

COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 27 janvier 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
approuvée par délibération du conseil municipal en date
du 22 janvier 2020

Elaboration du PLU

Pascale BLANCHET - Urbaniste - Mandataire

Jean DECAUVILLE - Urbaniste

Delphine BARNIER - Paysagiste

Sylvain ARNOUX - Architecte et concepteur graphique

Modification simplifiée n°1 du PLU

ECO-STRATEGIE

RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 23/01/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

	Page
1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT	4
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER DES JAYETTES	10
4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER CHEVILLON	15



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 de Programmation (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 l'élaboration du PLU de Châteaudouble, des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics,....Elles concernent des espaces situés en périphérie du village, en liaison et concernés par les deux secteurs principaux d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat :

- La zone à urbaniser AUo du quartier des Jayettes
- La zone à urbaniser AU du quartier de Chevillon et entrée ouest du village

RF
Préfecture de la Drôme

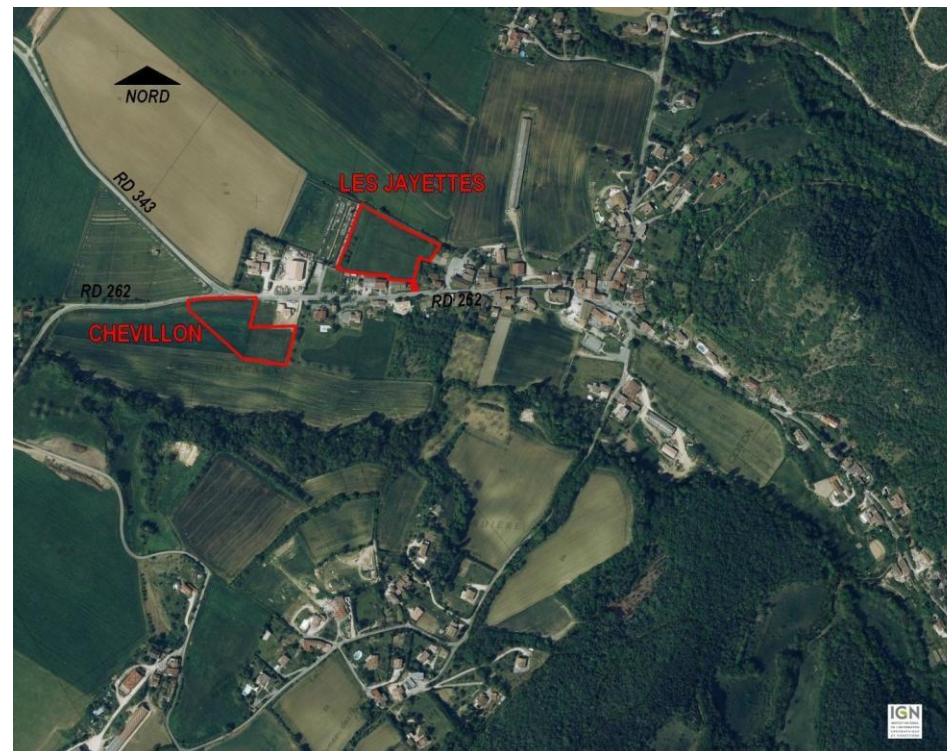
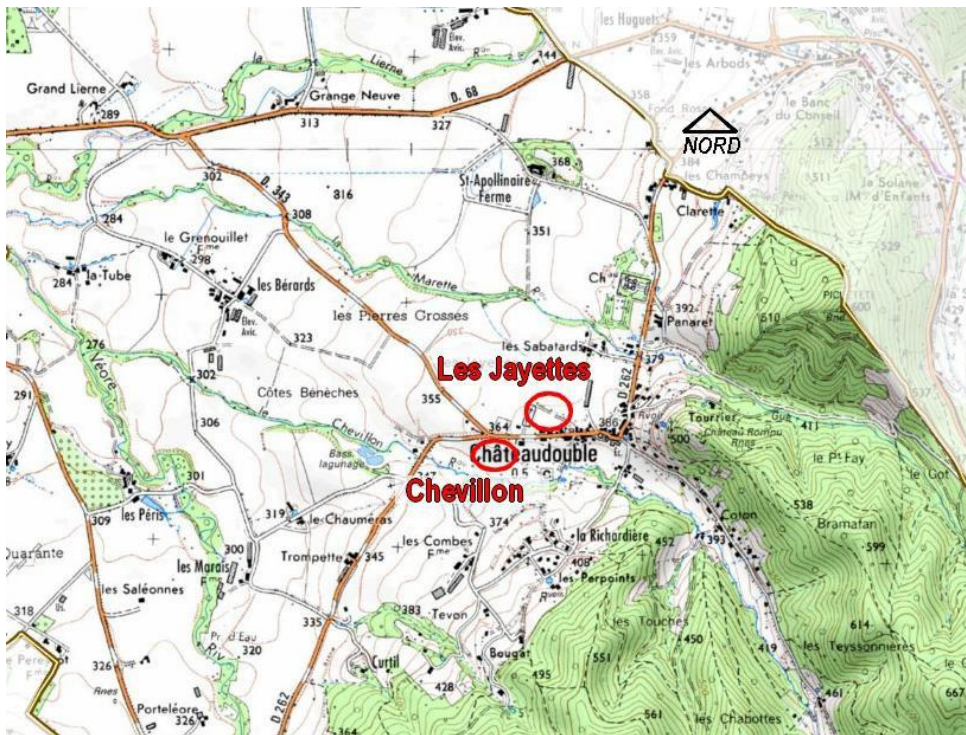
Contrôle de légalité

Date de réception de l'AP : 28/01/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT

➤ Localisation et contexte général



Les deux secteurs à Orientation d'Aménagement et de Programmation se situent à l'ouest du village, de part et d'autre de la Route Départementale 343.

Il s'agit d'organiser et de développer l'urbanisation 'en greffe' sur le village au niveau de deux secteurs :

- L'un résiduel, quartier « Les Jayettes », au sein de la trame urbaine du village, entre centre bourg et cimetière,
- Le second, quartier « Chevillon » en extension urbaine, sur un secteur en entrée de village et en frange du bâti localisé en façade sud de la route départementale.

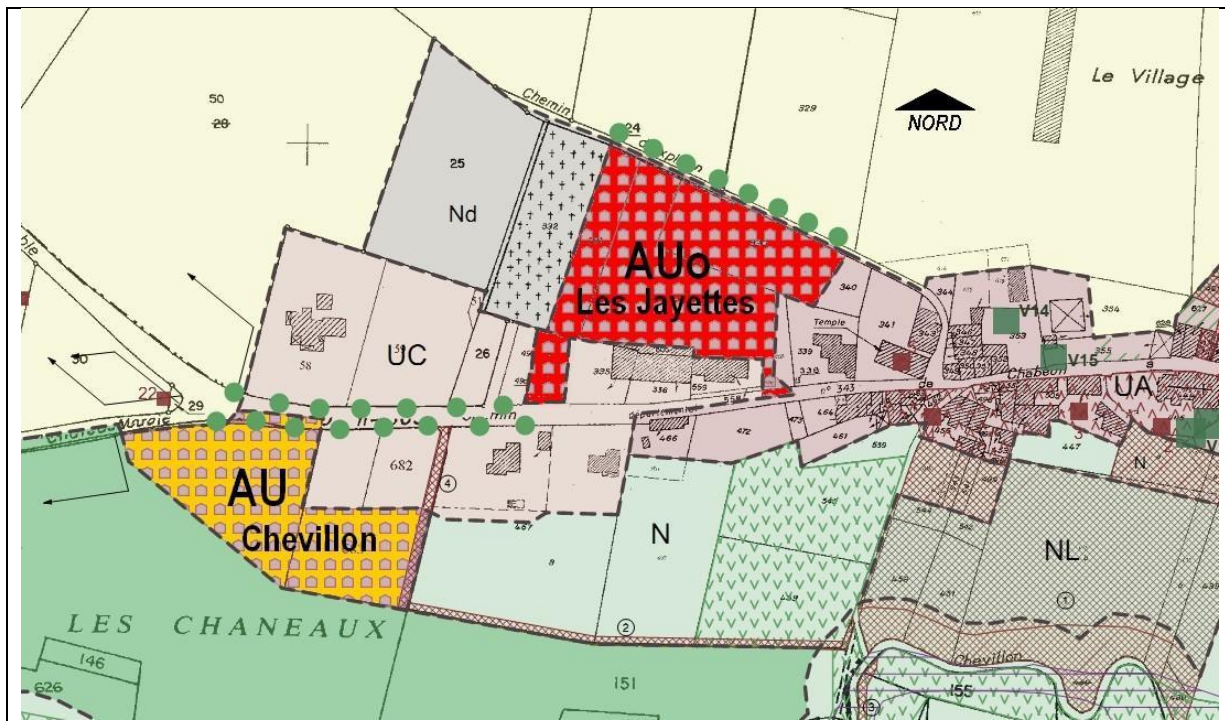
Une grande partie du développement de l'habitat, mis en œuvre au travers du PLU, s'y concentre et est conduit vers une urbanisation maîtrisée et organisée, côtoyant des parcelles qui se sont construites au coup par coup. Ces secteurs d'habitat nouveaux vont venir s'inscrire dans une logique globale de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

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'avis : 28/04/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE



Dans le document graphique du règlement :

- Le secteur des Jayettes est classé en zone à urbaniser dite « ouverte » AUo, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux,...) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Zone AUo : Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

- Le secteur de Chevillon est classé en zone à urbaniser dite « fermée » AU, il ne peut accueillir de construction dans l'immédiat.

Zone AU : Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat pouvant être ouverte à l'urbanisation et accueillir des constructions dans le cadre d'une modification du PLU lorsque les équipements en périphérie immédiate de cette zone (voirie publique, réseaux,...) auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone.

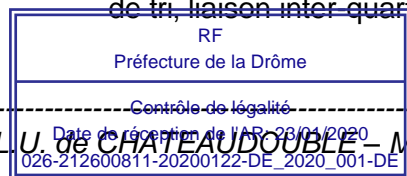
<= Extrait zonage du PLU sur ces 2 secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ces deux 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).

➤ **L'aménagement global des quartiers ouest : le schéma et les orientations de principes déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité aux deux secteurs « OAP »**

- **Le parti général est de requalifier l'ensemble du secteur constituant l'entrée ouest du bourg de Châteaudouble : retraitement des voies et espaces publics:**

- **Entrée de village :** de nouveaux accès seront à aménager à partir de la RD 343 pour desservir les deux secteurs à urbaniser. Dans le cadre de ces aménagements, il s'agit de conserver en l'état le carrefour RD 262 / RD 343 qui est marqué par le calvaire en partie ouest (identifié en élément du petit patrimoine n° 22 sur les documents graphiques du règlement), de restructurer la voie principale d'entrée (RD 343) de l'agglomération par la plantation d'alignements d'arbre et l'aménagement de ses abords, de réorganiser le parvis du cimetière (accès, collecte de tri, liaison inter quartier...) et les abords du temple (stationnement).





Carrefour RD 262 / RD 343 : vue vers l'ouest : calvaire à protéger



Entrée RD 343 : traitement et abords à requalifier

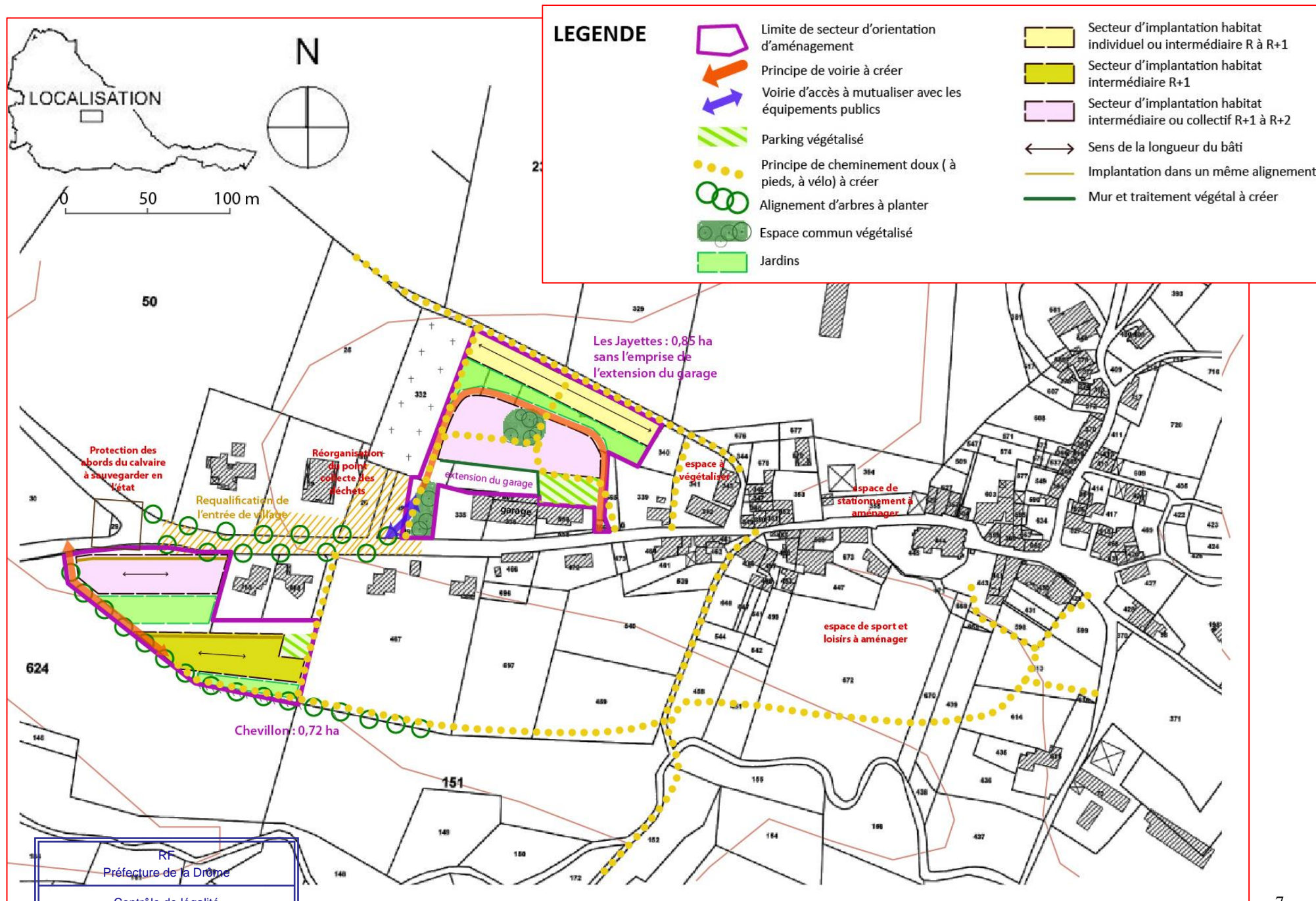


RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AP: 28/04/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE



- L'ensemble, et notamment les orientations d'aménagement affichées sur Chevillon, constituent une perspective à moyen terme de l'aménagement de ces espaces ; elles préfigurent à long terme le parti d'aménagement global sur tout le secteur sud du bourg et dont le développement sera structuré et desservi d'ouest en est par une future voirie, permettant une urbanisation ultérieure dans le prolongement du quartier de Chevillon en cohérence avec les principes et orientations générales affichés dans le PADD.
- Il est à noter, que le parti d'aménagement retenu sur le secteur des Jayettes permet le maintien et l'extension de l'activité économique existante (garage) dans le bourg.

- **La densité en premier lieu, mais aussi la diversité et la mixité de l'habitat :**

- Une densité affirmée pour l'urbanisation au sein du bourg pour le quartier des Jayettes, et une densité adaptée aux espaces plus en retrait du centre village pour le quartier de Chevillon.
- Une typologie variée de l'habitat par des formes urbaines diversifiées devra être mise en œuvre : petits collectifs, intermédiaires ou maisons de ville définissant par leur hauteur (R+1 à R+2) les fronts de façades aux endroits choisis et de l'habitat individuel généralement en contact avec les espaces libres, agricoles ou naturels.
- La mixité sociale est imposée à 15 % minimum de logements abordables sur les deux secteurs (4 à 5 logements minimum) ; on cherchera à mixer les statuts d'habitat : locatif / accession dans les deux secteurs.

- **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements :**

- Les deux secteurs sont organisés de manière à limiter les emprises des voiries : voies circulées réduites et stationnements regroupés, et de promouvoir les déplacements doux qui sont maillés entre ces deux quartiers et avec le reste du bourg.
 - limitation des emprises des voiries, et regroupement d'une partie des stationnements
 - déplacements doux reliant les différents secteurs au centre bourg : les circulations réservées aux piétons et aux cycles, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

En accompagnement des aménagements propres à chaque secteur, traitement de l'entrée de village le long de la RD 343 pour sécuriser les déplacements (traversées) et « qualifier » les espaces en périphérie (place du cimetière, point collecte de déchets, « paysagement » et débouché d'une nouvelle voie sur la RD,...)

- **La qualité urbaine et environnementale :**

- Secteurs d'implantation de l'habitat définissant les formes urbaines et les hauteurs (R+1 ou R+1 à R+2) préconisées (habitats collectifs et/ou intermédiaires), fronts bâtis soit en bordure de voie comme « marqueur » d'entrée du bourg (quartier Chevillon), soit au droit de l'espace public à créer et/ou de de cheminement doux (quartier Les Jayettes). Des espaces de détente : jardins, espaces libres... sont à créer au sein de chaque secteur.

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'avis : 28/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

- L'agencement général bâti / non bâti est en relation avec les espaces environnants et l'espace public central à créer aux Jayettes... les espaces collectifs sont végétalisés, la relation avec les autres quartiers et le village est assurée par un réseau de cheminements doux maillé.
- La qualité environnementale des futures constructions est recherchée par l'ordonnancement bioclimatique du bâti
 - Organisation bioclimatique du bâti : prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions. L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :
 - les apports solaires et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
 - la protection contre les vents dominants,
 - l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
 - La conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.
 - Espaces extérieurs : jardins, parc, prairie sont à concevoir de préférence au sud du bâti ; caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murs de clôtures bas ou grillages métalliques 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 champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.
 - La végétation participe à la structuration de ces quartiers et du parcellaire : plantations d'alignement en bordure de la RD 343 et plantations d'arbres ou d'arbustes en limite sud du secteur de Chevillon et en accompagnement de la voie et de la liaison « douce ».
 - Les espaces collectifs ou publics à créer devront faire l'objet d'un aménagement paysager, et ne devront pas constituer des délaisés.
- La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à l'échelle globale des quartiers, puis dans le cadre des opérations par l'aménagement de noues, de fossés, ou de bassins de rétention paysagers,... Il convient :
 - D'éviter l'usage de matériaux conduisant à l'imperméabilisation des sols, en privilégiant le traitement des sols par des matériaux « perméables » (exemple : sable, graviers, herbe, bois,...) ;
 - De prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement de chacun des secteurs, et de prévoir des bassins de stockage si besoin,
 - De créer des « ouvrages hydrauliques » participant à la qualité paysagère des opérations.

- Le programme de logements

Sur l'ensemble des deux secteurs : 28 à 32 logements collectifs et/ou intermédiaires et individuels seront construits. La surface potentiellement constructible étant de 1.52 hectares, la densité moyenne est de 19 à 21 logements / hectare. La mixité sociale est effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'Urbanisme) sur ce secteur.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement, soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement. A Châteaudouble, la hauteur pour ces logements est de R+ 1. Il s'agit d'une forme urbaine « intermédiaire » entre le logement collectif et individuel.

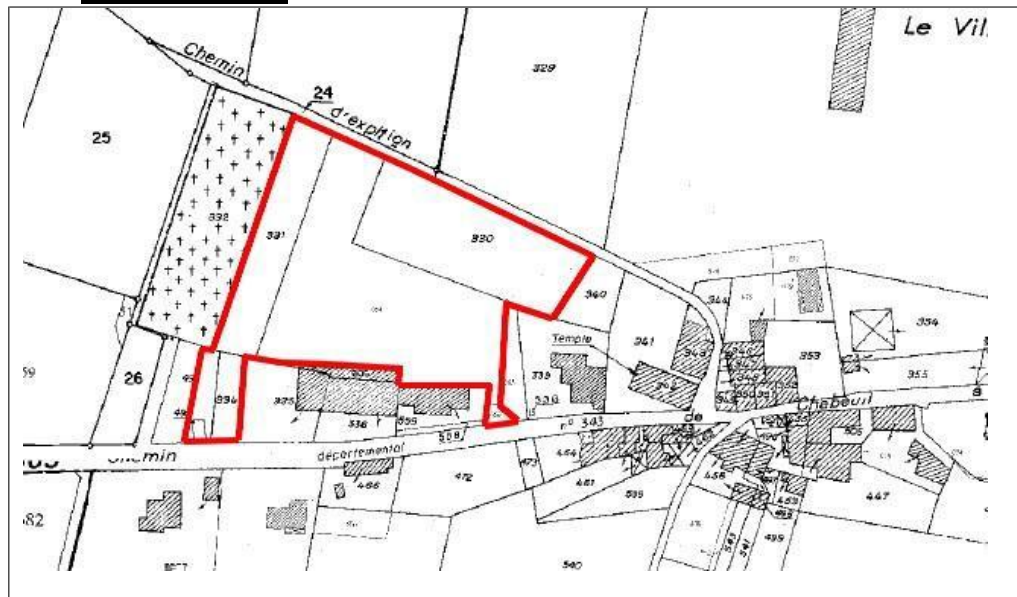
Contrôle de légalité

Date de réception de l'AS : 28/04/2020

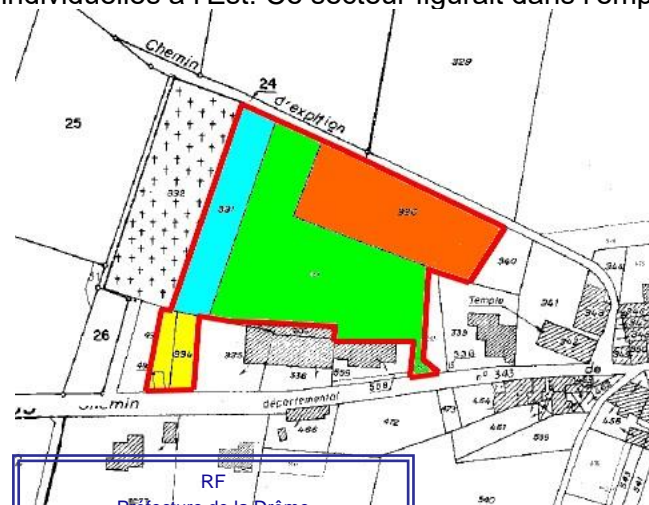
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DES JAYETTES

➤ Etat des lieux



Ce site proche du village est situé dans le prolongement immédiat du centre bourg. En limite d'un chemin d'exploitation qui dessert le stade et de vastes espaces agricoles au nord, il est enserré entre le cimetière à l'Ouest, une activité économique (garage automobile) au Sud, et des maisons individuelles à l'Est. Ce secteur figurait dans l'emprise constructible de la carte communale.



RELEVÉ FONCIER LES JAYETTES

- Propriété communale
- Propriétaire privé 1
- Propriétaire privé 2
- Propriétaire privé 3 (indivision)

décembre 2014

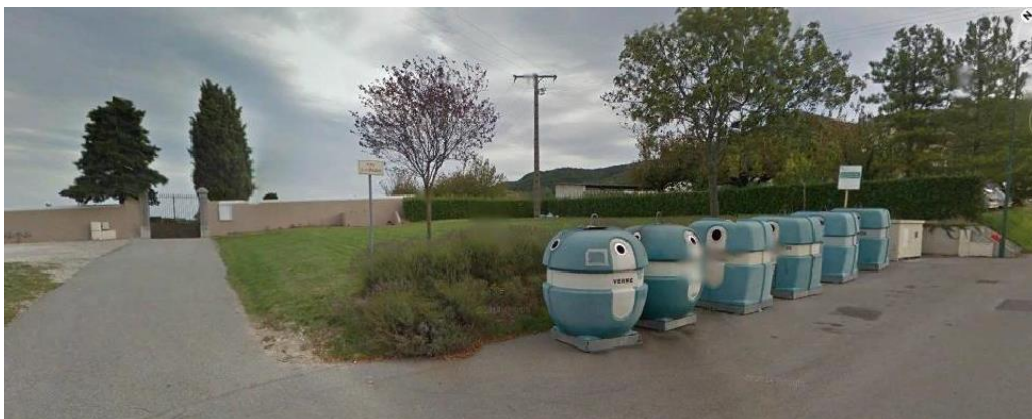
Ce secteur est situé en très léger surplomb de la RD 343. Il s'étend sur presque 1 ha (9500 m²) sur des terrains relativement plats, ayant une affectation agricole résiduelle (surfaces en herbe). Bien que constitué de parcelles relativement grandes, le foncier apparaît morcelé et divisé.

Trois propriétés privées (dont une en indivision) sont concernées par les orientations d'aménagement dans la zone AUo des Jayettes

Contrôle de légalité

Date de révision : 10/03/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE



Vue sur la partie sud-ouest entrée côté cimetière à partir de la RD 343



Vue sur la partie sud-est entrée côté est à partir de la RD 343

RF Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité Date de réception de l'AP: 28/01/2020 026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

➤ **Les orientations retenues sur le quartier des Jayettes : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité :**

Le secteur des Jayettes est soumis au règlement de la zone AUo, 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 AUo.

Typologie et organisation générale du bâti :

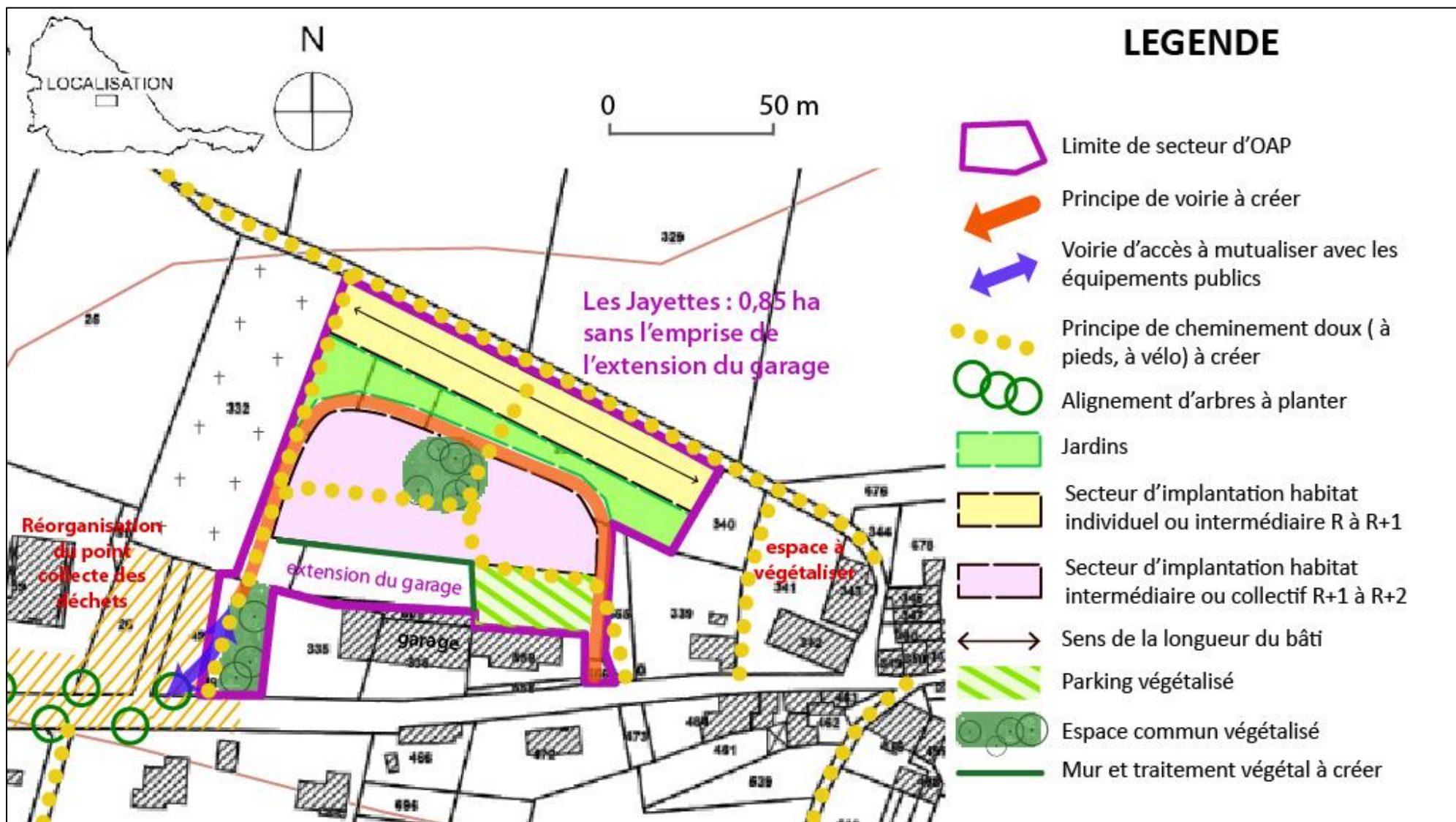
- ⇒ La proximité immédiate du village conduit à implanter un nouveau quartier d'habitat dense: un habitat de type collectif et / ou de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis sera mis en œuvre sur la moitié sud de la zone AUo, et traduisant une certaine « compacité » des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale d'une vingtaine de logements à l'hectare pour l'ensemble de l'opération d'habitat. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.
- ⇒ Les secteurs d'implantation d'habitat collectif et intermédiaire seront implantés en partie Sud et Ouest de l'opération, de manière à constituer une densité bâtie et des fronts bâtis de façade en continuité ou à proximité des espaces publics/communs.
- ⇒ Le secteur d'habitat individuel et/ou intermédiaire (R à R+1) permettra une transition avec l'espace agricole ; l'alignement du bâti en fond de parcelle est à rechercher pour structurer cette partie nord et éviter une trop grande hétérogénéité.
- ⇒ Les espaces contigus aux constructions, en façade sud principalement, sont dévolus aux espaces extérieurs : jardin et /ou espaces végétalisés (mais sans espaces de stationnement).

Les futures constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à :

- traiter les vis-à-vis, notamment pour les logements intermédiaires, par exemple en prévoyant des décalages dans les volumes bâtis ;
- permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. L'implantation de l'habitat en partie nord tient compte des impératifs de protection des vents au regard de la bise et du mistral, l'habitat s'ouvre au sud sur les jardins et sur les espaces collectifs lieux de convivialité.

- ⇒ L'activité économique existante au sud en bordure de la route départementale (garage automobile), pourra s'étendre à l'arrière, une emprise dans l'aménagement de la zone AUo sera réservée à cet effet.
- ⇒ Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.





RF
Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AP: 28/01/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

Principes de desserte - équipements :

- ⇒ Le quartier est desservi à partir de deux accès possibles sur la RD 343, réaménagée depuis le carrefour ouest (plantations d'arbres de haute tige (arbres résistants et peu contraignants à privilégier comme Tilleul, Erable ou Platane ; se référer aux « Recommandations en matière de plantations » en annexe du Rapport de Présentation du PLU), réorganisation du point de collecte déchets, etc),.
- ⇒ L'accès sud-ouest de l'opération est à mutualiser avec la voie d'accès aux équipements publics (cimetière, équipements de loisirs et au point tri sélectif), afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la RD262.
- ⇒ Les circulations automobiles internes sont organisées par une voie de desserte unique en bouclage. On recherchera l'application de principes de mutualisation des espaces et des usages : garages éventuels, préaux, compostage, etc. Dans cet esprit, les stationnements sont organisés au regard des formes d'habitat produites : des capacités mutualisées sous forme d'une poche en entrée Sud-est du site et le long de la voie de desserte, et des capacités individuelles à proximité de la voie de desserte interne.
- ⇒ L'espace public au cœur de l'opération prendra la forme d'un espace vert commun.
- ⇒ La trame de « cheminement doux » sera maillée et adaptée à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite. Elle reliera ce nouveau quartier d'habitat au cœur du village, en direction des principaux équipements actuels et futurs (école, aire de jeux et de sports ...) mais aussi de Chevillon, quartier en devenir.



Environnement – Plantations - Gestion des eaux pluviales :

- ⇒ 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.
- L'espace de parking végétalisé sera constitué d'un revêtement perméable au niveau des places de stationnement, dont l'enherbement est à privilégier, et de plantations arborées à raison d'un moins 1 arbre par tranche de 4 places, réparties sur l'ensemble de l'espace ;
 - Les espaces verts communs seront constitués à au moins 80% de surface de pleine terre, de plantations diversifiées (herbacées, arbustives et arborées à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 80m²), et d'éléments permettant aux habitants de s'asseoir (banc, muret, ...).
- ⇒ Le chemin rural en partie nord de la zone AUo, demande à être planté en lisière d'une haie champêtre (prendre en référence des essences arbustives forestières en se référant au document Recommandations pour plantation situé au sein des annexes du rapport de présentation) dense et continue sur tout le linéaire de l'opération d'habitat (et ce à l'intérieur du périmètre et dans le cadre de l'aménagement d'ensemble), voire au-delà, pour s'assurer une bonne protection des vents dominants.
- ⇒ Les clôtures dans le secteur OAP ne sont pas obligatoires. Le règlement précise qu'elles doivent être réalisées :
- soit avec des grilles ou des grillages sur support métallique,
 - soit avec un muret en pierre, ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.
- Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite d'une aire de dépôt ou de stockage de matériel liée à une activité existante.
- En effet la limite de l'espace qui sera affecté à l'extension du garage donnera lieu à un traitement paysager vis-à-vis des nuisances visuelles qui pourraient être occasionnées par l'activité : un écran végétal est à réaliser avec des essences diversifiées, de strates herbacée, arbustive, voire arborée. Il peut être doublé de grilles ou de grillages marquant la limite, mais un mur peut être autorisé également en limite du garage jusqu'à 2 m de haut à réaliser en pierre ou en maçonnerie enduite.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé pour ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation éventuelle, en aval de la zone. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols, de prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement du quartier, et de prévoir des dispositifs d'infiltration et de stockage.

Programme

Principe de densification de l'habitat sur ce secteur proche du centre bourg.

Avec une densité brute moyenne de 22 à 27 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0.85 hectares), un minimum de 18 à 22 logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- au moins 6 à 8 logements intermédiaires + 6 à 8 logements collectifs, et un maximum de 6 logements individuels.
- Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15)

Des logements spécifiques personnes âgées et personnes à mobilité réduite devront y être implantés.

Préfecture de la Drôme

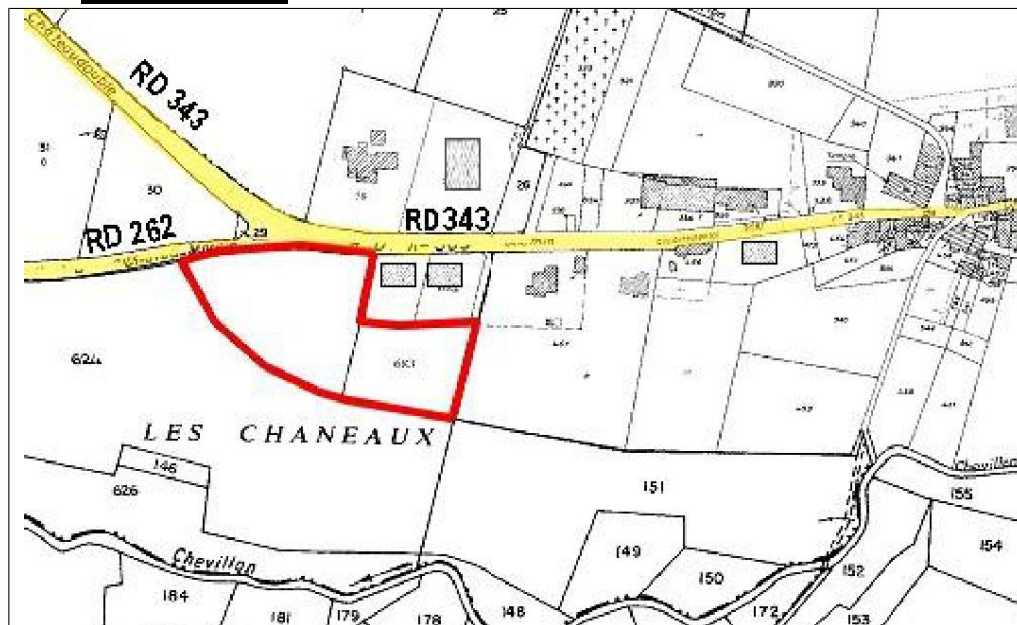
Contrôle de légalité

Date de réception de l'avis : 28/04/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER CHEVILLON

➤ Etat des lieux



Quartier Chevillon côté Est

Ce site proche est situé à l'entrée sud-ouest du bourg, en limite de l'urbanisation existante, au sud de la route départementale 343. Les terrains plus ou moins pentus sont inclinés vers le sud, ils sont limités au nord par un linéaire de maisons individuelles implantées le long de la RD 343 et

Préfecture de la Drôme

Contrôle de légalité

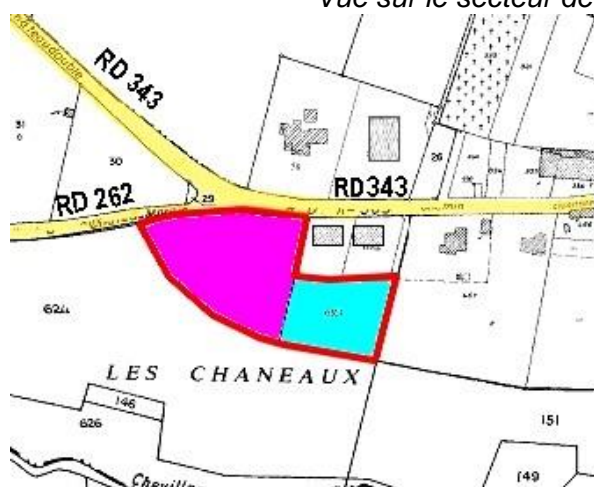
Date de réception du dossier : 28/04/2020

026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

au sud en partie par un chemin d'exploitation qui dessert les parcelles qui conservent aujourd'hui une affectation agricole.



Vue sur le secteur de Chevillon et le carrefour ouest, à partir de la RD 262 en venant de Combovin



RELEVÉ FONCIER CHEVILLON

 Propriétaire privé 1

 Propriétaire privé 2

décembre 2014

Ce secteur s'étend sur 0,72ha (7200 m²) sur de vastes parcelles agricoles exploitées en cultures et en prairie. Deux propriétés privées sont concernées par les orientations d'aménagement dans la zone AU de Chevillon.

Ce futur quartier d'habitat a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation ultérieurement, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.



Vue à partir du sud des terrains



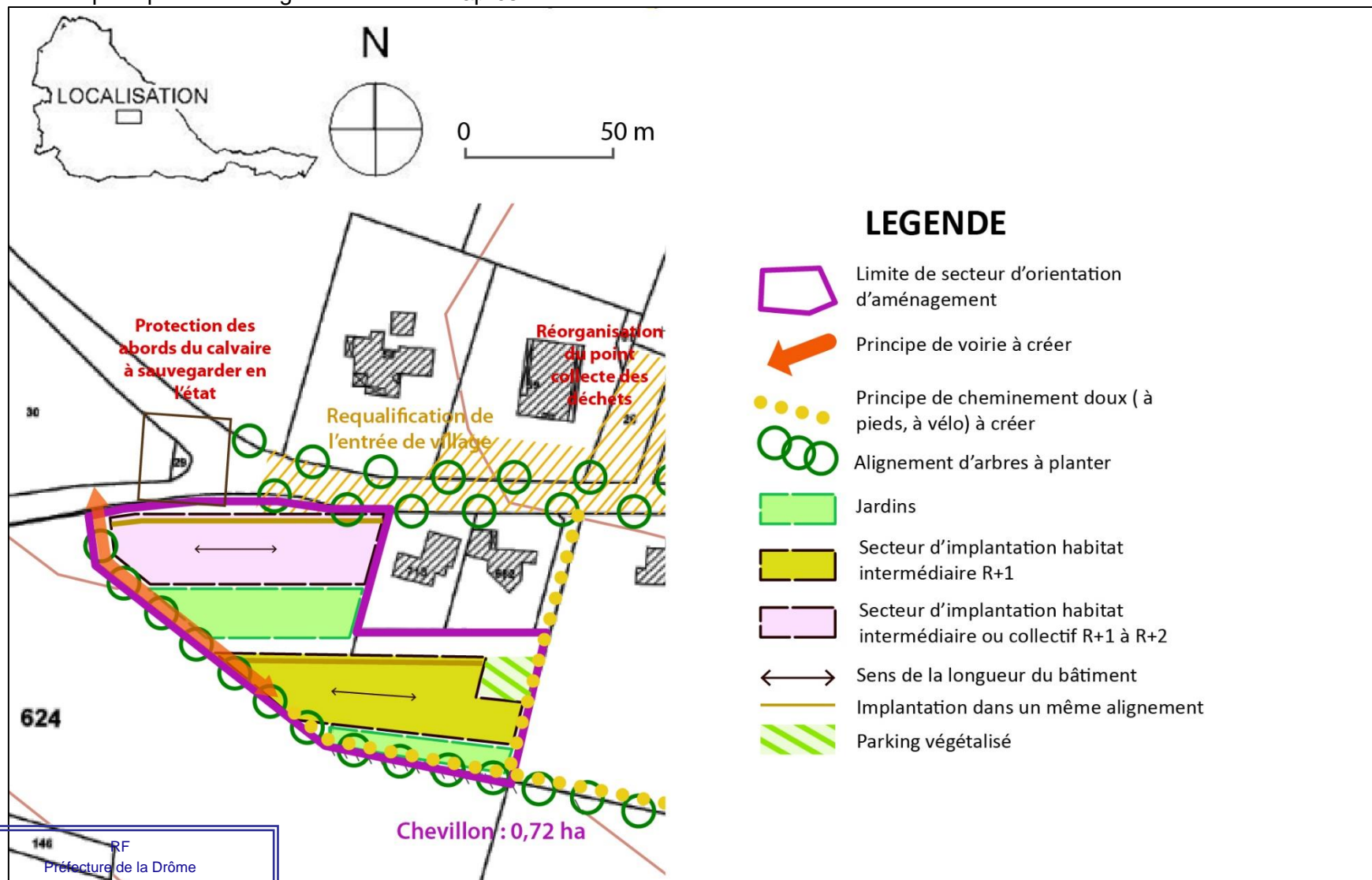
Vue côté nord à partir de la RD 343



RF
Préfecture de la Drôme
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AP: 28/01/2020
026-212600811-20200122-DE_2020_001-DE

➤ **Les orientations retenues sur le quartier de Chevillon : le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en termes de compatibilité :**

Le secteur de Chevillon est soumis au règlement de la zone AU et ne peut accueillir des constructions qu'après ouverture à l'urbanisation lorsque les conditions d'équipement seront réalisées et dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions en cohérence avec les principes d'aménagement définis ci-après.



Principes de desserte - Organisation générale et typologie du bâti :

Le projet d'aménagement préfigure une vision globale du développement possible au sud du village affiché dans le PADD et ces orientations constituent la première phase de ce développement.

Le quartier s'inscrit en entrée de village et au sud des habitations existantes implantées le long de la RD343. Les principes d'aménagement prennent en compte les caractéristiques du site, ils obéissent aux contraintes et valorisent les opportunités : relief, exposition, espaces naturels proches, dessertes, etc.

Les nouvelles constructions du quartier de Chevillon seront desservies à partir de la route départementale avec en contrebas de l'entrée ouest du village et de la voie départementale qui mène au centre bourg, l'aménagement une voie transversale ouest-est débouchant en retrait sud-ouest du carrefour actuel, sur la route de Combovin.

Au niveau du carrefour RD 262 / RD 343, la présence du calvaire, petit patrimoine à protéger, est à préserver. Le carrefour ne doit pas faire l'objet d'un traitement à caractère routier (tel que giratoire) ; il est à conserver dans son état actuel.

En parallèle le traitement plus « urbain » de la traversée de la RD 343 entre le carrefour avec la RD 262 et la place du cimetière intégrera l'aménagement de l'accès au quartier d'habitat des Jayettes, le traitement des abords de la RD 343, du cheminement des liaisons douces et traversées piétonnes, les plantations d'alignement à réaliser, en accompagnement du développement de ce nouveau quartier.

La nouvelle voie ouest-est fera office de desserte interne au quartier, elle permettra de desservir les constructions de la zone AU. Elle sera aménagée de manière à réduire au maximum les décaissements et mouvements de terrain dans le cadre de la desserte des constructions, et de préserver une exposition au sud des habitations et de leurs espaces extérieurs.

Cette voie en limite sud de la zone pourra également à plus long terme relier l'ensemble des quartiers sud-ouest du village aux espaces de sports et de loisirs en devenir, au sud de l'école et de l'église.

Au minimum une liaison douce sera aménagée en partie sud (principe d'aménagement) à réaliser en cohérence avec le tracé des réseaux d'assainissement) pour venir irriguer l'ensemble : entrée est et ouest du village, quartiers d'habitats, espace de loisir au pied de l'Eglise, liaisons en lien direct avec le centre village : mairie, école, salle des fêtes...). Une seconde liaison douce nord-sud est prévue en liaison avec le quartier des Jayettes.

Un espace collectif végétalisé et / ou espace de convivialité en limite Est de la zone AU fera le « lien » avec le cheminement doux nord-sud et servira d'accroche avec les phases ultérieures d'urbanisation de ce quartier à très long terme (hors zone AU).

Les stationnements seront de préférence organisés par 'poches' sur l'ensemble du secteur.

L'organisation générale du bâti cherche à tirer parti de l'exposition plein sud et de la topographie des lieux, mais aussi à marquer la lisibilité et à requalifier l'entrée du bourg par la création d'un front bâti en façade sud de la RD 343 (habitat de type intermédiaire et/ou collectif de deux niveaux : R +1 en façade de la RD, pouvant aller jusqu'à trois niveaux en aval de la pente en contrôlant les vis-à-vis, et à mettre en œuvre en front de voie au nord de la zone AU), pour traduire une certaine « compacité » de la forme urbaine.



Les formes d'habitat diversifiées y trouvent leur place en fonction des caractéristiques du site :

- Au nord de la voie centrale : habitat intermédiaire et/ou collectif R+1 à R+2 : effet de front de façade recherché pour marquer l'entrée du village. Ces habitations qui seront mitoyennes et/ou superposées, bénéficieront toutes d'un espace extérieur au sud et d'un accès individualisé pouvant être aménagé en façade de la RD 343, dans le respect des contraintes de sécurité vis-à-vis du carrefour. Le dénivelé ainsi que l'exposition plein sud permettront d'y implanter un habitat avec des exigences en termes de qualité architecturale et environnementale.
- Au Sud de la voirie : habitat intermédiaire R+1, avec jardins exposés au Sud en lien direct avec l'espace agricole. 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 champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.

L'interface avec l'espace agricole le long de la liaison douce sera soulignée et agrémentée d'une végétation spécifique de milieu humide (du type : saule, aulne, peuplier, alisier, sorbier des Oiseleurs...), sachant qu'un alignement d'arbres agrémenté d'une haie arbustive est tout à fait envisageable.

A proscrire, toutefois, certains fruitiers, afin de lutter contre le feu bactérienne et la sharka tels que : amandier, pommiers ou autres - Se référer aux Recommandations pour plantation en annexe du rapport de présentation.

La création d'une nouvelle liaison au sud qui pourra être circulée et/ou piétonne sera maintenue en herbe et/ou matérialisée par un revêtement filtrant et respirant de type : tout-venant, terre, gravillons, ou un autre type de revêtement (enrobé drainant) adapté à la circulation qui empruntera cette voie.

Programme

Principe de densification de l'habitat en partie nord.

Avec une densité brute moyenne de 14 logements par hectare (intégrant espaces collectifs et voiries avec une surface potentiellement constructible de 0,72 hectares), un minimum de 11 logements sera construit sur ce secteur, répartis en :

- 8 logements intermédiaires et 3 logements collectifs.
- Opération comportant un minimum de 15 % de logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15).

