

1<sup>ère</sup> Révision Allégée du **Plan Local d'Urbanisme**

plu



### 3. Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Document Arrêté - Juin 2024

# Sommaire

Préambule .....	p.3
1. Insertion des secteurs dans le village.....	p.4
2. Nature et enjeux.....	p.6
3. Les partis d'aménagement.....	p.10
4. Programmes et surfaces .....	p.15

## Préambule : rappel réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles serviront de fondement au(x) future(s) opération(s).

Toute opérations d'aménagement future devra être compatible avec les principes d'aménagement décrits dans les présentes OAP.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones urbaines, définies dans le secteur présenté dans le dossier d'OAP.

### Le cadre législatif

→ **L.151-6 (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.  
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

→ **L.151-6 (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.  
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

### Le principe de compatibilité

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151- 6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.*

*NB : Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent en revanche s'inscrire dans un rapport de conformité avec règlement et ses documents graphiques.*

## 1. Insertion des secteurs dans le village

Au travers de son projet de PLU, la commune de Saint Michel de Dèze a fait le choix d'accueillir les nouveaux habitants, et en parallèle d'anticiper les nouveaux besoins en matière de croissance démographique sans porter préjudice à son environnement.

Pour cela, le projet de PLU a cherché à limiter l'impact foncier de cette croissance urbaine attendue, en proposant l'aménagement d'une partie de la zone urbaine (UAb) au sein de l'espace déjà urbanisé du hameau principal (Saint Michel bourg) et ce dans le double esprit de limitation de la consommation foncière d'une part, et d'un souci d'affirmation de la centralité et de cohérence urbaine à renforcer d'autre part.

Le projet propose également un aménagement sur le hameau de Mas Soubeyran,

Au regard des capacités de renouvellement urbain en dents creuses (environ 10 logements) ces besoins en nouveaux logements seront donc planifiés pour majeure partie au sein du hameau principal.

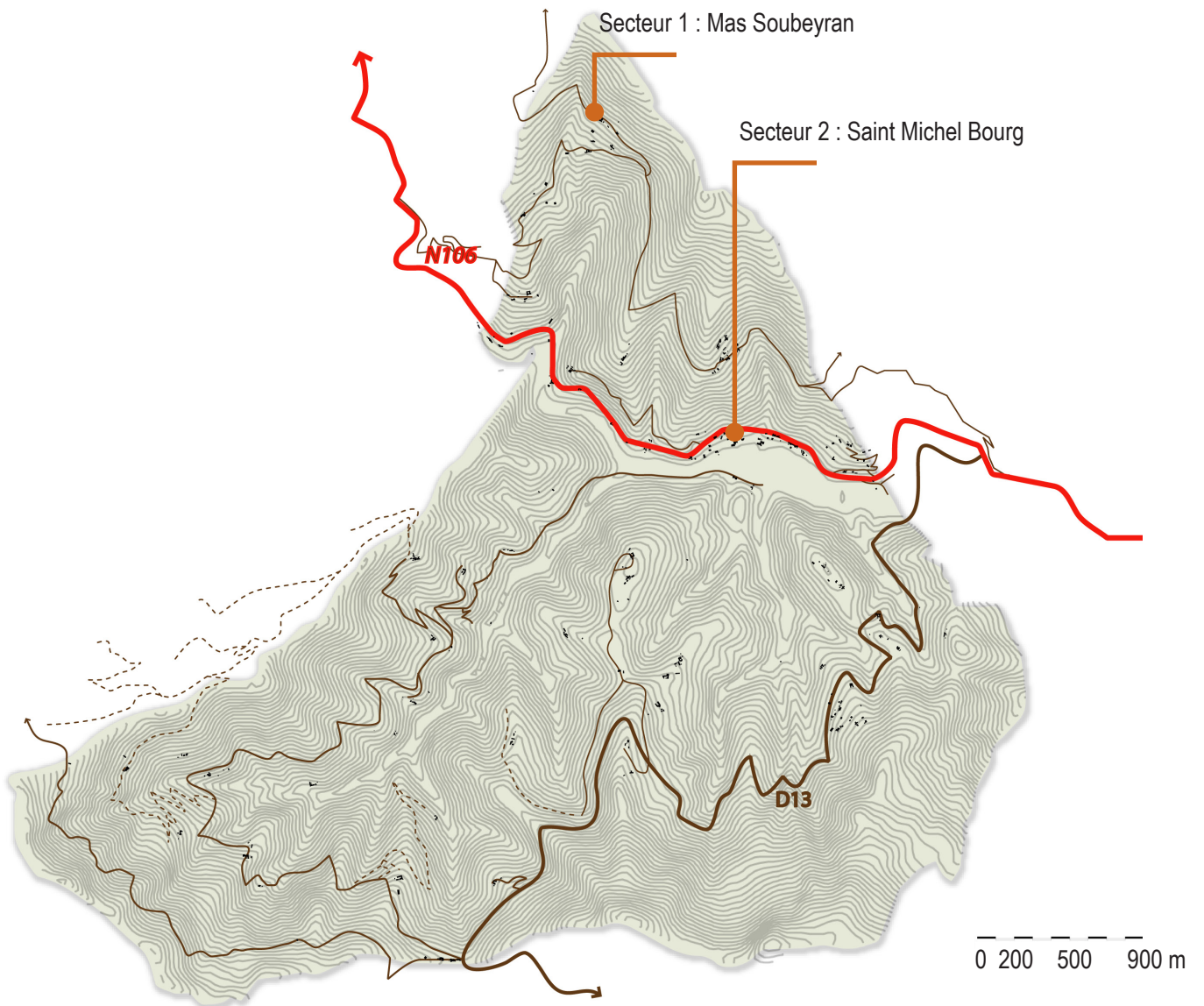
Ayant besoin de produire une **quarantaine** de nouveaux logements (dont **30** logements maximum en extension urbaine au regard des prescriptions du SCoT), il convient d'ouvrir à l'urbanisation environ **1,5 ha maximum** sur l'ensemble de la commune à l'horizon 2030. Cela représenterait 75% des besoins en logements.

Tout acte d'urbanisation ne doit pas être pensé, ni simplement vu comme de l'artificialisation de sol, mais comme un acte de prolongement du village. Cela sous-entend que la question de l'intégration doit être traitée, sous les composantes suivantes :

- Intégration sociale : travailler sur les mixités en variant les typologies et sur l'espace public (convivialité urbaine) pour faire cohabiter au mieux les nouveaux habitants avec les anciens.
- Intégration urbaine : travailler sur les volumétries des constructions à l'échelle des espaces existants et porter une réflexion sur la complémentarité et la connexion des espaces urbains.
- Intégration paysagère : travailler sur les trames vertes pour assurer des continuités écologiques entre les différents espaces boisés et penser le végétal comme un outil de qualité urbaine.

Les secteurs soumis à OAP sont les suivants, et localisés sur la carte ci-après :





## 2. Nature et enjeux

Les secteurs à urbanisation future répondent à un certains nombres d'objectifs :

- 1- Accueillir de nouveaux habitants
- 2 - Respecter le fort enjeu paysager du site (végétation existante + vues paysagères)
- 3 - Développer les liaisons douces
- 4 - Développer le stationnement
- 5 - Développer / Maintenir l'activité économique

### Accueillir de nouveaux habitants

#### Secteur 1

Ce secteur se situe sur le hameau de Mas Soubeyran. La présente OAP projette l'urbanisation de 4 logements sur la partie Ouest en continuité du bâti existant du hameau avec une orientation préférentielle donnant des vues sur la vallée au Sud. Les habitations devront être pensées comme s'intégrant dans un écrin paysager existant, et non comme une perturbation de ce paysage.

#### Secteur 2

Ce secteur du village se situe au contact d'espaces déjà urbanisés du bourg principal. L'OAP ambitionne de programmer une quinzaine de logements et un centre de répit.

L'enjeu n'est pas tant un accueil quantitatif de population, mais qualitatif avec une offre de logements dédiés aux ménages comportant

des actifs et/ou de moyens plus modestes. Il s'agit entre autre de se greffer au hameau existant et à placer l'école existante et les équipements publics existants et à créer au coeur de ce nouvel ensemble, avec pour but de renforcer la centralité du bourg.

### Respecter le fort enjeu patrimonial et/ou paysager du site

#### Secteur 1

Il s'agit principalement de ne pas créer de masques visuels devant les habitations existantes afin de conserver les vues vers la vallée du Gardon et le grand paysage.



#### Secteur 2

Le centre bourg est situé entre la RN 106 et le Gardon, celui-ci bénéficie depuis la voie communale de vues sur le Gardon et ses berges en contre bas qu'il convient de préserver, notamment sur la partie Est du bourg.

Un traitement paysager avec le maintien/création d'alignements de platanes est également à l'oeuvre dans le projet d'OAP, affirmant pour ce secteur une qualité paysagère certaine.



## Développer les liaisons douces

### Secteur 2

Il s'agit de développer/créer un maillage piéton au sein du bourg mettant en valeur les paysages liés au rives du Gardon en contre bas du hameau.

## Développer l'offre de stationnement privé (1) et public (2)

### Secteur 1

Afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, ce secteur bénéficie de stationnements privés qui sont intégrés au sein des parcelles de l'opération.

### Secteur 2

Le centre bourg pose la problématique du partage de la voie. Le stationnement parfois anarchique de véhicule (notamment sur le parvis de la mairie) sera évité grâce à des aires de stationnement le long de la voie principale du bourg. En effet, les flux générées par les équipement publics et commerciaux engendrent de la circulation automobile et du stationnement parfois désordonné...

C'est pourquoi le projet communal programme la réalisation deux bandes de stationnement public qui viendront remplacer numériquement celles existantes devant la mairie. Seules trois places de parkings seraient conservées à l'identique.

Une autre aire de stationnement est programmé au Sud du projet de lots mixtes (entre le Gardon et le bâtiment) et pourrait comporter une dizaine d'unités. Ces aires de stationnement seront agrémentées de plantations d'arbres de hautes tiges disposées en alignement.

## Développer / Maintenir l'activité économique (2)

### Secteur 2

La volonté affichée des OAP est d'autoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle du secteur : installation de commerces divers, possible relocalisation de l'épicerie à proximité de l'école et des nouveaux logements.



*Emplacement actuel de l'épicerie*



*Site de possible relocalisation de l'épicerie*



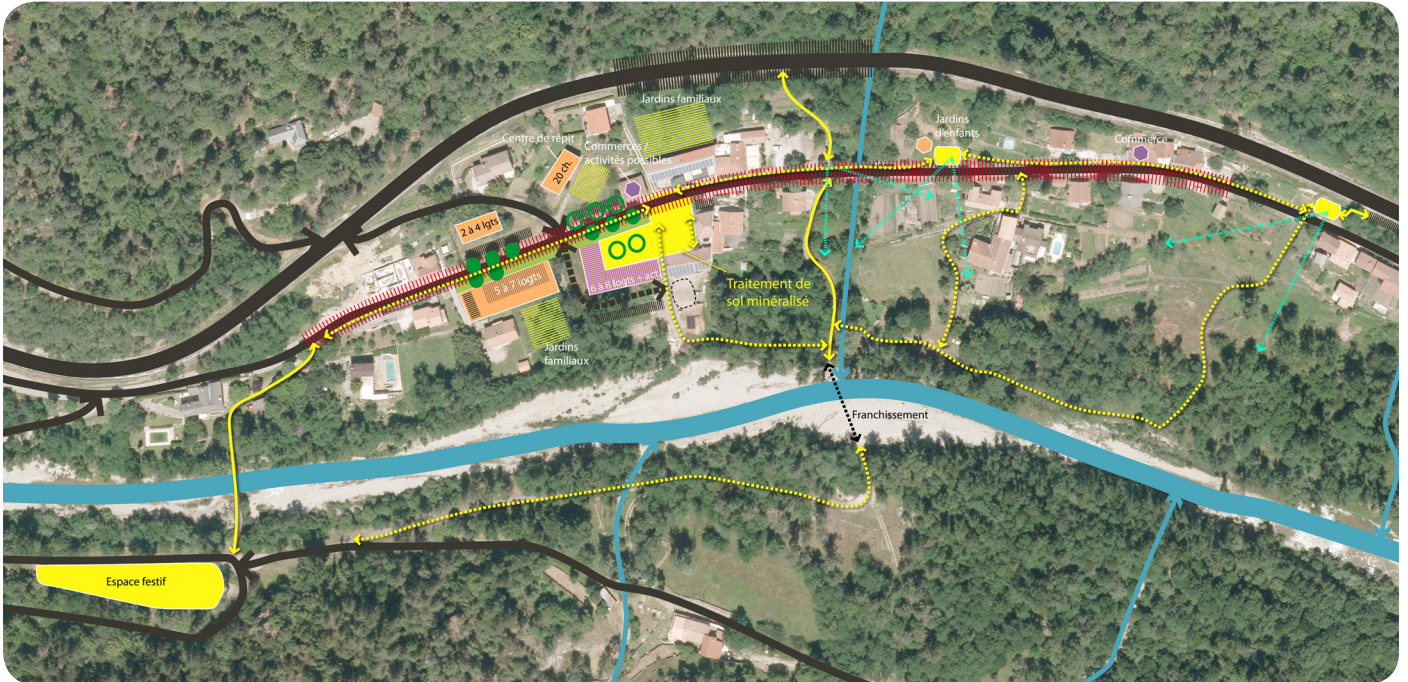
## Secteur 1- Mas Soubeyran



 Espaces bâtis



# Secteur 2 - Saint Michel Bourg



- |  |  |  |   |  |   |
|--|--|--|---|--|---|
|  | Cours d'eau  |  | Espaces verts publics à créer           |  | Equipement public   |
|  | Voies existantes   |  | Espaces piétons publics à créer         |  | Equipement commercial existant ou possibilité de création |
|  | Voies à créer  |  | Implantation de bâti à privilégier      |  | Zone de «rencontre» à créer/traiter                       |
|  | Cheminements doux existants                                |  | Stationnements publics à créer          |  | Arbres à conserver  |
|  | Cheminements doux à créer                                  |  | Jardins familiaux / potagers à aménager |  | Arbres à planter  |
|  | Lots pour logements  |  | Ouvertures paysagères / vues            |  |   |
|  | Lots mixtes pour activités et/ou commerces et/ou logements |  |   |  |   |





### 3. Les partis d'aménagement

Le site de Mas Soubeyran (secteur 1) accueille 4 nouveaux logements intégrés en continuité de l'urbanité existante aux extrémités Est et Ouest. Le site de Saint-Michel bourg (secteur 2) représente une quinzaine de logements potentiels et est la principale opportunité de développement urbain de la commune, sans impacter les espaces naturels ou agricoles. Il s'agit en effet de renouvellement urbain dans sa totalité.

#### Secteur 1

L'aménagement prévu se situe aux extrémités du bâti du hameau sur un ensemble de parcelles partiellement boisées. La programmation prévoit l'aménagement de 2 à 4 logements, permettant une implantation libre afin de libérer un maximum de jardins sur la périphérie des parcelles. La surface dédiée aux logements représente environ 0,6 hectare.

L'accès est prévu depuis la voie communale traversant le hameau.

L'aménagement met en scène la vue sur la vallée en contre bas, les espaces agricoles attenants et les reliefs à l'horizon Sud grâce à la préservation de percées paysagères.

#### Secteur 2

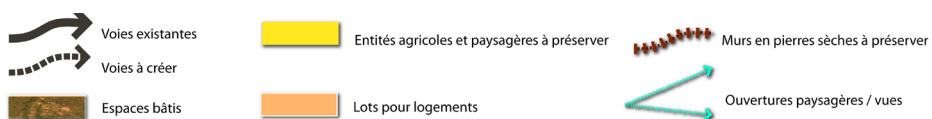
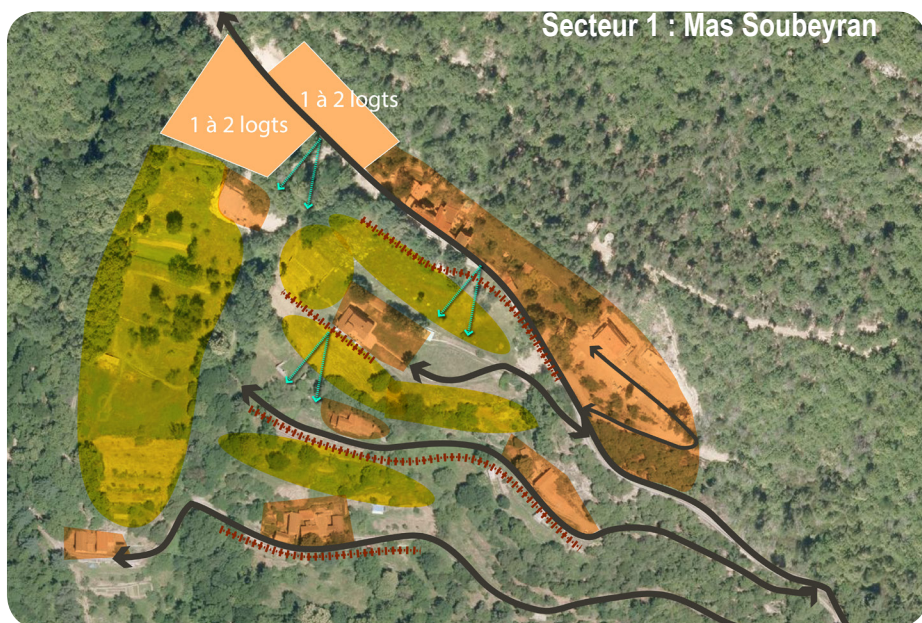
C'est la partie principale de l'aménagement, qui met en scène la vue sur les champs attenants et les berges du cours d'eau en contre bas.

De grandes percées piétonnes paysagères aèrent l'espace urbanisé et créent tout un réseau de cheminements piétons qui renforce la structure du hameau. Ces cheminements piétons «irriguent» la totalité du hameau et en assurent le lien qui manque aujourd'hui, reliant ainsi le bâti résidentiel aux polarités que sont l'école, la mairie et les potentiels futurs commerces et activités économiques.

Le projet prévoit le déplacement de l'épicerie à coté de l'école, permettant la création de deux nouveaux logements en lieu et place de celle-ci.

A l'Ouest de la mairie, est programmé une urbanisation sous forme de logements (10/15) et d'équipements, Le projet prévoit aussi la programmation d'un centre de répit (une vingtaine de chambres) mais laisse aussi la possibilité d'édifier des constructions pour l'activité économique.

Afin de d'affirmer la centralité mais aussi la vie de village, une «zone de rencontre» est programmée sur un linéaire d'environ 250 mètres le long de la voie communale. Celle-ci permettra le partage de la voie par les différents usages où les véhicules motorisés



seront tolérés mais limités à 30 kilomètres/heure.



















Le traitement de sol y sera différencié afin d'affirmer la place des piétons et cyclistes au sein de cet espace.

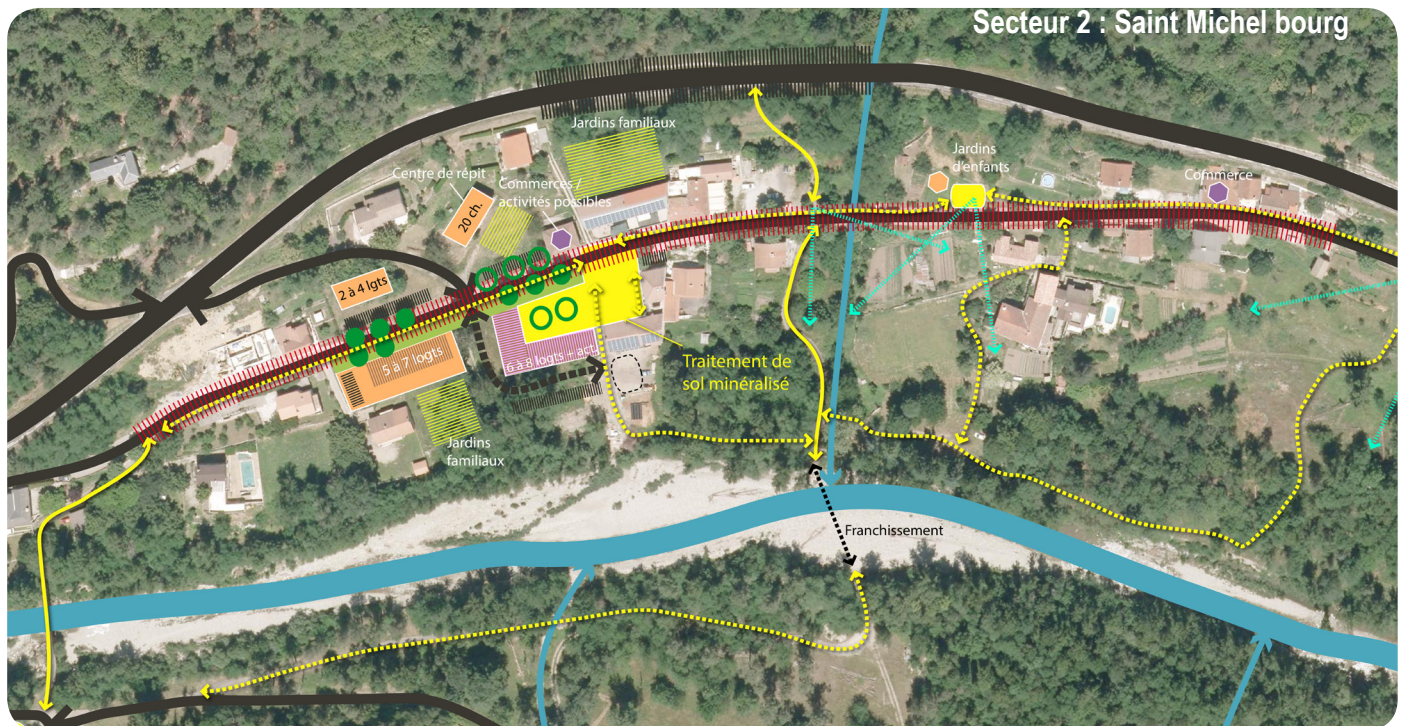
Les alignements d'arbres existants seront conservés et d'autres créés afin d'une part, de cadrer la voie et l'espace de centralité et d'autre part, de donner de l'ombre en été aussi bien aux espaces publics qu'aux stationnements programmés en contre bas des futurs logements et/ou équipements.

La requalification de l'espace public devant la mairie et l'école nécessitent un nouvel accès aux services techniques communaux situés en contre bas de la mairie. L'accès motorisé est déplacé vers l'Ouest afin de laisser son unité à cette place en devenir.

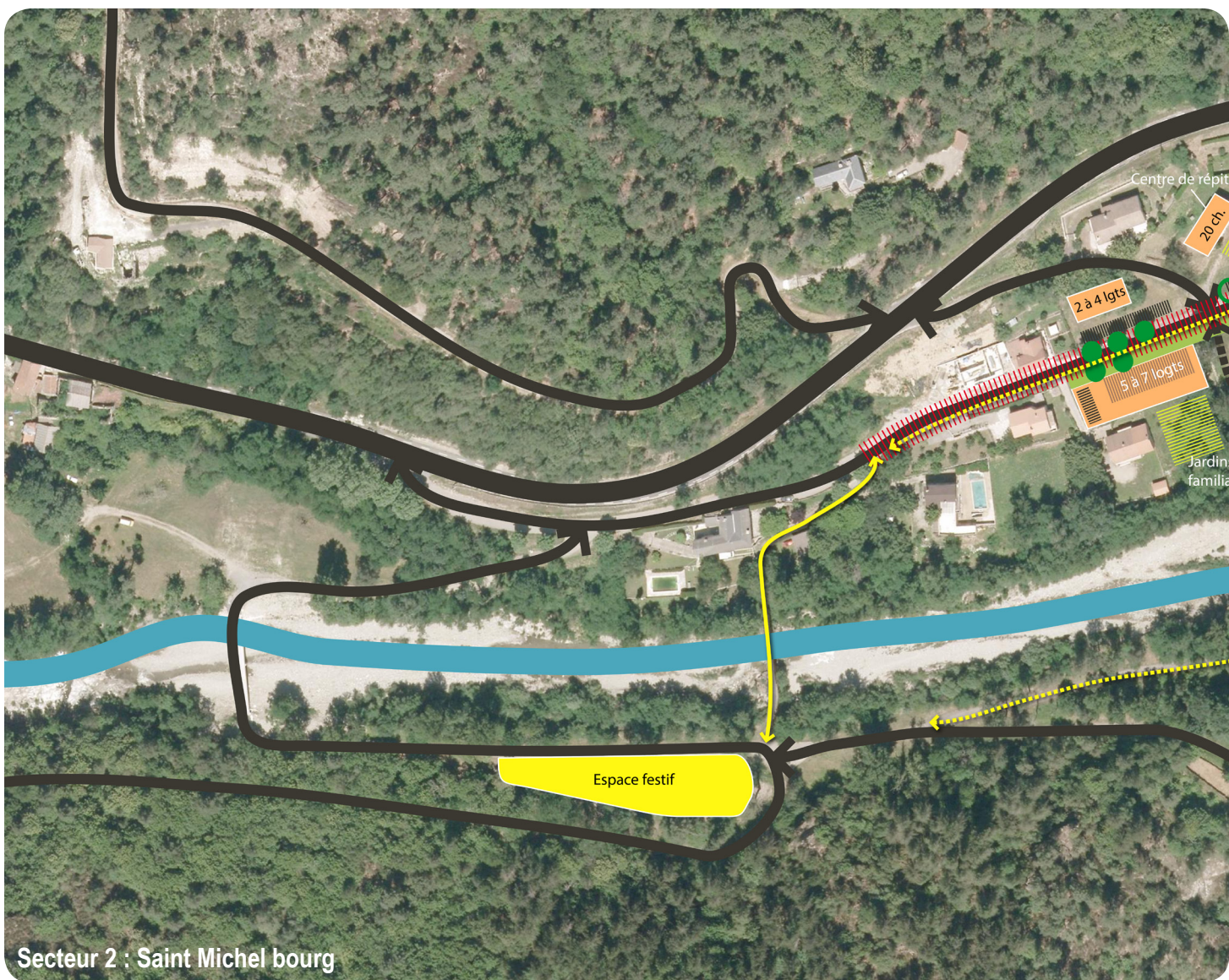
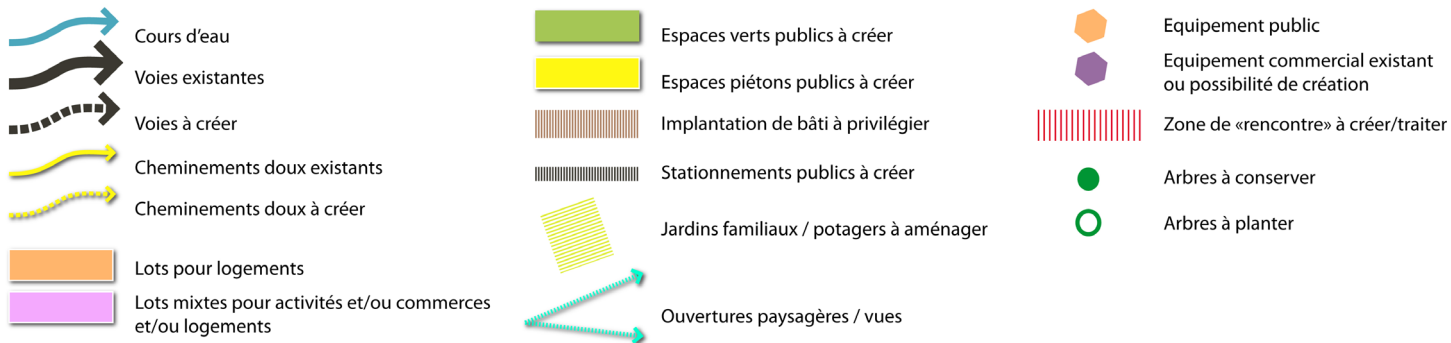
Enfin, une aire de stationnement poids lourds sera programmée aux abords de la Route Nationale 106 avec la création d'un cheminement piéton connecté au hameau de Saint Michel bourg.

**Légende :**

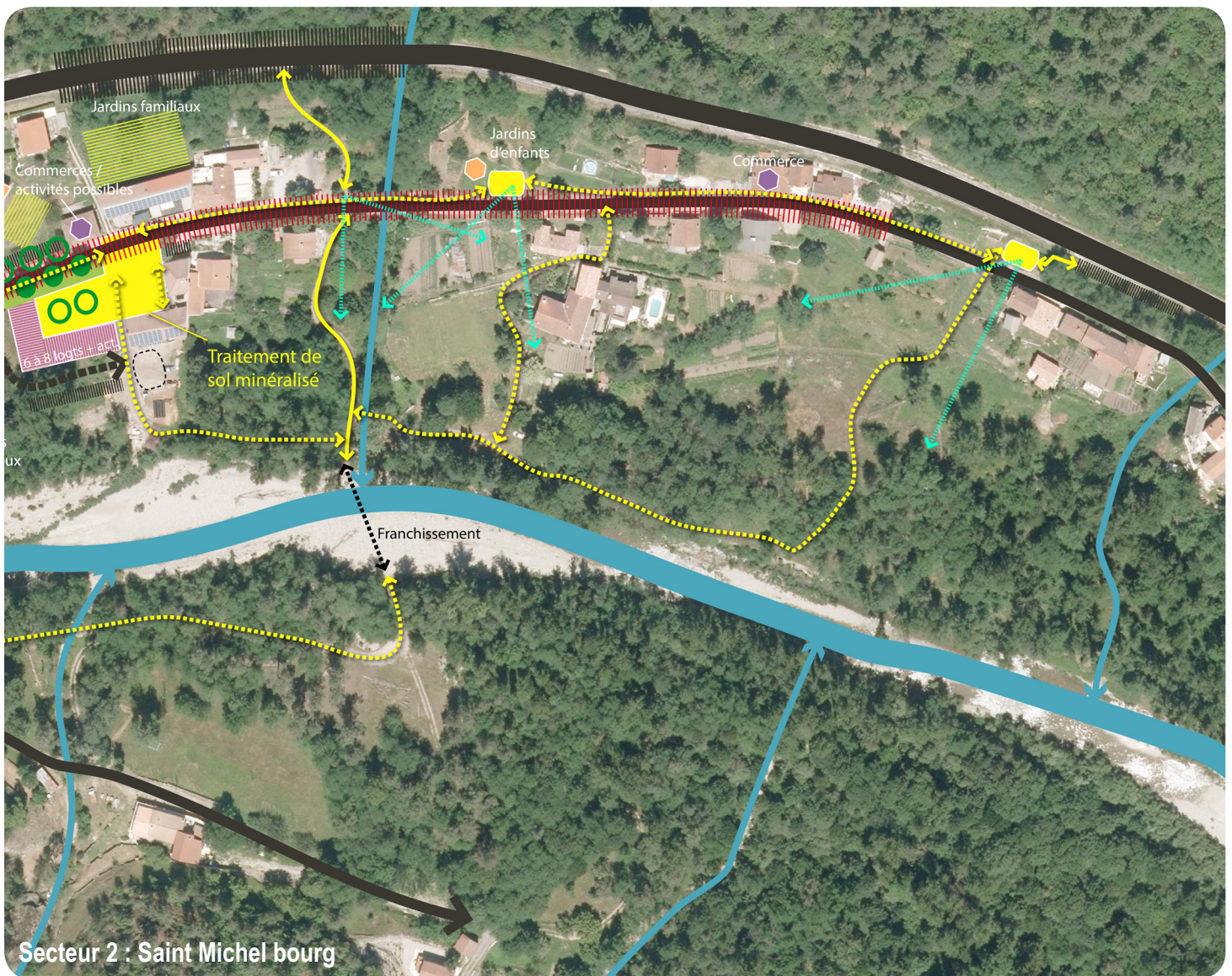
- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|   | Cours d'eau  |   | Espaces verts publics à créer           |   | Equipement public   |
|  | Voies existantes   |  | Espaces piétons publics à créer         |  | Equipement commercial existant ou possibilité de création |
|  | Voies à créer  |  | Implantation de bâti à privilégier      |  | Zone de «rencontres» à créer/traiter                      |
|  | Cheminements doux existants                                |  | Stationnements publics à créer          |  | Arbres à conserver  |
|  | Cheminements doux à créer                                  |  | Jardins familiaux / potagers à aménager |  | Arbres à planter  |
|  | Lots pour logements  |  | Ouvertures paysagères / vues            |   |   |
|  | Lots mixtes pour activités et/ou commerces et/ou logements |   |   |   |   |



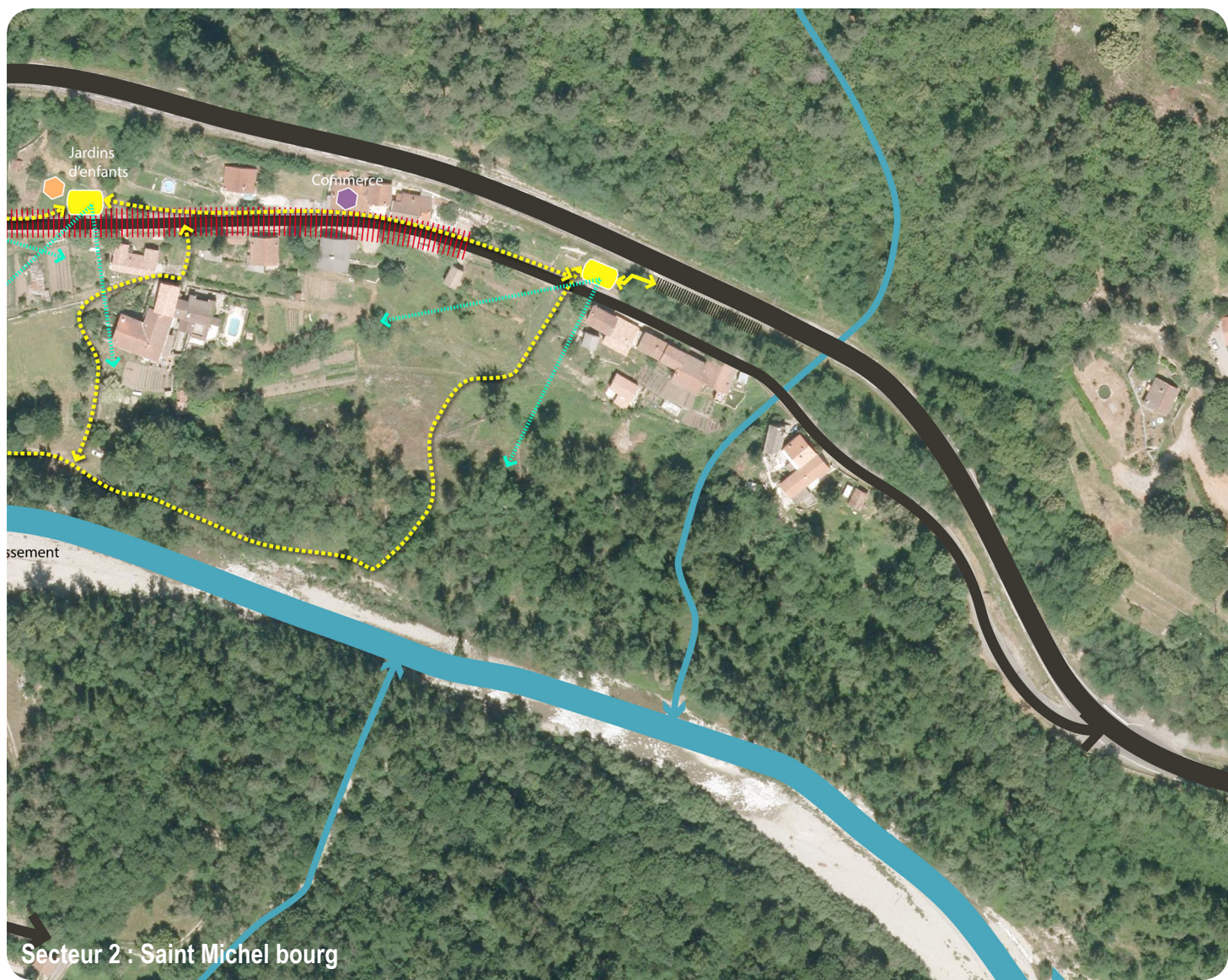
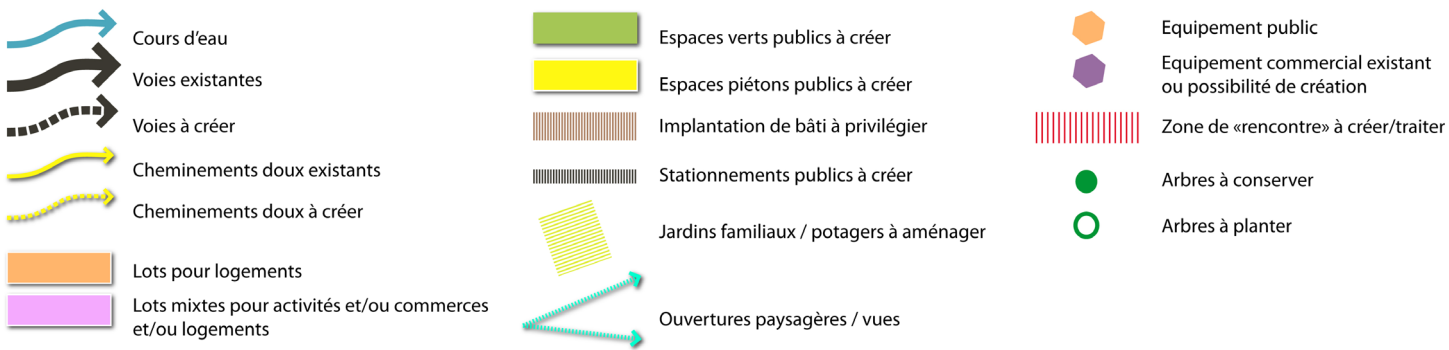












## 4. Programmes et surfaces :

### L'Habitat

- Environ **20 logements** au total, dont **seulement 4 logements en extension urbaine**.
- Surfaces dédiées à la construction de logements : **0,96 hectares**
- Surface cessible : 7 200 m<sup>2</sup>
- Densité brute : 20 logements / hectare
- Densité calculée sur le cessible : 27 logements / hectare.

La mixité des logements se répartit comme suit :

- Secteur 1 : **2 à 4 logements**
- Secteur 2 : **15 à 19 logements**

TOTAL OAP : 17 à 23 logements

Sur l'ensemble des futurs aménagements la programmation devront garantir la **proportion minimale de 25% de logements locatifs sociaux** (ce type de programme permet une bonne rotation d'occupation, entretenant les effectifs scolaires, ce qui se justifie notamment à proximité immédiate de l'école).

### L'Économie

Les OAP prévoient la possibilité d'implantations de locaux pour des activités économiques sur le secteur 2. Ces possibles implantations sont donc localisées au contact des équipements communaux afin d'affirmer davantage la centralité du bourg de Saint Michel.

### Le traitement des espaces publics

Le traitement des espaces publics structurants (esplanade / stationnements) devront être qualitatifs et paysagers afin d'asseoir la vocation paysagère du site.

Les espaces en totalité « routiers » recouverts d'enrobé noirs sont proscrits. Les matériaux employés devront induire un usage piéton qualitatif de façon largement prioritaire. (Comme par exemple l'emploi de stabilisé / béton désactivé / pavages pierres / places de parking engazonnées – non obligatoire)