

An aerial photograph of a rural landscape, likely the commune of Saint-Andeol, showing a mix of green fields, forested areas, and some buildings. The map is oriented with North at the top.

COMMUNE DE SAINT - ANDEOL

Elaboration de la Carte communale

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT PROPOSITIONS ZONAGE CARTE COMMUNALE

**Document d'aide à la décision
Modifié suite à réunion du 15 03 2018**

Avril 2018

BLANCHET Pascale / BARNIER Delphine / ARNOUX Sylvain

SOMMAIRE

▪ Rappel des objectifs de développement et rappel des principes de « continuité » en loi Montagne	3
▪ Orientations et propositions de zonage	4
1- LALLET : Orientations et proposition de zonage	4
2- SAINT –ETIENNE : Orientations et proposition de zonage	7
3- RIBIERE : Orientations et proposition de zonage	15
4- SAINT - ANDEOL : Orientations et proposition de zonage	18
▪ Conclusion	22

Rappel des objectifs de développement et rappel des principes de « continuité » en loi Montagne

Rappel des objectifs de la commune en matière de développement de l'habitat :

- Pouvoir disposer d'un document d'urbanisme qui lui permette de programmer un développement très limité des constructions neuves à usage d'habitation au profit de la réhabilitation ou du changement de destination du patrimoine bâti existant.
- Soit un logement neuf tous les 3 ans => potentialités pour 3 constructions neuves à prévoir dans la carte communale.

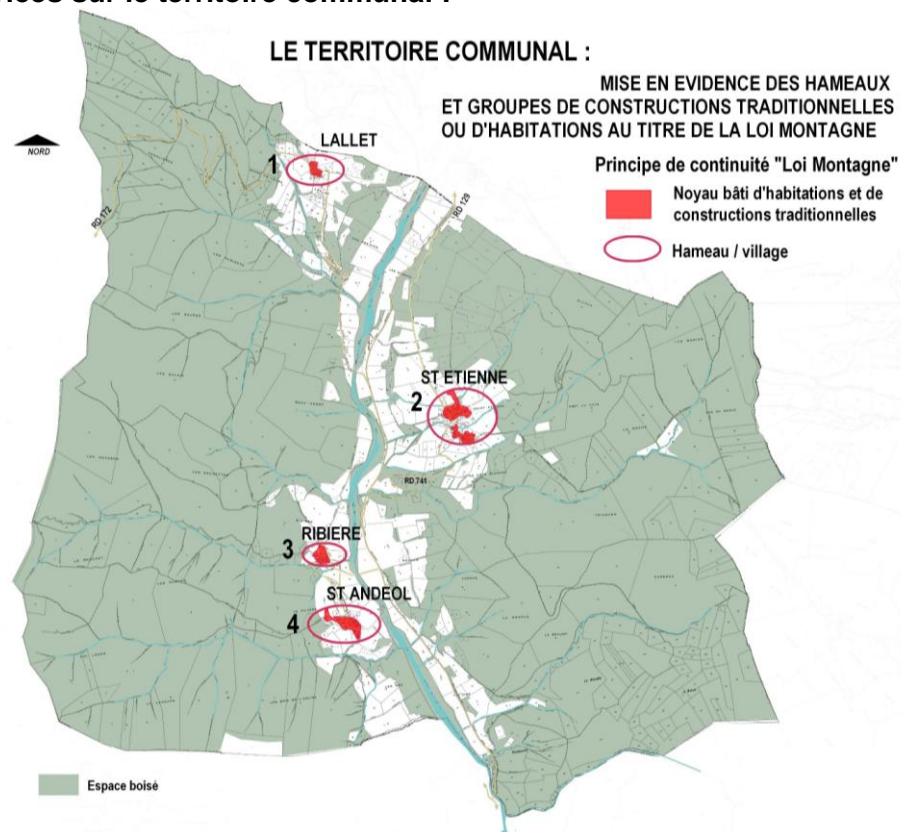
Rappel des principes de « continuité » dans le cadre de l'élaboration du zonage de la carte communale et du respect de la Loi Montagne: principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante à mettre en œuvre dans la carte communale :

Réalisation de l'urbanisation **en continuité** avec les bourgs, villages et hameaux, sauf si le respect des règles de préservation des terres agricoles et la protection des espaces et milieux imposent la construction de hameaux nouveaux.

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

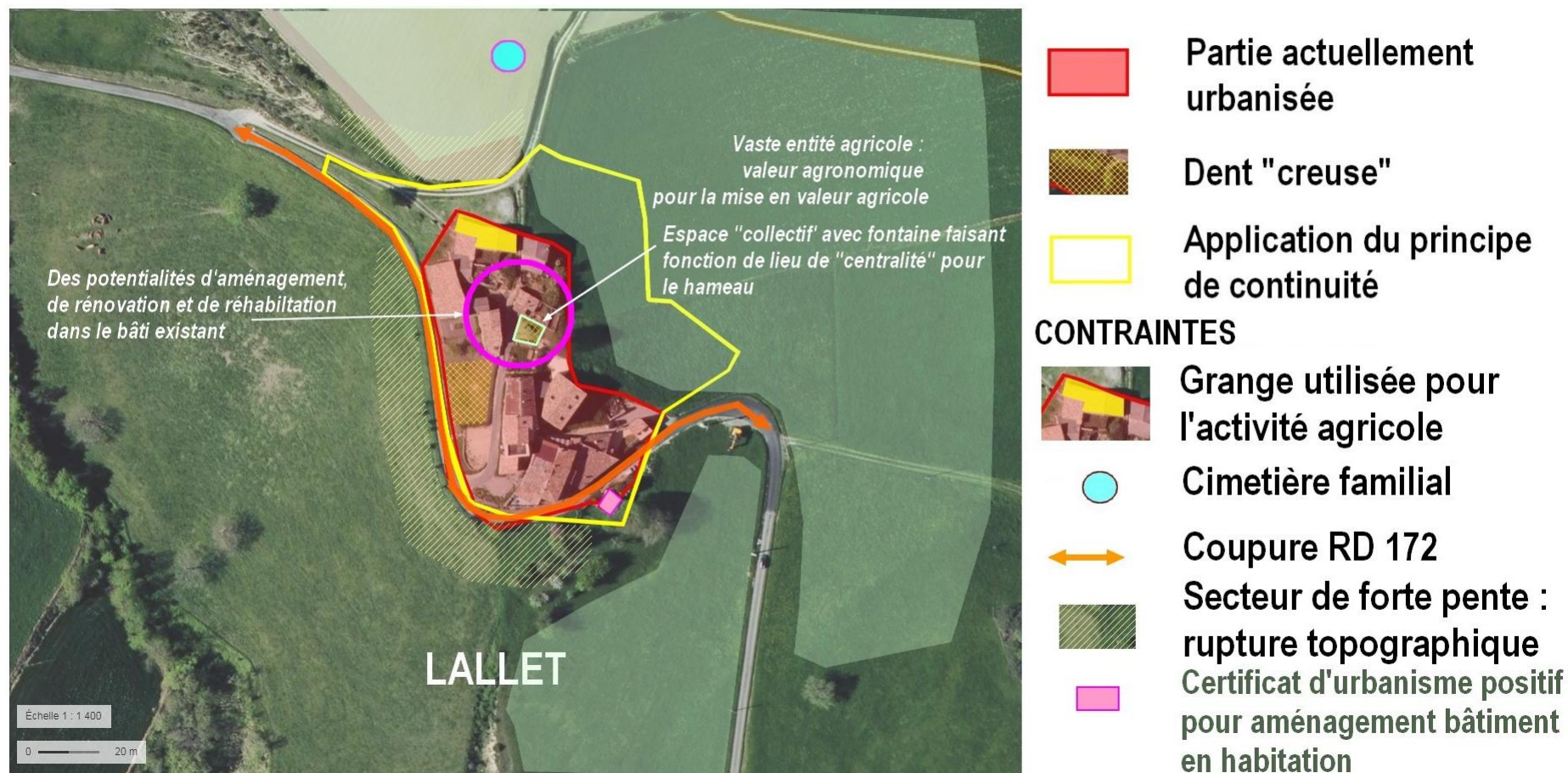
Notion de « continuité » : contiguïté ou la proximité immédiate de parcelles bâties du bourg ou du hameau. Les parcelles situées à plus de 50 m de la dernière construction du hameau peuvent être considérées en « discontinuité ». La distance peut être modulée en fonction de la topographie, de la densité du bâti, des limites naturelles, de la sensibilité agricole. Dans le cas d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions au tissu urbain dense comme c'est le cas sur le territoire de Saint-Andéol, la distance entre les futures constructions et le tissu bâti existant doit rester faible (20 à 25m maximum) de manière à respecter l'unité urbaine de ces hameaux qui présentent une certaine densité.

Quatre entités « hameaux » répertoriées sur le territoire communal :



1 – Lallet : Orientations

LALLET : APPLICATION DU PRINCIPE DE CONTINUITE ET CONTRAINTES



Sur la base de la prise en compte des espaces résiduels (dents creuses) dans l'enveloppe urbanisée et sur la base de l'application du principe de continuité, délimitation d'un premier périmètre « théorique » autour de la partie actuellement urbanisée.

Coté ouest du hameau, la partie actuellement urbanisée présente un petit tènement actuellement non bâti dans le prolongement du parking existant : « dent creuse » sur la carte ci-contre.

Cet espace pourrait être densifié mais sa superficie est réduite (environ 300 m²), et la commune n'a pas envisagé de prolonger son réseau d'assainissement sur cette partie du hameau.

De plus cet espace pourrait également être utile pour une future extension du parking existant.

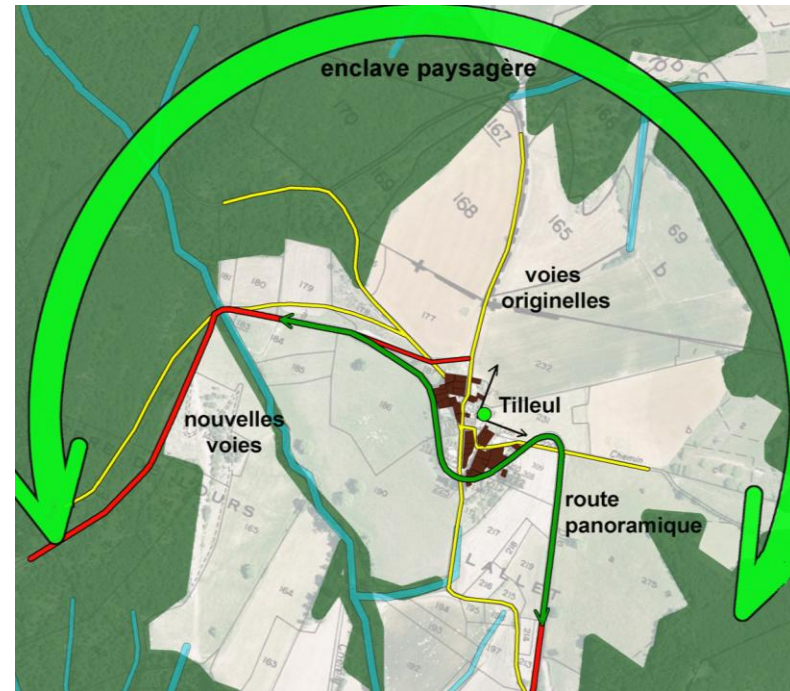
Des bâtiments offrant des potentialités de réhabilitation pour des logements (certains en mauvais état), dans l'enveloppe bâtie du hameau .

Prise en compte des contraintes :

- Grange en partie nord du hameau utilisée de façon ponctuelle par un exploitant agricole, dont le siège est extérieur à la commune.
- Forte valeur agricole des espaces contigus au hameau en partie nord et sud/sud Est, grands tènements agricoles méritant d'être préservés dans leur intégralité : le développement de l'urbanisation dans ce secteur remettrait en cause la mise en valeur agricole de ces espaces.
- Rupture topographique et coupure par la RD 172 affirmant discontinuité de l'urbanisation en partie sud et ouest
- Cimetière familial au nord du hameau
- Certificat d'urbanisme en cours de validité pour le changement de destination d'un bâtiment existant en habitation dans le prolongement du hameau à l'est de la RD 172, parcelle non desservie par le réseau public d'eau potable,
- Espace collectif privé actuellement non bâti faisant fonction avec la fontaine de lieu de centralité et de convivialité pour le hameau : espace à préserver de l'urbanisation, espace potentiel pour mise en place éventuelle d'un système d'assainissement non collectif (si l'assainissement collectif ne se réalise pas sur le hameau)
- Programmation du futur réseau d'assainissement collectif et de la station de traitement des eaux usées.

Sur la base de la prise en compte des contraintes paysagères :

- Privilégier un développement au sein de l'enveloppe bâtie existante dans le cadre d'opérations de réhabilitation, restauration ou rénovation – reconstruction, afin de conforter l'équilibre entre les espaces pleins et les espaces vides et de maintenir bien délimitée l'assise de ce hameau sur son éperon, et où toute extension constructible de l'emprise bâtie risque de rompre cet équilibre;
- Préserver le tilleul qui marque la jonction entre espace bâti et espace champêtre



En conclusion :

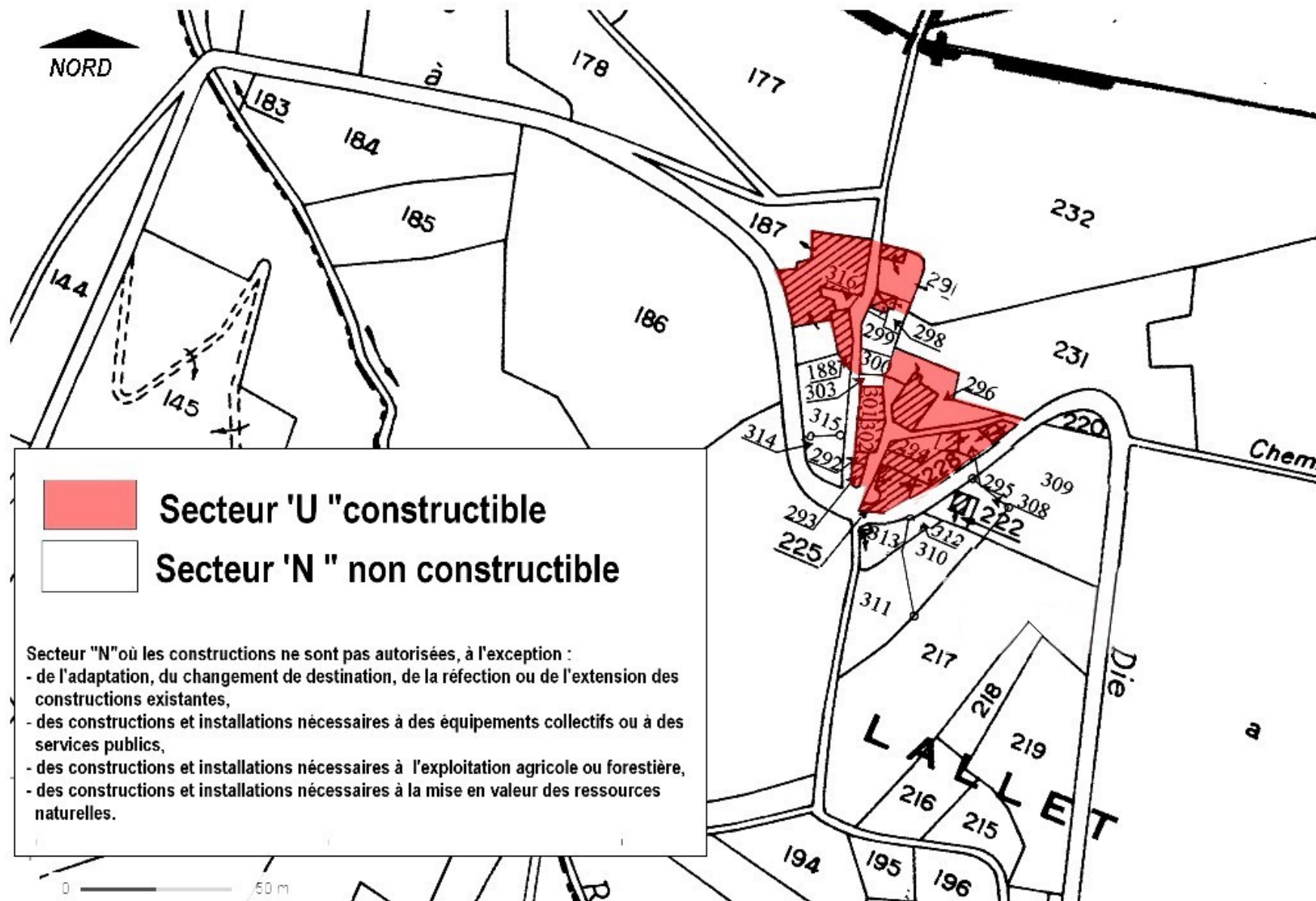
Hameau sans enjeu de développement de l'urbanisation du fait des contraintes, et des enjeux paysagers qui s'imposent sur ce secteur.

Orientations préconisées : pour la zone constructible cerner les espaces bâtis, en évitant de laisser partir à la construction les lieux à enjeux :

- Parcelles «espace collectif avec fontaine et lavoir», la parcelle 300 est à maintenir non constructible pour mise en place éventuelle d'un système d'assainissement non collectif (le hameau n'est pas prioritaire pour le raccordement à l'assainissement collectif)
- Passages et lieux de circulation « piétons » à l'intérieur du hameau (notamment parcelle 303)
- Espaces non bâtis en entrée sud du hameau (parking et parcelles attenantes).

Voir proposition traduction réglementaire : zonage page suivante.

ZONAGE LALLET



- 1- La grange au nord du hameau est intégrée dans le périmètre "U" car attenante à l'habitation existante, elle est peu utilisée pour l'agriculture. Il peut y être créé un logement par changement de destination.
- 2- Parcelles «espace collectif avec fontaine et lavoir», la parcelle 300 est à maintenir non constructible pour mise en place éventuelle d'un système d'assainissement non collectif (le hameau n'est pas prioritaire pour le raccordement à l'assainissement collectif)
- 3- Passages et lieux de circulation « piétons » à l'intérieur du hameau (notamment parcelle 303)
- 4- Espaces non bâtis en entrée sud du hameau (parking et parcelles attenantes) à exclure du secteur U : parcelle 315 pour extension parking et espace de taille limitée en limite du bâti existant: une construction nouvelle pénaliserait l'habitabilité des constructions existantes à proximité (fort vis-à-vis, réduction lumière, ensoleillement,...)
- 5- Le raccordement à l'eau potable pour la parcelle 222 supportant le cabanon (un changement de destination a été accordé dans le cadre d'un CU) sera à la charge du demandeur du Permis de construire, en conséquence cette parcelle sera classée en « N»

Le nombre de logements pouvant être créé par changement de destination : 2 (grange et cabanon,).

CONCLUSION

Superficie secteur « U» Lallet : superficie totale : 0,29 ha.

Superficie disponible pour accueil construction nouvelle dans secteur « U » : 0 m2

Potentiel pour logements uniquement par réhabilitation du bâti existant : 3 ?

Un droit de préemption serait à instaurer sur la parcelle 315 pour l'extension du parking et sur la parcelle 299 «espace collectif avec lavoir »

2 – Saint – Etienne : Orientation retenues

Enjeux de développement de l'urbanisation pour le hameau « chef-lieu »

L'enveloppe «urbaine» se présente sous la forme de deux entités représentant les parties actuellement urbanisées du hameau (parcelles bâties en continuité les unes avec les autres), entre lesquelles s'inscrit la « trame verte » : végétation humide, prairie,...de la Combe Bouvière.

Sur la base de ce périmètre représentant les parties actuellement urbanisées du hameau, prise en compte des espaces résiduels (dents creuses) dans l'enveloppe urbanisée.

Plusieurs espaces résiduels sont répertoriés dans cette enveloppe :

- En partie nord du hameau : jardins : 1200 m2
- En partie sud : une parcelle résiduelle et des jardins : 1000 m2.



Espaces en continuité des parties actuellement urbanisées : sur la base de l'application du principe de continuité, délimitation d'un périmètre « théorique » autour des parties actuellement urbanisées du hameau.

Prise en compte des contraintes :

- Site bâti localisé sur les pentes des versants ouest inclinés vers la vallée de la Sure, caractérisés par la délimitation de deux unités bâties séparée par la Combe Bouvière dans un environnement d'espaces agricoles et naturels présentant des enjeux de maintien des espaces agricoles, mais aussi des enjeux paysagers et de protection de la biodiversité, au niveau des espaces humides : trame végétale principale à préserver.
- Accès et desserte principale par la D 741 au sud ouest qui se prolonge par la voie communale des Vials au nord-ouest ; les autres voies de desserte du hameau présentent des caractéristiques très limitées (voies étroites, passage sous porche) qui limitent l'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs desservis par ces voies.
- Forte présence des espaces agricoles en périphérie du hameau, mais pas de siège d'exploitation, ni de bâtiment d'élevage en activité, à proximité. Importance de la valeur agricole des espaces contigus au hameau en partie est et ouest du hameau : grands tènements agricoles méritant d'être préservés dans leur intégralité.

APPLICATION DU PRINCIPE DE CONTINUITE ET CONTRAINTES



SAINT - ETIENNE

Application du principe de continuité et contraintes

- Partie actuellement urbanisée
 - Dent "creuse"
 - Application du principe de continuité
- CONTRAINTES**
- Espaces affectés à l'activité agricole
 - Cimetière familial
 - Arbre remarquable
 - Trame végétale principale
 - Voie étroite aux caractéristiques limitées
 - Permis de construire habitation en cours de validité
 - Certificat d'urbanisme positif pour nouvelle construction
 - Certificat d'urbanisme positif pour extension habitation ou pour aménagement bâtiment en habitation

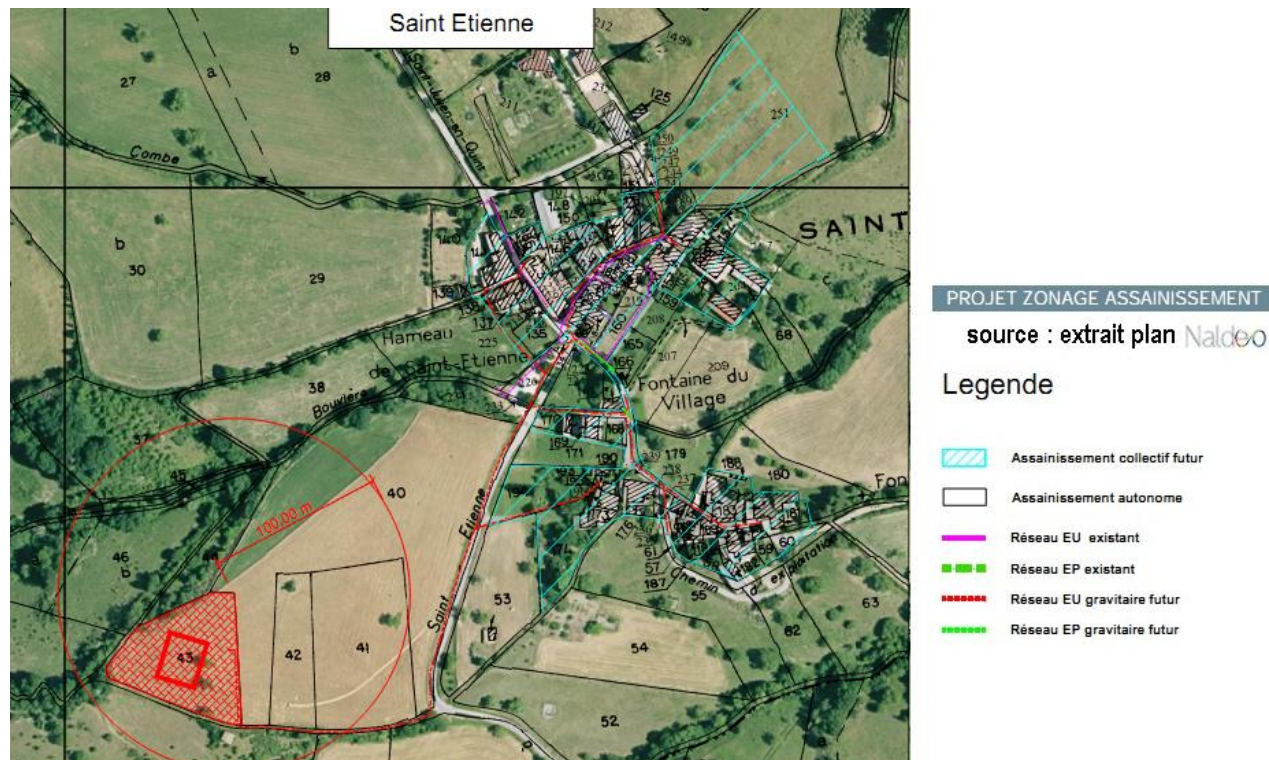
- Urbanisation dépendante de la programmation de l'extension du réseau d'assainissement collectif et de la station de traitement des eaux usées : la réalisation de l'assainissement collectif serait prévue en priorité sur ce hameau. Urbanisation existante largement en dehors de la distance minimum de 100 m à respecter entre les habitations et la future STEP
- Nombreux cimetières familiaux aux abords de ce hameau, notamment en partie nord-est et sud.
- Des potentialités d'accueil conséquentes pour de nouveaux logements dans le bâti existant du village (6 à 8 bâtiments potentiels recensés)
- Prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité, notamment :
 - o plusieurs certificats d'urbanisme pour changement de destination ou extension d'habitation existante,
 - o un certificat d'urbanisme accordé pour la construction d'une nouvelle habitation dans le prolongement de l'ancienne bergerie pilote,
 - o un permis de construire accordé pour une nouvelle habitation en partie Est de la parcelle 224 entre le carrefour de la RD741 et le lavoir communal.

Contraintes équipements d'infrastructure :

- Pour l'eau potable, la partie nord du hameau n'est pas desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable, pour les autres parties l'alimentation est suffisante.
- Pour le réseau électrique, la desserte de la partie nord-est du hameau implique le prolongement du réseau électrique.
- Réseau viaire aux caractéristiques limitées sur certaines parties du village (porches, passages sous bâtiment).
- Assainissement : Concernant l'assainissement collectif :

Le raccordement des habitations agglomérées du hameau est prévu, ainsi qu'un dispositif de traitement des eaux usées de 60 EH, au sud-ouest, en aval du village (parcelle Y 43). Ce dispositif est dimensionné pour les besoins d'une population permanente qui aujourd'hui n'atteint que 26 habitants, mais cette population permanente est plus que doublée en période estivale avec la population des résidences secondaires. La future station de traitement est localisée bien au-delà de 100 mètres par rapport aux habitations les plus proches du hameau.

La partie nord est du hameau n'est pas desservie par le projet (contraintes topographiques pour raccordement gravitaire).



Prise en compte des enjeux paysagers :

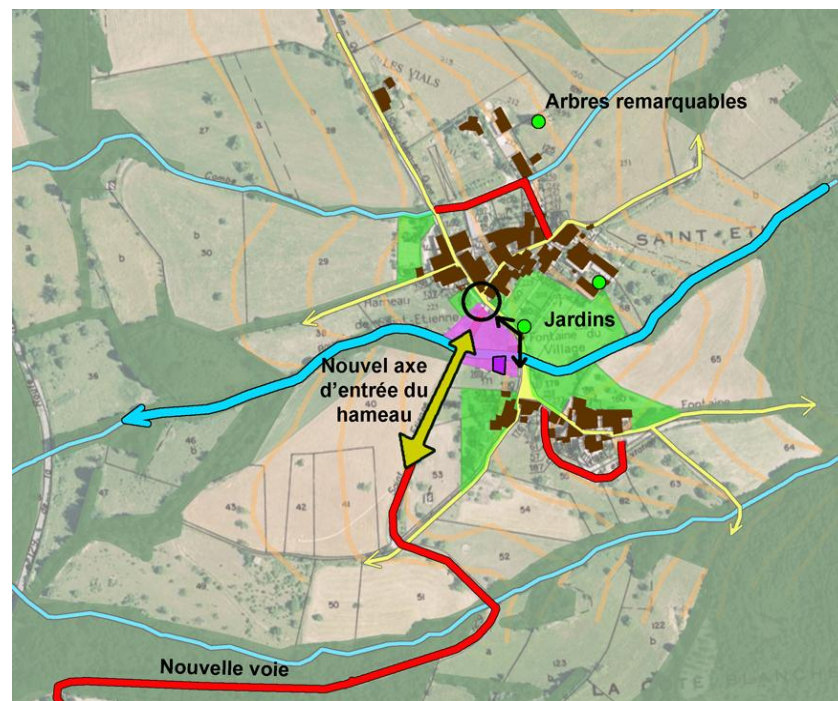
▪ ENJEUX SAINT- ETIENNE : identités lointaines :

- Maintenir l'identité paysagère du site par l'alternance des coulées boisées (ligne d'eau) et des coulées vertes (ligne de culture),
- Préserver la silhouette du village au sein de son site => Ne pas s'étendre en hauteur sur le coteau => ligne altimétrique à ne pas dépasser
- Contenir le développement des constructions sur l'arrière des hameaux vers l'amont et non à l'aval de la route principale
- Affirmer le développement du village sur ses bras de voiries est-ouest, plutôt que nord-sud



▪ ENJEUX SAINT- ETIENNE : identités proches

- Préserver la typologie du hameau et son identité paysagère et architecturale (implantation, volume, teinte, toiture, clôture...);
- Prendre soin de maintenir les percées et/ou ouvertures visuelles depuis la trame des ruelles afin de maintenir l'accroche visuelle du village à ses horizons lointains ;
- Offrir un espace public qui s'articule au centre village et fédère un espace partagé par tous (espace de loisir, de manifestation, de rencontre...);
- Maintenir la trame des jardins encadrés de murets en espaces non constructibles ;
- Protéger les arbres remarquables



Orientations :

▪ Urbanisation nouvelle :

- Intégrer les capacités de réhabilitation dans le bâti ancien du hameau : il est souhaitable que soit donnée priorité à ces réhabilitations plutôt que de s'étendre et de consommer de l'espace agricole en périphérie : plusieurs logements supplémentaires sont possibles par réhabilitation ou changement de destination
- Envisager le développement de l'urbanisation en priorité dans l'enveloppe urbaine qui correspond à l'enveloppe des parties actuellement urbanisées et qui intègre des espaces résiduels non bâtis constituant un potentiel foncier pour l'accueil de nouvelles constructions notamment à usage d'habitation.
- Prendre en compte les autorisations d'urbanisme accordées pour de nouvelles habitations : deux projets de nouvelles habitations : l'une près du lavoir communal, la seconde près de la bergerie pilote. Dans les deux cas limiter l'emprise de la zone à bâtir de manière à pouvoir maîtriser au maximum l'implantation de ces constructions, s'inscrire dans la continuité du bâti existant, et renforcer l'accompagnement végétal autour de ces constructions (trame verte près de l'ancienne bergerie, végétation humide pour la construction près du lavoir).
- Dans le cas d'une extension de l'enveloppe bâtie, le développement du hameau en partie nord, apparaît comme le secteur le plus favorable pour le lien avec l'écriture de la trame bâtie existante, qui pourrait être préfiguré comme un secteur d'extension potentiel au-delà de l'enveloppe urbanisée et répertorié en tant que potentialités.

Mais cela ne va pas se traduire dans le zonage de la carte communale.

En effet si ce secteur apparaît comme le plus facilement accessible au niveau du village, son niveau d'équipement est insuffisant pour les autres équipements d'infrastructure. Il présente des difficultés de desserte et de raccordement gravitaire aux réseaux d'eau et d'assainissement, et nécessite également une extension du réseau électrique.

Par ailleurs, les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine apparaissent suffisants avec les potentialités dans le bâti existant pour satisfaire les besoins à l'échelle temporelle de la carte communale.

▪ Les « limites à l'extension du village et l'organisation urbaine » :

- Coté ouest, interface bâti /espace agricole avec grandes entités agricoles cultivées en « espaces ouverts » à préserver : contenir strictement le développement de l'urbanisation dans ses limites actuelles.
- Côté nord-est : incompatibilité entre développement de l'urbanisation, présence de cimetière familiaux et instabilité terrains en pente
- Espaces jardins, prairie, ou végétation contribuant à la mise en valeur du village : espaces « prairies - jardins et lignes d'eau » structurant la qualité paysagère du site, à préserver au sud du village (glacis) et entre les deux entités bâties.

Entre les deux entités bâties : forte sensibilité paysagère des lieux, percées visuelles et cônes de vue entre différents éléments d'intérêt du patrimoine : fontaine, ancienne bergerie pilote, bâtiment institutionnel de la mairie. Espaces « jardins et prairie » à préserver strictement de l'urbanisation.

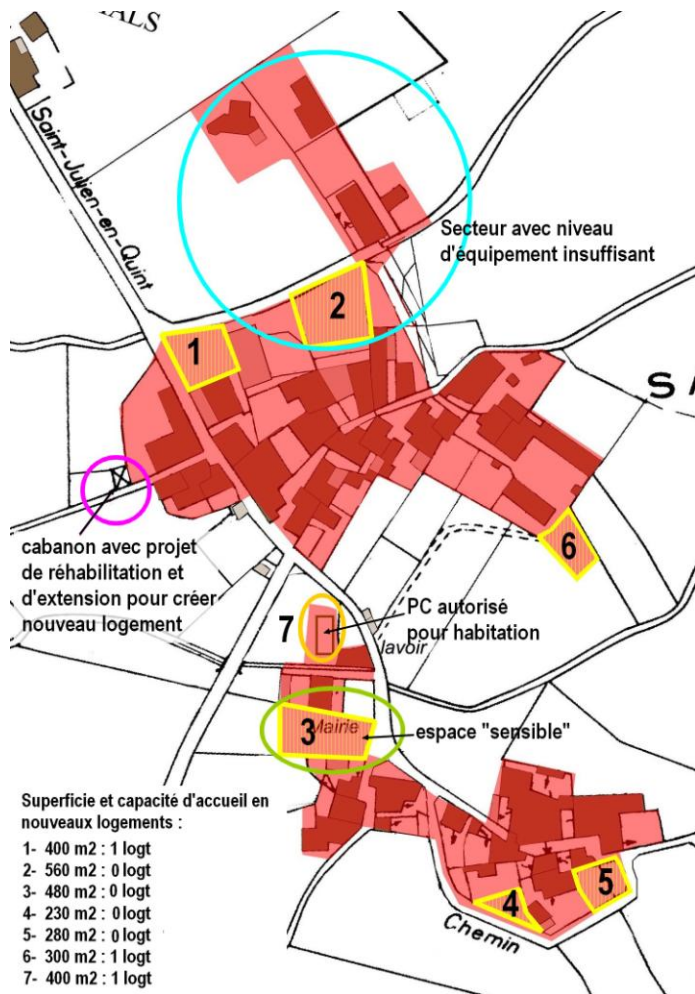


En conclusion :

Hameau avec enjeu de développement de l'urbanisation en tant que hameau chef-lieu avec mairie, et desservi en équipements d'infrastructure, notamment assainissement à court terme

Orientations préconisées : extension de l'urbanisation limitée, conforter l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, potentialités d'extension à plus long terme en partie nord du hameau.

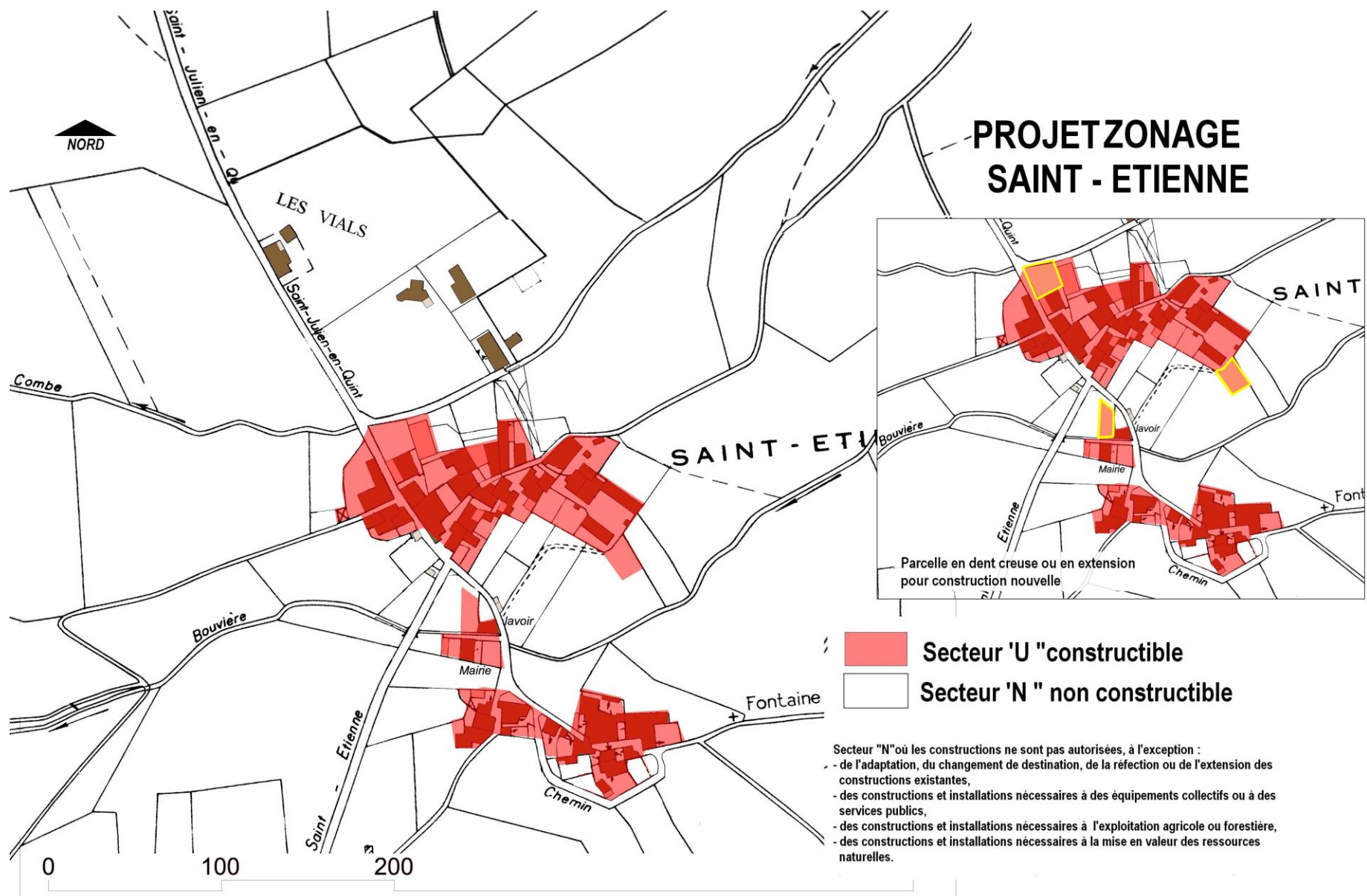
Voir proposition traduction réglementaire : zonage page suivante.



Est examinée la première proposition de zonage, et les parcelles qui avaient été pressenties constructibles pour de nouveaux logements :

De l'avis des élus, il ressort que :

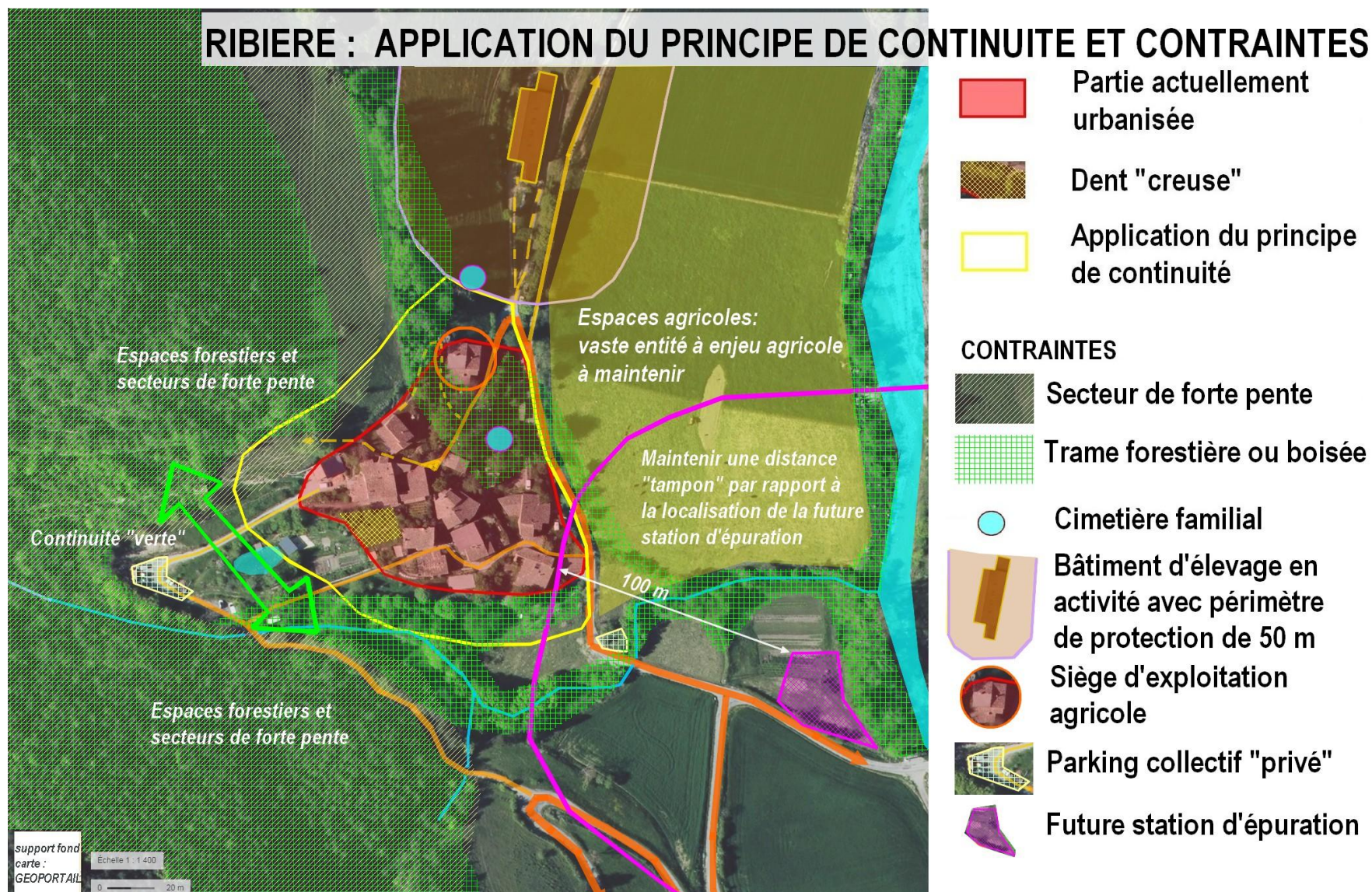
- L'entité 1 a peu de probabilité de s'urbaniser, ce secteur est limite pour le raccordement à l'assainissement collectif, mais le secteur U peut être maintenu sur la partie raccordable.
 - Pour l'entité 2 : non urbanisable ; la partie nord-est du hameau est à exclure du secteur U car desserte insuffisante en eau et en électricité et pas de possibilité de raccorder gravitairement les futures constructions au réseau d'assainissement collectif.
 - Pour l'entité 3 : parcelle résiduelle faisant partie avec la mairie d'un ensemble clos de murs, entité patrimoniale en lien avec l'ensemble mairie/ lavoir,... espace à préserver de l'urbanisation par rapport à la sensibilité paysagère de l'ensemble.
 - Entité 4 pas de possibilité de construction nouvelle sur cette emprise, potentialités pour extension existant uniquement
 - Entité 5 : présence cimetière familial, pas de possibilité de construction nouvelle sur cette emprise, potentialités pour extension existant uniquement
 - Entité 6 : emprise pour construction d'une habitation nouvelle suite à CU positif.
 - Entité 7 : prise en compte du permis accordé pour une habitation.
- Le nombre de logements pouvant être créé par changement de destination : 6 logements environ



Superficie secteur « U » Saint-Etienne : superficie totale : 1,63 ha

Superficie disponible pour accueil construction nouvelle dans secteur « U » par densification dent creuse et extension (CU+) : 1000 m² soit potentiel pour 3 logements maximum.

Potentiel pour logements uniquement par réhabilitation du bâti existant : 6 logements



Sur la base de la prise en compte des espaces résiduels (dents creuses) dans l'enveloppe urbanisée et sur la base de l'application du principe de continuité, délimitation d'un premier périmètre « théorique » autour de la partie actuellement urbanisée, ce périmètre étant modifié en fonction des contraintes définies ci-après.

Prise en compte des contraintes :

- Site localisé sur les contreforts des reliefs en limite d'espaces forestiers, présentant des enjeux paysager et de protection de la biodiversité,
- Coupure par la principale voie d'accès au hameau affirmant discontinuité de l'urbanisation en partie est de ce hameau

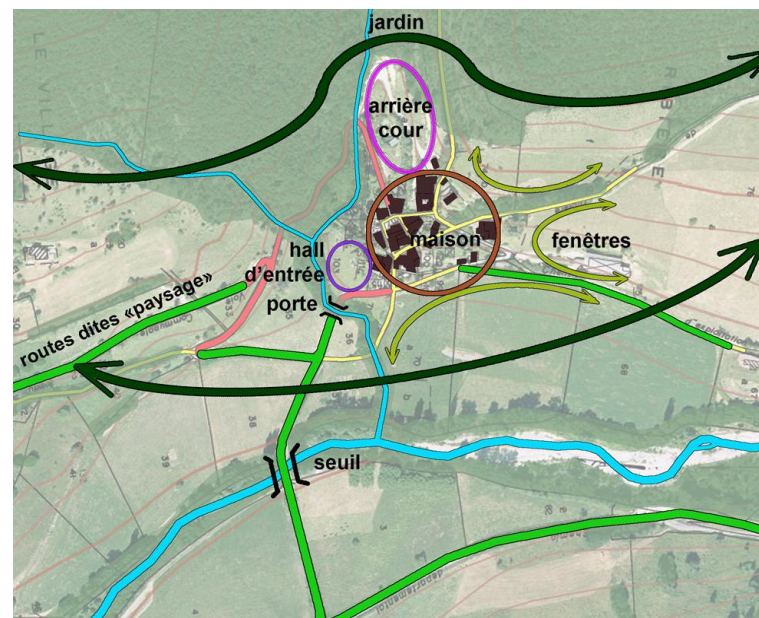
- Activité agricole en partie nord du hameau et en périphérie nord et est :
 - o Présence d'un bâtiment d'élevage bovin et d'un périmètre de réciprocity vis-à-vis de l'habitat d'un rayon de 50 m autour de ce bâtiment,
 - o Siège d'exploitation agricole en activité : habitation avec petites dépendance au nord du hameau : éviter la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ce siège d'exploitation qui pourraient gêner cette activité agricole ;
 - o Importance de la valeur agricole des espaces contigus au hameau en partie nord et est, espaces à enjeux agricoles mis en valeur par l'exploitation de Ribière : grands tènements agricoles méritant d'être préservés dans leur intégralité. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur serait en « conflit » avec l'activité de cette exploitation agricole.
- Projet d'assainissement collectif : réseau d'assainissement collectif devant desservir l'ensemble du hameau, projet de station d'épuration prévu e en aval du hameau quel que soit le choix retenu par la commune (dispositif propre au hameau ou dispositif commun avec le hameau de St Andéol). Urbanisation dépendante de la programmation de l'extension du réseau d'assainissement collectif et de la station de traitement des eaux usées. Prise en compte d'une distance minimum de 100 m entre les habitations et la future STEP, par rapport aux nuisances éventuelles de cette installation (odeurs).
- Hameau présentant des difficultés d'accès et de desserte interne : voies existantes aux caractéristiques très limitées, pouvant difficilement desservir de nouvelles constructions sans travaux importants d'accessibilité. Problématique du stationnement : l'accueil de nouvelles habitations induirait de nouveaux besoins de stationnement, les espaces en stationnement disponibles étant déjà très limités pour répondre aux besoins actuels des résidents du hameau. Déficit d'une dizaine de places de stationnement en période estivale (besoins des résidences secondaires).
- Forte topographie en périphérie ouest et sud avec proximité immédiate de la trame forestière et boisée. Prise en compte de la trame végétale qui s'inscrit dans l'environnement bâti du hameau et qui accompagne le ruisseau.
- Cimetières familiaux en partie nord de ce hameau.

Sur la base de la prise en compte des contraintes paysagères :

- Unité spécifique de l'entité bâtie du hameau marquée par :
 - o La « **porte d'entrée** » : Espace de transition entre bâti et cour d'eau (espace de fonctionnalité et de liberté des écoulements lors de crue), à maintenir libre de construction : espace ouvert ceint de boisement révélant les reliefs et le socle de verdure sur lequel s'accroche la silhouette bâtie du hameau ;
 - o L'ensemble des entités bâties : forme groupée « maison » avec « **fenêtres** » (ouvertures visuelles) sur les horizons proches et lointains
 - o L'arrière du hameau en définit la « **cour** » :
 - o L'écrin végétal et paysager naturel en façonne le **jardin**.

Orientations :

Composition harmonieuse de ces éléments qui crée la spécificité paysagère du lieu. Equilibre de cette composition à maintenir : éviter tout élaement de l'urbanisation plus avant sur les coteaux au sein de l'écrin végétal, et au niveau du « hall d'entrée » Privilégier un développement au sein de l'enveloppe bâtie existante dans le cadre d'opérations de réhabilitation, restauration ou rénovation – reconstruction, permettant de préserver cet équilibre.



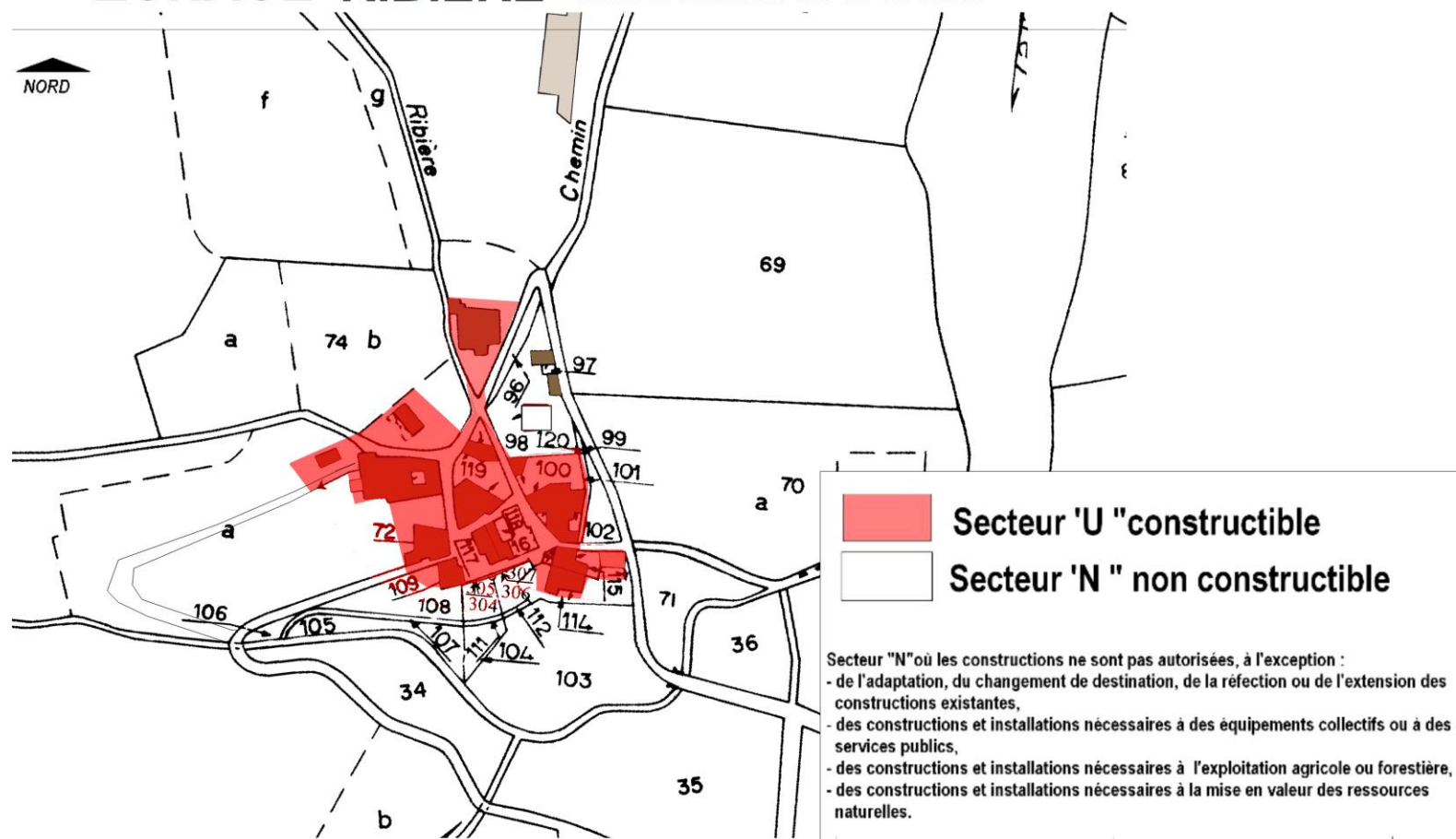
En conclusion :

Hameau sans enjeu de développement de l'urbanisation du fait des contraintes d'accès et de stationnement, des enjeux agricoles et paysagers qui s'imposent sur ce secteur.

Orientations préconisées : extension de l'urbanisation très limitée, voire nulle, conforter l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, ne pas développer le hameau dans sa partie nord.

Voir proposition traduction réglementaire : zonage page suivante.

ZONAGE RIBIERE suite à réunion du 15 03 2018



Prendre en compte dans le périmètre « U » l'habitation de l'agriculteur.

Cerner le périmètre de la zone U au plus près des constructions du hameau

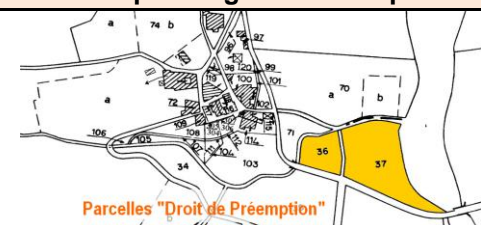
La commune n'a pas tranché sur la localisation de la station d'épuration, ni sur la programmation de l'assainissement collectif pour ce hameau.

Besoin de 10 places de stationnement supplémentaires en période estivale pour les besoins des résidences secondaires au niveau de ce hameau.

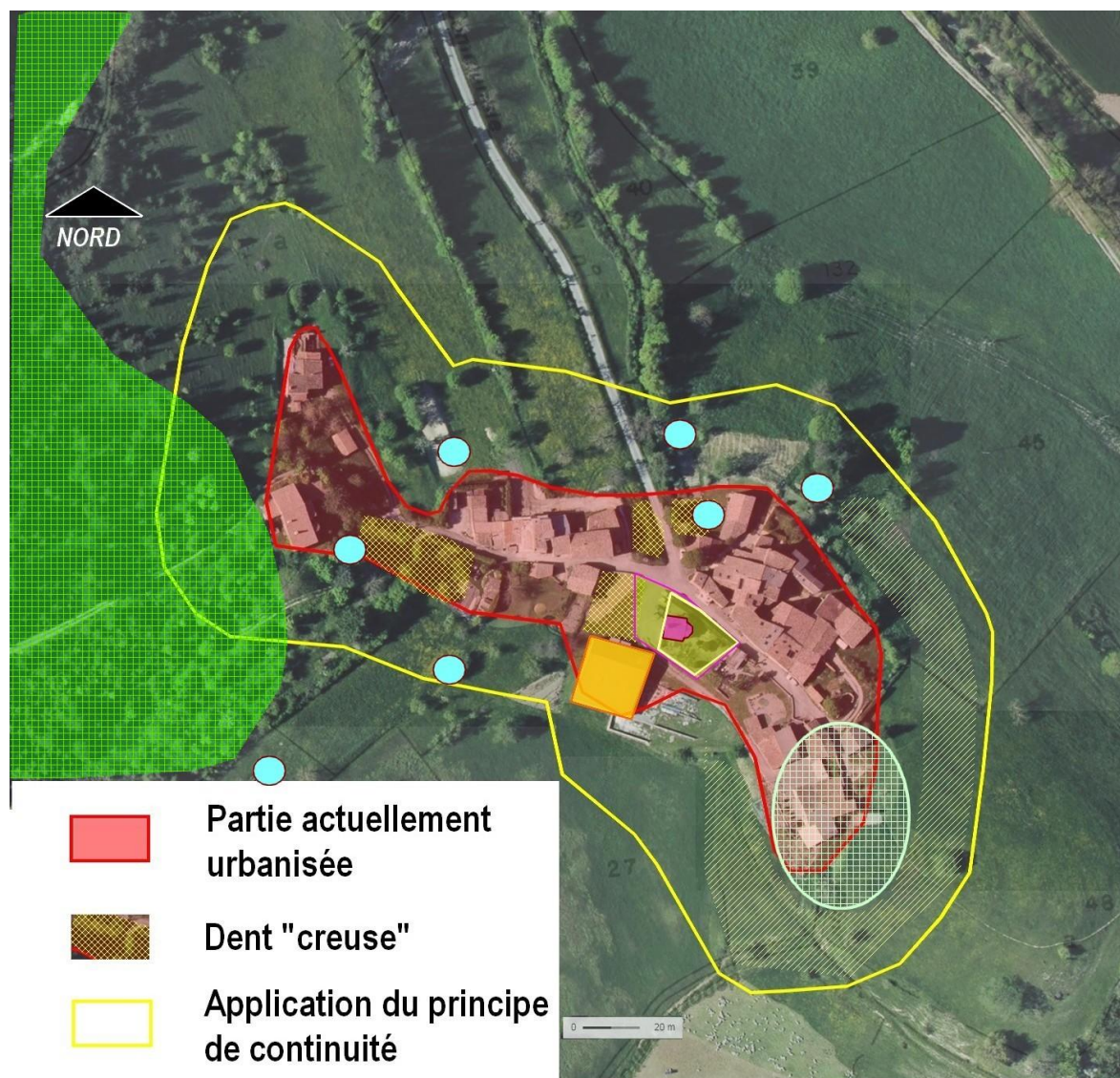
Superficie secteur « U » Ribière : superficie totale : 0,52 ha

Superficie disponible pour accueil construction nouvelle dans secteur « U » : 0 m2

Potentiel pour logements uniquement par réhabilitation du bâti existant : 0



Droit de préemption sera à instaurer sur les parcelles 36 et 37 pour parking et station d'épuration



SAINT - ANDEOL

Application du principe de continuité et contraintes

CONTRAINTES



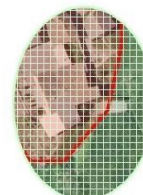
Hangar agricole en activité



Chapelle, cimetière et espace public



Cimetière familial



Secteur non raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif



Trame forestière ou boisée



Secteur de forte pente

Sur la base de la prise en compte des espaces résiduels (dents creuses) dans l'enveloppe urbanisée et sur la base de l'application du principe de continuité, délimitation d'un **premier périmètre « théorique »** autour de la partie actuellement urbanisée.

Mais,

Prise en compte des contraintes :

- hangar abritant du matériel agricole et utilisé pour l'agriculture : éviter urbanisation habitat à proximité immédiate de ce hangar et permettre l'accès et la circulation aux engins agricoles

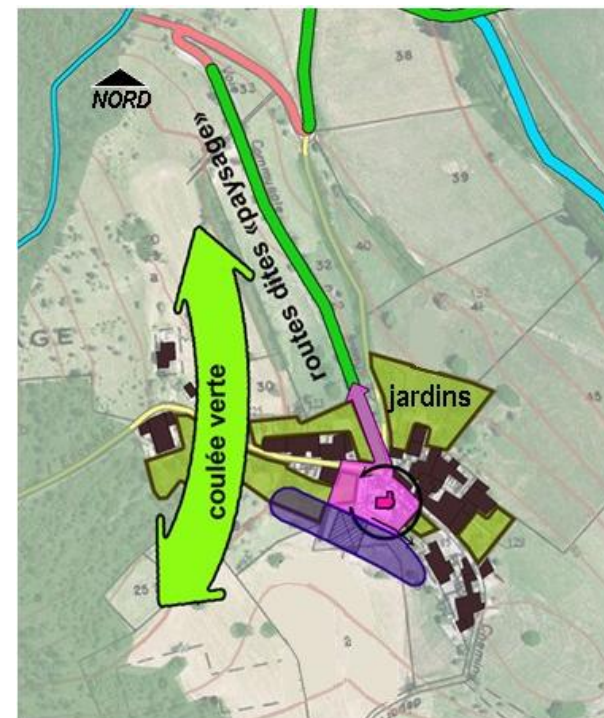
- Emprise du cimetière, de la Chapelle et de l'espace public attenant : enjeu de mise en valeur de la centralité de cet ensemble et d'une extension de cet espace public au cœur du hameau : éviter habitation nouvelle aux abords de ces espaces
- Cimetières familiaux aux abords du hameau
- Possibilité de raccordement au futur réseau d'assainissement collectif : la partie sud-est du village n'est pas raccordable gravitairement au futur réseau d'assainissement collectif ;
- Proximité de la trame forestière et boisée.


Sur la base ensuite de la prise en compte des contraintes paysagères :

- Préserver la silhouette du village au sein de son site (ligne altimétrique à ne pas dépasser)
- Affirmer la limite "urbaine" par le maintien de la coulée verte
- Maintenir la trame des jardins en espace ouvert susceptible d'être convertis en place, stationnement, aire de jeux....
- Mettre en valeur le centre village (place de la Chapelle et entrée du village) : place centrale de la chapelle, et ses abords à maintenir en espace ouvert non bâti

Orientations :

Conforter, dans le cas d'une extension de l'enveloppe bâtie, le développement du hameau sur son axe topographique est-ouest en lien avec l'écriture de la trame bâtie existante



 Secteur favorable à une extension du bâti vis à vis des enjeux paysagers



ORIENTATIONS VILLAGE DE SAINT ANDEOL

Traduction réglementaire dans le projet de zonage de la carte communale : Voir proposition de zonage page suivante

La parcelle 94 n'est pas retenue dans le périmètre U, elle apparaît en extension de l'urbanisation existante. De plus, une construction nouvelle en bordure de rue, serait un élément qui viendrait réduire la vue et l'ensoleillement des constructions situées au nord.

En raison des différentes contraintes, et des capacités d'accueil potentielles assez conséquentes pour de nouveaux logements dans le bâti existant (au moins 4 logements), la commune souhaite limiter le secteur U aux espaces urbanisés.

Parking et aménagement espaces publics :

Les espaces non bâtis de part et d'autre, en entrée nord du hameau sont à classer en non constructibles pour projet de parking.

Les parcelles aux abords de la chapelle et du cimetière sont à exclure du périmètre "U" pour aménager espace public face à la chapelle, et pour maintenir espaces jardinés aux abords du cimetière.

ZONAGE ST ANDEOL suite à réunion du 15 03 2018

LE VILLAGE

b

L'Escoutin

b

29

28

30

42

131

44

103

102

100

123

126

125

116

124

118

98

94

89

106

87

84

114

129

81

83

85

114

130

27

Chemin départemental

NORD

132

41

Secteur 'U' constructible

Secteur 'N' non constructible

Secteur "N" où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

21

Conclusion : Tableau récapitulatif

Secteur « U » constructible	Superficie totale du secteur en ha	Superficie disponible pour accueil construction nouvelle en m2	Estimation nombre de logements neufs potentiels (hors réhabilitation)	Estimation nombre de logements par réhabilitation du bâti existant
Lallet	0,29	0	0	2
Saint -Etienne	1,63	1000	3	6
Rivière	0,52	0	0	0
Saint -Andéol	0,52	0	0	4
Ensemble	2,96	1000	3	12

SUPERFICIE TOTALE DES ZONES « U » RETENUES DANS LE PROJET DE CARTE COMMUNALE : 2,96 ha avec une capacité d'accueil sur espace disponible estimée pour 3 logements

Ce projet de zonage apparait en cohérence avec les prescriptions du PLH et les objectifs de la commune, à savoir « 3 constructions neuves à prévoir à l'échelle temps de la carte communale » (le PC Y 224 a été comptabilisé dans ces logements).

▪ Les règles applicables dans la carte communale :

Contrairement au PLU, la carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement.

Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire d'une commune dotée d'une carte communale.

Le règlement national d'urbanisme comporte des prescriptions d'ordre public qui s'appliquent y compris lorsque la commune ou son regroupement compétent est doté d'un PLU. Ainsi, tout projet peut être refusé, sauf observation de prescriptions spéciales, s'il :

- porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R. 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R. 111-4 du code de l'urbanisme) ;
- est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R. 111-26 du code de l'urbanisme) ;
- porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles : protection des terres agricoles, pastorales et forestières et préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Rappel de l'article R161-4 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques de la carte communale délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles. »
