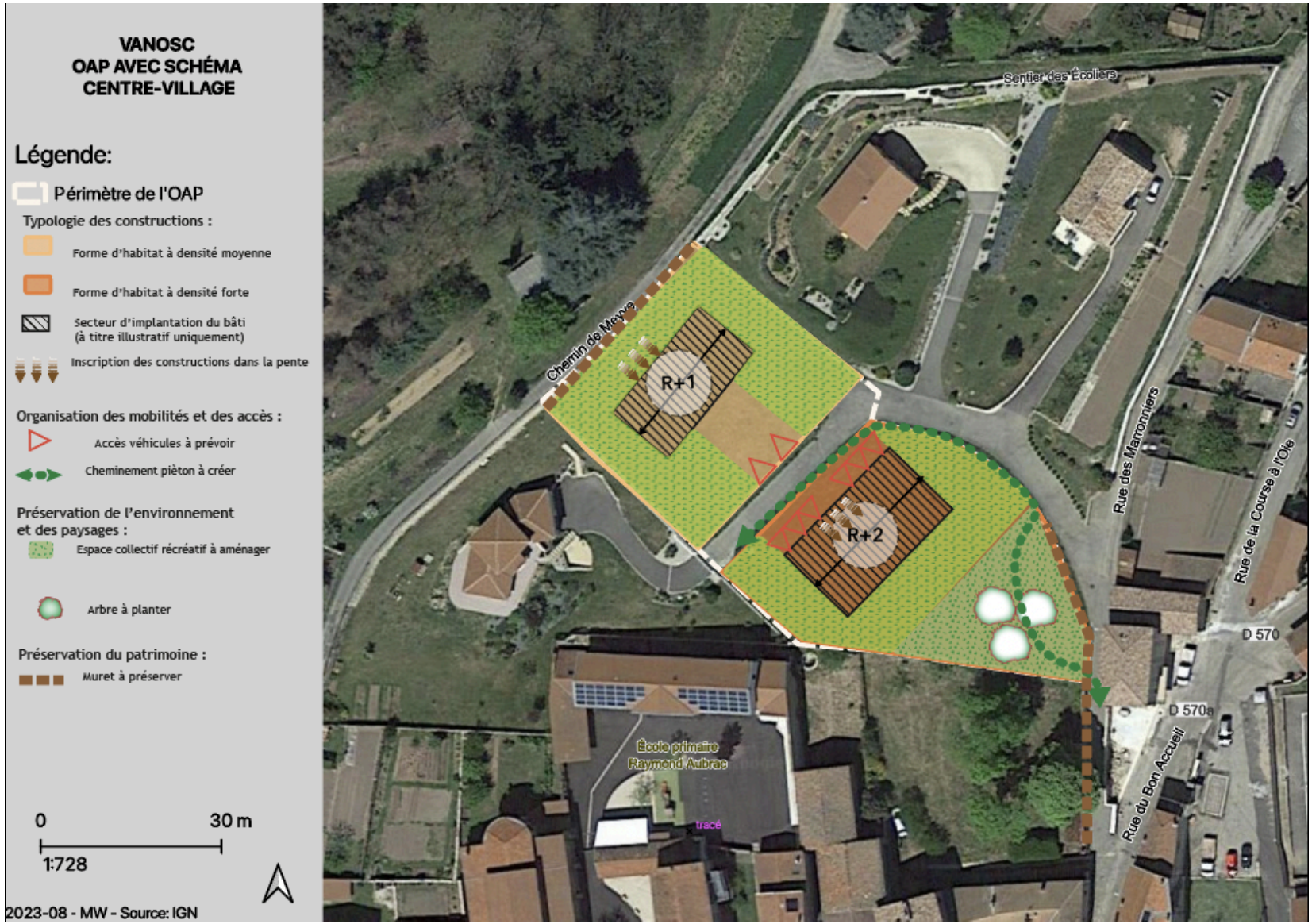
- Accès, déplacement et stationnement
  - Les accès se feront directement depuis le réseau de voirie existant
  - Les nouvelles voies d'accès seront à éviter. Toutefois, en cas de nécessité, celles-ci devront limiter les mouvements de sol.
  - Un cheminement ouvert au public sera prévu en secteur sud :
    - Partiellement le long de la voie existante (en l'absence de muret)
    - Au niveau du muret, le cheminement se poursuivra dans l'espace vert commun et se raccordera à l'espace public en limite avale du site.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les murets existants bordant le périmètre de l'OAP seront à préserver.
  - Un espace vert commun et planté sera prévu dans le secteur Sud afin de permettre à chaque logement de disposer d'espaces d'agrément.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

Schéma de principe



nota : le schéma ci-dessus présente l'hypothèse d'un accès carrossable au secteur Sud depuis l'amont. Une solution alternative reste possible.

5.3.2. OAP DE DENSITE « RUE DES BURDIGNES »



Constat

Superficie : environ 5 600 m²

Objectifs

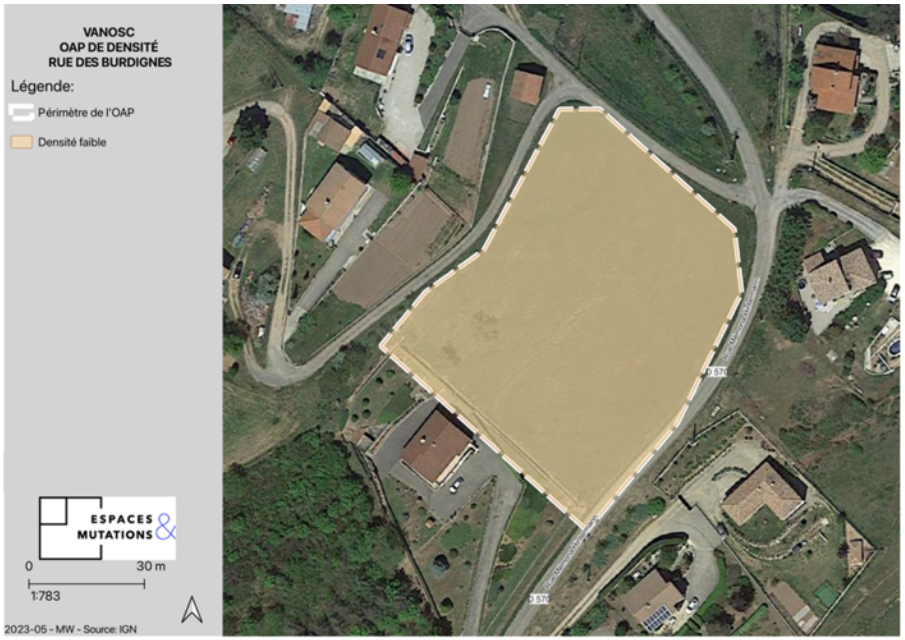
- Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 8 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé
- La voie de desserte interne sera aménagée depuis le sud du périmètre de l'OAP, directement depuis la RD570 jusqu'à la rue de la Forêt à l'amont, pour permettre la fermeture du débouché actuel de la Rue de la Forêt.
- Un cône de visiblité devra être maintenu en bordure du site, le long de la RD570.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.
- Parallèlement, l'ouverture à l'urbanisation est aussi conditionnée aux capacités du réseau d'alimentation en eau potable.



Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

5.3.3. OAP AVEC SCHEMA « ENTREE DU VILLAGE »



Constat

Ce site en entrée de village couvre une emprise d'environ 4 700 m². Une diversification des formes urbaine commence à s'opérer à proximité.
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Forte visibilité des habitations alentour à prendre en compte

De manière générale, il est à noter que l'accès principal au centre-village passe par la RD570. Le fonctionnement interne du cœur de village est aujourd'hui contraint par cette circulation, avec un espace public essentiellement routier (circulations, stationnement), laissant peu de place aux espaces piétonniers.

Objectifs

- Poursuivre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations
- Profiter de cet aménagement pour traiter la problématique de la place de la voiture dans le centre-village.

Programmation

- Environ 6 à 8 logements sont attendus.
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé pour les densités de l'ordre de 15 logements/ha, et l'habitat intermédiaire pour les densités de l'ordre de 30 logements/ha.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - ✔ L'interface avec la zone agricole doit s'inscrire dans le prolongement de l'habitat rue Désiré Polly :
    - Les toitures seront à deux pans principaux avec un sens de faitage dans l'esprit du bâti déjà implanté en interface avec la zone agricole.
    - En revanche, une densification plus importante est attendue (par rapport à l'habitat existant rue Désiré Polly) : l'habitat individuel groupé sera privilégié (à minima des maisons jumelées). Minimum 4 logements sont attendus ici.

  - ✔ Côté RD570, le solde de la zone 1AUB3 devra proposer une densité plus importante type habitat intermédiaire (voire collectif). Un seul volume, de forme simple avec deux pans principaux, est attendu, avec au minimum 4 logements.
    - L'orientation du bâti s'inscrira perpendiculairement à la RD570 (à respecter dans l'esprit) :
      - pour maintenir des ouvertures sur le grand paysage depuis cette entrée de la commune.
      - Pour assurer un retrait adapté vis-à-vis de l'habitat pavillonnaire de la rue Désiré Polly.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une partie des stationnements exigibles au titre de l'habitat pourra être mutualisée avec le parking public.

  - L'accès à la zone 1AUB3 sera prévu soit :
    - Depuis la rue Désiré Polly. Dans ce cas, Les accès se feront directement depuis le réseau de voirie existant
    - Soit depuis le futur parking public.

  - Dans tous les cas, une continuité carrossable entre la rue Désiré Polly et la RD570 via le futur parking public sera privilégiée. Cette connexion serait l'opportunité de passer tout ce secteur en sens unique et ainsi donner plus d'espaces aux piétons et au traitement paysager de la rue Désiré Polly.

  - Le nouvel accès sur la RD570 sera positionné de telle façon à prévoir/sécuriser l'accès au musée du car.

  En tout état de cause, une continuité piétonne ouverte au public sera prévue depuis le futur parking public jusqu'à la rue Désiré Polly. Une attention particulière sera portée à cette connexion (lisibilité, traitement paysager, confort du profil), permettant de relier le centre-village sans voiture depuis l'entrée du village (via ensuite le chemin rural).

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - L'interface avec l'espace agricole sera assurée en espace vert de pleine terre, avec un traitement de la limite exclusivement sous forme de haie végétale (doublé éventuellement de claire-voie sans mur bahut).

  - Une frange paysagère plantée sera imposée entre le parking et l'habitat existant.

  - Le parking fera aussi l'objet d'un traitement paysager et de revêtement perméable des places de stationnement.

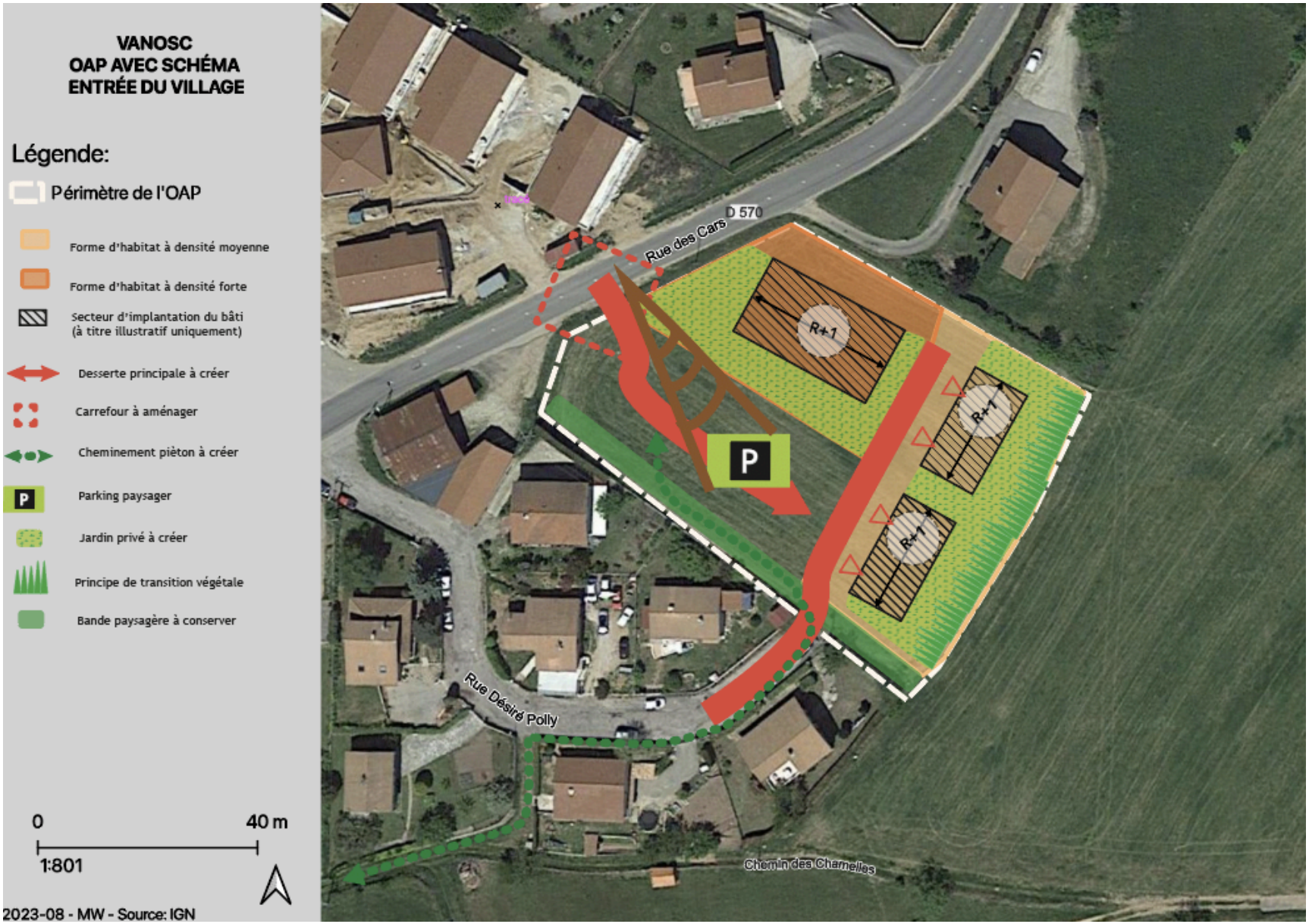
Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUB3. Parallèlement, l'ouverture à l'urbanisation est aussi conditionnée aux capacités du réseau d'alimentation en eau potable.

- Aucun phasage n'est imposé pour la zone UE.

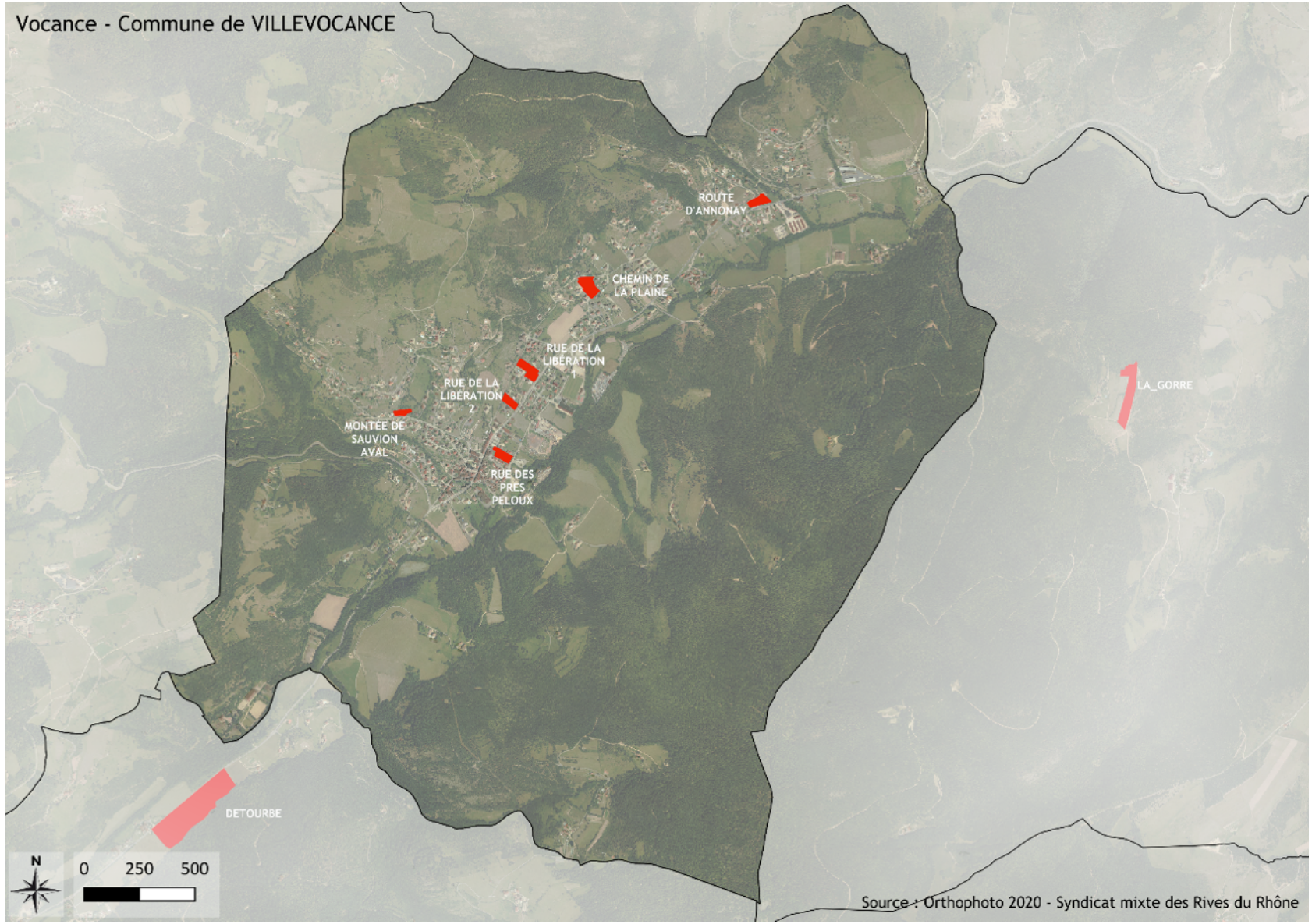
Calendrier prévisionnel

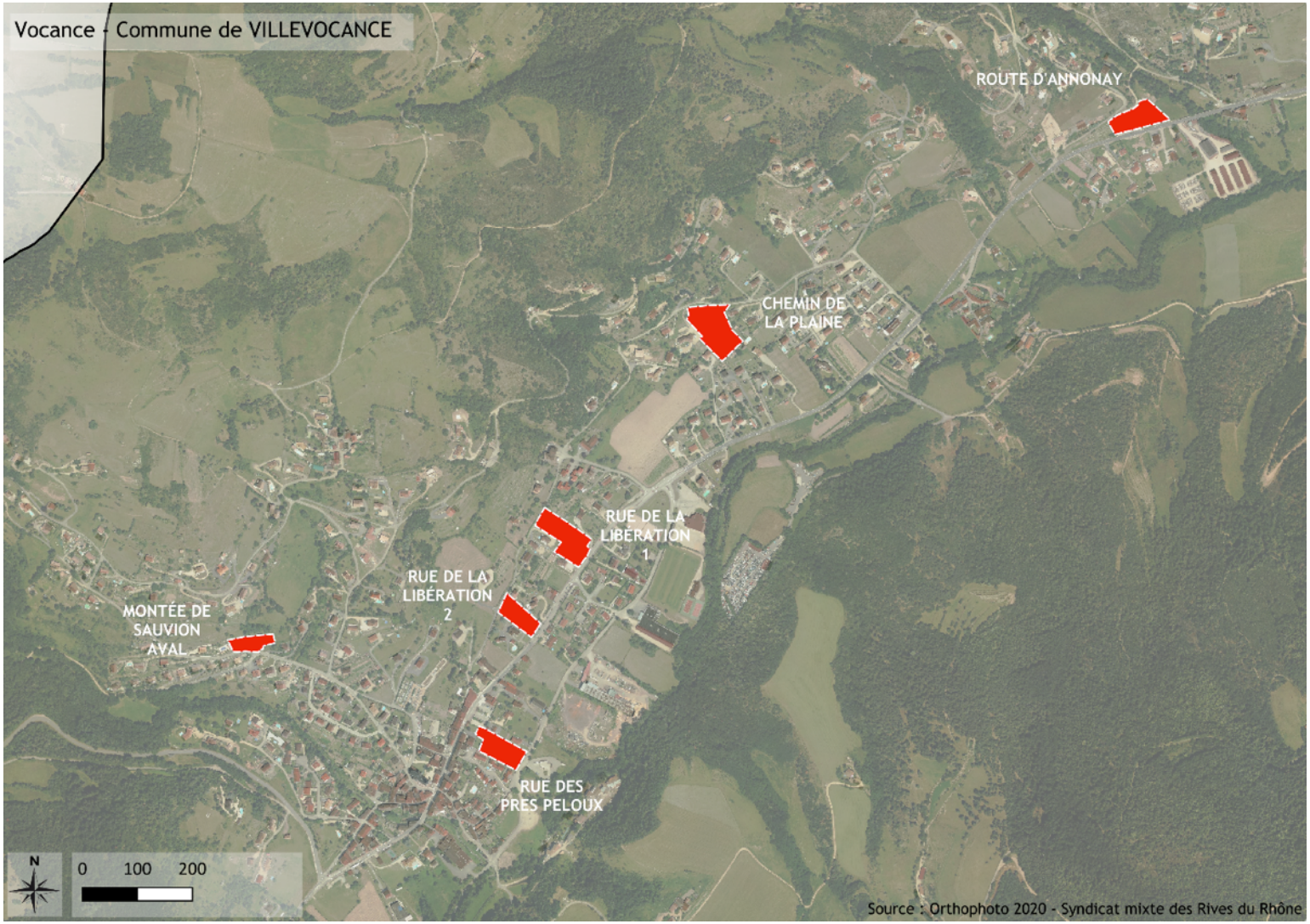
Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans



Nota : les secteurs d'implantation du bâti sont représentés ici à titre illustratif uniquement

5.4. Commune de Villevocance





Sommaire des OAP avec schéma et *de densité* :

- Chemin de la Plaine
- Montée de Sauvion aval
- Rue des Prés Peloux
- *Rue Libération 1*
- *Rue Libération 2*
- *Chemin de Poinas*

5.4.1. OAP AVEC SCHEMA « CHEMIN DE LA PLAINE »



Constat

Ce site de 5 800 m² est imbriqué dans le tissu urbain.
Bien qu'éloigné de la centralité urbaine, il ne présente pas d'enjeux agricoles ou naturels. Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Il présente donc une opportunité de confortement de l'habitat sur Villevocance, avec une offre d'habitat individuel dense.

Objectifs

- Promouvoir une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 10 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La partie en aval du chemin existant sera mobilisée pour la densification de l'habitat.
  - Une implantation parallèle aux courbes de niveau sera recherchée
  - Les volumétries bâties correspondront à de l'habitat individuel groupé.
  - Les linéaires de façade seront d'environ 25 m maximum pour conserver un tissu aéré.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Le chemin existant sera conforté comme accès principal. Une ou plusieurs voies secondaires seront prévues pour desservir les différents lots constructibles. Ces voies secondaires seront en impasse pour les véhicules.
  - Une continuité piétonne ouverte au public sera prévue à l'aval

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Le nord du chemin existant sera aménagé en espace vert collectif ouvert au quartier (espace commun de proximité)
  - Les interfaces avec les fonciers bâtis limitrophes feront l'objet d'un traitement paysager marqué.

Modalités d'urbanisation

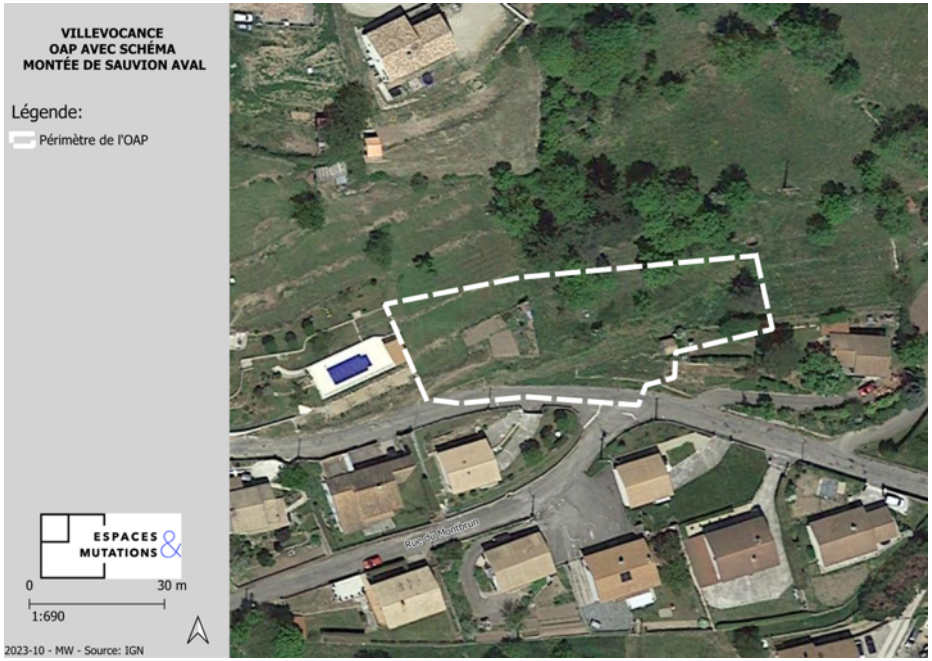
- Sans objet (zone U)

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


VILLEVOCANCE
CHEMIN DE LA PLAINE
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité moyenne
Secteur d'implantation du bâti (à titre illustratif)
Principe d'orientaiton des faitages à respecter (à titre illsutratif uniquement)
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à créer
Desserte secondaire à créer
Desserte existante à maintenir
Cheminement piéton à créer
Préservation de l'environnement et des paysages :
Bande paysagère à conserver
Arbre existant à conserver
Haie champêtre
Percée visuelle à maintenir
2023-08 - MW - Source: IGN
Chemin de la Plaine
Desserte habitation existante à maintenir
P
Chemin de la Plaine
(voir faisabilité)

5.4.2. OAP AVEC SCHEMA « MONTEE DE SAUVION AVAL »



Constat

Superficie : 2 000 m² environ
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Point de vue sur le clocher de l'église du village
- Mur en pierre sèche à conserver
- Topographie très marquée avec aménagement en terrasse à prendre en compte
- Présence d'un cabanon agricole en pierre

Objectifs

- Optimiser le foncier constructible à proximité du centre-bourg
- Marquer la limite avec la zone agricole

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 3 à 5 logements

- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé ou intermédiaire. Une part d'habitat individuel isolé (un logement) est aussi autorisé.

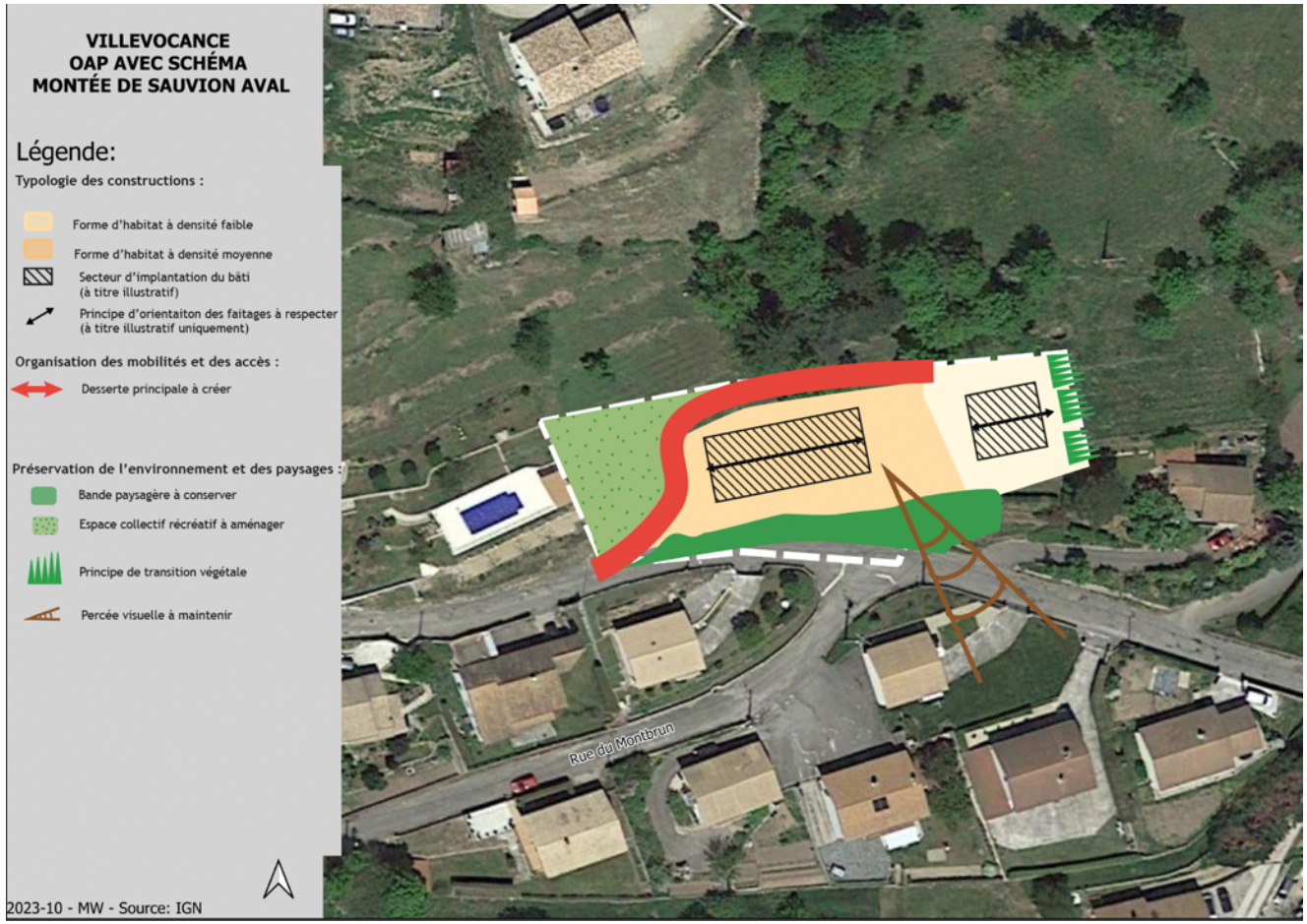
Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Habitat individuel groupé ou intermédiaire souhaité sur la majeure partie du site. Pour des raison de configuration, un lot d'habitat individuel « pur » pourra être prévu sur la frange du site.
  - Le sens des faitages des bâtiments sera dans l'esprit de celles des constructions limitrophes. Cette implantation du bâti permettra aussi de maximiser les vues sur le grand paysage depuis les habitations.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Un accès unique sur la montée du Savion sera prévu, dans le prolongement de l'accès existant, afin de limiter les terrassements.
  - Cette voirie permettra une desserte des futures construtions par le Nord en limite avec la zone agricole et constituer ainsi une limite claire d'urbanisation.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Le talus végétalisé existant le long de la montée du Savion sera à maintenir.
  - Un espace vert ouvert d'une profoncdeur de 8m minimum sera à prévoir en limite est du site pour assurer une transition progressive avec l'espace agricole
  - Les espaces libres autres que les jardins privatifs devront obligatoirement être traités en espaces verts ouverts.

Schéma de principe



Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

5.4.3. OAP AVEC SCHEMA « RUE DES PRES PELOUX »



Constat

Ce tènement de 3 500 m2 localisé dans le centre-bourg est accessible depuis le chemin des Prés Peloux. La topographie peu marquée en proximité directe du village est favorable à une densification du site tout en prenant en comptant la sensibilité paysagère liée aux vues sur le clocher de l'église. Ce secteur implique un aménagement d'ensemble et le respect de la densité retenue.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver
- Mur en pierres sèches qui entoure l'OAP à conserver
- Proximité immédiate de la déchetterie : nuisance olfactive possible
- Visibilité des habitations contigües à prendre en compte

Objectifs

- Conforter le maillage des espaces publics
- Conforter l'offre en services de proximité
- Diversifier les formes d'habitat et la typologie des logements, afin d'accompagner le parcours résidentiel

Programmation

- Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 16 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat de type petit collectif, repartis en deux bâtiments.
- Rappel servitude de mixité sociale : 50% de logement social soit 8 logements

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le site devra accueillir de l'habitat collectif en R+2 afin d'optimiser le foncier constructible en cœur de bourg.
  - Au moins un bâtiment présentera un rez-de-chaussée d'activités donnant sur l'espace prévu en interface avec la place de la Mairie.
  - L'implantation du bâti devra tenir compte des vues sur le clocher de l'église.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Une voie principale sera aménagée depuis le chemin des Prés Peloux
  - Une continuité piétonne sera assurée depuis la Place de la Mairie, via le futur espace public paysager.
  - Les stationnements seront au moins en partie mutualisés en entrée d'opération. Cette aire sera paysagée.

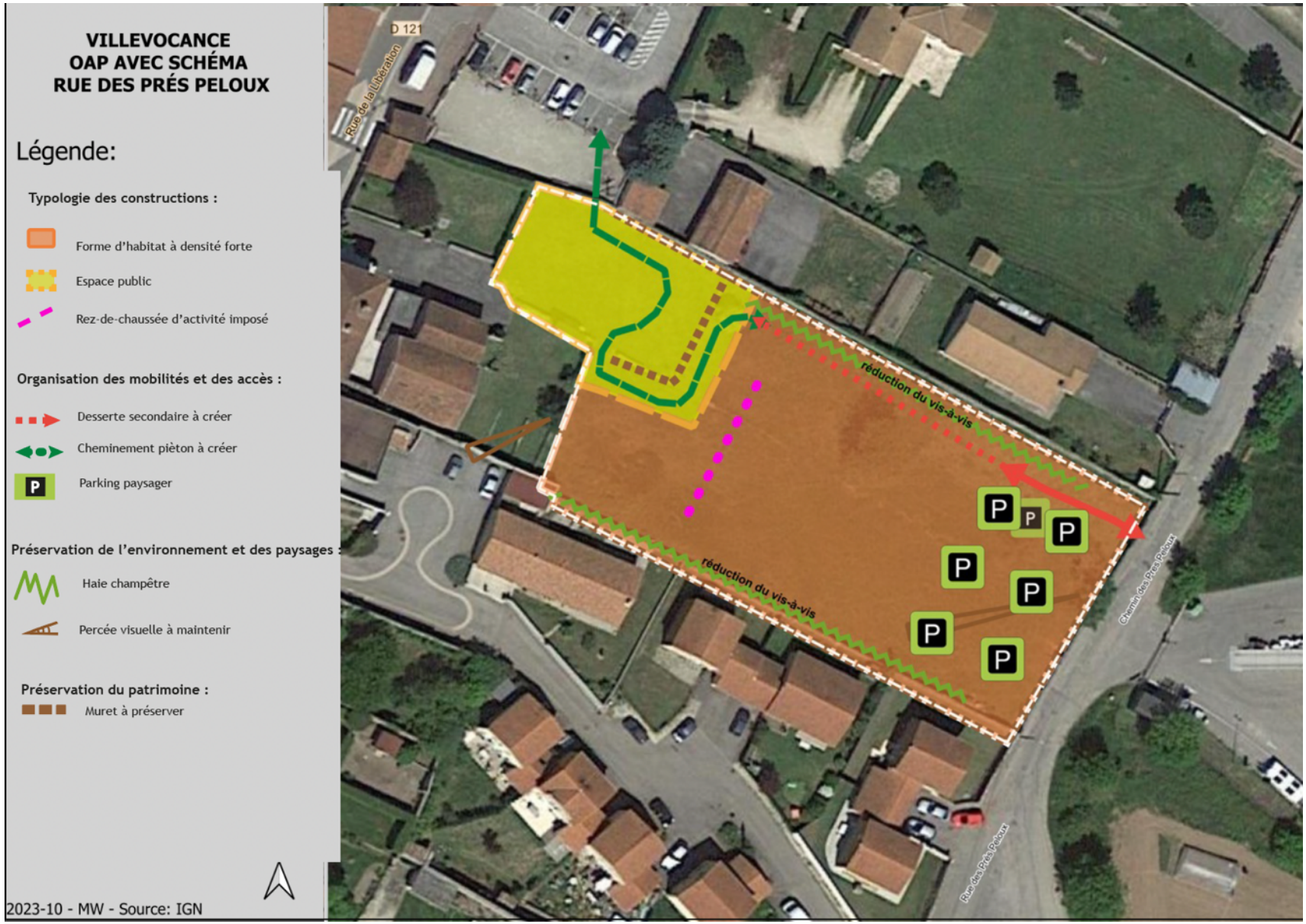
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Un espace public paysager sera aménagé en interface avec la Place de la Mairie. Il mettra notamment en valeur les murets existants.
  - Les murets existants seront conservés (excepté percement de la nouvelle voie interne)
  - Les interfaces avec les fonciers bâtis limitrophes feront l'objet d'un traitement paysager marqué.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans


VILLEVOCANCE
OAP AVEC SCHÉMA
RUE DES PRÉS PELOUX
Légende:
Typologie des constructions :
Forme d'habitat à densité forte
Espace public
Rez-de-chaussée d'activité imposé
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte secondaire à créer
Cheminement piéton à créer
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Haie champêtre
Percée visuelle à maintenir
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
2023-10 - MW - Source: IGN
D 121
Rue de la Libération
réduction du vis-à-vis
réduction du vis-à-vis
Chemin des Prés Peloux
Rue des Prés Peloux

5.4.4. OAP DE DENSITE « RUE DE LA LIBERATION 1 »



Constat

Superficie : 5 000 m² environ
Ce secteur est situé entre un coteau et la route départementale. Il est accessible depuis la RD121 (« route d'Annonay »). Les commerces et équipements du centre sont à moins de 400 m.
Le paysage est marqué par le coteau arboré et peu urbanisé au nord-ouest, visible depuis la route d'Annonay. Le terrain, constitué de parcelles naturelles ou cultivées, est en pente, le point haut se trouvant au nord, en contrebas du chemin des Jarretières (très étroit). Le site bénéficie d'une vue dégagée sur les massifs montagneux au sud. Le tissu urbain environnant est constitué principalement d'habitat pavillonnaire lâche. Quelques logements groupés et petits collectifs se trouvent au nord.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Objectifs

- Encadrer le développement urbain de ce secteur, situé en polarité locale
- Permettre une densification résidentielle de l'espace disponible, en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations

Programmation

- Densité minimum : 25 logements / hectare en moyenne soit 12 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)



5.4.5. OAP DE DENSITE « RUE DE LA LIBERATION 2 »



Constat

Superficie : 2 700 m² environ
Ce secteur est situé entre un coteau et la route départementale. Il est accessible depuis la RD121(« route d'Annonay »). Les commerces et équipements du centre sont à moins de 400 m.
Le paysage est marqué par le coteau arboré et peu urbanisé au nord-ouest, visible depuis la route d'Annonay. Le terrain, constitué de parcelles naturelles ou cultivées, est en pente, le point haut se trouvant au nord, en contrebas du chemin des Jarretières (très étroit). Le site bénéficie d'une vue dégagée sur les massifs montagneux au sud.
Le tissu urbain environnant est constitué principalement d'habitat pavillonnaire lâche. Quelques logements groupés et petits collectifs se trouvent au nord.

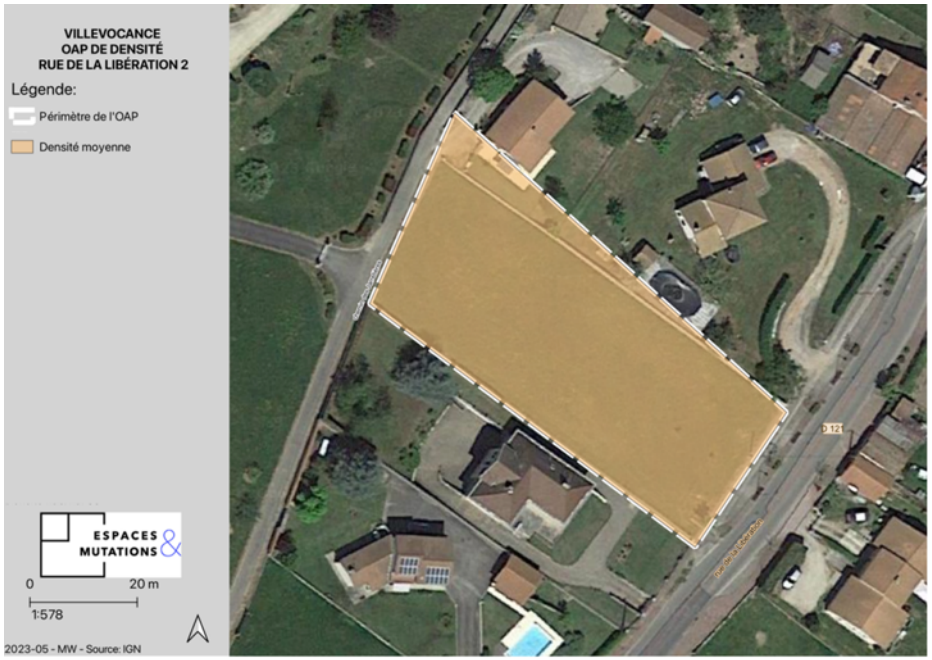
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Principes d'aménagement

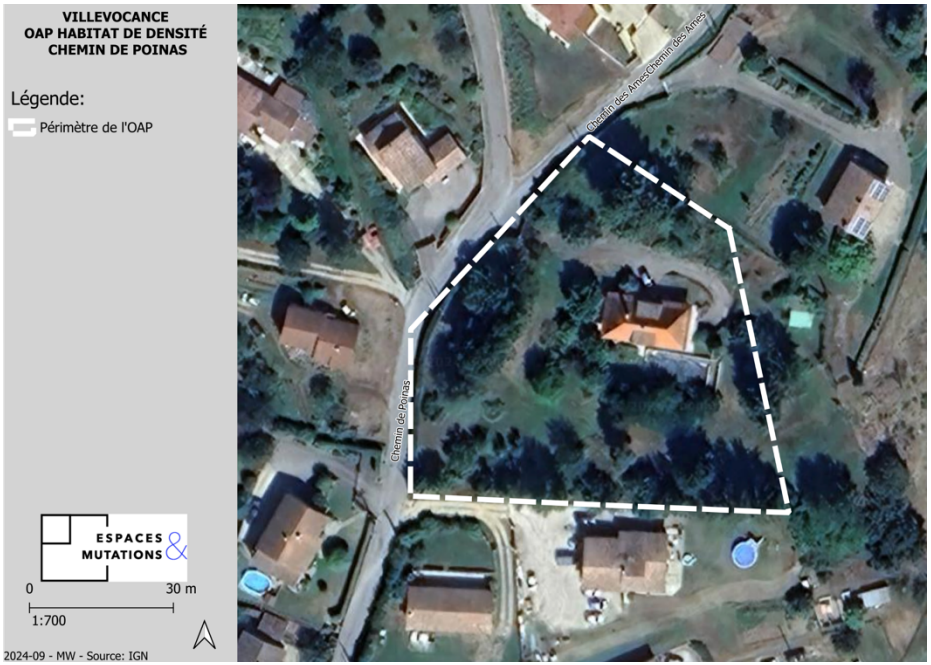
- Programmation de l'habitat
- Densité minimum : 25 logements / hectare en moyenne soit 7 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé
- Aucun accès sur la RD121 ne sera autorisé : la voie de desserte interne sera réalisée obligatoirement depuis la voie communale.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)



5.4.6. OAP DE DENSITE « CHEMIN DE POINAS »



Constat

Superficie : 4 400 m² environ
Ce site est déjà bâti, au sein d'un parc arboré identifié dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » comme étant un espace vert à valoriser.

Le tissu urbain environnant est constitué principalement d'habitat pavillonnaire lâche.

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

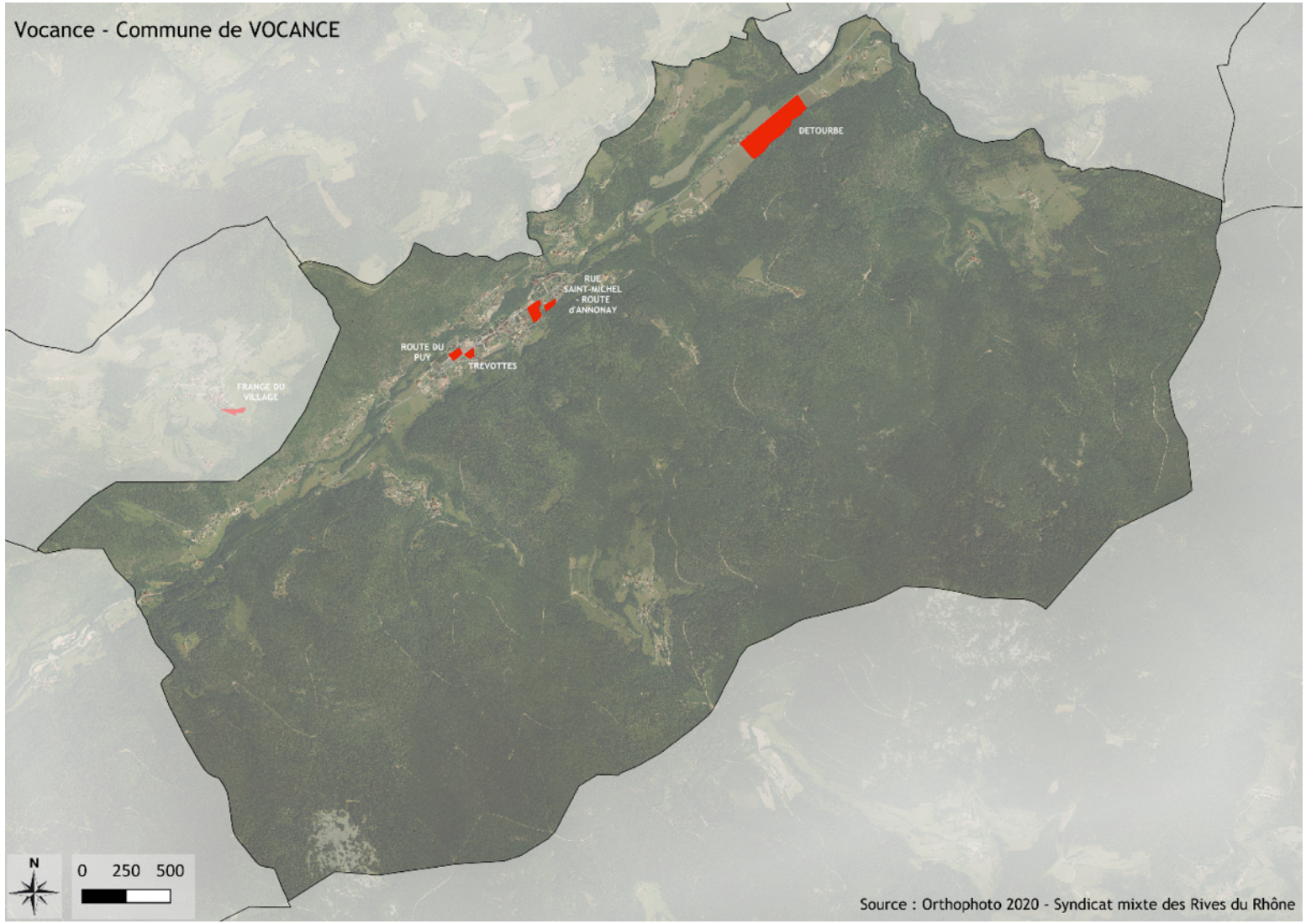
Programmation

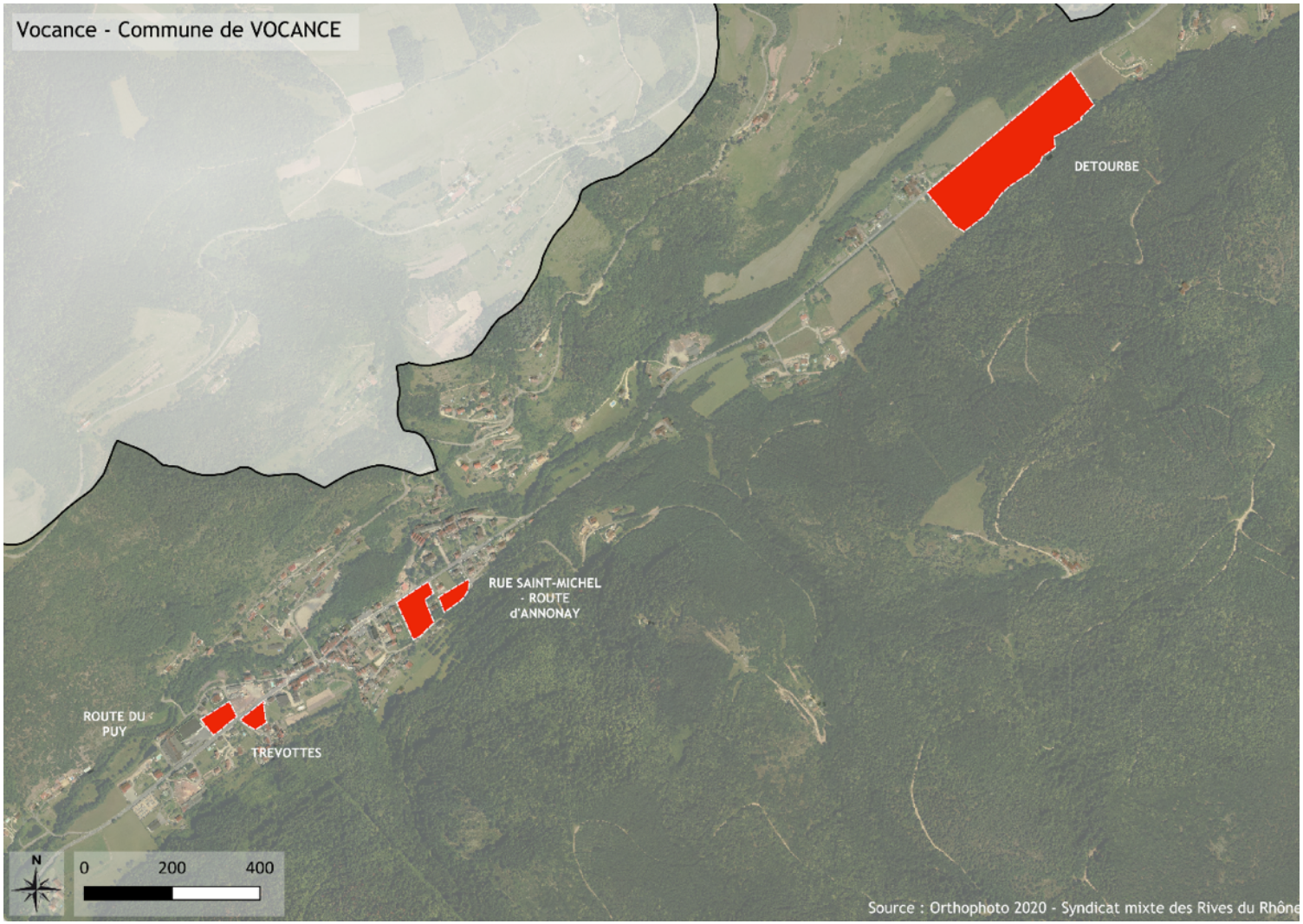
- Densité minimum : 12 logements / hectare en moyenne soit 5 logements minimum (dont le logement existant)
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel en ordre discontinu, avec une faible emprise au sol afin de conserver la majeure partie des espaces verts.
- Aucun accès sur la RD121 ne sera autorisé : la voie de desserte interne sera réalisée obligatoirement depuis la voie communale.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)
- Toutefois, les dispositions de la présente OAP ne s'appliquent pas en cas d'extension limitée du bâti existant et de l'édification d'annexes

5.5. Commune de Vocance

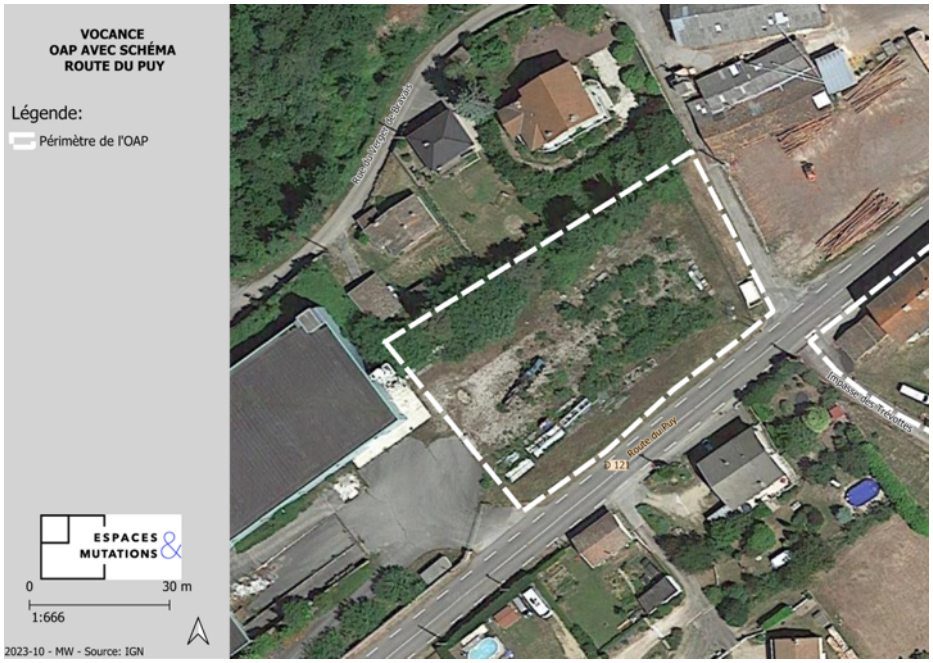




Sommaire des OAP avec schéma et de densité :

- Route du Puy
- Trevottes
- Rue Saint Michel
- Route d'Annonay

5.5.1. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE DU PUY »



Constat

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Passage de la D121 : nuisance sonore
- Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver

Objectifs

- Renforcer la qualité paysagère de la traversée du centre-village

Programmation

- Densité minimum :15 logements / hectare en moyenne soit 5 à 6 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé.

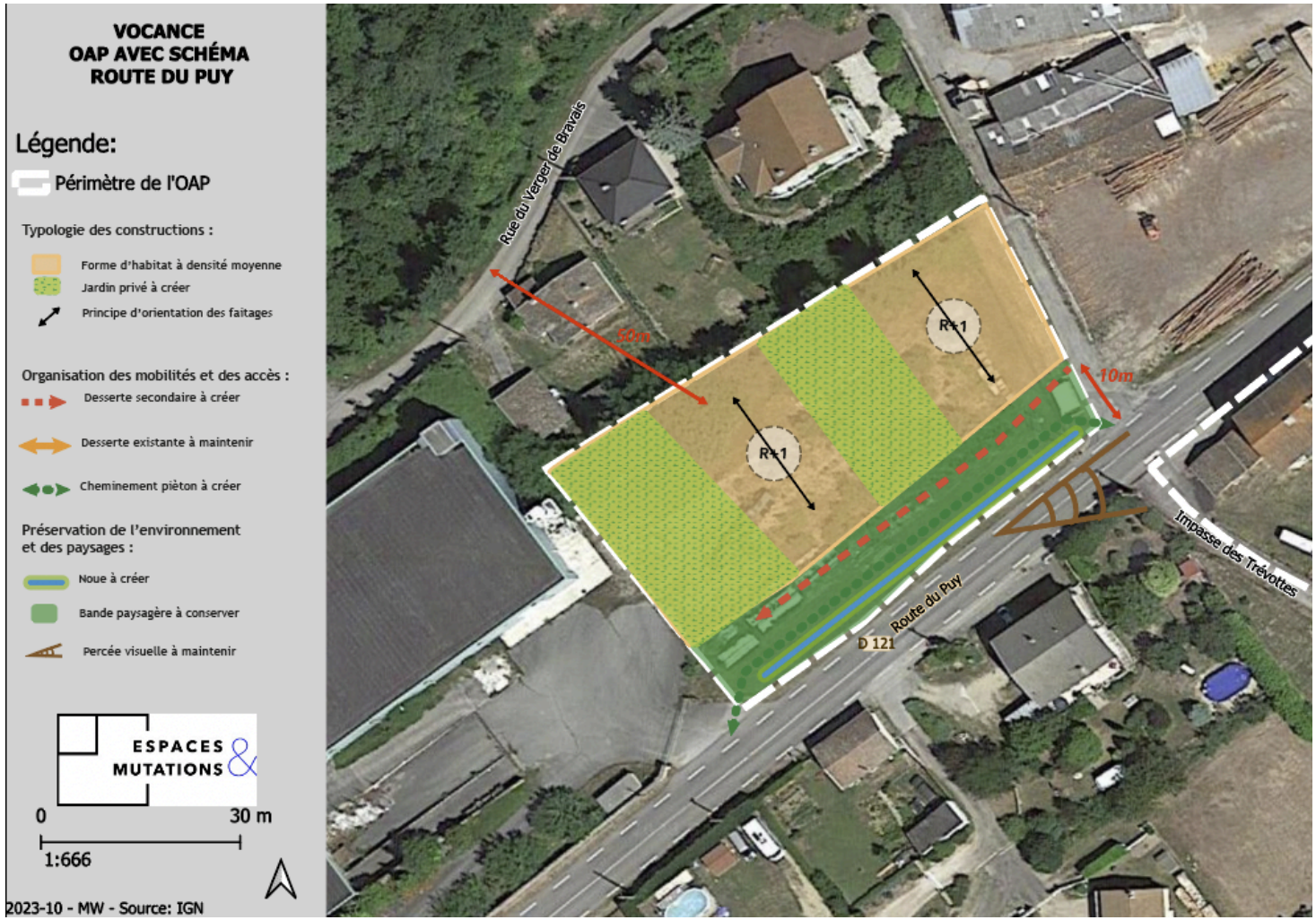
Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Les linéaires bâtis présenteront leur plus petite façade donnant sur la route du Puy, afin de limiter les nuisances sonores.
- Prise en compte du risque incendie
  - Les bâtiments principaux devront respecter un recul de minimum 50 m vis-à-vis des bois situés de l'autre côté de la rue Trevotte
- Accès, déplacement et stationnement
  - La desserte sera assurée depuis une contre-allée parallèle à la route du Puy, réalisée depuis la rue Trevotte. Aucun accès depuis la route du Puy ne sera autorisé.
  - Le futur carrefour contre-allée/rue Trevotte présentera un retrait de 10 m minimum vis-à-vis du débouché sur la route du Puy.
  - Un itinéraire piéton confortable sera réalisé entre la contre-allée et la route du Puy.
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Une bande paysagée type prairie fleurie sera prévue en interface avec la route du Puy. Elle sera notamment support de la contre-allée avec une continuité piétonne ouverte au public. Cette contre-allée devra impérativement prendre en compte le risque de ruissellement et éviter une pollution des milieux. Une noue sera notamment obligatoire au niveau de la contre-allée.
  - Cette bande de recul paysagée et ouverte, permettra de mettre en scène les vues sur le clocher de l'église.
  - Les interfaces avec les fonciers bâtis limitrophes feront l'objet d'un traitement paysager marqué.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

Schéma de principes



5.5.2. OAP AVEC SCHEMA « TREVOTTES »



Constat

Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Passage de la D121 : nuisance sonore
- Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver

Objectifs

- Retrouver les vues sur l'Église.
- Promouvoir de l'habitat social favorable aux jeunes familles

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat intermédiaire ou l'individuel groupé

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Les linéaires bâtis présenteront leur plus petite façade donnant sur la route du Puy, afin de limiter les nuisances sonores.

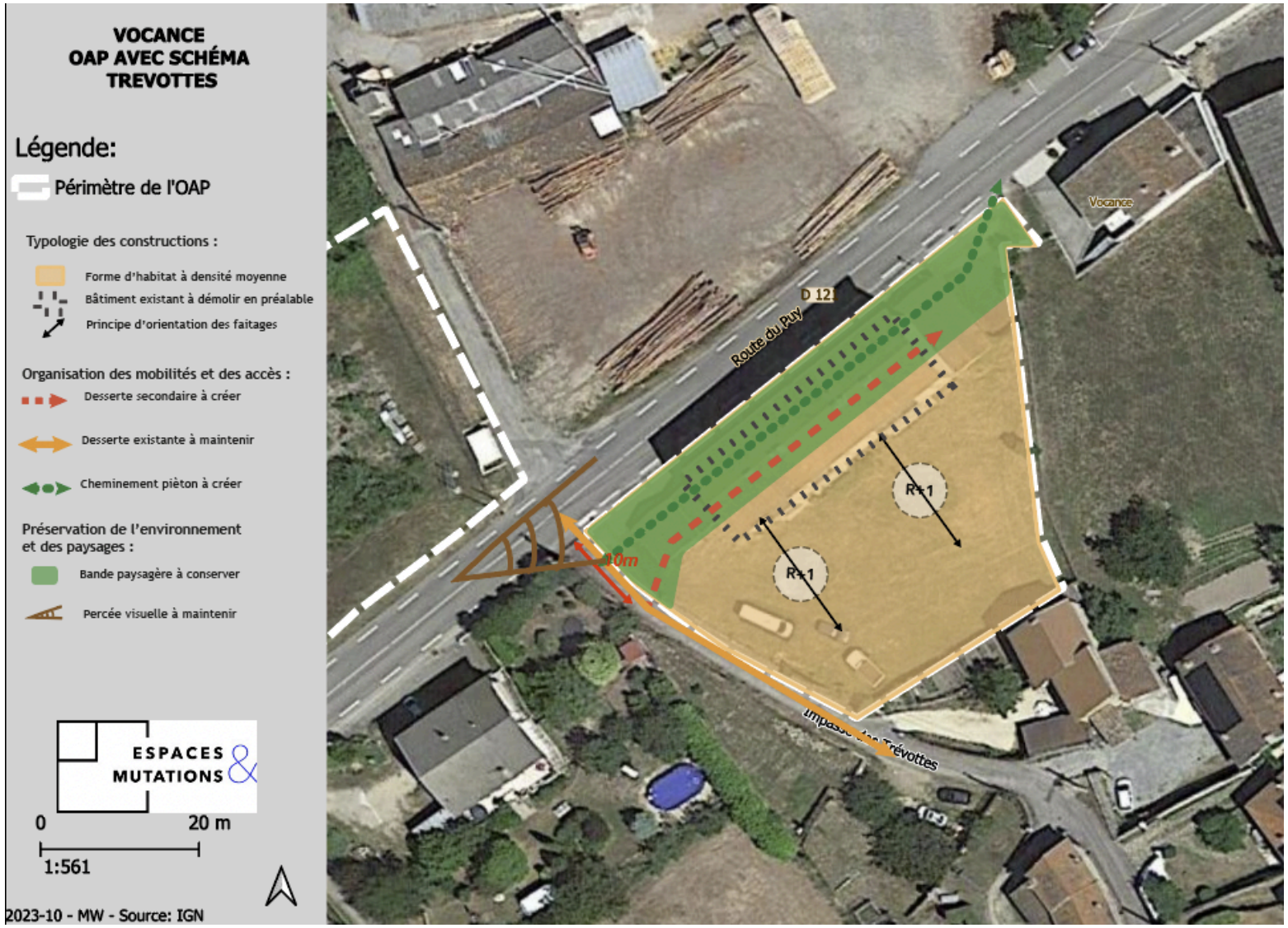
- Accès, déplacement et stationnement
  - La desserte sera assurée depuis une contre-allée parallèle à la route du Puy, réalisée depuis l'impasse des Trevottes. Aucun accès depuis la route du Puy ne sera autorisé.
  - Le futur carrefour contre-allée/impasse des Trevottes présentera un retrait de 10 m minimum vis-à-vis du débouché sur la route du Puy.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Une bande paysagée type prairie fleurie sera prévue en interface avec la route du Puy. Elle sera notamment support de la contre-allée avec une continuité piétonne ouverte au public.
  - Cette bande de recul paysagée et ouverte, permettra de mettre en scène les vues sur le clocher de l'Église.

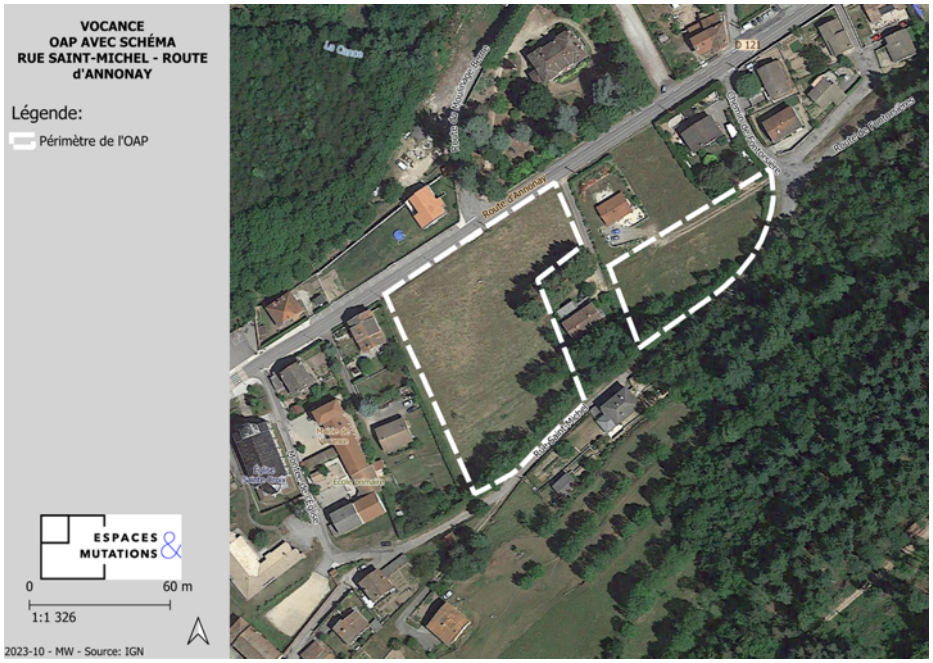
Modalités d'urbanisation

Sans objet (zone U)

Schéma de principes



5.5.3. OAP AVEC SCHEMA « ROUTE D'ANNONAY »



Constat

Le site représente une superficie de 5 900 m².
Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.
Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Passage de la D121 : nuisances sonores
- Point de vue sur le clocher de l'église du village à préserver
- Présence d'une habitation au nord-est contigüe à l'OAP, visibilité directe à prendre en compte
- Accès directe sur la route D121 à sécuriser (manque de visibilité)
- Haies, le long de la rue Saint-Michel à préserver
- Accès difficile depuis la Rue Saint-Michel (étroit)

Le secteur d'OAP est situé au cœur du village de Vocance, le long de la RD121. Il s'inscrit dans un tissu bâti plutôt hétérogène, développé le long de la route départementale : à l'ouest, le village historique (constructions groupées et ruelles étroites caractéristiques du Nord Ardèche où se mêlent logements, services et équipements), à l'est et au sud, des habitations pavillonnaires récentes, au nord une grande propriété au cœur d'un parc. Le site s'étire le long de la RD121. Le terrain est en légère pente orientée vers le nord et s'inscrit dans un paysage de terrasses.
Le site est aujourd'hui desservi au Nord depuis la RD121, à l'est et au sud par le chemin des Pins alias Rue Saint Michel qui mène jusqu'au centre ancien où se trouvent notamment la Mairie, les écoles et la salle des fêtes.

Objectifs

- Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :
  - Organiser la desserte des nouvelles constructions : accès limités sur la RD121 très circulée
  - Réaliser une opération structurante et économe en espace dans la continuité du village, permettant de poursuivre la diversification des types de logements sur Vocance (logements individuels, groupés ou logements intermédiaires).
  - Réaliser une opération permettant de préserver et valoriser un cône de vue depuis la RD121 sur des éléments identitaires de la commune : la silhouette groupée du village et l'église.

Programmation

- Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 10 logements
- Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé ou intermédiaire

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le secteur à urbaniser devra s'inscrire au mieux dans son environnement bâti. Les constructions seront édifiées selon une densité moyennement dense (logements plutôt de types individuels libres, groupés ou intermédiaires).
  - Les constructions s'implanteront également suivant un recul nécessaire à la préservation d'un cône de vue sur la silhouette groupée du village et l'église depuis la RD121 (retrait de 10 m).
  - Enfin, elles seront desservies de manière à limiter au maximum les accès sur la RD121 et optimiser les voiries internes à l'opération.
  - Un lot d'habitat individuel pur sera possible à la marge par division parcellaire d'un foncier déjà bâti.

- Prise en compte du risque incendie
  - Les bâtiments principaux devront respecter un recul de minimum 50 m vis-à-vis de la forêt située de l'autre côté de la rue des Auches.

- Prise en compte des risques naturels
  - Les bâtiments devront prendre en compte le risque de ruissellement dans leur implantation.
  - Le site est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, qui sera à prendre en compte dans l'aménagement.
  -

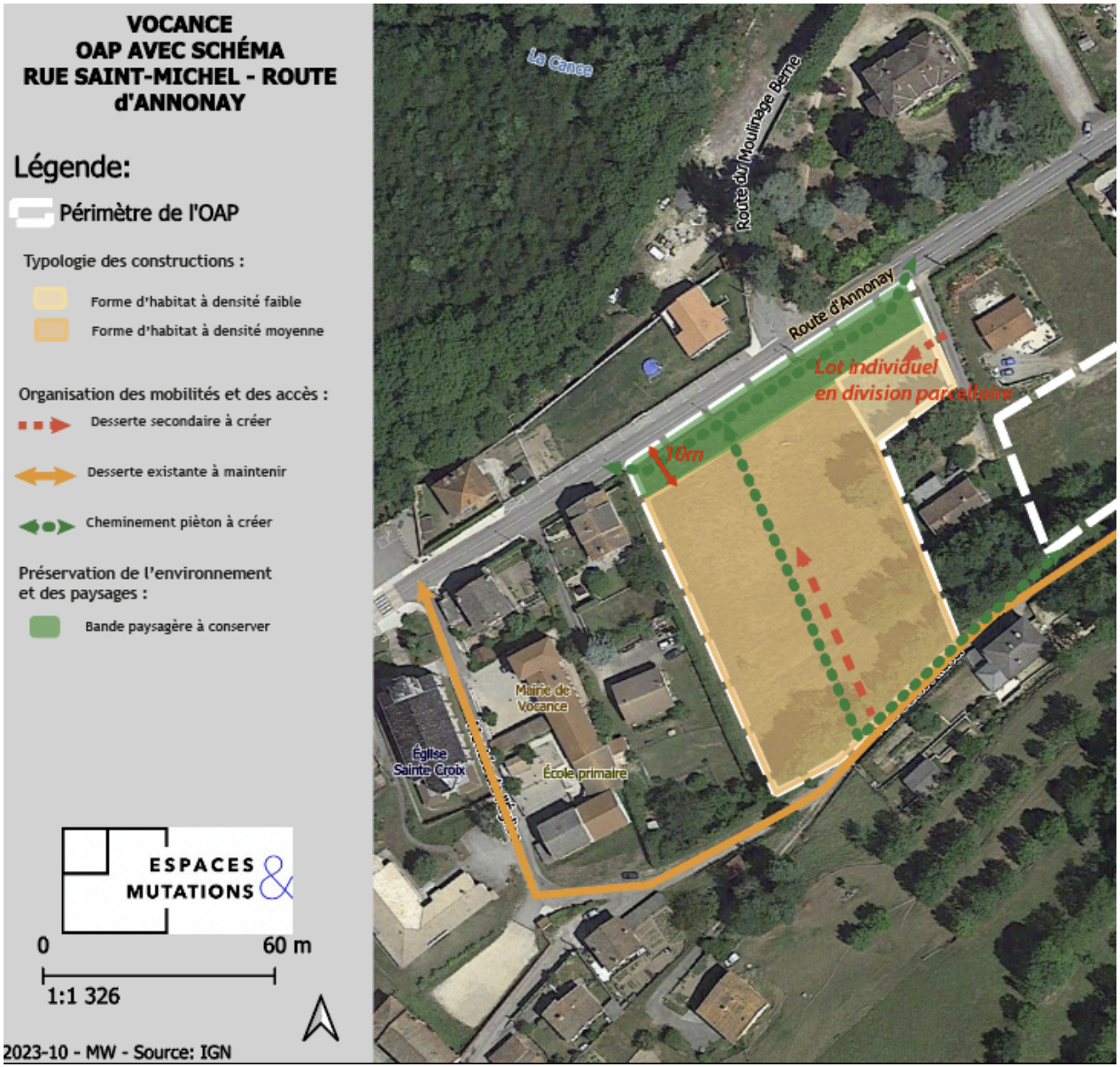
- Accès, déplacement et stationnement
  - Le secteur sera desservi par la voie communale. Aucun accès sur la RD121 ne sera autorisé.
  - Une continuité piétonne ouverte au public sera aménagée en interface avec la RD121.
  - Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre la RD121 et la rue Saint-Michel

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - L'interface avec la route d'Annonay sera traitée en espace vert, privé ou non. Les constructions devront respecter un recul de 10 m minimum vis-à-vis de cette voie.

Modalités d'urbanisation

- Sans objet (zone U)

Schéma de principes



5.5.4. OAP DE DENSITE « RUE SAINT-MICHEL »



Constat

Le site représente une superficie de 2 400 m², au contact de la foret (moins de 50 m) Aucun élément du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'est représenté localement.

Les enjeux environnementaux portent essentiellement sur :

- Prise en compte du risque feux de forêt
- Haies, le long de la Rue Saint-Michel à préserver
- Accès difficile depuis la Rue Saint-Michel (étroit)

Objectifs

- Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :
  - ✔ Prendre en comtpe la doctrine départementale sur le risque feux de forêt

Programmation

- Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 4 logements

- Prise en compte des risques naturels
  - ✔ Les bâtiments devront prendre en compte le risque de ruissellement dans leur implantation.
  - ✔ Le site est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, qui sera à prendre en compte dans l'aménagement.

Modalités d'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la mise en œuvre de l'OAP thématique risque feux de Forêt

Calendrier prévisionnel

Court terme 1 à 5 ans	Moyen terme 6 à 10 ans	Long terme 11 à 15 ans

04

OAP SECTORIELLES A DOMINANTE ÉCONOMIQUE

Les orientations d'aménagement et de programmation dites « thématiques » doivent être prises en compte pour l'ensemble du territoire et pour tous les projets que le projet soit situé ou non dans un périmètre d'OAP.

1. Peaugres – La Boissonnette

Constat

- D'une surface d'environ 10 hectares (98 684 m^2) la zone de la Boissonnette est située au nord de la commune de Peaugres au bord de la route départementale RD820, et constitue le prolongement de la zone d'activités existante.
- Elle est caractérisée par de grandes parcelles agricoles et par une présence de bosquets et de haies. Elle présente des enjeux écologiques importants (zone humide de grande taille, corridors écologiques, proximité d'une voie rapide faisant obstacle à la circulation de la faune, ...).
- Le site ne comporte pas de bâtiments mais il est situé à proximité de la zone résidentielle de Praclos à l'ouest.





Objectifs

- Renforcer le développement économique du territoire par l'extension de la zone d'activités de la Boissonnette.
- Proposer de grands tènements pour anticiper l'implantation et le développement de futures industries ou de grandes entreprises.
- Préserver la zone humide et les corridors écologiques.
- Assurer une insertion paysagère de qualité sur cet espace fortement visible depuis la RD 820, axe d'entrée majeur du territoire.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Développer une offre foncière économique importante, en restructurant les parcelles pour offrir des tènements de taille variée aux futures entreprises.
  - Réduire l'impact visuel des bâtiments en soignant leur architecture et privilégier les aires de stockage et de stationnement sur les espaces les moins visibles.
  - Créer en entrée de zone un pôle d'accueil « EIT (Ecologie Industrielle et Territoire) » pour assurer visibilité et mise en valeur de la zone.
    Différents usages seront regroupés sur cet espace consitué d'un lot d'un seul tenant. Il permettra de mettre en commun des services utiles aux entreprises de la ZA tels qu'un espace foodtruck, dépose-minute, espace pique nique…. Ces usages assureront une meilleure qualité de vie au travail (lieu de rencontre et de détente), démarche d'économie circulaire…

Quelques images de références qui illustrent les intentions d'usages de l'espace EIT

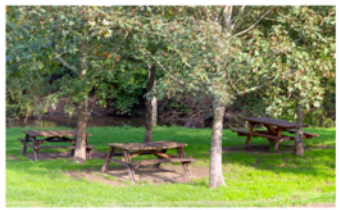



Table de pique-nique sur espace végétal ou minéral



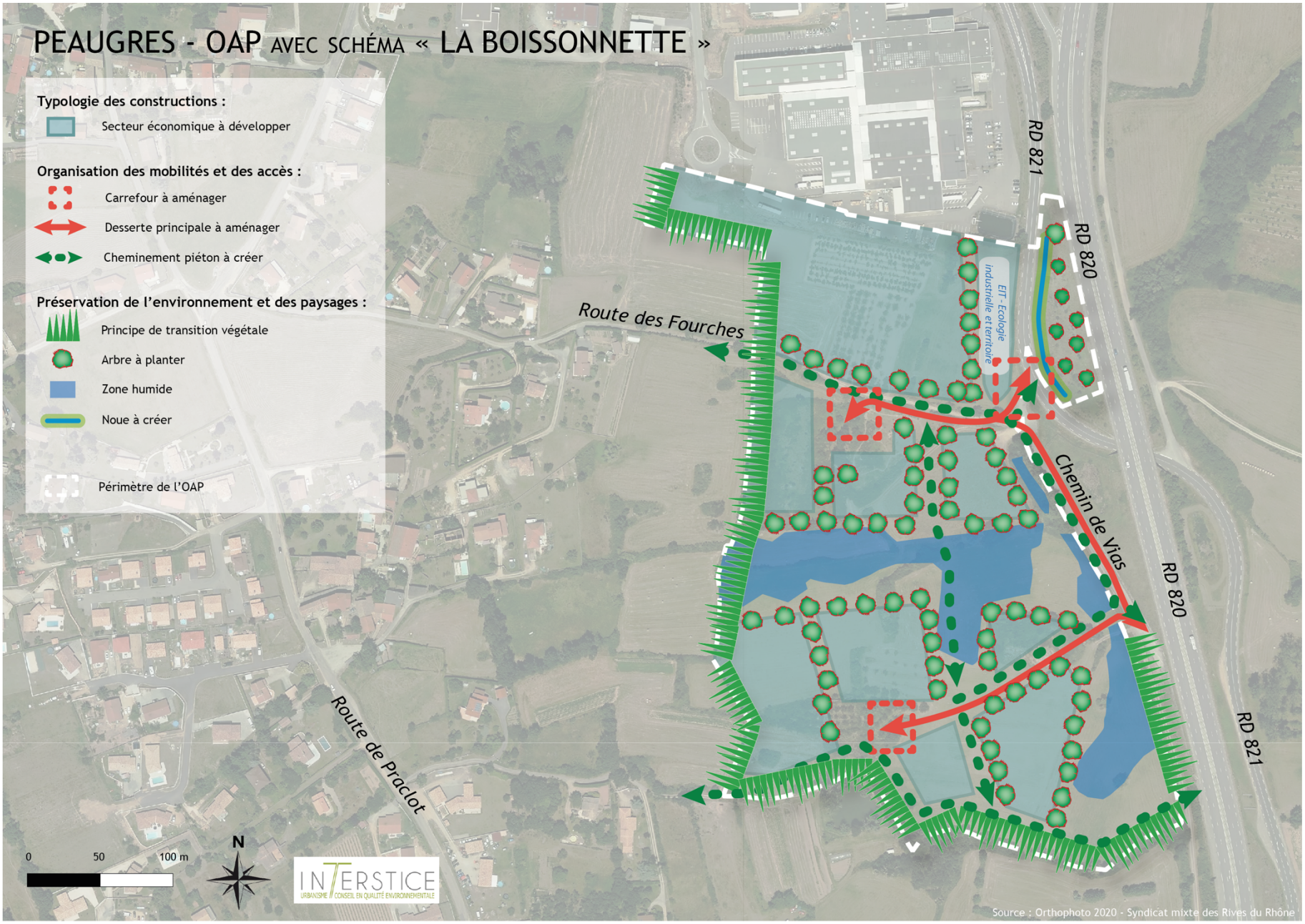

Food truck : organisation longiligne ou en groupement

- Accès, déplacement et stationnement
  - Améliorer l'accès à la route départementale RD820 en aménageant le carrefour situé au nord-est de la zone sur la RD242.
  - Assurer une desserte de la zone par l'est (RD242) pour éviter d'engendrer un trafic supplémentaire sur les zones résidentielles situées à l'ouest.
  - Assurer une desserte en modes doux entre la zone d'activités et le tissu résidentiel situé à l'ouest, en privilégiant l'utilisation des chemins existants. Au sein de la zone, des cheminements doux sécurisés devront être aménagés.

Nb : Les principes de voiries et de cheminements tracés sur le schéma d'aménagement sont donnés à titre indicatif.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Insérer le projet dans la topographie du site et conserver les éléments forts du paysage : pentes, chemins intégrés, …
  - Conserver les chemins ruraux
  - Créer une bande paysagère le long de la route départementale.
  - Aménager le délaissé de voirie entre la RD820 et la RD242en ouvrage de gestion des eaux pluviales paysagé
  - Assurer la transition sur l'ensemble de la frange ouest du site, entre la zone d'activités et les zones agricoles et résidentielles, en préservant une bande paysagère.
  - Préserver la zone humide située au cœur de l'OAP. Il s'agira notamment de ne pas contraindre l'alimentation en eau de la zone humide et d'assurer une transition végétale sur les franges de cet espace protégé.
  - Préserver la fonctionnalité du corridor écologique est-ouest passant par la zone humide.
  - Agrémenter l'espace public et les aires de stationnement au moyen de plantations d'arbres.
  - Porter une attention particulière au traitement paysager des abords du site pour qualifier l'entrée de ville.
  - Permettre la valorisation des espaces verts et du secteur de la zone humide comme espaces de détente ou de support des modes doux, dès lors que les aménagements ne perturbent pas ces milieux (aménagements permettant l'infiltration des eaux et le passage de la faune …).

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux
  - Privilégier l'infiltration des eaux à la parcelle et, à défaut, à l'opération.
  - Aménager des dispositifs de rétention et de gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, …)
  - Paysager l'ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'est de la zone.


PEAUGRES - OAP AVEC SCHÉMA « LA BOISSONNETTE »
Typologie des constructions :
Secteur économique à développer
Organisation des mobilités et des accès :
Carrefour à aménager
Desserte principale à aménager
Cheminement piéton à créer
Préservation de l'environnement et des paysages :
Principe de transition végétale
Arbre à planter
Zone humide
Noue à créer
Périmètre de l'OAP
Route des Fourches
Route de Praclot
Chemin de Vias
RD 821
RD 820
RD 820
RD 821
EIT - Ecologie industrielle et territoire
0
50
100 m
N
INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

2. Quintenas - Chizaret

Constat

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,8 ha (28 464 m²), est situé au Sud de Quintenas. Il constitue l'extension est de la zone artisanale de Chizaret.
Il est délimité au nord par la rivière de la Gouaille et sa ripisylve, et au sud par une clôture le long du chemin de la Station, à proximité duquel existent deux zones humides. Une station d'épuration est implantée à l'extrémité du chemin.
L'occupation actuelle des terrains est caractérisée par la présence d'une végétation haute et diversifiée, de haies et de bosquets, propices à l'accueil de la biodiversité. Sur la portion nord-ouest du site, un bosquet connecté à la ripisylve offre notamment un intérêt.
La ZA de Chizaret est desservie par la RD 578 via le chemin de la Station. Elle est aisément accessible depuis le cœur d'agglomération, et depuis le Val d'Ay et la vallée du Rhône via la D221.





Objectifs

- Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques, par l'extension de la zone artisanale de Chizaret.
- Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.
- Prendre en compte les enjeux environnementaux (zones humides et corridor) du site dans l'aménagement de cette extension de zone d'activités.

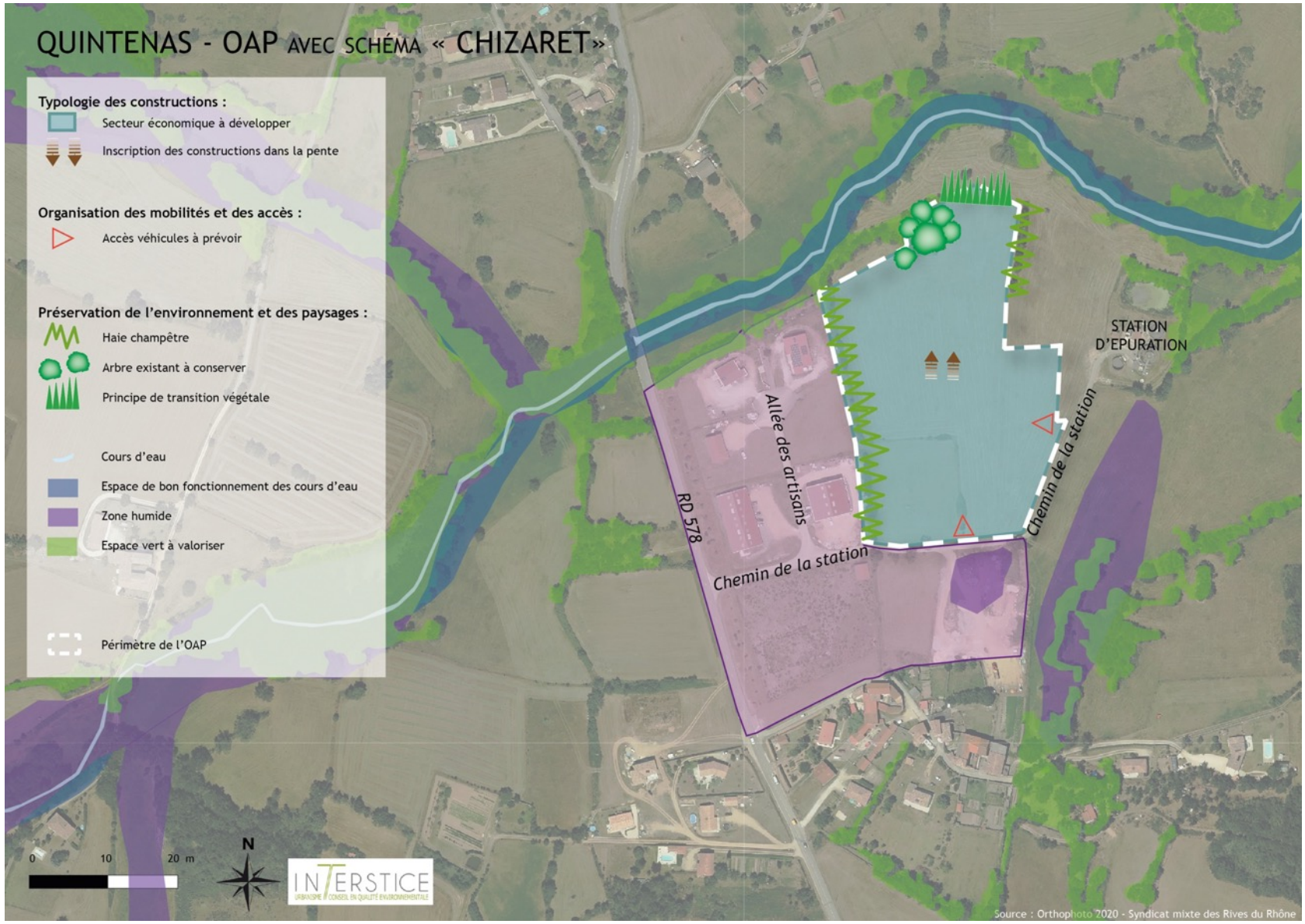
Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Proposer un aménagement favorable à la constitution de lots d'activité de taille petite à moyenne, adaptés aux besoins d'entreprises artisanales et PME ;
  - Intégrer les constructions dans le sens de la pente ;
  - Privilégier les formes bâties aux volumes simples.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'emplacement des accès est donné à titre indicatif sur le schéma.
  - Desservir le site depuis le chemin de la station ;
  - Proposer un élargissement de la voirie afin de garantir le passage des camions ;
  - Privilégier la mutualisation des espaces de stationnement ;
  - Proposer des accès sur le chemin de la station ;
  - Si le flux de voitures augmente de manière importante, prévoir un « tourne à gauche » à l'entrée de la zone d'activité au niveau de la Route Départementale.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Préserver les lisières boisées au nord
  - Proposer une transition végétale au sud par l'intégration d'espèces végétales caractéristiques de la zone humide ;
  - Conserver, dans la mesure du possible, les arbres, bosquets et haies présents sur le site ;
  - Préserver le point de vue depuis le hameau au sud vers la rivière : privilégier végétation basse, limiter la hauteur des constructions, etc.
  - Favoriser les percées visuelles vers le milieu boisé à l'est ;
  - Séparer le site de la station d'épuration par un alignement d'arbres ou de haies.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux
  - Limiter les nuisances sonores et visuelles liées à la station d'épuration
  - Assainissement : à raccorder au réseau de la zone artisanale actuelle
  - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Pour les espaces de stationnement, privilégier des revêtements perméables.


QUINTENAS - OAP AVEC SCHÉMA « CHIZARET»
Typologie des constructions :
Secteur économique à développer
Inscription des constructions dans la pente
Organisation des mobilités et des accès :
Accès véhicules à prévoir
Préservation de l'environnement et des paysages :
Haie champêtre
Arbre existant à conserver
Principe de transition végétale
Cours d'eau
Espace de bon fonctionnement des cours d'eau
Zone humide
Espace vert à valoriser
Périmètre de l'OAP
STATION D'EPURATION
Allée des artisans
RD 578
Chemin de la station
Chemin de la station
0
10
20 m
N
INTERSTICE
Source : Orthophoto 2020 - Syndicat mixte des Rives du Rhône

3. Félines - Le Flacher

Constat

- D'une surface d'environ 0,8 hectares (8 237 m²) la zone « le Flacher » est située dans la zone d'activités économiques existante au sud du village de Félines.
- Le terrain se situe à l'angle de la route du Châtelet (RD242) et de la route de Peaugres
- Il est relativement plat et actuellement cultivé.
- Le terrain est bordé au nord, coté route du Châtelet, par un muret bas en pierre qu'il convient de préserver. A l'est, une haie dense et haute, sépare le terrain d'une activité économique et d'une maison implantés à proximité de la limite parcellaire. Au sud, une villa est également très proche de la mimite. A l'ouest, la route de Peaugres est bordée d'un fossé.

Objectifs

- Renforcer le développement économique du territoire par une optimisation foncière du tènement.
- Dédier cette zone à des entreprises artisanales (petits bâtiments peu hauts).
- Préserver le muret en pierre qui particpe à la qualité paysagère.
- Regrouper les accès pour améliorer la sécurité.
- Veiller à l'insertion paysagère de l'opération.

Principes d'aménagement

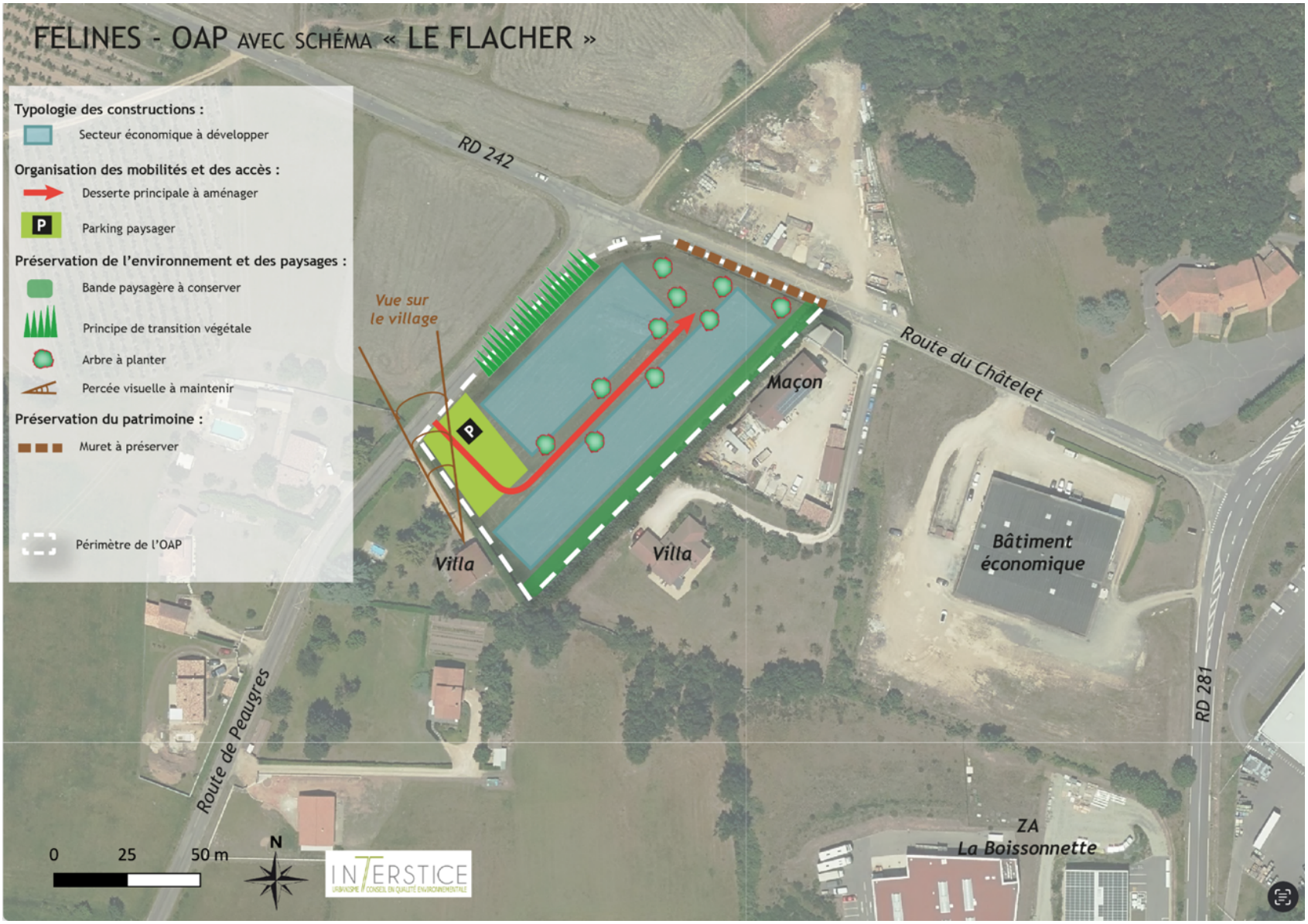
- Fonctions et morphologie urbaine
  - Optimiser le foncier économique par un découpage orientant le foncier disponible vers l'accueil de bâtiments à usage artisanal.
  - Créer à l'entrée du site, une aire d'accueil, aux dimensions modestes, permettant l'aménagement de quelques places de stationnement mutualisées, l'installation d'une signalétique…

- Accès, déplacement et stationnement
  - Sécuriser l'accès de la zone en aménageant une entrée commune suffisamment éloignée du carrefour route du Châtelet / route de Peaugres.
  - Prévoir une voirie de desserte interne permettant de distribuer de part et d'autre, des lots de taille modérée pouvant satisfaire aux besoins d'artisans

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Conserver les éléments du patrimoine et du paysage et en particulier le muret en pierre le long de la route du Châtelet, témoin de la culture lithique agricole, et qui sert de soutènement des terres. Si des clôtures s'avéraient nécessaires pour les besoins de l'activité qui s'implanterait au bord de la route du Châtelet, elles devront être édifiées en recul de ce muret afin de le préserver et ne pas le déstabiliser par la création de fondations. Afin d'harmoniser ce muret avec la future clôture, il sera exigé : une teinte « beige pierre » du grillage ou des treillis soudés, ainsi qu'une clôture identique (en matériaux, coloris, hauteur) tout le long de la voie.
  - Le long de la route de Peaugres, le fossé doit être préservé et une haie vive d'essences mélangées sera exigée sur l'ensemble de la frange Ouest du site pour assurer la transition avec la campagne alentour.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux
  - Privilégier l'infiltration des eaux à la parcelle et, à défaut, à l'opération. Des dispositifs de rétention et de gestion des eaux pluviales seront aménagés (noues, bassin de rétention, …)




FELINES - OAP AVEC SCHÉMA « LE FLACHER »
Typologie des constructions :
Secteur économique à développer
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à aménager
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Bande paysagère à conserver
Principe de transition végétale
Arbre à planter
Percée visuelle à maintenir
Préservation du patrimoine :
Muret à préserver
Périmètre de l'OAP
RD 242
Vue sur le village
Route du Châtelet
Maçon
Villa
Villa
Bâtiment économique
Route de Peaugres
RD 281
ZA La Boissonnette
0
25
50 m
N
INTERSTICE

4. Roiffieux - Les Cluzeaux



Constat

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,20 ha se localise à environ 1,50 km au sud-est du centre-village de la commune de Roiffieux, dans le prolongement d'une ZAE existante.

Le secteur de ZAE se compose d'habitats semi-naturels et agricoles post- culturaux ne présentant pas d'enjeu particulier.

L'occupation actuelle des terrains est caractérisée par la présence d'espaces agricoles.
La ZAE est desservie par le réseau de voirie communal.

Cette OAP s'inscrit dans le contexte global de confortement du cœur d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo. En effet, Roiffieux est voué à voir son développement urbain conforté. Toutefois, à l'inverse des autres communes du cœur d'agglomération, celle-ci ne dispose pas de zones économiques d'intérêt communautaire pour accompagner ce développement (lien entre habitat et emplois). Ainsi, pour assurer une certaine proximité entre habitat et emploi, un développement économique, plus mesuré, est proposé sur la commune, dans le prolongement de la ZAE existante.

Objectifs

- Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :
  - Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques, et accompagner ainsi le développement urbain de la commune,
  - Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.

Principes d'aménagement

- **Fonctions et morphologie urbaine**
  - Proposer une diversité des tailles des lots
  - Privilégier les formes bâties aux volumes simples
  - Les hauteurs bâties devront être progressives depuis la zone agricole en direction de la zone actuelle. Ainsi, sur le front en limite avec la zone agricole, la hauteur de façade sera limitée à 8 m et à 10 m sur le front donnant sur la route du pont de Lignon. Cela assurera la mise en scène du secteur depuis le chemin rural et une transition ménagée avec la zone agricole

- **Accès, déplacement et stationnement**
  - Un seul accès sur la route du Pont de Lignon sera autorisé.
  - L'ensemble des lots sera desservi par une voie unique, en impasse pour les véhicules. Toutefois, des continuités piétonnes seront systématiquement proposées.
  - De manière générale, ce site sera accessible depuis le chemin rural et bénéficiera d'un traitement « ouvert » des abords.
  - Une continuité piétonne paysagée sera prévue entre le chemin rural et la RD578.
  - L'usage agricole du chemin rural existant (au nord du site et hors OAP) sera maintenu.

- **Nature en ville, patrimoine bâti et paysage**
  -
  - Conserver les arbres, bosquets et haies présents sur les périphéries du site, compte-tenu que cet habitat est susceptible d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale ;

  - Au moins une façade de chaque bâtiment sera en lien direct avec les espaces verts. Les espaces fonctionnels seront aménagés de telle façon à être peu visibles depuis la voie principale, sauf contrainte topographique avérée.

  - Une bande de recul paysager sera prévue en interface avec la zone agricole. Cette frange sera confortable (largeur de 6 m minimum). Un traitement en espace vert de pleine terre et arbres de haute tige sera imposé. Cet espace sera non clôturé en limite avec la zone agricole. La constitution d'une trame boisée type haie bocagère sera prévue. Cette bande pourra se situer en tout ou partie sur les lots constructibles. Enfin, il ne sera pas prévu de cheminement piétonnier ou de voirie sur cette bande, afin de limiter les conflits d'usage avec la zone agricole limitrophe.

  - Le maintien d'une lisière confortable vis-à-vis de la ripisylve du cour d'eau au nord du site sera prévu. Elle se composera d'espaces verts de type prairie fleurie (6 m de profondeur minimum depuis le chemin rural).

  - Pour le traitement paysager des lots :
    - Privilégier des essences locales, endémiques, rustiques, adaptées en fonction des milieux particuliers susceptibles d'être rencontrés sur les terrains (zones humides...). A adapter selon la localisation des secteurs.
    - Proscrire les plantations mono-spécifiques
    - Diversifier les espèces afin d'offrir une biodiversité et une palette de couleurs variées selon les saisons

  - Les limites séparatives entre deux lots seront végétalisées, sauf implantation en limite. La limite sera composée de bosquets d'arbres ou d'arbustes afin de reconstituer une trame bocagère.

  - Les bâtiments d'activités prévus sur le 1er front vis-à-vis de la route du Pont de Lignon devront s'implanter sur la même ligne d'implantation (à minima un élément de façade). Ces parties de façades donnant directement sur la route devront faire l'objet d'un traitement particulier, les distinguant du reste des bâtiments.

- **Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux**
  - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Pour les espaces de stationnement, privilégier des revêtements perméables.

  - Une noue sera réalisée si nécessaire en limites séparatives en fonction de l'écoulement des eaux pluviales.

  - L'habitat ouvert constituant le site est susceptible d'accueillir une entomofaune et avifaune patrimoniale. Le projet veillera donc à limiter les impacts sur ces milieux et espèces pouvant le fréquenter, notamment grâce à des mesures issues de la séquence ERC telles que :
    - L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
    - En limitant la pollution lumineuse (MR02) ; en limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
    - L'intervention d'un chiroptérologue avant destruction des gîtes potentiels arboricoles et bâtis (MR04) ;
    - L'installation de clôtures perméables à la petite faune (MR06).

Modalités d'urbanisation

- Ouverture au coup par coup possible

ROIFFIEUX
OAP
LES_CLUZEAUX

Légende:

Typologie des constructions :

- Secteur d'implantation du bâti
- Secteur économique à développer

Organisation des mobilités et des accès :

- Desserte principale à créer
- Accès véhicules à prévoir
- Carrefour à aménager
- Cheminement existant à maintenir
- Cheminement piéton à créer

Préservation de l'environnement et des paysages :

- Arbre existant à conserver
- Arbre à planter
- Haie champêtre
- Principe de transition végétale
- Cône de vue à maintenir
- Bande paysagère à conserver



5. Villevocance - Route d'Annonay à Villevocance



Constat

Ce secteur, d'une superficie d'environ 0,35 ha se localise en entrée de bourg le long de la route d'Annonay.

Ce site abritait déjà à l'origine une activité économique, dont le bâtiment à était démoli dans les années 1970/1980.

Le site, aujourd'hui en friche, ne supporte aucune activité agricole et compte des dépôts de matériaux.



Objectifs

- Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :
  - Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques,
  - Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Proposer une diversité des tailles des lots
  - Intégrer les constructions dans le sens de la pente ;
  - Privilégier les formes bâties aux volumes simples
  - Les bâtiments devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur la route d'Annonay.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Un accès unique depuis la route d'Annonay sera prévu.
  - La desserte des lots sera ensuite assurée depuis l'amont, en deuxième front.
  - L'arrêt bus sera pris en compte dans l'aménagement du site.
  - Un parking paysager en entrée de site.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Une bande de recul paysager sera prévue le long de la route d'Annonay (6 m). Cette bande pourra se situer en tout ou partie sur les lots constructibles. Chaque bâtiment d'activités devra s'implanter sur cette ligne d'implantation (recul de 6m vis-à-vis de l'alignement).

  - Pour le traitement paysager des lots :
    - Des séquences paysagères avec des arbres de haute tige seront prévues enter chaque lot et en interface avec la zone N.
    - Privilégier des essences locales, endémiques, rustiques, adaptées en fonction des milieux particuliers susceptibles d'être rencontrés sur les terrains (zones humides...). A adapter selon la localisation des secteurs.
    - Proscrire les plantations mono-spécifiques

- Diversifier les espèces afin d'offrir une biodiversité et une palette de couleurs variées selon les saisons.
- Une noue sera prévue en amont du site pour la gestion des eaux de ruissellement.
- Les façades donnant directement sur la route d'Annonay devront faire l'objet d'un traitement particulier, les distinguant du reste des bâtiments.

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Pour les espaces de stationnement, privilégier des revêtements perméables.
- Une noue sera réalisée si nécessaire en limites séparatives en fonction de l'écoulement des eaux pluviales.
- Le site est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, qui sera à prendre en compte dans l'aménagement.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble`


Typologie des constructions :
Secteur économique à développer
Secteur d'implantation du bâti
Organisation des mobilités et des accès :
Desserte principale à créer
Carrefour à aménager
Parking paysager
Préservation de l'environnement et des paysages :
Haie champêtre
Noue à créer
Bande paysagère à conserver
P
158
193
587
144
869
799
801
803
804
868
340
802
805
807
806
913
153
866
826
152
835
833
834
825
836
250
827
473
474
828
837
831
832
263
472
264
829
839
841
838
486

6. Roiffieux - La Gorre





Constat

Le périmètre de l'OAP, se situe à l'Ouest du centre-bourg de Roiffieux, à environ 4 kms par la route de Lemps et à 600 m d'altitude.

De part son relief et la nature rocheuse du sol, l'agriculture conventionnelle y est difficile et le eprmet pas de mécanniser. Le sol rocheux et sableux avec l'absence d'argile, en fait un sol sec.

A proximité du site se trouve un gîte et des activités de découverte loisirs axés sur la nature : « le domaine de la Gorre ». Le domaine bâti comprend l'ancienne ferme (gite) et une piscine couverte. Le gite fonctionne depuis plus de 30 ans et a déjà reçu plus de 20000 personnes. Le gite est aujourd'hui plein durant la saison estivale, pendant les vacances scolaires et la majeure partie des weekend à l'année.
À noter aussi la présence au Sud d'un terrain de moto-cross, dont l'activité à aujourd'hui cessé.

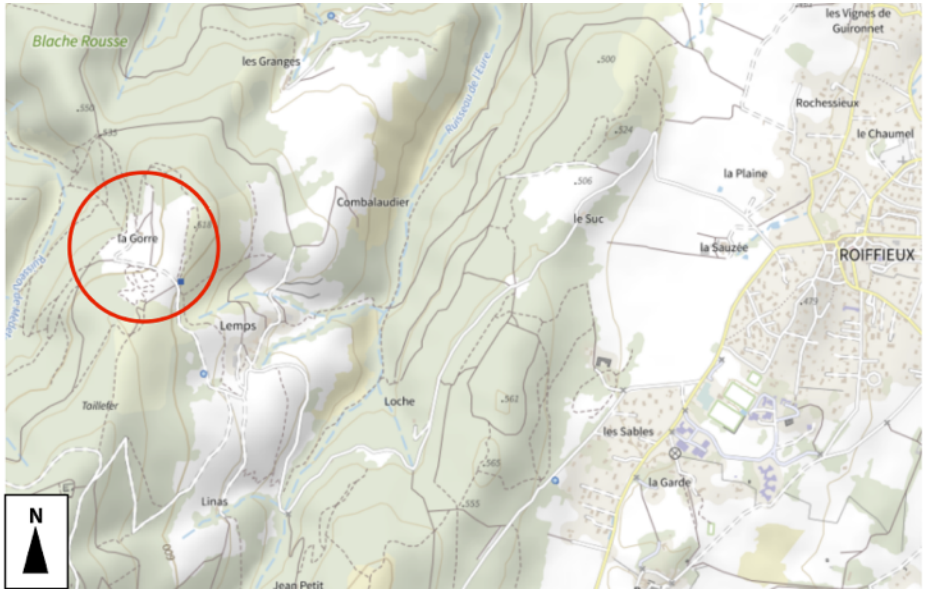
Le site étant relativement accidenté, les zones sélectionnées sont les plus accessibles et ne nécessitent pas de lourds travaux de terrassement ou de défrichement. Aujourd'hui, le site accueille les usages suivants : vergers, potagers en permaculture, serres, pâtures pour les chevaux, piscine couverte, zone de compost, écurie et stockage fourrage, gite, habitation, parking.



Vue sur le site



Vue sur le gite existant



Objectifs

L'enjeu est de continuer à développer une activité qui permette de maintenir la gestion du domaine (la forêt, les prairies, les chemins et accès, l'eau, les activités sportives et touristiques déjà en place.

La nature du projet vise donc à créer une nouvelle activité : proposer des stages en lien avec la nature dans des habitats écologiques auto-construits.

Ce projet nécessite créer des hébergements, atypiques, originaux, **permettant d'accompagner le développement touristique du lieu (réponse à la demande et nouvelles activités en lien avec la nature).** L'idée d'accueillir des séjours de courte durée dans des habitats natures est cohérente avec l'envie de proposer une réelle immersion dans le cadre naturel ardéchois.

Dans cette optique, les futures constructions devront limiter au maximum leur empreinte environnementale :

- De manière générale, les espaces artificialisés sont des espaces rocailleux, non arborés sur un sol pauvre et sans enjeu agricole.
- Des habitats sur des fondations légères ou des châssis mobiles.
- L'utilisation au maximum des matériaux produits sur le site (bois, remblais…).
- L'intérieur des habitats sera simple, toilettes sèches, mobilisation des énergies renouvelables (solaire)
- Une capacité d'accueil limitée à 6 habitats insolites et un maximum de 18 personnes.

La prise en compte de l'impact de la fréquentation humaine sur le site est aussi au cœur du projet avec :

- la volonté de gérer la foret sous forme de « foret jardinée », pour pérenniser cette matière première.
- Une gestion durable de la ressource en eau. Une fois filtrée, celle-ci sera réutilisée pour optimiser les ressources du lieu.
- Un entretien des espaces autour des habitats et activités humaines (débroussaillage régulier),
- Maintien d'espaces au sein du site pour le développement de niches écologiques : tas de bois, ronciers, déchets végétaux pour favoriser la vie sur le sol et aider à la régénération des sols.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La capacité d'accueil du site sera limité à 15 personnes.

  - Réalisation d'équipements touristiques sur la plateforme artificialisée au nord du site
    - Sanitaires communs pour optimiser le système de phytoépuration
      - 6 blocs complets dans un seul bâtiment sur un niveau
      - Ossature bois/bardage
      - Couverture tuile romane
      - Connectés aux réseaux publics + fosse sceptique
      - Emprise au sol maximum : 50 m2

    - Cuisine commune pour limiter l'impact des VRD sur le sol et les risques incendie (concentration des équipements de cuisson au même endroit)
      - Un niveau
      - Ossature bois/bardage
      - Couverture tuile romane
      - Connectés aux réseaux publics + fosse sceptique
      - Emprise au sol maximum : 50 m2

    - Atelier semi-enterré pour la maintenance des équipements et du matériel du domaine, ainsi que pour l'auto-construction partielle des hébergements
      - Construction béton sur un niveau
      - Parement pierre et vitre sur face visible pour assurer sa bonne intégration
      - Toit terrasse
      - Connectés aux réseaux publics
      - Emprise au sol maximum : 90 m2

  - Implantation de 5 hébergements mobiles type roulotte) sur un secteur à moindre risque, une fois le défrichement de 50 m réalisé
    - Ossature bois/bardage
    - Couverture bardeau (tuiles bois)
    - Emprise au sol maximum : 35 m2 par hébergement
    - Terrasse bois de 20 m2
    - équipés d'un système de production d'énergie solaire et d'un réservoir pour les eaux usées (uniquement un lavabo).
    - Non connecté aux réseaux (mutualisés dans les espaces commun)

- Accès, déplacement et stationnement
  - Parking existant sera mobilisé en entrée du site

- Prise en compte du risque feux de forêt

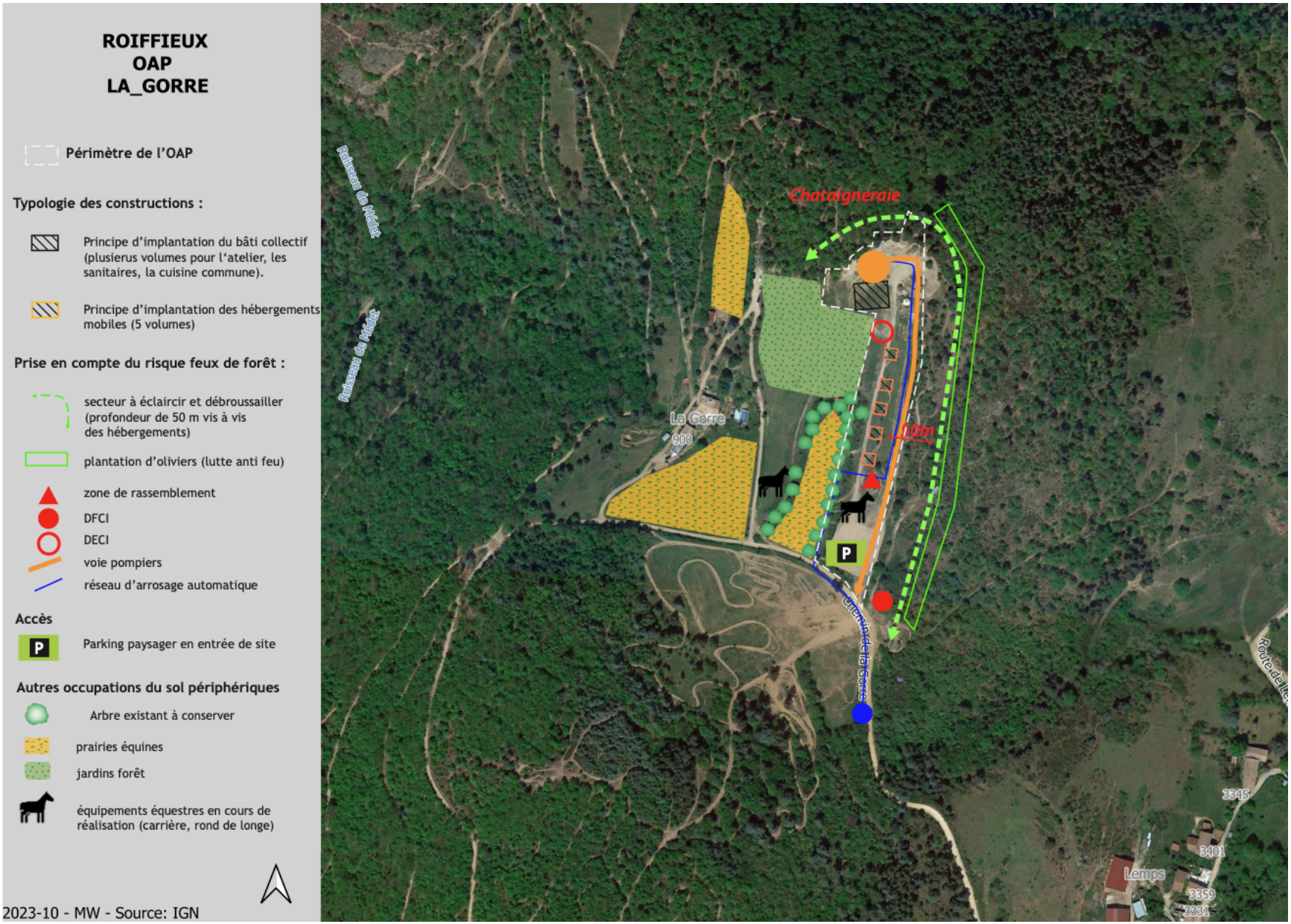
- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Les hébergements seront construits sur chassis et n'étant pas reliés aux réseaux, leur installation ne nécessitera pas de travaux lourds.

  - Le site bénéficie d'une très bonne fonctionnalité écologique liée à la présence des boisements à proximité et sur la STECAL Le projet limitera donc les impacts sur le milieu, notamment grâce à des mesures issues de la séquence ERC telles que :
    - L'adaptation du calendrier des travaux (MR01) ;
    - En limitant la pollution lumineuse (MR02) ;
    - En limitant la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR03) ;
    - En installant des clôtures perméables à la petite faune (MR06).

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Un accès pompiers sera réalisé sur la frange Est du site, acompagné par un réseau d'arrosage automatique.
  - Un défrichement sera assuré pour respecter une distance de 50 m des constructions vis-à-vis de la forêt
  - Un point de rassembleemnt sera prévu en entrée de site.
  - Les équipements DECI seront renforcés
  - Des plantation d'oliviers seront prévus après la zone de défrichement pour servir de barrière anti feu.

Modalités d'urbanisation

- Mise en œuvre préalable de l'OAP thématique « risque feux de forêt »


ROIFFIEUX
OAP
LA_GORRE
Périmètre de l'OAP
Typologie des constructions :
Principe d'implantation du bâti collectif (plusierus volumes pour l'atelier, les sanitaires, la cuisine commune).
Principe d'implantation des hébergements mobiles (5 volumes)
Prise en compte du risque feux de forêt :
secteur à éclaircir et débroussailler (profondeur de 50 m vis à vis des hébergements)
plantation d'oliviers (lutte anti feu)
zone de rassemblement
DFCI
DECI
voie pompiers
réseau d'arrosage automatique
Accès
Parking paysager en entrée de site
Autres occupations du sol périphériques
Arbre existant à conserver
prairies équines
jardins forêt
équipements équestres en cours de réalisation (carrière, rond de longe)
2023-10 - MW - Source: IGN
Ruisseau de Médet
Ruisseau de Médet
Châtaigneraie
La Gorre
900
50m
P
Chemin de la Gorre
Route de la
3345
3401
Lemps
3359
3334

7. Boulieu-lès-Annonay - Parking avec couverture en panneaux photovoltaiques



Constat

Le site d'activité existant en rive droite de la Deûme (commune d'Annonay) est en cours de confortement (entrepôts, nouvelle unité de secours de préparation, …) avec de nombreux emplois créés.

La création d'emplois liée à ce développement nécessite la réalisation de parking pour accueillir ce nouveau personnel.

Or, la configuration du site d'une part, l'utilisation de certaines surfaces disponibles utilisées en zone de rétention des eaux d'autre part, rend impossible la réalisation de nouveaux parkings sur le site actuel.

Le site de projet se situe en rive gauche de la Deûme et est donc tout proche (seule la rivière sépare les deux sites).

À noter ici que le site fait déjà l'objet d'un stationnement informel et non organisé :



La réalisation du parking projeté permettra de mieux organiser le stationnement à l'échelle du site.

Objectifs

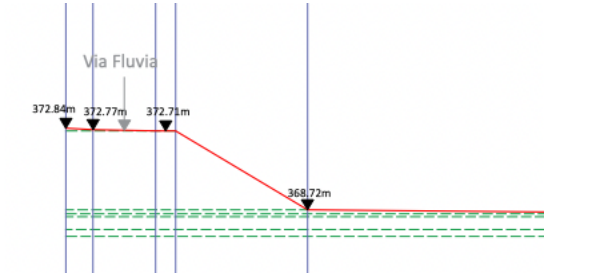
La configuration du terrain permettrait de créer jusqu'à 100 places de parking. Ce parking serait recouvert de panneaux photovoltaïques (1500m2) dont la production d'électricité serait utilisée en autoconsommation sur le site d'activité (situé sur Annonay donc).

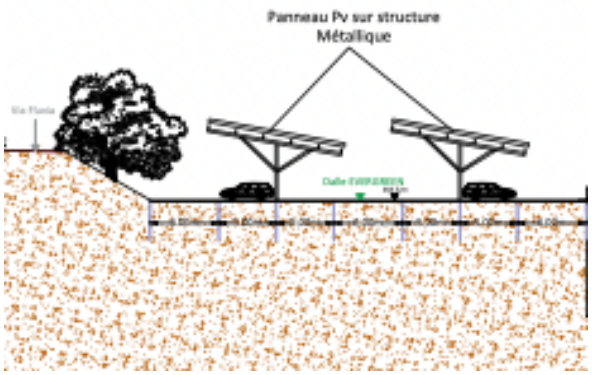
Programme

- Environ 100 places de parking, recouverts (à minima pour partie) de structures avec panneaux photovoltaiques. En tout état de cause, le dimensionnement du parking pourra être minoré selon les besoins actualisés (le cas échéant) de l'entreprise.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - La structure sera implantée en bas de talus par rapport à la via fluvia, de telle façon à limiter l'impact visuel.



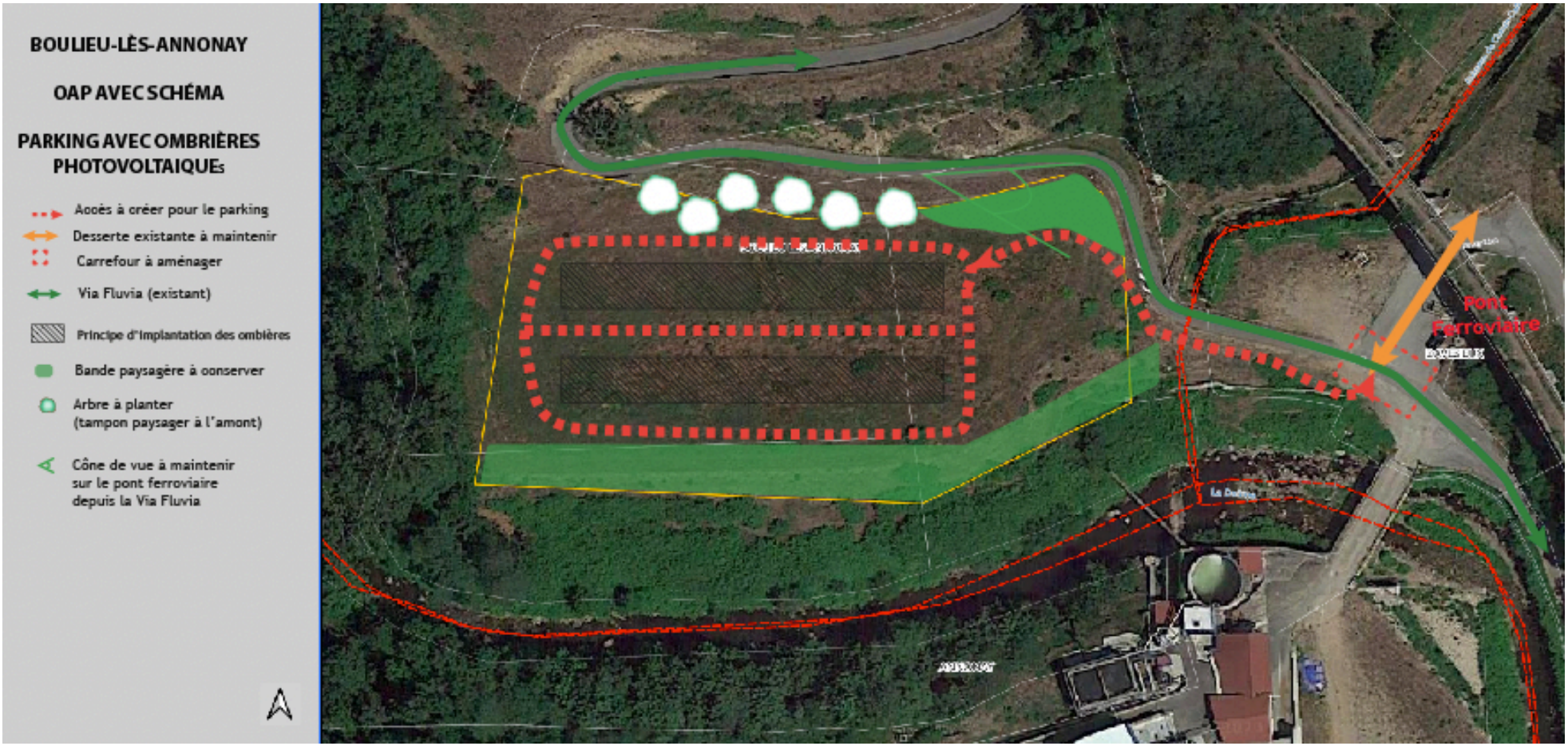


  - La hauteur des constructions est limitée à 6 m.
  - La configuration des ombrières pourra etre séquencée en plusieurs parties.

- Accès, déplacement et stationnement
  - L'accès au parking des véhicules individuels des salariés, se fera par la Rue des Papetiers, puis traversera la via fluvia pour accéder au parking ; une barrière séparative avec la via fluvia sera réalisée (bordure haute de 0,60m environ ou similaire). La voie de desserte du parking longera pour partie la via fluvia.
  - Cet accès nécessitera donc un seul franchissement de la via fluvia : la traversée existante d'accès au pont de la Déûme sera repris (pas de nouvelle traversée de la via fluvia). Toutefois, une signalisation spécifique sera à prévoir au niveau de cette traversée, compte-tenu de l'augmentation des flux liée au fonctionnement du parking.
  - L'accès piétonnier serait réalisé le long de la voie d'accès au parking, jusqu'à l'entrée du site d'activité.

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Il est recommandé d'optimiser l'intégration paysagère en respectant les unités paysagères représentatives et les ouvrages techniques existants (déversoirs, barrage, via fluvia, viaduc...).
  - Le sol de ce parking (y compris la partie circulée) sera constitué, d'un revêtement drainant, garantissant la perméabilité
  - Un traitement paysager des abords sera imposé, avec notamment des arbres de haute tige, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement des panneaux photovoltaïques.
  - Un tampon paysager avec la via Fluvia à l'amont sera réalisé, avec des arbres de haute tige.
  - Le cône de vue sur le pont industriel depuis la Via Fluvia sera maintenu : ainsi, aucune construction ne sera autorisée sur la frange Est du site.
  - Une bande paysagère sera prévue en limite sud et ouest, en lisière des ripisylves.

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Il conviendra d'intégrer le risque inondation avec une gestion du stationnement et de l'accès à l'entreprise en période d'inondation.


BOULIEU-LÈS-ANNONAY
OAP AVEC SCHÉMA
PARKING AVEC OMBRIÈRES PHOTOVOLTAIQUEs
Accès à créer pour le parking
Desserte existante à maintenir
Carrefour à aménager
Via Fluvia (existant)
Principe d'implantation des ombières
Bande paysagère à conserver
Arbre à planter (tampon paysager à l'amont)
Cône de vue à maintenir sur le pont ferroviaire depuis la Via Fluvia
Pont Ferroviaire

8. Vocance - La Détourbe



Constat

Ce secteur, d'une superficie d'environ 4,60 ha se localise à l'entrée Est de la commune de Vocance, le long de la RD121.

La zone d'étude est éloignée des zones d'habitat dense du village. Elle est néanmoins située à proximité de quelques habitations dispersées : Boidel (ancienne ferme), Dauphin (maison neuve) et un petit hameau ancien aggloméré « La Détourbe » accueillant une station-service. Il faut également noter la présence d'un centre équestre sur la commune voisine de Villevocance

Il s'agit d'une zone agro-naturelle (champs cultivés et friche naturelle), bordée au Nord par la RD121 et au Sud par le coteau boisé (résineux). 1,2 ha sont actuellement occupés par une scierie qui comprend un bâtiment d'exploitation, une zone de stockage et une zone de manœuvre. On note également la présence d'un ruisseau temporaire (Le Martinal) descendant l'Ubac en direction de la Cance.

Le site est en légère pente (environ 10 m entre la RD121 et les premiers boisements au Sud) orientée Nord-Ouest. Il est desservi par la RD121, « hors agglomération » (section en ligne droite) où les vitesses de circulation sont limitées à 90 km/h. Un seul accès existe sur la RD121 aujourd'hui pour desservir la scierie existante. Cette portion de la RD121 constitue une des seules zones de dépassement possible dans la vallée de la Vocance.



Objectifs

Les enjeux de la maîtrise du développement du secteur de l'OAP sont :

- L'aménagement d'un secteur permettant de regrouper et accueillir de nouvelles entreprises industrielles et artisanales liées à la filière bois à distance des zones d'habitation ;
- L'organisation des accès aux différentes entreprises permettant de les limiter et de les sécuriser sur la RD121 ;
- Le développement d'un secteur **exemplaire d'un point de vue environnemental** (bruit et poussières à limiter pour les habitations les plus proches ; boisements, cours d'eau et zone humide à préserver, gestion des eaux pluviales...) **et paysager** (valorisation de l'entrée de la commune depuis Villevocance, intégration des constructions dans environnement « ouvert » sensible aux impacts.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Le secteur permettra le développement d'une zone d'activités industrielles et artisanales, destinée à la filière bois. Les nouveaux aménagements et constructions devront s'intégrer au mieux dans un environnement agro-naturel très ouvert et sensible aux impacts visuels.

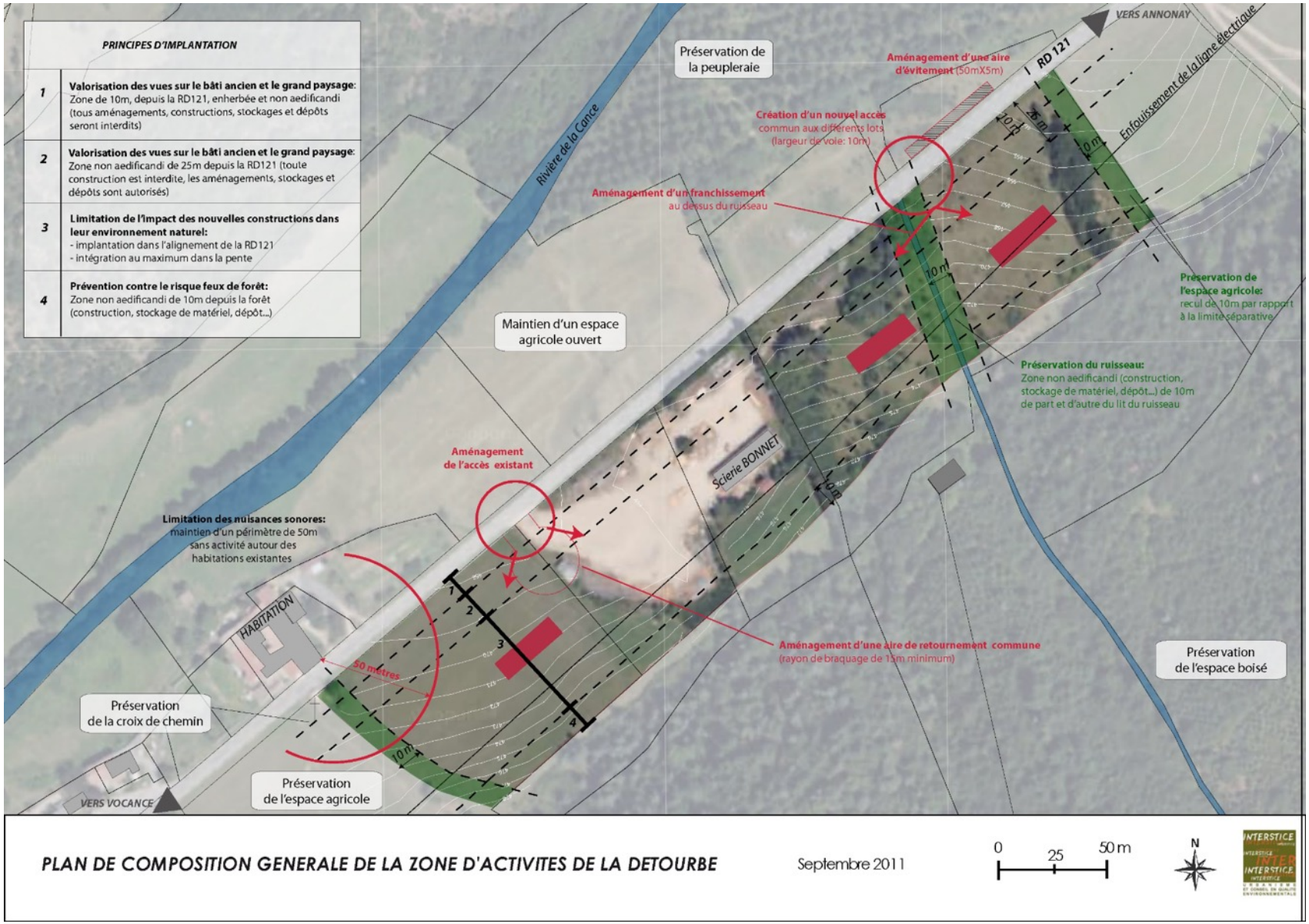
- Accès, déplacement et stationnement
  Les entreprises existantes et futures seront desservies selon deux accès maximum aménagés depuis la RD121.
  - Partie Est : création depuis la RD121 d'un nouvel accès commun aux différents lots, d'un gabarit adapté aux futures activités ; et aménagement d'une aire d'évitement au droit de l'accès côté Cance.
  - Partie Ouest : aménagement de l'accès existant depuis la RD121 pour la desserte des autres lots (dont celui de la scierie existante). Sur cette entrée, une aire de retournement commune (publique) pourra être aménagée pour réduire le temps de manœuvre des véhicules depuis la route départementale.
  - Les voies seront traitées simplement : bande roulante et accotement, et seront d'une largeur adaptée au trafic des poids lourds (10 m).

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, plusieurs principes d'implantation devront être respectés sur l'ensemble de la zone :
  - des bandes de constructibilité différenciée:
    - de 0 à 25 m à compter de l'alignement de la RD121, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour préserver et valoriser les cônes de vue sur le bâti ancien et le grand paysage :
      - de 0 à 10 m: une bande libre, enherbée à conserver le long de la RD121, ponctuée d'arbres feuillus d'essence locale. Toutes constructions et stockages y sont interdits. Elle pourra néanmoins accueillir des aménagements hydrauliques si nécessaire, qui devront être paysagers (noue, bassin enherbé mais pas d'ouvrage de rétention en « dur »).
      - de 10 à 25 m: bande non constructible. Elle peut néanmoins être utilisée par les entreprises pour leurs aires de manœuvre des véhicules ou leur dépôt de matériaux à ciel ouvert. Les stockages de matériaux devront toutefois être privilégiés aux abords immédiats des constructions.
    - De 0 à 10 m à compter de la limite de fond de parcelle (proximité de l'espace boisé) : une bande inconstructible (et sans dépôt de matériaux) devra être laissée libre pour notamment prévenir les risques incendie.
    - Entre 25 m à compter de l'alignement de la RD121 et 10 m à compter de la limite de fond de parcelle, une bande constructible respectant certains principes de composition afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement agro-naturel. Les bâtiments devront notamment être implantés de façon à ce que leur faîtage principal soit parallèle à la voie, en respectant au mieux les courbes de niveau
  - Les clôtures, si leur aménagement est nécessaire, seront légères (pas de vocabulaire de type zone d'activités, de type treillis soudés blanc).
  - Une zone est enfin préservée inconstructible à proximité du hameau de la Détourbe pour limiter les nuisances éventuelles, et maintenir des perspectives sur l'ensemble patrimonial de Boidel.

- Lutte contre les risques et les nuisances / équipements / réseaux
  - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en limitant l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets. Pour les espaces de stationnement, privilégier des revêtements perméables.

Modalités d'urbanisation

- Ouverture au coup par coup possible


PRINCIPES D'IMPLANTATION
1 Valorisation des vues sur le bâti ancien et le grand paysage: Zone de 10m, depuis la RD121, enherbée et non aedificandi (tous aménagements, constructions, stockages et dépôts seront interdits)
2 Valorisation des vues sur le bâti ancien et le grand paysage: Zone non aedificandi de 25m depuis la RD121 (toute construction est interdite, les aménagements, stockages et dépôts sont autorisés)
3 Limitation de l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement naturel: - implantation dans l'alignement de la RD121 - intégration au maximum dans la pente
4 Prévention contre le risque feux de forêt: Zone non aedificandi de 10m depuis la forêt (construction, stockage de matériel, dépôt...)
Rivière de la Cance
Préservation de la peupleraie
Aménagement d'une aire d'évitement (50mX5m)
RD 121
VERS ANNONAY
Enfouissement de la ligne électrique
Création d'un nouvel accès commun aux différents lots (largeur de voie: 10m)
Aménagement d'un franchissement au dessus du ruisseau
Préservation de l'espace agricole: recul de 10m par rapport à la limite séparative
Maintien d'un espace agricole ouvert
Préservation du ruisseau: Zone non aedificandi (construction, stockage de matériel, dépôt...) de 10m de part et d'autre du lit du ruisseau
Aménagement de l'accès existant
Scierie BONNET
Limitation des nuisances sonores: maintien d'un périmètre de 50m sans activité autour des habitations existantes
HABITATION
50 mètres
Aménagement d'une aire de retournement commune (rayon de braquage de 15m minimum)
Préservation de l'espace boisé
Préservation de la croix de chemin
Préservation de l'espace agricole
VERS VOCANCE
10 m
PLAN DE COMPOSITION GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA DETOURBE
Septembre 2011
0 25 50 m
N

9. Annonay - L'aérostation (UTN locale)

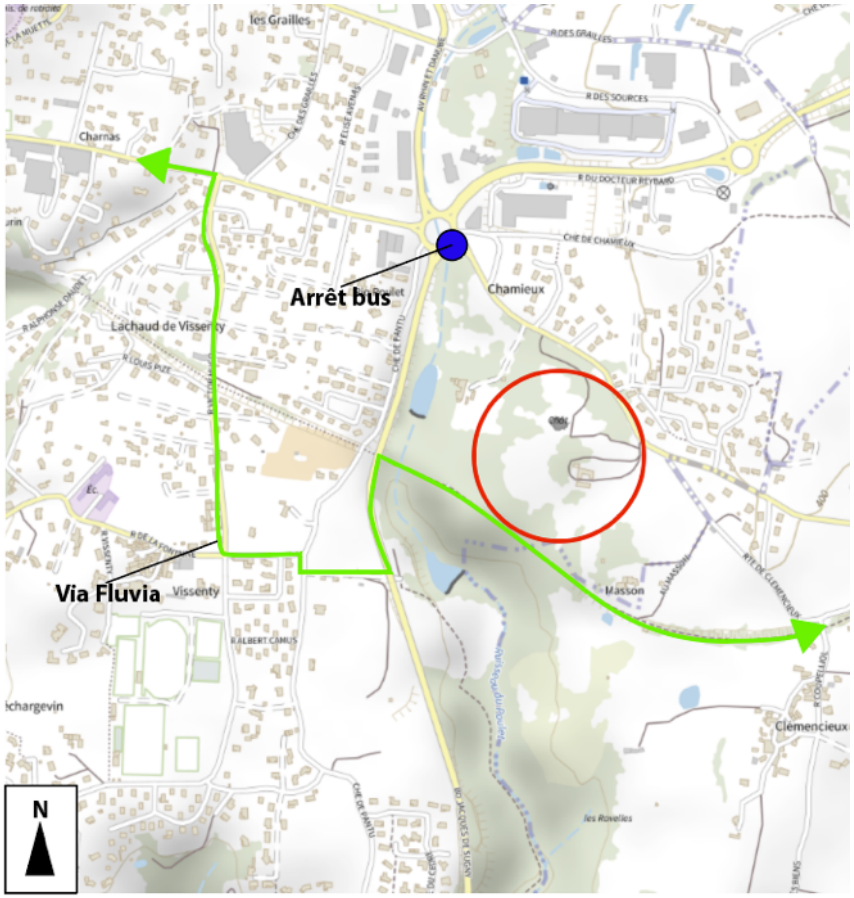
Localisation

Le périmètre de l'UTN de l'aérostation, identique à celui de l'OAP, se situe le long de l'avenue Daniel Mercier et est limitrophe de la Via Fluvia au sud du site. Situé à environ 2 kms du centre-ville d'Annonay, soit 30 minutes à pieds ou 10 minutes en vélo, le site bénéficie aussi d'une bonne desserte par les transports en commun.
Le périmètre présente une superficie d'environ 5,50 ha, comprenant un château bâti en 1895 (architecte: Elie BORIONE), au sein d'un parc partiellement arboré disposant aussi de vastes clairières. L'emprise au sol du bâti et les espaces aujourd'hui artificialisés (accès, aménagements extérieurs, …) sont aujourd'hui limités et ne représentent qu'environ 10% de la superficie gloable du site.
Le domaine est clôturé par un muret en pierre coté avenue Daniel Mercier. **Enfin, le site est classé dans les parcs et jardins remarquables du Site Patrimonial Remarquable d'Annonay (SPR).**

Le site est aussi limitrophe au Sud-Est d'un groupement bâti anciennement agricole (domaine Masson).

Bien que situé en discontinuité de l'urbanisation existante (limite matérialisée par l'avenue Daniel Mercier), dans un environnement à dominante paysagère, le site ne présente pas d'enjeux agricoles.

Sa délimitation a veillé à ne pas fragiliser les continuités écologiques existantes en périphérie Ouest et Sud. En revanche, le couvert boisé et les lisières jouent un rôle d'accompagnement à prendre en compte.





Vue sur le château des Genets

- **Nature de l'UTN**

La nature de l'UTN vise à renforcer l'offre touristique sur le bassin d'Annonay autour de l'histoire de la Ville et de la montgolfière.

Pour cela, le projet vise à tirer parti des atouts du site, à savoir le caractère architectural du bâti mis en scène dans un cadre naturel et arboré, et ainsi proposer une offre touristique attractive et différenciante :

- Aménagement du château en hébergement touristique, petite restauration liée et salle de réception, permettant ainsi de capter à la fois la clientèle particulière (locale et régionale) mais aussi professionnelle (séminaires).

- Activités de plein air autour de la montgolfières (vols, …)

À noter qu'une verrière a déjà été réalisée, pour une salle de reception avec accueil du public.

Outre le changement de destination du château, le projet intègre les artificalisations limitées du site déjà projetées ou réalisées :

- Aménagement d'un parking ombragé.

En dehors de ces artificialisation, le site doit conserver sa composition actuelle en application des dispositions du SPR :

- La composition originelle des parcs et jardins est à conserver ; terrassements, cheminements, masse végétale, ouvrages bassins…

- Les allées, alignements d'arbre, les bordures de buis, bosquets, les charmilles, les treilles, seront maintenus

- La trame arborée est maintenue

- Les constructions du jardin tels que bassins et canaux, verrières et châssis vitrés, emmarchements, bordures, folies, statues seront maintenues et restaurées le cas échéant

Au regard du contexte propre d'Annonay, le projet ne propose pas d'hébergement pour le personnel in situ, l'offre disponible étant suffisante à proximité.

LES OBJECTIFS DU PROJET	
1/ Offrir des prestations nouvelles sur le territoire	Le projet valorise le patrimoine bâti existant, bénéfique pour l'image du territoire. Il participe à répondre au déficit de l'offre en hébergement touristique du territoire tout en diversifiant les types d'offre d'hébergement.
2/ Sécuriser l'attractivité touristique en saison estivale mais aussi toute l'année	Outre les activités de plein air (vol en montgolfière) susceptibles de capter majoritairement une clientèle estivale, l'offre en hébergement et évènement permet de maintenir un niveau d'activité touristique toute l'année, et ainsi une dynamique pérenne (emplois, retombées économiques).

Le projet vient développer une offre complémentaire à celle existante et vise ainsi à fixer plus longtemps la clientèle de passage sur le territoire, bonifiant son image, et donc son attractivité.

- En somme, le projet est une occasion d'améliorer l'offre proposée avec des clientèles très diversifiées qui y trouvent leur compte : loisirs (vols en montgolfière), culturelle (histoire de la ville et de la montgolfière, détente (cadre d'hébergement original), possibilité d'organiser des événements

Capacité d'accueil et d'équipement de l'UTN

1/ Réhabilitation du château des Genets dans son volume existant :

- 2 ème étage : anciennes chambres de bonne non utilisées – projet de réhabilitation pour de la location / hébergement touristique. Total d'environ 300m² - environ 7 chambres / quinzaine de lits

- 1 er étage : (1/2 de cet étage réservé au logement privé des propriétaires). Le reste est un appartement existant qui est à réaménager pour de la location – hébergement touristique haut de gamme. Total d'environ 200m² - environ 5 lits

- RDC : logement privé des propriétaires

- Sous-sol : cuisine d'origine reconstitué – restauration possible (environ 16 couverts). 50m² environ, déjà existants

2/ Aménagement extérieur :

- Un parking ombragé d'une surface d'environ 1000 m2.
- Une aire de départ de montgolfière dans une clairière existante, ne nécessitant pas d'aménagements particuliers.

De plus :

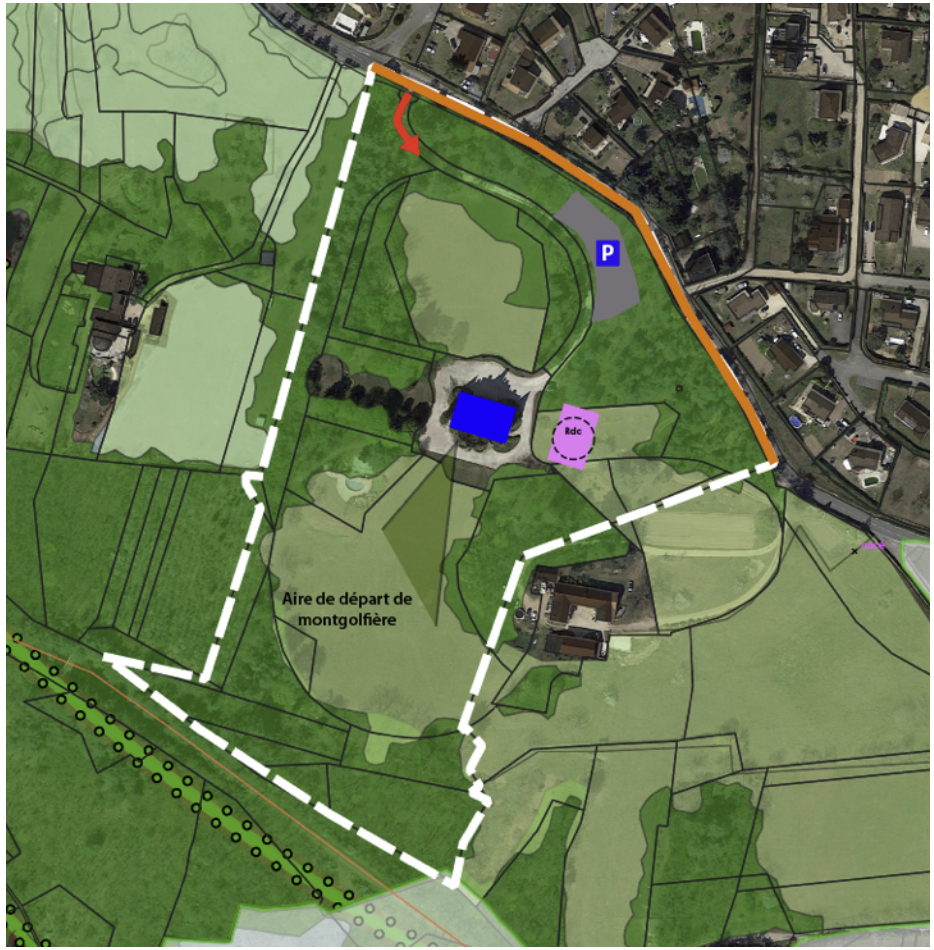
- Il conviendra de maintenir la perméabilité des chemins, cheminements, et stationnement par un sol naturel.
- Les éventuels stationnements rendus nécessaires par le projet seront obligatoirement non couverts, sans suppression de la trame boisée existante et réalisés en matériaux et procédés perméables

Rappel : pas de logement du personnel. Il est prévu l'emploi de 2 à 3 personnes (1jardinier + 1 ou 2 personnes dont un gestionnaire).

Desserte par les réseaux

Le site est entièrement raccordé aux réseaux, qui ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins projetés.

Schéma des principes d'aménagement



Château existant réhabité sans extension volumétrique

A titre illustratif, verrière existante implantée à proximité du château (distant d'environ 20m)

Accès au site reprenant l'accès existant. Le muret existant le long de l'avenue Daniel Mercier est à conserver.

Parking ombragé à réaliser au nord du site depuis le chemin d'accès existant

Trame arborée, clairières à préserver.

10. Davézieux - Marenton Nord



Constat

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2 ha se localise sur une séquence d'approche du tissu aggloméré d'Annonay, via la RD 878. Le terrain en question est situé en amont de cette voie (talus d'environ 4 m de hauteur).

L'occupation actuelle des terrains est caractérisée par la présence d'espaces agricoles.
La ZAE est desservie par le réseau de voirie communal (chemin de Porte Broc), lui-même directement accessible depuis le giratoire de la RD878, sans traversée de secteurs à dominante d'habitat.

Objectifs

- Proposer une nouvelle offre foncière pour le développement des activités économiques, par l'extension de la zone de Marenton.
- Assurer une insertion qualitative des opérations, en termes de composition urbaine, d'insertion paysagère et d'incidence environnementale.
- Prendre en compte les enjeux environnementaux du site dans l'aménagement de cette extension de zone d'activités.

Principes d'aménagement

- Fonctions et morphologie urbaine
  - Proposer un aménagement favorable à la constitution de lots d'activité de taille moyenne à forte, adaptés aux besoins d'entreprises ;
  - Privilégier les formes bâties aux volumes simples.

- Accès, déplacement et stationnement
  - Desservir le site depuis le chemin de Porte Broc ;
  - Privilégier la mutualisation des espaces de stationnement ;

- Nature en ville, patrimoine bâti et paysage
  - Préserver les lisières boisées au nord et à l'Est
  - Proposer une transition végétale au nord, vis-à-vis des habitations riveraines, avec une bande de recul paysager. Cette frange sera confortable (largeur d'environ 20 m). Un traitement en espace vert de pleine terre et arbres de haute tige sera imposé. Cet espace sera non clôturé. La constitution d'une trame boisée type haie bocagère sera prévue. Cette bande pourra se situer en tout ou partie sur les lots constructibles. Enfin, il pourra être prévu un cheminement piétonnier sur cette bande.
  - Conserver, dans la mesure du possible, les arbres, bosquets et haies présents sur le site et notamment sur sa frange sud ;
  - La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager.

- Lutte contre les risques et les nuisances / Équipements / réseaux
  - Limiter les nuisances sonores liées à la RD878

Modalités d'urbanisation

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble`

DAVEZIEUX
OAP ECONOMIE AVEC SCHEMA
Marenton - Nord

Légende:

Périmètre de l'OAP

Typologie des constructions :

Secteur économique à développer

Organisation des mobilités et des accès :

Desserte principale à créer

Carrefour à aménager

Préservation de l'environnement et des paysages :

Arbre existant à conserver

Arbre à planter

Principe de transition végétale



11. Davézieux - Annonay – La zone du Mas / la Lombardière

Localisation

Les zones du Mas et de la Lombardière, d'une surface totale de 89,1 Ha sont situées en entrée de ville de Davézieux et Annonay depuis l'A7 et la vallée du Rhône.

Elles sont inscrites dans le Scot des Rives du Rhône et le PLUIH comme polarité commerciale d'agglomération.

Aujourd'hui la zone, constituée au gré des opportunités foncières selon des logiques économiques et des principes d'accès automobiles, doit être repensée pour mieux répondre aux prérogatives du SCOT et des attentes urbaines et environnementales.

Topographiquement, le site se situe en surplomb de la ville, installé en bordure d'un versant. Il offre des vues remarquables sur le grand paysage mais la situation de pente crée des ruptures topographiques contraignantes.

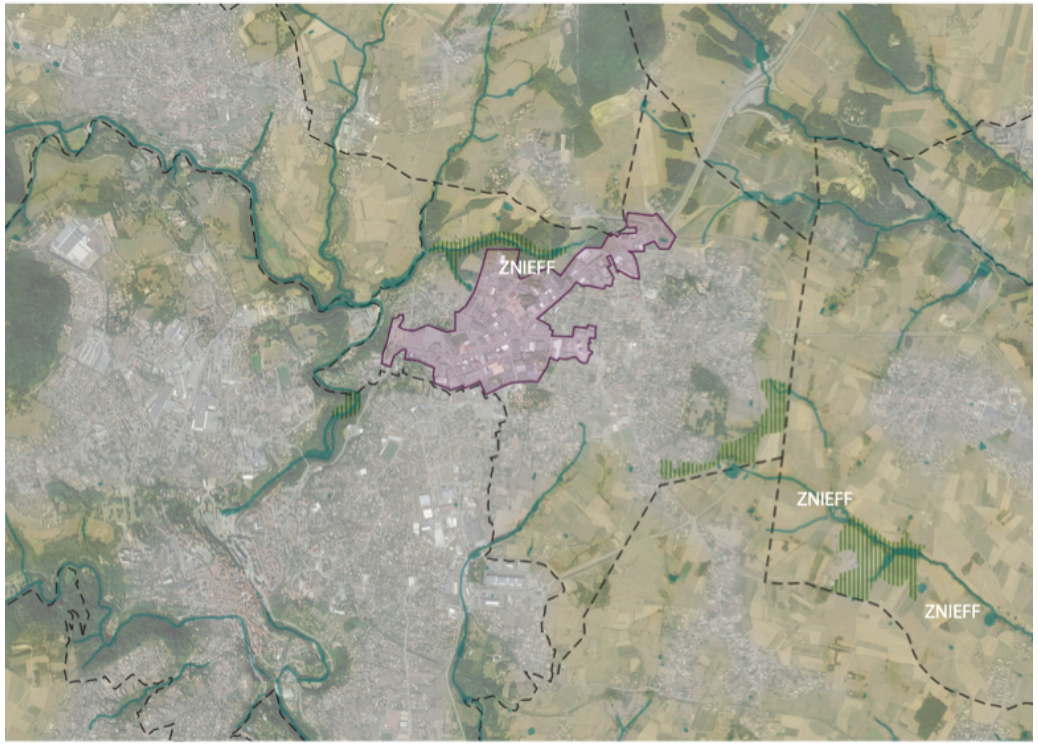
Elle est traversée par la RD, traitée comme un axe purement routier, sans aucune place pour les modes actifs et le paysage. L'évolution vers une voie multimodale est un des objectifs de la requalification.

Il est à proximité de secteurs d'équipements publics (siège de la communauté de communes, collège) et de secteurs d'emploi. La zone est essentiellement commerciale, industrielle pour partie et ponctuée de quelques tènements résidentiels.

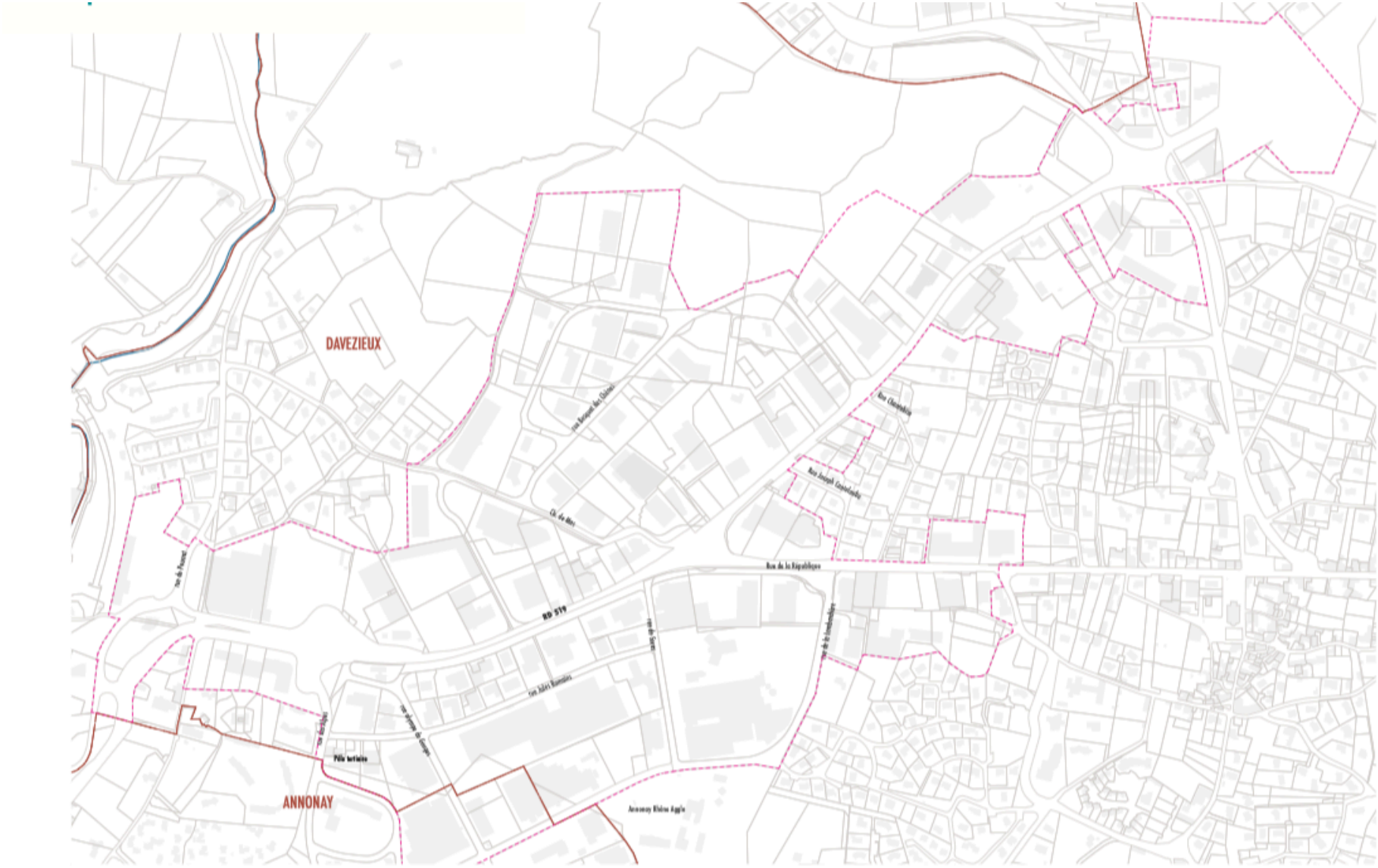


Cadre environnemental

Les zones du Mas et de la Lombardière sont situées en entrée d'agglomération, en limite d'urbanisation. La partie nord de la zone est en contact avec des espaces naturels et agricoles structurants, avec la présence notamment d'une ZNIEFF de type 1.



- **Le périmètre de l'OAP : 93 ha**



Contexte

Atouts - Contraintes

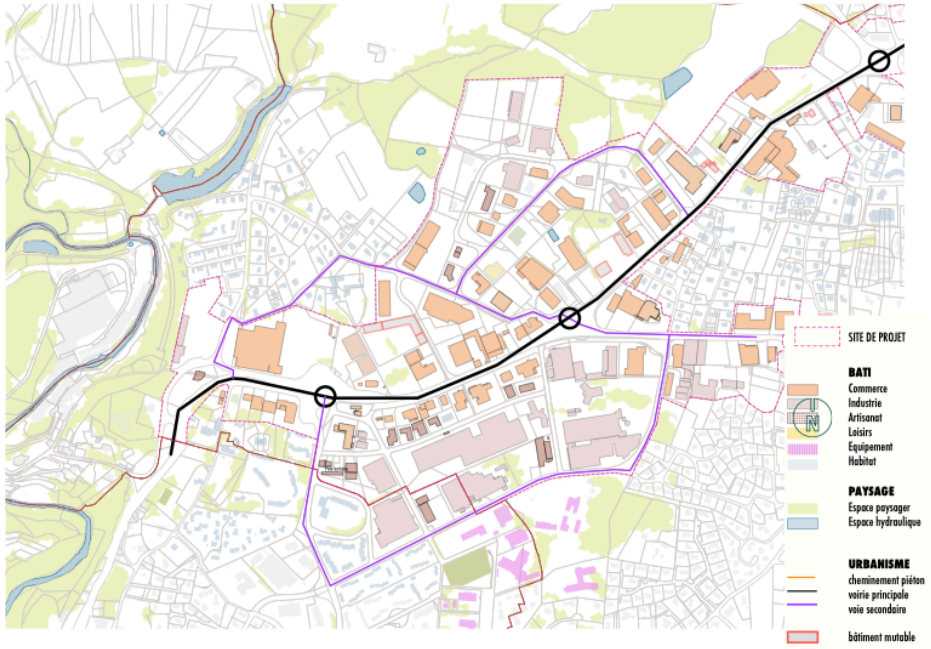
Les atouts du site reposent sur une situation d'entrée de ville, faisant de ce pôle commercial une destination simple pour les habitants de l'agglomération. Le grand nombre de commerces assoit son attraction économique, concurrentielle des polarités de la vallée du Rhône.

Le site offre une image sans qualité, marquée par de vastes emprises de parking, sans place pour les modes actifs et pour les continuités écologiques. Une partie des bâtiments est vieillissante.

L'ensemble est peu dense, sans que les espaces non bâtis participent à une qualité de paysage ou d'usage.
L'ensemble interroge l'évolution et la pérénité du secteur commercial face aux évolutions des pratiques commerciales. L'ensemble ne répond pas aux enjeux de transition écologique.

Les principales contraintes sont liées à la domanialité privée, laissant peu de place à l'action publique.

Le site est quasi exclusivement de domanialité privée, à l'exception des voiries, de compétence communale ou départementale. Les niveaux d'investissements publics nécessaires sont élevés et doivent être accompagnés de mutation des parcelles privées, idéalement par le biais d'un contrat partenarial.





FRANGE NATURELLE ET AGRICOLE



FRANGE HABITAT PAVILLONNAIRE



FRANGE HABITAT PAVILLONNAIRE

Paysage public



Cheminements sauvages





Trottoirs trop étroits, peu praticables



Trottoir étroit, obstacle et conflit d'usage



Surlargeurs (parkings, zones non aménagées) utilisés par les piétons



Aménagements peu qualitatifs

Paysage privé


PAUVRETE DU TRAITEMENT DES LIMITES


PARKING NON VÉGÉTALISÉS



JALONNEMENT RECENT



ABSENCE DE VEGETATION


SURLARGEURS VOIRIE DANS PARCELLE PRIVÉE



ESPACES EXTÉRIEURS NON TRAITÉS

Objectifs

De la zone au quartier actif

Objectifs généraux

L'objectif est de restituer les conditions d'urbanité des lieux et d'inscrire le parc dans les exigences de la transition environnementale. Au-delà de la colonne vertébrale de la RD, il s'agit de profiter de toutes les opportunités pour aménager la zone dans son épaisseur, et créer des liens avec le Grand Paysage au Nord et les pôles attractifs au Sud. Cette logique dessine des séquences, et nécessitera des partenariats public/privé pour aboutir concrètement, dans le sens d'une qualité et donc d'une attractivité plus forte.

Enjeux

L'optimisation concerne autant la densité d'occupation bâtie, profitant d'une situation urbaine favorable que les densités écologiques et d'usages.
La diminution de la part d'espace non bâti, imperméabilisée, dédiée uniquement à la voiture est un objectif central de l'OAP, qui permettra de dégager de nouvelles occupations et de dessiner un paysage à taille humaine, propice à la vie des humains et des non humains.

Favoriser les continuités territoriales
- Compléter le réseau de cheminements pour accéder d'une part aux espaces naturels périphériques et d'autre part aux quartiers voisins et services,
- Inscrire le parc dans les trames verte et bleue de grande échelle

Repenser les mobilités
- Assurer la multimodalité et un partage de l'espace repensé pour les modes actifs : intervention sur la Rd et sur de nouveaux barreaux et cheminements
- Assurer les continuités modes doux au sein de la zone, en lien avec son territoire.
- Améliorer le confort des espaces publics et la sécurité des déplacements piétons / cycles.
- Améliorer les accès et la lisibilité pour les piétons vers les bâtiments (escaliers dans les
talus, aménagements des parkings...)

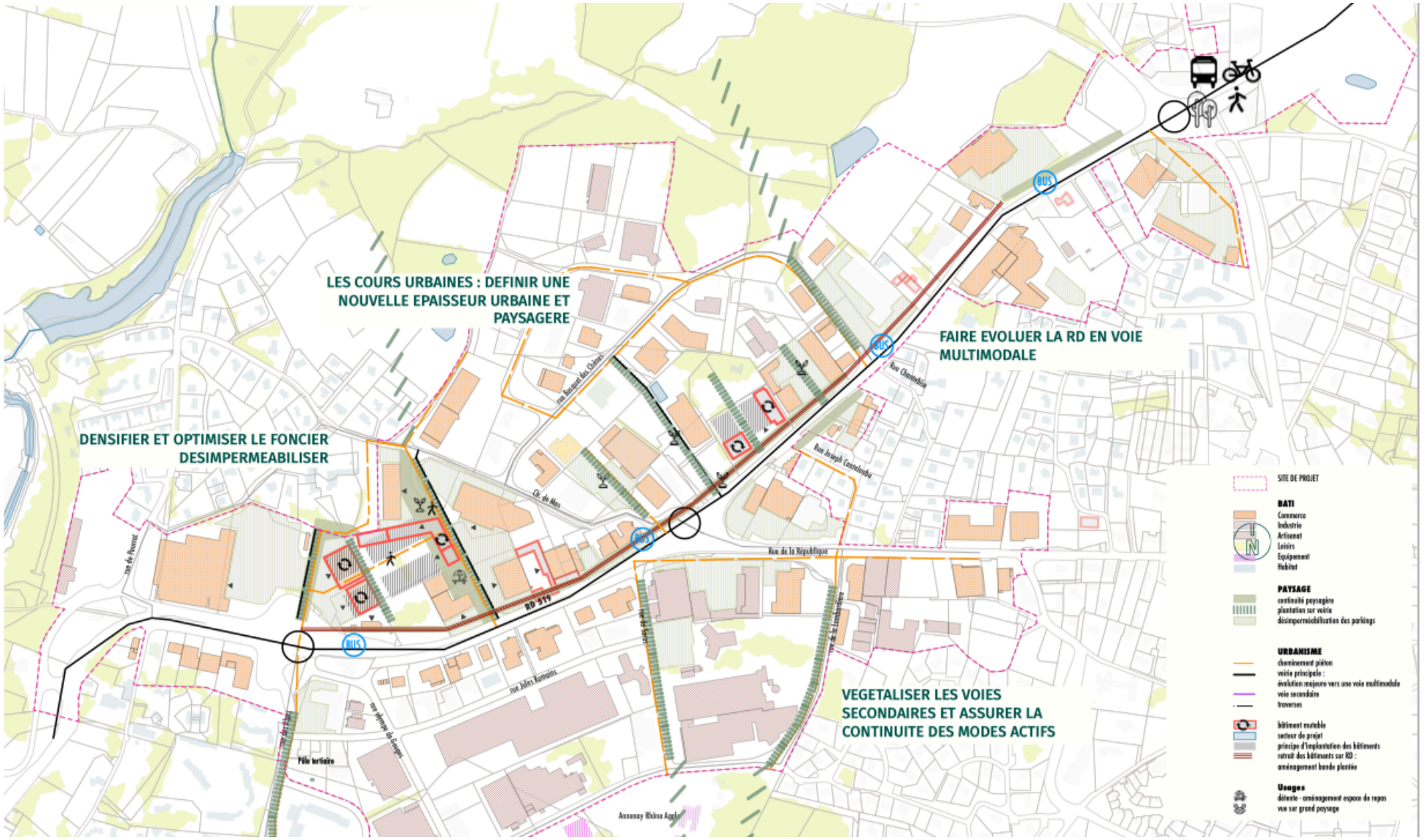
Densifier le parc d'activité
- Engager un remembrement des parcelles
- Appliquer un principe de mutualisation des stationnements

- Inciter les nouvelles constructions à verticaliser des programmes,

Installer un paysage et affirmer les continuums écologiques
- Améliorer le confort climatique,
- Faciliter la compréhension des espaces
- Désimperméabiliser les parkings et implanter des ombrières photovoltaïques (application de la loi)
- Planter le long des rues,
- Installer une trame paysagère de grande échelle en limite de la RD
- Qualifier les limites, végétaliser, permettre le passage de la petite faune,
- Mettre en place un schéma de jalonnement et un principe de signalétique commune.

Principes d'aménagement

Pour exposer les principes d'aménagement, le secteur OAP du Mas Lombardière est divisé en sous-secteurs :
- La RD
- Le secteur Ouest
- Le secteur Intermédiaire


LES COURS URBAINES : DEFINIR UNE NOUVELLE EPAISSEUR URBAINE ET PAYSAGERE
FAIRE EVOLUER LA RD EN VOIE MULTIMODALE
DENSIFIER ET OPTIMISER LE FONCIER DESIMPERMEABILISER
VEGETALISER LES VOIES SECONDAIRES ET ASSURER LA CONTINUITE DES MODES ACTIFS
BUS
RD 519
Rue de la République
Rue Joseph Castelnubo
Ch. de Mas
Pôle tertiaire
SITE DE PROJET
BATI
Commerce
Industrie
Artisanat
Loisirs
Equipement
Habitat
PAYSAGE
continuité paysagère
plantation sur voirie
désimperméabilisation des parkings
URBANISME
cheminement piéton
voirie principale :
évolution majeure vers une voie multimodale
voie secondaire
traverses
bâtiment mutable
secteur de projet
principe d'implantation des bâtiments
retrait des bâtiments sur RD :
aménagement bande plantée
Usages
détente - aménagement espace de repas
vue sur grand paysage

Trame verte

Objectifs généraux

Actuellement, le site marque une rupture dans les continuums écologiques entre les secteurs naturels situés au Nord et la partie urbanisée au Sud.

De façon générale, le site est très peu planté, facteur d'accentuation des phénomènes d'îlots de chaleur, de perte de biodiversité et de dégradation du paysage.

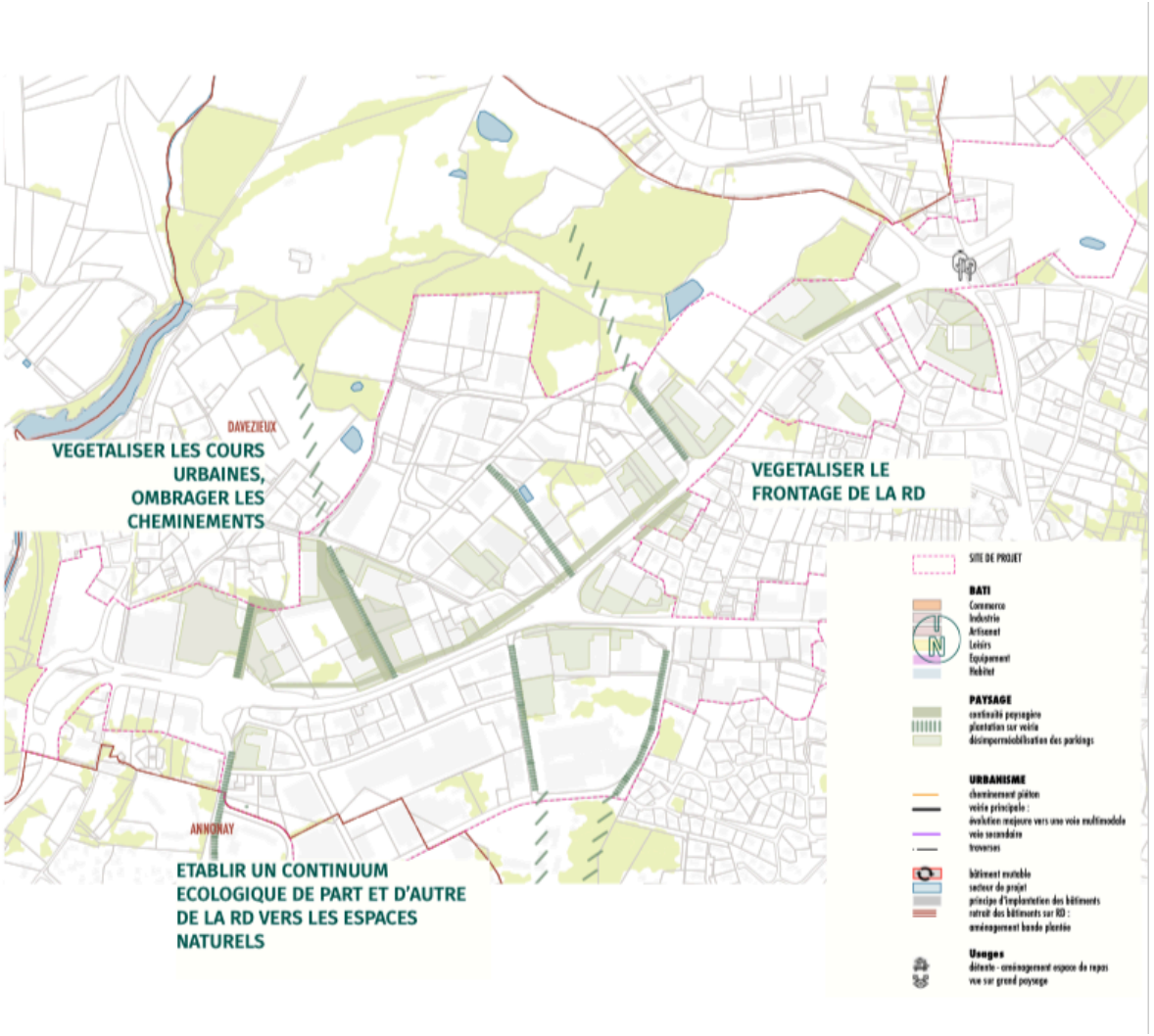
La stratégie de végétalisation repose sur une complémentarité des actions entre paysage public et paysage privé.

La reconstitution de la trame végétale nécessite sur les espaces privés :

- des plantations le long de la RD, une bande plantée large de 3,5m minimum sur les emprises privées,

- des plantations le long des nouvelles traverses, et en accompagnement des cheminements piétons

- la désimperméabilisation des emprises de parking. Des plantations seront prévues en fonction des obligations d'installation des ombrières photovoltaiques.



Références, végétaliser, désimperméabiliser









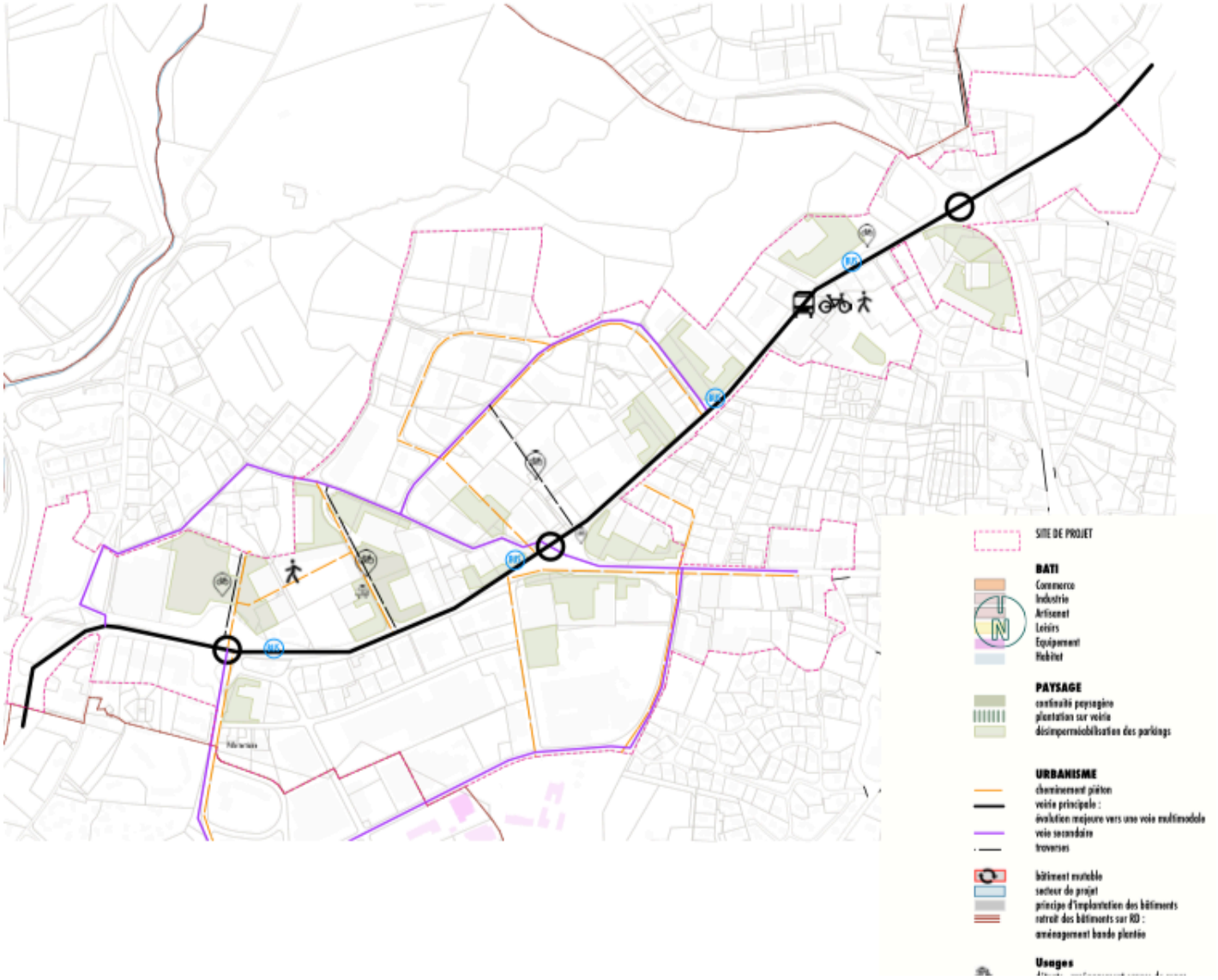




Objectifs généraux

Le plan de circulation repose essentiellement sur la RD519. Le statut et le profil de cette voirie majeure du territoire devra à terme évoluer vers un axe multimodal.

La hiérarchie actuelle n'est pas modifiée. Le schéma viaire est complété et les équilibres évoluent vers un partage de l'espace au profit des modes actifs et de la présence de la nature.



Hiérarchie viaire

La RD reste la voie de circulation principale de la zone commerciale. L'objectif est une transformation en voie multimodale.

Les rues des Alpes, Soras, au Sud et rue du Ruisseau au Nord forment le réseau secondaire et devront répondre aux objectifs de pacification et de végétalisation.

Des voies de dessertes : les traverses, seront aménagées entre les lots. Elles favoriseront les modes actifs et compléteront la trame verte.

La RD

La RD doit évoluer vers une voie multimodale.

Inciter à la pratique des modes actifs

Pour rompre la prédominance de la voiture sur l'ensemble du site, des actions de rééquilibrage sont prévues sur les espaces publics. Elles doivent être poursuivies sur les espaces privés, à savoir :

- réalisation de cheminements piétons le long de nouveaux axes sur les emprises des parkings (les traverses),
- réalisation de cheminements entre les parcelles et vers les arrêts TC,
- espaces d'accueil au droit des entrées des commerces,
- éclairage et ombrage des cheminements.
- Seront mise en place des stationnements vélos au plus proche des entrées des commerces.

Illustrations sans valeur reglementaire

RD, elargissement du trottoir au profit des modes actifs



RD, réduction d'une voie au profit des modes actifs



Aménagement d'une traverse sur une emprise de parking



Qualifier les espaces, faciliter les cheminements



Avenue de la Madeleine, Chartres (28)



Saint-Paul les Romans



Europarc Douvrin (Nord)





Usages

De la zone au quartier actif

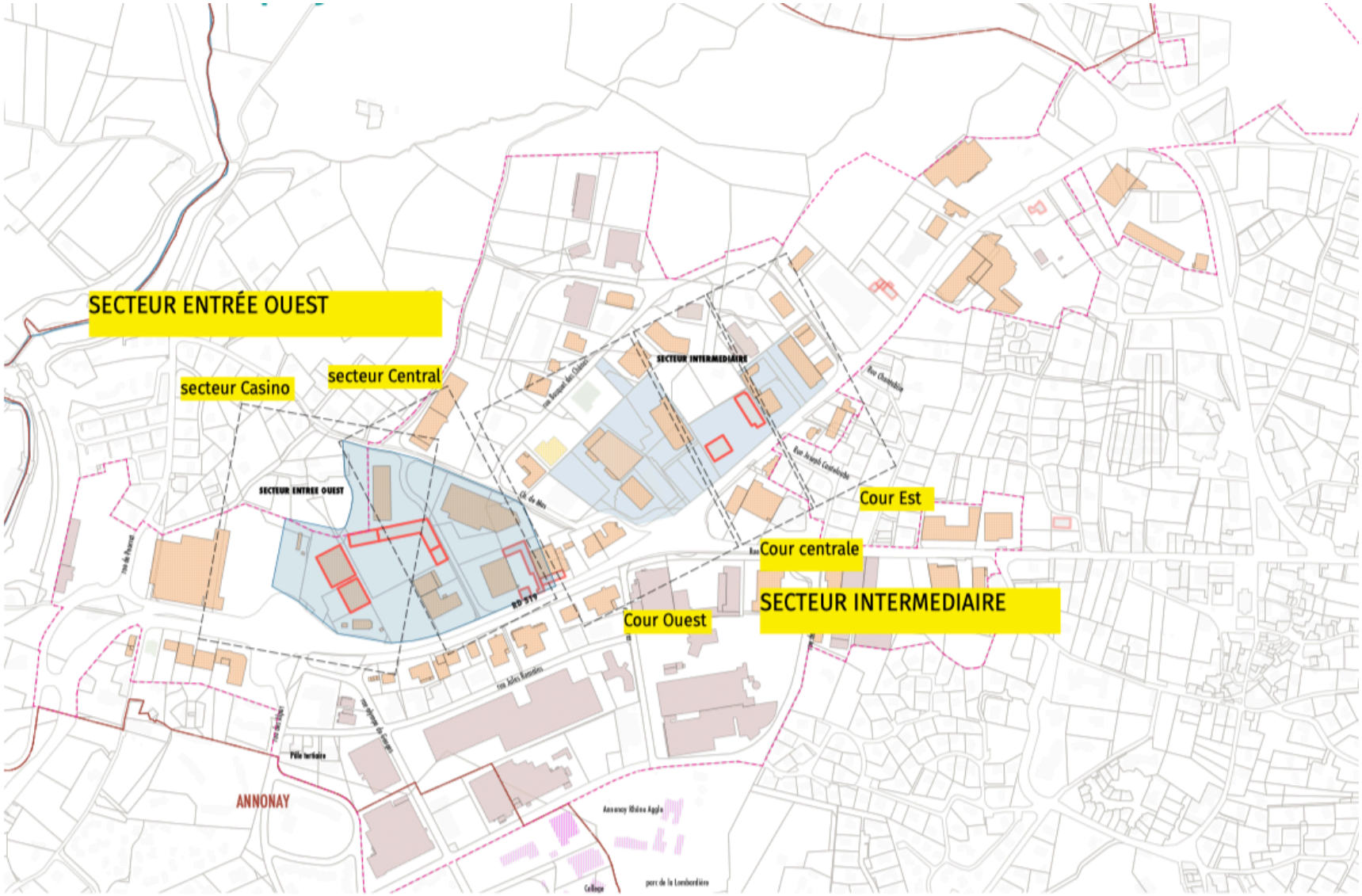
Les logiques fonctionnelles et économiques ont omis l'aménagement dédié à la qualité du cadre de vie, notamment des salariés de la zone.

Les principes proposés permettent à minima d'installer des espaces de détente et de repas, ombragés et à l'écart des nuisances sonores pour les salariés.

L'espace commercial, rattaché aux tissus urbains périphériques doit s'inscrire dans des continuités d'usages de grande échelle : parcours piétons et cycles territoriaux, ensemble de vues sur le grand paysage.

Secteurs de projet

Deux secteurs de projet



Secteur entrée Ouest

Orientations

L'OAP a pour objectif la densification-reconfiguration de la zone à partir d'actions de remembrement parcellaire et de mutualisation des espaces servants. Ce projet nécessite l'établissement d'un partenariat public privé.

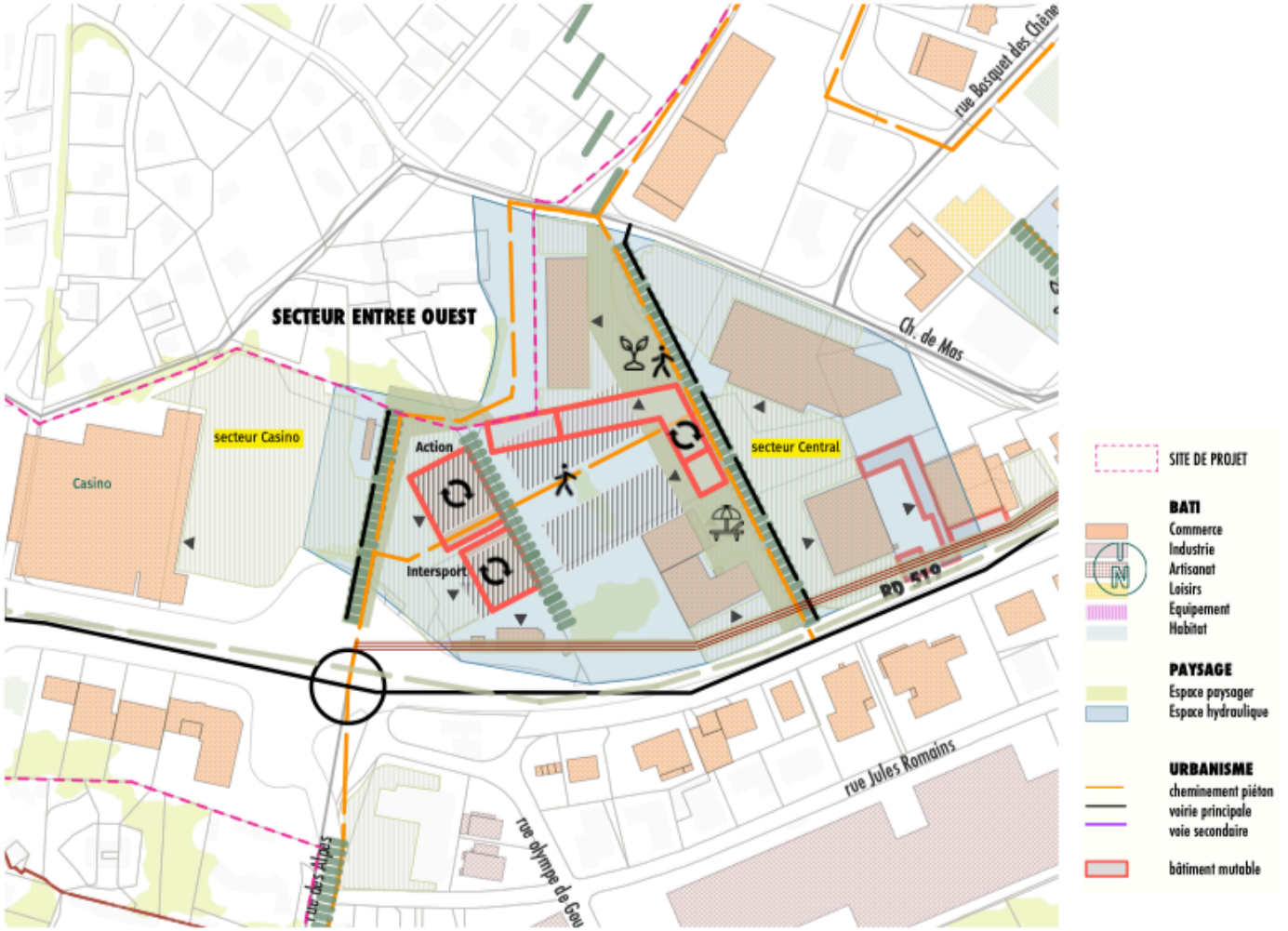
En parallèle, les espaces extérieurs sont redéfinis autour de cours urbaines, espaces servants communs et paysagers.

Le secteur Ouest offre deux espaces de mutation.

Le secteur Casino Ouest

- Enjeu urbain : les deux bâtiments Intersport et Action sont réhabilités ou démolis/reconstruits. Une attention particulière est portée à la topographie. Un ou deux lots sont constitués. Une cour urbaine réunit le tènement Casino et les futurs bâtiments. Cette cour est organisée autour d'un parking mutualisé, pour profiter d'un effet de foisonnement.

-Enjeu environnemental : les parkings sont désimperméabilisés.
- Enjeu de mobilité : Une traverse relie le secteur Nord à la RD et dessert les parkings et les commerces. Elle accueille les cheminements piétons et services de mobilité douce.

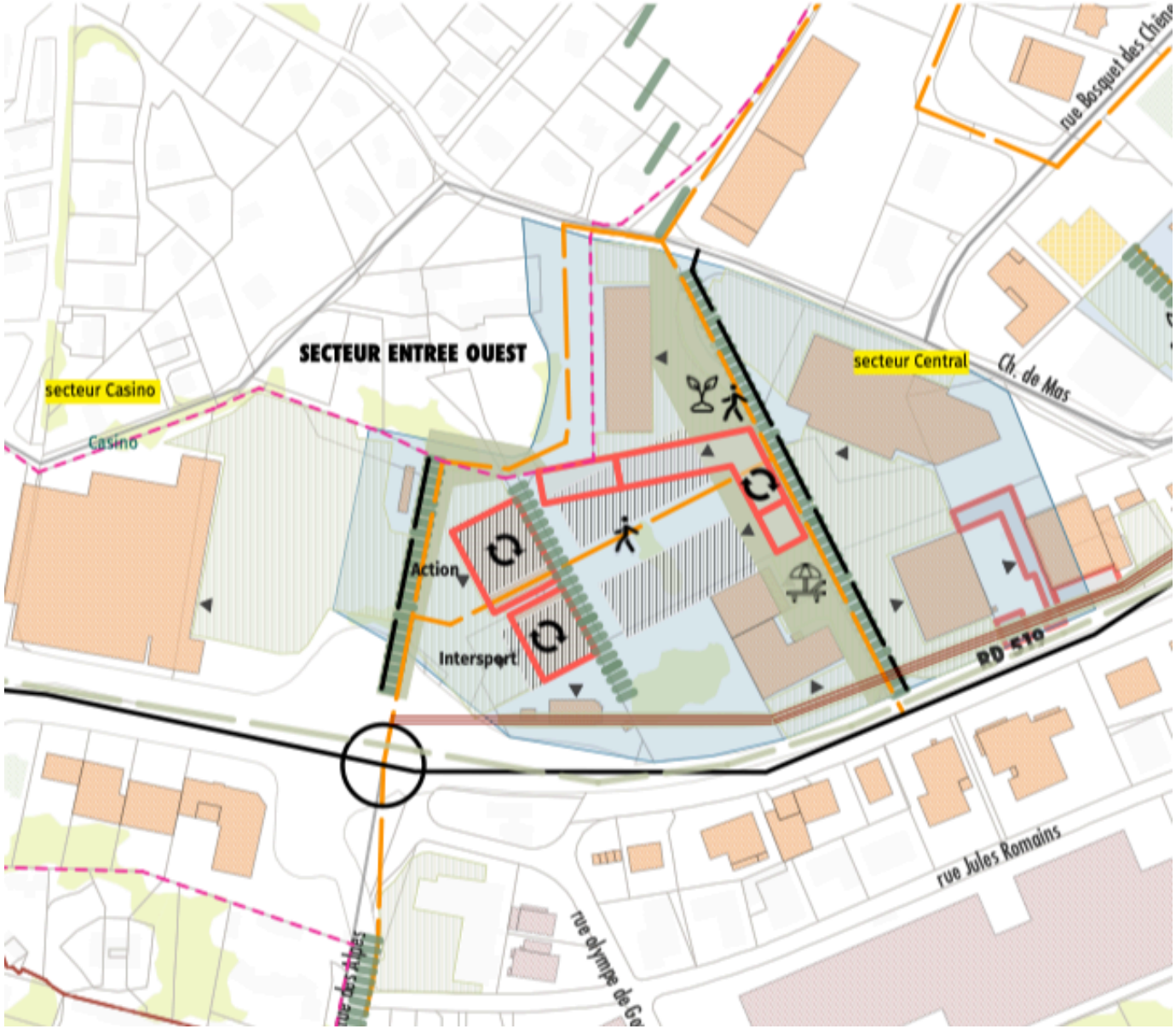


Le secteur central

- Enjeu urbain : Une cour urbaine réunit les commerces existants et à construire. Cette cour est organisée autour d'un parking mutualisé, pour profiter d'un effet de foisonnement et d'une nouvelle traverse. Le
remembrement permet un découpage foncier de deux nouveaux lots.

-Enjeu environnemental : Les parkings sont désimperméabilisés. Recul de la limite d'implantation des futurs bâtiments pour laisser place à une bande paysagère.

- Enjeu de mobilité : Une traverse relie le secteur Nord à la RD et dessert les parkings et les commerces. Elle accueille les cheminements piétons et services de mobilité douce.

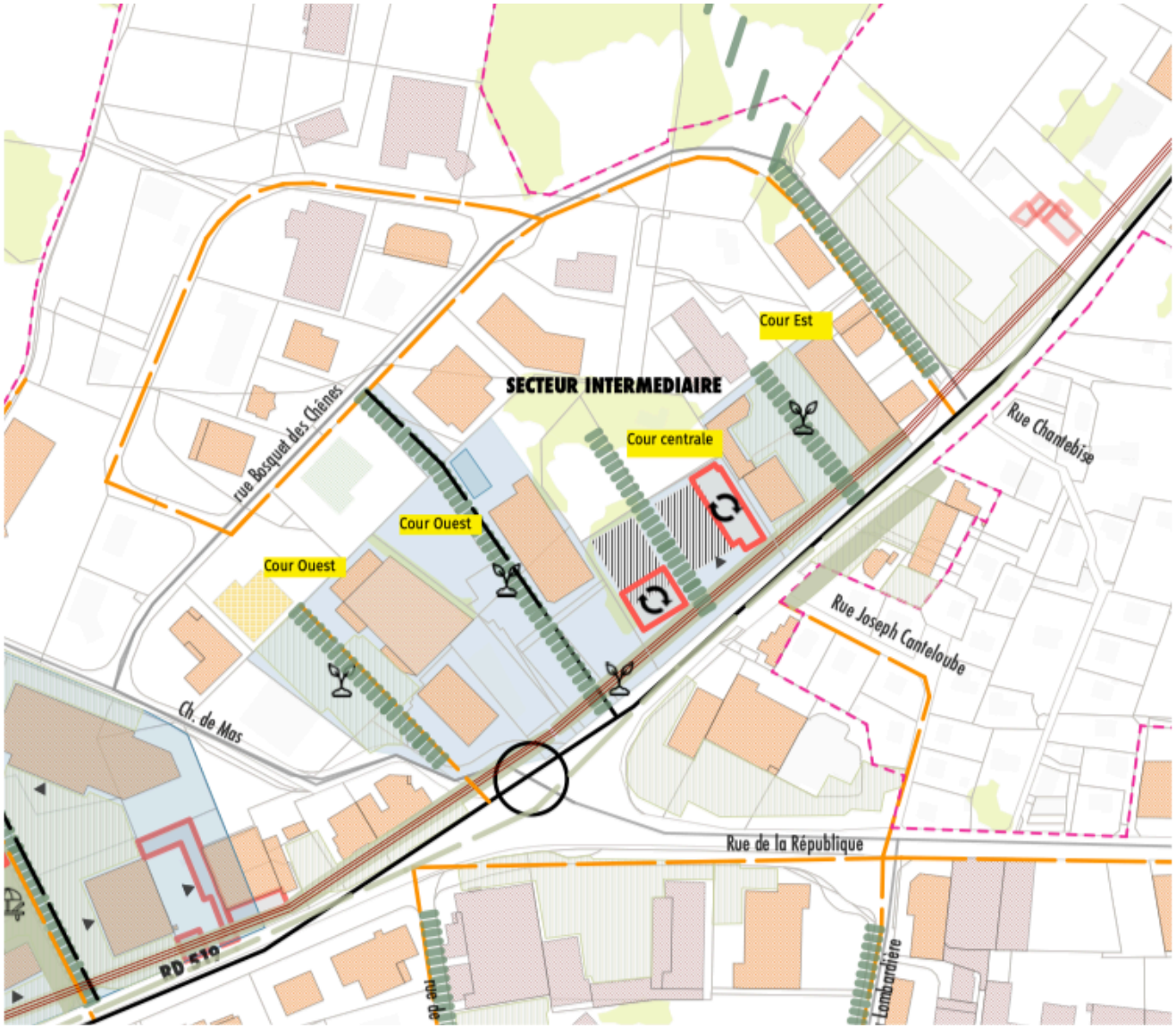


Secteur intermédiaire

Orientations

Le secteur Intermédiaire est composé de sous ensembles, organisés autour de cours urbaines, espaces servant communs et paysagers.

- Enjeu urbain : Une cour urbaine réunit le tènement au centre des commerces existants et à construire. Cette cour est organisée autour d'un parking mutualisé, pour profiter d'un effet de foisonnement et d'une nouvelle traverse.
- Enjeu environnemental : les parkings sont désimperméabilisés et plantés. Recul de la limite d'implantation des futurs bâtiments pour installer une bande paysagère.
- Enjeu de mobilité : la cour est desservie par une traverse qui accueille les cheminements piétons et services de mobilité douce.



Cour Ouest

Ce secteur concerne 2 cours urbaines, dont l'aménagement répond aux mêmes exigences. Sans modification des bâtiments, l'orientation vise un fonctionnement mutualisé des espaces servants et une réorganisation et désimperméabilisation des parkings.

Cour centrale

Ce secteur offre l'opportunité de qualifier le front bâti de la RD. Les nouveaux bâtiments sont en retrait de la voirie (minimum 7m) pour installer une bande paysagère.

Entre les bâtiments une continuité écologique relie le fond des parcelles.

Les orientations du secteur intermédiaire doivent être compatibles avec une mutation à long terme du tènement résidentiel situé au Nord. La mutation du secteur engage une stratégie de valorisation de la RD.

Cour Est

Sans modification des bâtiments, l'orientation vise un fonctionnement mutualisé des espaces servants et une réorganisation et désimperméabilisation des parkings.

