

# COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1

**Pièce n°3 :**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Janvier 2023

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du Lundi 11 septembre 2023*

*Le Maire, Monsieur Jean CESA*



Commune de BEAUSEMBLANT  
455 Rue Barthélémy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. 04 75 03 13 64  
mairie@beausemblant.fr



**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

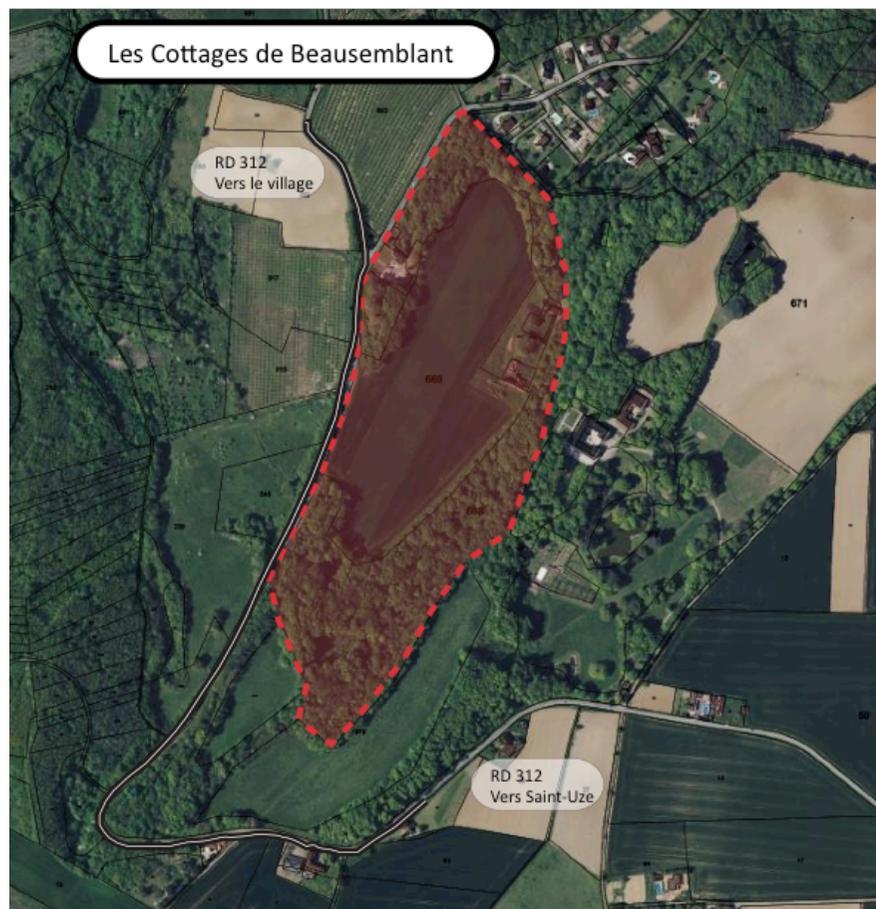
# **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°8**

---

**SECTEUR « LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT »**



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site*

### ■ SITUATION

Le Parc Résidentiel de Loisirs « Les Cottages de Beausemblant » est situé dans l'enceinte du domaine du château de Beausemblant (dit également château de la Sizeranne) au Sud/Est du village, sur le coteau de Beausemblant.

Le site est desservi par la route départementale 312.

Le site est occupé par :

- une terre agricole cultivée,
- une parcelle boisée,
- quatre bâtiments à réhabiliter : la maison du Régisseur, une longère (les communs) et deux halles ouvertes.

C'est un lieu relativement isolé dans un contexte à dominante agro-naturelle. Le domaine du Château se situe à plus de 1,5 kilomètres du centre-village de Beausemblant. Quelques habitations du hameau des Rostaings sont présentes au Nord du site.

Le pourtour du site à projet est entièrement boisé. Cette végétation forme un écrin de grande qualité qui participera pleinement à l'insertion paysagère du projet.

Le terrain présente une topographie favorable avec une déclivité Est/Ouest qui ménage, depuis de nombreux points du tènement, des vues remarquables sur le grand paysage de la vallée du Rhône et les coteaux ardéchois. Ce dénivelé est également très favorable à la gestion gravitaire des eaux pluviales et usées.

Aucun risque ou nuisance particulière n'est recensé à proximité du site à projet.

### ■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale d'environ 15 ha. Cette enveloppe dépasse le périmètre opérationnel du projet (environ 8 ha).

▪ **OBJECTIFS**

- Favoriser l'accueil d'une offre touristique sur le territoire par la construction d'un parc résidentiel de loisirs de grande qualité
- Réhabiliter les bâtiments existants en garantissant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti
- Assurer une haute qualité environnementale de l'opération et participer à la remise en eau du site (mini trame bleue en lien avec la remise en eau du Château)
- Garantir une bonne insertion du projet dans le paysage



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ■ PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne un projet d'hébergement touristique qui comporte :

- **75 habitations légères de loisirs** environ (HLL) nommées « Les Cottages » répartis en grappe de 3 à 8 cottages.

D'une surface maximum de 35 m<sup>2</sup> par unités, la surface cumulée des cottages sur l'ensemble de l'opération est de 2 450 m<sup>2</sup>.

Chaque unité dispose d'un petit espace extérieur, bien orienté et sans vis-à-vis.

- **Des bâtiments communs** dans des constructions existantes à réhabiliter et à valoriser :

- la maison du régisseur transformée en bâtiment d'accueil à l'entrée du site,
- deux halles ouvertes reconverties en piscine et en lieu évènementiel
- et une longère dédiée à des salles de sport, de convivialité, atelier,....

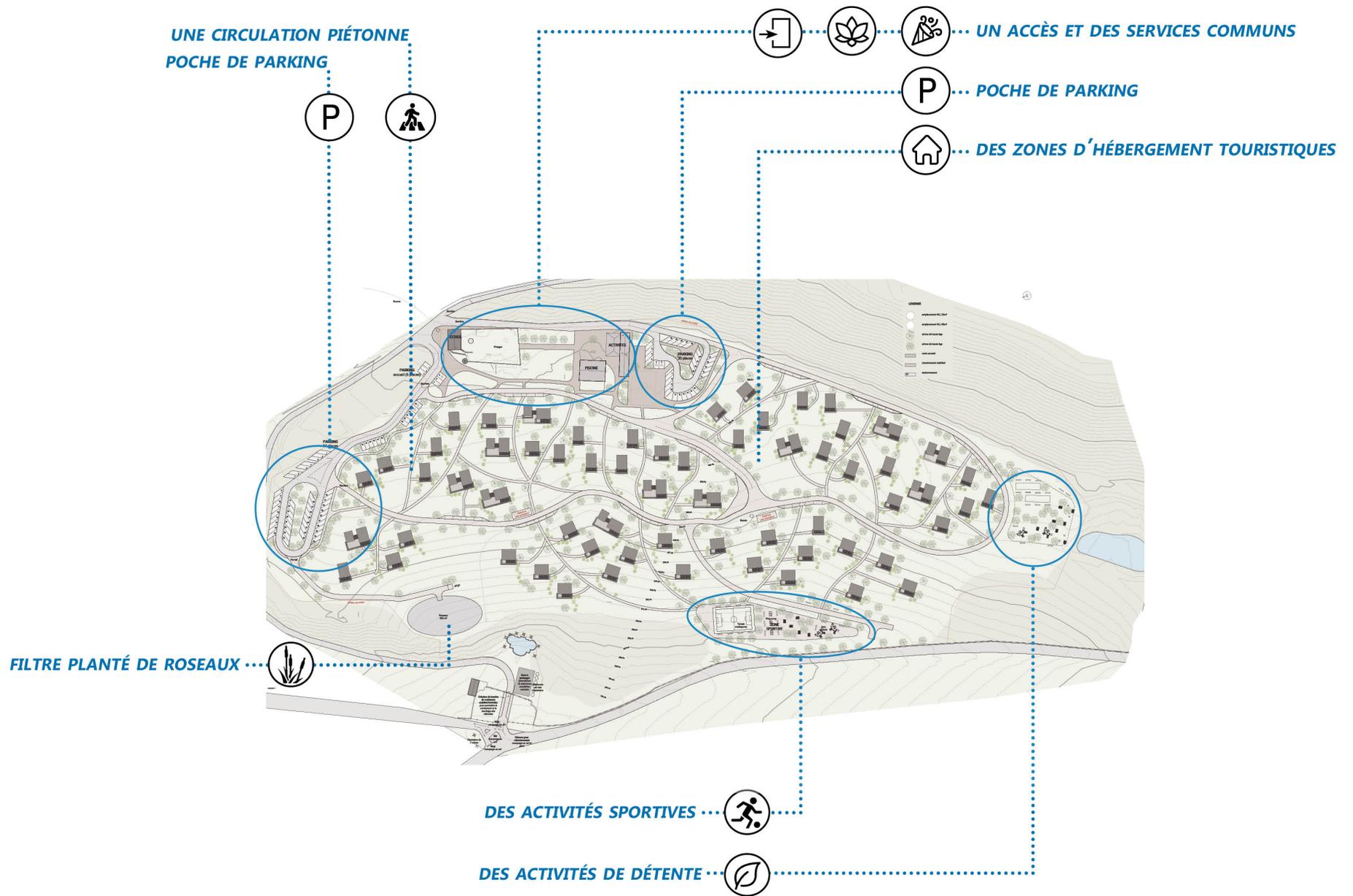
- Un **espace dédié à des activités sportives** extérieures à l'ouest du site (environ 1 600 m<sup>2</sup>) : city-stade, ping pong...

- Un **espace de détente** au sud du site (environ 1 400 m<sup>2</sup>) disposant de bancs, de barbecues...

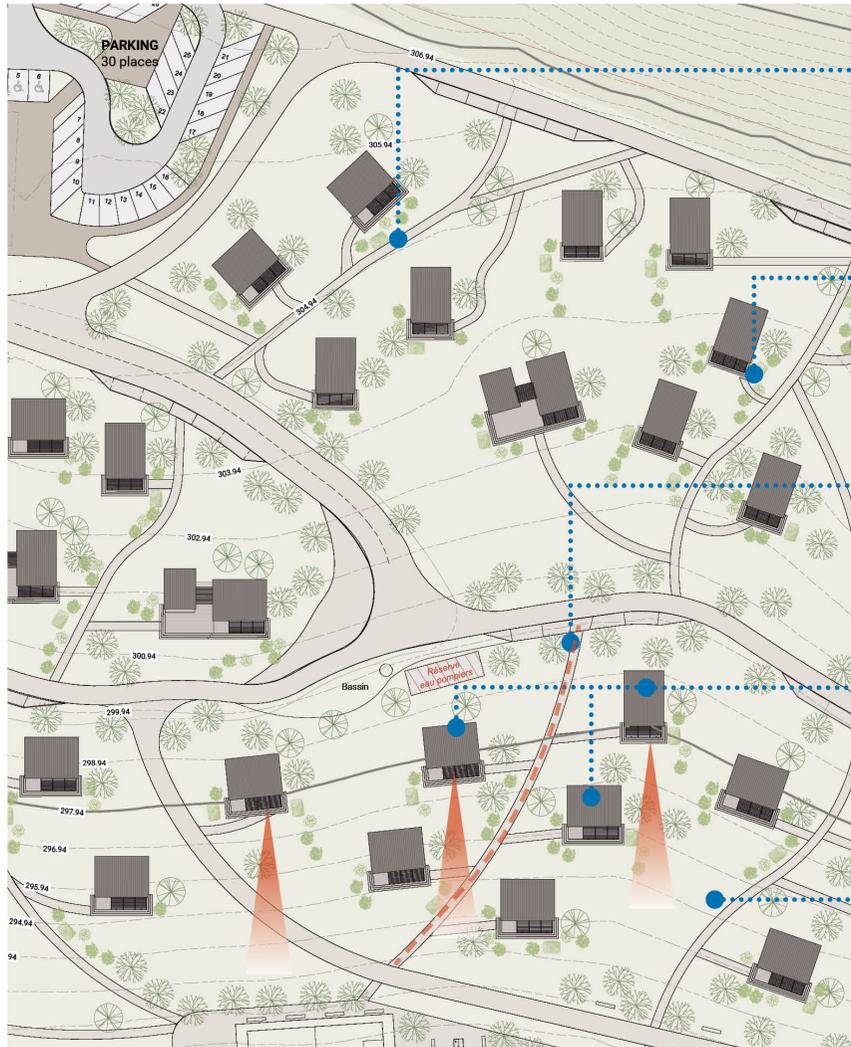
- Deux **poches de stationnement** à la périphérie du site (au nord et à l'est) accueillant 90 places de parking au total

- Un réseau de **voirie** interne et de **chemins piétonniers**

- Un secteur dédié à la gestion des eaux usées par un **filtre planté de roseaux**.



■ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : L'IMPLANTATION DANS LE SITE**



**IMPLANTATION EN «GRAPPE»**

Ensembles de 3 à 8 cottages  
Regrouper pour simplifier les accès et offrir de larges espaces dégagés entre chaque ensemble

**INTIMITÉ**

Arbres haies permettent d'intimiser les espaces extérieurs

**DESERTE**

Air de stationnement pour dépôt des bagages  
Sentiers piétons pour l'accès à chaque cottage

**RAPPORT AU PAYSAGE**

Implantation en «quinconce» favorisant les vues sur le grand paysage  
Chaque cottage peut bénéficier d'ouvertures dégagées au sud  
Adaptation à la pente du terrain

**ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX**

Espace extérieur ouverts équivalents à 400 à 500 m<sup>2</sup> par unité

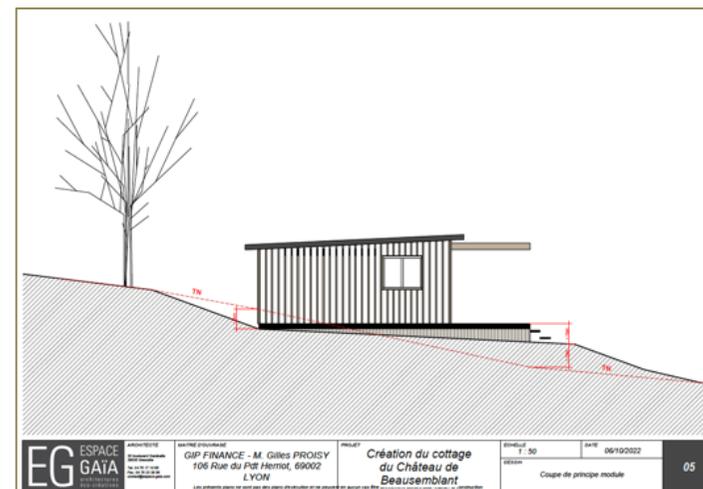
- L’implantation des voies et des habitations légères de loisirs respectera la topographie du site.



**Schéma illustratif des aménagements – opposable dans un rapport de compatibilité**

- Les terrassements pour implanter les voies ou les HLL seront limités au maximum (voir schéma ci-contre) et réalisés si besoin avec des murets bas de préférence en pierre.

Des murets en pierre sèche pour tenir les terrassements



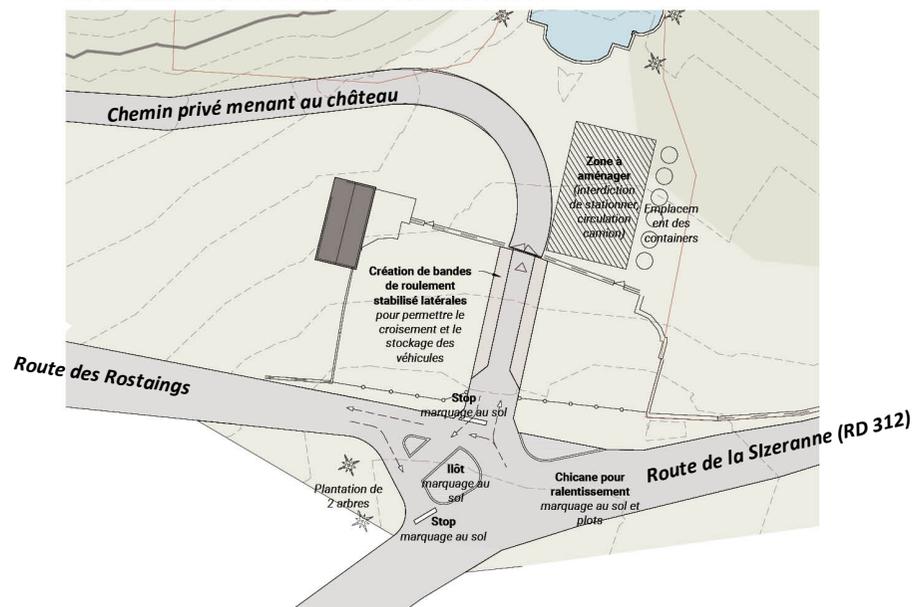
▪ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : LES DÉPLACEMENTS**

L'accès :

- L'accès au PRL s'effectue par le portail principal du Château via la RD 312. Aucun nouvel accès sur la RD 312 ne sera autorisé.
- Un aménagement de sécurité au carrefour de Maucune, sera réalisé par le porteur de projet en lien avec les gestionnaires de la voirie (Département et Commune), au niveau de l'entrée du PRL et de l'intersection entre la RD 312 et la voie communale dite des Rostaings.

- La voie d'accès au PRL est commune avec celle du Château ; un contrôle d'accès sera mis en place juste après l'entrée du parc pour éviter que les touristes ne s'engagent jusqu'au Château.

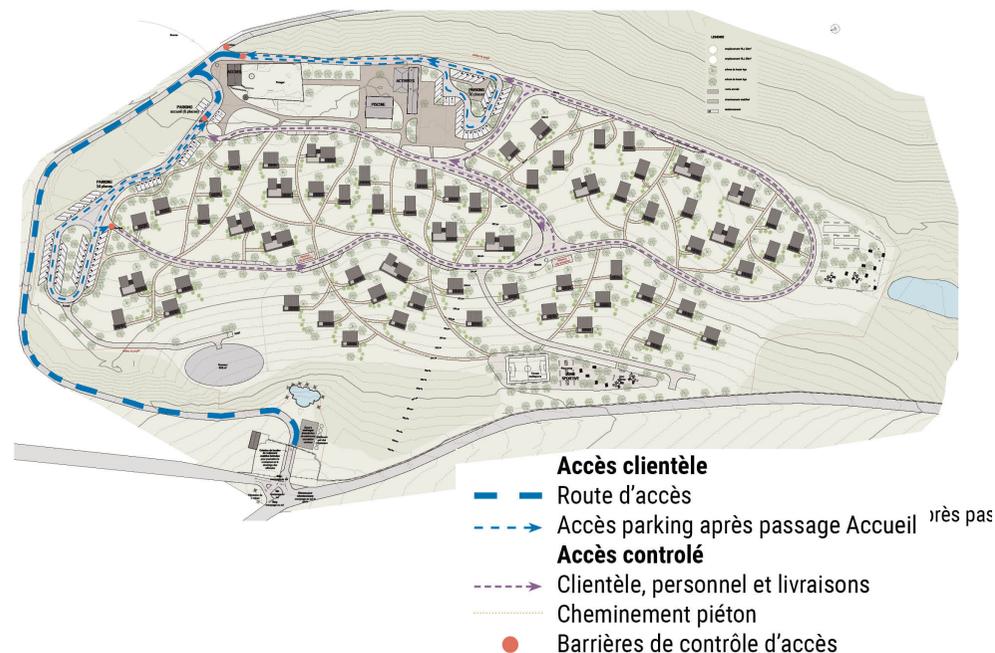
**AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR  
ET RAMASSAGE ORDURES MÉNAGÈRES**



*Schéma illustratif des aménagements - non opposable*

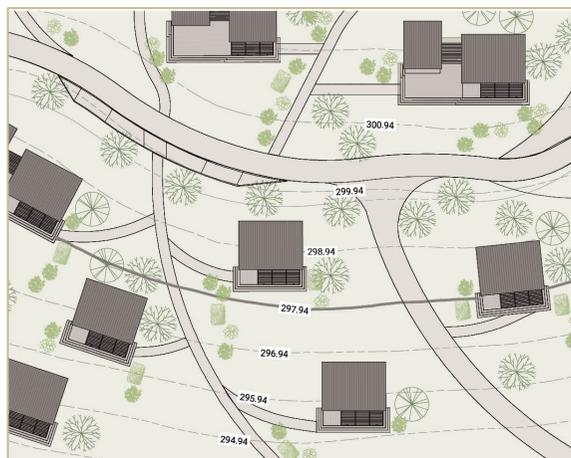
Le réseau interne :

- A l'intérieur du site, les aménagements de voies carrossables (utilisées uniquement pour l'accès aux cottages lors des arrivées et départs), sont prévus pour préserver au maximum l'aspect naturel des lieux.

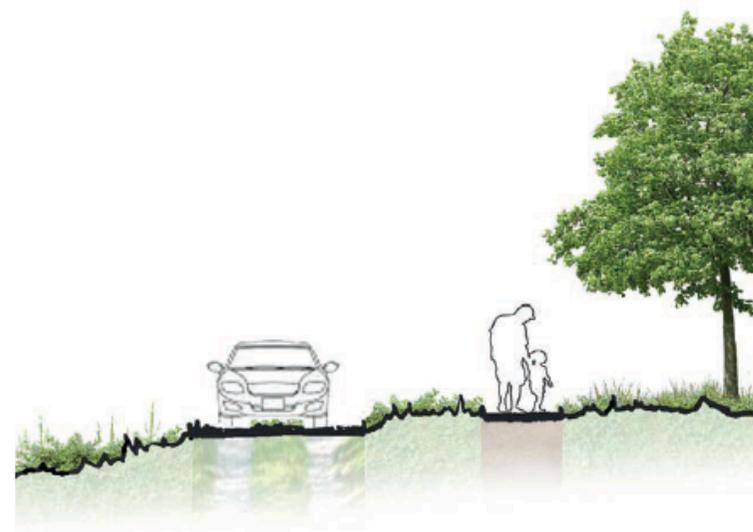


- **Les voies carrossables** ont une largeur variant entre 3 et 5 m selon les besoins (en double sens ou sens unique).

Les matériaux perméables sont privilégiés. Elles sont traitées en chemins enherbés où seuls les accotements pour stationner (pour charger/décharger uniquement) sont en stabilisé.



### Images de référence



	Piéton		Carrossable
	TERRE ou GRAVILLONS		CHEMIN ENHERBE

- Les déplacements à l'intérieur du parc s'effectuent à pied par un réseau de **cheminements piétonniers** (1,40 m minimum) en matériaux perméables. Ils représentent environ 2500 mètres linéaires.

### Le stationnement :

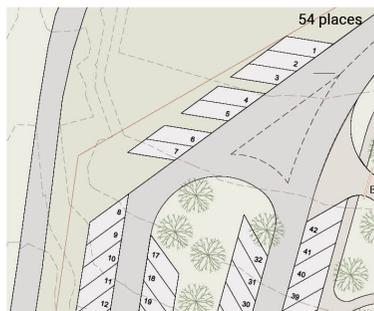
- Deux **poches de parkings** arborés et végétalisés sont prévues au nord et à l'est du site

### **DES PARKINGS ARBORÉS ET VÉGÉTALISÉS**

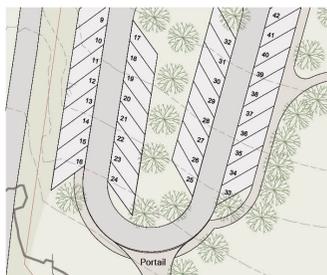


Ils seront aménagés en préservant au maximum les arbres existants.

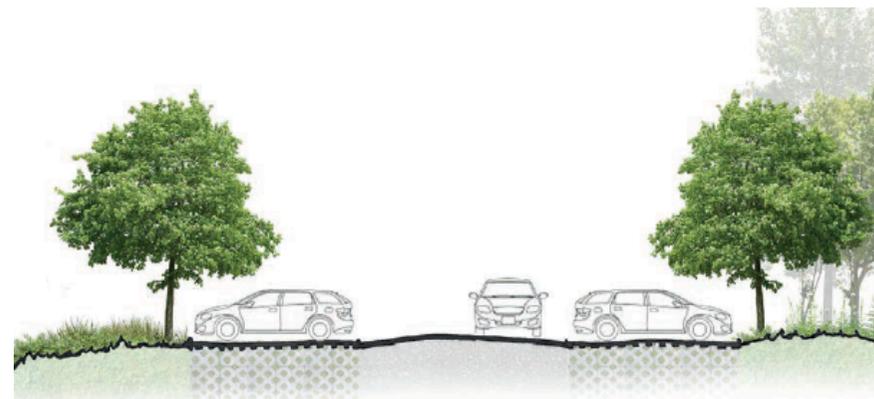
#### **Places aménagées dans les bois existants**



#### **Parkings ombragés**



### *Schéma illustratif des aménagements envisageables*



 Voirie véhicules légers  
GOUDRON

 Stationnement  
DALLES ALVÉOLÉES



### *Schéma illustratif et images de référence - non opposable*

▪ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : LE VÉGÉTAL DANS LE SITE**

Une végétation structurant les aménagements :



Schéma illustratif des aménagements



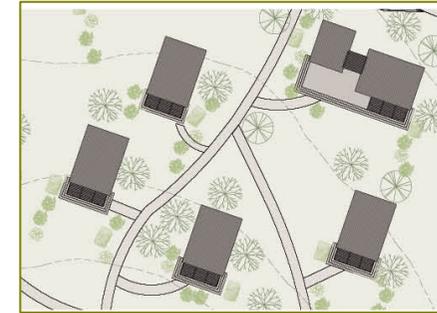
**Arbres de hautes tiges** - essences variées



**Végétations basses** - essences variées

- Haies vives arbustive : filtre visuel et brise vent H 1.80 m
- Bordures végétales basses

- **Des arbres** proches des unités d'habitations pour apporter de l'ombre.



- **Des haies vives arbustives** pour créer de l'intimité entre les unités et briser le vent.

Filtre végétal visuel H 1.80m  
HAIE VIVE



- **Des bordures végétales basses** pour agrémenter les lieux avec des végétaux adaptés au climat.

Bordure végétale H 0.70m  
GRAMINÉES / DICOTYLÉDONES



### Une palette végétale adaptée au site :

- La **palette végétale** choisie devra correspondre à des espèces locales répertoriées sur le site ou dans les environs.

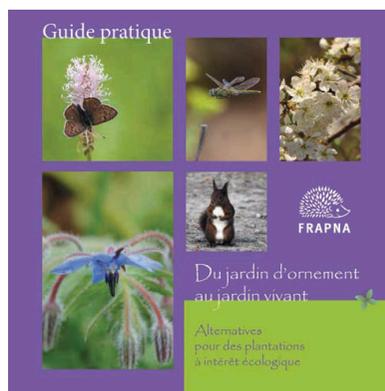
L'objectif est de faciliter l'intégration écologique, paysagère et visuelle du projet dans le paysage rural.

Les espèces horticoles à éviter car elles peuvent s'avérer mal adaptées aux conditions du site ou peuvent devenir rapidement envahissantes.

Dans la mesure où aucune espèce exotique envahissante n'est présente sur le site, une libre évolution du milieu naturel permet de retrouver, en quelques années, des groupements de végétation naturels sans intervention et à moindre coût.

Le Conservatoire Botanique National a initié en 2012 la marque « végétal local » qui garantit l'origine locale des semences et plants d'espèces sauvages collectés et produits dans les territoires. Cette marque est à privilégier lors du choix des espèces à implanter.

Le guide pratique de la FRAPNA sur « les alternatives aux plantes horticoles dans le cadre de travaux paysagers » sera utile pour choisir des plantes autochtones ayant un rôle écologique.



### Listes des essences à planter

- **Prairies mésophiles riches en biodiversité :**

**Graminées :** Fromental élevé (*Arrhenatherum elatius*), Brome mou (*Bromus hordeaceus*), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Fétuque rouge (*Festuca rubra*), Houllque laineuse (*Holcus lanatus*), Agrostide capillaire (*Agrostis capillaris*), Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*), Fléole des prés (*Phleum pratense*), Paturin des prés (*Poa pratensis*)...



Fromental élevé



Fétuque rouge

**Dicotylédones :** Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Carotte commune (*Daucus carota*), Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), Grande marguerite (*Leucanthemum vulgare*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Brunelle commune (*Prunella vulgaris*), Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), Gaillet dressé (*Galium mollugo*), Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), Myosotis des champs (*Myosotis arvensis*), Potentille rampante (*Potentilla reptans*), Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), Patience oseille (*Rumex acetosa*), Salsifis des prés (*Tragopogon pratensis*)...



Brunelle commune



Vesce des moissons

**Légumineuses** : Luzerne lupuline (*Medicago lupulina*), Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Vesce des moissons (*Vicia sativa*)

– **Plantes grimpantes pour filtre visuel**

Houblon (*Humulus lupulus*), Vigne vraie (*Vitis vinifera*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Lierre (*Hedera helix*), Clématite vigne-blanche (*Clematis vitalba*)...



– **Haies denses, composées d'une strate arbustive (2 à 3 m de hauteur) surmontée d'une strate arborée lâche (4 à 6 m de hauteur)**

Aubépine (*Crataegus monogyna*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Charme (*Carpinus betulus*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Merisier (*Prunus avium*), Noisetier (*Corylus avellana*), Prunelier (*Prunus spinosa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*)...



▪ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : LA RÉHABILITATION DES BATIMENTS**

La maison du Régisseur :

- Aménagement de la maison dans le volume existant (R+1 + combles) sans extension (160 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher)
- Elle accueille en rdc un accueil/épicerie, un bureau, des toilettes et un espace de stockage. A l'étage, un logement pour le gardien du site, d'environ de 60 m<sup>2</sup> est aménagé dans le volume existant.



**DES FAÇADES VALORISÉES**

Enduits rouge brique et blanc cassé existants  
Menuiseries blanches  
Frises conservées  
Toiture tuiles

- Atelier du gardien à construire ?

La longère et la petite halle:

- La longère (les communs au temps du château) dispose d'un rez de chaussée et d'un étage aménagés dans le volume existant (environ 190 m<sup>2</sup> de SP). Le bâtiment est dédié à un espace de services collectifs (atelier vélo, salle de sport, café, salle d'activité).



**LONGÈRE VALORISÉE**

Enduits existants  
Menuiseries blanches  
Une porte créée



- La petite halle attenante aux communs (environ 100 m<sup>2</sup> au sol), est conservée comme un lieu couvert et ouvert pour organiser des événements festifs ponctuels.



**PETITE HALLE RÉHABILITÉE**

Lavoir conservé  
Sol refait

La grande halle :

- La grande halle (environ 160 m<sup>2</sup> au sol) est transformée en piscine couverte (bassin d'environ 66 m<sup>2</sup>) disposant d'une plage intérieure et extérieure et de vestiaire.



**GRANDE HALLE FERMÉE**

Menuiseries alu  
Bardage bois

La réhabilitation des bâtiments existants doit être réalisée dans le respect du patrimoine : maintien des volumes, des ouvertures, des toitures, mise en valeur des structures constructives (notamment charpentes des halles), choix matériaux nobles gardant l'esprit des lieux...

Les abords des bâtiments seront également traités sobrement.

▪ **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

- Une vigilance particulière doit être portée à la **gestion des eaux pluviales** : l'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. La solution retenue est l'infiltration des eaux pluviales par puits sur la parcelle.
  
- La **trame bleue**, construite il y a 150 ans avec le château, peut être remise en route sur le tènement par la captation de la source Charignon. Elle participera au rafraîchissement du site en été et à son agrément.
  
- Le **traitement des eaux usées** sera réalisé par une nouvelle station d'épuration mise en œuvre sous forme d'une filière de type filtres à macrophytes plantés de roseaux (FPR).
- Elle sera dimensionnée pour 250 Equivalents Habitants correspondant à la charge polluante théorique.
- Le filtre planté de roseaux sera localisé en bas du terrain afin de bénéficier d'un acheminement gravitaire des effluents.