

Département de l'Ardèche

Commune de Chandolas



P.L.U.

(Plan Local d'Urbanisme)

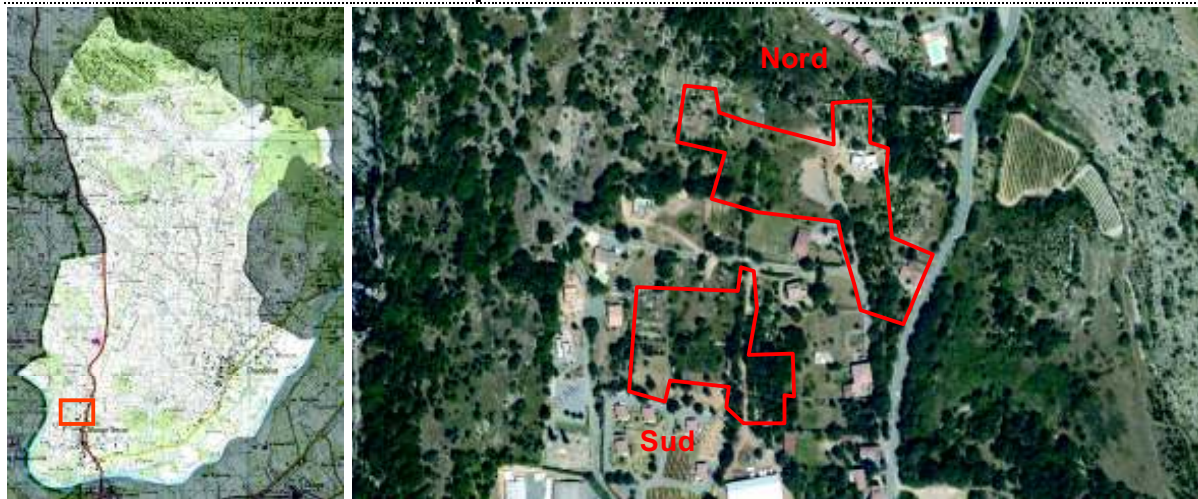
3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Élaboration prescrite par délibération du C.M. du :	Révisions / modifications :	Mises à jour du document :
22 juillet 2002		
Projet arrêté par délibération Du Conseil Municipal du :		
21 décembre 2009		
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :		
20 juillet 2011		

Orientation d'aménagement : CHAMP VIEL

1. Situation et caractéristiques



Le Lieu-dit « Champ Viel » se situe à l'extrémité Nord de la partie urbanisée du bourg de Maisonneuve. Les sites concernés par la zone AU1 Champ Viel, objet de la présente orientation d'aménagement, occupent des secteurs anciennement cultivés. Ces terrains forment un plateau irrégulier, limité :

- au Nord par la Combe de Louba ;
- à l'Ouest par une légère crête précédant les falaises du Chassezac ;
- à l'Est par le thalweg de la RD 104.

Au Sud, le plateau continue jusqu'à la crête de l'église de Maisonneuve.

Les terrains occupant ce plateau présentent un couvert végétal encore ouvert, bien qu'en cours de fermeture progressive. Ils sont généralement bordés de haies arbustives mixtes et de pierriers ou de restes de murets en pierre sèche qui longent également les anciens chemins agricoles.

L'urbanisation de ce secteur ayant déjà été entamée, quoique de façon chaotique, les périmètres « AU1 Champ Viel » Nord et Sud comprennent certains terrains déjà bâtis.

Outre les linéaires de haies arbustives existantes, qui représentent un facteur de biodiversité notable, associé à des espaces ouverts, on peut noter un gîte de lézards ocellés à l'Ouest, au croisement ainsi qu'une croix de calvaire en pierre, le long du chemin de Coudon.



chemin de Coudon et terrains au Sud (vue vers le clocher de Maisonneuve)

2. Desserte existante :

Le quartier est desservi par une voie Est-Ouest goudronnée reliée à l'Est à la RD 104 : le chemin dit « de Maisonneuve à Coudon ». Le prolongement de cette voie, au Nord-Ouest, permet effectivement d'accéder au hameau de Coudon (commune de Berrias-Casteljau) ou au lieu-dit Chaulet (commune de Berrias-Casteljau) situé au pied des falaises du Chassezac.

Ce même chemin forme un carrefour, à l'Ouest du site, sur lequel se branche le « chemin de l'église vers Chaulet » (voie communale n°22), goudronné également.

La zone « AU1 Champ Viel Nord » est desservie par l'ancien chemin dit « de Maisonneuve à Payssac », non goudronné, accessible depuis le chemin dit « de Maisonneuve à Coudon ».

Toutefois, la zone « AU1 Champ Viel Sud » est actuellement enclavée et devra faire l'objet de la réalisation d'une desserte viaire.



urbanisation diffuse à l'extrémité Nord-Est du site et chemin de Payssac



chemin de Coudon et croix de calvaire

Ce site se trouve à proximité des réseaux d'eau potable, d'électricité et télécoms. Cependant, la desserte routière n'est pas encore complète.

3. Vocation :

Ces deux zones AU sont à vocation d'habitat.

4. Principes d'aménagement :

enjeux :

Au-delà du besoin de l'achèvement d'un réseau de desserte routière complète, ce site, par sa position à l'extrémité Nord de l'urbanisation de Maisonneuve, doit remplir un rôle de limite cohérente du bourg. Par ailleurs, les éléments patrimoniaux (patrimoine naturel et culturel) doivent pouvoir être conservés dans de bonnes conditions, après urbanisation future. Enfin, il est à noter qu'une partie de l'extrémité Est du site est touchée par le recul d'implantation de 35 mètres lié à la proximité de la RD 104.

desserte

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones est conditionnée par l'aménagement de la desserte. La desserte consiste en :

- le réaménagement de la portion de l'ancien chemin de Payssac desservant la zone « AU1 Champ Viel Nord » (jusqu'à la limite de la zone N) ;
- dans la zone « AU1 Champ Viel Sud », la création d'une nouvelle voie, orienté Nord-Sud et se branchant sur le chemin de Coudon. Cette voie permettra de désenclaver les terrains ;
- la création d'une nouvelle voie Est-Ouest permettant de relier le chemin précédent au chemin dit « de l'église à Chaulet ». Cette voie permettra de désenclaver des terrains isolés.

Par ailleurs, le projet de mise en valeur de la traversée de Maisonneuve prévoit le réaménagement du carrefour de branchement du chemin de Coudon sur la RD 104 et ses abords.

organisation des aménagements

L'aménagement de ce site sera particulièrement respectueux des points suivants :

- préservation des boisements existants et création de boisements complémentaires permettant de conserver une limite Nord végétalisée, en particulier sur la crête de talus et le flanc descendant vers la combe de Louba ;
- préservation et plantations complémentaires permettant d'assurer les linéaires continus de haies arbustives mixtes (essences locales), en particulier celles indiquée aux documents graphiques ;
- aménagement de la voie de desserte Nord-Sud dans la zone « AU1 Champ Viel Sud », en conservant sur l'un de ses flancs, les murets de pierre sèche ou amas de pierres, ainsi qu'un linéaire conséquent de haies arbustives mixtes ;
- aménagement d'une nouvelle voie de desserte complémentaire dans le sens Est-Ouest dans la zone « AU1 Champ Viel Sud », à accompagner de haies arbustives mixtes ;
- préservation des vieux chênes pubescents ;
- protection du gîte de lézards ocellés identifié aux documents graphiques ;
- protection de la croix de calvaire identifiée aux documents graphiques.

5. Estimations quantitatives

Surface de la zone :

Champ Viel Nord : 1,12 ha

Champ Viel Sud : 0,92 ha

Dont surface constructible libre : env. 0,56 ha au Nord et 0,79 ha au Sud, hors densification de l'existant, soit 1,35 ha au total.

(après déduction des parcelles bâties et des aménagements de voirie à prévoir)

Nombre de logements entre 8 et 12 logements, hors densification de l'existant
(estimation indicative, les chiffres indiqués n'ont pas de caractère normatif)

Nombre d'habitants attendus : entre 16 et 24 habitants, hors densification de l'existant
(compte tenu du nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006, qui était de 2)

Voirie / espaces publics / aménagement / équipements publics :

Réaménagement chemin de Payssac : 88 ml

Aménagement voie de desserte Nord-Sud : 116 ml + raccordement sur chemin de Coudon

Aménagement voie de desserte Est-Ouest : 48 ml

Eau potable :

Extension depuis le réseau diam. 80 depuis le cimetière, sous les voies créées ou réaménagées.

Assainissement :

(d'après les schéma et zonage d'assainissement, SESAER, pour le SEBA, 2007)

Assainissement autonome (en dehors de la zone de collecte future d'assainissement collectif), les terrains étant classés en « site globalement satisfaisant » pour ce qui est de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Filière recommandée : filtre à sable non drainé, avec dispersion dans le sol (in situ).

Orientation d'aménagement : LES PLOTS / LA VIGNASSE

1. Situation et caractéristiques



La présente orientation d'aménagement concerne le Sud de la partie urbanisée du bourg de Maisonneuve, entre deux axes de déplacements :

- l'entrée de la commune depuis le pont de Maisonneuve jusqu'à la partie urbanisée en continu, le long de la RD 104 ;
- les abords du début de la RD 208, de la RD 104 jusqu'à la Maison de Pays.

Cet espace est limité au Nord par le début de l'urbanisation continue et dense de Maisonneuve ainsi que le relief du Serre, au Sud par le Chassezac, à l'Ouest par le chemin de la calade (voie communale n°18) et à l'Est par les terrains agricoles de la plaine des Plots. Il constitue la « porte d'entrée » Sud de la commune.

L'espace délimité est plan, occupant une des premières terrasses alluviales du lit majeur du Chassezac.

A l'exception du lit mineur du Chassezac et de sa ripisylve, cet espace occupe des terrains encore cultivés (vigne, cultures intensives) ou encore récemment cultivés mais urbanisés sporadiquement.

Les constructions y sont en majorité des habitations récentes (seules quelques-unes ont plus de 20 ans), et basses (généralement rez-de-chaussée, parfois un premier étage).

Les seules exceptions à la fonction d'habitation sont : la pépinière des métiers d'art et la salle polyvalente, à l'extrémité Sud-Est, une entreprise du secteur du bâtiment à l'extrémité Nord-Est et un restaurant au Nord, sur le coteau de la Vignasse. Les terrains aux abords de la salle polyvalente sont dévolus à l'accueil d'activités publiques de plein air (sport, stationnement, jardin et sentier Gurlhie), à des aménagements paysagers ainsi qu'à l'implantation de la future station d'épuration.

La découverte visuelle de ce secteur par la RD 104 est mise en scène par l'arrivée par le pont de Maisonneuve, puis l'alignement de platanes partiellement conservé dans la ligne droite d'arrivée vers Maisonneuve. La densité de la partie agglomérée du bourg est soulignée par les deux espaces non bâtis situés de part et d'autre de la route. Le clocher de l'église ainsi que la crête boisée du Serre donnent des repères paysagers forts, en particulier en vue lointaine.



arrivée vers le bourg de Maisonneuve depuis le pont sur le Chassezac



RD 208, alignement de platanes de l'entrée de Maisonneuve sur la RD 104 et relief du Serre

Le présent secteur comprend notamment les zones suivantes : Ua, Ub, et Up, pour les secteurs urbanisés ou en cours d'urbanisation, Ap et Api pour les secteurs agricoles et Ni pour le naturel.

Les secteurs identifiés par un indice « i » sont inondables. Il s'agit soit :

- du lit mineur du Chassezac et de ses abords immédiats (Ni) ;
- de terrains agricoles (dont certains aujourd'hui enclavés) jouant un rôle important dans l'infiltration des eaux de ruissellement, en particulier aux abords de sites urbanisés partiellement artificialisés.

2. Desserte existante :

La zone des Plots / La Vignasse est desservie sur l'axe Nord-Sud par la RD 104, principale voie de transit de la commune, d'importance interdépartementale. La RD 208 assure le transit vers St Alban-Auriolles, ainsi que la desserte du village de Chandolas. Des voies de desserte locale, héritées de chemins agricoles, complètent le réseau :

- à l'Ouest de la RD 104 : la voie communale n°17 ainsi qu'un autre chemin parallèle, plus au Nord, forment des barreaux entre la RD 104 et le chemin de la Calade (voie communale n°18) ;
- à l'Est : le Chemin de la Vignasse, parallèle à la RD 208, dessert le pied du coteau de la Vignasse et débouche à l'Ouest sur la RD 104, à l'Est sur la RD 208. Il n'est doté d'aucun barreau transversal. Au Sud, un chemin d'exploitation en terre longe la limite entre la ripisylve du Chassezac et les terres cultivées de la terrasse alluviale.

La ligne droite de la RD 104, dans l'approche de Maisonneuve, est reconnue comme accidentogène, notamment au niveau des branchements de voies adjacentes, dont la RD 208. Par ailleurs, ces deux routes départementales sont porteuses, pour les riverains, de nuisances sonores liées à la vitesse des véhicules.



futur site de la STEP et salle polyvalente



espaces de stationnement de la salle polyvalente

3. Vocation :

Ce site partage plusieurs vocations en voisinage : zones d'habitat, zone d'équipements publics, zones agricoles à enjeux paysagers (inondables ou pas) et zones naturelles (inondable ou pas).

4. Principes d'aménagement :

enjeux :

Les principaux enjeux du secteur tiennent à sa position : la « porte de la commune » doit être aménagée de façon à conserver la lisibilité de la partie agglomérée de Maisonneuve, en la distinguant des autres espaces, agricoles ou urbanisés partiellement, tout en préservant certains éléments patrimoniaux (arbres d'alignement, murets). Par ailleurs, le site de la salle polyvalente, amené à être renforcé dans son rôle d'équipement public, doit pouvoir se déployer harmonieusement et bénéficier d'une liaison douce, directe et agréable, avec le bourg. Enfin, ce pôle public sera également amené à jouer un rôle touristique : le jardin Gurlhie, le sentier Gurlhie, et des accès vers le Chassezac, respectueux de la conservation des milieux, constitueront de nouvelles attractions, pour un tourisme doux et durable.

Par ailleurs, compte tenu des conditions de fonctionnement de l'entreprise du bâtiment située au Nord-Est du secteur, une déviation partielle du chemin de la Vignasse est prévue, permettant le regroupement des activités de l'entreprise, une meilleure circulation sur le chemin public ainsi qu'une meilleure intégration paysagère des espaces de stockage de l'entreprise.

desserte

La desserte routière ne sera pas modifiée.

organisation des aménagements

L'aménagement de ce site sera particulièrement respectueux des points suivants :

- préservation des boisements existants sur le relief du Serre ;
- réaménagement des carrefours d'accès sur la RD 104, conformément au programme de mise en valeur de la traversée de Maisonneuve, identifiés par les documents graphiques et comprenant notamment leur sécurisation ;

- aménagement d'un cheminement piétons / cycles / partiellement autos (sans débouché sur la RD 208), avec fossé pluvial et arbres d'alignement, permettant de relier le site d'équipements publics de la salle polyvalente au bourg de Maisonneuve et de désenclaver des parcelles constructibles ;
- déviation d'un tronçon du chemin de la Vignasse ;
- organisation des espaces ouverts proches de la salle polyvalente, dans le respect de leur caractère à dominante ouverte :
 - maintien d'un stationnement permanent ;
 - création d'une aire d'évolution temporaire (activités sportives ou de plein air, stationnement ponctuel, ...), pouvant être mise en culture ou fauchée ;
 - création d'un ensemble de jardins familiaux ;
 - création du « jardin Gurlhie » présentant ses sculptures et installations ;
 - aménagement léger du « sentier Gurlhie » ;
 - aménagements légers d'accès au Chassezac (sentiers et aménagement sommaire et ponctuel de la berge), avec protection de la ripisylve ;
 - implantation de la future station d'épuration à intégrer paysagèrement dans le site.
- protection des alignements de platanes existants, identifiés aux documents graphiques, à compléter par de nouveaux sujets, lorsque cela est possible ;
- protection des murets de pierre identifiés aux documents graphiques.

5. Estimations quantitatives

capacité d'accueil résiduelle (en Ub) : entre 12 et 18 logements
(estimation indicative, les chiffres indiqués n'ont pas de caractère normatif)

Nombre d'habitants attendus (en Ub) : entre 24 et 36 habitants supplémentaires, hors densification de l'existant *(compte tenu du nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006, qui était de 2)*

Voirie / espaces publics / aménagement / équipements publics :

Aménagement d'un chemin piétons / cycles / partiellement autos (sans débouché sur la RD 208) avec plantation d'arbres d'alignement : 280 ml

Aménagement d'un chemin piétons / cycles parallèle à la RD 208 avec plantation d'arbres d'alignement : 180 ml

Déviation d'une partie du chemin de la Vignasse par déclassement de 170 ml et aménagement d'un nouveau tronçon de 165 ml ;

Aménagement de jardins familiaux : environ 0,28 ha

Aménagement du jardin Gurlhie

Aménagement du départ du sentier Gurlhie

Aménagements légers d'accès vers le Chassezac

Construction de la station d'épuration

Eau potable

Branchement sur réseau AEP existant.

Assainissement

(d'après les schéma et zonage d'assainissement, SESAER, pour le SEBA, 2007)

Assainissement autonome (en dehors de la zone de collecte future d'assainissement collectif), les terrains étant classés en « site globalement satisfaisant » pour ce qui est de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Filière recommandée : tranchées d'épandage surdimensionnées ou filtre à sable drainé, avec dispersion dans le sol (in situ) ou exutoire de surface.

Orientation d'aménagement : LE SERRE

1. Situation et caractéristiques



La présente orientation d'aménagement concerne le site du « Serron », situé au Nord-Ouest du village de Chandolas.

Il occupe des terrains répartis sur des terrasses ou pentes légères dominant un léger thalweg orienté Nord-Sud et prenant naissance au Sud du chemin du Mouroulet

Le site du Serre (« zone AU1 Le Serre ») constitue une bande d'une largeur entre 27 et 35 mètres, orientée Nord-Sud, et s'arrêtant au Nord au chemin du Mouroulet (voie communale n°1). Sa limite Ouest correspond à la rupture de pente descendant vers le thalweg, et sa limite Est correspond à la limite de l'emprise élargie du chemin communal.



vue du site du Serre depuis le Sud

Les terrains occupant ce site présentent un couvert végétal encore ouvert, bien qu'en cours de fermeture progressive. Ils sont généralement bordés de haies arbustives mixtes et de pierriers ou de restes de murets en pierre sèche.

Ce site n'est pas encore urbanisé (à l'exception d'un ancien bâtiment d'exploitation, à l'extrémité Sud de la zone « AU1 Le Serre »), mais se situe en limite immédiate de terrains récemment bâtis de maisons individuelles généralement de plein-pied.

2. Desserte existante :

La zone « AU1 Le Serre » est desservie par le chemin du Serre qui permet d'accéder, au Sud, directement au village et qui rejoint, au Nord, le chemin du Mouroulet. Toutefois, le gabarit de ce chemin semble insuffisant pour offrir des bas-côtés suffisants.

Le site se trouve à proximité des réseaux d'eau potable, d'électricité et télécoms.

3. Vocation :

Cette zone AU est à vocation d'habitat.

4. Principes d'aménagement :

enjeux :

Occupant la partie la plus avancée à l'Ouest de l'urbanisation périphérique du village de Chandolas, ce site joue un rôle important dans l'affirmation d'une limite Nord-Ouest de l'urbanisation. Il doit donc constituer une limite cohérente du site large dans le cadre duquel s'est développé Chandolas au cours de ces 30 dernières années. En contact ou en voisinage de certains éléments patrimoniaux réclamant une protection (cotonnière dressée, chênes pubescents, amas de pierres, anciennes terrasses de cultures...), il réclame une organisation fine des implantations bâties et de l'aménagement des abords.

desserte

Les futures constructions devront respecter une zone de recul de 1,5 mètre par rapport à la limite de la chaussée existante.

organisation des aménagements

Les constructions ne pourront être localisées qu'au sein de zones d'implantation du bâti définies par les documents graphiques. Ces zones forment une bande d'une profondeur de 15 mètres en zone « AU1 Le Serre ». De plus, les constructions (bâtiments, clôtures, etc...) devront obligatoirement s'implanter sur la ligne de recul définie par les documents graphiques.

L'aménagement de ce site sera particulièrement respectueux des points suivants :

- préservation des arbres et haies arbustives existants le long du chemin du Serre, en zone « AU1 Le Serre » ;
- préservation et plantations complémentaires permettant d'assurer les linéaires continus de haies arbustives mixtes (essences locales), en particulier celles indiquées aux documents graphiques ;
- préservation des vieux chênes pubescents.

5. Estimations quantitatives

Surface de la zone :

zone « AU1 Le Serre » : 0,96 ha

Dont surface libre :

env. 0,78 ha (après déduction de la zone de recul, mais incluant les surfaces hors zone d'implantation)

Nombre de logements :

(estimation indicative, les chiffres indiqués n'ont pas de caractère normatif)

zone « AU1 Le Serre » : entre 5 et 8 logements.

Nombre d'habitants attendus :

zone « AU1 Le Serre » : entre 10 et 16 habitants

(compte tenu du nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006, qui était de 2)

Voirie / espaces publics / aménagement / équipements publics :

Sans objet

Eau potable

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionné par la mise à niveau du réseau AEP : renforcement et extension de la conduite PVC diam. 50 pour desservir la zone.

Assainissement

(d'après les schéma et zonage d'assainissement, SESAER, pour le SEBA, 2007)

Assainissement autonome (en dehors de la zone de collecte future d'assainissement collectif), les terrains étant classés en « site globalement satisfaisant » pour ce qui est de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Filière recommandée : filtre à sable non drainé, avec dispersion dans le sol (in situ).

Orientation d'aménagement : LES REYNAUDS

1. Situation et caractéristiques



Le Lieu-dit des Reynauds fait référence au hameau présent à la sortie Est du village de Chandolas au Sud de la RD 208. Par extension, cette appellation a été conservée pour le nouveau quartier pavillonnaire apparu lors de ces dernières décennies au Nord-Ouest de la route. Cette urbanisation s'est implantée sur la zone de contact entre les dernières terres de la terrasse alluviale supérieure du Chassezac et les premières pentes des collines rocheuses anciennement cultivées.

La zone « AU1 Les Reynauds » prend place sur la moitié Nord-Ouest d'un pâturage.

Le terrain est ouvert et n'est planté que très ponctuellement. On remarque un groupe de chênes pédonculés anciens à l'angle Nord.

2. Desserte existante :

La zone « AU1 Les Reynauds » est desservie sur deux de ses limites (Nord-Ouest et Nord-Est), par le chemin du quartier des Casses (voie communale n°9) et sur sa limite Sud-Ouest par un chemin privé. Ces deux voies débouchent sur la RD 208.

3. Vocation :

Cette zone AU est à vocation d'habitat groupé mettant en œuvre la mixité sociale.

4. Principes d'aménagement :

enjeux :

Très proche du village de Chandolas, ce site représente un atout important permettant au chef-lieu de la commune d'offrir des logements pour tous. C'est pourquoi, ce site doit pouvoir accueillir une opération publique (ou para-publique) de logements individuels groupés, bénéficiant de jardins et de l'accès piéton vers le village. L'aménagement de ce site permettra également d'offrir un espace public à un quartier qui en est actuellement dépourvu. Compte tenu de la position de la zone en entrée de village, il conviendra de prendre les précautions nécessaires pour assurer une bonne intégration paysagère de l'opération, en particulier dans les vues qu'on en a depuis la RD 208.

desserte

La desserte demeure inchangée. La voie bordant le terrain au Sud-Ouest est concernée par un emplacement réservé permettant de la rendre publique.

organisation des aménagements

L'urbanisation de ce site ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les constructions ne pourront être localisées qu'au sein de la zone d'implantation du bâti définie par les documents graphiques. De plus, les constructions (bâtiments, clôtures, etc...) devront obligatoirement s'implanter, suivant les documents graphiques, sur la ligne de recul de 1,5 mètres par rapport aux voies et au-delà de 5 mètres par rapport à la limite Sud-Est de la zone. Un espace ouvert (jardins) sera conservé au Sud des bâtiments.

Le boisement existant à l'angle Nord (chênes pédonculés anciens) sera conservé. Une haie arbustive mixte continue sera créée sur la limite Sud-Est de façon à assurer la meilleure intégration paysagère de l'opération ;

5. Estimations quantitatives

Surface de la zone : 0,52 ha

Dont surface constructible libre : env. 0,35 ha
(après déduction de la voirie existante et des zones de recul)

Nombre de logements entre 10 et 15 logements
(*estimation indicative, les chiffres indiqués n'ont pas de caractère normatif*)

Nombre d'habitants attendus : entre 20 et 30 habitants, hors densification de l'existant
(*compte tenu du nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006, qui était de 2*)

Voirie / espaces publics / aménagement / équipements publics :
Aménagement d'un espace public de quartier à l'angle Nord du site (avec conservation des arbres, stationnement, abri à conteneurs de déchets...)

Eau potable
Extension de réseau à prévoir sous la VC n°9.

Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « AU1 les Reynauds » est soumise à l'obligation de la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome groupé desservant l'ensemble de l'opération.

D'après les schéma et zonage d'assainissement, SESAER, pour le SEBA, 2007 :

Assainissement autonome (en dehors de la zone de collecte future d'assainissement collectif), les terrains étant classés en « site globalement satisfaisant » pour ce qui est de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Filière recommandée : filtre à sable non drainé, avec dispersion dans le sol (in situ).