

**COMMUNE DE LALOUVESC**  
**DEPARTEMENT DE L'ARDECHE**  
**REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N°3**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Juillet 2018**

*Vu pour rester annexé à la délibération du 23 juillet 2018*

*Le maire*



**Mairie de LALOUVESC**

**Le village**

**07520 LALOUVESC**

**Tel : 04 75 67 83 67**

**Fax : 04 75 67 84 83**



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com



Delphine MOUSSET  
Les Clots  
07410 SAINT VICTOR

Tel : 06 8 2 22 9 4 4 7

Fax : 0 9 5 5 2 5 2 7 1 3

Mail : [delphine.mousset@architectes.org](mailto:delphine.mousset@architectes.org)

N° Siret : 537 600 629 00019

N° ordre : rho02508 - 078393

## SOMMAIRE

---

Préambule .....	5
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°1</b>	
Secteur « Eco-lotissement du Bois de Versailles » .....	7
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°2</b>	
Secteur « Hôtel Beauséjour » .....	17
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°3</b>	
Secteur « Pinatelle » .....	23
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°4</b>	
Secteur « Maison Claire » .....	33
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°5</b>	
Secteur « Mont Besset » .....	43
<b>Orientation d'aménagement et de programmation n°6</b>	
« Zone d'activités économiques » .....	47



## PREAMBULE

### ▪ 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** qui traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

#### 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.»*

Deux types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définis :

- **les OAP sectorielles avec dispositions réglementaires (R.151-6)** qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit. 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 OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire**  
Le règlement écrit du PLU ne fixe pas de dispositions réglementaires pour ces secteurs. Conformément à l'article R.151-8, les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ces OAP portent au moins sur :

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques.

L'enjeu est d'organiser un quartier suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

▪ **Les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

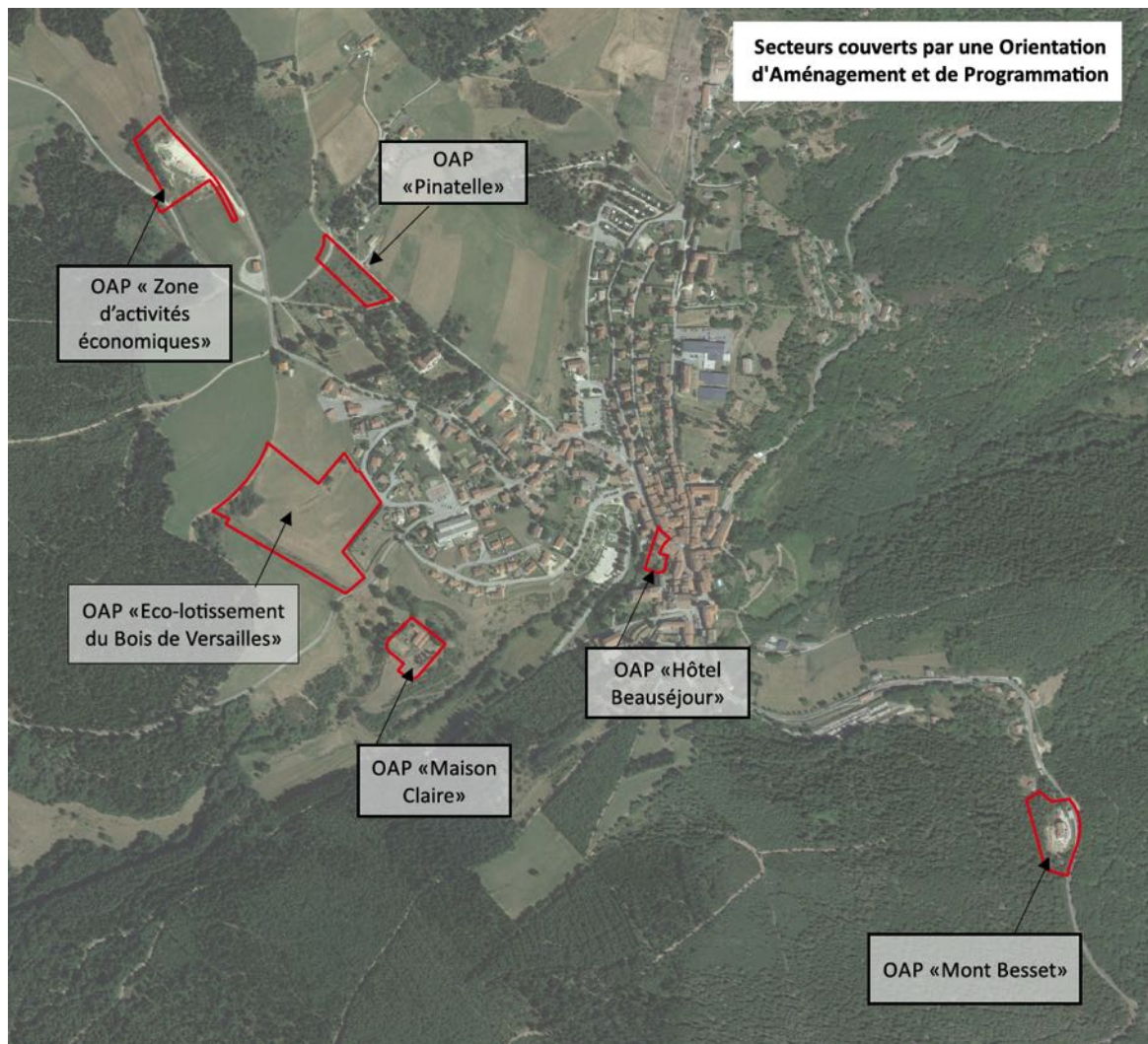
Six secteurs de développement futur font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Sans disposition réglementaire :

- Le secteur « **Eco-lotissement du Bois de Versailles** » (1)

Avec dispositions réglementaires :

- Le secteur « **Hôtel Beauséjour** » (2)
- Le secteur « **Pinatelle** » (3)
- Le secteur « **Maison Claire** » (4)
- Le secteur « **Mont Besset** » (5)
- Le secteur « **Zone d'activités économiques** » (6)



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1**  
**SANS DISPOSITION REGLEMENTAIRE**

---

**SECTEUR « ECO-LOTISSEMENT DU BOIS DE VERSAILLES »**





## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Eco-lotissement du Bois de Versailles »*

### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Bois de Versailles » se situe au Nord/Ouest du centre bourg à l'entrée de la commune sur la RD 214 en venant de Rochepaule.

Le site est accessible :

- d'un point de vue routier par la voie de desserte du lotissement de Chante Ossel (connectée à la route de Rochepaule / RD 214)
- d'un point de vue piétonnier, au Nord, depuis la RD532 par le sentier du bois de Versailles et au Sud par un sentier à créer depuis la RD 214

Le secteur présente une topographie marquée avec une pente Nord/Ouest – Sud/Est.

Visible de nombreux points de la commune, le site présente une forte sensibilité paysagère.

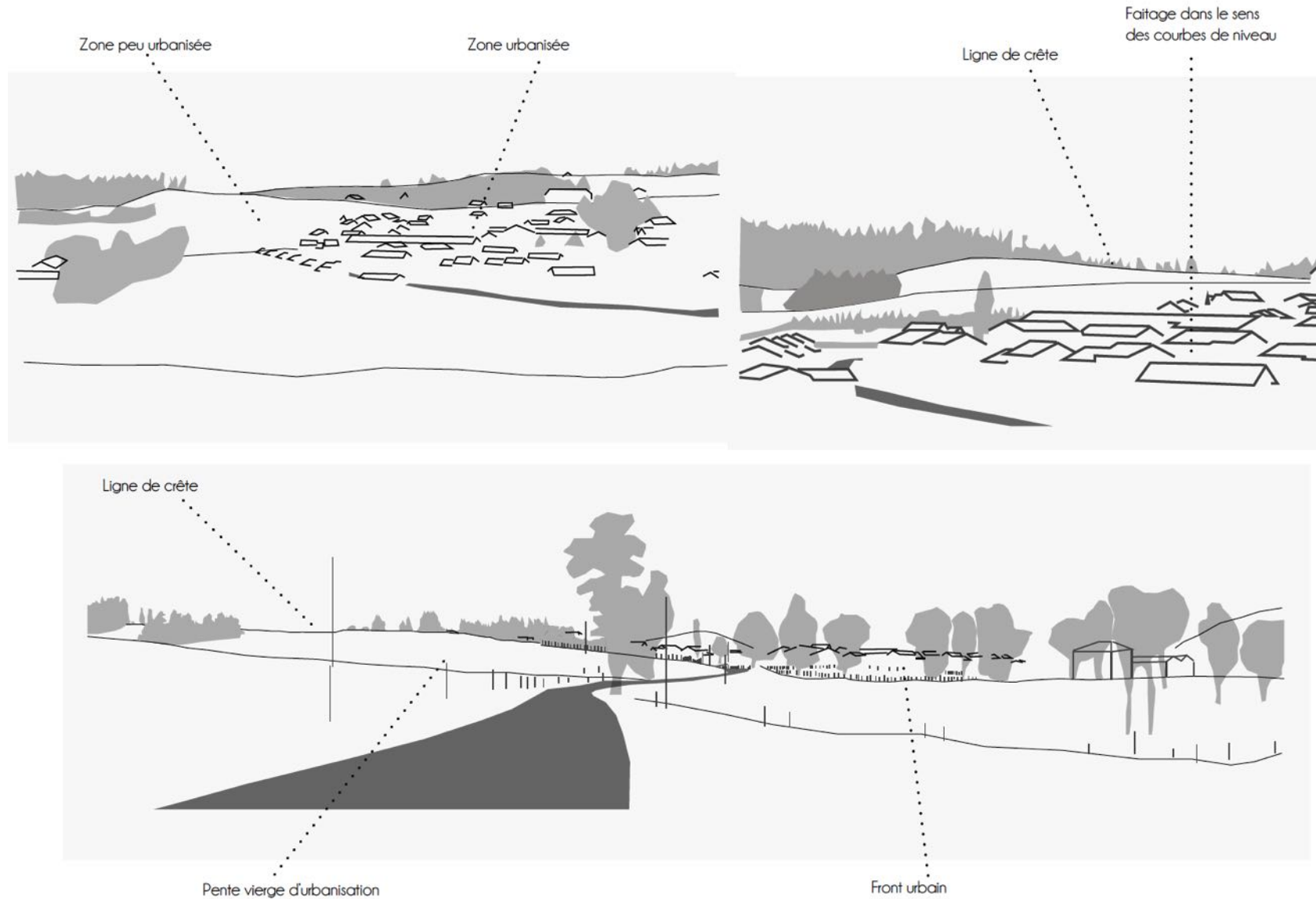
### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie d'environ 3 ha, dont 1 ha environ destiné à l'urbanisation. Le terrain est communal.

### ■ OBJECTIFS

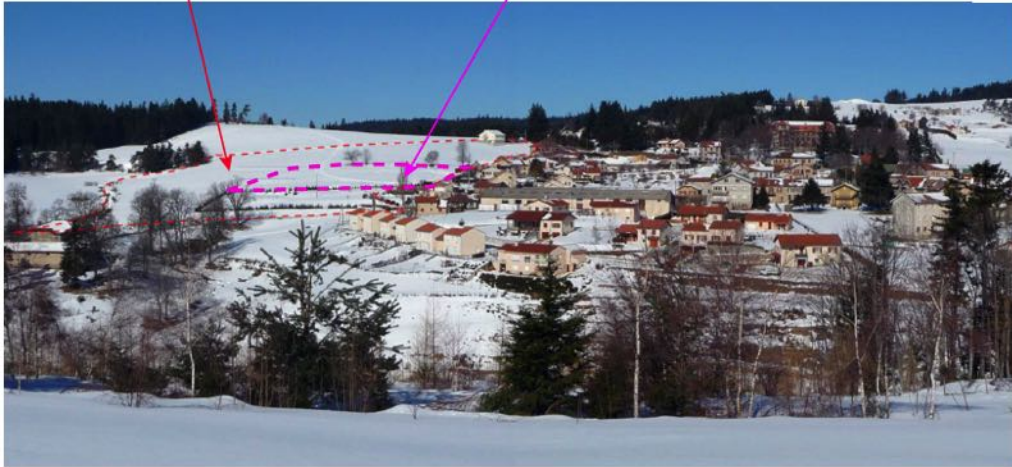
- Aménager un nouveau quartier sous forme d'une greffe urbaine en continuité du lotissement de Chante Ossel et le relier au centre bourg via l'aménagement de liaisons douces
- Proposer une alternative au lotissement « classique » permettant de se démarquer et attirer une population nouvelle sur le territoire
- Engager une démarche innovante qui affirme une nouvelle façon de concevoir et d'habiter son lieu de vie avec des préoccupations d'ordre écologique et des valeurs sociales (mixité) et solidaires (faire ensemble, partager des espaces, des ressources...)
- Favoriser la mixité des fonctions : résidentielle (environ 8 logements dont une partie pourrait être dédié à du locatif abordable) et économique (projet d'installation maraichère en permaculture)
- Optimiser les ressources locales et encourager les circuits courts
- Proposer une offre de logements innovants et à haute qualité environnementale (recours aux énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, sobriété énergétique, lutte contre l'étalement urbain,...).
- Respecter les qualités paysagères du site et sa topographie

## ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE



Futur jardin permaculturel et verger

Nouveau périmètre urbanisé

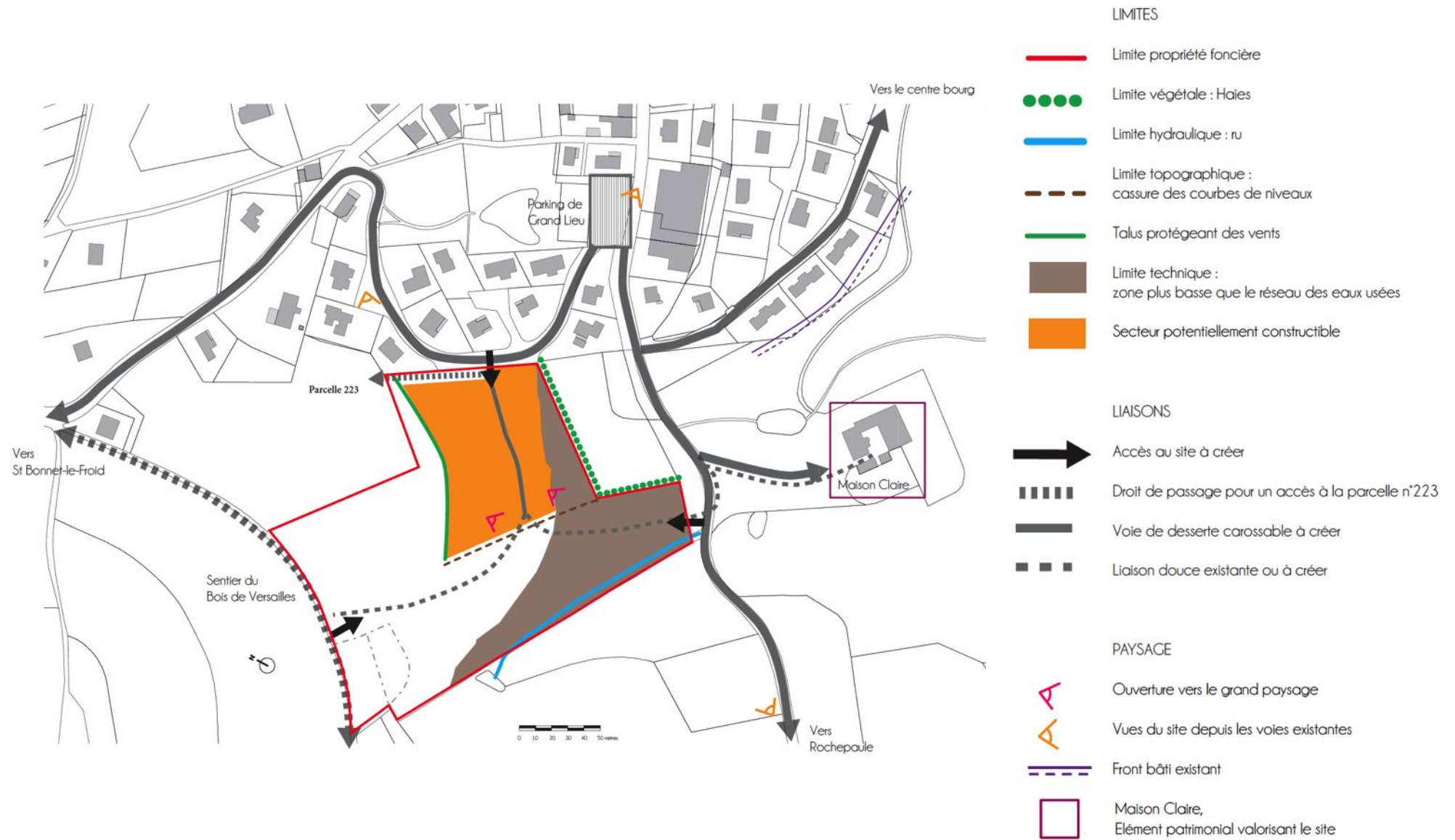


Vue depuis le Parc des Pèlerins

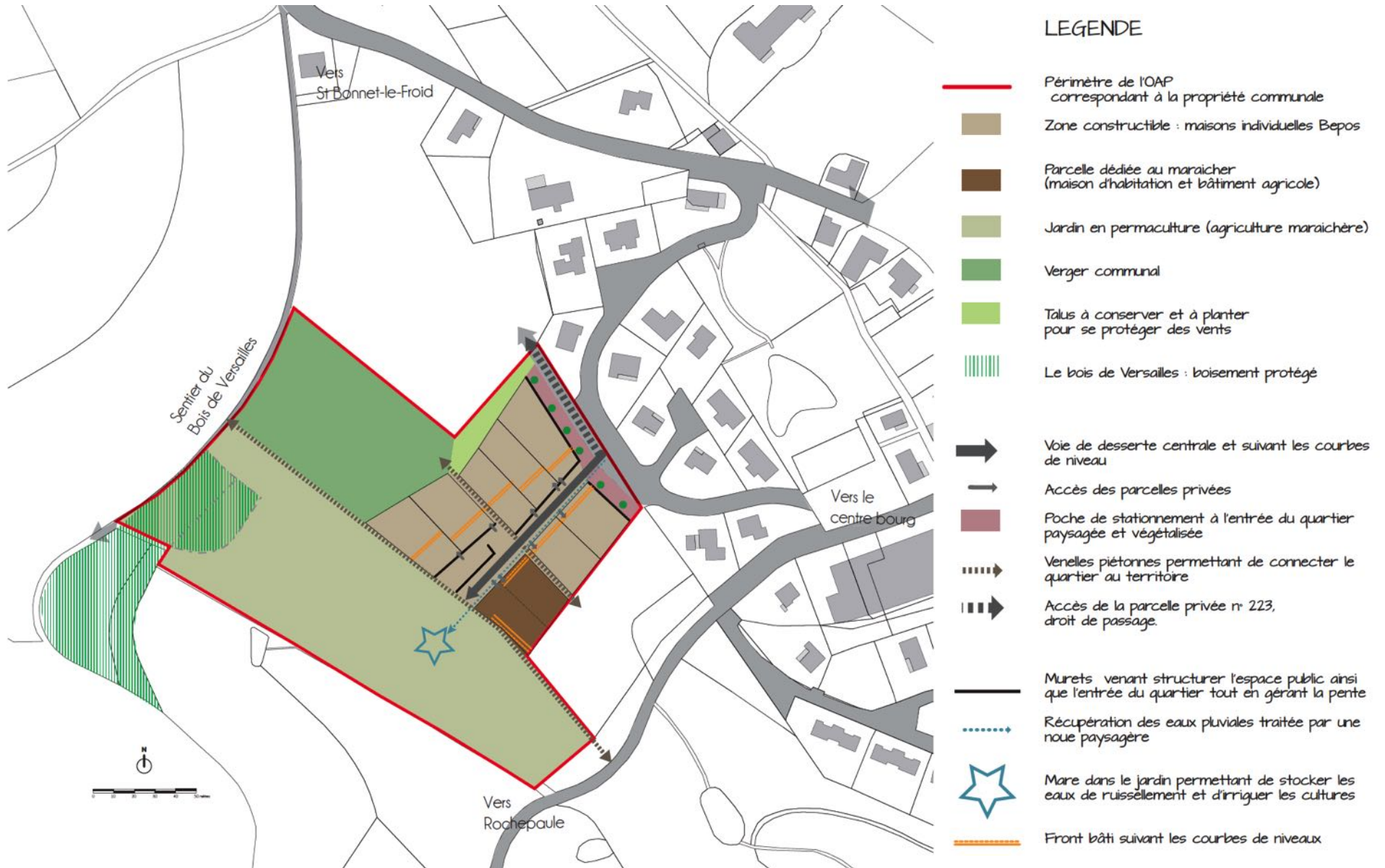


Vue depuis la route de Rochepaule

## ANALYSE DE SITE ET POTENTIEL D'AMENAGEMENT



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## ■ PROGRAMME DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sont attendus dans la zone :

- Des habitations et leurs annexes : de l'ordre de 8 logements dont un destiné à l'accueil du maraîcher
- Un jardin en permaculture pour une exploitation de maraichage
- Des bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole de la ferme permaculturelle.
- Une route centrale ainsi qu'un espace commun.

## ■ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### **Qualité urbaine**

- Une voie centrale de desserte qui servira de colonne vertébrale au quartier. Cet axe structurant sera souligné par l'alignement des constructions et suivra les courbes de niveau afin de respecter la topographie du site.
- Une diversité et une animation des fronts bâtis en créant un « frontage », espace de transition entre la rue et l'espace privé.
- Un projet ancré dans le site : connexion aux voies piétonnes existantes et création d'un réseau interne de « venelles campagnardes » (chemin creux sans aménagement important).
- Une entrée de quartier structurée par deux poches de stationnement traitée de manière qualitative et paysagée.

### **Qualité architecturale**

#### Implantation des constructions dans le terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptées au terrain naturel. Les mouvements de terrain (déblais ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.

#### Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Elles ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Un vocabulaire architectural contemporain, innovant mettant en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, est vivement conseillé. Toutefois, il devra respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

#### Les toitures

Les toitures doivent être simples. Les toitures à deux pans ou toiture plate seront privilégiées.

Les toitures à pans doivent présenter une pente de 40% au maximum.

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou végétalisées. L'usage des tuiles noires est proscrit.

#### Les façades

Les façades seront de préférence recouvertes de bois quel que soit le système constructif choisi. Les soubassements pourront être réalisés en béton, qui pourra être laissé brut ou habillé de parements de pierres de pays.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

### Les clôtures

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,40 m de hauteur.

En bordure de voie, le traitement des clôtures doit être homogène pour favoriser une cohérence urbaine et une identité de quartier.

Les clôtures sont basses et pourront être surélevées d'un grillage mais pas d'une paroi opaque. Les clôtures en végétation et en treillis bois sont possibles sous réserves d'une certaine transparence et jusqu'à une hauteur totale maxi 1,40 m.

Sur les limites séparatives, les systèmes de brise vue végétal (plantation de haies d'essences locales, variées et associées) peuvent être utilisés sur une longueur de maximum 3 m et une hauteur de 2 m maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

### **Qualité paysagère**

Le site est particulièrement sensible par sa position en entrée de village et sur un terrain en pente. Son traitement paysager est donc primordial.

Ce nouveau quartier est en lien direct avec le projet de jardin permaculturel, mais leur réalisation pourra être dissociée.

Un ouvrage paysagé de gestion des eaux pluviales sera aménagé le long de l'axe central. Des transitions paysagères avec les riverains et l'espace agricole doivent être ménagées ou créées sur les pourtours de l'opération. Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

« L'innovation végétale » est encouragée : toitures plantées, noues paysagères, stationnements avec revêtements enherbés...

Les ouvrages hydrauliques favoriseront le développement de milieux humides : plantations d'essences vivaces, de type hygrophiles et disposant d'un pouvoir de phytoremédiation (*iris pseudacorus*, *typha latifolia*, *phragmite australis*...)

## ■ **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

### **Desserte des terrains par les voies :**

**L'accès routier** aux logements sera assuré depuis la voie qui dessert actuellement le lotissement de Chante-Ossel. Une nouvelle voirie interne au quartier sera aménagée en voie de desserte douce où le piéton est prioritaire. Un accès aux parcelles Nord sera maintenu le long des aires de stationnement à l'entrée de l'opération.

**Les circulations modes doux** devront être facilitées et multipliées au sein du nouveau quartier : connexion avec le lotissement Chante-Ossel, avec le sentier du Bois de Versailles, avec Maison Claire et le centre-bourg. Ces circulations seront aménagées de manière sécurisée et pourront être dissociées de la voirie.

### **Desserte des terrains par les réseaux**

La récupération des eaux de ruissellement des espaces publics ou collectifs devra s'effectuer par des noues paysagères de rétention/infiltration et être transférées vers la ou les mares de la ferme permaculturelle située(s) au point bas du site. Le principe est de coupler la fonctionnalité hydraulique, la mise en valeur paysagère et le système d'irrigation des cultures.

Pour les particuliers, un système de récupération des eaux pluviales par cuve est obligatoire pour chaque parcelle construite.

## **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Les arrêts de car les plus proches se situent dans le village.

## **BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Des places de stationnement seront prévues pour répondre aux besoins des habitants et des usagers du nouveau quartier. Le stationnement privatif se réalisera obligatoirement sur la parcelle. Quant au stationnement « visiteur », il se fera au moyen de poches de stationnement paysagées et végétalisées, en entrée de quartier.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

Les logements devront être labellisés BEPOS (bâtiments à énergie positive).

En outre, l'utilisation de chauffe-eaux solaires est obligatoire.

Plus généralement, le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé. Les ouvertures seront limitées au Nord pour éviter les déperditions (création de pièces « tampon » : garage, cellier, entrée...)

L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée.

Chaque logement individuel devra disposer d'un jardin privatif, bénéficiant d'une bonne exposition.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des vis à vis dans chaque projet : décalage des nouvelles constructions par rapport aux habitations existantes pour éviter les vis à vis, implantation des annexes à l'habitation sur limite séparative, mitoyenneté, plantations en limite séparative,... sont des solutions à utiliser pour préserver l'intimité des occupants.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

---

SECTEUR « HOTEL BEAUSEJOUR »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS

### Localisation du site « Hôtel Beauséjour »



#### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

La parcelle sur laquelle est bâti l'ancien Hôtel Beauséjour (inoccupé depuis 2013) est située sur un des axes les plus fréquentés de la commune au centre du village de Lalouvesc, au 11 rue des Cévennes.

Le bâtiment constitue une charnière entre le centre ancien et les nouveaux quartiers. Il marque l'entrée dans le bourg ancien depuis la place du Lac. C'est un bâtiment « Porte » mais cette construction enferme aussi le centre bourg et rivalise avec la basilique par son imposant gabarit de 3 étages et d'une emprise au sol d'environ 200 m<sup>2</sup>.

L'hôtel aujourd'hui est dans un état de délabrement avancé et menace ruine. Il fait l'objet d'un arrêté de péril imminent. En outre, sa présence favorise une ambiance de déshérence dans le bourg.

La parcelle se prolonge par un jardin planté de marronniers, débouchant sur la route de Bobignieux et sur l'aire de jeux.

#### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement de programmation couvre une superficie de 2 820 m<sup>2</sup>.

#### ■ OBJECTIFS

La commune a pour projet de démolir cet ancien hôtel, puis d'aménager sur ce site un espace public ouvrant sur l'aire de jeux. Cette démolition est l'occasion de créer un parcours reliant le centre bourg aux quartiers de Sainte Agathe et celui du bois de Versailles à terme, en passant par l'aire de jeux renforçant ainsi le réseau de déplacement doux.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma d'aménagement précisant  
les principales caractéristiques d'organisation spatiale






### Secteur Hôtel Beauséjour

Élément :


à démolir :

-  - bâtiment de l'hôtel Beauséjour
-  - la haie en limite Ouest de la parcelle n°277




à conserver :

-  - arbres du parc
-  - mur de soutènement en pierre
-  - escaliers



à associer au projet :

-  - parcelle communale n°277





à valoriser :

-  - « l'hôtel des voyageurs »
-  - la rue des cevennes
-  - le parc urbain

à traiter :

-  - le pignon de la parcelle n°279
-  - rez-de-chaussée commerciaux dont la visibilité sera plus importante

à créer :

-  - « stationnement minute » pour l'hôtel des voyageurs
-  - élément d'animation de la nouvelle place (ex : halle, arrêt bus...)
-  - balcon urbain, fenêtre sur le grand paysage
-  - liaison douce centre-bourg/parc urbain/nouveaux quartiers

## ▪ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont attendus dans la zone :

- **la démolition de l'ancien hôtel menaçant ruine**
- **la valorisation de ce site par l'aménagement d'un espace public et d'une liaison piétonne** traversant l'intégralité du site et permettant de connecter le bourg aux quartiers situés à l'Ouest du village.

## ▪ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet consiste à :

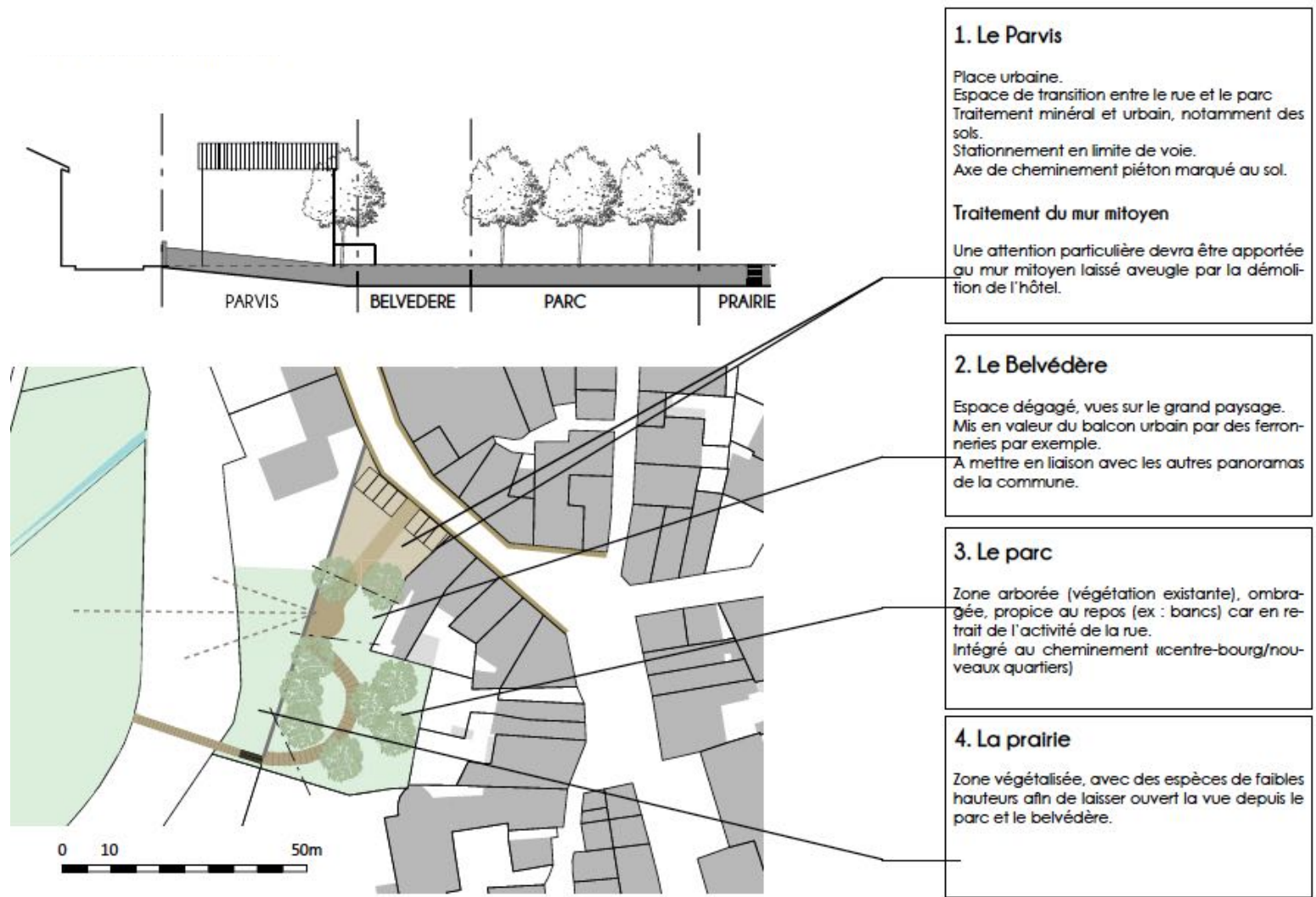
- **Aménager un espace public** comportant :
  - sur la partie Nord du site, à proximité de la rue des Cévennes, une placette, quelques places de stationnement et éventuellement une petite halle ou un petit équipement public.
  - sur la partie Sud du site, un parc arboré créant un balcon urbain naturel avec vue sur le quartier Sainte Agathe et l'aire de jeux.
- **Créer un parcours piéton** traversant l'intégralité de la parcelle en s'appuyant sur les éléments de parcours déjà existants (escalier, portail...).
- **Séquencer le cheminement** : l'aménagement doit permettre de créer des séquences le long du parcours pour éviter la monotonie en apportant un rythme et donner envie aux utilisateurs d'aller plus loin
- **Qualifier les espaces** en donnant une spécificité à chaque séquence du parcours :
  - **Le parvis** plus urbain en lien avec la ville et ses besoins fonctionnels,
  - **Le belvédère**, balcon urbain avec vue sur le grand paysage,
  - **Le parc**, espace arboré propice à la détente ombragée,
  - **La prairie**, secteur avec une végétation plus basse pour ne pas cacher les vues

## ▪ DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

**La priorité est donnée aux circulations douces.** Il s'agit d'un espace public piétonnier et non d'une poche de stationnement. L'objectif est donc d'éviter au maximum les circulations automobiles. Quelques places de stationnement directement accessibles depuis la rue des Cévennes peuvent être aménagées.

## ▪ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

**L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée** : Au moins 30 % de la superficie totale de la parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager perméable.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

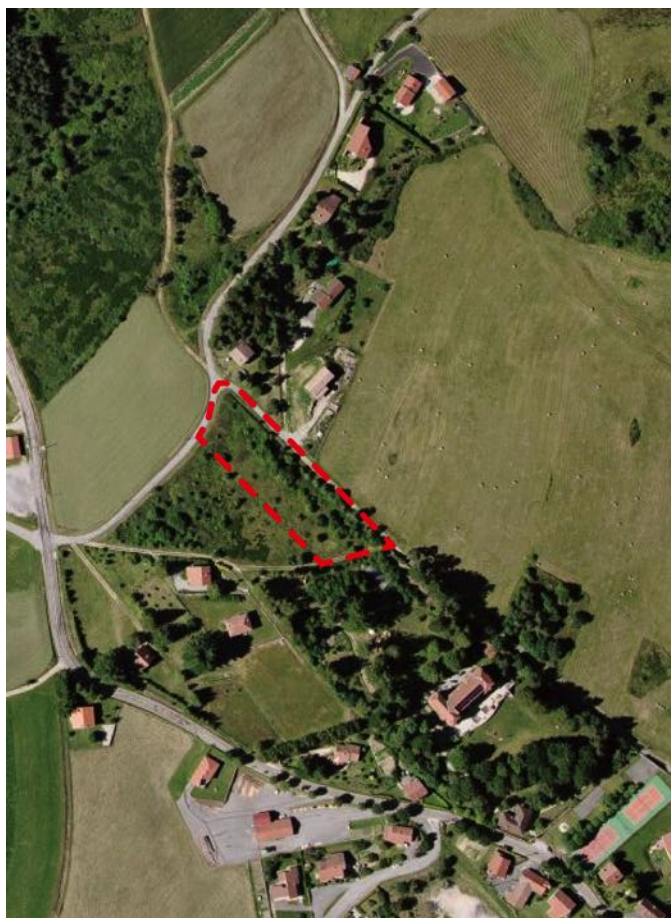
---

SECTEUR « PINATELLE »





## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



**Localisation du site « Pinatelle »**

### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Au Sud-Ouest du centre bourg, le secteur « Pinatelle » est constitué d'un tènement foncier situé dans le prolongement du parc de la résidence d'hébergement touristique « la Vie Tara ».

La zone faisant l'objet de l'OAP fait partie d'un vaste ensemble (un triangle d'environ 9000 m<sup>2</sup>) actuellement en friche et situé entre les quartiers urbanisés de Bellevue au Nord et des Chaux au Sud.

Le secteur est desservi :

- d'un point de vue routier, par la voie communale n° 2 (route de Bellevue) au Nord/Ouest depuis la RD 532 (route de St Bonnet le froid).
- d'un point de vue piétonnier par le chemin des Crozes à l'Est, reliant la place du Lac au quartier Bellevue et longeant l'espace agricole du Pré du Moulin et par un petit chemin rural en creux au Sud de l'OAP permettant d'accéder à la RD.

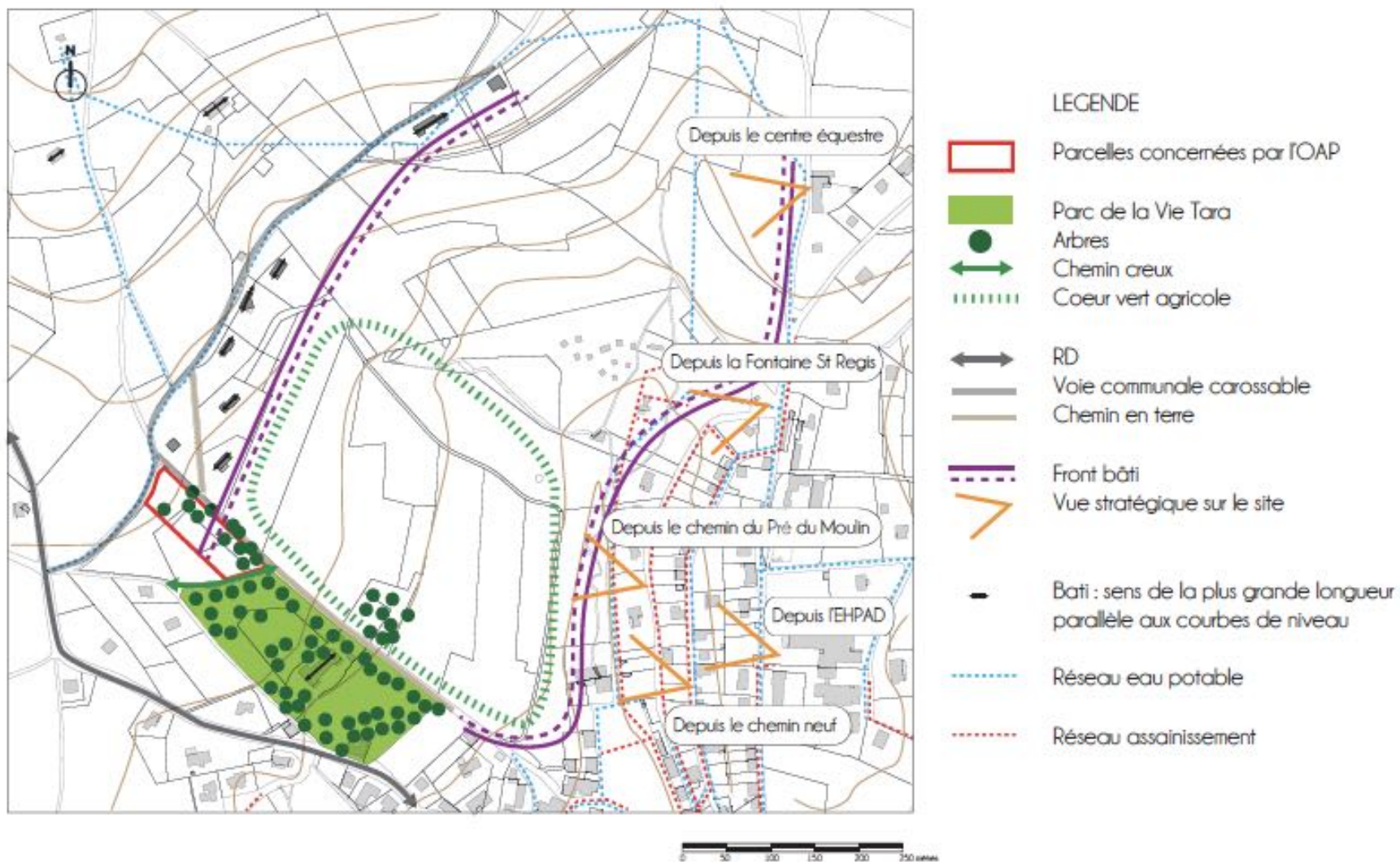
### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie totale 4 032 m<sup>2</sup>.

### ■ OBJECTIFS

L'objectif de cette opération est de compléter l'offre d'hébergement touristique de la résidence « la Vie Tara » par la construction de 4/5 gites confortables pour une occupation à l'année permettant l'allongement de la saison touristique.

**Etat des lieux du site et analyse paysagère**





Le chemin rural au sud de la parcelle



L'accès par le chemin des Crozes depuis la VC n°2



Le site vu depuis le Chemin neuf



Le site vu depuis le centre équestre



Le site vu depuis le chemin du Saint Père



Le chemin des Crozes depuis le Sud du site



Le site vu depuis la Fontaine St Régis

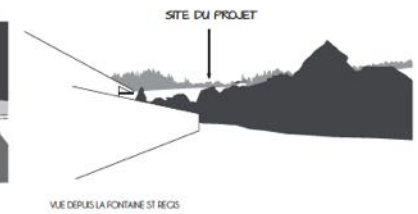
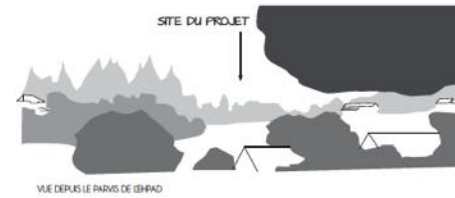


Le site vu depuis le parvis de l'EHPAD

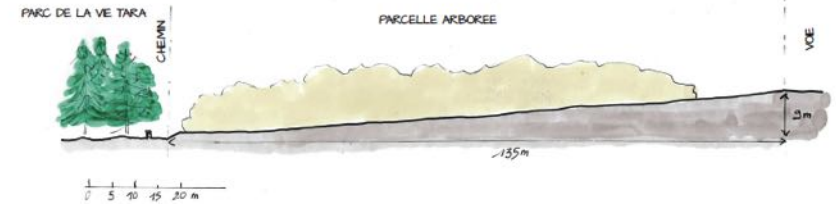


Vue du front bâti depuis le chemin des Crozes

ANALYSE PAYSAGÈRE

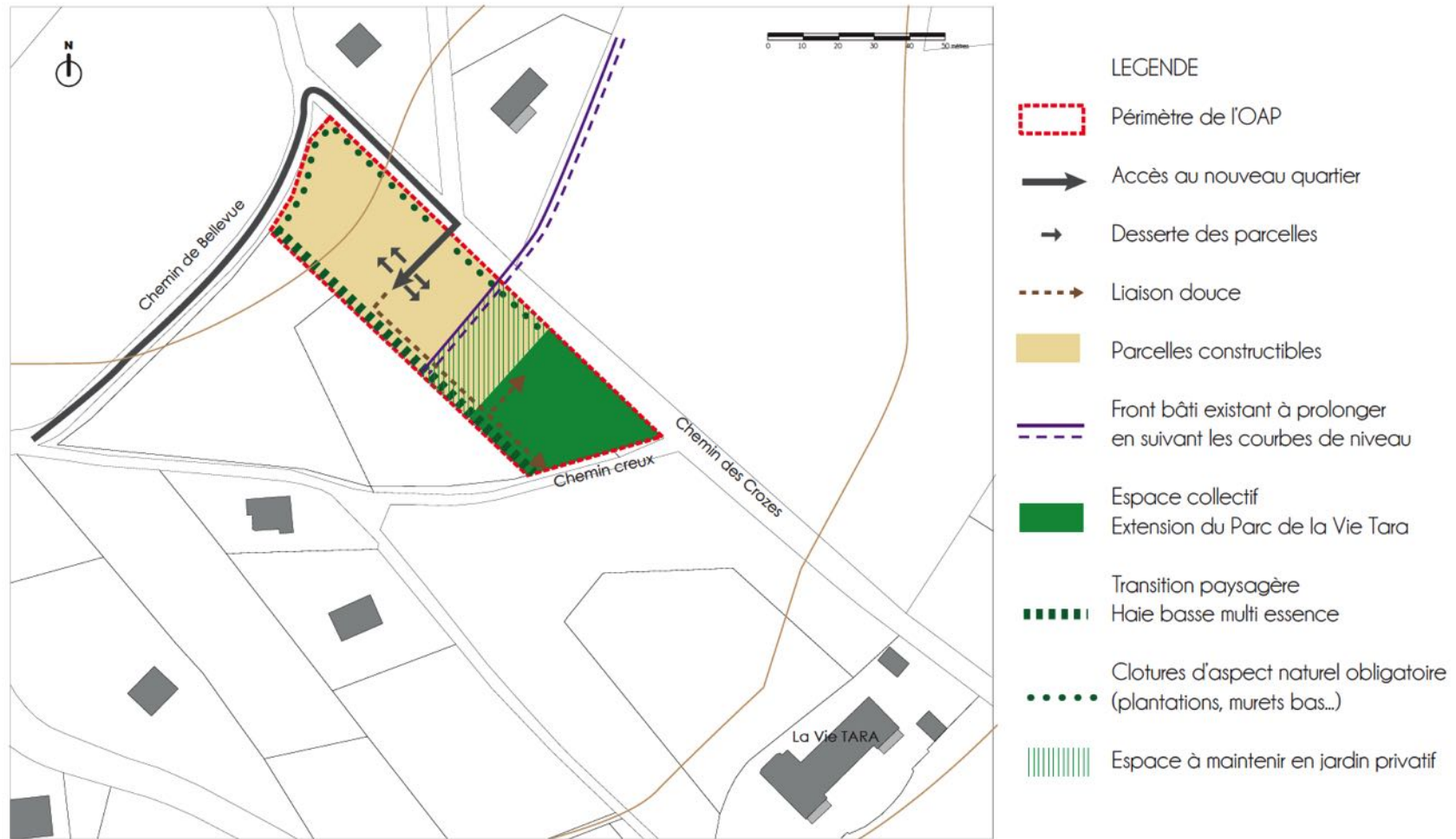


Le site vu depuis la parcelle agricole du Pré du Moulin



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Schéma d'aménagement précisant  
les principales caractéristiques d'organisation spatiale*



## ▪ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération « Pinatelle » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble.

Sont attendus dans la zone, cinq à six gîtes de type individuel accolés de préférence, et de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum chacun (pour un maximum de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et un espace vert collectif de l'ordre de 1300 m<sup>2</sup>.

## ▪ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

**Les accès routiers :** l'accès principal se fera depuis la route de Bellevue. Les accès sont regroupés dans la partie haute du chemin des Crozes pour éviter leur multiplication.

**La voie de desserte interne** doit être conçue comme une petite route de campagne (sans trottoir), d'une largeur raisonnable mais pas excessive. Elle permet de desservir tous les gîtes.

**Les circulations douces :** Le chemin des Crozes sera maintenu en chemin piétonnier pour favoriser les déplacements doux vers le centre bourg. Une liaison piétonne interne permettra de relier directement les gîtes au Parc de la Vie Tara et à l'espace collectif aménagé au Sud du site.

## ▪ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies. Il sera exigé au moins une place de stationnement par gîte à l'intérieur des parcelles.

## ▪ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### – Insertion dans la pente :

Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptées au terrain naturel.

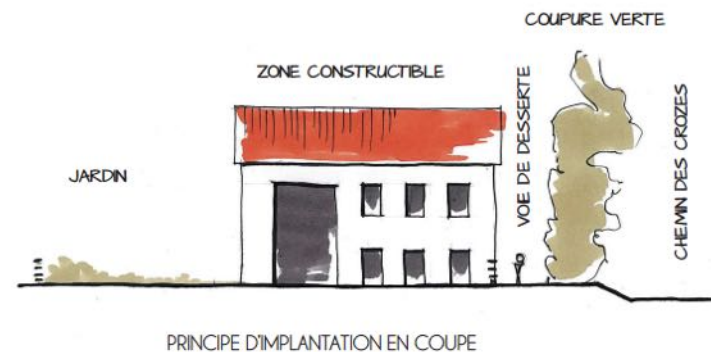
Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.

L'aménagement du terrain en terrasses successives est souhaité. Les terrasses permettent une utilisation du sol en horizontal, un entretien facile et une bonne gestion de l'eau pluviale en favorisant l'infiltration et évitant les ruissellements. Les terrasses sont construites avec un petit mur de soutènement (1 m maximum) en pierre ou avec un enduit de ton pierre. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

### – Insertion dans le paysage :

Le site est fortement exposé aux vues notamment depuis le secteur de la Fontaine (site en crête). Afin de bien intégrer l'opération dans son environnement, le projet devra :

- Grouper les bâtiments au Nord de la parcelle afin de prolonger le front bâti existant de Bellevue qui suit une courbe de niveau.
- Conserver une coupure verte sous forme d'un jardin collectif au Sud de l'opération dans le prolongement du Parc de la Vie Tara.
- Prévoir les faitages parallèles ou perpendiculaires à la pente



*Schémas illustratifs pour implanter la construction sur le site*

– **Intimité et densité :**

Le projet doit permettre une opération assez dense (constructions accolées ou non) en tirant parti de la forme de la parcelle et des espaces végétalisés environnants (végétation le long du chemin des Crozes et du chemin rural à préserver). Par une implantation judicieuse des constructions, ce programme dense doit préserver pour chaque gîte un espace privatif offrant peu de covisibilité d'une parcelle sur l'autre.

Les annexes pourront servir de tampon entre deux bâtiments, leur implantation de manière décalée permettra d'installer des terrasses sans vis-à-vis et également de se protéger des vents.

– **Un espace collectif**

Un espace collectif devra être aménagé au Sud du site afin de créer un espace de convivialité, mais également de maintenir une coupure verte en extension du Parc de la Vie Tara.

Dans cet espace, situé en bas de pente, les eaux pluviales de ruissellement pourront également être traitées de manière paysagée.

– **Accès et stationnement**

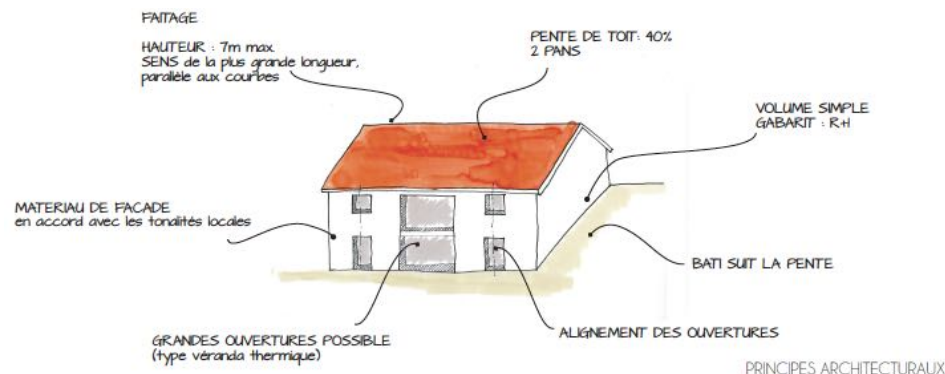
La localisation des places de stationnement sur la parcelle doit se réaliser au plus près de la voie de desserte afin de limiter les emprises destinées aux voies d'accès, réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser une optimisation de la surface du terrain et un allègement des coûts.

– **Aspect des constructions et des abords**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée au maximum.

Elles doivent s'inspirer des constructions ardéchoises traditionnelles (simplicité des silhouettes, pas de décrochements multiples...). Les toitures seront à deux pans (de l'ordre de 40%) et recouvertes de tuiles ton rouge. Les passes de toit sont au maximum de 30 cm. Les teintes des matériaux utilisés en façade doivent être discrètes : ton pierre, ton terre ou bois naturel.

**Schémas illustratifs des principes architecturaux**



**Les clôtures** (si clôture il y a) doivent présenter une unité à l'échelle de l'opération.

**En lisière de la parcelle adjacente à l'Ouest**, la limite devra être traitée de manière à obtenir une transition paysagère végétale, par exemple par la plantation d'une haie basse multi-essences.

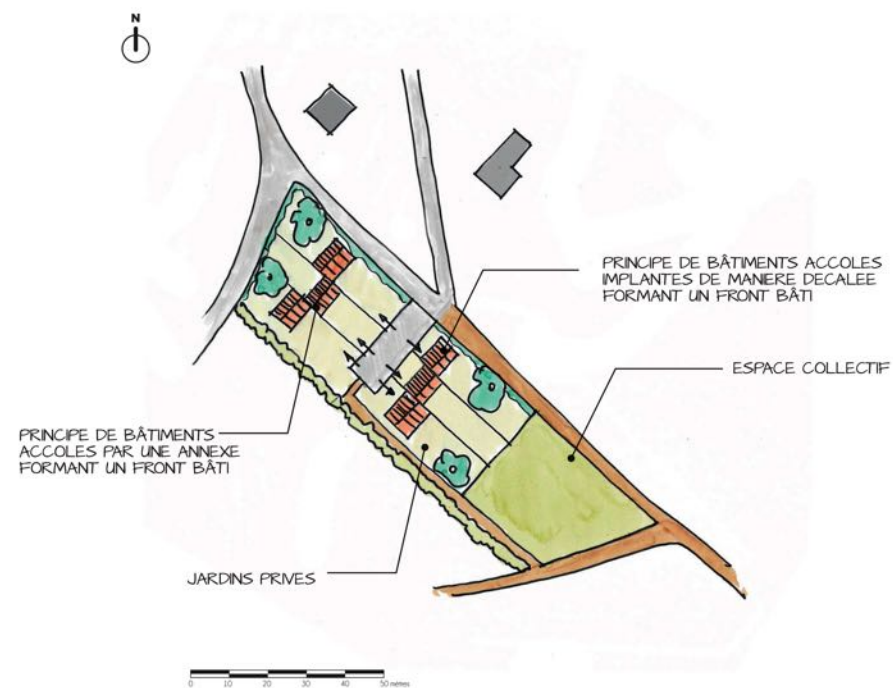
En ce qui concerne **les limites le long du chemin de Bellevue et du haut chemin des Crozes (nord)**, les clôtures devront être traitées de manière naturelle afin de créer une transition douce avec le paysage alentour. Elles pourront être gérées par des murets, des terrasses, des plantations d'essence locales et diversifiées.

**En limite avec le chemin rural ou le chemin des Crozes dans sa partie Sud**, une clôture végétale est imposée (essences locales en mélange).

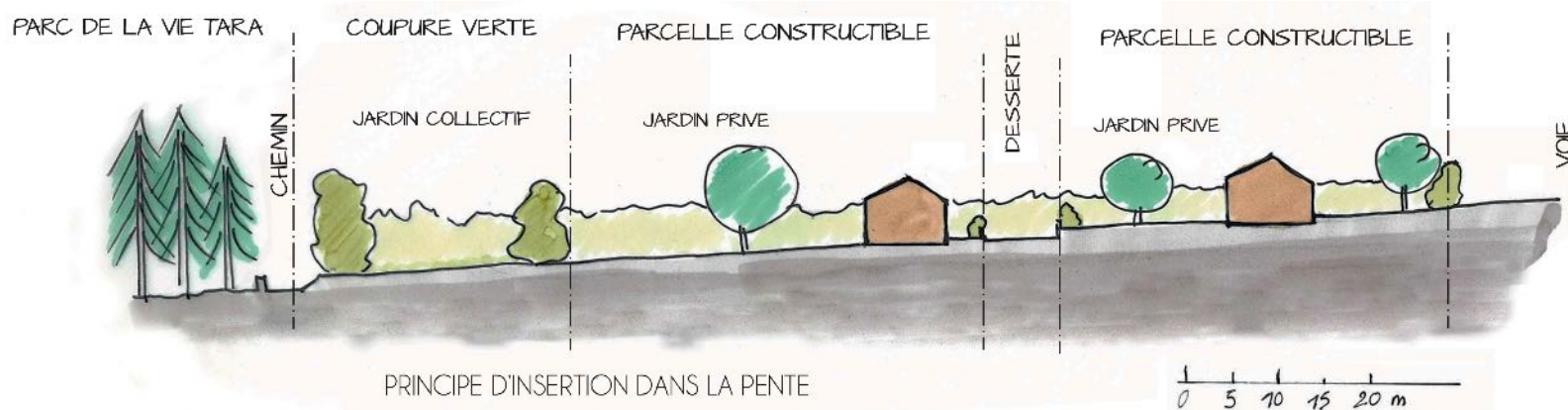
**L'objectif est de créer un écrin de verdure afin de limiter l'impact visuel du bâti mais également de créer un cadre de vie agréable à ces quatre gîtes.**

▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé. Il est nécessaire de prendre en compte les zones d'ombre pouvant être créées par la végétation environnante et d'éviter les masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Le raccordement des habitations au réseau d'eaux usées (à créer) est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- 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'imperméabilisation des parcelles devra être limitée : Au moins 50 % de la superficie totale de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation).



*Ci dessous et ci-contre :*  
**Scenarios illustratifs d'implantation possible des constructions dans le site**  
*(exemple pour 6 gites)*







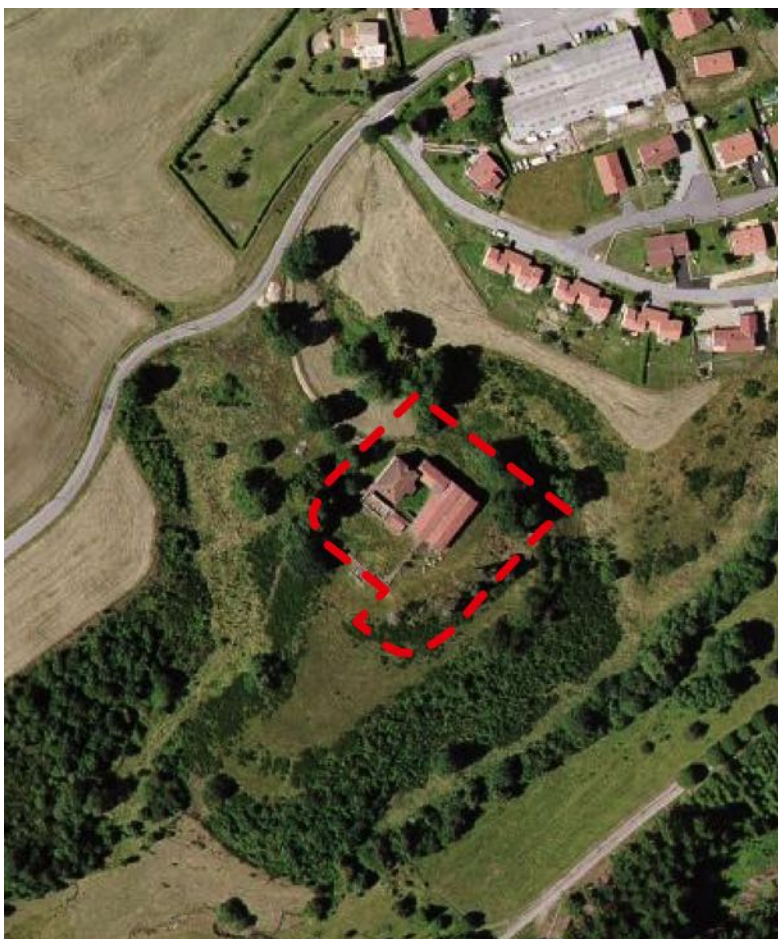
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

---

SECTEUR « MAISON CLAIRE »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Maison Claire »*

### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

«Maison Claire» est implantée à proximité du bourg de Lalouvesc, à l'entrée Ouest du territoire sur la route de Rochepaule. Il s'agit d'une maison forte à usage anciennement agricole (Propriété de l'Hermuzière). L'exploitation agricole est arrêtée depuis plusieurs années.

La propriété «Maison Claire» comprend un ensemble de bâtiments et 4 ha de terrains attenants (dont une source, un petit lac se jetant dans le ruisseau éponyme formant la limite de propriété).

« Maison Claire» se compose de trois entités bâties :

- La maison de maître, construite sur trois niveaux sur cave partielle et caractérisée par sa tour datant du XV/XVIème siècle.
- La maison annexe, construite sur deux étages.
- Les granges, construites en deux travées sur un rez-de-chaussée utilisées en étable et un étage accessible par une rampe servant au stockage des foin.

La partie Sud de la cour formée par ces trois entités est fermée par la rampe d'accès aux granges sur laquelle une annexe ouverte est construite. Un bâtiment dont il ne reste aujourd'hui que les ruines des murs périphériques, ferme quant à lui le chemin d'accès à la rampe.

### ■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie d'environ 0,5 ha autour de l'ensemble bâti.

### ■ OBJECTIFS

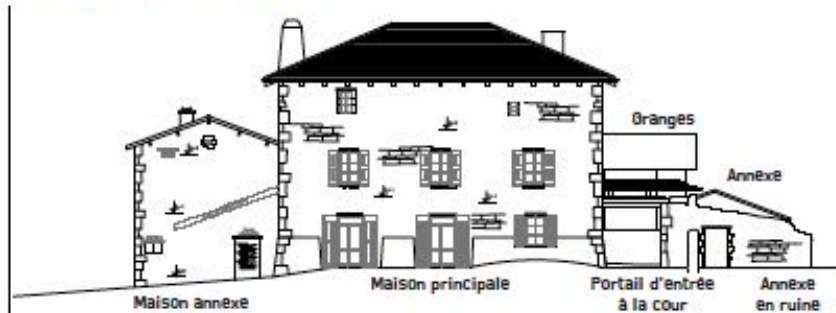
La commune souhaite encourager la rénovation de cet ensemble soit pour une activité économique de type hébergement touristique (gîte, hôtel, restauration,...) soit pour de l'habitation, tout en préservant les éléments composant ce patrimoine exceptionnel et le caractère du site.

Etat des lieux du site « Maison Claire »

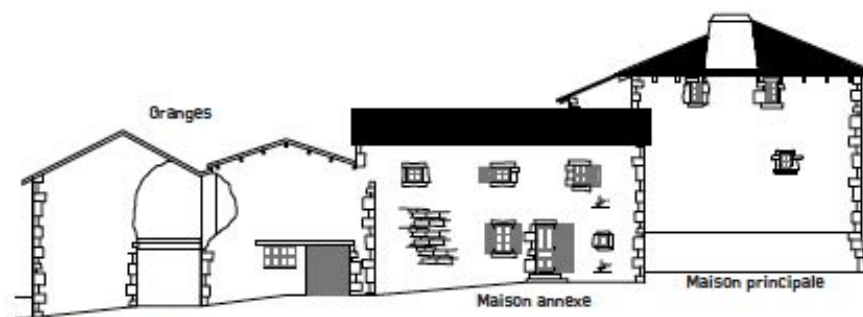


Etat des lieux du site « Maison Claire »

ETAT DES LIEUX



Façade Ouest



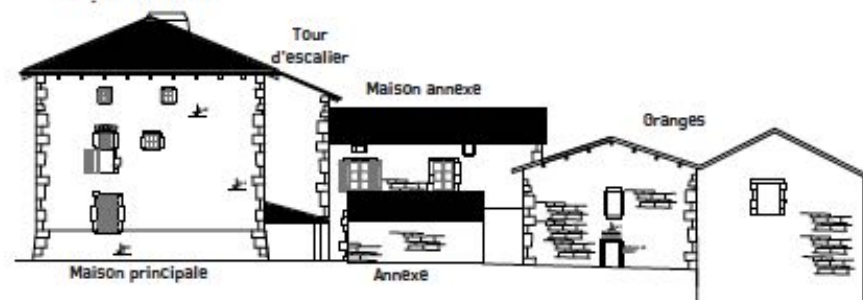
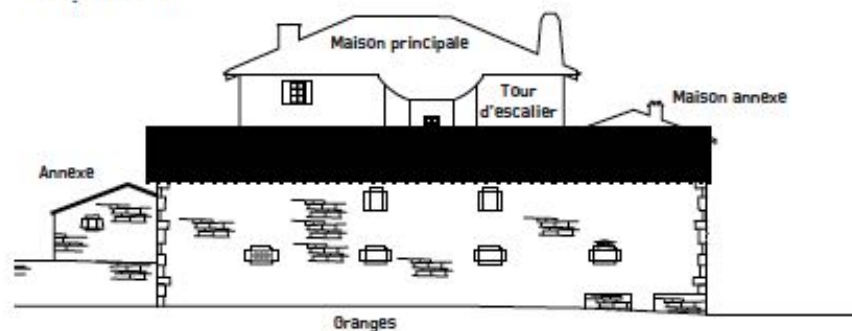
Façade Nord



Façade Est

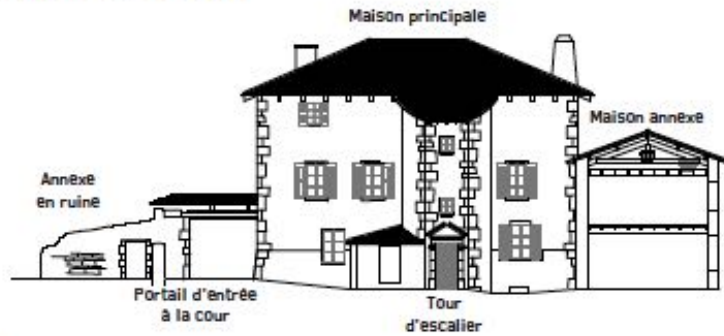


Façade Sud

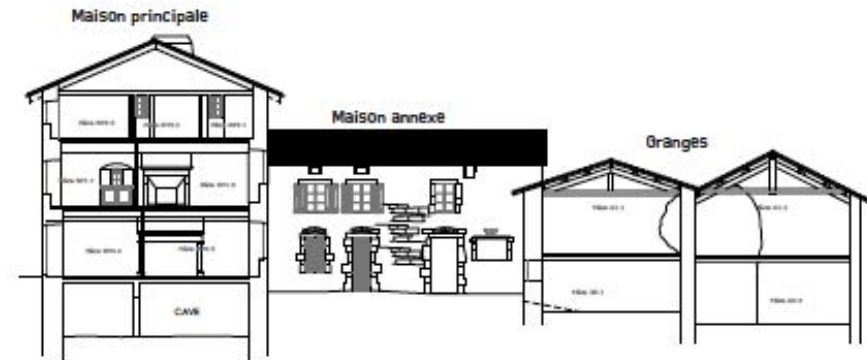


Etat des lieux du site « Maison Claire »

ETAT DES LIEUX



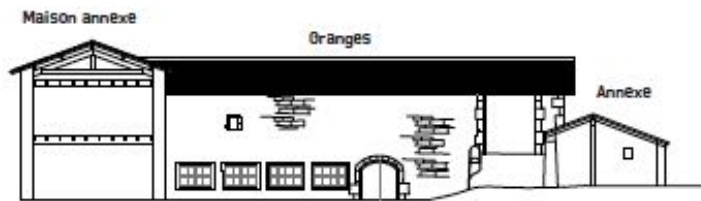
Façade Ouest sur Cour



Façade Nord sur Cour



Façade Est sur Cour



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement et de programmation « Maison Claire » a pour objectif la protection du site remarquable et des éléments patrimoniaux, dans le cadre d'une reconversion de cet ensemble bâti vers une activité touristique ou une habitation.

### ■ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La voie d'accès privée à la maison depuis la route de Rochepaule (RD 214) peut être élargie sur un de ses cotés pour permettre l'accès aux pompiers (3,50 m) et l'enfouissement des réseaux. Le caractère champêtre de cet accès doit être préservé.

Un assainissement des eaux usées non collectif est admis sous réserve du respect des prescriptions émises par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

### ■ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'objectif est de limiter le stationnement autour de la maison afin de préserver les vues sur cet édifice.

Un emplacement au Nord du site a été défini pour l'aménagement d'une aire de stationnement d'une dizaine de places en cas de besoin. Cette localisation est fonctionnelle et discrète (façade Nord, présence d'arbres).

### ■ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de préserver durablement ce patrimoine, ne sont autorisée dans la zone que les occupations ou utilisations du sols suivantes :

- Le changement de destination des constructions existantes vers un usage d'hébergement, un usage hôtelier ou de restauration, ou un usage d'habitation.

- La démolition partielle de certains éléments est autorisée. Il s'agit des annexes au Sud fortement dégradées et ne présentant aucun intérêt particulier. Leur démolition permettrait la mise en valeur de la rampe d'accès à la grange. Le portique d'entrée dans la cour peut éventuellement être démoli bien qu'il présente un intérêt patrimonial. En revanche, l'ensemble des autres bâtiments autour de la cour, doivent être conservés et réhabilités en préservant les volumes d'origine.

L'escalier à vis et la tourelle doivent être conservés à l'identique (y compris les menuiseries).

- L'extension des constructions existantes sur l'emprise d'un ancien appentis (aujourd'hui démoli) situé à l'angle Nord de la construction, est possible à condition d'utiliser les matériaux d'origine.



*L'angle Nord/Ouest de l'ensemble bâti présente une construction (de type appentis) aujourd'hui disparue et qui peut être reconstruite.*

- **La réhabilitation de la maison principale et de la maison annexe** : une extension dans l'angle Nord/Ouest du bâtiment est autorisée sur l'emprise de la construction ayant existée auparavant. Les façades pierres seront traitées dans le respect des traditions ardéchoises (reprise des joints dans des ciments de couleurs adaptés). Les menuiseries bois de ces deux maisons peuvent être remplacées en respectant le dessin et le matériau d'origine.

- **La réhabilitation des granges** : Les façades pierres seront traitées dans le respect des traditions ardéchoises (reprise des joints dans des ciments de couleurs adaptés). Toutefois, des ouvertures nécessaires à l'utilisation seront possibles en façade Sud, Est et Ouest sur la cour. Un traitement plus contemporain pourra être porté tout en restant dans la simplicité traditionnelle d'une grange. Les menuiseries seront traitées en aluminium laqué anthracite et des systèmes de fermeture bois permettront de lui conférer un aspect fermé lorsqu'elle ne sera pas utilisée.

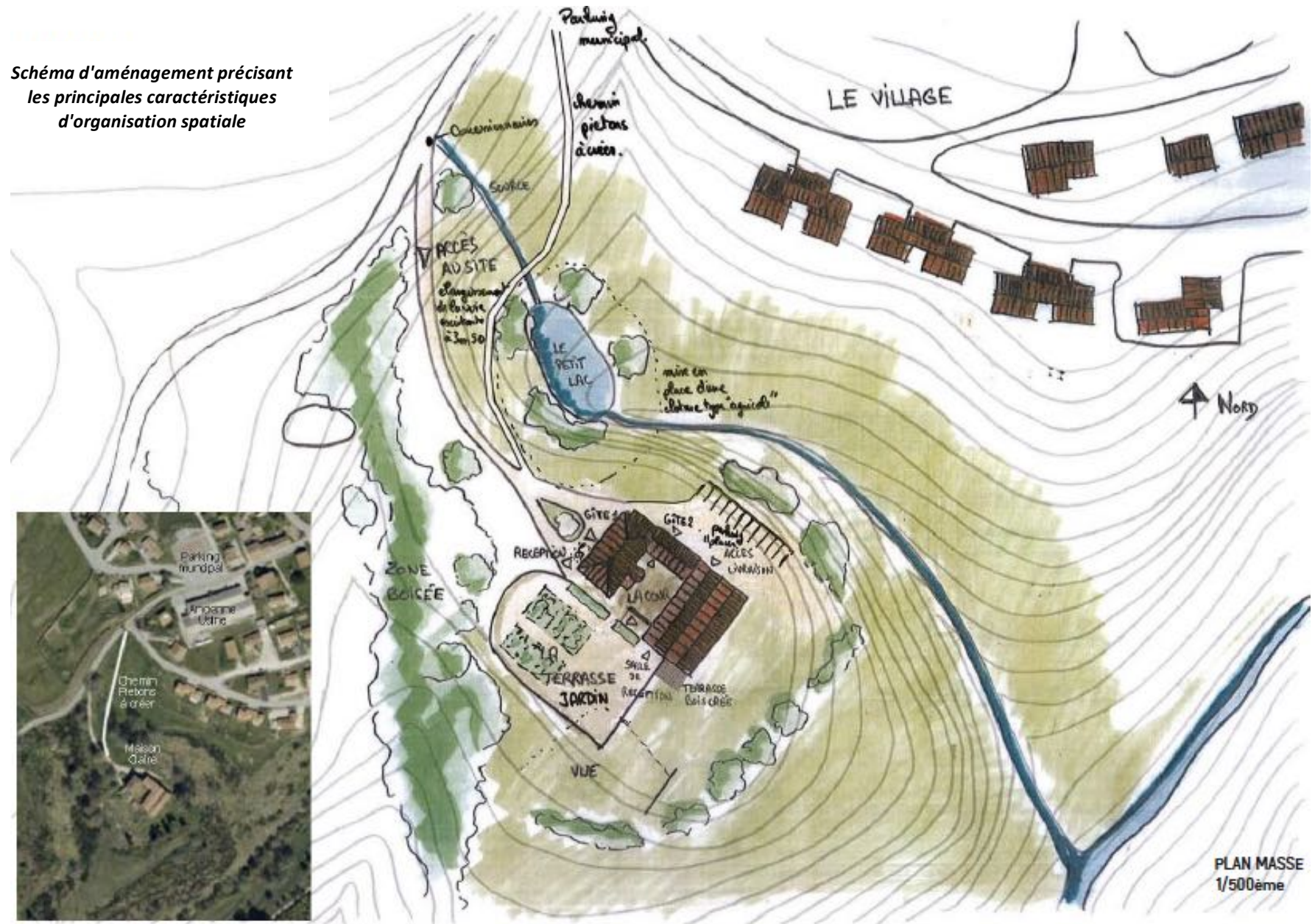
- **Les clôtures** (si clôture il y a) seront alors constituées d'une simple clôture agricole, doublé ou non de haies vives (essences locales mélangées). Les dispositifs en matière plastique ou PVC sont interdits.



*Exemples de traitement de nouvelles ouvertures dans les granges*



**Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale**





# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

---

SECTEUR « MONT BESSET »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Mont Besset »*

### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur de « Mont Besset » est situé au Sud de Lalouvesc à environ 500 m du Bourg, et desservi par le Boulevard des Élégants (RD 532).

Le site a une vocation touristique. Il est occupé par la maison d'hôte du « Mont Besset » qui regroupe plusieurs chambres d'hôtes et gîtes. L'hôtel Mont Besset est une ancienne résidence de villégiature. Après une période de cessation d'activité, une nouvelle activité touristique s'est développée sur le site depuis 2017 avec la rénovation complète de l'hôtel et l'ouverture de la maison d'hôte.

L'hôtel est situé en surplomb de la RD 532 et offre des vues panoramiques sur toute la vallée du Rhône. Il est aussi entouré de forêts des versants du Mont Besset.

### ■ SURFACE

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie d'environ 0,7 ha autour de l'ensemble bâti.

### ■ OBJECTIFS

La commune souhaite encourager le développement de l'activité touristique sur la commune et sur ce site, en permettant l'accueil de quelques habitations légères de loisirs en complément de l'offre en gîtes et chambres, dans des conditions garantissant le respect du cadre naturel et permettant de satisfaire à la sécurité des usagers (risque d'incendie notamment).

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET FORME URBAINE

- 4 à 5 Habitations Légères de Loisirs (HLL) seront implantées en partie Sud/Est dans le secteur défini par le schéma de principe d'aménagement ci contre. Cette localisation est discrète à l'arrière de l'hôtel, un peu en retrait de la route dans un milieu naturel.
- La surface de plancher pour chaque HLL sera limitée à 25 m<sup>2</sup>
- La hauteur des HLL sera limitée à 4,5 m

### ▪ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

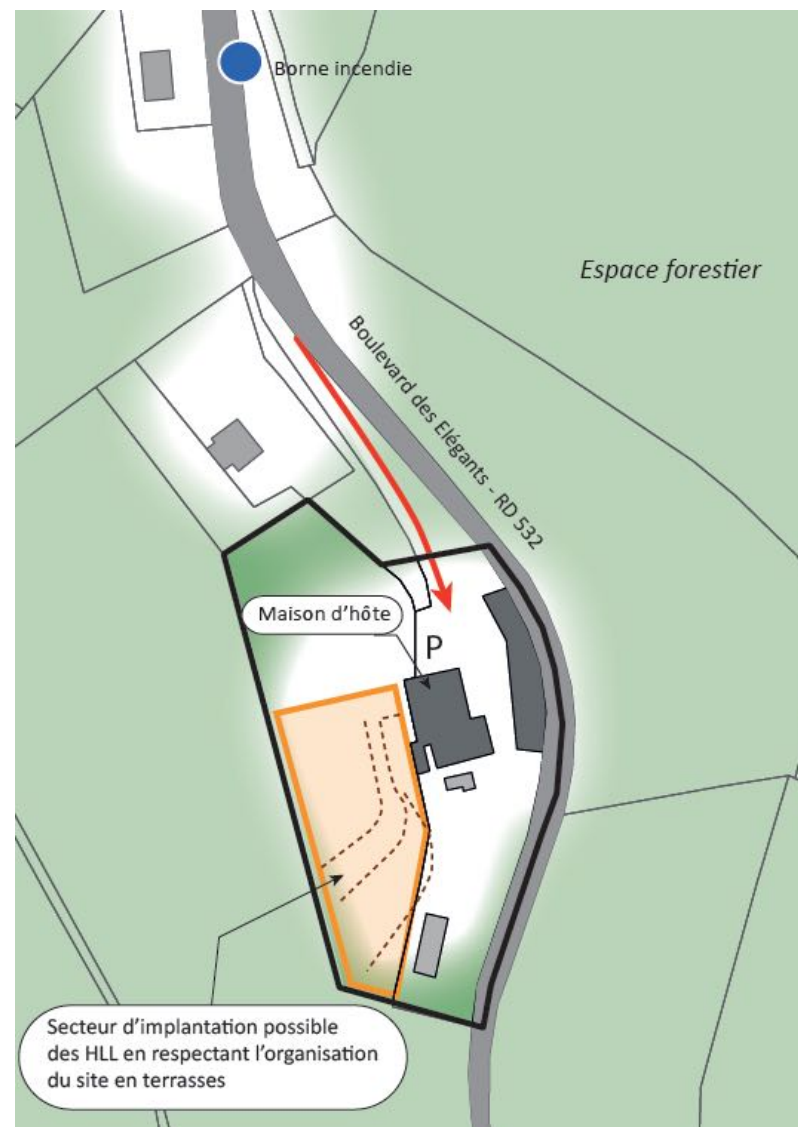
- L'accès véhiculé empruntera l'accès existant jusqu'à l'espace de stationnement déjà aménagé à l'entrée du site (P)
- Les HLL seront accessibles par des cheminements piétonniers aménagés

### ▪ PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INCENDIE

Situé dans un environnement forestier sensible au risque d'incendie, l'aménagement du site doit respecter les normes de Défense des Forêts Contre les Incendies (débroussaillage, accès pompier...).

### ▪ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les constructions devront être implantées en respectant l'organisation du site en terrasses
- Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation des constructions doivent être limités aux stricts besoins techniques. Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.



*Principes d'aménagement*

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

---

« ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES »





## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS

Localisation du site « Zone d'activités économiques »



### ■ SITUATION ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur concerné par l'OAP, se situe au Nord du centre bourg à proximité du terrain de sports communal. Il est composé de deux plateformes à usage d'activités économique.

La zone est accessible :

- à l'Est à partir de la RD532 (route de Saint Bonnet le froid) depuis la zone de sport,
- à l'Ouest par la voie communale n°2 (route du Crouzet).

Les terrains sont aujourd'hui vendus et partiellement aménagés par un entrepreneur (plateforme, accès). Ces terrains n'ont plus de vocation agricole.

### ■ SURFACE

Le site couvre une superficie d'environ 0,9 ha.

### ■ OBJECTIFS

- Permettre la finalisation de l'aménagement de la zone d'activités pour répondre à un besoin d'artisans locaux ne pouvant s'installer dans le tissu urbain résidentiel
- Encadrer l'aménagement et les constructions sur ce site d'entrée de village afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans leur environnement paysager et optimiser le foncier

**Etat des lieux du site**



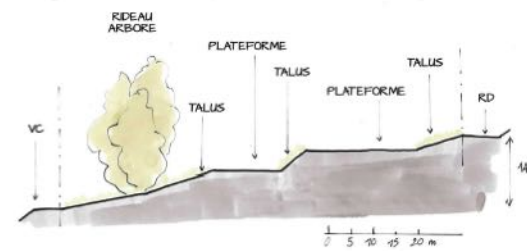
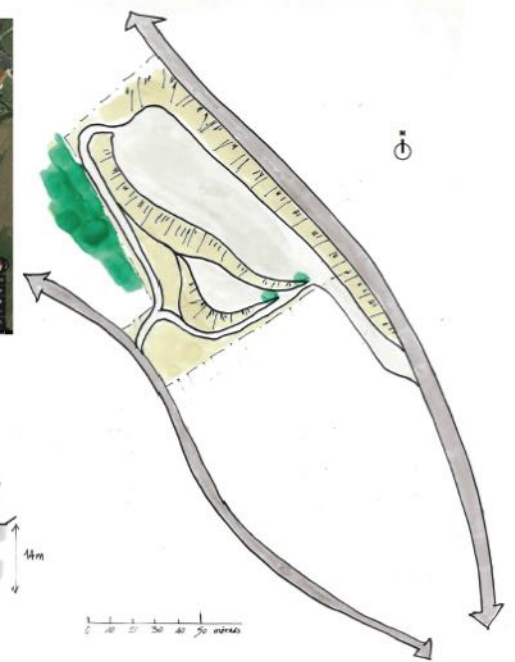
Vue du site depuis le stade de foot



Vue de la plateforme haute



Vue du site depuis l'accès de la route départementale



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont attendus dans la zone, des constructions et installations économiques tels que des entrepôts, des constructions à usage artisanal ou industriel permettant de répondre aux besoins des activités économiques sur le territoire et de maintien ou de création d'emplois.

L'OAP apporte une souplesse concernant la taille des entreprises à implanter dans la zone et prévoit deux schémas en fonction de la commercialisation des parcelles et des projets afin d'économiser du foncier.

### ■ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

#### - Les accès :

- Pour la plateforme supérieure, à l'Est, l'accès qui a été aménagé depuis la RD532 (route de Saint Bonnet le froid) dans la zone de sports, doit être conservé. Aucun nouvel accès sur la RD ne sera accordé pour des questions de sécurité routière.

- Pour la plateforme inférieure, à l'Ouest, l'accès se réalise par la voie communale n°2 (route du Crouzet).

#### - La desserte interne :

En cas de commercialisation de l'ensemble de la plateforme supérieure à une seule entreprise occupant l'ensemble de l'emprise, deux accès séparés sont être prévus sans connexion possible entre les deux plateformes.

En cas de commercialisation de l'ensemble de la plateforme supérieure à plusieurs entreprises de petite taille nécessitant un redécoupage par lots, une voie de desserte interne en boucle doit être prévue pour desservir l'ensemble des lots. Dans ce cas, cette desserte ne pourra être empruntée par des véhicules de gros gabarit.

### ■ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Ménager un recul des constructions le long de route départementale pour éviter toute émergence importante de la construction, préjudiciable à la sécurité routière et à la qualité paysagère de l'entrée de la commune : le talus le long de la RD doit être préservé et planté de végétation arbustive, basse, composée d'espèces locales et rurales favorisant la biodiversité (pruneliers, aubépines, ...)

- A l'intérieur du site, l'ensemble des talus doivent être préservés et plantés, pour favoriser la bonne tenue des terres et une meilleure infiltration des eaux pluviales en limitant leur ruissellement.

- La volumétrie des constructions doit être simple et ne pas dépasser 9 mètres au faitage en cas de toiture à deux pans ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et une unité de matériaux. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme et de composition de la façade.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 25 m de linéaire environ), il est préconisé :

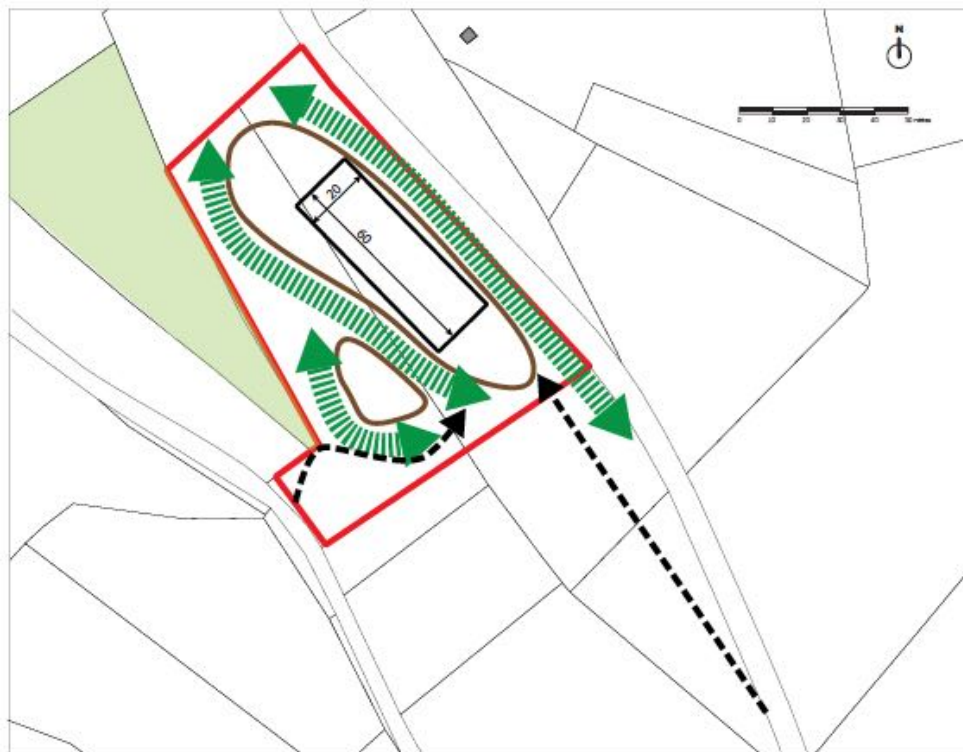
- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit)

- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes.

- Le sens du faitage ou de la plus grande longueur du bâtiment, doit être parallèle à la RD.

- Les bâtiments doivent être implantés en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe de la RD 532

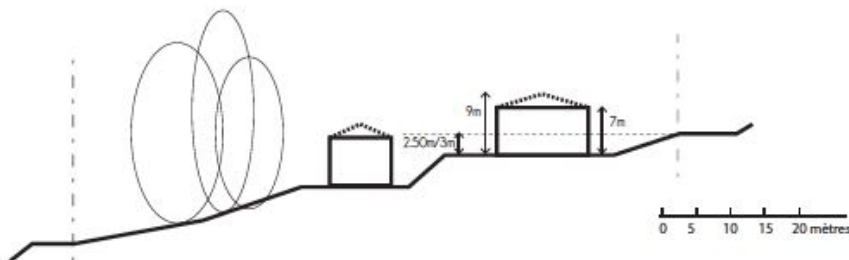
**Schéma d'aménagement précisant  
les principales caractéristiques d'organisation spatiale**



Secteur ZONE D'ACTIVITE  
Scénario parcellaire unique

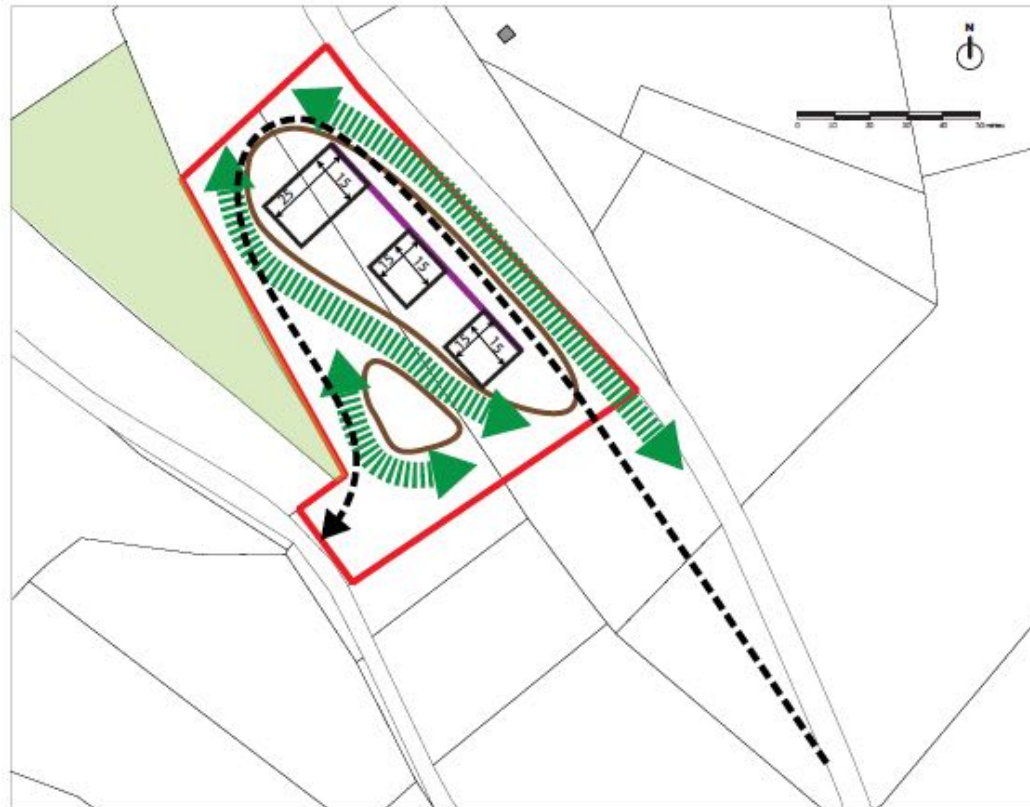
LEGENDE

-  Parcelles concerné par TOAP
-  Accès
-  Talus planté
-  Plateforme constructible
-  Arbres à conserver









Point de vue plongeant depuis la RD  
=> importance dans le traitement de la toiture  
=> hauteur de l'émergence  
=> enjeu de signalétique

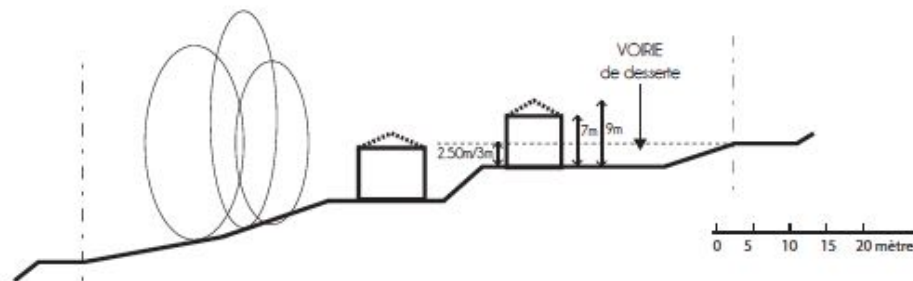
**Schéma d'aménagement précisant  
les principales caractéristiques d'organisation spatiale**



Secteur ZONE D'ACTIVITE  
Scénario en division parcellaire

LEGENDE

-  Parcelles concerné par l'OAP
-  Voie de desserte en bouclage  
(ce scénario implique que la desserte ne peut être empruntée par des véhicules de grande taille)
-  Talus planté
-  Plateforme constructible
-  Principe d'alignement à la voirie
-  Arbres à conserver



Point de vue plongeant depuis la RD  
=> importance dans le traitement de la toiture  
=> hauteur de l'émergence  
=> enjeu de signalétique

