

SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Délibérations	Modifications	
	Date	Objet
Prescription :		
Arrêt du projet :		
Approbation :		

SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

LA BISTOURE



La Bistoure

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUD	La Bistoure	Habitat	Environ 1,7 ha	Environ 1,7 ha

DESCRIPTION GENERALE

Le secteur à l'étude se situe au sud-ouest du centre bourg, le long de la route départementale RD 218 qui conduit au village de Saint-Restitut.

Les parcelles concernées représentent un peu moins de 2ha hectares et sont actuellement classées en zone AUD. Elles sont, pour la plupart, recouvertes par des boisements de type méditerranéen. Ce secteur se localise en continuité d'une zone d'habitat dispersé, classé UD.

Compte tenu de leur localisation et de leur surface totale, les parcelles représentent un certain potentiel foncier. Leur urbanisation future est déterminante pour le développement de la commune et s'inscrit dans l'application des principes édictés dans le PADD.

OBJECTIFS

L'aménagement de ces parcelles repose sur les objectifs suivants :

- Assurer des possibilités de développement à la commune en désenclavant certaines parcelles qui seront ultérieurement ouvertes à l'urbanisation.
- Réaliser les aménagements en pérennisant les principes de la hiérarchie viaire appliqués dans les zones antérieurement urbanisées afin d'assurer une cohérence dans l'urbanisation du site.
- Limiter les impacts sur le paysage et sur le milieu naturel que vont induire les percées de voirie.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Assurer l'accès de parcelles enclavées aux véhicules motorisés pour pouvoir les ouvrir à l'urbanisation.**
 - Optimiser l'accessibilité depuis la départementale (un accès commun desservant l'ensemble de la zone AUD) pour réduire le risque d'accidentologie.
 - Calibrer les nouvelles voies en fonction du nombre de logements programmés tout en respectant la hiérarchie viaire.
- Conserver les éléments emblématiques du site pour assurer une insertion optimale du projet dans le paysage et le milieu naturel.**
 - Conserver des franges arborées le long des nouvelles voies afin de limiter leur impact visuel et ainsi leur assurer une bonne intégration paysagère.
 - Réaliser un revêtement perméable, favorisant l'infiltration des eaux de pluies et rappelant les chemins de dessertes traditionnels.



SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT :

LES PIEUX



Col des Pieux

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
UD	Col des Pieux	Equipements & logements	1.12 ha	Environ 0.9 ha

DESCRIPTION GENERALE

Le secteur d'étude se situe au Sud-Ouest du village de Saint-Restitut, sur le plateau des Closes et bénéficie d'une exposition Sud-Est valorisante. La parcelle se localise à l'intersection des routes départementales RD 218 et RD 859, qui lui procure une bonne accessibilité depuis le village. Elle bénéficie d'une proximité avec ce dernier puisqu'elle se situe à environ 600 mètres du centre bourg. La zone à aménager bénéficie d'une grande potentialité d'aménagement compte tenu de sa surface atteignant 11 191 m². Elle est immergée au sein d'un ensemble à dominante résidentielle très peu dense. La parcelle a la particularité d'être entièrement vierge de bâti, elle est actuellement occupée par un boisement méditerranéen composé d'essences locales.

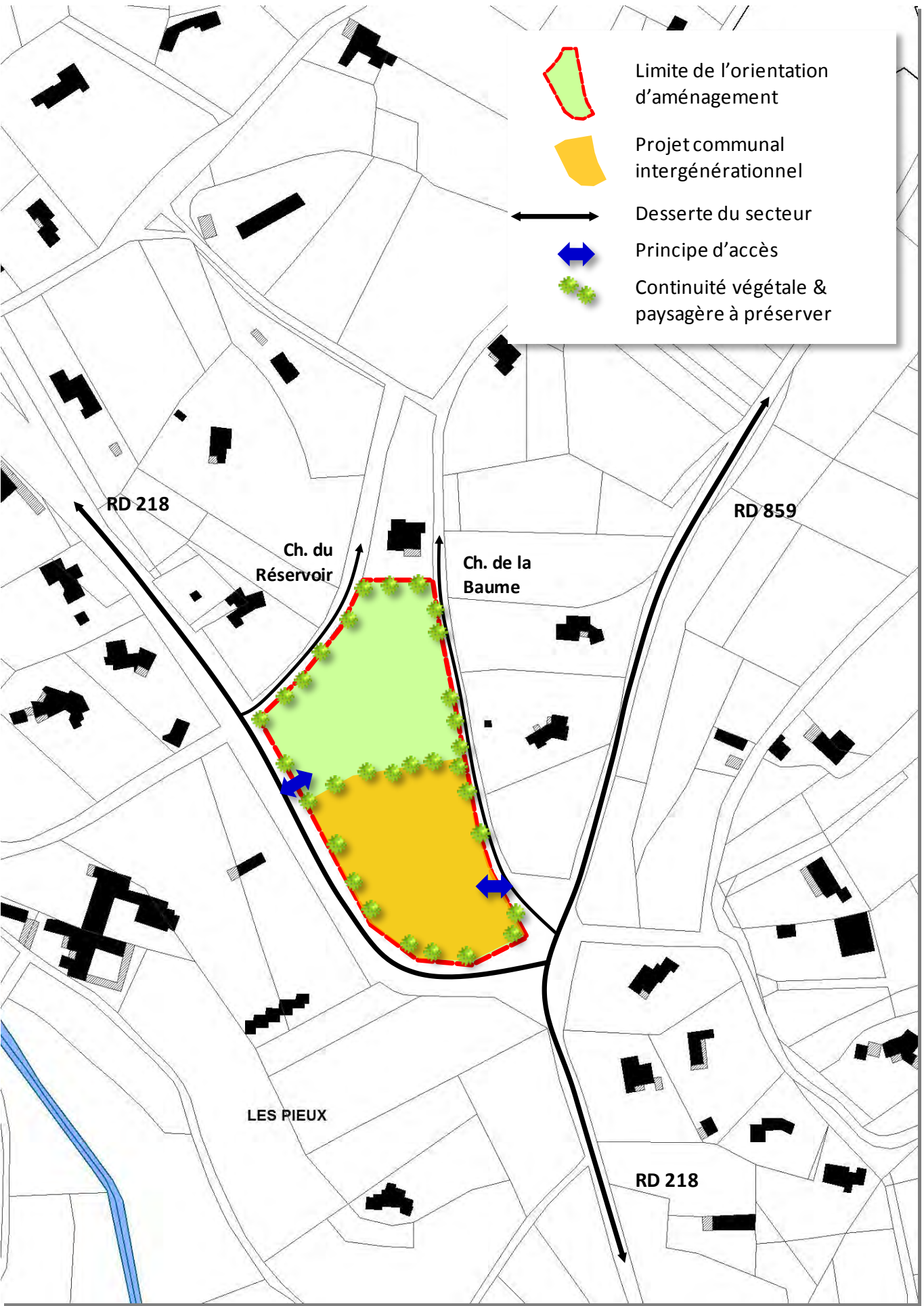
OBJECTIFS

L'aménagement de cet espace repose sur les objectifs suivants :

- Sur la partie sud de la parcelle, accueillir un projet communal intergénérationnel organisé autour de trois entités :
 - une résidence seniors afin de répondre aux besoins locaux,
 - une salle communale,
 - une maison d'assistantes maternelles.
- Sur la partie nord de la parcelle, permettre l'accueil de logements
- De manière transversale : assurer l'intégration paysagère de la structure pour limiter les impacts visuels dans les secteurs de covisibilité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Réaliser un établissement agréable et fonctionnel adapté aux seniors pour assurer une offre de proximité.**
 - Assurer à la commune une capacité d'accueil pour personnes âgées qui soit optimale en exploitant le potentiel foncier (logements individuels associés à un lieu commun abritant les services collectifs : restauration, activités de loisir...)
 - Réaliser les équipements annexes indispensables au fonctionnement d'une telle structure d'accueil : parking, jardin, cheminement piéton.
 - Réaliser cet établissement suivant les besoins identifiés par le Conseil Général dans le Schéma Gérontologique départemental.
- Assurer une bonne accessibilité et une lisibilité de cet établissement au niveau communal et supracommunal.**
 - Réaliser une signalétique pour faciliter son accès depuis le village, voire en dehors des limites communales.
 - Réaliser un accès particulier pour l'équipement dans une zone sécurisée, bénéficiant d'une bonne visibilité.
 - Localiser les aires de stationnement à proximité immédiate de la voie d'accès pour limiter les nuisances sonores.
 - Aménager, à terme, le carrefour pour en améliorer la sécurité
- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles voies et des nouveaux bâtiments.**
 - Assurer une continuité des éléments naturels (frange végétale), conserver certains éléments anthropiques remarquables du site à forte valeur identitaire (calvaire) et valoriser certains murets,
 - Conserver l'ambiance pittoresque des lieux conformément aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP : épaisseur de végétation en limite de parcelle, enfouissement des lignes aériennes, intégration des équipements publics.
 - Respecter les distances minimales prescrites dans le cadre du risque incendie

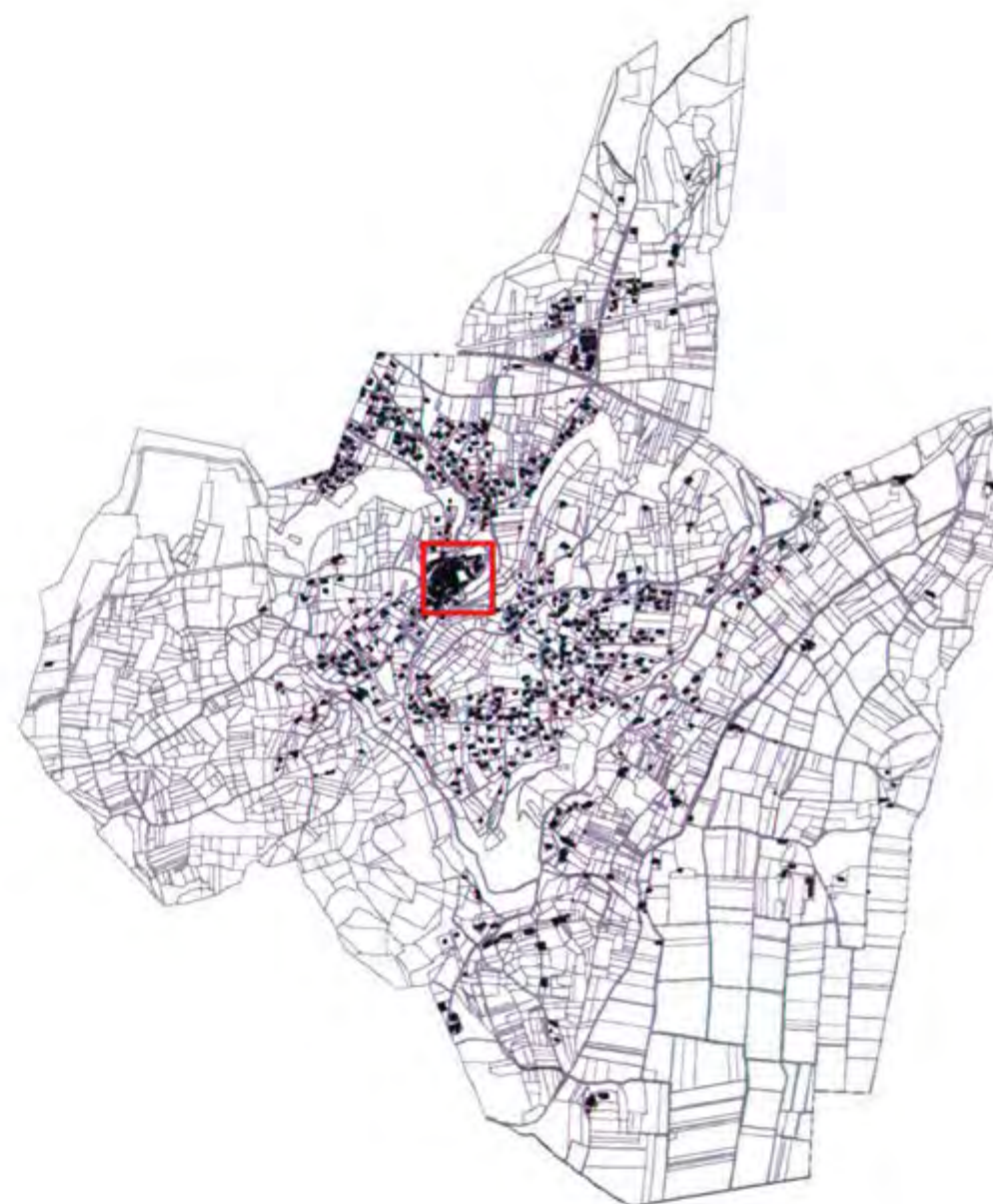


SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT :

VILLAGE



Village

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
UB	Centre Bourg	habitat	0.5 ha	Environ 0.4 ha

PRESENTATION GENERALE

Le secteur d'étude se situe dans le centre bourg, à l'extrémité Est du village de Saint-Restitut. Il concerne les parcelles numéro 3, 4, 8, 9, 19, 20, 22, 23, 205, 271, 272 actuellement vierges de tout bâti (jardins) ou n'abritant que des constructions hétéroclites ne présentant pas de spécificités architecturales (ateliers) ou ayant pour vocation le stockage de matériaux.

Ces espaces bénéficient d'un fort potentiel compte tenu de la surface totale (0.53 ha) qu'ils représentent mais également par leur situation centrale : proximité avec les commerces et les services publics (mairie, poste).

Les parcelles concernées bénéficient d'une bonne accessibilité puisqu'elles sont localisées à proximité de la route départementale 859, de Saint-Paul-Trois-Châteaux à Saint-Restitut et sont desservies par le réseau viaire secondaire. Les espaces à l'étude jouissent d'un cadre urbain de qualité, en témoigne le classement au titre de ZPPAUP, et doivent être aménagés suivant les prescriptions imposées par cette dernière.

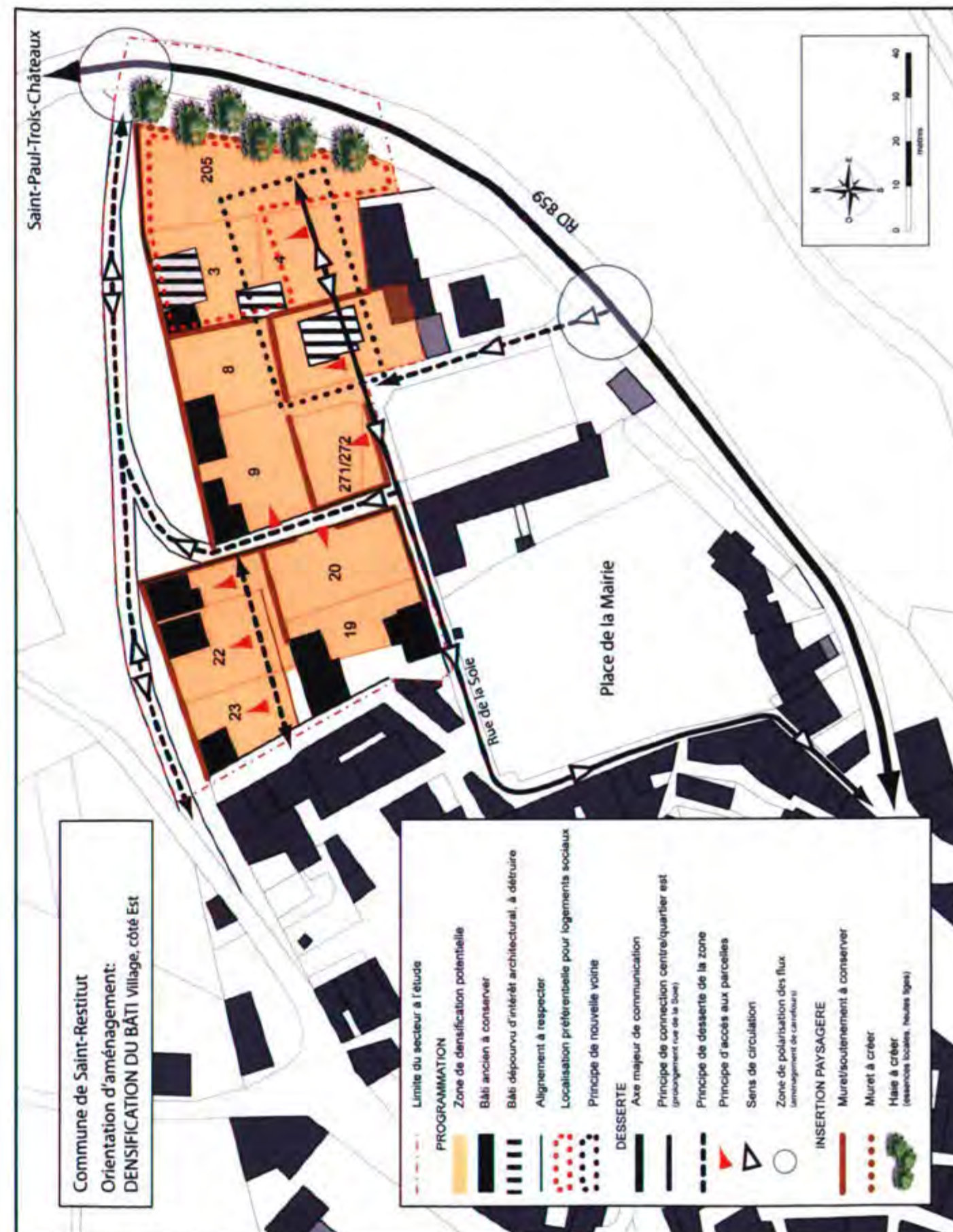
OBJECTIFS

L'aménagement de ces parcelles repose sur les objectifs suivants :

- Réaliser de nouveaux logements afin de pouvoir répondre à une augmentation de la demande locale tout en diversifiant l'offre.
- Densifier le centre bourg afin de limiter le mitage des espaces annexes et préserver ainsi le paysage.
- Offrir des logements sociaux sur la commune afin de pouvoir assurer un circuit résidentiel local.
- Intégrer les nouvelles constructions dans les structures urbaine et paysagère originelles pour conserver une ambiance de village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Densifier le centre bourg afin d'augmenter l'offre locale de logement.**
 - Reconquérir les parcelles inoccupées ou peu valorisées situées à l'est du centre bourg.
 - Respecter les principes d'alignements majeurs dans la construction des nouveaux bâtiments et limiter leur hauteur à R+1.
 - Proposer des logements sociaux au sein des nouvelles constructions à raison de 25%.
- **Compléter la voirie existante afin d'assurer une bonne accessibilité aux nouvelles constructions.**
 - Réaliser une voie qui puisse desservir les parcelles 3, 4 et 205.
 - Prévoir des zones de stationnement pour les nouveaux riverains.
 - Rattacher cette zone d'habitat au reste du village en la raccordant à la rue de la Soie, afin de faire du centre bourg un espace unifié et cohérent.
- **Assurer une insertion paysagère des nouvelles constructions.**
 - Respecter la typologie architecturale locale : maisons de village.
 - Réaliser l'insertion des bâtiments suivant les prescriptions architecturales édictées par le règlement de la ZPPAUP.
 - Accompagner l'élaboration des nouvelles constructions d'un travail paysager.
 - Conserver les éléments identitaires du village et les compléter : murets, écran de végétation, arbres d'essences locales.



SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT :

**PLACE DU COLONEL BERTRAND,
PLACE DES COMBETTES**



Place du Colonel Bertrand, Place des Combettes

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
UL indicé « p »	Place des Combettes	Equiperment	0.80 ha	0.60 ha
UA	Place du Colonel Bertrand (dite Place de la Mairie)	Equiperment	0.40 ha	0.30 ha

DESCRIPTION GENERALE

Le secteur d'étude se situe au centre du village de Saint-Restitut. Il associe la place de la mairie (place du colonel Bertrand), surplombante, et la place Combettes, en aval. Elles se localisent de part et d'autre de la route départementale 859 reliant Saint-Paul-Trois-Châteaux à Saint-Restitut.

Ces espaces, situés à proximité l'un de l'autre sont actuellement assignés au stationnement, en particulier la Place de la Mairie, et restent fortement monofonctionnels. Ils ne font l'objet que d'un traitement paysager primaire.

Ces places constituent des entités foncières importantes à l'échelle du village, la surface totale de ce secteur à projet atteignant 11 500 m² (place du Colonel Bertrand : 3 500 m², place des Combettes : 8 000 m²).

Les deux zones ont la particularité d'être en positions stratégiques : l'une en entrée de village (place Combettes) et l'autre au cœur de l'espace de vie du bourg (place du Colonel Bertrand). Elles doivent donc, de fait, être valorisées.

Cette valorisation doit s'effectuer suivant les prescriptions imposées par le règlement de la ZPPAUP.

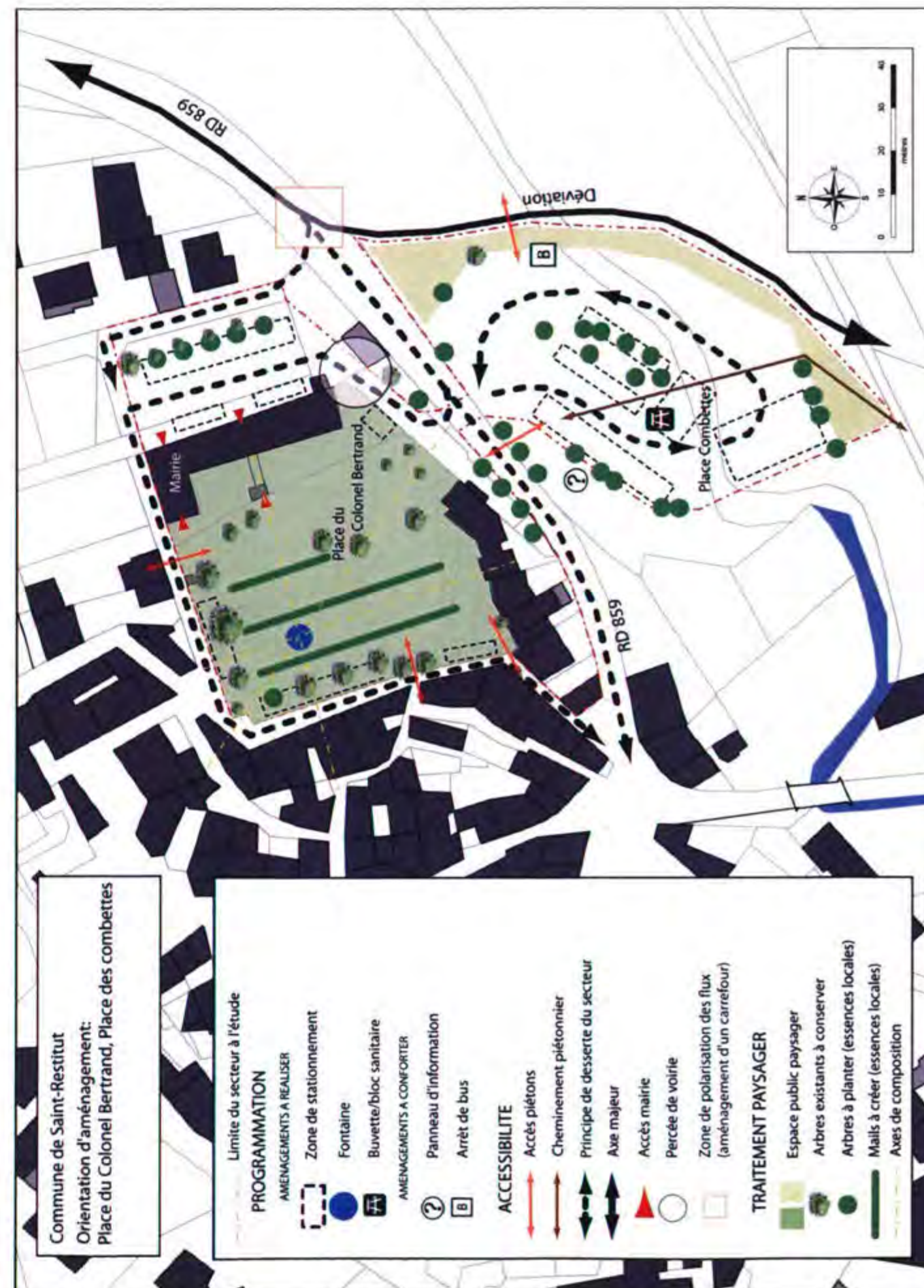
OBJECTIFS

L'aménagement de ces deux places repose sur les objectifs suivants :

- Redéfinir les fonctions de chacune des places : faire de la place du colonel Bertrand un espace de détente réservé aux piétons, revaloriser la place Combettes, positionner le stationnement à l'entrée du village.
- Mettre en valeur des espaces actuellement peu valorisés par un travail paysager, des aménagements spécifiques et par l'amélioration des déplacements routiers et piétonniers.
- Garantir l'intégration paysagère de ces espaces et de leurs aménagements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Faire de la place du Colonel Bertrand un espace de rencontre et de vie communale en lui conférant une fonction récréative.**
 - Aménager la place du colonel Bertrand en un espace public réservé exclusivement aux piétons suivant les prescriptions/recommandations reportées plan (essences végétales, traitement du bâti).
 - Faciliter l'accessibilité de cet espace aux piétons, tout particulièrement aux personnes à mobilité réduite, en créant/conservant des accès spécifiques.
 - Conservier les éléments identitaires des places et les utiliser comme support à la nouvelle composition paysagère : murets en pierres, arbres, escaliers de pierres.
 - Requalifier la place du Colonel Bertrand pour des usages de détente, de rencontre via des aménagements complémentaires : mails d'arbres, fontaine, jeux...
- Revaloriser la place Combette en lui assignant une nouvelle fonction récréative tout en assurant une capacité de stationnement optimale au village.**
 - Aménager un parking sur la place Combettes, aux abords de la place du colonel Bertrand ainsi que derrière la mairie en optimisant la capacité de stationnement.
 - Diversifier l'offre de stationnement : prévoir des places (chiffres à titre indicatif) « camping-cars » (3), « handicapés » (3), « bus » (2) et « voitures individuelles » (65) sur l'ensemble du centre villageois.
 - Réaliser un travail d'insertion paysagère pour limiter l'impact des équipements et assurer une surface ombragée, indispensable en zone méditerranéenne.
 - Aménager la place Combettes afin de lui assurer un nouveau dynamisme et favoriser l'unité du centre bourg en palliant les lacunes identifiées au niveau de l'offre locale en services et équipements : buvette, sanitaires, jeu de boules.
- Assurer la gestion des flux de circulation afin de sécuriser le centre et limiter les nuisances.**
 - Canaliser et raisonner la circulation des automobiles pour limiter les nuisances et la dangerosité aux abords directs de la place de la mairie : sens unique, zone 30.
 - Aménager l'entrée du village afin de sécuriser la zone et de faciliter le cheminement des piétons : ralentisseurs, passages piétons, cheminement piétonnier.



SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT :

LES CROZES OUEST



Les Crozes Ouest

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUC	Les Crozes Ouest	Habitat	Environ 3.4 ha	Environ 2.7 ha
AUC « R1 et R2 »	Les Crozes Ouest	Habitat	Environ 0.5 ha	Environ 0.4 ha

DESCRIPTION GENERALE

Les parcelles à l'étude se situent au nord-ouest du centre bourg, en limite du territoire communal, de part et d'autre de la départementale RD 859 reliant les communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux et Saint-Restitut. La zone bénéficie donc d'une bonne accessibilité depuis le village et d'une bonne connexion avec la commune contiguë. Une analyse réglementaire révèle que les parcelles considérées (588, 592, 593, 594, 631, 632) sont classées en zone AUC2 et AUCR2. Elles font figure d'enclave au sein d'une zone majoritairement classée UC.

Compte tenu de leur localisation et de leur surface totale, ces parcelles représentent un fort potentiel foncier ; leur urbanisation étant alors déterminante pour le développement de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, anticipée par la réalisation de la voirie, poursuit les logiques originelles d'extension des surfaces construites sur le territoire communal et reste compatible avec les principes énoncés par le PADD.

OBJECTIFS

L'aménagement de ces parcelles repose sur les objectifs suivants :

- Poursuivre la logique d'urbanisation linéaire le long de la RD 859.
- Désenclaver les parcelles en réalisant le réseau viaire pour leur permettre une urbanisation future.
- Respecter l'équilibre du site en limitant les impacts induits par la percée d'accès aux parcelles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Assurer la desserte de parcelles enclavées pour permettre leur urbanisation future.**
 - Limiter les accès directs depuis la RD 859 et privilégier la polarisation des flux afin de limiter le risque d'accidentologie.
 - Assurer l'autonomie des parcelles par la réalisation d'une desserte depuis les chemins du Figeret et du Ruisseau.
 - Respecter la hiérarchie des voies afin de rester en cohérence avec l'urbanisation antérieure et d'intégrer la nouvelle voirie de façon harmonieuse au réseau existant.
- **Tenir compte du milieu naturel en limitant les impacts directs et différés de l'urbanisation sur le site.**
 - Ne pas réaliser de desserte le long de la Roubine afin de ne pas imperméabiliser la zone d'extension des crues.
 - Conserver les espaces boisés structurants et les utiliser comme écran paysager.
 - Réaliser un revêtement perméable, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et rappelant les chemins de desserte traditionnels.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Réalisation d'une opération d'ensemble pour chacune des zones AUC.
- Création de la voirie d'accès et des réseaux.



SAINT-RESTITUT
DEPARTEMENT DE LA DROME (26)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT :

ZONE D'ACTIVITE LA JUSTICE



Zone d'Activité la Justice

Zonage	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
AUE existant	La Justice	Activités économiques	4.90 ha	3.90 ha
AUE futur	La Justice	Activités économiques	5.80 ha	4.60 ha
AU stricte	La Justice	Activités économiques	5.30 ha	4.20 ha

DESCRIPTION GENERALE

Le secteur d'étude se situe au Nord-Est du centre bourg, le long de la route départementale 59 reliant la commune de Saint-Restitut à l'autoroute A7 via Saint-Paul-Trois-Châteaux.

La zone d'activité du village est un secteur linéaire qui s'étend d'Ouest en Est le long de la RD 59 et qui, ultérieurement, s'étendra de part et d'autre de cet axe structurant.

Cet espace, localisé dans la plaine de la Croze, a la particularité d'être partiellement en covisibilité directe avec le village tout particulièrement depuis le belvédère de la chapelle Saint-Sépulcre, monument classé. Sa présence a un impact important car le bâti existant contraste avec les caractéristiques architecturales et paysagères locales.

L'extension de la zone d'activité constitue un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre du principe numéro 2 : « Repositionner la commune dans des secteurs d'activités à la fois novateurs et porteurs d'identité et de vie communale ».

OBJECTIFS

L'aménagement de la zone d'activité repose sur les objectifs suivants :

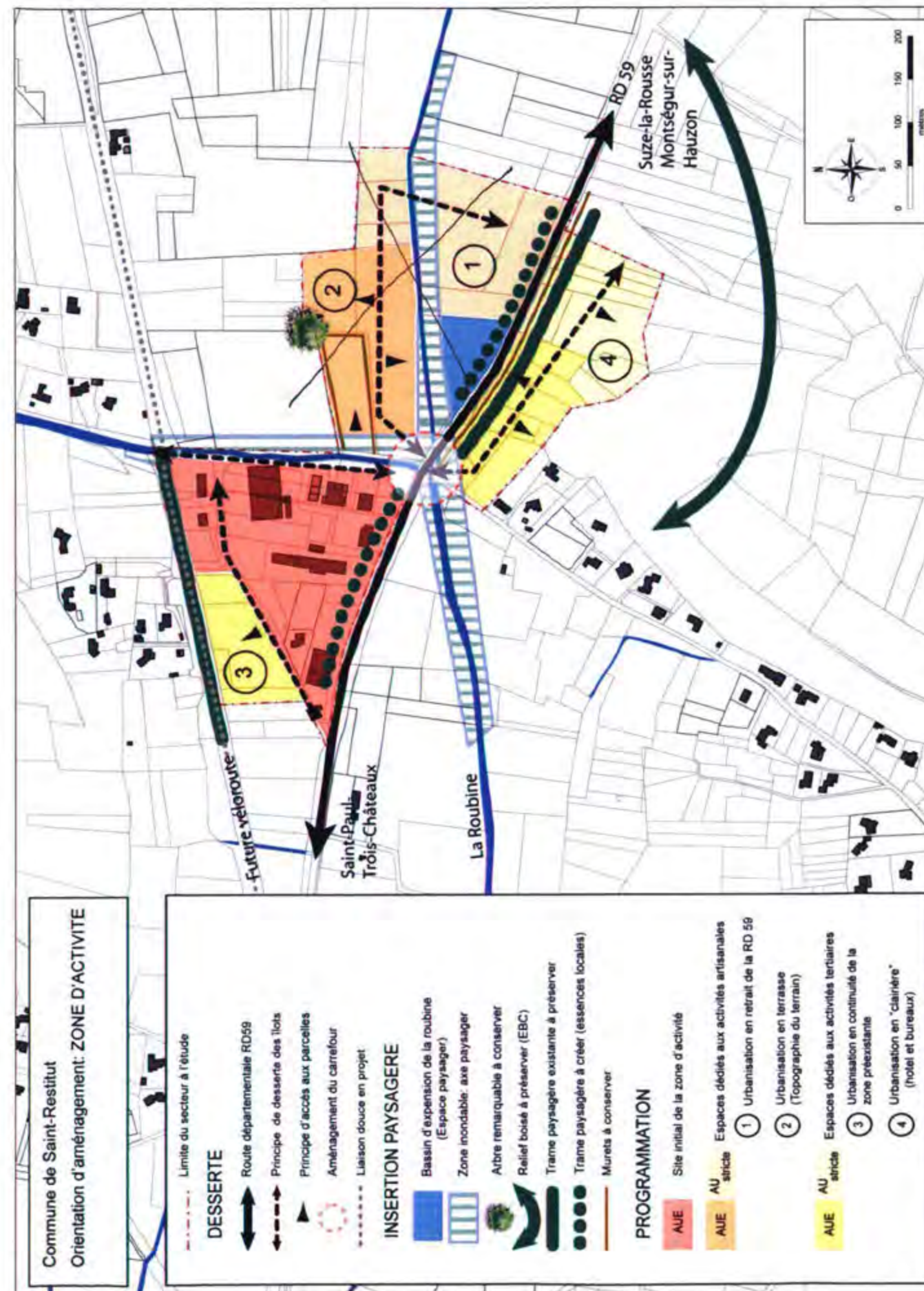
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles voies et nouveaux bâtiments et minimiser l'impact paysager des installations existantes.
- Garantir des conditions d'urbanisation cohérentes entre les différentes zones à plus ou moins court terme (zones UE, AUE et AU strictes).
- Favoriser une diversité des activités en consacrant certains espaces aux activités tertiaires, aux activités artisanales et enfin, à de petites industries.
- Préserver la traversée de la future zone d'activité le long d'un axe à grande circulation en associant les bâtiments à une composition paysagère de qualité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Assurer une desserte interne de qualité qui soit garante d'une bonne accessibilité de la zone depuis la RD 59.**
 - Faire de la route départementale une « vitrine » : un cadre paysager de qualité doit être associé à une bonne visibilité des bâtiments.
 - Aménager un unique carrefour de desserte au sein de la zone d'activité pour assurer une meilleure lisibilité de la zone et réduire les risques d'accidentologie liés au franchissement d'une route à forte fréquentation.
 - Assurer une desserte interne à la zone d'activité garantissant l'autonomie de chaque secteur.
 - Prévoir le raccordement de la zone à la future véloroute.
 - Garantir un accès piéton le long des voies aménagées.
- Garantir l'intégration paysagère des bâtiments et voies pour limiter les impacts de l'urbanisation sur le milieu naturel et, simultanément, rendre le site attractif.**
 - Respecter les éléments naturels et anthropiques remarquables reportés au plan : murets de pierres sèches, allées d'arbres, haies, mayre, EBC, arbres remarquables.
 - Appliquer les contraintes liées au classement de la zone en « protection relative » au titre de la ZPPAUP : hauteur du bâti, écrans visuels végétaux, couleur des couvertures.
 - Faire de la zone inondable inconstructible un axe paysager fort, le long de la Roubine et du ravin de Saint-Paulet, marquant une limite entre les différentes zones fonctionnelles.
 - Prévoir une zone d'expansion aux crues de la Roubine et l'aménager en un espace paysager.
- Favoriser une diversité des activités tout en assurant la cohérence fonctionnelle de la zone, à plus ou moins court terme.**
 - Distinguer quatre zones autonomes : deux espaces dédiés aux activités tertiaires, deux autres consacrés à l'artisanat et à de la petite industrie.
 - Chaque espace devra faire l'objet d'un travail paysagé spécifique, conformément au plan, et devra s'intégrer de façon harmonieuse dans le paysage.
 - L'aménagement des zones AUE doit être réalisé en prévision d'une extension de la zone aux parcelles AU strictes contiguës.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Opération d'ensemble pour chacune des zones AUE.
- Création de la voirie d'accès et des réseaux.



2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT

