

COMMUNE DE VERCOIRAN  
(DROME)

# CARTE COMMUNALE

Note de projet communal  
**Version novembre 2017**



Document réalisé par :  
KAX CONSEIL EN URBANISME, 28 rue François Arago 13005 Marseille  
ALPICITE, 14 rue Caffé -05200 EMBRUN  
MONTECO, 90 ch. du réservoir -04260 ALLOS

Synthèse du projet communal .....	3
1. Le village .....	6
2. Les Arnauds .....	9
3. Zone de développement économique.....	15
4. Cartographie des hameaux sans extension d'urbanisation.....	18
5. Analyse écologique des hameaux.....	21

## Synthèse du projet communal

Le projet de développement mesuré du territoire de Vercoiran porté par la future carte communale respecte les objectifs suivants fixés par les élus :

- Préservation du paysage et de l'identité de commune de montagne en restant à proximité des entités urbaines existantes.
- Modération de la consommation d'espace en définissant clairement des secteurs d'urbanisation et en tenant compte de la consommation réalisée sur les 10 dernières années.
- Protection des espaces naturels et agricoles en évitant les sites d'enjeux forts.
- Prise en compte des investissements en cours ou à venir pour les réseaux techniques dans le choix des entités urbaines qui pourront accueillir de nouvelles constructions.
- Cohérence d'aménagement du territoire par le choix de développer modérément plusieurs entités urbaines : répartition des impacts (mêmes faibles) sur les déplacements, les réseaux, les terres agricoles et naturelles, etc.
- Une urbanisation qui reste faible à l'échelle du territoire de la commune et de la population envisagée pour les 12 prochaines années.

Le projet communal réside ainsi dans les axes principaux suivants :

- Cadrer les hameaux existants en délimitant leurs limites historiques.
- Ne pas développer les hameaux qui n'y ont pas vocation :
  - Le Moulin du fait du risque d'inondation.
  - Les Vistes car le réseau d'eau potable n'est pas géré par la collectivité et du fait de leur éloignement des voies de circulation. Le développement de ce hameau pourra toutefois être envisagé dans une future carte communale, en fonction de la mise en service de la source d'eau Notre-Dame / Sainte-Catherine.
  - Colombrette qui est également plus éloigné des voies de circulation et avec une voie de desserte étroite.
- Permettre des extensions des hameaux limitées :
  - Le village : 530 m<sup>2</sup> en extension.
  - Les Arnauds : 0,90 ha en extension.
- Permettre au hameau des Arnauds de se développer dans les limites des enjeux agricoles et paysagers afin de prendre en compte l'évolution récente du développement de la commune.
- Permettre une extension du secteur de développement économique (Bariotte), de manière éloignée des habitations tout en formant un ensemble avec l'existant. Extension de 1400 m<sup>2</sup>.

Les possibilités d'urbanisation représentent ainsi 1,09 ha (développements de l'habitat et économique confondus ; cf. tableau ci-dessous). Elles sont inférieures à la consommation d'espace constatée sur la dernière décennie (2,5 ha pour rappel).

NOMS	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION
Le village	0,05 ha
Le Moulin	0,00 ha
Les Arnauds	0,90 ha
Les Vistes	0,00 ha
Colombrette	0,00 ha
Autanne	0,00 ha
Projet artisanat	0,14 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1,09 ha</b>
<b>CONSOMMATION D'ESPACE 2006-2016 (lissage)</b>	<b>2,5 ha</b>

Les terrains envisagés pour la construction d'habitations représentent une surface de 0,95 ha et un potentiel de réalisation de 13 logements en tenant compte du contexte architectural existant.

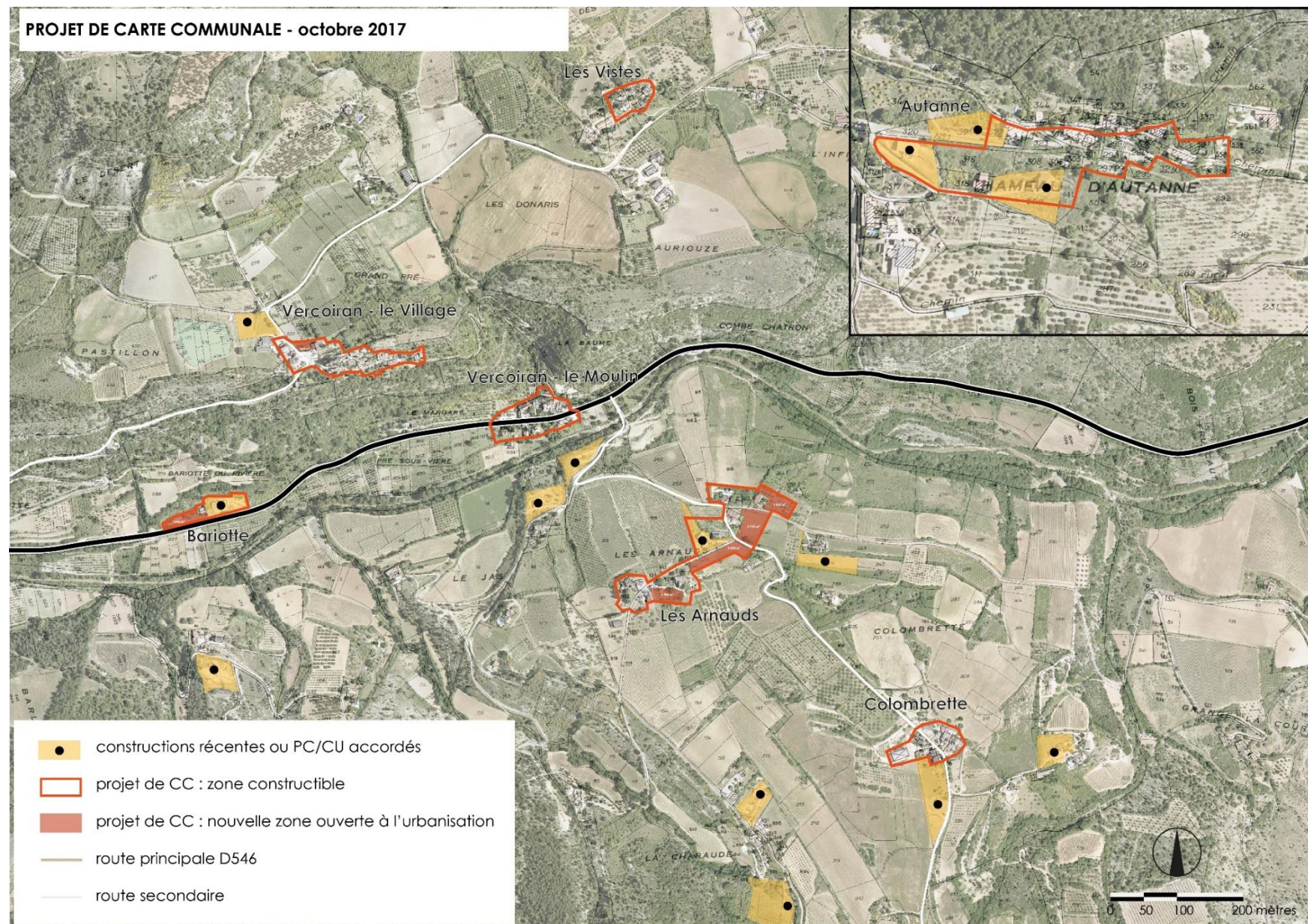
Cela correspond à une moyenne de 13,6 logements/ha, ou encore 730 m<sup>2</sup> par logement.

Sur les 13 logements envisageables, 3 sont « attribués » au point mort du parc de logement (cf. diagnostic). Les 10 logements correspondant au projet démographique permettraient d'accueillir 22 habitants sur la douzaine d'années à venir. Ce développement correspond à une croissance démographique de 1,2 %/an en moyenne.

La carte en page suivante présente l'état d'avancement de la carte communale.

Dans les pages qui suivent, chacun des hameaux ou secteurs avec une extension d'urbanisation prévue est analysé.





## 1. Le village

### Projet communal

Le site correspond au hameau principal et historique de la commune.

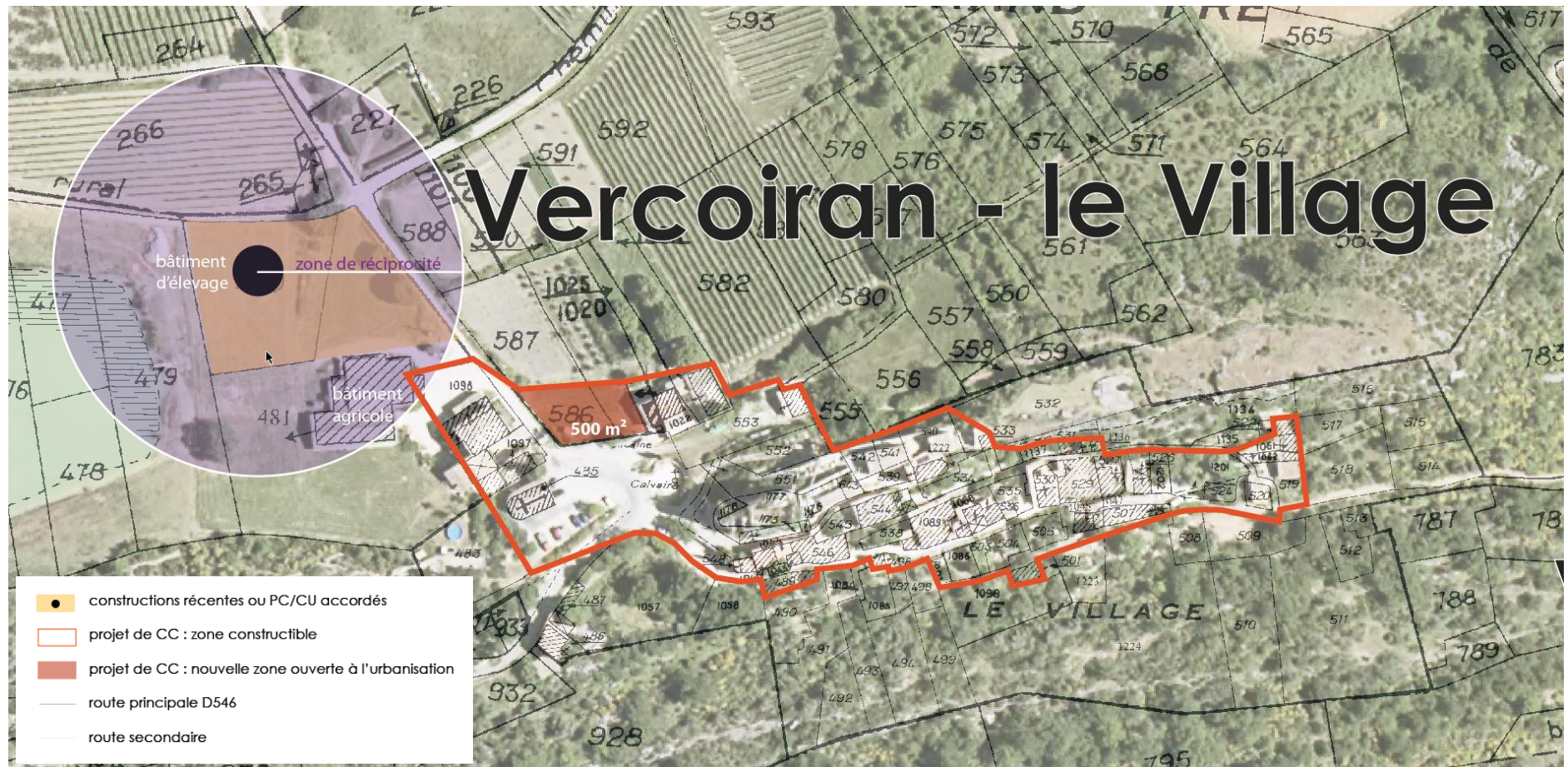
Le projet de la commune est de reprendre l'enveloppe urbaine du hameau existant et d'intégrer une partie de terrain le long de la route. Il s'agit d'un terrain en friche à proximité d'un bâtiment agricole qui est connecté aux réseaux. L'urbanisation de ce secteur permettrait de finir de cadrer l'espace public du hameau.

### Secteur ouvert à l'urbanisation

- Parcelles concernées : B 586 et une partie de la B 1020
- Situation : le secteur se trouve en lien direct avec la place du village, entre une maison existante et la route du plateau en face de l'église.
- Nature du terrain : champs non cultivés
- Qualité du terrain : pas de qualité particulière
- Surface totale : 530 m<sup>2</sup>
- Potentiel de construction : 1 logement
- Usage actuel : jardin d'été d'agrément de la maison adjacente
- Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait d'encadrer l'espace public.



Cartographie de repérage





Photographies

Panorama sur l'arrière du vieux village et le terrain concerné





## 2. Les Arnauds

Le secteur des Arnauds est un hameau historique existant. Cependant le nombre de logements et de bâtiments sur le hameau est faible et donc il s'agit d'un hameau secondaire. La présence de l'ancienne école (aspect patrimonial du bâtiment) convertie en logement donne au hameau un véritable caractère rural et historique. Depuis quelques années le hameau a vu se construire plusieurs maisons individuelles qui ont renforcé son poids démographique sur la commune.

### Projet communal

Le projet de la commune est de définir des limites au hameau existant en permettant son développement à la marge pour lui donner une « forme » plus marquée. Les limites du hameau sont déterminées par l'interprétation de la loi montagne. Le projet de la commune prend également en compte le caractère paysager et agricole aux abords du village qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le projet communal est également guidé par le fait que les réseaux et les travaux récents sur ceux-ci permettent le développement du hameau, plus qu'à d'autres endroits de la commune.

### Secteurs ouverts à l'urbanisation

- Ténement 1 :
  - Parcelles concernées : D 177 et D 179
  - Situation : à l'ouest du hameau entre 2 corps de fermes existantes
  - Qualité du terrain : jardins d'agrément
  - Surface totale : 1 400 m<sup>2</sup>
  - Potentiel de construction : 2 logements
  - Usage actuel : jardin d'agrément de la maison adjacente
  - Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait de combler une « dent-creuse »
  
- Ténement 2 :
  - Parcelles concernées : D 181 et D 182
  - Situation : le long de la route de desserte du hameau « les Arnauds »
  - Qualité du terrain : espace agricole en friche
  - Surface totale : 3 000 m<sup>2</sup>
  - Potentiel de construction : 4 logements
  - Usage actuel : espace non utilisé
  - Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait de réunir les 2 parties du hameau existant. La zone ouverte à l'urbanisation se concentre uniquement le long de la voie sur une bande de 25 mètres à la fois pour concentrer l'urbanisation le long de la voie mais également pour se tenir à distance du verger au sud. La topographie en pente douce montante depuis la voie se termine par une rupture de pente plus franche, séparant le site des vergers.



*Vue du ténement 2 depuis la voie du hameau ;*



*Vue du ténement 2 depuis la voie montant aux Arnauds depuis la départementale ;*

➤ Ténement 3 :

- Parcelles concernées : D 247
- Situation : à l'arrière d'une ferme à l'angle des routes des Arnauds et de l'école, en face de l'ancienne école
- Qualité du terrain : espace agricole en friche
- Surface totale : 2 750 m<sup>2</sup>
- Potentiel de construction : 3 logements
- Usage actuel : espace non utilisé
- Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait de faire le lien entre le ténement 2 et l'ancienne école. Le terrain légèrement en pente permet « d'unifier » le hameau et de recréer une enveloppe urbaine cohérente.



*Vue du ténement 3 depuis l'entrée Est du hameau*



*Vue du ténement 3 depuis la route au-dessus*



➤ Ténement 4 :

- Parcelles concernées : B 271
- Situation : à l'arrière de l'ancienne école en entrée Est du village
- Qualité du terrain : verger en friche
- Surface totale : 1 950 m<sup>2</sup>
- Potentiel de construction : 2 logements
- Usage actuel : espace non cultivé
- Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait de densifier l'entrée du hameau à proximité de l'ancienne école.



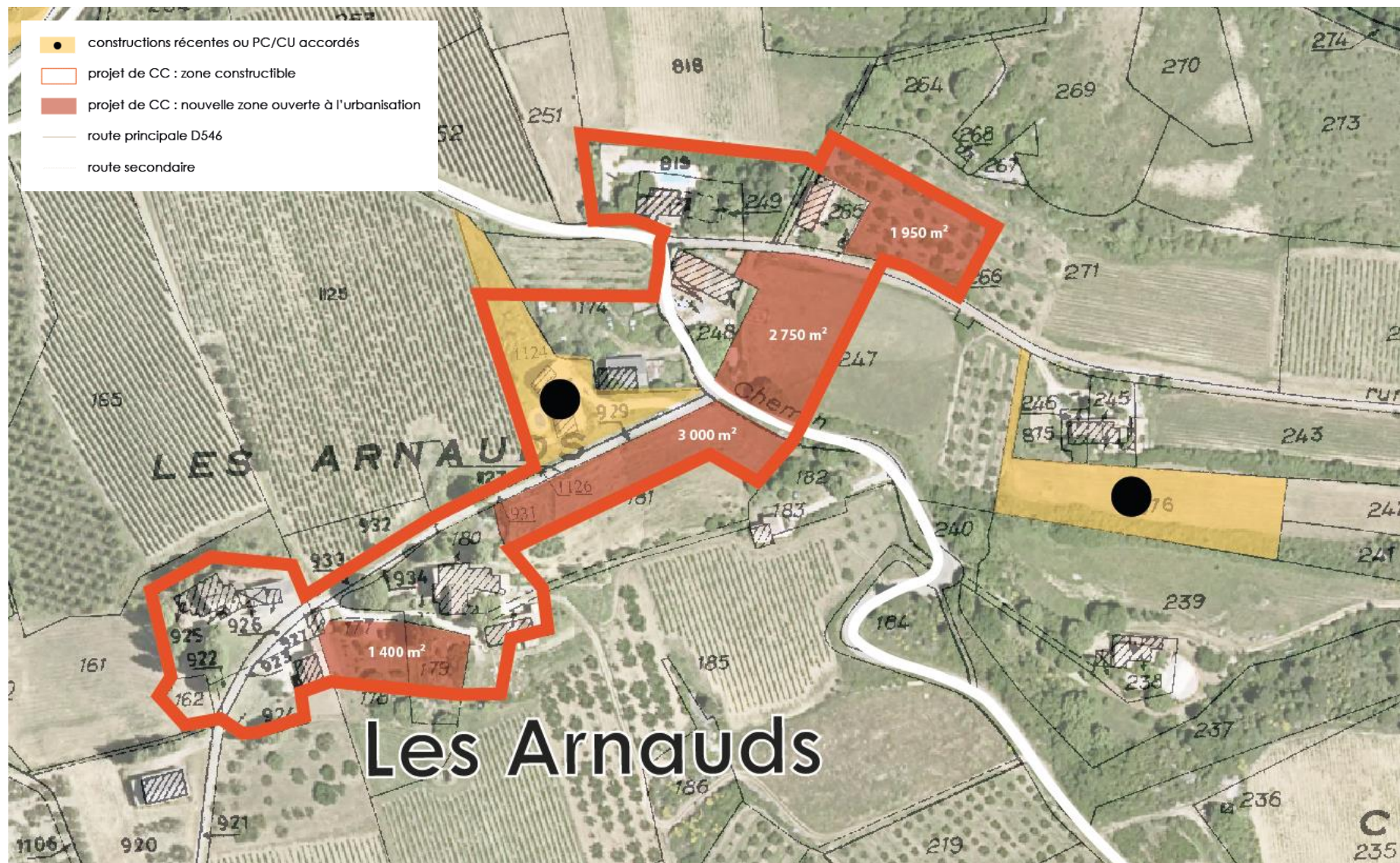
*Vue du ténement 4 depuis l'entrée Est du village.*

*Vue depuis le village*





Cartographie de repérage





### 3. Zone de développement économique

#### Projet communal

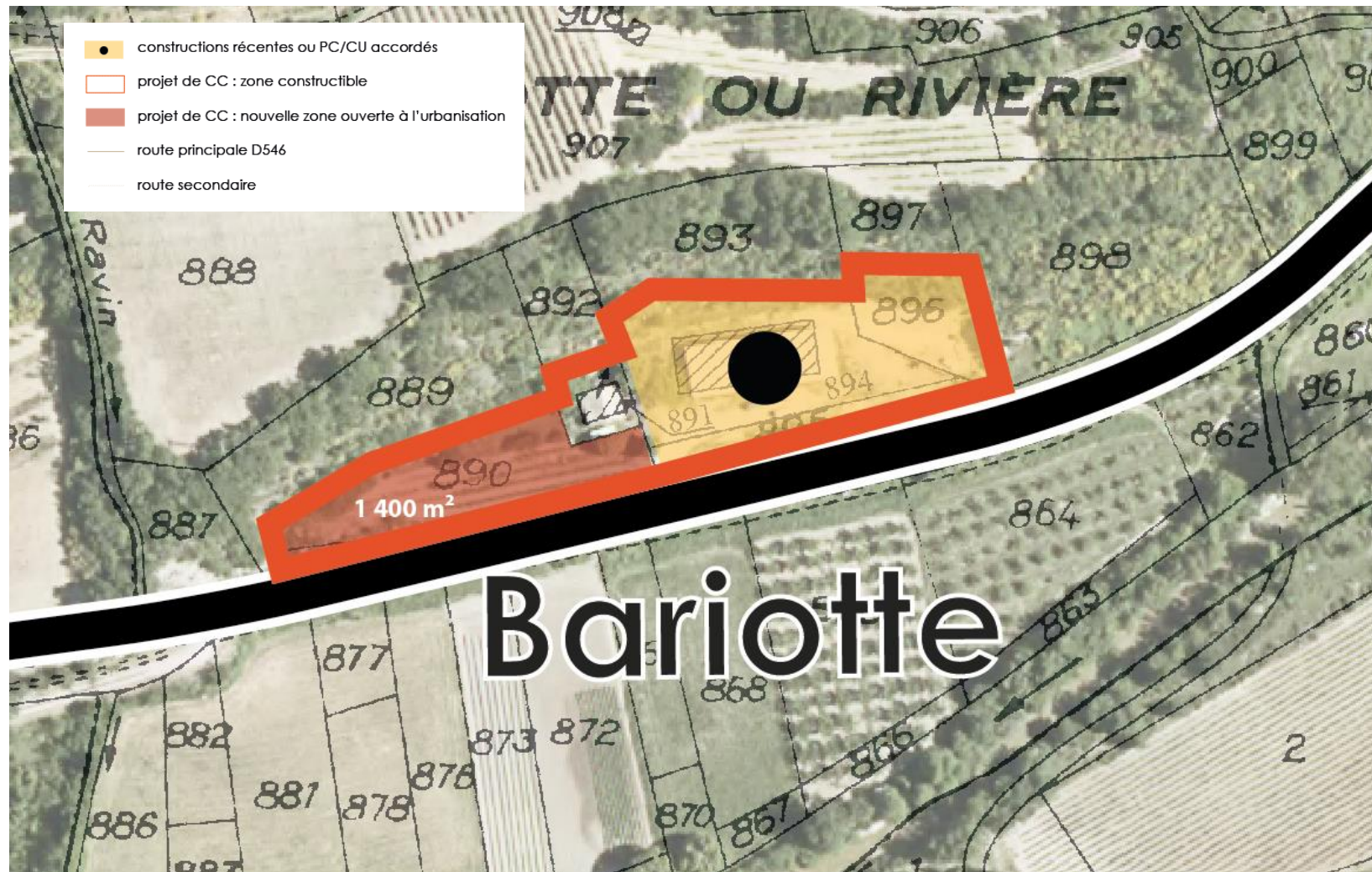
L'installation d'un bâtiment d'activité économique le long de la RD546 permet d'envisager un développement de ce secteur pour d'autres activités. Il s'agit d'un site accessible pour les camionnettes et connecté au reste du territoire des Baronnies via la route départementale. La commune souhaite ainsi offrir des terrains à vocation économique, dans une logique de centralisation.

La Communauté de communes ne prendra pas en charge l'aménagement de ce site mais la commune souhaite garder le secteur avec cette vocation sur son territoire.

#### Secteurs ouverts à l'urbanisation

- Parcelles concernées : B 890 et D896
- Situation : le long de la D 546
- Qualité du terrain : verger en friche
- Surface totale : 1 400m<sup>2</sup>
- Usage actuel : aucun usage
- Intérêt du site : L'urbanisation du terrain permettrait le développement d'une activité économique artisanale

Cartographie de repérage





Photographies

Bâtiment économique existant



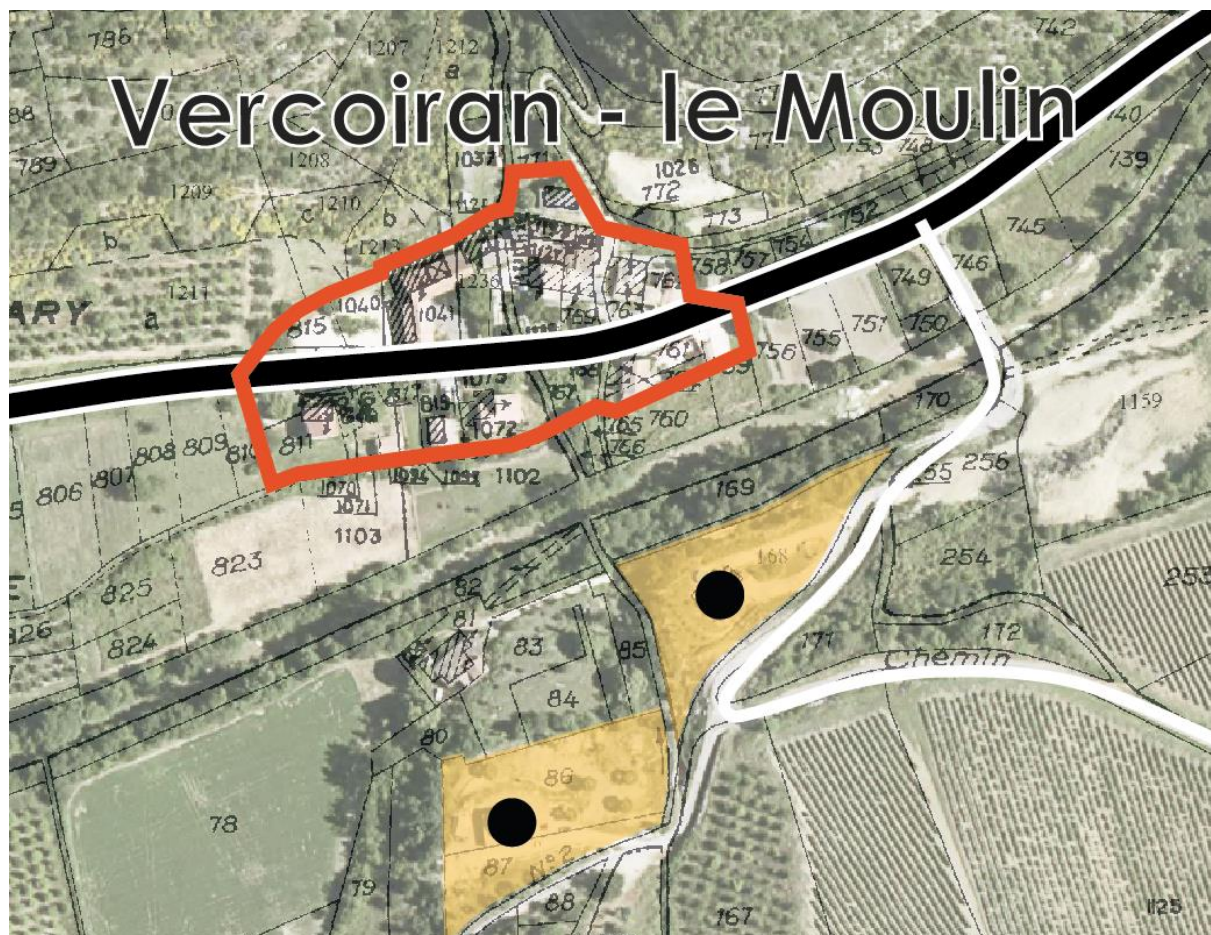
Terrain à l'Est du bâtiment existant





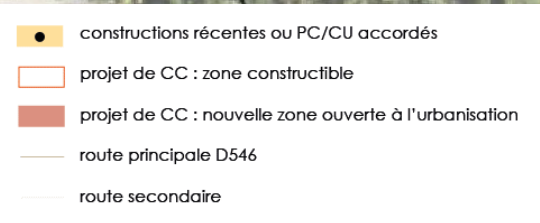






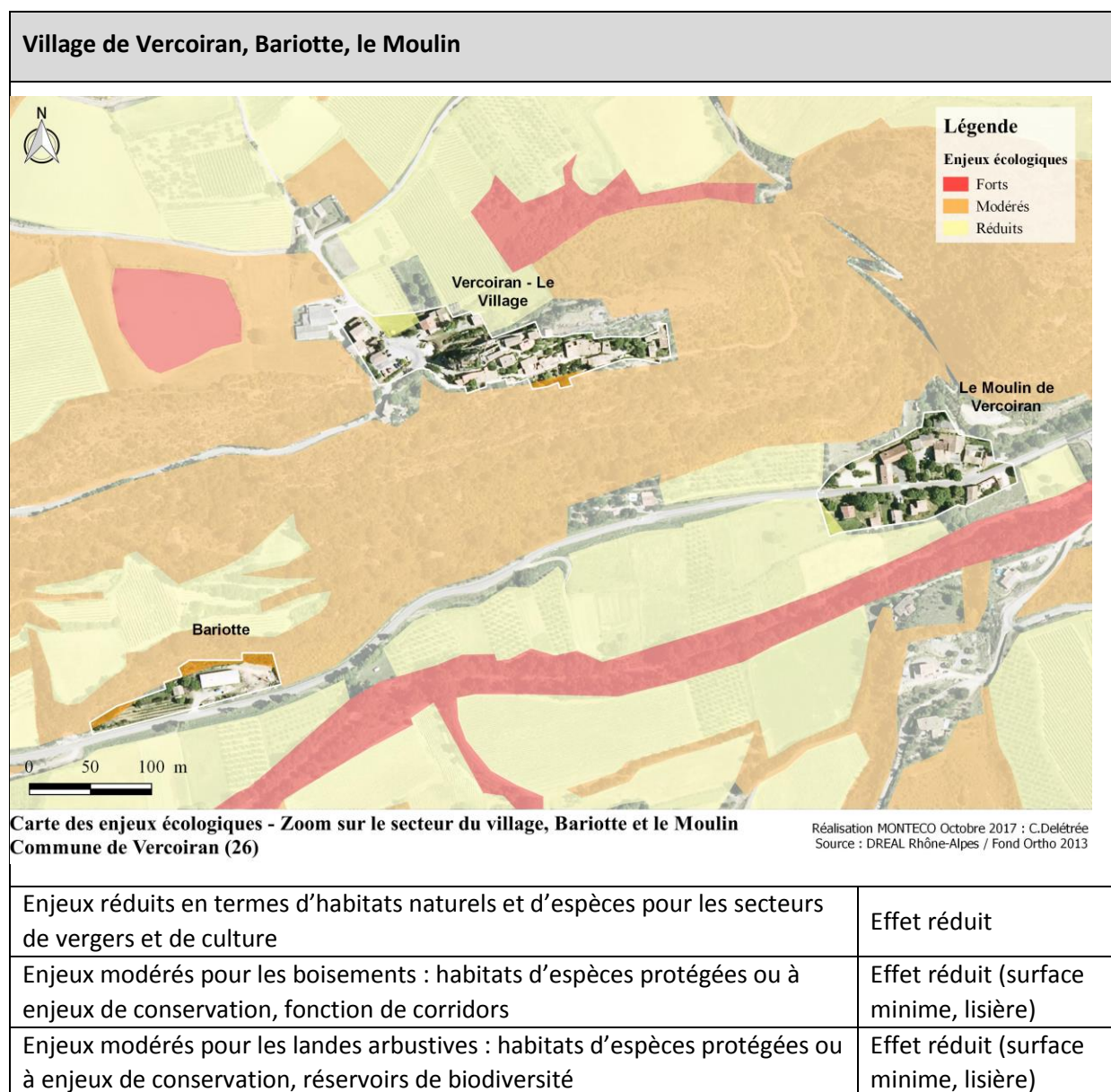
- constructions récentes ou PC/CU accordés
- projet de CC : zone constructible
- projet de CC : nouvelle zone ouverte à l'urbanisation
- route principale D546
- route secondaire







## 5. Analyse écologique des hameaux



## Hameau d'Autanne



Carte des enjeux écologiques - Zoom sur le secteur d'Autanne  
Commune de Vercoiran (26)

Réalisation MONTECO Octobre 2017 : C.Delétrée  
Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux modérés pour les pelouses sèches et landes arbustives : habitats d'espèces protégées ou à enjeux de conservation, réservoir de biodiversité

Effet réduit (surface non négligeable, mais milieu dégradé et enclavé par l'urbanisation, terrain en partie utilisé pour un assainissement individuel)



## Hameau des Vistes

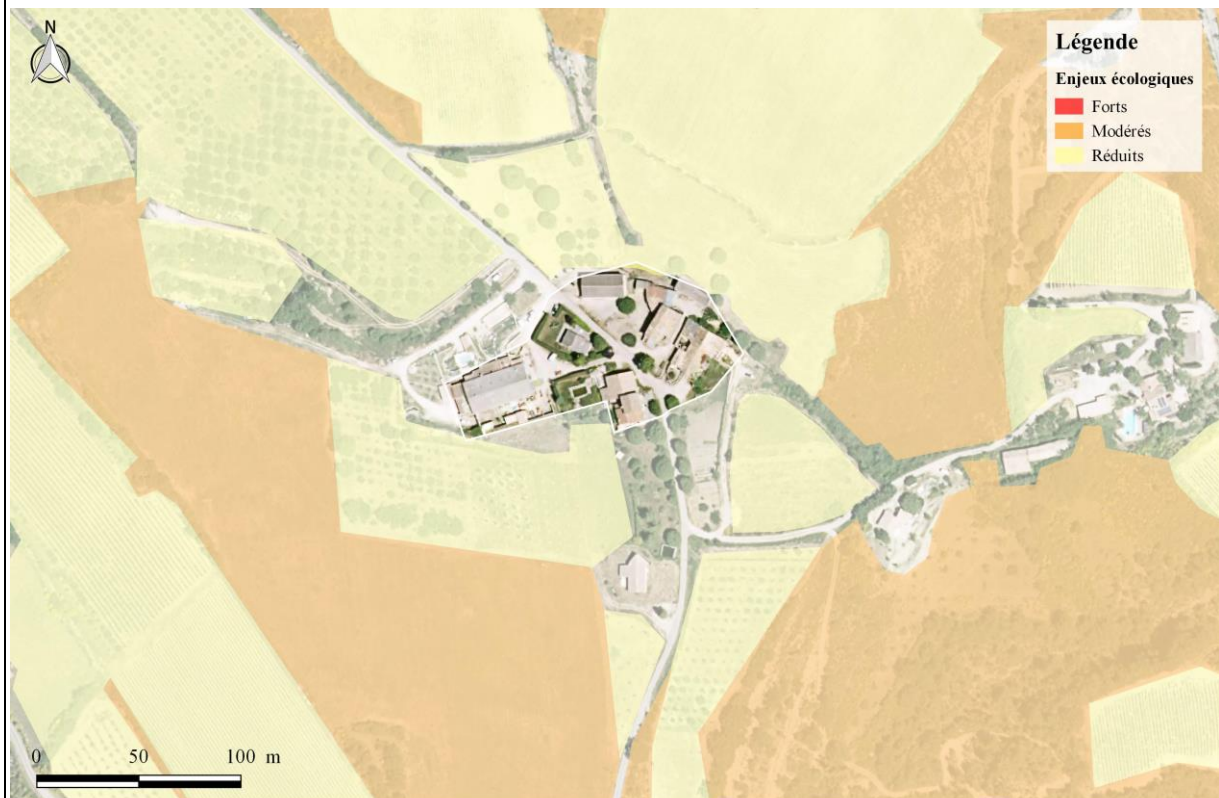


**Carte des enjeux écologiques - Zoom sur Les Vistes**  
**Commune de Vercoiran (26)**

Réalisation MONTECO Octobre 2017 : C.Delétrée  
Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèces sur les zones de verger	Effet réduit
Enjeux modérés pour les boisements de chêne participant à la Trame Verte en tant que corridors	Effet réduit (faible surface, lisière)

## Hameau de Colombrette



**Carte des enjeux écologiques - Zoom sur Colombrette**  
**Commune de Vercoiran (26)**

Réalisation MONTECO Octobre 2017 : C.Delétrée  
Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèces sur les zones de verger et culture

Effet réduit (Pas d'urbanisation possible au sein de l'enveloppe urbaine)



## Hameau des Arnauds



Carte des enjeux écologiques - Zoom sur les Arnauds  
Commune de Vercoiran (26)

Réalisation MONTECO Octobre 2017 : C.Delétrée  
Source : DREAL Rhône-Alpes / Fond Ortho 2013

Enjeux réduits en termes d'habitats naturels et d'habitats d'espèces sur les zones de vergesr, cultures et prairies mésophiles.

Effet réduit