
DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNAUTE DES COMMUNES DU DIOIS

COMMUNE DE
CHATILLON EN DIOIS

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



P.L.U. APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 JUILLET 2020

BARNIER Delphine
Paysagiste
BERRON Paul
Architecte
BLANCHET Pascale
Urbaniste
DECAUVILLE Jean
Urbaniste

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

	Page
1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- SITUATION ET CONTEXTE GENERAL DES SECTEURS OAP	4
3- LES SECTEURS OAP AFFECTES AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	5
3-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIERS SUD OUEST LA CONDAMINE NORD ET SUD	5
3-1.1 LA CONDAMINE NORD	6
3-1.2 LA CONDAMINE SUD	13
3-2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LA CHAPELLE EST	20
3-3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER ROSSIGNOL EST – BELANTE	21
4- LE SECTEUR OAP AFFECTE A LA RESTRUCTURATION DE L'ENTREE OUEST DU CENTRE BOURG	24
4-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LA GARE	24
5- LE SECTEUR OAP AFFECTE AU DEVELOPPEMENT D'UNE UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE	34
5-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LA CONCHE (UTN)	34

1 - RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

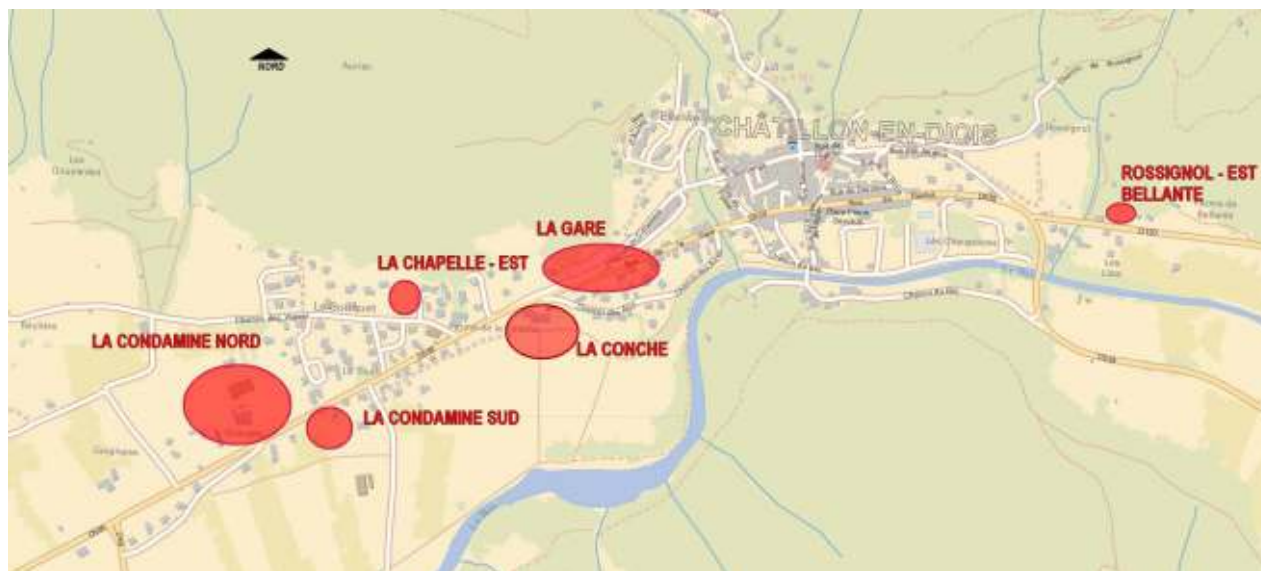
Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets (opérations d'aménagement, travaux, constructions),... qui seront réalisés dans ces secteurs « OAP », devront donc être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire veiller à ne pas contredire, ou aller à l'encontre notamment des principes d'aménagement définis dans ces orientations.

En ce qui concerne l'habitat notamment : objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans le cadre de la révision du PLU de Châtillon en Diois, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) contiennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, et les déplacements. Elles ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre sur des quartiers ou des secteurs à aménager, à développer, à restructurer et à mettre en valeur pour assurer le développement de la commune : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics ou pour répondre aux objectifs d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de certains secteurs, notamment en « entrée de ville » comme le quartier de « La Gare »,....

2- SITUATION ET CONTEXTE GENERAL DES SECTEURS OAP

▪ Localisation et contexte général



Les secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des espaces soit résiduels à restructurer (La Gare), ou à urbaniser (La Condamine Nord et Sud, La Chapelle Est, Rossignol Est - Bellante, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération du village, soit des espaces en périphérie du village, ou en extension des pôles bâtis (La Conche).

Il s'agit d'organiser et de programmer le développement de l'urbanisation au niveau de ces secteurs en lien et en cohérence avec l'environnement, le niveau d'équipement:

Une grande partie du développement de l'habitat, mis en œuvre au travers du PLU, va se concentrer dans ces secteurs et s'inscrire dans une urbanisation maîtrisée et organisée, côtoyant des parcelles qui se sont construites souvent au coup par coup. Ces secteurs d'habitat nouveaux vont venir s'inscrire dans une logique globale de densification, de relation avec le bourg et les différents quartiers au travers des déplacements, de l'aménagement d'espaces collectifs, du traitement des accès à ces opérations et des abords de la Route Départementale etc...

Besoins au total logements: environ 70 à 80 logements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ces secteurs comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (utilisation de l'espace, composition urbaine, intégration qualitative, liens avec le village et les secteurs en périphérie), l'habitat (mixité sociale), les déplacements (nouvelles liaisons pour améliorer le fonctionnement urbain).

Pour l'ensemble de ces secteurs, les principes retenus reposent sur une intégration fonctionnelle et paysagère des opérations d'aménagement à venir en privilégiant notamment les bouclages avec les voiries existantes, les connexions piétonnes, en visant un traitement de voirie conforme à l'identité rurale de la commune (emprises de chaussées réduites, abords enherbés et arborés...), ainsi qu'un traitement qualitatif et quantitatif des rejets d'eaux pluviales, en favorisant le recours à des techniques alternatives, et en veillant à l'intégration des problématiques énergétiques au niveau de l'aménagement et des constructions, du traitement des espaces verts avec des essences adaptées,...

3- LES SECTEURS OAP AFFECTES AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

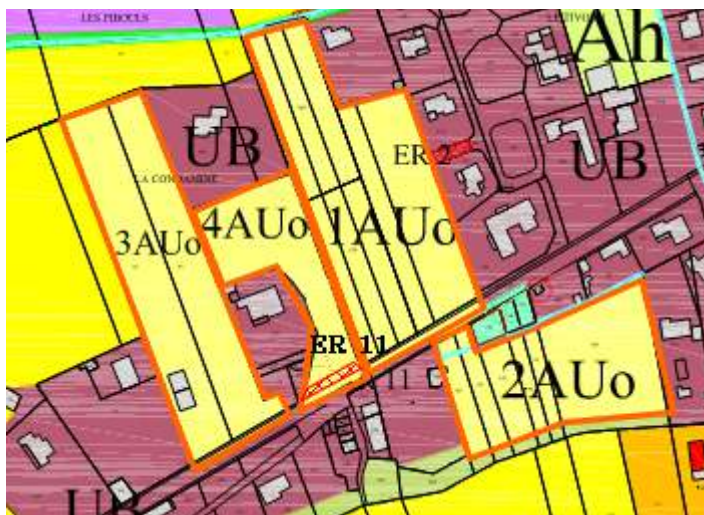
3- 1- Orientations d'Aménagement et de Programmation quartiers sud-ouest : La Condamine Nord et La Condamine Sud

L'ensemble des secteurs OAP de la Condamine Nord, La Condamine Sud, se situe à l'ouest du centre bourg auquel on accède par la RD 539 et couvre une superficie de 3,14 ha.

Il regroupe deux entités distinctes constituant néanmoins un ensemble en raison de leur proximité relative et du réseau viaire qui les relie (RD 539).

Côté Nord de cette voie, l'urbanisation des dernières décennies s'est développée sous forme de lotissement d'habitat pavillonnaire jusqu'en frange Est du secteur considéré, puis par de l'habitat à caractère plus diffus en bordure de route. Le secteur nord constitue un espace résiduel au sein de l'extension de l'urbanisation le long de la RD 539.

Côté Sud de la RD 539, le secteur OAP se situe dans la continuité d'une zone bâtie également pavillonnaire.



Dans le document graphique du règlement, les secteurs de la Condamine-Nord et de la Condamine –Sud sont classés en Zone à Urbaniser dite « ouverte » :

- zones 1AUo, 3 AUo et 4AUo, au nord de la route départementale
 - zone 2AUo au sud,
- en raison de la capacité suffisante des équipements existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones (accès, voirie, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement,...).

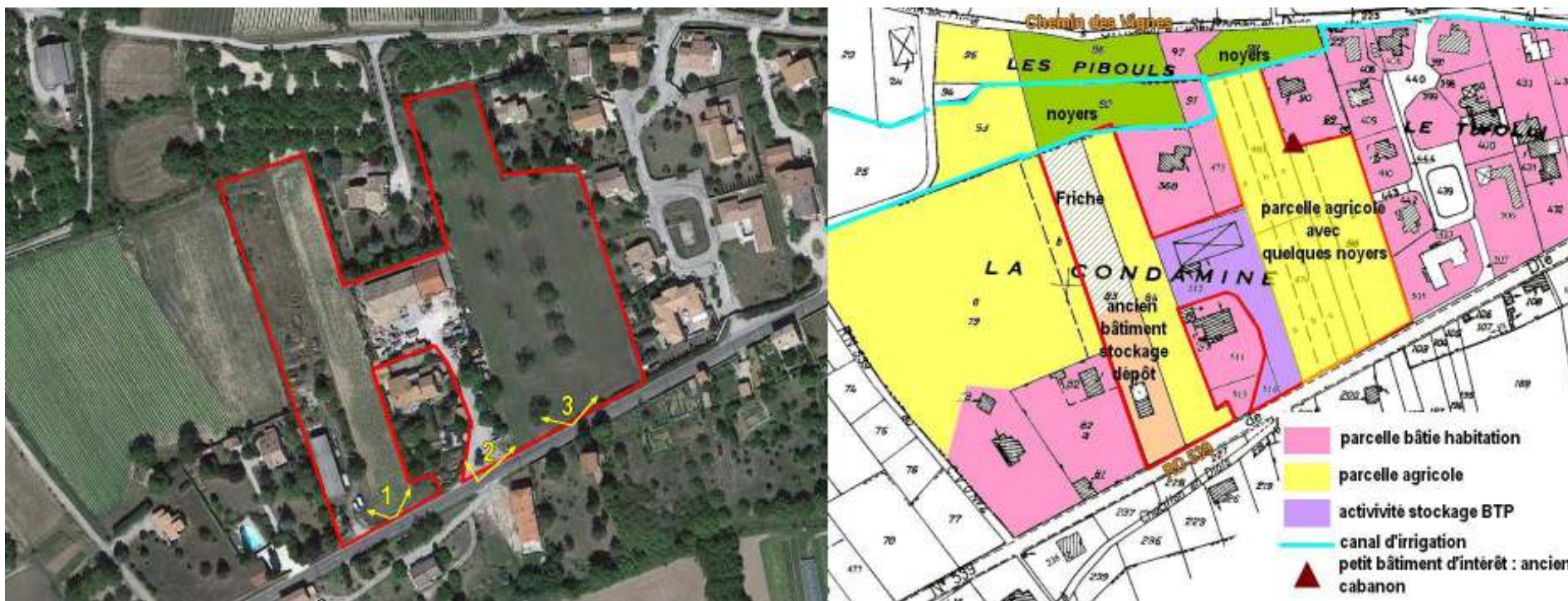
Dans le règlement écrit, il est exigé que les nouvelles constructions s'intègrent dans une opération d'ensemble portant sur la totalité de chacune des zones (1AUo, 2AUo, 3AUo ou 4AUo) en cohérence avec les OAP définies sur ce quartier.

Un emplacement réservé n°11 est porté sur le document graphique du règlement pour l'aménagement de l'accès et de la desserte principale du Quartier Condamine Nord.

<= Extrait projet règlement graphique du PLU sur ces secteurs

3-1-1 Secteur La Condamine Nord

▪ Etat des lieux



Ces espaces se situent en entrée ouest de l'agglomération de Châtillon. L'ensemble est constitué par un parcellaire en forme de lanières jointives (anciennes cultures), calé au Nord par le chemin communal des Vignes qui le surplombe. Ce sont des terrains pratiquement plats, inclinés en pente douce vers le Sud. L'ensemble est occupé en son centre, par deux habitations individuelles et par un bâtiment de stockage lié à une activité BTP installée sur ce secteur et qui souhaiterait bénéficier d'une emprise plus importante sur autre site pour ses besoins de stockage. L'emprise occupée par cette activité serait donc susceptible de se délocaliser à plus ou moins long terme.

En partie ouest du secteur, à signaler la présence d'un ancien bâtiment de stockage (ancien dépôt surplus militaire).

Ce secteur (périmètre « rouge ») couvre une superficie totale de 2,447 ha, et s'insère dans un espace plus vaste partiellement urbanisé :

- **Limite Nord** : deux noyeraies, deux habitations individuelles et un canal d'irrigation en service séparent l'entité foncière OAP du chemin communal des Vignes, en partie nord. En bordure nord-est du secteur, belle assise d'un mur de clôture en pierre qui s'accompagne d'un petit cabanon d'intérêt qui marque la limite foncière.

Frange Nord/ Nord-Est : noyers, murs et cabanons, canal d'irrigation



- **Limite Sud** : c'est la RD 539, laquelle commande l'accès aux parcelles riveraines. Sont exclues du périmètre OAP, l'habitation existante et la parcelle attenante en bordure de route pour laquelle un certificat d'urbanisme a été accordé pour une nouvelle habitation.



Limite sud côté RD 539 : vue 1



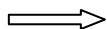
vue 2 : entrée activité existante



vue 3

- **Limite Est** : un lotissement comprenant une dizaine d'habitations de type pavillonnaire avec, aboutissant sur la limite séparative, une amorce de voie qui pourra être en lien avec la future opération.

En limite côté Est : le lotissement d'habitat pavillonnaire



- **Limite Ouest** : Habitations en bordure de la RD 539 et espace agricole en partie nord : frange entre le tissu urbain à venir et l'espace agricole encore exploité actuellement.

Les expositions, même en situation hivernale, sont très favorables.

- **Desserte réseaux**



Extrait plan du réseau d'eau potable (source POYRIE – NALDEO)



Extrait plan du réseau d'assainissement (source POYRIE – NALDEO)

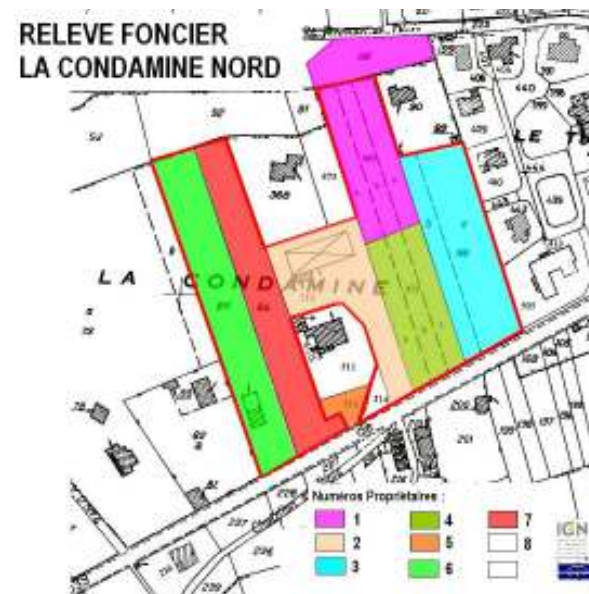
En matière d'eau potable, le secteur est desservi par une conduite d'eau potable (diamètre 80) en bordure de la RD 539.

En matière d'assainissement, la commune a programmé l'extension du réseau d'assainissement collectif en périphérie du secteur de La Condamine Nord. En matière d'électricité, il sera nécessaire de renforcer le réseau électrique sur ce secteur pour desservir l'ensemble des constructions.

- **Caractéristiques foncières**

Superficie totale du secteur : 2,47 ha

Sept propriétés privées sont concernées par le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de La Condamine nord.



■ Particularités du secteur Condamine-Nord:

- Assiette générale très peu pentue
- En raison des contraintes foncières et de l'occupation du sol (noyers), une desserte véhicule apparaît difficilement réalisable en partie nord à partir du chemin des Vignes.
- Trois maisons individuelles avec leur parc/jardin et leur clôture constituent des enclaves « bâties » à prendre en compte
- L'aménagement de l'ensemble du quartier, ainsi que le lien entre les opérations pouvant se réaliser dans chacune des zones AUo, sont conditionnés par l'évolution de l'activité du siège/dépôt de l'entreprise de BTP. Sa délocalisation éventuelle dans un espace spécifique à vocation d'activités, permettrait alors d'envisager la démolition du hangar existant lié à l'activité (stockage de matériaux, et d'engins BTP), l'espace serait ainsi libéré pour une affectation à de l'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- En limite Nord du sous secteur, les noyeraies constituent une zone tampon-écran
- Depuis le Sud et en direction du Nord, un beau cône de visibilité sur le vignoble en coteaux dans lequel s'inscrit un cabanon de vigne (patrimoine rural emblématique de la commune), dans la même perspective que le cabanon répertorié en limite du secteur 1AUo.

■ Enjeux :

- Au niveau du paysage, ménager la vue sur le vignoble en coteaux et les cabanons susdits.
- En terme de franges urbaines :
 - au Nord, maintien des noyeraies ,
 - A l'Ouest, la nouvelle frange, qui assurera le passage d'une zone urbanisée à une zone agricole, devra être traitée de manière à assurer l'interface avec l'espace agricole, et non pas comme une limite provisoire d'urbanisation en attente d'une probable extension.
- D'une manière générale, l'aménagement de ce secteur devra chercher à confirmer et à créer des liaisons Nord – Sud et Est - Ouest à l'intérieur du quartier, ainsi qu'à composer avec le trafic lié à la RD 539.
Concernant cette voie, les projets d'aménagement devront non seulement contribuer à la gestion des problématiques de circulation automobile (vitesse, bruit, desserte riveraine, liaisons douces,...) mais encore la traiter comme une « entrée de ville » (statut de rue plutôt que de route, ralentissement, franchissement Nord – Sud, ...).

La desserte de ce sous secteur à partir de la RD 539 devra donner la mesure des enjeux sécuritaires et de confort de l'habitat à venir :

- en ménageant les reculs indispensables,
 - en regroupant les accès et dessertes,
 - en prenant en compte la circulation douce reliant ce secteur au centre village
 - en cherchant à faciliter le franchissement de la RD 539 entre le secteur de la Condamine Nord et le secteur de la Condamine Sud.
- La forme urbaine :
Sans masquer la vue sur les vignobles en coteaux, la forme urbaine devrait être assez dense pour participer manifestement à la lutte contre l'étalement urbain tout en ménageant des plages de bâtis en résonnance relative avec le contexte urbain avoisinant.
Il devrait donc y avoir, outre une mixité sociale souhaitable, une mixité de typologie architecturale prenant en compte les orientations, les vues, les reculs et les perspectives visuelles à ménager, pour lesquelles le tracé des dessertes intérieures jouera un rôle primordial.

-



Le secteur de La Condamine Nord est soumis au règlement des zones 1AUo, 3 AUo et 4 AUo. Ces zones ne peuvent accueillir des constructions que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions portant **sur la totalité** de chacune des zones.

Typologie et organisation générale du bâti :

- ⇒ La proximité immédiate du village conduit à implanter un nouveau quartier d'habitat avec un principe de densité décroissante du sud (en façade de la RD 539) vers le nord, avec :
- un habitat de type 'habitat intermédiaire' ou 'habitat groupé' ou maisons de ville (R+1, R+2 éventuellement) en bordure de la RD 539, de manière à traduire une certaine « compacité » des formes urbaines en front de rue, et par là -même marquer l'entrée dans l'espace urbain de l'agglomération de Chatillon.
Cette forme urbaine sera mise en œuvre avec une densité minimale d'une vingtaine de logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette bande d'habitat intermédiaire ou groupé s'implantera en recul de la RD 539, mais dans un même alignement de manière à constituer un front bâti de façades en bordure de la RD 539. Le logement groupé permet de créer un véritable front de rue et offre la possibilité de préserver un cœur d'îlot apaisé, à l'arrière des constructions.
 - au-delà de ce front bâti, de l'habitat individuel groupé ou non (R à R + 1) s'organisera le long des voies de dessertes internes au secteur. Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murets de clôtures bas, doublés ou non de haies vives. La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtres.
- Les futures constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Principes de desserte – Organisation :

Pour la desserte « véhicules », le quartier peut être desservi à partir de plusieurs accès possibles à partir de la RD 539 qui, en fonction des mutations foncières, permettront de réaliser l'urbanisation de ce quartier.

L'accès principal qui sera à aménager dans de bonnes conditions de sécurité, est constitué par l'accès existant qui dessert l'actuelle entreprise de BTP. Cet accès (inscrit en emplacement réservé ER 11) se prolongera par une contre allée distribuant les voies de dessertes internes.

Deux autres accès secondaires dits « potentiels » sont portés sur le schéma de principe : l'un côté Est, face à l'un des accès qui est prévu pour la desserte de la Condamine Sud, l'autre côté Ouest, pour la desserte de la zone 3AUo concernant la partie ouest du secteur, qui pourrait s'urbaniser avant les zones 1AUo et 4AUo.

La multiplication des accès à partir de la route départementale est à proscrire. Sur le principe, ces accès secondaires ne sont pas obligatoires, ce sont des accès potentiels qui pourront être réalisés dans l'attente de l'aménagement de l'accès « principal ». Les accès présentés sur les schémas représentent des possibles, qui seront retenus, ou non, en fonction des contraintes techniques, et de la programmation de la réalisation des opérations d'habitat.

Pour ces accès une concertation sera conduite dans la phase programmation avec le service route du Département afin de ne pas multiplier les entrées et les ouvrages.

Les voies de dessertes internes seront de direction principale Nord - Sud et Est - Ouest, ménageant ainsi les meilleures expositions possibles ainsi que des dégagements de vue appréciables sur le grand paysage autant que sur les particularités de proximité (le cabanon ancré dans les coteaux, les deux maisons individuelles avec leur parc/jardin/cabanon et mur de clôture). La continuité du réseau viaire devra être assurée entre l'est (zone 1AUo) et l'ouest (zone 3AUo) du secteur.

La marge de recul de 10 mètres comptés à partir de la limite du domaine public (alignement de la RD 539) permettra :

- la réalisation de la contre allée qui sera reliée aux dessertes intérieures des zones à aménager (cf. schéma),
- l'aménagement d'espaces de circulation, de retournement, voire de stationnement arborés (ombrages, écran nuisances, complément aux alignements de platanes de la RD,...) en ménageant les espaces de vie, en recul de la route départementale.

La trame de « cheminement doux » sera maillée et adaptée à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite. La continuité piétonne sera assurée avec le chemin des Vignes, avec le lotissement de Tivoli, et sera en lien avec les liaisons douces qui seront réalisées le long de la RD 539 ou au-delà.

Environnement – Plantations - Gestion des eaux pluviales :

On recherchera l'application de principes de mutualisation des espaces et des usages : garages éventuels, préaux, compostage, etc ; dans cet esprit, les stationnements pourront être organisés par 'poches' sur l'ensemble du site.

D'une manière générale l'ensemble des aménagements de voies, places ou aires de stationnement sera accompagné de plantations d'arbres pour l'ombrage et la qualité du cadre de vie.

Un espace jardin ou parc sera aménagé en limite nord est du secteur près du lotissement de Tivoli.

Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

L'axe nord-sud s'articulant sur la prise en compte de la perspective (cabanon de vigne, et autre cabanon intégré au mur de clôture en pierre) sera traité comme une « coulée verte » participant à la gestion des eaux pluviales de ruissellement (fossé d'écoulement) et abritant un axe de circulation douce (liaison Nord – Sud), ombragé, de dénivelé faible et ouvert sur le paysage agricole et viticole des coteaux et les reliefs en arrière plan.

La nouvelle frange urbaine Ouest (interface zone agricole / espace urbain) sera végétalisée. Les canaux d'irrigation seront maintenus à ciel ouverts et entretenus.

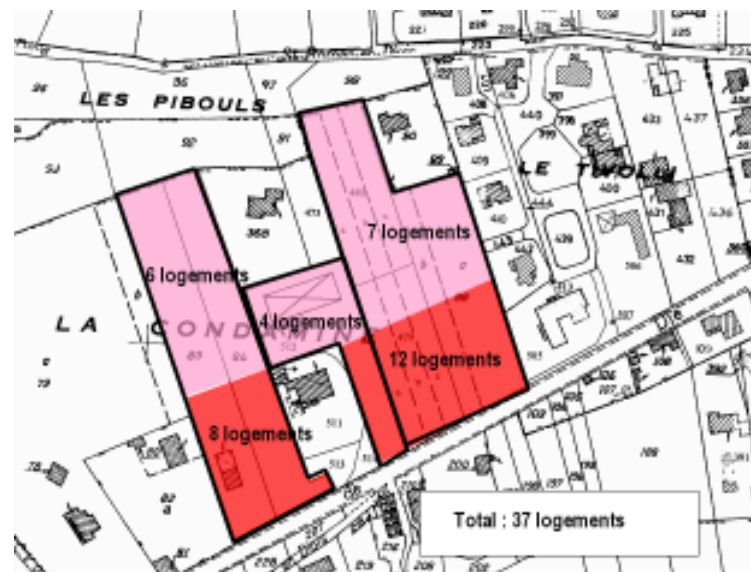
Programme

Principe de densification de l'habitat sur la partie sud (habitat intermédiaire et/ou individuel groupé avec une densité de l'ordre de 20 logements/ha)

Avec une **densité brute moyenne de 15 logements par hectare** (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface totale potentiellement constructible de 2,47 hectares), un minimum de **37 logements** sera construit sur l'ensemble du secteur de la Condamine Nord, répartis en :

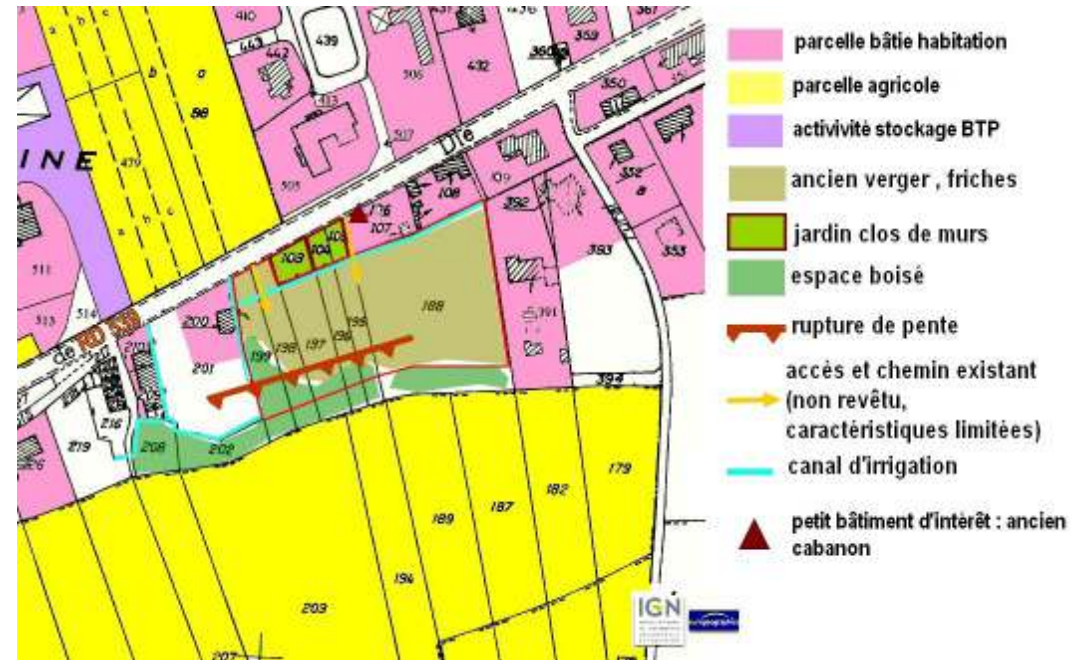
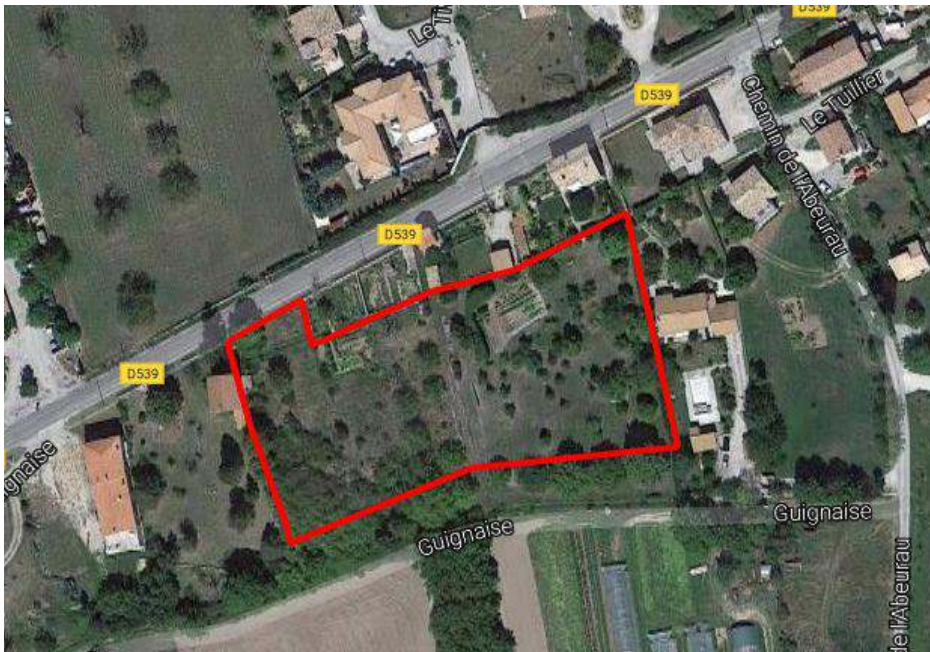
- 20 logements en habitat groupé ou intermédiaire
- 17 logements en habitat groupé ou individuel

Ce secteur pourrait comporter au minimum un tiers de logements abordables en réponse aux besoins exprimés par de jeunes salariés à la recherche de



3-1-2 Secteur Condamine –Sud / Guignaise

▪ Etat des lieux



Localisation en entrée sud-ouest de l'agglomération de Châtillon, face à la Condamine-Nord. De superficie plus modeste que le précédent, le fond parcellaire est cependant très ressemblant. Il est calé au Nord contre un fossé longeant la RD 539 et au Sud par un bas de talus jouxtant des dispositifs agricoles installés sur les terres alluviales du Bez tout proche.

Ce secteur (périmètre « rouge ») couvre une superficie totale de 0,68 ha. Il est classé en zone 2AUo (ouverte) sur les documents graphiques du règlement (voir page 5).

Ce sont d'anciens vergers et jardins actuellement en friches, et boisés en limites sud et sud-ouest, les terrains sont en pente relativement faible en partie haute (nord du tènement), puis s'abaissent brutalement vers le Sud (rupture de pente) au-delà d'une profondeur d'environ 50 à 60 m mesurée à partir de la RD 539. L'ensemble est bordé partiellement en partie nord par des jardins potagers enclos entre des murs de pierres avec abris accolés et longée par un canal d'irrigation en service. Leur classement en zone UJ dans le PLU a pour objet de maintenir leur affectation d'espaces jardinés et de potagers. La plus grande des parcelles (N°188) est bordée partiellement au nord et à l'Est de plusieurs constructions et habitations d'habitat individuel. Au sud, au-delà du talus boisé ou planté, ce secteur est en contact direct avec les espaces agricoles de la plaine alluviale du Bez.

Accès : actuellement, ils sont au nombre de deux, fonctionnels à partir de la RD 539

- accès adapté à un usage agricole sur les parcelles 198 et 199 au même niveau que la chaussée mais avec des caractéristiques limitées,

- accès piétonnier, ou pour le passage d'outillages agricoles de petit gabarit en limite Nord d'opération, par le biais d'un chemin non revêtu et aux caractéristiques limitées qui se glisse se glisse entre le cabanon de vigne, les murs des jardins des parcelles 105 et 107.



Vue d'ensemble à partir de la RD 539



Accès entre les parcelles 105 et 107 - Jardins clos et cabanon en bordure de la RD 539



Canal d'irrigation





Vue sur parcelle 188 à partir du sud du chemin existant



Vue sur parcelles 197, 198, 199

▪ Desserte réseaux



Extrait plan du réseau d'eau potable (source POYRIE – NALDEO)



Extrait plan du réseau d'assainissement (source POYRIE – NALDEO)

En matière d'eau potable, le secteur est longé par la conduite d'eau potable (diamètre 80) existant en bordure de la RD 539.

En matière d'assainissement, le secteur est facilement raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif (collecteur unitaire diamètre 250) passant au sud du secteur.

En matière d'électricité, il sera nécessaire de renforcer le réseau électrique sur ce secteur pour desservir l'ensemble des constructions.

▪ Caractéristiques foncières

Superficie totale du secteur : 0,68 ha (bande verte sud classée en zone N exclue)

Cinq propriétés privées sont concernées par le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Condamine sud.



▪ Enjeux

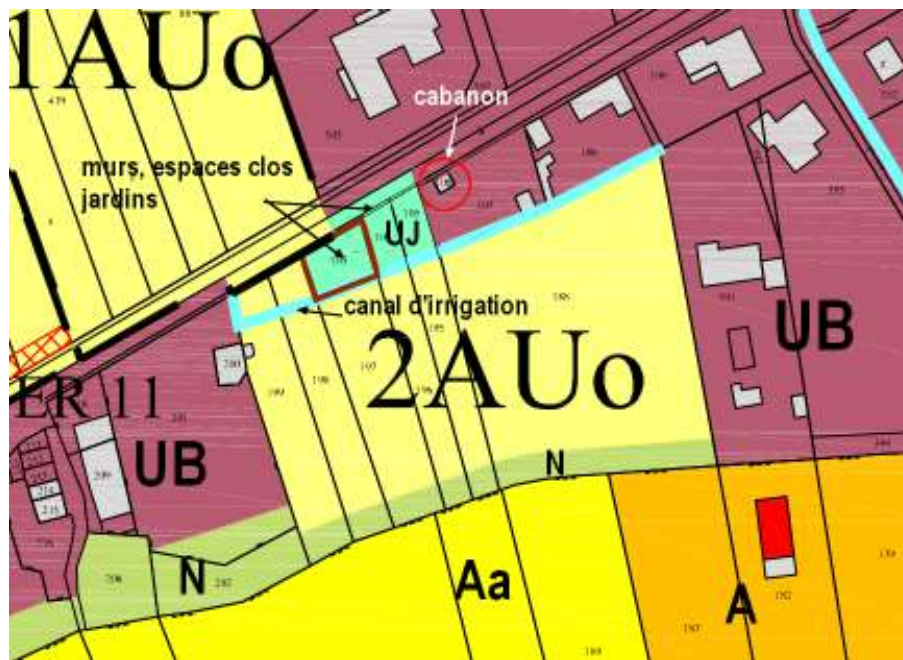
- Prendre en compte les contraintes topographiques (forte pente au sud), les usages locaux comme les fonctions du canal d'irrigation qui traverse l'ensemble du secteur, les jardins clos de murs en bordure de la RD 539, les éléments de biodiversité et l'affectation des sols en périphérie (habitat, potagers, trame verte et espaces agricoles au sud) ;
- Tenir compte des contraintes de la trame parcellaire avec un foncier morcelé et laniéré sur la partie ouest du secteur.
- Au niveau du paysage, et du patrimoine local, prendre en considération les éléments d'intérêt comme les murs, murets en pierre des jardins clos, le cabanon attenant, ainsi que le canal d'irrigation à ciel ouvert notamment en limite des jardins potagers.
- Traiter la partie sud de ce secteur en cohérence avec le maintien de la trame verte (zone N) correspondant au talus de la terrasse alluviale du Bez, et assurer le passage de ce nouveau secteur urbanisé à cette frange d'espace naturel vecteur de biodiversité, puis aux espaces agricoles de la plaine alluviale du Bez. Il est important de ne pas altérer le talus sud par des travaux de terrassements lourds (constructions, voiries) afin d'assurer à ce niveau, une zone de transition « douce ».
- Enjeux de sécurité pour les accès et la desserte de ce secteur à partir de la RD 539, et le franchissement de cette même RD entre le secteur de la Condamine Nord et le secteur de la Condamine Sud.

Le secteur de La Condamine Sud est soumis au règlement de la zone 2AUo et ne peut accueillir des constructions que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions portant **sur la totalité** de la zone 2AUo.

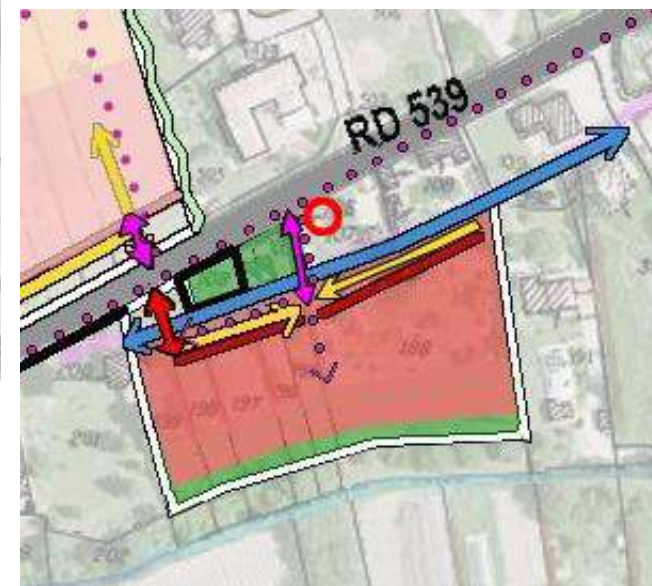
Les espaces jardinés situés en bordure de la route départementale sont classés en zone UJ pour assurer le maintien de ces espaces en jardins. Plusieurs éléments du petit patrimoine sont protégés dans ce quartier : les murs et murets qui viennent clore le jardin à l'ouest, le cabanon en bord de route, le canal d'irrigation.

La partie sud des parcelles de la structure foncière, constituant le secteur OAP, est classée en zone Naturelle pour maintenir la continuité de la trame verte le long du talus.

Extrait projet règlement graphique du PLU =>



- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur le quartier de La Condamine Sud : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :



Typologie et organisation générale du bâti :

- ⇒ Création d'un nouveau quartier d'habitat avec un principe d'implantation des constructions en partie haute (partie nord) du secteur OAP. La partie s'ouvrant au sud et pentue sera réservée aux parcs, jardins attenants ou non aux habitations. Ces espaces constituant la frange urbanisée, seront traités en parcs, jardins ou vergers, en forme de restanques et viendront renforcer la trame « verte » arborée du talus de la terrasse alluviale située pour partie hors secteur OAP et classée en zone Naturelle.
- ⇒ Forme urbaine : habitat de type 'habitat intermédiaire' ou 'habitat groupé' (hauteur dominante : R+1) implanté en recul de la RD 539, mais dans un même alignement ; en recul du canal d'irrigation qui traverse le site. ce recul sera à traiter en cohérence avec le canal (qui ne devra pas être canalisé) et

l'aménagement d'un cheminement piéton, et éventuellement d'une voie de desserte est-ouest le long du canal pour desservir les constructions : un recul minimum de 7m par rapport à la limite extérieure du canal est préconisée.

Les jardins potagers au nord, leurs accessoires, l'ancien cabanon de vigne, ainsi que le canal seront maintenus en tant que richesse patrimoniale. Les jardins et le canal ont également d'espace tampon et d'écran contre les nuisances en provenance de la RD 539. La marge de recul minimum imposée aux constructions à venir permettra de garantir leur mise en valeur.

- ⇒ Abords des constructions : compte tenu du contexte environnant de ce côté de la RD 539, afin de ne pas être en rupture complète avec la physionomie du bâti existant et son caractère semi rural, ce sous secteur pourrait être aménagé et construit en maintenant le caractère champêtre dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murets de clôtures bas, doublés ou non de haies vives. La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtres.
- ⇒ Les futures constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- ⇒ Les murs qui viennent clore les jardins et qui participent à la qualité du site sont, hors contraintes techniques, à préserver ou à restaurer.

Organisation des accès et dessertes :

- L'accès principal pour la desserte de ce secteur à partir de la RD 539 sera à aménager côté ouest de l'ensemble du secteur, en partie nord des parcelles 198 et 199 en regroupant l'aménagement de cet accès avec celui qui pourrait être aménagé de l'autre côté de la RD539 pour desservir le secteur de la Condamine Nord.
- **Un accès potentiel à aménager dans le respect des éléments du patrimoine :**
Un autre accès dit « potentiel » est porté sur le schéma de principe, il correspond au petit chemin enherbé existant bordé par le cabanon et les murs en pierre des espaces jardinés. Sur le principe, cet accès n'est pas obligatoire, c'est un accès potentiel qui pourra être réalisé pour la desserte de la partie orientale du secteur dans l'attente de l'aménagement de l'accès « principal ». L'ancien cabanon de vigne sera conservé.

La multiplication des accès à partir de la route départementale est à proscrire. Les accès figurant sur le schéma représentent des possibles, qui seront retenus, ou non, en fonction des contraintes techniques, et de la programmation de la réalisation de l'opération d'habitat.

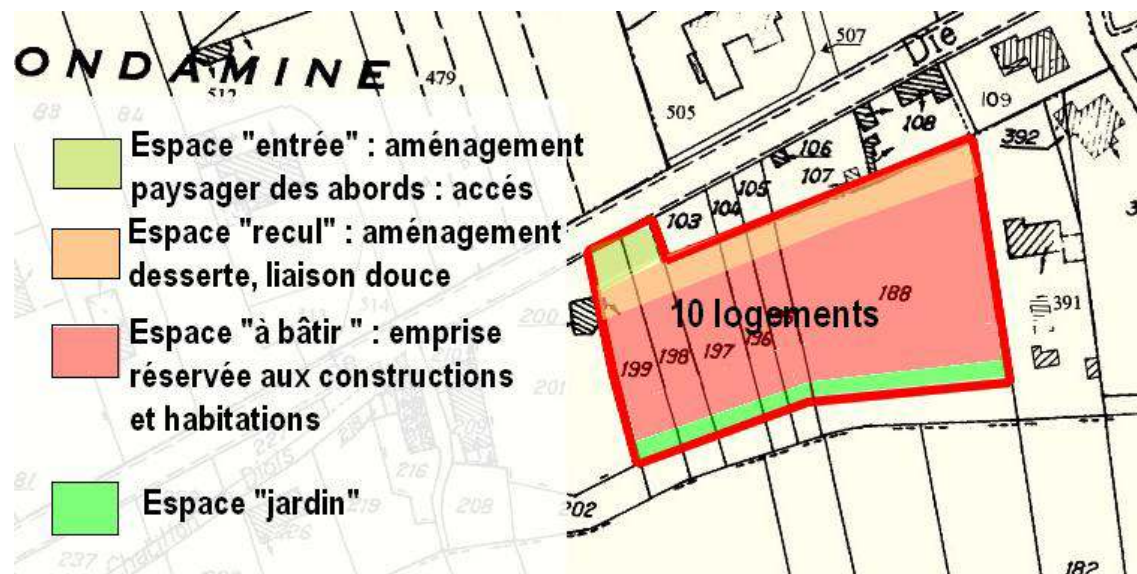
Pour ces accès une concertation sera conduite dans la phase programmation avec le service route Département afin de ne pas multiplier les entrées et les ouvrages.

- Le système de voiries de desserte interne ainsi que les plus grandes dimensions des constructions à venir seront sensiblement parallèles au tracé de la RD (Est-Ouest).
- Côté Ouest, les constructions seront édifiées au-delà du canal, l'entrée de ce quartier d'habitat sera mise en valeur par la végétalisation des abords de l'accès à partir de la RD 539, et du canal qui restera à ciel ouvert hors aménagement de l'ouvrage de franchissement pour la desserte de l'opération.

■ Programme

Environ 10 logements potentiels sur les 4970 m² d'emprise d'espace à bâtir soit une densité => de 20 logements / ha
Une partie habitable des constructions sera au minimum R+1

Rapportée à l'emprise totale du secteur OAP de 6800 m² (superficie de la zone 2 AUo) cette forme urbaine habitat de type 'habitat intermédiaire' ou 'habitat groupé' devra être mise en œuvre avec une densité minimale d'environ 16 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries, ainsi que les espaces « jardins » au sud.



3-2- Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur La Chapelle Est

▪ Etat des lieux :



Extrait document graphique du règlement



Vue à partir du chemin des Vignes

Localisé en bordure du chemin des vignes, ce secteur s'inscrit dans un des espaces résiduels du tissu bâti à dominante pavillonnaire qui s'étend en périphérie ouest de l'agglomération de Châtillon. Il est constitué de parcelles encore affectées à un usage agricole et plus ou moins cultivées (lavandes). Il est calé au nord par le coteau boisé de La Chapelle. La délimitation de ce secteur s'appuie sur la topographie et les contraintes du relief au nord, en référence aux autres constructions déjà implantées sur le coteau aux abords de ce site.

Ce secteur (périmètre « rouge ») couvre une superficie totale de 0,39 ha. Il est classé en UBb dans le document graphique du règlement et correspond à un secteur de la zone UB comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

En limite sud de ce secteur, les dispositions du PLU prévoient l'élargissement du chemin des Vignes, qui est porté en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement (ER 12).

▪ Desserte réseaux



Extrait plan du réseau d'eau potable (source POYRIE – NALDEO)



Extrait plan du réseau d'assainissement (source POYRIE – NALDEO)

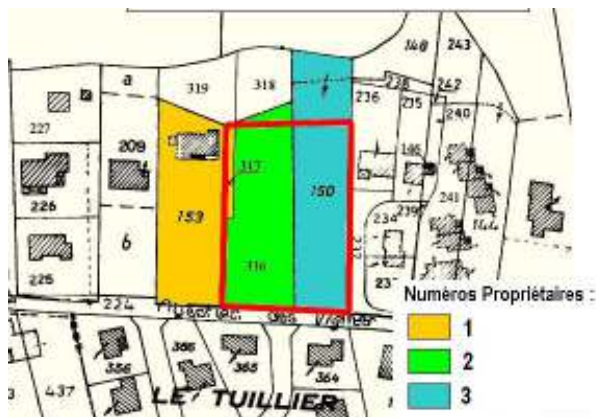
En matière d'eau potable, le réseau d'eau potable arrive en limite de ce secteur.

En matière d'assainissement, le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif (collecteur unitaire : diamètre 400) le long du chemin des Vignes.

En matière d'électricité, il sera nécessaire de réaliser une extension du réseau électrique depuis le poste transformateur de la Gendarmerie.

Secteur avec desserte suffisante des réseaux eau et assainissement, mais limitée pour l'électricité

▪ Foncier



Superficie totale du secteur : 0,39 ha

Trois propriétés privées sont concernées par le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Chapelle Est.

▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur le quartier de La Chapelle-Est : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :



Principes :

Urbanisation à ne pas étaler sur le haut du coteau.
Un accès principal à partir du chemin des vignes à aménager face à la sortie du lotissement « Le Tuillier »
Possibilité d'aménager également un accès à partir du chemin existant en limite Est (parcelle 237)

Typologie d'habitat attendue : habitat individuel et/ou groupé, sur la partie basse soit environ 4 logements sur 2500 m²

Habitat individuel groupé ou intermédiaire sur la partie haute (au minimum 2 à 3 logements).

Au total : 6 à 7 logements sur 3900 m², soit une densité attendue d'environ 17 à 18 logements à l'ha

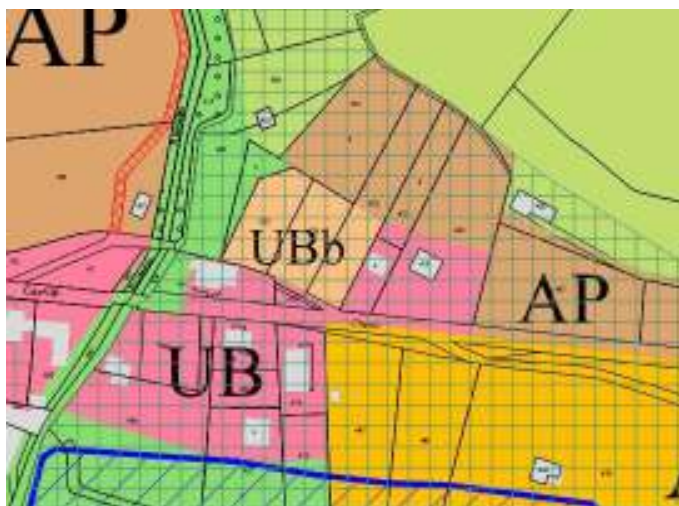
3- 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation quartier Rossignol Est - Bélante

▪ Etat des lieux



Vue à partir de la RD 120

Ensemble de trois parcelles constituant un espace résiduel entre des constructions et habitations existantes, et localisé sur les premières hauteurs du coteau de Bellante à la sortie est de l'agglomération de Châtillon. Ce secteur qui s'étend sur environ 0,24 ha est occupé partiellement par des friches, boisements et prairies naturelles.



Extrait document graphique du règlement

Ce secteur est classé en zone UBb de la zone UB dans le document graphique du règlement qui correspond à un secteur de la zone UB avec des orientations d'aménagement et de programmation.

Une trame spécifique (quadrillage) a été reportée sur ce secteur sur les documents graphiques. Elle correspond à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur.

Il s'agit ici de la présence de la trame bocagère et végétale qui domine dans l'environnement global et au sein du paysage de ce secteur, elle est très présente au sein du maillage parcellaire, des abords des constructions, des voies, fossés et cours d'eau.

Il est préconisé de maintenir, voir de renforcer ce maillage végétal, y compris lors de travaux d'aménagement ou de constructions nouvelles.

▪ Desserte réseaux



Extrait plan du réseau d'eau potable (source POYRIE – NALDEO)



Extrait plan du réseau d'assainissement (source POYRIE – NALDEO)

En matière d'eau potable, le secteur est desservi par la conduite d'eau potable (diamètre 90) existant en bordure de la RD120.

En matière d'assainissement, le secteur est facilement raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif (collecteur séparatif diamètre 200) passant au sud du secteur, le long de la RD 120.

En matière d'électricité, réseau électrique à proximité (poste de Pont d'Ombre).

▪ Caractéristiques foncières

Trois propriétés privées correspondant à chacune des parcelles, sont concernées par le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de Rossignol Est -Bellante

▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur le quartier de Rossignol Est – Bellante : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :

- **Principes d'aménagement retenus:** principe du regroupement des accès (un seul accès à partir de la RD) et principe d'implantation des constructions en partie haute du secteur.



ROSSIGNOL EST - BELANTE:



Périmètre orientations



Secteur d'implantation des constructions



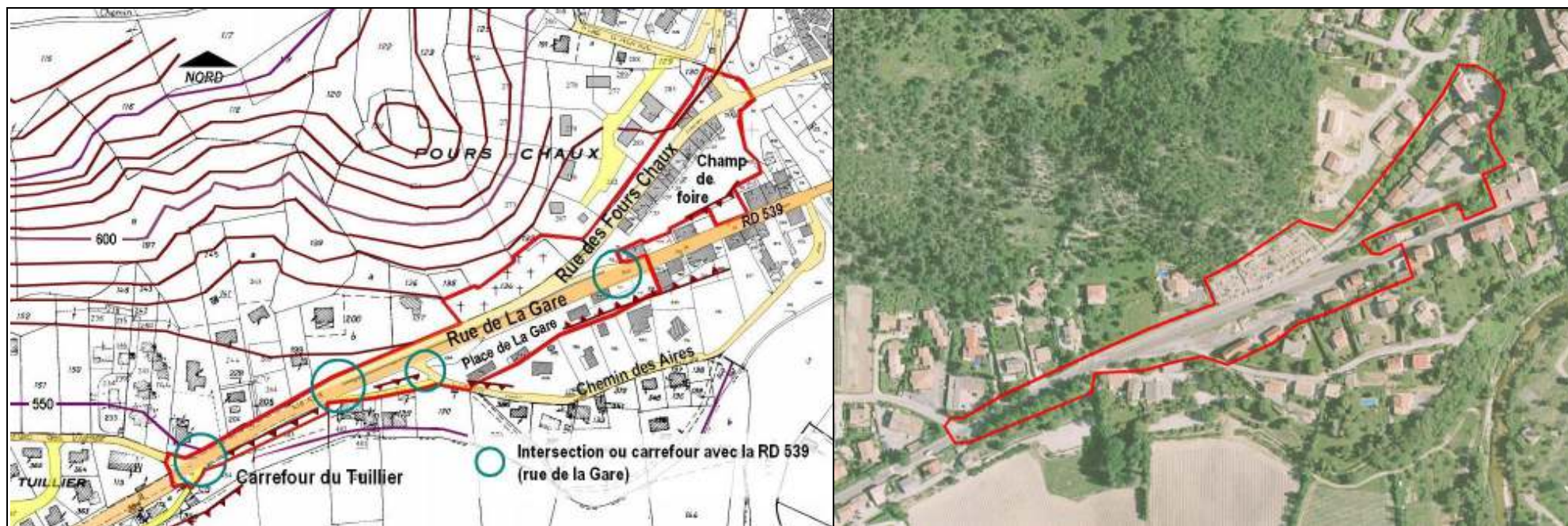
Regroupement des accès à partir de la RD

superficie : 2400 m² – 3 logements

4- LE SECTEUR OAP AFFECTE A LA RESTRUCTURATION DE L'ENTREE OUEST DU CENTRE BOURG

4 -1 Orientations d'Aménagement et de Programmation quartier Gare

▪ Situation - Etat des lieux



Le point central du secteur « Quartier Gare » se situe à environ 450 mètres du Centre Village. Traversé par la RD 539, il est compris entre le carrefour du Tuillier à l'Ouest (carrefour avec Chemin des Vignes et desserte de zones pavillonnaires) et l'amorce d'un faubourg à l'Est.

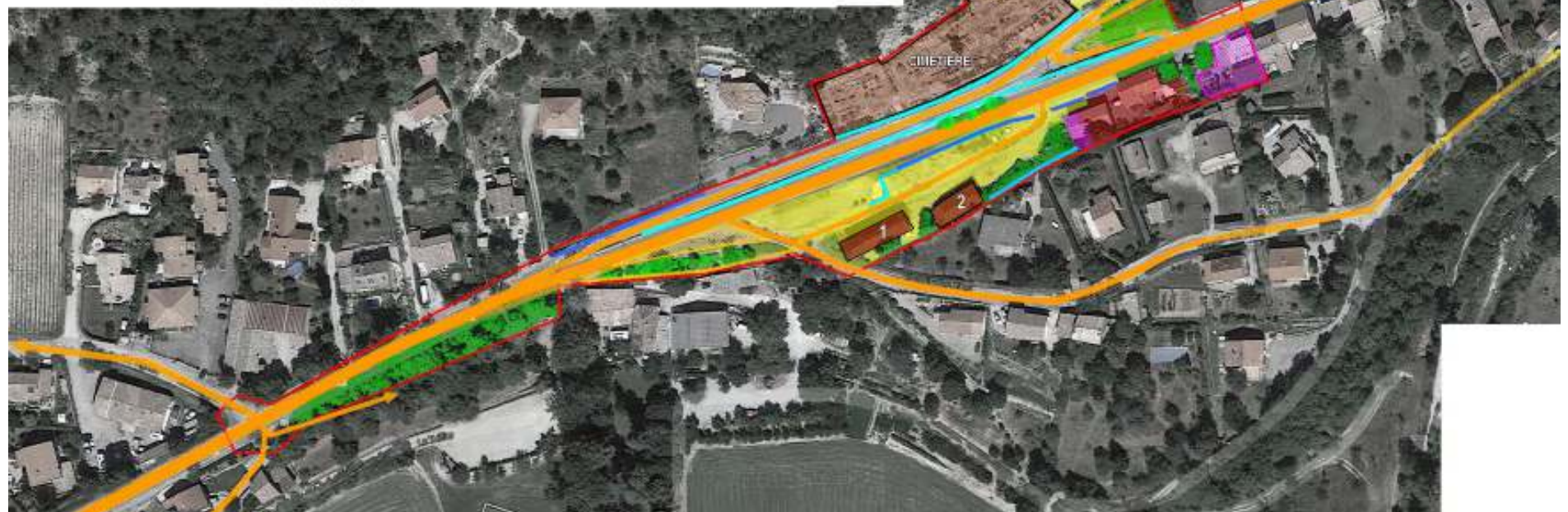
Transversalement, le secteur s'étage sur une pente orientée Nord-Sud en trois ressauts (Champ de Foire, Cimetière et Rue du même nom). Il est calé au Sud par la plate forme de la Gare. Au delà de cette limite se développe une zone de constructions pavillonnaires surplombant le Bez. Même en situation hivernale (soleil en partie masqué par le mont Piémard) ce secteur, largement ouvert sur l'Ouest, est plutôt bien exposé.

Le tracé de la RD 539 est parfaitement rectiligne, il reçoit les débouchés plusieurs voies dont deux sont importantes pour la circulation automobile dans l'agglomération : le chemin des vignes à l'Ouest et la rue du cimetière qui assurent respectivement la desserte des quartiers Ouest de l'agglomération et la desserte du centre bourg. Les autres dessertes ont un intérêt riverain. L'ensemble de ces intersections et carrefours sont potentiellement conflictuels, voire dangereux.

En bordure Sud de cette voie, trois marronniers constituent le vestige d'un alignement planté sans doute au XIXème siècle.

La plate-forme de la Gare quant à elle — en contrehaut de la chaussée — constitue actuellement un espace sans affectation autre que celle d'une aire de stationnement occasionnel.

ETAT DES LIEUX : AFFECTATION ET USAGE DES ESPACES ET BATIMENTS



Ce secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, conduites et collecteurs étant enterrés le long de la rue de La Gare, du chemin des Aïrs et le long de la rue des Fours Chaux.

S'inscrivent dans la perception de cet espace en tant qu'éléments particuliers porteurs de l'identité et de l'histoire de ce lieu en entrée de bourg, où s'arrêtait le tramway à vapeur Châtillon - Pont-de-Quart au début du XXème siècle :

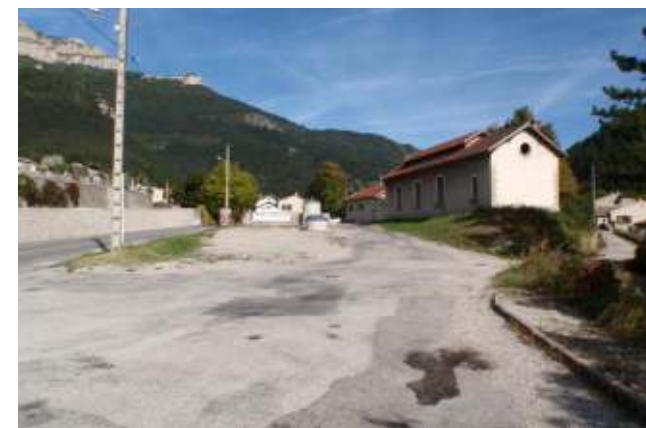
- les murs de soutènement côté piémont (cimetière et Rue des Fours Chaux)
- l'ancien garage à locomotives, calé sur son tertre,
- l'ancienne gare (propriété privée) aujourd'hui convertie en logement mais toujours parfaitement identifiable (quais, rampe d'accès, éléments de construction,...).



Ancienne gare



Partie nord-est de la Place de la Gare



La Place de la Gare et l'ancien garage à locomotives

En partie est de la place, le bâtiment en retrait de la voie est occupé par une activité (assurances) : locaux de bureaux et services. En partie sud-ouest : l'ancien garage à locomotives et le second bâtiment à proximité sont utilisés par les services techniques de la commune de Châtillon en Diois. Pour ce secteur qui annonce l'entrée dans le centre bourg, l'ambiance actuelle est peu valorisante.

Côté gare, le tissu urbain est disparate et les abords de la voie sont séquencés par des zones en déshérence et des délaissés, qui expliquent l'implantation (entre autre) d'un point d'apport volontaire d'ordures ménagères, certes pratique, mais peu compatible avec l'objectif de traitement "d'entrée de ville". Ce point d'apport volontaire a été récemment transféré le long des rue des Fours Chaux, près de l'entrée sud du Champ de foire, ce qui n'apparaît pas non plus comme un emplacement « idéal ». Plus à l'est, en approche du bourg, une station service/garage désaffectée n'est pas encore parvenue à se débarrasser de l'ancien auvent qui abritait les pompes, et qui apparaît fortement impactant.



Côté Champ de Foire, l'aspect « champêtre » est tout à fait séduisant. Ce lieu très apprécié des Châtillonnais, accueille sur sa partie nord le marché une fois par semaine, mais aussi certaines fêtes et manifestations locales. Il dispose de quelques constructions : lavoir, sanitaires, kiosque.



Place du Champ de foire



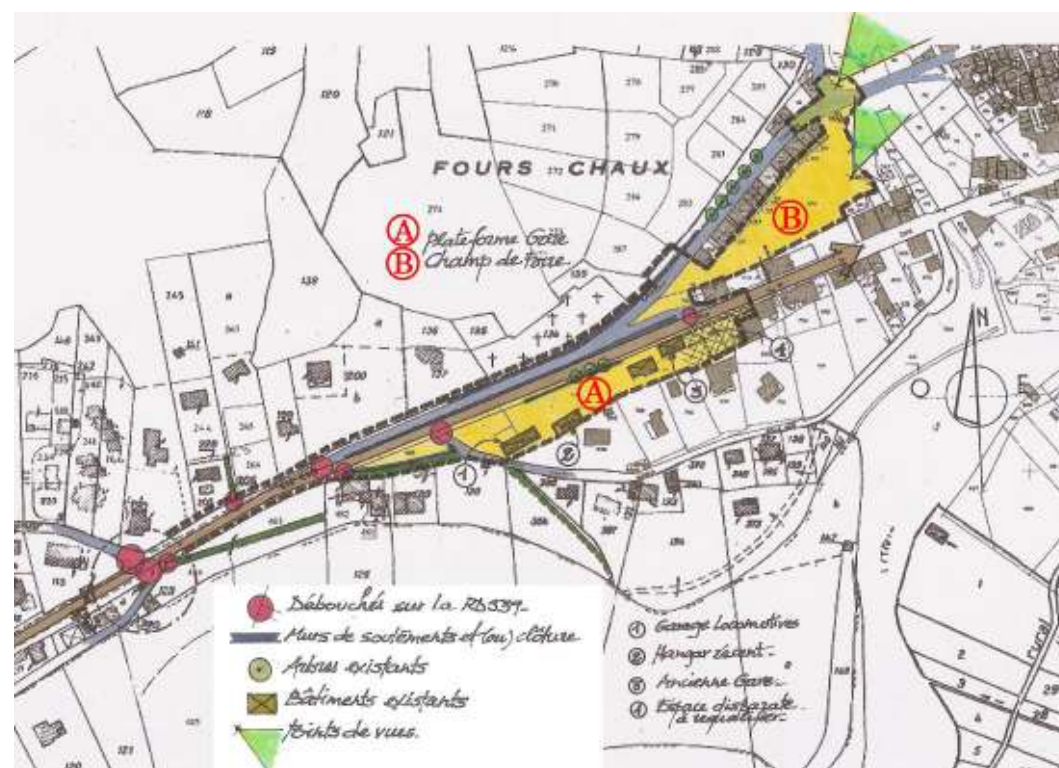
Abords des habitations Place du Champ de foire

Deux points de vue sur le site castral et le village historique ceinturé ne demandent qu'à être mis en valeur.

Toutefois :

- les abords Sud-Est des constructions érigées en alignement de la Rue des Fours Chaux sont peu lisibles et mal entretenus côté Champ de foire ;
- La nature des sols et les plantations d'arbres très disparates, rendent peu évidentes les différentes circulations (véhicules, piétons,...) au niveau de cet espace.

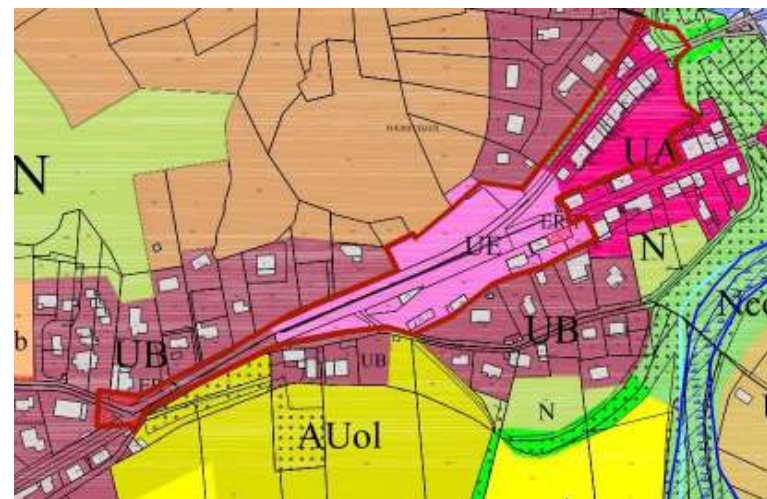
Une liaison piétonne directe a été aménagée au travers du talus entre la RD 539 et le Champ de foire, mais cet itinéraire piétonnier, bien traité sur le plan paysager, mais aménagé dans la pente, apparait en conséquence très raide et fortement dissuasif pour les personnes à mobilité réduite.



▪ **Foncier et document graphique du règlement :**



L'essentiel du foncier concerné par cette OAP appartient à la commune de Châtillon.



Ce secteur OAP d'une superficie de 2,50 ha s'étend sur les zones urbaines, en partie sur la zone UA pour la Place du Champ de foire, et en partie sur la zone UE (zone affectée en priorité à des équipements collectifs) dans le document graphique du règlement.

▪ **Enjeux et objectifs d'aménagement :**

L'ensemble du secteur : gare, champ de foire, constitue la véritable entrée du bourg qui s'annonce pourtant depuis le quartier de la Condamine (cf. OAP Condamine).

Cette entrée du village se fait par deux possibilités d'accès :

- la RD 539, rectiligne et de nature routière (circulation de transit ou d'accès aux services et commerces du bas du village),
- la Rue des Fours Chaux desservant le Champ de Foire, le noyau historique via la rue des Rostangs et les quartiers d'habitat plus récents implantés sur les coteaux des Four Chaux.

L'objectif majeur est de traiter ces deux espaces en tant qu'entrée de « ville » : vitrine de la commune, et d'y rechercher une cohérence, tout en respectant leur identité propre : un espace restreint et champêtre au Champ de foire identifiant et visualisant le centre historique, un espace plus vaste, minéral, affichant et découvrant les extensions du 19ème siècle, coté gare.

Enfin, le diagnostic 'état initial de l'environnement' ne révèle pas d'enjeux environnementaux fort sur ce secteur, si ce n'est la trame verte qui s'étend le long ruisseau/ravin du Bain en limite Est, non concernée pour ce secteur, et qui sera préservée.

Il s'agit donc :

- D'améliorer l'image de cette entrée par le traitement des espaces et du bâti existant, ou à créer,
- D'en préciser les fonctions: espaces publics et équipements collectifs, services ou équipement communal etc,, La commune ne souhaitant pas développer de l'habitat sur ces espaces.
- D'en moderniser le fonctionnement : circulations douces et automobiles, stationnements...

En matière de circulation, il s'agit de prendre en compte la circulation des véhicules motorisés en intégrant :

- La hiérarchisation des voies : rue de la Gare cumulant les fonctions de transit, et de desserte du centre bourg, la rue des Fours Chaux ayant une fonction de desserte et de pénétrante urbaine vers le centre ancien avec des caractéristiques « limitées » mais adaptées à une circulation permettant de réduire la vitesse dans la traversée du centre urbain,
- Les échanges : avec le traitement du carrefour du Chemin des vignes / RD 539 (carrefour du Tuillier) sur lequel vient se greffer également l'accès au projet de développement touristique de La Conche ;
- Les problématiques de stationnement, de liaisons piétonnes et cycles, à partir de l'espace « gare » vers le village, mais aussi avec la place du Champ de foire.

❖ **Place de la Gare et abords de la RD 539 : Le programme et les équipements envisagés sur le site de la Place de la Gare**

La commune souhaite mettre en valeur cet espace et exploiter ses potentialités (situation en entrée de bourg, et restant proche du centre, desserte facile à partir de la RD 539, emprise foncière et bâtiments appartenant pour l'essentiel à la commune) :

- pour affirmer la vocation de cet espace en tant que lieux d'accueil pour des équipements collectifs, des commerces et services publics ou privés. Plusieurs affectations sont envisagées telles que maison médicale (besoins de locaux pour regrouper les personnels de santé), pharmacie, équipements pour services au public avec besoin de parking,...
- pour répondre aux besoins de stationnement, puisque le site de la gare constitue un des rares endroits qui permette d'offrir des espaces de stationnement dans le contexte estival, sans encombrer le centre bourg. Cet espace est également utilisé actuellement en tant que parking pour les autocars qui peuvent difficilement stationner dans le centre bourg, la commune souhaite que cette fonction soit maintenue dans le cadre de l'aménagement futur de cet espace.

L'objectif de traitement "d'entrée de ville" rend peu compatible la présence du point de collecte des ordures ménagères, ainsi que la déshérence que génèrent les délaissés routiers.

Les deux bâtiments de caractère patrimonial, ancienne gare et ancien garage à locomotive, méritent d'être absolument conservés et mis en valeur. Le hangar plus récent abritant du matériel communal, présente un potentiel de reconversion faible, et n'a pas d'intérêt architectural particulier; sa démolition peut être envisagée dans le cadre des orientations d'aménagement.

Les itinéraires de déplacements (véhicules, circulation douce, piétons,...) doivent être entièrement repensés et organisés en fonction d'aires de stationnement offertes aux abords des constructions existantes et à venir (affectations à définir) qui pourront sécuriser les échanges, structurer et mieux marquer l'entrée de ville.

❖ **Côté Champ de Foire:**

L'objectif affiché est de changer le moins possible la configuration, la vocation et le caractère champêtre actuels.

La réflexion devra porter sur:

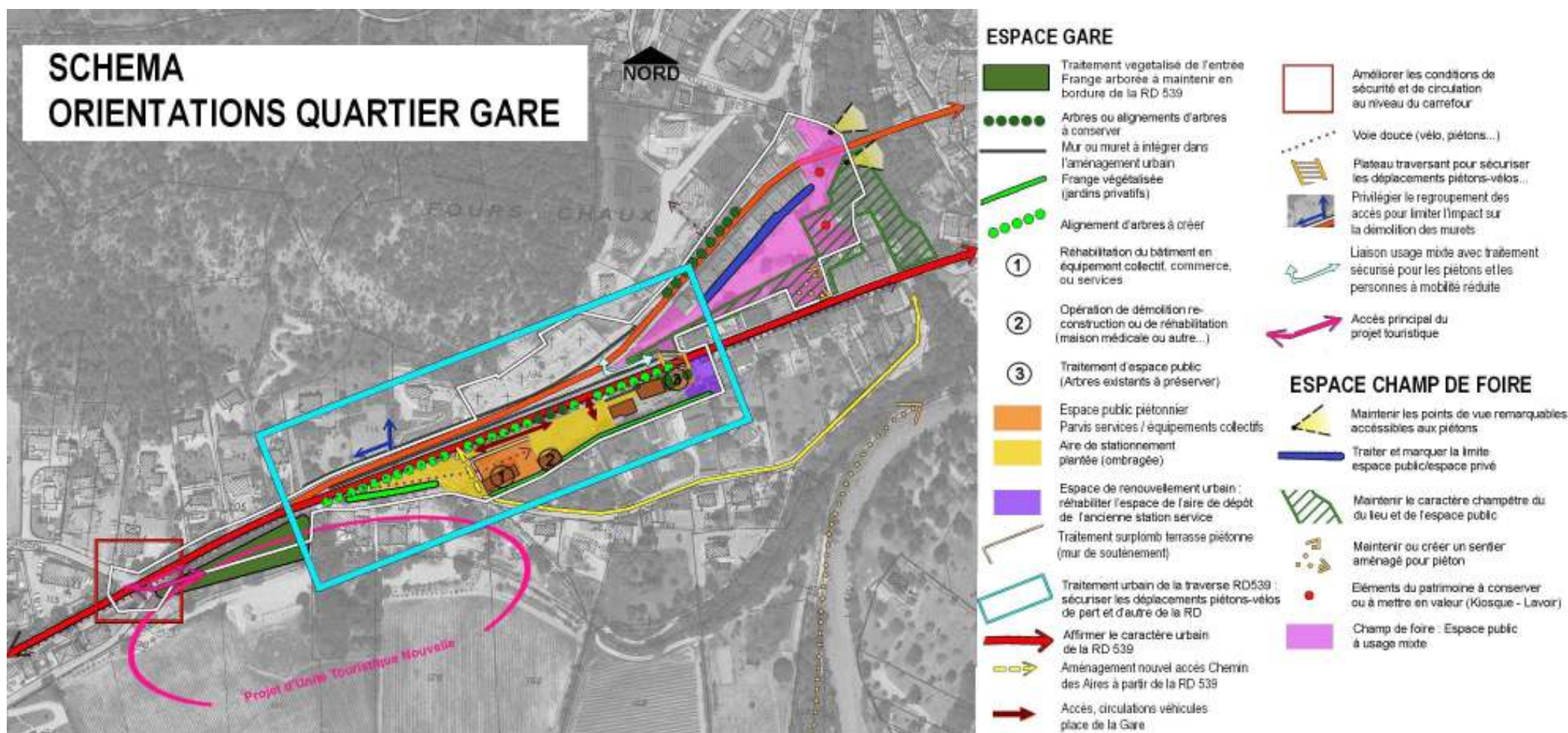
- le traitement des sols et des abords immédiats au pied des façades Sud des parcelles n° 50 à n° 59.
- le renforcement réfléchi des plantations (hautes tiges)
- le traitement des points de vue sur le site castral et le vieux village.

❖ Circulation, stationnement et liaisons douces:

Trois objectifs:

- gérer la circulation urbaine des véhicules sur le tracé de la RD 539 en même temps que l'axe de circulation douce (vélos, piétons,...)
- accueillir les riverains et les visiteurs sur des aires de stationnement différenciées (parkings de report ou liés à la fréquentation de services à définir)
- assurer une véritable liaison douce entre le Champ de Foire et la plate forme de la Gare, autrement dit entre l'entrée du village et l'accès au noyau historique par le haut du site.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur le quartier de La Gare : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :



A - La Place de la Gare et les abords de la RD 539 :

❖ Principes de desserte et traitements de la RD 539 dans la traversée de ce secteur:

Carrefour du Tuillier

- Au sud-ouest : Traitement du carrefour du Tuillier (carrefour Chemin des vignes / RD 539) : pour permettre la fluidité des échanges, améliorer les conditions de circulation, mais aussi de sécurité par des aménagements ayant pour effet d'annoncer l'espace « urbain » et d'inciter les véhicules à ralentir au-delà de ce carrefour face à l'espace « gare » et aux échanges qui se feront à ce niveau, puis dans la traversée du bourg de Châtillon .

Connexions avec la rue des Fours Chaux – Murs et murets :

- Le débouché de la rue des Fours Chaux est à intégrer dans les aménagements de la traverse, en préservant les murs de soutènement et murets en pierre qui participent à la qualité de l'espace urbain.
- Dans la partie nord ouest où subsistent quelques espaces résiduels à bâtir en zone UB, privilégier le regroupement des accès pour desservir ces parcelles et les futures constructions d'habitation, afin de limiter la démolition des murets au seul accès nécessaire.

D'une manière générale, les murs ou murets en pierre sont à intégrer dans l'aménagement urbain en veillant à préserver ces éléments et à maintenir leur unité.



Muret en façade de la RD539

- La petite bretelle routière qui relie la rue des Fours Chaux à la RD 539 au niveau de l'ancienne gare côté nord-est, est requalifiée pour un usage mixte (piétons, cycles, voitures), qui soit sécurisé, et adapté, notamment aux personnes à mobilité réduite pour permettre une liaison « protégée », entre la plate-forme de la gare, le Champ de Foire et au-delà, le centre ancien de Châtillon.
Dans la même optique, au niveau de cette bretelle et de son débouché sur la RD 539, un large « parvis-ralentisseur » assurera une réelle et efficace liaison entre les deux côtés de la chaussée du faubourg, mais plus encore entre le haut et le bas du village, entre le Champ de Foire et la plate-forme de la Gare. Ce « parvis –ralentisseur » sera directement en lien avec un nouvel espace public (aménagement de cet espace en conservant les arbres existants –espace porté en ER n° 1 sur les documents graphiques du PLU) entre l'ancienne gare et l'ancienne station service dont les abords sont à requalifier.

Chemin des Aires :

- Principe d'aménagement d'un nouvel accès au Chemin des Aires à partir de la RD 539, au niveau de la Place de la Gare : pour permettre le réaménagement des délaissés routiers, pour la commodité et pour des raisons sécuritaires, la physionomie du débouché du chemin des Aires sur la RD 539 au niveau de la Place de la Gare, est modifiée (voir principe sur schéma).

Cheminement doux :

- Assurer la continuité des cheminements « doux ».
- Au droit de l'espace gare, la circulation douce longeant la RD 539 pénètre sur la plate-forme de la Gare pour rejoindre la route au niveau de l'ancienne gare.

Plantations

- Recomposition d'un alignement d'arbres le long de la RD 539 côté Place de la Gare à partir des trois arbres existants encore aujourd'hui,
- Agrémenter les abords des containers de tri et du talus au niveau de l'accès sud ouest du Champ de Foire à partir de la rue des Fours Chaux, de plantations sélectionnées.

❖ Organisation et implantation des constructions sur la plate forme de la Gare:

⇒ Bâtiments existants :

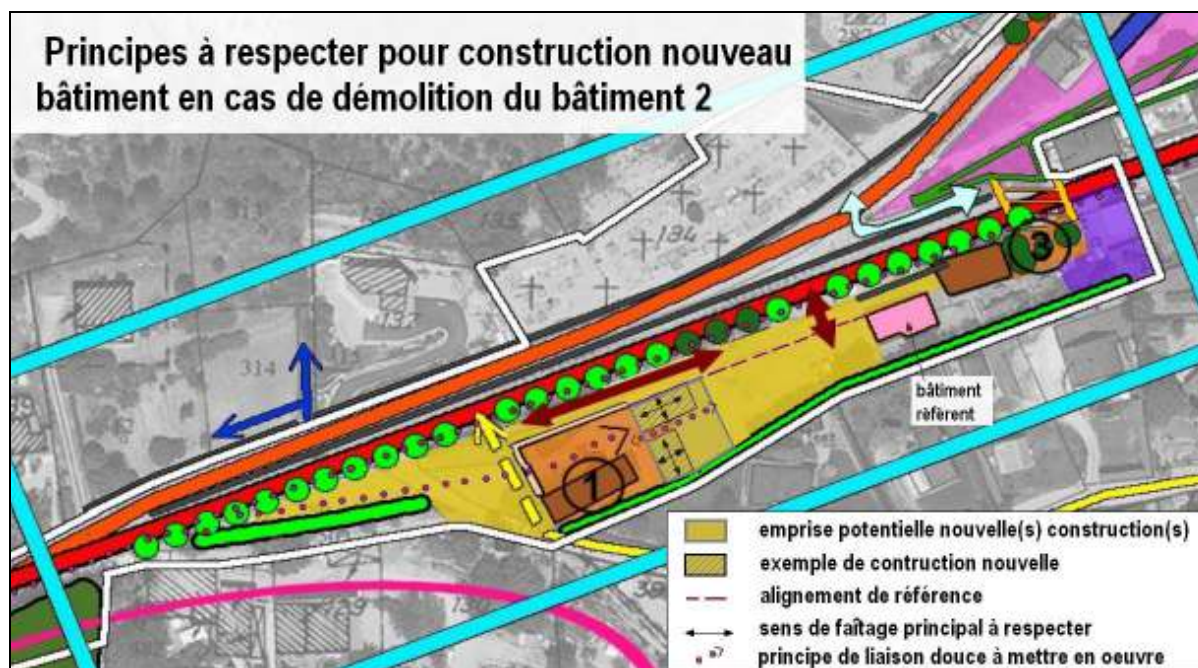
- Le bâtiment de l'ancienne gare est à entretenir sans jamais en gommer l'écriture architecturale originelle, ni même les abords liés à la fonction d'origine (quais, rampe,...).
- Il en est de même pour le garage à locomotives (bâtiment 1) et son affectation à venir (office du tourisme, salle d'exposition...) qui ne pourra pas en dénaturer le caractère architectural.
- Le hangar plus récent en limite Sud (bâtiment 2) peut être réhabilité ou transformé, en veillant à ne pas perturber la lecture du garage à locomotives est déconstruit. Il peut également être démoli et reconstruit sur le site pour des équipements collectifs, services ou même commerces (ex : maison médical ou de santé)
La (ou les) nouvelle(s) construction(s) doivent structurer et composer l'espace public de la plate forme (parvis) tout en marquant la tête du faubourg, autrement dit l'entrée du village.

⇒ Nouveaux bâtiments :

Pour ce faire, et indépendamment de toute considération architecturale, ces constructions qui seront réalisées au niveau de la plateforme-parvis de la gare doivent:

- respecter les secteurs d'implantation représentés sur le schéma d'orientation,
- en façade de la RD 539, s'implanter dans un même alignement que le bâtiment « référent » (voir schéma ci-contre)
- respecter un sens de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à cette voie
- comporter un niveau sur rez de chaussée (R+1).

Concernant l'espace « ancienne station service » plus à l'est : l'autorisation de constructions nouvelles dans l'espace de renouvellement urbain qui correspond à l'aire de dépôt de l'ancienne station service est subordonnée à la démolition de l'auvent de cette ancienne station d'essence.



⇒ Principes de circulation et de stationnement sur la plate forme :

Différents espaces remplissant des fonctions différenciées sont identifiés :

- Création d'une esplanade (terrasse ombragée) exclusivement piétonne au droit de l'ancien garage de locomotive, en surplomb de la RD 539, et délimitée par la composition l'ensemble des bâtiments. Traitement qualitatif du mur bahut de soutènement.

- Grand parking ombragé côté est, de l'esplanade piétonne,
- Petit parking d'accès rapide à l'ouest du chemin des Aires,

Ces espaces de stationnement doivent prévoir au moins un place pour les autocars, et des garages à vélos.

Mise en place d'une circulation véhicules est-ouest sous forme de contre allée par rapport à la RD 539 et en contrebas de l'esplanade piétonne, pour faciliter et sécuriser la desserte des espaces de stationnement.

L'itinéraire de la circulation douce en provenance du sud ouest est à intégrer à cet aménagement et rejoint la RD au niveau du parvis/gare.

L'espace public en surplomb doit être facilement accessible aux piétons : la différence de niveau entre la plate forme et les espaces de stationnement sera exploitée pour créer des accès piétons de liaison entre les espaces de stationnement en périphérie et la plate-forme principale (escalier, rampe douce pour personnes à mobilité réduite).

Privilégier des revêtements perméables pour les espaces publics, les voiries, les espaces de stationnement (mélange terre-pierre, gravier concassé stabilisé, graviers ronds enrobé poreux, dalles alvéolées ou engazonnées, pavés filtrants, pavés non maçonnés etc,...) pour limiter les effets du ruissellement.

Les lignes électriques sont à enterrer dans le cadre des travaux d'aménagement.

❖ Le Champ de foire :

Il s'agit de :

Lui conserver autant que possible son caractère champêtre :

- Maintenir les espaces végétalisés et arborés en périphérie de l'espace public central.
- Le revêtement de sol de cet espace doit rester perméable (clapissette, enherbement,...) et ne pas être trop "ordonnateur" sur le sujet de plantations d'arbres supplémentaires.

Requalifier l'interface « espace privé /espace public » côté Champ de foire au niveau de la bande de constructions d'habitation alignées sur la Rue des Fours Chaux.

- attribuer plus de profondeur aux espaces bordant les pieds des façades Sud (étroitesse des espaces privatifs qui « débordent sur le domaine public)
- remédier à l'hétérogénéité des « clôtures »,
- marquer la nouvelle limite avec le domaine d'usage public par un dispositif séparatif uniforme et de hauteur maximum de 0,50 m de préférence, constitué par un muret en pierre, mais cela peut être aussi un dispositif en bois. L'ajout de grillage ou clôture supplémentaire est à proscrire.

Mettre en valeur les points de vue remarquables sur le site castral et le vieux village:

- élagage raisonné des arbres, notamment pour celui situé près de la scène d'orchestre,
- requalification du petit espace occupé par les anciens containers de déchets
- mobilier urbain : bancs pour profiter des ces points de vue.

Maintenir l'alignement d'arbres le long de la rue des Fours Chaux, inscrire la liaison piétonne dans un aménagement simple mais fonctionnel à travers le coteau entre cette rue et le lotissement des Fours Chaux.

5- LE SECTEUR OAP AFFECTE AU DEVELOPPEMENT D'UNE UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

5-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation quartier La Conche

▪ Contexte - Etat des lieux : la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) sur le site de La Conche

Sur le quartier de La Conche au niveau de l'entrée Ouest du village, est prévu un projet privé de développement d'hébergement touristique qui a fait l'objet d'un arrêté du préfet en date du 29 juillet 2016 portant création d'une « Unité Touristique Nouvelle » au titre de la Loi Montagne pour la création d'une résidence hôtelière Nature » sous réserve de plusieurs conditions : insertion paysagère, compensation des surfaces empruntées à l'agriculture, remise en culture de la parcelle AD 154 et conventions entre le porteur de projet et les partenaires agricoles. La mise en œuvre de l'opération UTN est conditionnée par l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud- sud ouest du projet qui est jusqu'à aujourd'hui affectée à l'activité agricole et qui avait été classée en zone agricole NC dans le précédent document d'urbanisme POS.

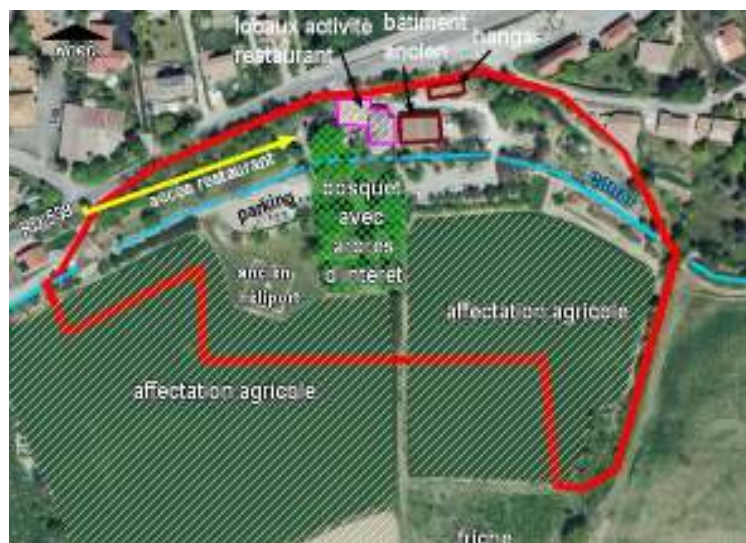
Le secteur OAP de La Conche, se situe en entrée sud-ouest, le long de la RD 539, à environ 500 mètres du centre bourg, et dans le prolongement du quartier de La Gare. Il s'étend sur 3ha 30, sur l'ensemble de la zone AUoL comportant en partie des terres agricoles, mais aussi sur des espaces déjà bâtis (classés en zone UB) qu'il apparaissait nécessaire d'intégrer dans le périmètre de l'OAP pour assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement de ce secteur et en compatibilité également avec le projet UTN.

A ce niveau, et jusqu'au parking de l'ancienne gare, la limite sud de la route vient longer la partie supérieure d'un talus (environ deux mètres de dénivelé) qui marque la rupture de pente d'une terrasse du Bez. Ainsi le bâti existant le long de la RD 539 en partie sud de cette voie est très peu perceptible. Il est constitué par un restaurant en activité et par quelques bâtiments anciens implantés en contrebas de la route et donc peu visibles. En continuité, plus à l'ouest, la partie sud de la voie est bordée par un fort talus boisé, dans lequel vent s'articuler l'accès au restaurant. En contrebas, voiries et espaces de stationnement ont été aménagés pour la desserte du restaurant et des constructions annexes. Au sud de cet ensemble : un ancien héliport, un bosquet comportant un ensemble d'arbres aux belles ramures, et des terrains agricoles en majeure partie cultivés, descendant en pente douce vers le Bez.

Un second accès existe côté nord-est à partir d'un petit chemin privé entre RD 539 et Chemin des Aires, mais qui est utilisé uniquement pour les véhicules utilitaires ou de livraison du restaurant.



Périmètre OAP



Etat des lieux : affectation du sol



N° des vues

❖ Photos et vues « La Conche »



Vue 1 : entrée principale à partir de la RD 539 et talus boisé



Vue 2 : allée plantée



Vue 3 : canal d'irrigation



Vue 4 : continuité des murs



Vue 5 : espace boisé central



Vue 6 : bâti existant en limite ouest



Vue 10 : chemin privé et accès « secondaire »



Vue 7



Vue 8



Vue 9 sur le nord du secteur

❖ **Caractéristiques foncières**

L'ensemble des terrains du secteur OAP de La Conche constitue une propriété privée en indivision appartenant à la même famille.

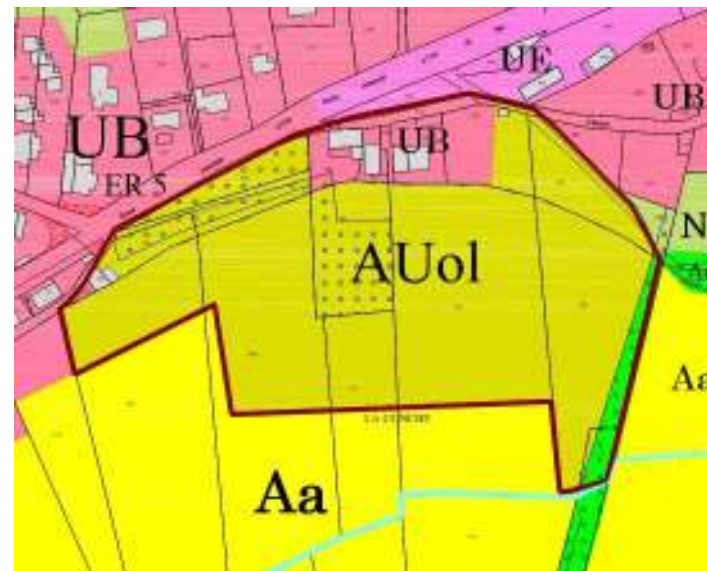
❖ Contexte réglementaire

Le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement est classé en zone AUoL sur les documents graphiques du règlement : zone à urbaniser « ouverte » destinée à accueillir de l'hébergement touristique et de loisirs.

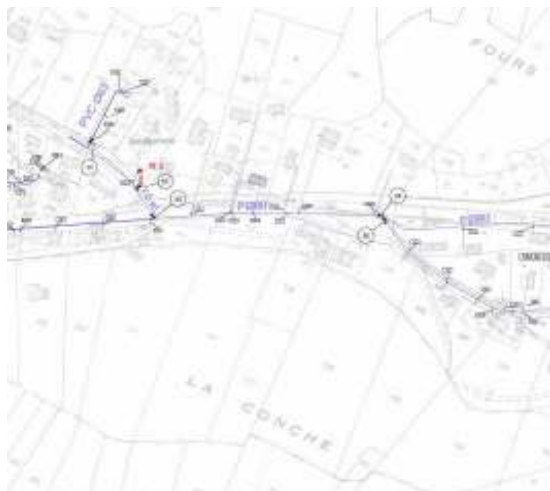
La délimitation de la Zone à Urbaniser AUoL dans le document graphique du règlement tient compte du projet envisagé sur ce site et de l'arrêté « UTN » qui en découle.

Au sud, là où il n'est pas prévu d'aménagement pour l'hébergement touristique, l'affectation agricole des espaces est maintenue (classement en secteur Aa strictement protégé de la zone Agricole), la trame verte reste « protégée » dans le cadre de la traduction réglementaire du projet ce projet et aux abords (zone N et secteur Aco correspondant à la rupture de pente et au talus à l'Est).

Les arbres existants en bordure de la RD 539 et du chemin d'accès (allée plantée) et ainsi que le boisement d'intérêt sont portés en élément de paysage « élément naturel /ou végétal remarquable à protéger » au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces arbres figurant en élément de paysage et constituant une armature végétale d'intérêt paysager ne doivent pas être détruits, sauf si cette destruction qui ne sera que partielle est nécessitée par des raisons de sécurité ou phytosanitaires.



❖ Desserte réseaux



Extrait plan du réseau d'eau potable (source POYRIE – NALDEO)



Extrait plan du réseau d'assainissement (source POYRIE – NALDEO)

En matière d'eau potable, le secteur est desservi par une conduite d'eau potable (diamètre 80) le long de la RD 539 et du chemin des Aires.

En matière d'assainissement, le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif : collecteur séparatif diamètre 300, le long de la RD 539, et réseau unitaire de diamètre 200, le long du canal au sud des constructions existantes.

Réseau d'eaux pluviales le long de la route départementale. La STEP (station d'épuration) de Châtillon-en-Diois d'une capacité de 1883 Equivalent- Habitants(EH) a une capacité de traitement suffisante pour pouvoir traiter les rejets d'eaux usées qui seront induits par le projet de développement touristique (rejets estimés à 193 EH).

En matière d'électricité, le réseau électrique sera à renforcer car il apparaît limité pour alimenter la totalité du secteur à urbaniser.

❖ Le projet de « Résidence Hôtelière Nature »

Il comporte plusieurs volets de développement :

- L'aménagement et la modernisation du restaurant existant sur le site,
- La création de 52 unités d'hébergements sous forme de chalets et lodges contemporains (création de surface de plancher d'environ 2500m²),
- La création de 2 espaces de baignade : un entièrement naturel (environ 1000 m²) et une piscine couverte (50m²). La piscine couverte est une réhabilitation d'un bâtiment existant et l'espace de baignade est un système de récupération des eaux de pluie.

La philosophie générale du projet est de créer une offre d'hôtellerie nouvelle alliant qualité architecturale, intégration paysagère et haute qualité environnementale, en minimisant par les aménagements proposés l'artificialisation du site (espaces de stationnement en périphérie, déplacements piétonniers privilégiés avec cheminements au centre qui sera un espace sans voiture, sorties piétonnes en lien avec la rivière Bez et le village, ...avec le souci de s'intégrer dans un environnement naturel, et mais aussi agricole compatible avec « l'habitat touristique » par la conversion des terres en agriculture biologique.

Le projet touristique du domaine de la Conche prévoit en périphérie sud est et ouest des accès, voies et constructions existantes, l'installation d'unités d'hébergements de loisirs. En partie nord le projet intègre l'établissement de restauration existant (50 à 100 couverts) et les autres constructions présentes sur le site : anciens bâtiments de stockage et hangar, qu'il est envisagé de réaménager en locaux techniques et équipements collectifs pour le fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique. Le restaurant sera associé aux hébergements sans en être dépendant. Ce projet d'ensemble, outre l'accueil d'une population touristique estivale, vise également une clientèle de « groupes » : mariages, colloques, comités d'entreprises..., en assurant l'hébergement et la restauration sur place, toute saison confondue.

L'accès principal « véhicules » est prévu à partir du carrefour et du chemin actuel qui desservent actuellement le restaurant, et l'accès des véhicules techniques (livraison etc...) à partir de la voie privée située en contrebas de la RD 539 et qui rejoint le chemin des Aires.

Sur l'ensemble de l'opération, le porteur de projet prévoit le passage de réseaux faiblement dimensionnés sous les pontons réservés aux déplacements. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, tandis que les eaux pluviales seront gérées sur place et écoulées en partie vers la mare d'agrément (piscine naturelle). Le futur permis d'aménager viendra préciser les questions liées aux eaux pluviales (les projets de plus d'1 ha sont soumis au dossier loi sur l'eau).

▪ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur le quartier de La Conche: le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :**

❖ **Programme et principes de composition générale du site :**

Le site est dédié à l'aménagement d'un complexe touristique de résidence hôtelière nature et de plein air, composé :

- de la création d'une cinquantaine d'unités d'hébergements de loisirs : chalets et lodges contemporains, impliquant la création d'une surface de plancher de 2500 m² au maximum,
- La création de deux espaces de baignade : piscine couverte et petit plan d'eau naturel d'une surface de l'ordre de 1000 m²
- De l'aménagement et de l'extension du restaurant existant

Le projet devra s'inscrire dans le paysage et dans le site, de la façon la plus respectueuse possible tout en tirant avantage de la déclivité du terrain en partie nord, des vues, de l'orientation, et de l'ouverture sur la vallée du Bez. En limite sud le traitement de l'interface avec les espaces agricoles cultivés en agriculture biologique se fera de manière progressive et en compatibilité avec l'activité agricole. Il s'agit de ne pas créer de barrière franche entre l'espace agricole, le chemin communal et la rivière du Bez.

Les constructions s'implantant sur le site veilleront par leur implantation, leur aspect, les couleurs et les matériaux utilisés à rester dans l'esprit du caractère champêtre des lieux, en privilégiant le maintien de « coupures végétalisées » entre les constructions. Cela n'exclut pas de mettre en œuvre une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que sur la qualité, et le respect d'une bonne intégration dans l'environnement.

L'utilisation de matériaux recyclables, non polluants, ou la mise en œuvre de systèmes de productions d'énergies renouvelables, ou de toute technique de construction respectueuse de l'environnement (à titre d'exemples : ossature/structure bois, isolation en chanvre ou cellulose de papier, en laine, ...) est à développer. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Plusieurs éléments d'architecture traditionnelle ou du petit patrimoine sont à mettre en valeur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments ou des aménagements réalisés sur le site (arche en pierre, portail, murs et murets en pierre, canal d'irrigation à maintenir à ciel ouvert).

Dans le cadre de l'aménagement global de ce secteur, l'implantation et l'orientation des éclairages collectifs sur le site devront être conçus de manière à préserver les perspectives sur le village de nuit.

❖ **Accès, circulation et déplacements :**

L'accès à partir du carrefour de la RD 539, constituera le seul accès principal pour la clientèle touristique. L'accessibilité sera permise par la sécurisation de ce point d'accès au niveau de la route départementale.

La voie de desserte actuelle sera utilisée, et des poches de stationnement seront réalisées en entrée du site ou en périphérie des espaces « HLL » pour favoriser les déplacements piétons à l'intérieur du site. La continuité des cheminements piétons sera assurée de manière à se mailler avec les liaisons douces et cheminements piétons existant en direction du centre bourg, du chemin des Aires ou des berges du Bez.

Un accès secondaire de « service » est à aménager en partie nord du site à partir de la voie privée existante, pour les besoins techniques et l'accès des véhicules de livraison, l'aménagement de cet accès est à concevoir également dans de bonnes conditions de sécurité.

❖ **Paysage - Environnement - Gestion des eaux pluviales :**

Environnement / Paysage

Certains éléments de végétation préexistants à l'aménagement sont à conserver, il s'agit de tenir compte des éléments végétaux structurants et de les préserver au maximum, à ce titre concernant le maintien des boisements d'intérêt :

- Au cœur du secteur, assurer la protection des boisements existants, notamment du bosquet constitué de sujets arborés de qualité,
- Conserver le patrimoine végétal existant, qui marque les ruptures de pentes, support de la structure et de la qualité paysagère des lieux
 - au niveau de l'entrée principale en particulier le long de l'allée qui mène au restaurant, et le long du talus en limite de la RD 539,
 - au niveau de la limite Est qui constitue également une trame « verte » classée en Aco assurant la continuité du corridor écologique à travers la plaine agricole entre vallée du Bez et rebord du coteau. S'il y a destruction de ces éléments, celle-ci est à compenser par la reconstitution du talus et la replantation d'espèces locales diversifiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures (s'il y a lieu) pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture).

Gestion des eaux pluviales :

Les principes sont par ordre de priorité :

- 1- limiter l'imperméabilisation,
- 2- favoriser l'infiltration,
- 3- privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés, bassin naturel de récupération des eaux pluviales...).

Les surfaces des espaces collectifs, des cheminements, des accotements, des stationnements,... seront réalisés en matériaux perméables ou drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...). Le maintien de surfaces en pleine terre est également à privilégier afin de limiter le ruissellement des eaux.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, de type fossé, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux humides doivent être privilégiées.

