



Département
de
l'Ardèche

COMMUNE DE QUINTENAS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

Approuvé le : 16.05.1983
Révision n° 1 approuvée le : 18.06.1993
Révision n° 2 prescrite le : 26.10.2001
Révision n° 2 approuvée le : 25.02.2009

La Municipalité constate que :

- Le plan d'occupation des sols révisé en 1993 a ouvert à l'urbanisation de nombreux secteurs disséminés dans les écarts, avec pour conséquence l'accentuation du mitage sous forme pavillonnaire ;
- Il ne permet pas la réalisation des projets de développement économique souhaités par la communauté de communes du Val d'Ay ;
- La population vieillit.

Ses objectifs, dans le respect des orientations du schéma directeur du bassin d'Annonay, sont en conséquence :

- Protection de l'activité et des zones agricoles, des espaces naturels et des paysages naturels et bâtis, notamment de la qualité architecturale du bâti ancien, ce qui contribue à la préservation de la qualité de vie et de la ruralité de la commune ainsi qu'à l'affirmation de son identité ;
- En cohérence avec les projets de la communauté de commune du Val d'Ay, extensions des zones d'activités de Munas et de Chizaret, en tenant compte des besoins en logements induits pour les futurs actifs ;
- Croissance mesurée de la population pour favoriser son renouvellement et maintenir l'effectif scolaire, en diversifiant l'offre en logement notamment pour les personnes âgées et pour permettre aux jeunes ménages de rester dans la commune et à d'autres de s'installer dans des logements convenables à prix modéré ;
- Accueil des nouveaux habitants par réhabilitation et densification du bâti existant du village et des principaux hameaux complétées par un développement organisé, recentrant l'urbanisation future autour du village et préservant ainsi les écarts ;
- Développement des équipements publics notamment pour favoriser les relations sociales et améliorer les possibilités de stationnement.

Pour les mettre en œuvre, elle a retenu les orientations d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

1. Préserver la qualité de vie et l'environnement en assurant...

La Municipalité a confié les réalisations d'une analyse de l'état initial de l'environnement au bureau d'études Ingérop Rhône-Alpes et d'une étude paysagère à Eric-Pierre Ménard, paysagiste.

... La protection de l'agriculture

L'ensemble du territoire possède de bonnes potentialités agronomiques et, même si la commune subit la déprise, l'activité agricole se maintient bien. Notamment grâce à l'importance territoriale des pâturages, elle participe largement au maintien de sa ruralité, de son cadre de vie et de ses paysages ouverts.

Pour permettre son fonctionnement et son développement, la Municipalité veut protéger les espaces agricoles :

- Les sièges pérennes et les terrains agricoles sont classés en zone agricole ;
- L'urbanisation diffuse, le long des routes ou dans les écarts, est stoppée.

Toutefois les espaces sensibles sur les plans écologiques et paysagers doivent être préservés de toute construction, même agricole.

... La protection des espaces naturels

Elle concerne essentiellement :

- La Cance, l'Embrun, l'Eyguez et la Gouille, qui offrent un peuplement piscicole de qualité ;
- La vallée de la Cance, qui fait l'objet d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique « rénovée » de type 1, et les vallons des autres cours d'eau ;
- Leurs ripisylves et les autres boisements sensibles, particulièrement ceux formant des ensembles boisés et les bosquets isolés.

... La protection des paysages et du patrimoine bâti

La Municipalité a défini le développement de la commune en fonction des préconisations de l'étude paysagère, déclinées pour le village et les hameaux, dont l'objectif est de regrouper les éléments d'appréciation basés sur l'organisation de la commune et l'intérêt paysager de son cadre naturel.

La qualité architecturale, préservée, du bâti traditionnel participe fortement à l'image patrimoniale de la commune. La Municipalité veut que les nouvelles constructions s'insèrent dans leur environnement naturel et bâti et que l'identité locale soit ainsi préservée. Elle veut à cette fin limiter leur hauteur et préserver cette qualité architecturale en définissant des règles pour l'aspect des nouvelles constructions et leurs abords.

... La prévention des risques et des nuisances

Outre les précautions à prendre d'une manière générale concernant la défense contre l'incendie, la protection de la forêt méditerranéenne et la submersion des territoires proches des talwegs des ruisseaux, la Municipalité a, dans l'objectif d'améliorer la sécurité des biens et des personnes, identifié trois secteurs concernés par les risques d'inondation liés à des phénomènes de ruissellement : au Sud et à l'Est de Montjou, au Nord-Ouest du centre entre la Baroine et la Terrasse, et au Vignet, à l'Ouest de la route de Marthouret à Fély. Les seuls risques technologiques connus sont liés aux installations classées se trouvant sur la commune et à la ligne 63 kV OZON-VERNOSC.

L'étude réalisée par Ingérop Rhône-Alpes a souligné la faiblesse des nuisances sonores et atmosphériques.

La Municipalité ne veut pas développer l'urbanisation à proximité des zones d'activités de Munas et de Chizaret dont les extensions sont projetées, comme cela est exposé ci-dessous.

En outre, au centre village, le contournement par l'Ouest aménagé par la Municipalité a réduit les nuisances liées au trafic et le contournement par l'Est de la RD 578, projeté par le Conseil Général, même s'il générera probablement des nuisances acoustiques pour certaines habitations situées à proximité, présentera un bilan acoustique et sécuritaire très positif. Pour favoriser les déplacements doux, un cheminement piéton de mètres de large sera aménagé le long de sa chaussée.

2. Prévoir le développement économique

... En préservant l'outil de travail agricole

La Municipalité veut, comme cela est indiqué ci-dessus, protéger les terrains agricoles.

... En permettant le développement des zones d'activités intercommunales

La communauté de communes du Val d'Ay, qui dispose de la compétence développement économique, souhaite, sur Quintenas, étendre les zones d'activités :

- De Munas, zone structurante affirmée par le syndicat mixte du schéma directeur du bassin d'Annonay et principale zone d'intérêt communautaire, vers l'Ouest, pour l'accueil d'entreprises industrielles. La communauté de communes projette d'aménager une voie d'accès à ce secteur d'extension depuis la zone d'activités existante ;
- De Chizaret, pour l'accueil d'entreprises artisanales.

La Municipalité veut permettre ces deux extensions.

... En permettant le développement des activités locales de proximité

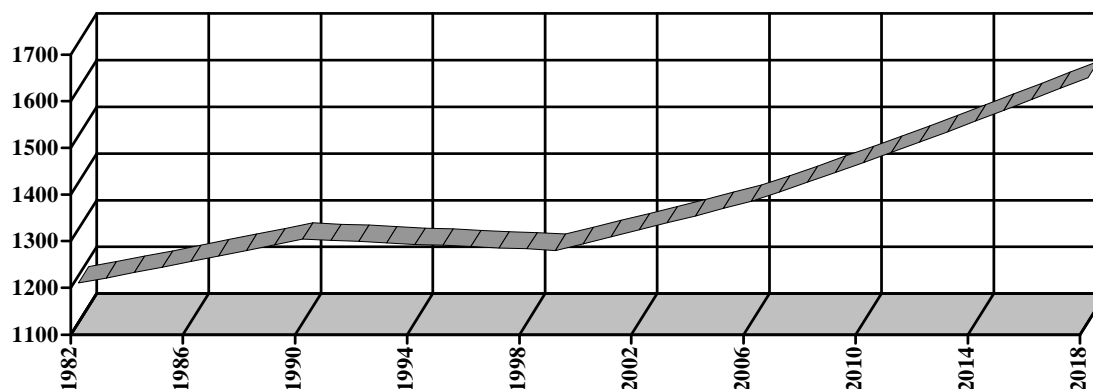
Au niveau local, au village et dans les principaux hameaux, il convient, pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, de permettre le développement du tissu économique local, moteur essentiel des relations sociales, et l'implantation d'activités de proximité compatibles avec l'habitat. La Municipalité souhaite favoriser l'implantation des commerces et services au centre village qui, malgré un phénomène général de dévitalisation des centres villages sur le bassin d'Annonay, reste dynamique.

3. Maîtriser et organiser un développement respectueux de la ruralité...

... En poursuivant un développement démographique mesuré

La Municipalité veut favoriser le renouvellement de la population et le maintien de l'effectif scolaire. Pour préserver le caractère rural, en lien avec la préservation de l'environnement, et aussi tenir compte des équipements, elle veut ainsi poursuivre l'évolution mesurée des dernières années.

La population étant estimée à 1 400 habitants début 2008, son objectif pour les 10 ans à venir est ainsi une croissance moyenne de 1,5 % par an, soit environ 220 résidants supplémentaires, dont, ce qui est souhaitable pour limiter les déplacements, une partie des futurs actifs des zones d'activités, ce qui portera la population en 2018 à environ 1 620 habitants.



Cependant, l'accroissement de la population ne détermine pas à lui seul le nombre de logements nécessaires et la Municipalité veut prendre en compte les besoins liés d'une part à l'évolution des modes de vie et des modes de cohabitation qui participent au desserrement des ménages et d'autre part au renouvellement du parc ancien dégradé. A cette fin est retenue l'hypothèse moyenne qu'un logement sera occupé par 2,3 habitants dans une dizaine d'années. Les 1 620 habitants occuperont ainsi en 2018 environ 705 résidences principales.

La commune regroupant, selon une estimation, 555 résidences principales en 2008, le plan local d'urbanisme doit donc permettre la réalisation d'environ 130 logements d'ici 2018.

... En localisant les secteurs qui accueilleront les futures constructions

La Municipalité veut accueillir les futurs habitants principalement dans le village étendu pour renforcer sa centralité, favoriser la vie sociale et l'accès aux équipements centraux, limiter les déplacements (et ainsi favoriser les économies de moyens et d'énergie), arrêter le mitage et économiser les espaces naturels et agricoles, en excluant toute urbanisation linéaire accidentogène, source de mitage et de conflits avec l'activité agricole et conduisant le plus souvent à accroître les investissements de la commune.

Elle veut aussi, pour maintenir leur animation, étoffer le hameau étendu qui s'est formé à partir des parties anciennes de Seytenas et de Marthouret et conforter les autres principaux hameaux que sont, du nord au sud, Brézenaud, le Vignet, Guillaume, Longetane - Cornasta et le Champ des Mas. Elle ne souhaite pas conforter Chizaret pour préserver son architecture traditionnelle et à cause des accès, des réseaux et de la proximité de la zone d'activités.

Elle ne veut cependant pas permettre de nouvelles constructions dans les petits hameaux et les écarts pour stopper le mitage et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels.

... En densifiant le bâti existant et en utilisant le patrimoine bâti

Pour limiter la consommation d'espace, l'accueil des nouveaux habitants doit prioritairement s'appuyer sur les possibilités de densification du tissu bâti et la réhabilitation des constructions inutilisées :

- La Municipalité veut densifier les secteurs qu'elle souhaite développer ou conforter, sous réserve de la protection de l'environnement et des espaces agricoles et des équipements, soit principalement le village étendu, mais aussi Seytenas - Marthouret, Brézenaud, le Vignet, Guillaume, Longetane - Cornasta et le Champ des Mas, dans les « dents creuses » existantes ou sur quelques terrains équipés en continuité du bâti existant ;
- Elle veut aussi permettre la création de logements par réhabilitation des constructions existantes isolées ou situées dans les autres hameaux, notamment d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus exploités, et d'une manière générale l'évolution de ces bâtiments. Réparti sur l'ensemble du territoire communal, le patrimoine bâti offre en effet une belle diversité d'édifices qui participe à l'identité de la commune et à l'animation du paysage agricole local. Ceci favorise notamment la création d'hébergement lié à l'accueil touristique.

Le foncier ainsi « physiquement » disponible ne semble pas rare, mais de nombreux terrains non bâtis équipés, notamment dans le village étendu, étant convoités par des propriétaires riverains qui souhaitent préserver leur vue ou y aménager des jardins d'agrément, les possibilités de constructions réelles sont insuffisantes pour assurer le développement démographique souhaité. Il est donc nécessaire de définir des secteurs de développement.

... En maîtrisant et en organisant l'urbanisation future

La Municipalité, voulant accueillir les futurs habitants essentiellement au village étendu, a retenu des secteurs de développement suivants dans sa continuité, qui favorisent un développement du bâti en épaisseur et une urbanisation regroupée :

- En continuité Sud du centre ancien, jusqu'au chemin qui constitue une limite par rapport au secteur agricole plus au Sud ;
- En partie Est de Sinfonts, quartier que la Municipalité souhaite conforter, jusqu'à la RD 578, frontière physique, et en continuité des constructions existantes au Sud et de sa partie Ouest ;
- Sous la butte de Montjou, en continuité Ouest du bâti existant, jusqu'à la route de Brun à Montjou à l'Ouest qui constitue une limite physique et en préservant la vallée au Sud et la butte au Nord ;

- A la Chapelle, à l'Est de la RD 578 en continuité Sud et Est des constructions existantes. Son accès ne peut être réalisé sur cette route, axe important de transit et non de desserte locale, et devra l'être sur le chemin de Quintenas à Varogne actuellement difficilement carrossable. Il ne pourra donc être ouvert à l'urbanisation qu'après aménagement de ce chemin.

Pour favoriser une urbanisation cohérente et intégrée dans son environnement, la Municipalité veut prévoir des schémas d'organisation pour les trois premiers secteurs immédiatement constructibles et en définira pour celui de la Chapelle lors de son ouverture à l'urbanisation.

La capacité de ces secteurs, ajoutée aux possibilités de nouvelles constructions par densification et réhabilitation, suffit au développement démographique souhaité. La croissance mesurée de population voulue et l'accueil de nouveaux habitants prévu essentiellement au village étendu et dans les principaux hameaux permettront de préserver le caractère rural, les espaces naturels, les paysages et l'activité agricole.

... En diversifiant l'offre d'habitat

La commune accueille actuellement douze logements locatifs sociaux PLA gérés par ADIS SA HLM ont été réalisés en 1996 sur un terrain en continuité Ouest du centre ancien et une opération, menée par cet organisme, comprenant quatorze logements locatifs sociaux et cinq logements en accession à la propriété est en cours de travaux sur un terrain situé à proximité Ouest du centre village, au Nord du carrefour des routes de Saint-Alban d'Ay (VC 3) et de la Bardoine.

Pour renforcer cette offre, notamment à l'intention des personnes âgées, la Municipalité veut que le développement communal s'accompagne de la production d'un habitat diversifié favorisant la mixité sociale. Elle veut ainsi imposer 50 % de logements locatifs sociaux, dont des résidences pour personnes âgées ou des résidences mixtes, dans l'opération d'aménagement d'ensemble qui sera réalisée dans le secteur d'extension en continuité Sud du centre village, à proximité des équipements publics.

... En confortant l'offre en services municipaux

Les équipements de superstructure, notamment mairie, école récemment agrandie, salle polyvalente, cours de tennis, bibliothèque, salle pour les associations et des réunions diverses, et boulodrome, situés au village, sont satisfaisants pour la population.

Pour favoriser les relations sociales et améliorer les possibilités de stationnement, elle projette de plus de réaliser :

- Au Nord de la place du Pontet, un espace public et une aire de stationnement, en créant une liaison piétonne entre le centre village et la caserne des pompiers attenante au Nord ;
- En continuité Nord-Est du centre ancien, entre le bâti existant et le contournement projeté de la RD 578, un espace public de rencontre, des aires de jeux et de pique-nique et une aire de stationnement ;
- A Chizaret, une aire de stationnement.

Elle projette aussi :

- Notamment pour améliorer la desserte du secteur d'extension en continuité Sud du centre village, de créer une voie qui mènera au chemin rural au Sud et d'élargir ce chemin jusqu'à la route de Longe-tane (VC 7), ce qui permettra un bouclage avec la voie de contournement par l'Ouest récemment aménagée par la commune ;
- Pour la sécurité, d'aménager le carrefour entre les chemins de l'Haume (VC 8) et des Barrouys (VC 25).

Enfin, elle projette de mettre en place un système d'assainissement collectif à Brézenaud avec une unité de traitement

Par ailleurs, est pris en compte le projet du contournement de la RD 578 du centre village par l'Est mené par le Conseil Général. En complément, une zone de chargement et de retournement sera aménagée dans la zone d'activité du Pontet.

