

Département de l'Ardèche

Commune de CHAMPIS

Plan Local d'Urbanisme

**2b – Orientations d'aménagement et de
programmation**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
26 JUIN 2009	29 JUIN 2012	29 MARS 2013



10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

le PRODIGE CHAMPIS 100% CHAMPIS PLU LOCAL EN APPROPRIATION DE L'AR, 10/03/13

5.09.148

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
1. LA BATIE :.....	4
2. HAMEAU DE GARNIER.....	12
ZONES A URBANISER A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU NORD-EST DE LA BATIE	18

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, avec ces **orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment : diversifier l'habitat et les formes urbaines, concentrer les extensions urbaines autour des hameaux de La Bâtie et de Garnier, densifier, ...

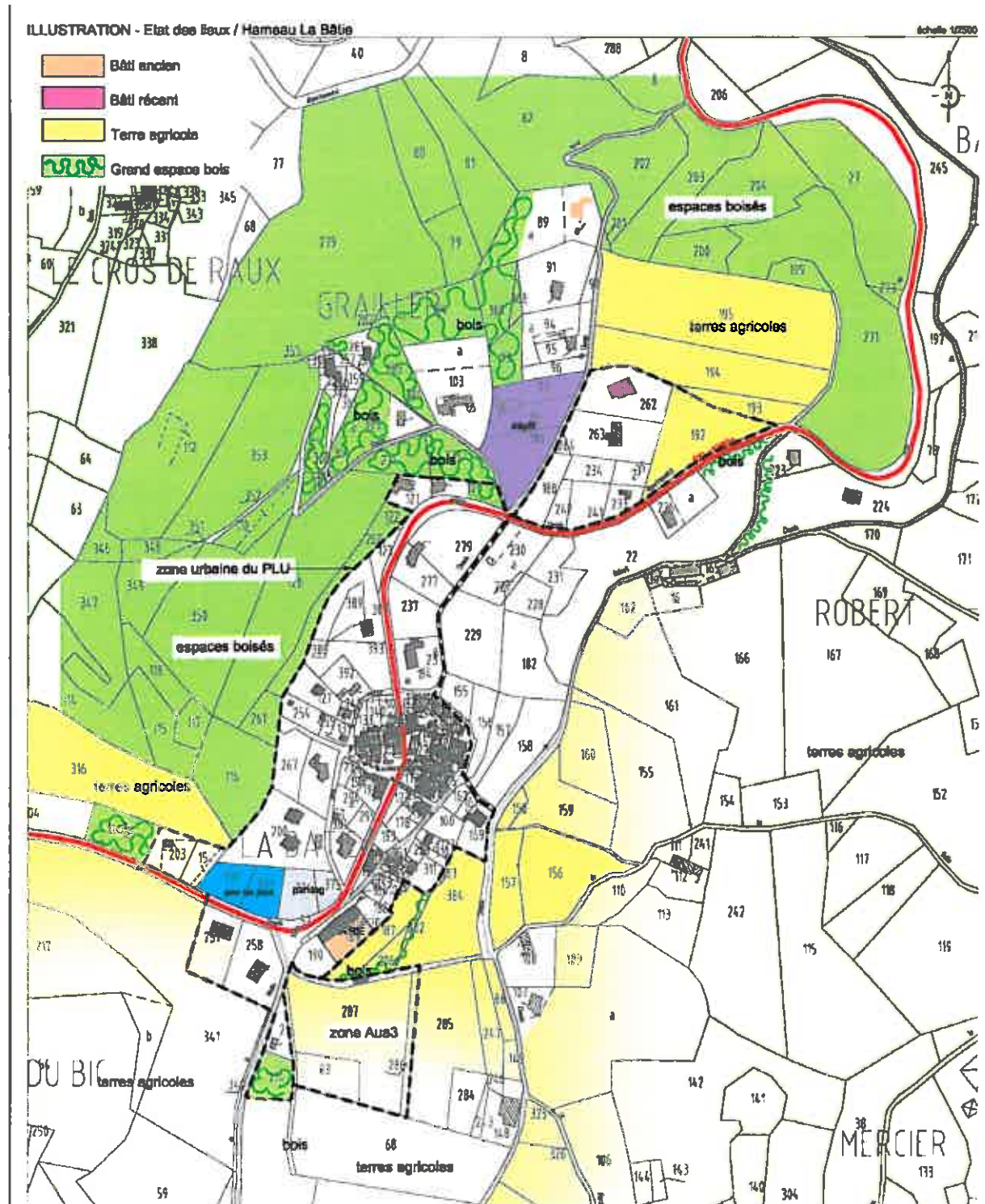
Les orientations concernent les 3 zones à urbaniser : deux zones à Garnier et une zone à la Bâtie.

1. LA BATIE :

Description générale :

Le hameau de La Bâtie est constitué de 50 constructions, de la mairie, d'un temple et d'un espace commun (parking -aire de jeux)

Ce hameau est situé au nord ouest du territoire communal, proche du pôle de services et d'équipement local d'Alboussière.



La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,7 ha qui se situe au sud-est du village en contrebas de la Mairie. Il s'agit d'une partie de la zone NA du POS.

Le terrain est bordé à l'ouest par une habitation, au nord par le chemin. A l'est et au sud il s'agit de terres agricoles.

Il s'agit d'un terrain communal.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT état des lieux
Hameau LA BATIE



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur aura un impact certain sur la silhouette du village. Ainsi les orientations suivantes prévoient une urbanisation en cohérence avec le centre du village existant afin de respecter au mieux sa composition d'ensemble.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune de Champis souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements (mairie, espace commun, réseau d'eau usée)
- s'inscrire dans le prolongement du tissu urbain existant (selon la trame viaire & le tracé parcellaire existants)
- répondre à la demande en matière de logements tout en favorisant une mixité des formes bâties dans ce secteur (logements individuel purs, groupés, intermédiaires ; pour personnes âgées, ...)

Vocation :

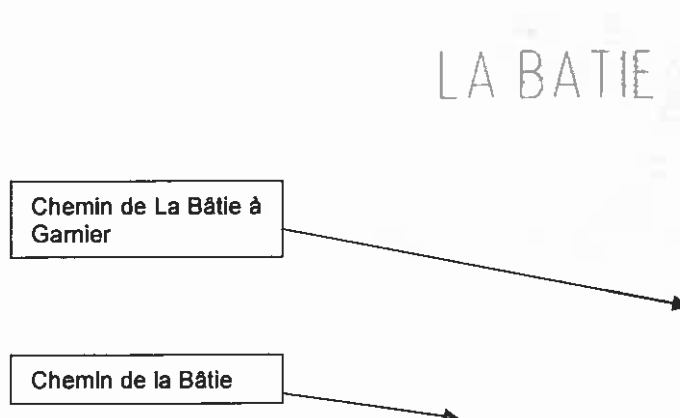
Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...).

Cette zone est inconstructible dans l'attente de l'extension de la station d'épuration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est également conditionnée par la réalisation de la voirie communale « chemin de La Bâtie à Garnier ». Elle s'appuiera sur le chemin communal existant, son accès sur le chemin de la Bâtie étant déjà existant.



- Seules les parcelles à l'entrée du secteur Sud pourront avoir un accès direct sur cette voie.
- Les autres voies de dessertes s'appuieront également sur des tracés existants. La voie de desserte du secteur Sud assurera la liaison entre la route communale décrite ci-dessous et la route communale desservant une habitation en contrebas de la mairie. Son tracé sera en cohérence avec la topographie. Il s'agira d'équipements publics.
- Les voies internes seront à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes :
 - chaussée 5,5 m + cheminement piéton,
 - un traitement différencié de la chaussée sera privilégié par rapport au cheminement piéton (qui pourrait être en stabilisé, béton, enrobé de couleur, ...).

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Commune de CHAMPIS _ Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Hameau LA BATIE



LEGENDE

Aménagement de voies publiques à la charge de la commune	
	Organisation des voies de desserte (tracé indicatif)
	Aménager le carrefour entre les deux voies existantes
	Liaison piétonne à prendre en compte
	Aménager des espaces communs (type placette, cours de hameau, stationnement collectif)
	Insertion paysagère de l'aménagement
	> Traiter la limite de la zone à urbaniser avec des haies d'essences variées
	> Espace de transition
	Implantation du bâti préconisée créant un front urbain
	Sens de faitage avec exposition au sud
	Elargissement et création de voirie (ERT) condition préalable à l'aménagement de la zone (emprise indicative)
	Courbe de niveau : Prise en compte du relief dans l'aménagement
	Mur de soutènement en pierre : Valoriser ce patrimoine

Dossier n°5 00 148

Formes bâties :

- Des formes bâties variées devront être proposées, pour un objectif moyen de densité de 12 logements/ha minimum :
 - Un habitat plus dense, aux abords des voies principales rejoignant le centre du village (RD 369a), en cohérence avec les éléments bâtis environnants : habitat collectif et intermédiaire et/ou individuel groupé – jusqu'à R+2.
 - habitat moins dense au sud
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Les logements devront être traversants.
- Le coloris des constructions sera choisi selon des couleurs proches des constructions vernaculaires.
- La distinction des formes bâties entre le secteur nord et le secteur sud permettra d'assurer une diversité des constructions et une mixité de logement.

Implantation des constructions :

- Tout comme dans le cœur du village, le bâti ou annexe (habitat, garages, murets) sera implanté en limite de parcelle et d'un espace commun (voirie, place) afin de structurer cet espace.
- Les constructions s'adapteront à la pente existante en limitant les surfaces terrassées.
- Favoriser les orientations Nord/Sud des constructions afin de bénéficier d'un apport lumineux maximum.

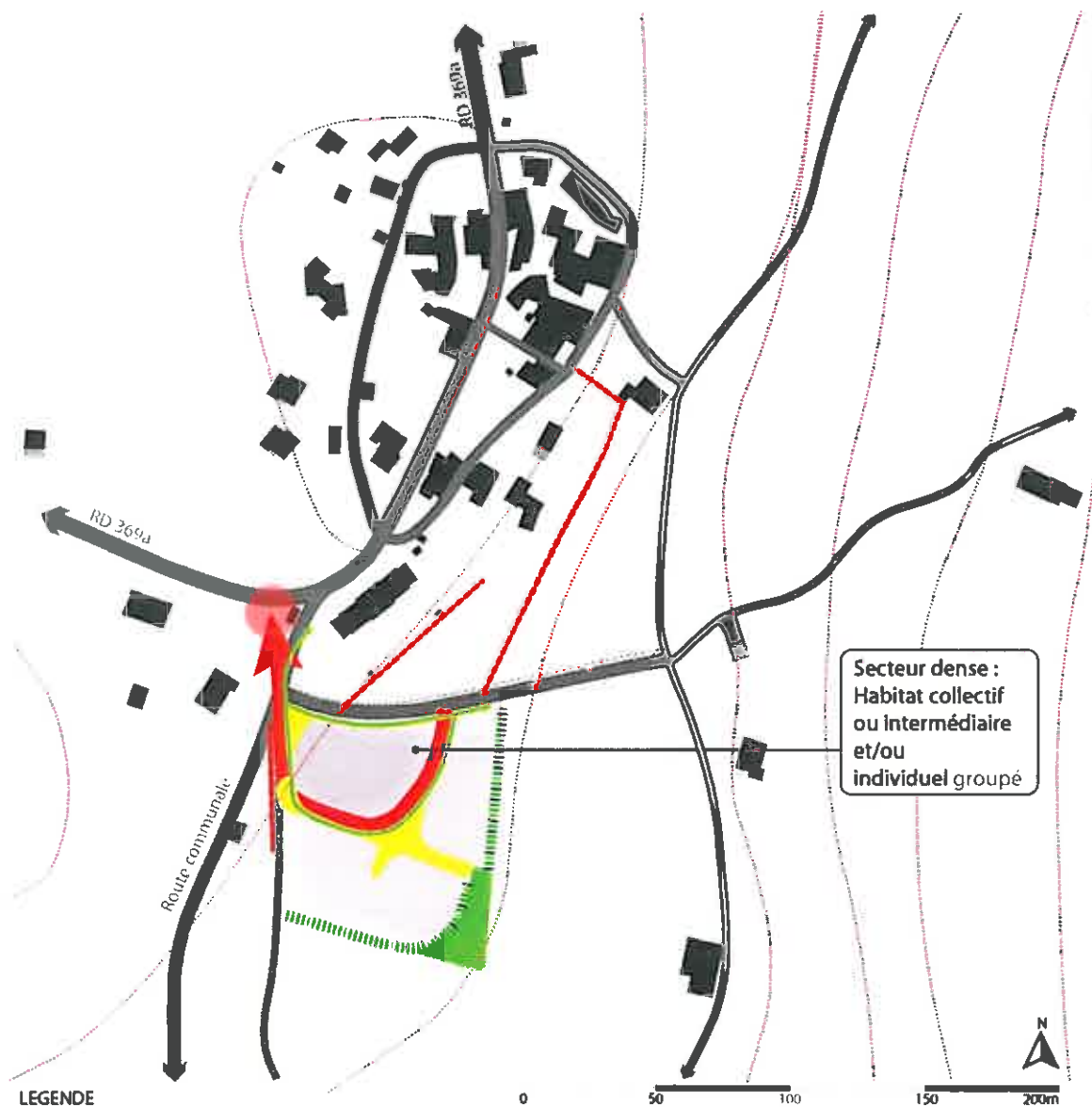
Limites et clôtures :

- La clôture de la parcelle peut être soit constituée d'un muret d'une hauteur inférieure à 1m, soit constituée d'une haie de feuillus aux essences variées.
- Une attention particulière doit être portée sur les limites du secteur urbanisé avec le secteur agricole et la route communale, les haies aux essences variées seront privilégiées.

Espaces communs :

- Prévoir un réseau d'espaces communs, en dehors des voiries et reliés entre eux par une liaison piétonne, pour :
 - aérer le quartier ;
 - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
 - rythmer les voies et éviter la monotonie des lieux,
- Structurer ces espaces communs par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, et les murets).
- Aménager ces espaces avec des matériaux qualitatifs (traitement du sol, mobilier, végétation)
- Des zones de stationnement seront aménagées et paysagées de façon qualitative à l'entrée nord de la zone.
- Un espace vert sera aménagé sur le secteur Sud afin de faire la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

SCHEMA DENSITE



Secteur dense :
Habitat collectif
ou intermédiaire
et/ou
individuel groupé

LEGENDE

- Organisation des voies de desserte (tracé indicatif)
- Aménager le carrefour entre les deux voies existantes
- Liaison piétonne à prendre en compte
- Aménager des espaces communs (type placette, cours de hameau, stationnement collectif)
- Insertion paysagère de l'aménagement
- > Traiter la limite de la zone à urbaniser avec des haies d'essences variées
- > Espace de transition
- Densité des constructions
+ dense > - dense
- Elargissement et création de voirie (ER1)
condition préalable à l'aménagement
de la zone (emprise indicative)
- Courbe de niveau : Prise en compte
du relief dans l'aménagement
- Mur de soutènement en pierre :
Valoriser ce patrimoine



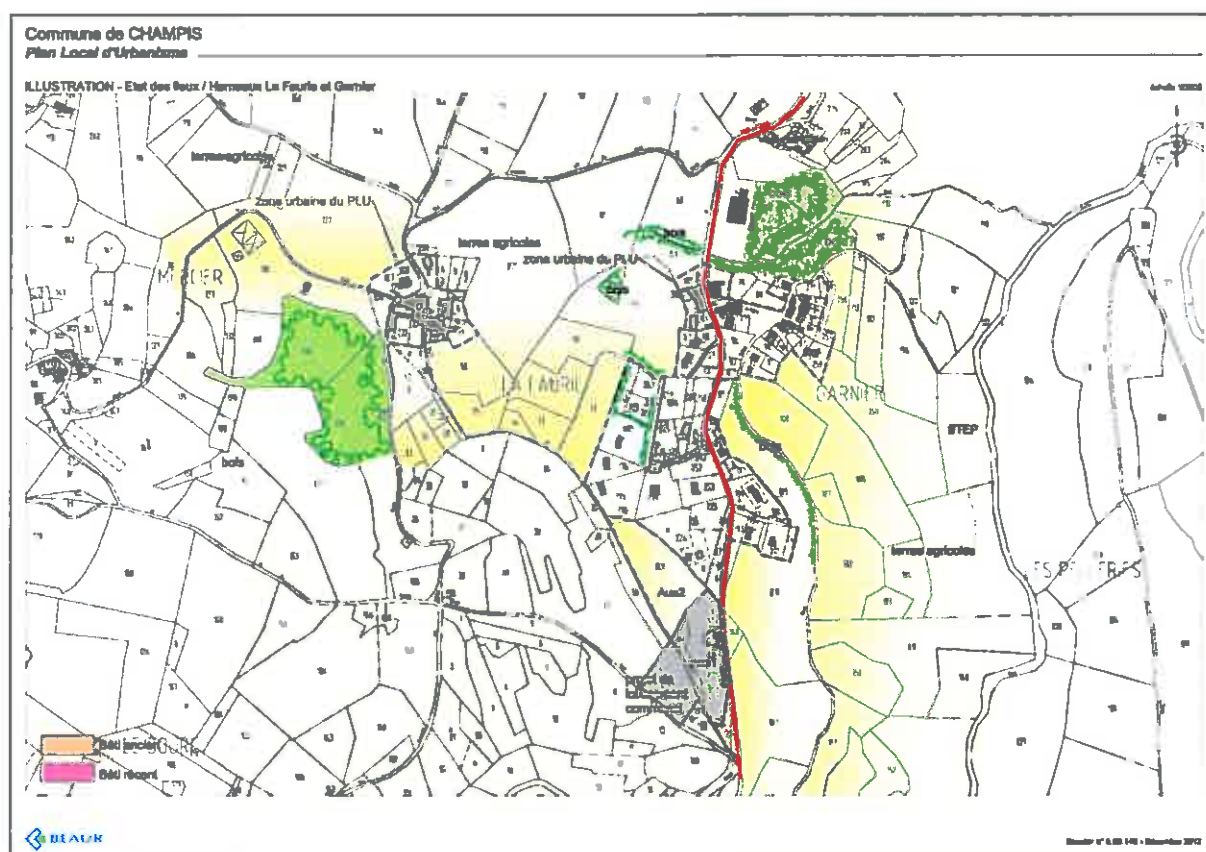
Dossier n°5 09.148

2. HAMEAU DE GARNIER

Le hameau de Garnier situé en contrebas de la Bâtie, est constitué de 30 logements, d'une église, d'un théâtre de verdure. Des espaces communs sont en cours d'aménagement et un projet de crèche est à l'étude.

Ce hameau est également situé dans la partie nord ouest du territoire communal, proche du pôle de services et d'équipement local d'Alboussière.

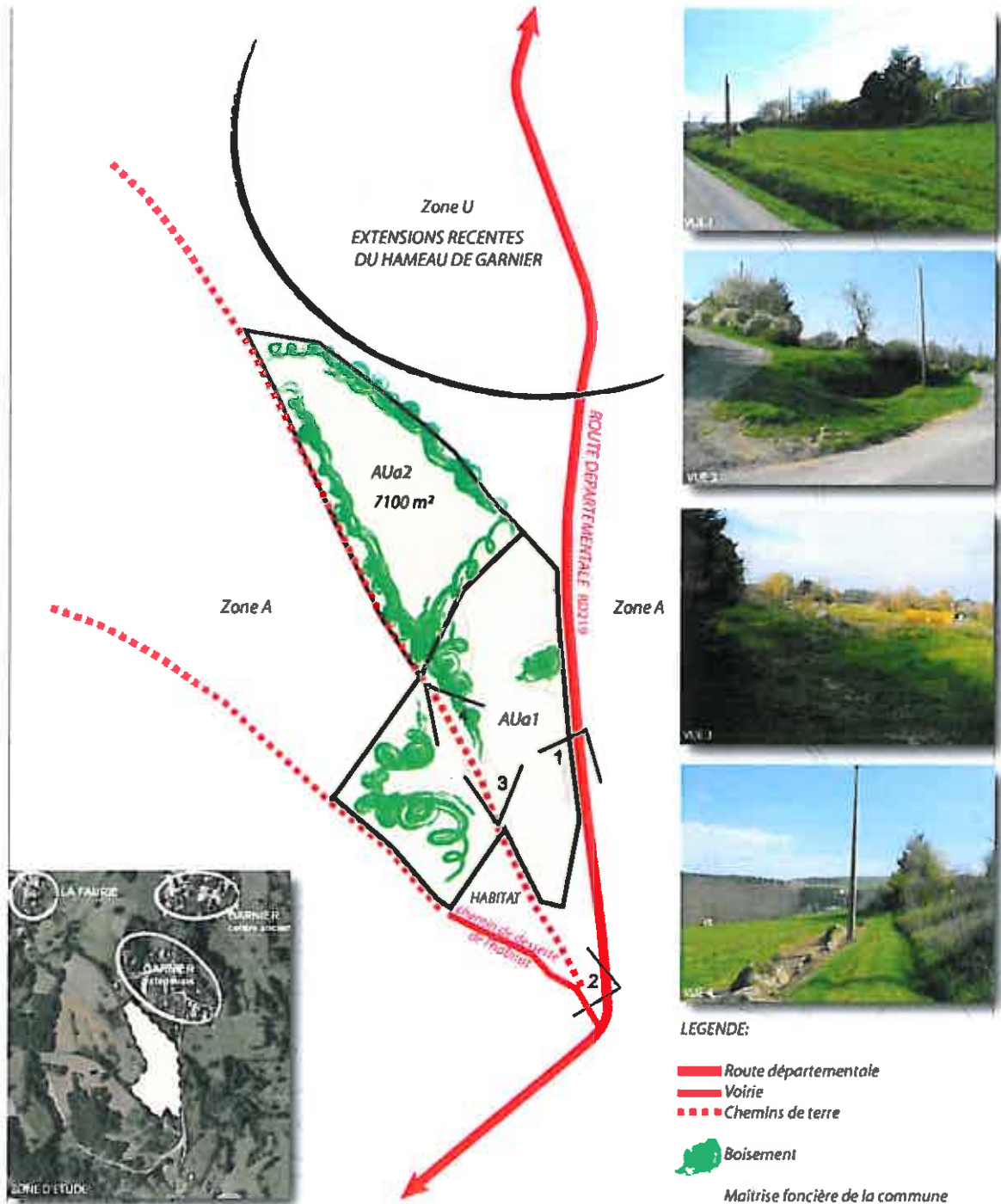
Le hameau de Garnier est également un des plus développés de la commune. Son extension s'est faite au sud où il n'y a pas d'enjeu agricole.



Description générale :

Ces tènements s'étendent au sud du hameau de Garnier. Ces terrains correspondent aux zones NAC du POS. Les terrains, situés au sud, ont été ouverts à l'urbanisation lors d'une révision du POS. La commune, propriétaire d'une partie des terrains, mène actuellement une étude pour la réalisation d'un éco-quartier.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT état des lieux
Hameau Garnier



Enjeux communs aux deux zones à urbaniser :

- proposer une urbanisation qui s'intègre au hameau,
- favoriser une offre de logements variée associant habitat groupé et habitat individuel,
- inciter une mixité sociale en réalisant des logements en locatif conventionné,
- tenir compte du contexte : accès, relief, impact paysager.

Objectifs communaux communs aux deux zones à urbaniser :

- réaliser un éco-quartier,
- diminuer l'empreinte écologique des logements,
- réaliser des habitations sans danger pour la santé,
- promouvoir la conception bioclimatique par des constructions passives,
- dynamiser les filières de l'éco-construction,
- assurer la diversité des habitats groupés dans un projet d'ensemble et favoriser leur insertion paysagère.

Éco lotissement Garnier

Analyse du site
Structure et Composition

Contexte géotechnique

Sur le terrain on trouve du substratum constitué par du granite, et des arènes provenant de l'altération du substratum sous-jacent. Une étude de sol a été faite pour les constructions et aménagements.

Nord/Est

Est/Nord/Est

Entités structurantes
la composition et les éléments

A l'image de la structure des pentes de la Vallée du Duzon, le terrain du lotissement exposé Est-Nord-Est est situé au Sud du hameau de Garnier sur le territoire de Champis, au bord du départemental N° 219 et est composé de terrasses et de pentes. Un chemin existant traverse le terrain du Sud-Est vers le Nord-Ouest et le divise en deux parties bien distinctes. Au Sud-Est du chemin, il est en pente modérée vers le Nord-Est et structuré par des affleurements rocheux (« boules » de granite) une alternance de promontoires et de poches et un espace vert arboré et constitué ensemble avec le pré de la partie basse au Nord-Est du chemin un emplacement acceptable pour un projet d'habitat.

Ouverture sur le paysage

Avec une pente de +/- 20 % Nord-Est et +/- 13% Est-Nord-Est le terrain offre une vue exceptionnelle sur les collines Ardechoises.

Orientations d'aménagement pour la zone au sud :

Un projet de lotissement communal est en cours d'étude avec un architecte pour l'aménagement d'un éco-quartier.

Une servitude de logement concerne la zone, le programme devra comprendre au moins 8 logements dont au moins 2 logements aidés.

Voiries et accès :

→ un accès unique devra être créé sur la RD, la commune travaille en concertation avec le service des routes du Conseil Général pour sécuriser l'accès

Formes bâties :

→ Des formes bâties variées devront être proposées, pour un objectif moyen de densité de 8 logements/ha minimum :

- un habitat plus dense, au nord du secteur en continuité du hameau (habitat collectif et intermédiaire et/ou individuel groupé – jusqu'à R+2) en favorisant le logement locatif,
- habitat moins dense sur le reste de la zone, de manière à tenir compte des contraintes du site pour la partie ouest (pente, présence de rocher, ...) : habitat individuel pur,
- la partie est du terrain (moins pentue) le long de la route départementale pourrait accueillir de l'habitat individuel pur et de l'habitat individuel groupé – R+1.

→ Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

Implantation des constructions :

- Les constructions s'adapteront à la pente existante en limitant les surfaces terrassées.
- Favoriser les orientations Nord/Sud des constructions afin de bénéficier d'un apport lumineux maximum.
- Favoriser une implantation groupée des constructions tout en compte des ombres portées de manière à favoriser l'ensoleillement.

Espace commun :

Des placettes et des stationnements devront être prévus.

Orientations d'aménagement pour la zone au nord :

L'aménagement de cette zone est essentiel pour assurer une continuité entre le hameau et la zone à urbaniser au sud.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la capacité résiduelle de la station d'épuration.

Voiries et accès :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation de l'accès au sud. Actuellement la zone est enclavée, l'aménagement du lotissement communal au sud permettra d'accéder à cette zone.
- La voirie de desserte sera à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elle devra respecter le gabarit de la voirie communale réalisée au sud
- Afin de relier les constructions nouvelles au hameau, l'opération devra prévoir d'assurer une liaison piétonne au nord de l'opération.

Formes bâties :

- Des formes bâties variées devront être proposées, pour un objectif moyen de densité de 12 logements/ha minimum.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

Implantation des constructions :

- Les constructions s'adapteront à la pente existante en limitant les surfaces terrassées.
- Favoriser les orientations Nord/Sud des constructions afin de bénéficier d'un apport lumineux maximum.

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Commune de CHAMPIS _ Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Hameau GARNIER

LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Aménagement du chemin rural pour desservir la zone AUa |  | Zone d'implantation du bâti |
|  | Aménager des accès communs à plusieurs habitation |  | Sens du faitage avec exposition au sud |
|  | Aménager le carrefour entre les deux voies existantes |  | Insertion paysagère de l'aménagement |
|  | Liaison piétonne à assurer |  | > Préserver les talus existant |
|  | Aménager des espaces communs |  | > Préserver les boisements existant |
|  | > placette, cours de hameau, |  | > Aménager des espaces de gestion de l'eau |
|  | > stationnement collectif | | |



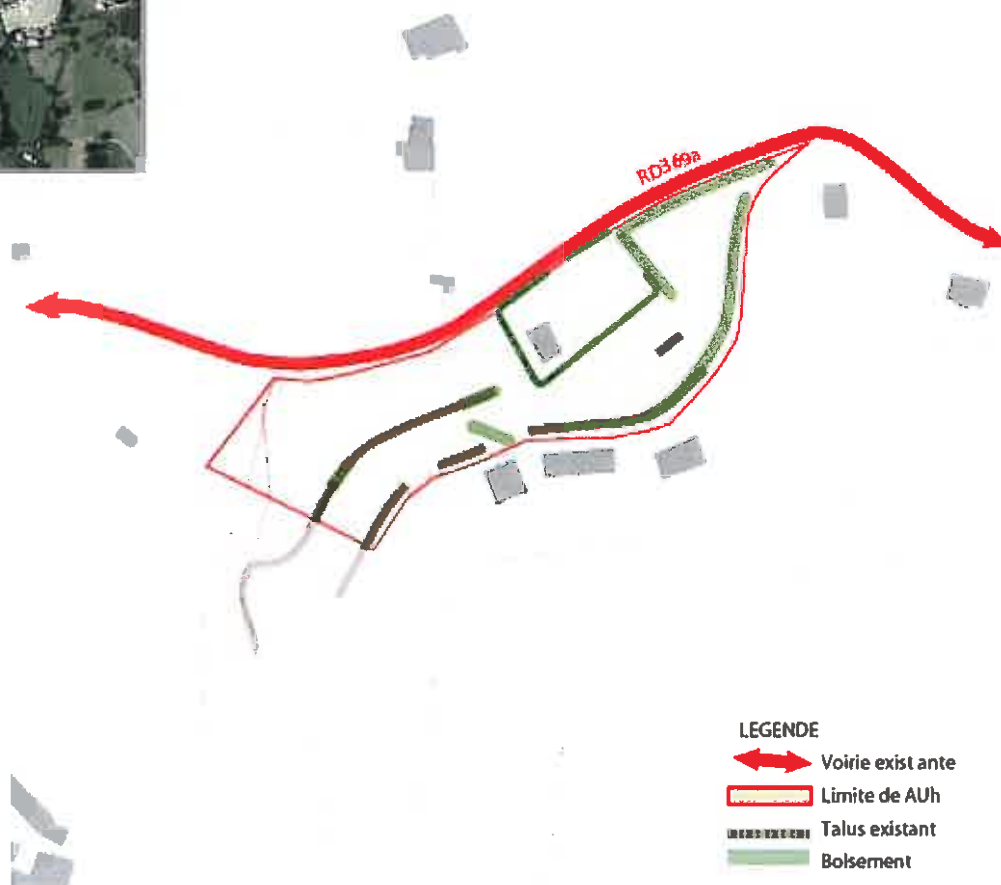
Dossier n°5.09.148
Date : Janvier 2012

ZONES A URBANISER A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU NORD-EST DE LA BATIE

Description générale :

Ces terrains se situent au Nord-Est du Village. Il s'agit d'une zone AUh du PLU : zone d'urbanisation soumise à condition à vocation touristique.

Ce secteur est délimité au Nord et au Sud par des voies de desserte. Une partie est investie par une habitation individuelle au Nord. L'ensemble du site est en pente, une pente d'autant plus forte aux abords de la voie Sud.



0 50 100 150 200m

Vues du site



Enjeux :

- proposer des hébergements à vocation touristique.
- tenir compte du contexte : accès, relief, en tenant favorisant une insertion paysagère de qualité paysager.

Voiries et accès :

- un ou deux accès pourront être aménagés sur la Route Départementale
- des accès pourront être aménagés sur le chemin de la Blachonne,
- elle sera prévue pour un usage mixte (piéton et véhicule).

Formes bâties :

- Les hébergements seront des structures légères, de forme simple.
- Favoriser des couleurs de façade s'intégrant dans le paysage : proscrire les façades blanches.

Implantation des constructions :








- Favoriser une implantation parallèlement aux courbes de niveau.
- S'adapter à la pente existante en limitant les surfaces terrassées.
- Un aménagement extérieur autour de chacune sera à effectuer.

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Commune de CHAMPIS _ Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Hameau LA BATIE

LEGENDE

-  Aménagement d'un chemin piéton
-  Aménagement d'une voie d'accès
-  Aménager d'un espace de stationnement
-  Insertion paysagère de l'aménagement
-  > Préserver les talus existants
-  > Préserver les boisements existants
-  Zone d'implantation du bâti



0 50 100 150 200m

La capacité d'accueil du projet est limitée par l'application de la loi Montagne.