

COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Février 2025



Commune de Beausemblant

455 route Barthélémy de Laffemas
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. : 04.75.03.13.64

mairie@beausemblant.fr



INTERSTICE SARL
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD
61 rue Victor Hugo
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule	5
Orientation d'aménagement et de programmation n°1	
Secteur « Les collines du Golf »	7
Orientation d'aménagement et de programmation n°2	
Secteur « Les Robiniers »	13
Orientation d'aménagement et de programmation n°3	
Secteur « Les Géraniums »	19
Orientation d'aménagement et de programmation n°4	
Secteur « Bancel »	27
Orientation d'aménagement et de programmation n°5	
Secteur « Le Merdariou »	33
Orientation d'aménagement et de programmation n°6	
Secteur « Château du Molard »	39
Orientation d'aménagement et de programmation n°7	
Secteur « Les Pierrelles »	45

PRÉAMBULE

▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur les périmètres stratégiques de développement futur, conformément à l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.151-6 et 7 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. (...) »

« 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 traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

▪ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cinq secteurs de développement futur à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Les collines du Golf** » (Ub et Uc)
- Le secteur « **Les Robiniers** » (zone AUa)
- Le secteur « **Les Géraniums** » (zone AUb)
- Le secteur « **Bancel** » (zone AUe)
- Le secteur « **Le Merdariou** » (zones AUc et AUd)

Un secteur de développement futur à vocation touristique et un secteur de développement futur à vocation d'activités économiques font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur « **Château du Molard** » (zone Uit)
- Le secteur « **Les Pierrelles** » (zone Ui, UiL, AUi1 et AUi2)

▪ LEXIQUE

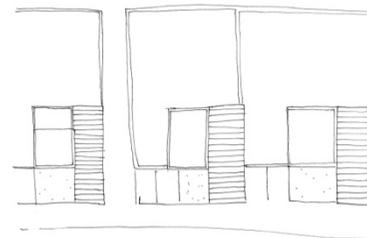
- **Maisons isolées** : constructions individuelles de type pavillonnaire (sans mur mitoyen), développées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup au gré des opportunités foncières.

- **Maisons jumelées** : constructions individuelles accolées (un mur mitoyen), résultant d'une opération de construction simultanée.

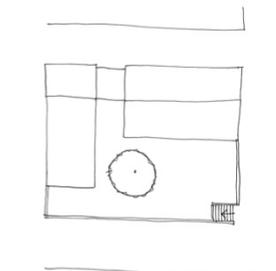
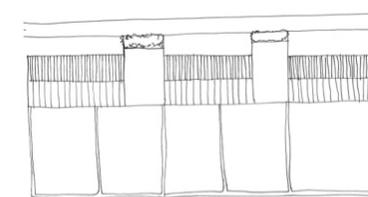
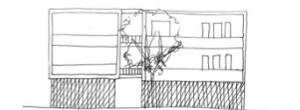
- **Maisons groupées** : plus de deux maisons individuelles accolées, résultant d'une opération de construction d'ensemble. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

- **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).

- **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements, desservis par des parties communes.



Habitat individuel groupé



Habitat intermédiaire

Petit Collectif

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LES COLLINES DU GOLF »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Les collines du Golf »

▪ SITUATION

Le secteur « Les collines du Golf » se situe au Nord-Est du village (environ 2 km du centre), en limite avec la commune d'Albon, dans l'enceinte du golf d'Albon.

Il s'inscrit en partie dans la plaine (partie Ouest) et en partie sur le coteau (partie Est) dont une très grande partie a été défriché pour les besoins de l'opération. Le tènement est marqué par une forte déclivité.

Le secteur est desservi par la rue du lotissement les collines du Golf depuis la route départementale 122 et par l'impasse du Golf d'un point de vue piétonnier depuis Boresse.

Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager et plusieurs permis de construire ont déjà été délivrés.

▪ SURFACE

Le site couvre une superficie d'environ 4,6 ha.

▪ OBJECTIFS

- Autant que faire se peut, encadrer le développement d'une opération bien amorcée « Les collines du Golf »
- Stopper l'opération à la tranche inférieure du coteau (partie Ouest)
- Renaturaliser la partie supérieure du coteau (à l'Est)
- Connecter au village cette opération d'environ 40 logements éloignés du centre bourg

▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Créer une coupure verte au centre de la zone : aménagement d'espaces verts
- Implanter les constructions dans le respect de la topographie du site et minimiser les mouvements de terre
- Traitement des clôtures :
 - pour la partie Sud / Ouest de l'opération : rechercher une homogénéité des clôtures
 - pour la partie Nord / Est : privilégier des clôtures végétales
- Favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les une sur les autres
- Orienter les jardins de préférence au Sud
- Porter une attention particulière à la gestion des vis à vis
- Gérer les eaux pluviales : l'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « LES ROBINIERS »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Les Robiniers »

■ SITUATION

Le secteur « Les Robiniers » se situe au Nord du village.

Il se compose de deux parcelles, actuellement cultivées en verger, situées au cœur du tissu urbanisé du centre-bourg, à proximité immédiate des commerces, services et équipements (environ 300 m de l'école).

Il est bordé par :

- la route des Carrières
- la rue des Glycines
- l'impasse des Nymphéas

Le tènement est desservi par la rue des Glycines et par la route des Carrières.

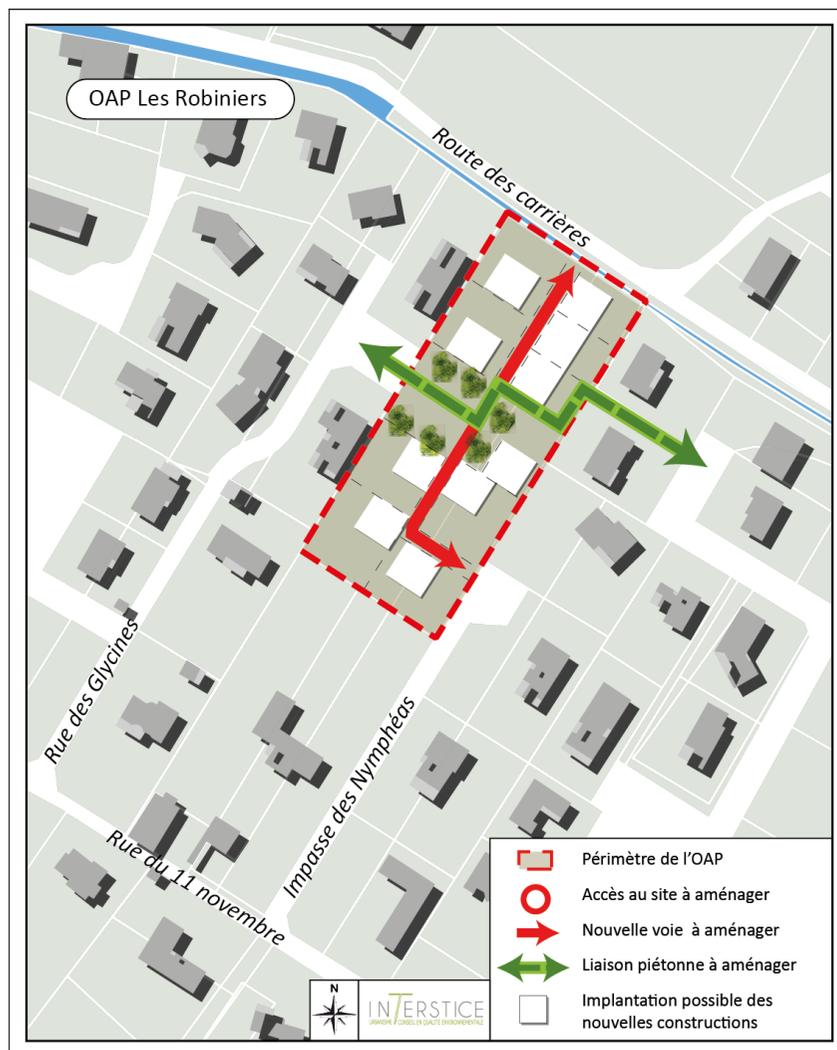
■ SURFACE

Le site couvre une superficie de 5 610 m².

■ OBJECTIFS

- Organiser le développement urbain au plus près des commerces, services et équipements
- Utiliser le potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbain
- Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain
- Diversifier l'offre de logements
- Poursuivre le maillage viaire du centre-bourg

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Exemple d'implantation possible des constructions

PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Les Robiniers » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- Au minimum 10 logements individuels accolés ou non
- Des constructions d'une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage, soit des logements en R+1, R+1 + combles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Création d'un accès unique par la route des Carrières
- Création d'un cheminement piéton entre la rue des Glycines et le Clos des Sorbiers qui permet de désenclaver le secteur et de poursuivre le maillage viaire du centre-village
- Création d'un front bâti le long de la voie nouvelle
- Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative pour libérer de l'espace pour les jardins

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Intégrer ce nouveau quartier en harmonie avec l'existant : créer un petit espace public de proximité, charnière entre le nouveau quartier et le lotissement « Les Glycines » en prolongement de la sur largeur déjà existante
- Favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres
- Porter une attention particulière à la gestion des vis à vis

- Gérer les eaux pluviales : l'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :**

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble



Schéma d'intention

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « LES GÉRANIUMS »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Les Géraniums »

■ SITUATION

Le secteur « Les Géraniums » se situe au Nord du village à proximité du pôle école.

Le tènement est actuellement occupé par des terres agricoles (céréales et un verger de cerisiers).

Le secteur est bordé :

- au Sud par la route des Carrières (voie étroite)
- à l'Est par le chemin des Géraniums (voie étroite)

Situé en pied de coteau, le site reçoit en plus du ruissellement qui lui est propre, les apports d'un bassin versant extérieur au niveau de Bas Borese – Blache Belle qui représente une superficie d'environ 4 ha.

■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie d'environ 1,6 ha dont environ 0,5 ha sera dédié à la gestion des eaux pluviales, à un espace public et à des circulations douces (espaces mutualisés entre toutes ces fonctions).

■ OBJECTIFS

Répondre aux besoins de développement démographique par l'urbanisation d'un secteur stratégique proche de l'école et des commerces, en extension directe du centre village :

- Participer à l'accueil d'une population diversifiée conformément aux dynamiques démographiques de la commune
- Favoriser la mixité sociale par une offre habitat variée (taille, typologie et statut d'occupation des logements)

- Offrir un cadre de vie agréable en favorisant la mixité des usages par la création d'espaces publics et naturels partagés et promouvoir les déplacements doux
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère, urbanistique et architecturale de ce nouveau quartier situé à l'entrée du village et fortement perceptible
- Assurer la cohabitation entre activité agricole et habitat en aménageant des espaces tampons perméables
- Composer avec les contraintes hydrauliques présentes sur le secteur en respectant les préconisations des résultats de l'étude de fonctionnement hydraulique de la zone réalisée en février 2015 (recueil et gestion des eaux pluviales sur la parcelle)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Les Géraniums » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- une densité minimale de 20 logements à l'hectare (de l'ordre de 35 logements au total)
- une diversité d'habitat favorisant des formes urbaines économes en espace : de l'ordre de 15 logements collectifs et 15 logements intermédiaires ou groupés et 5 maisons isolées
- des constructions d'une hauteur maximale :
 - en R+1, R+1 + combles, pour les maisons isolées, groupées, et les logements intermédiaires
 - en R+2 pour les logements collectifs situés en bordure de la route des Carrières
- la réalisation d'au moins 7 logements locatifs sociaux

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Assurer la greffe urbaine par une organisation du quartier en 2 unités bâties connectées entre elles et avec le village :

- La première unité bâtie composée de maisons individuelles implantées le long du chemin des Géraniums, complète le tissu urbain environnant en s'inspirant de sa typologie et de l'implantation traditionnelle des fermes (respect des sens de faitage, des volumes, densité...). Elle permet d'assurer la greffe avec le nouveau quartier.
- La deuxième unité bâtie plus dense s'organise autour d'une placette publique. Les deux unités sont reliées par un espace vert commun et une liaison piétonne.

Assurer une bonne desserte au quartier et un maillage avec l'existant :

- Connexion du quartier au village par la route des Carrières (à élargir)
- Création d'un carrefour mutualisé avec l'opération « Les Robiniers ».
- Minimisation de l'emprise routière grâce à l'utilisation du chemin des Géraniums (à élargir).
- Un cheminement piéton permet de relier la route de la promenade à la placette publique

Être particulièrement attentif à la gestion des eaux pluviales et concevoir la gestion de l'eau comme composante du projet :

- L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur et être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera exigée.
- Des aménagements hydrauliques devront être prévus sur le secteur afin d'intercepter :
 - les apports d'eau pluviale du bassin versant extérieur : récupération des eaux le long du chemin des Géraniums et acheminement via des noues/fossés vers les ouvrages de rétention / infiltration paysagés aménagés dans le quartier
 - et le ruissellement intrinsèque à l'opération : grâce aux ouvrages de rétention / infiltration paysagers supports de l'espace public et interfaces « tampon » avec la zone agricole.
- Ces aménagements représentant environ 0,4 ha de la surface de l'opération, devront permettre une gestion de l'eau efficace mais seront aussi des éléments de composition urbaine à part entière.

Moduler la densité : plus forte vers la route des Carrières plus proche du centre et plus basse à l'interface avec l'espace agricole et le chemin des Géraniums

- Le long de la route des Carrières :

- Construction en retrait de la route permettant l'élargissement de la route actuellement étroite, l'aménagement du carrefour d'accès et la gestion des vis à vis. L'implantation des nouvelles constructions sera réalisée suivant un retrait identique à celui des habitations situées le long de la route des Carrières
- Construction de petits collectifs (R +2) disposant d'un accès direct à la placette publique centrale du nouveau quartier ; Les toitures terrasses sont autorisées sur ces constructions afin d'atténuer la sensation de hauteur depuis la route

- Au cœur du quartier :

- Construction encadrant la placette de logements en R+1 de type intermédiaire ou groupé (environ 15 logements)

- Le long du chemin des Géraniums :

- Construction de logements individuels sous formes de maisons isolées
- Implantation des constructions parallèle à la route des Carrières, accolées ou en léger retrait du chemin des Géraniums
- Implantation en limite séparative Nord, permettant de dégager des espaces de jardin côté Sud
- Parcelles bordées à l'arrière par le chemin piétonnier permettant de relier à pied la placette aménagée au cœur du quartier, sans emprunter la route

Proposer des espaces mutualisés et multifonctionnels :

- Placette centrale en cœur de quartier
- Espaces verts arborés en lisière et pénétrants entre les logements individuels et groupés : ces espaces serviront de support pour la gestion des eaux pluviales (noues et bassins de

réentions paysagers), et pour la création d'un cheminement piéton. Ils assureront un rôle d'espace tampon avec la zone agricole en éloignant les risques de nuisances réciproques et en contribuant à l'insertion paysagère du quartier. Ils protégeront également le nouveau quartier des vents du Nord.

Optimiser les déplacements et gérer le stationnement :

- Création d'un accès unique au quartier par la route des Carrières
- Limitation de l'emprise routière par l'utilisation du réseau viaire existant (chemin des Géraniums) et création d'un accès routier d'emprise limitée en boucle autour de la placette créée pour réduire les vitesses de circulation à l'intérieur du quartier
- Création d'un bouclage piéton
- Le quartier disposera de poches de stationnement collectif dont une partie sera réservée aux logements collectifs. Le stationnement pour les logements intermédiaires et groupés sera géré en priorité à la parcelle

■ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

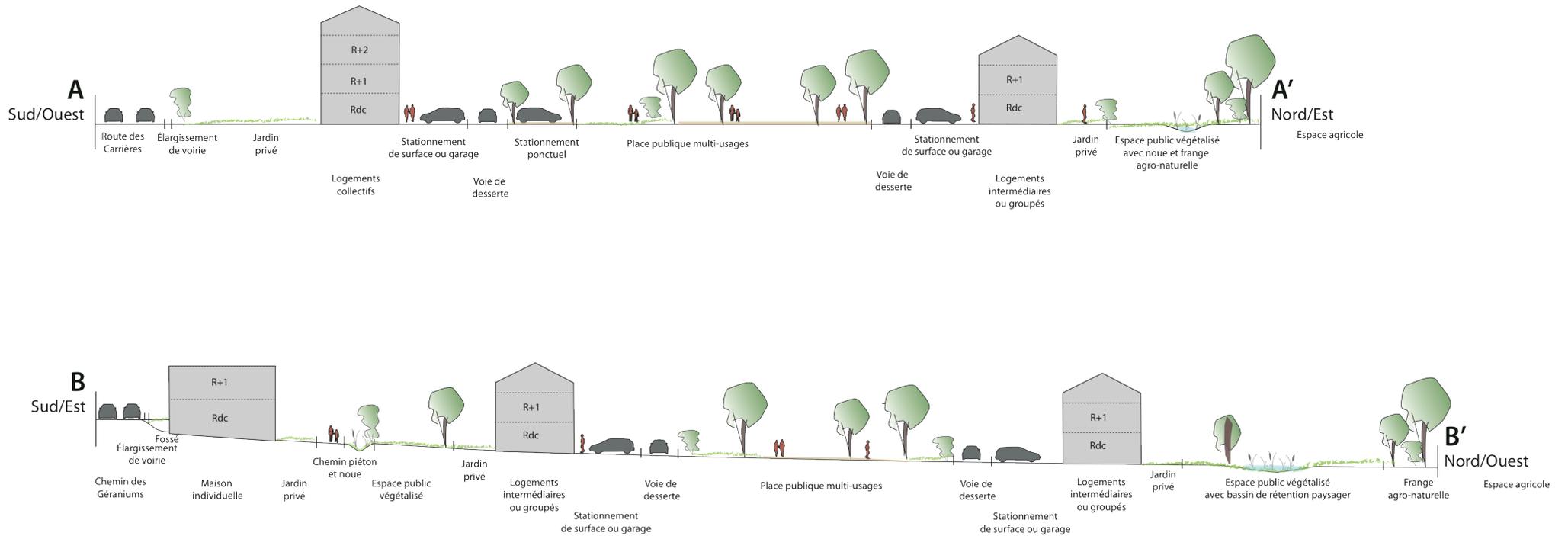
Porter une vigilance particulière à l'intégration paysagère de ce nouveau quartier situé en entrée de village et en milieu ouvert particulièrement perceptible depuis la RD 122 :

- Créer une lisière tampon végétalisée assez large mais perméable, constituée d'essences locales combinant strates arborées et arbustives et de bassins de rétention paysagers
- Aucune clôture en dur (mur) ne sera autorisée sur les pourtours de l'opération en lien avec l'espace agricole
- Aménager des fronts bâtis agréables le long de la rue des Géraniums et la route des Carrières (esprit d'une rue – idée d'un frontage) ménageant des respirations.
- Composer une façade Nord travaillée et finie

▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Élargissement de la route des Carrières et du chemin des Géraniums





COUPES DE PRINCIPE - « SECTEUR LES GERANIUMS » - BEAUSEMBLANT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR « BANCEL »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Bancel »

▪ SITUATION

Le hameau de « Bancel » se situe le long de la route de Bancel (RD122B) et à proximité de la route nationale 7.

Le site est un délaissé agricole qui s'inscrit entre le lotissement Les Mirabelles et la route de Bancel.

Il est entièrement équipé (notamment au réseau d'assainissement collectif).

Le secteur est concerné par un aléa faible correspondant au risque d'inondation du Bancel.

▪ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale de 4 000 m².

▪ OBJECTIFS

- Utiliser le potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbain
- Améliorer le fonctionnement du secteur notamment les modes doux

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Schéma d'intention

PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Bancel » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- 8 logements individuels dont la majorité de logements accolés
- des constructions d'une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage, soit des logements en R+1, R+1 + combles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Création d'un accès unique depuis la route de Bancel (Maintien de l'accès existant à la propriété située à l'Ouest de l'opération). La position de l'accès devra être validée en concertation avec le Conseil Départemental
- Création d'une voie en impasse comprenant une aire de retournement
- Création d'un cheminement piéton sécurisé entre la route de Bancel et l'impasse des Mirabelles en direction du lotissement des Mirabelles et de la RN 7 (arrêt de cars)
- Implantation obligatoire des constructions sur au moins une limite séparative et au Nord des parcelles pour libérer des jardins au Sud
- Aménagement du stationnement dans la parcelle au plus près de la voie (éviter d'utiliser l'espace de jardin pour la voirie interne)
- Implantation des constructions en respectant un recul suffisant par rapport à la route départementale pour permettre :
 - la création d'un cheminement piéton
 - la création d'une haie champêtre préservant les habitations des vues depuis la voie

- l'aménagement d'une noue permettant de gérer les eaux pluviales du secteur
- une protection contre les nuisances sonores liées au trafic de la RD122B

▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Préserver de l'urbanisation le jardin privatif existant
- Favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les une sur les autres
- Porter une attention particulière à la gestion des vis à vis
- Porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales : l'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

▪ **PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS D'INONDATION DANS LA CONCEPTION ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

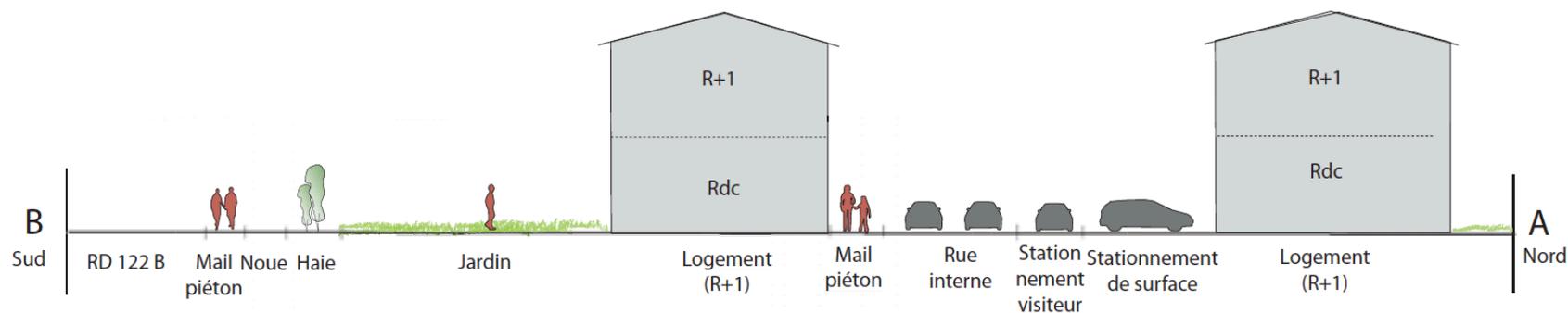
- Respecter les prescriptions réglementaires liées au risque d'inondation autour du Bancel en se référant au règlement de la zone inondable

▪ **PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES LIÉES À LA RN7**

- Les constructions situées à moins de 100m de la RN7 devront respecter des mesures d'isolation acoustique renforcées.

▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :**

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble



COUPE DE PRINCIPES - Secteur de BANCEL - BEAUSEMBLANT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR « LE MERDARIOU »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Le Merdariou »

■ SITUATION

Le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe dans le hameau de Bas Boresse à environ 1 km du centre village et de l'école.

Le site est traversé d'Est en Ouest par le ruisseau du Merdariou.

Le site est composé d'un vaste pré côté Sud du ruisseau. Il est occupé côté Nord, par un « délaissé » agricole enherbé et partiellement boisé, un poulailler et deux rangées de vieux cerisiers en limite Nord. La ripisylve du Merdariou est assez épaisse, en particulier sur la rive Nord.

Le site est inclus dans le tissu urbain du hameau de Boresse et de ses extensions pavillonnaires récentes.

Le côté Sud du site est desservi par la route de Bas Boresse qui rejoint la RD 122 à l'Ouest. Un accès au village est aussi possible au Sud-Est par la route de la Promenade. Cette route a un tronçon très étroit, jusqu'au carrefour avec la rue des Roses.

Le côté Nord est desservi par la rue des Roses permettant de rejoindre la RD 122 et le hameau de Boresse au Nord.

Le hameau est raccordé à l'assainissement collectif.

Le secteur est concerné par un risque de débordement du ruisseau du Merdariou en particulier sur le côté Nord.

■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale d'environ 2 ha dont 0,5 ha environ en zone naturelle de part et d'autre du Merdariou. La superficie « urbanisable » (zone AU) représente 1,4 ha environ.

▪ OBJECTIFS

- Utiliser le potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbain de ce hameau pour répondre aux besoins démographiques de la commune
- Proposer une offre de logements diversifiée adaptée au tissu urbain environnant, axée sur du logement individuel groupé ou non
- Prendre en compte les contraintes de débordement du ruisseau
- S'adapter à l'ambiance paysagère en gardant un caractère naturel peu artificialisé dans la partie Nord et autour du ruisseau et en s'inspirant du tissu urbain ancien existant dans les parties plus denses
- Coudre le quartier au tissu urbain existant par la mise en commun d'espaces publics et connecter les différents espaces bâtis par des liaisons douces

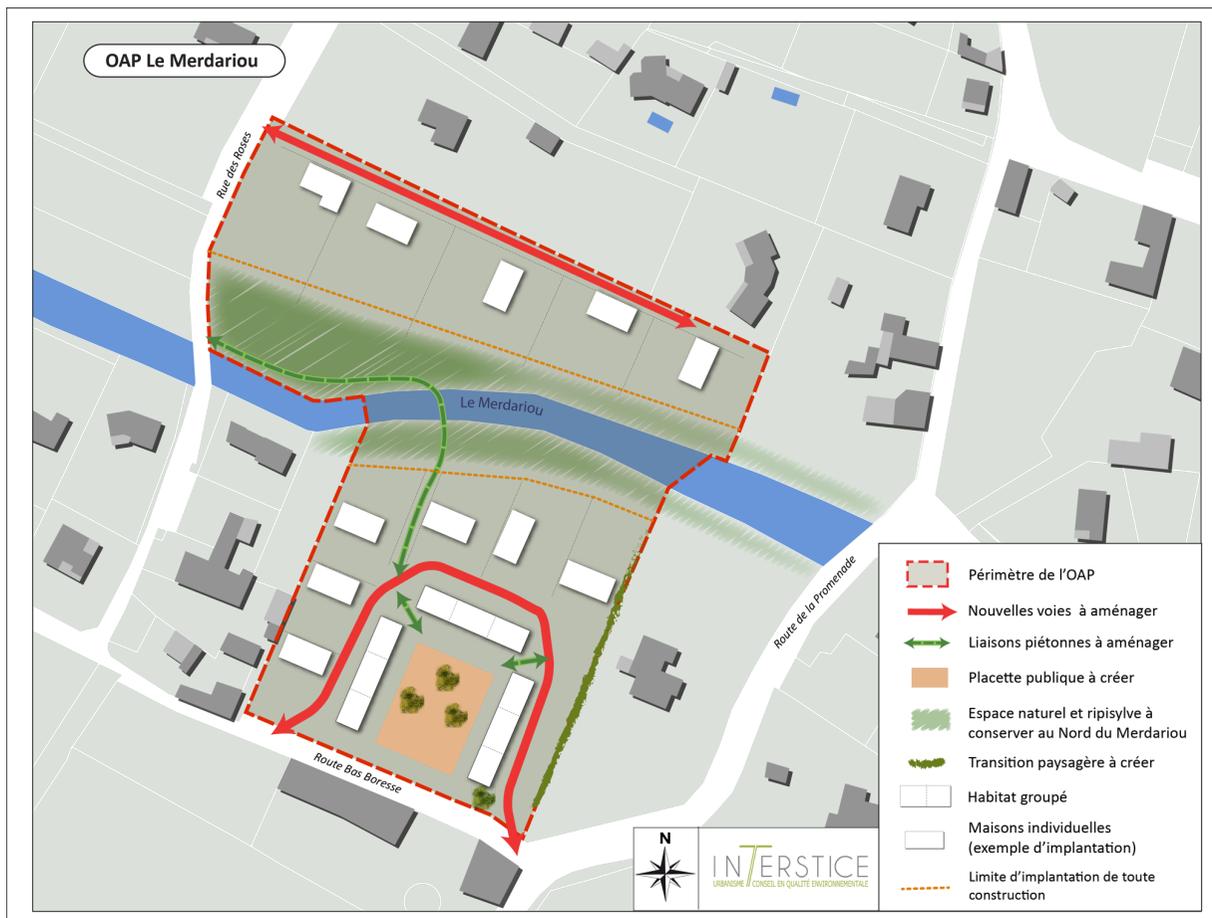


Schéma d'intention

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation « Le Merdariou » présente deux secteurs distincts de part et d'autre du ruisseau.

Dans le secteur Nord sont attendus :

- 5 à 6 logements individuels isolés ou accolés (type maison isolée ou jumelée)
- des constructions d'une hauteur maximale de 9 mètres au faitage, soit des logements en R+1, R+1 + combles

Dans le secteur Sud sont attendus :

- 15 logements individuels isolés ou accolés (type maison isolée ou jumelée) ou logements intermédiaires
- des constructions d'une hauteur maximale de 9 mètres au faitage, soit des logements en R+1, R+1 + combles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le sens de circulation sera revu dans le hameau de Boresse afin de garantir une desserte efficace du secteur et du nouveau quartier.

- Principes spécifiques à l'aménagement du **secteur Nord** :

- Création d'un accès unique depuis la rue des Roses. L'accès doit être éloigné au maximum du virage.
- Desserte routière interne au Nord des constructions permettant de créer des stationnements directement connectés à la voie nouvelle (avantage : absence de voie d'accès dans les jardins au Sud des constructions, garages « tampon » protégeant des vents du Nord).

- Implantation des constructions perpendiculaires ou parallèles à la voie nouvelle soit à l'alignement de la voie, soit en léger retrait.
- Jardins privés au Sud donnant sur la ripisylve

- Principes spécifiques à l'aménagement du **secteur Sud** :

- Création d'accès au terrain depuis la route de Bas Boresse
- Elargissement de la route de Bas Boresse à prévoir
- Aménagement d'une placette en face de la ferme implantée de l'autre côté de la route (masque, protection des vents)
- Implantation de logements groupés ou intermédiaires autour de la placette qui la structurent. Cette placette constitue un espace collectif de rencontre accessible aux piétons.
- Création d'une voie nouvelle (à sens unique ?) desservant l'ensemble des constructions de la zone. Cette voie est volontairement étroite pour conserver un caractère rural et donner une « priorité piéton »
- Création d'un cheminement piéton donnant accès au ruisseau et le franchissant pour relier les deux opérations
- Pour les logements individuels isolés : aménagement des stationnements dans la parcelle au plus près de la voie afin de réserver des espaces de jardins
- Pour les logements individuels groupés ou intermédiaires : aménagement de garages et d'une place de stationnement de « midi » le long de la voie

▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Principes paysagers sur le secteur Sud du Merdariou (limite Est de l'OAP) :

- Création d'une transition paysagère entre le nouvel espace à urbaniser et l'habitation existante afin de préserver l'intimité des habitants : haie végétale paysagère et d'essences locales

- Principes communs à l'OAP :

- Protection de la ripisylve. Cette zone permet de préserver un corridor écologique le long du cours d'eau et de réserver un espace submersible en cas de débordement du ruisseau

- Mise en valeur de la ripisylve par des plantations hygrophiles en rive gauche du ruisseau et un entretien en rive droite. Un cheminement piéton permettant l'accessibilité au ruisseau pour son entretien sera prévu

- Porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales : les opérations devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

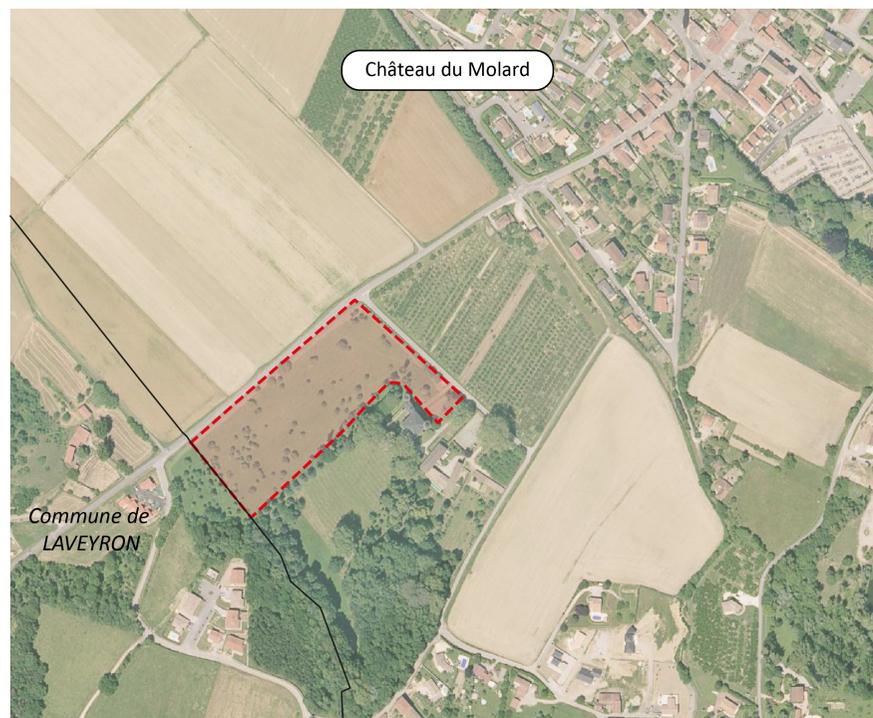
▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE :**

- Réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble : une au Nord du Merdariou et l'autre au Sud

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

SECTEUR « CHÂTEAU DU MOLARD »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Château du Molard »

■ SITUATION

Le domaine du château du Molard (8,5 ha environ) est situé au Sud du village de Beausemblant, à cheval sur la commune de Beausemblant et de Laveyron.

Le tènement est proche du village, à moins de 500 m de la place Barthélémy de Laffemas et de ses commerces. Il est bien connecté à celui-ci par la route départementale 122.

Le domaine du château du Molard est délimité par :

- La route du Vivier au Nord et à l'Est supportant un faible trafic lié à la fréquentation du site et à la desserte du quartier de la Blache
- la RD 122 (route Barthélémy de Laffemas) à l'Ouest, et au delà des terres cultivées en céréales.
- la commune de Laveyron et un lotissement (à l'origine pris sur l'emprise du domaine), au Sud

L'enceinte du château est délimitée par un mur construit avec des galets du Rhône témoignant de la culture constructive locale.

■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale de 2 ha.

■ OBJECTIFS

Favoriser l'accueil d'une offre touristique et de loisirs sur le territoire dans le respect et la valorisation du patrimoine



Le parc du château faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

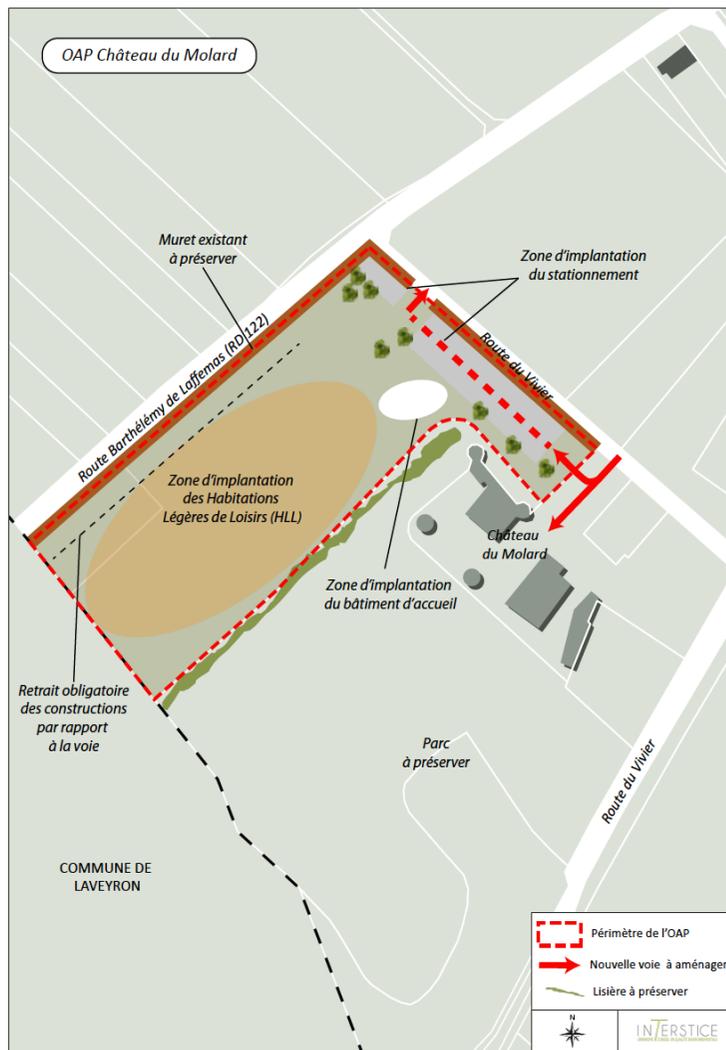


Schéma d'intention

PROGRAMME

L'orientation d'aménagement et de programmation est prévue dans le parc du château et plus précisément en bas du site sur les parcelles 274, 275. Cet espace se caractérise par une grande prairie à faible déclivité et partiellement arborée. Cette prairie est utilisée comme jardin d'agrément depuis des années.

L'OAP permet d'encadrer la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). Ce Parc Résidentiel de Loisirs viendra compléter une activité de gîte déjà présente dans le château.

Le projet consiste à accueillir :

- Une quarantaine d'habitations légères de loisirs (HLL) réparties dans 5 « quartiers » conçus avec des ambiances différentes
- une zone d'accueil
- une aire de jeu
- une piscine
- une zone de stationnement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Création d'une voirie en sens unique depuis la route du Vivier : entrée du château existante et création d'une sortie côté PRL
- Création d'une boucle de circulation à l'intérieur du site pour faciliter l'accès aux HLL et aux véhicules de services
- Retrait obligatoire des constructions (dont les HLL) d'au moins 15 m par rapport à la route départementale 122
- Création de circulations douces permettant d'irriguer le site et de relier les différents « quartiers » entre eux

- Aménagement d'une aire de stationnement de près de 60 places (au moins une place par emplacement ainsi que des places visiteurs). Ce parking situé à l'entrée du site permet de limiter la place de la voiture à l'intérieur du site (places « dépose-minute ») et donc d'offrir un espace plus naturel aux usagers du parc

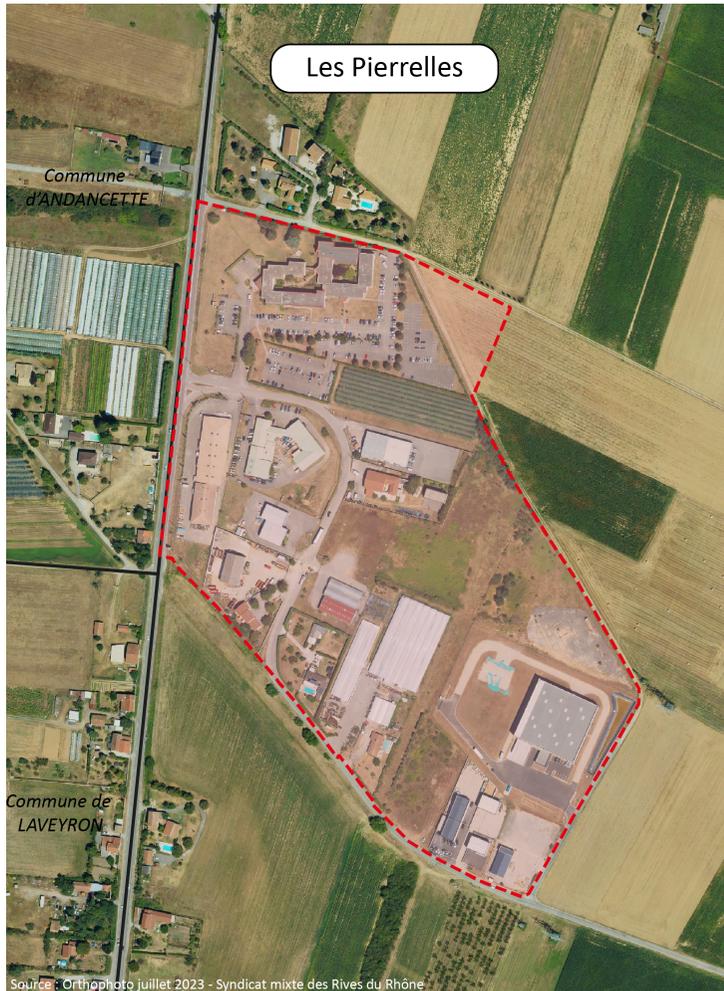
▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du lieu : sauvegarde des arbres centenaires, du mur d'enceinte
- Traiter les ouvrages techniques de manière à limiter leur impact dans le paysage : mise en place de haies arbustives, bandes boisées, talus, matériaux naturels, etc.
- Se servir de la structure topographique et végétale du site existante et la renforcer à certains endroits (masque végétal devant le site industriel situé route des Acacias) afin de faire profiter au maximum de la qualité paysagère du parc.
- Dissimuler les façades des HLL au 2/3 depuis l'extérieur du terrain afin de limiter l'impact visuel des HLL depuis l'extérieur de son emplacement.
- Répartir les emplacements et quartiers au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements sur le périmètre du PRL visible de l'extérieur
- Homogénéiser tous les éléments construits du PRL (bâtiment, HLL, mobilier paysager) en terme de couleur, d'usage de matériaux naturels présents in situ (mobilier et aménagement paysager en galets du Rhône)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7

SECTEUR « LES PIERRELLES »

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site « Les Pierrelles »

■ SITUATION

Le secteur « Les Pierrelles » correspond à la zone d'activités intercommunale et à son extension prévue par le PLU.

Le site est occupé par :

- les bâtiments d'activités déjà implantés dans la zone
- un ancien verger
- une terre agricole
- des espaces en friche

Le site dispose d'une situation stratégique. Directement accessible par la route nationale 7, il est également desservi par la route des Pierrelles. Au Nord, il est bordé par le chemin du Pierrier Carcan et la route de Champ du Cheval. Des problèmes d'accessibilité à la zone ont été constatés, notamment pour le croisement de véhicules longs (Virages).

La zone d'activités « Les Pierrelles » se situe à un peu plus de 1 kilomètre à l'Ouest du centre-village, ce qui limite de fait les nuisances occasionnées par les activités du secteur. Quelques habitations sont néanmoins présentes au Nord et au Sud du site.

Le secteur se situe à proximité d'une canalisation de transport et de distribution de gaz et de deux lignes électriques haute tension.

La topographie du site est plutôt favorable avec un léger dénivelé qui permettra la gestion des eaux pluviales.

■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale de 14,6 ha.

▪ OBJECTIFS

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises principalement à vocation artisanale et industrielle
- Optimiser le potentiel foncier afin de préserver au maximum les terres agricoles, en favorisant une densification de la zone
- Améliorer l'accessibilité de la zone afin de desservir les dernières disponibilités foncières
- Améliorer la sécurité du site



Vue depuis la route des Pierrelles



Zone d'activités

Alphaform

Le village

Source : Ex-Communauté de Communes de Rhône Valloire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMME

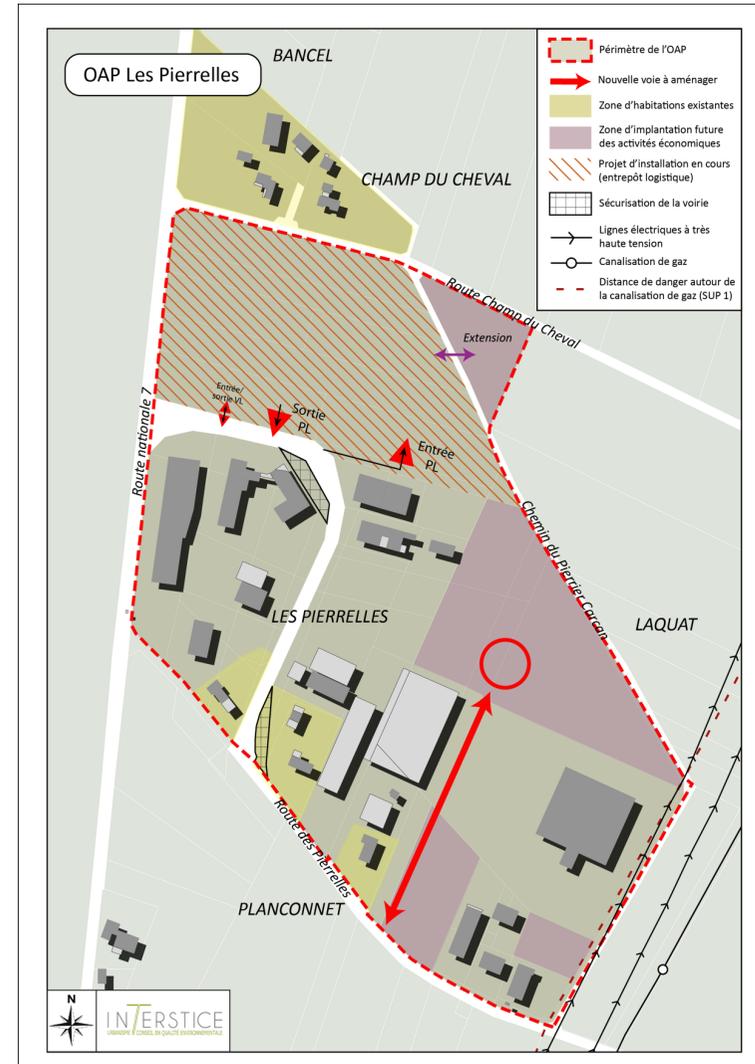
La zone des Pierrelles est destinée à accueillir des activités économiques (**principalement** industrielles ou artisanales).

Au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation, 4 secteurs se distinguent :

- les activités et habitations existantes
- le projet d'installation en cours (**entrepôt de logistique**)
- un secteur d'extension correspondant à une activité en cours d'implantation dans la zone et lui permettant d'évoluer
- une zone correspondant aux parcelles libres et nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble structurante et portée par la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Création d'une voie nouvelle accompagnée d'un dispositif pour faciliter le demi-tour depuis la route des Pierrelles, permettant la desserte du secteur central (zone AU1)
- Sécurisation de la route des Pierrelles : amélioration de la visibilité par l'élargissement des deux virages (passage de véhicules longs)
- Préserver le chemin rural (Pierrier Carcan) pour les activités agricoles contigües à la zone
- Aménagement d'accès sécurisés au futur entrepôt logistique pour limiter les impacts de l'activité sur le trafic de la RN7



▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Traiter les espaces de transition entre la zone et les espaces agricoles de manière paysagère : haies végétales paysagères et d'essences locales
- Limiter l'impact visuel des clôtures dans le paysage :
 - Les clôtures seront traitées de façon simple (simple grillage métallique à torsion ou en treillis soudé (pas de mur)), sobre et soignée. Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.
 - Une haie en front de voie publique pourra être imposée.
 - Les teintes seront discrètes (gris, gris-beige, grège, bronze, marron, terre,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.
 - Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.
- Implanter des constructions de volumes simples et implanter les aires de stockage de préférence à l'arrière de la parcelle
- Planter les aires de stationnement à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum
- Porter une vigilance particulière 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 prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle sauf si un dispositif collectif est mis en place sur le secteur.

▪ **PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS AU PASSAGE DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ**

- Prendre en compte l'existence des zones de dangers autour de la canalisation de gaz en respectant les prescriptions associées figurant dans le règlement (dispositions générales – SUP1)
- Il est recommandé de consulter GRTgaz pour tout projet d'aménagement pouvant être situé dans ces zones de danger (jusqu'à 50 m de part et d'autres de la canalisation)