

Commune de St Vincent-de-barrès (07)

Révision du PLU

Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) + faisabilité urbaine PIÈCE n°6

Projet arrêté le : 16 juillet 2018
Projet approuvé le : 17 juin 2019
Dépôt en préfecture le:

QUARTIER:

1. Le Serre
2. Terre du Moulin
3. Tracieu Sud
4. Le Valadas
5. Serre de la Croix (village)
6. STECAL Les Faugères

PRÉAMBULE

Conformément aux articles L.151-6 et 151-7, «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, favoriser la densification 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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Ces orientations viennent ici préciser les orientations du PADD sur des secteurs d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence de leur aménagement. Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes de formes bâties, de desserte et d'aménagement .

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme a, depuis de nombreuses années, mis l'accent sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Depuis les lois ALUR (2014) et ELAN (2018), les articles L.151-4, L.151-7 et R.151-1 insistent plus encore sur la nécessité de densifier et de transformer les espaces déjà bâtis (ou urbanisés) afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les sites qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation ont été choisis pour leur capacité à accueillir un urbanisme plus efficace dans l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci, afin d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme a également mis en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Ces sites participeront tout particulièrement à cet objectif, en diversifiant l'offre de logement sur la commune (notamment le logement locatif collectif conventionné inter-générationnel).

La densité et la forme urbaine:

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent donc une plus grande compacité des formes urbaines avec des objectifs propres à chaque site. Ainsi, plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation (voir OAP de chaque site) :

- habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif)
- habitat individuel en bande

- habitat individuel ou jumelé

L'on privilégiera un bâti à la volumétrie simple; une toiture de préférence à deux pans. Dans le hameau du Serre et le village, les faitages suivront principalement les courbes de niveau.

Les principes d'aménagement:

L'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas des OAP.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser, autant que possible, une orientation Sud, Sud-est ou Sud-ouest tout en respectant les modes d'implantation aux alentours, afin de maximiser les apports de chaleur et de lumière en toute saison, ainsi que le potentiel énergétique des toitures principales.

Adaptation au terrain naturel

Rappel du règlement: «Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.»

L'on privilégiera les murs de soutènement de taille limitée (<2m) et les talus plantés à pente douce (inférieure à 50%, soit un rapport d'une hauteur pour deux longueurs ou $h < L/2$).

Limites de l'opération

Les limites de chaque opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement. L'on cherchera notamment à :

- Conforter la palette végétale méditerranéenne,

- Côté rue: maintenir une certaine intimité par des clôtures, de préférence enduites ou en pierres apparentes, fermées de portails en bois,

- Côté terres agricoles: sauvegarder les ouvertures vers le paysage en préconisant des clôtures discrètes et transparentes.

Rappel du règlement: «Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.»

Les liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas. Ces parcours devront être accompagnés de végétation et notamment d'arbres d'ombrage pour le confort thermique.

Les stationnements (Serre de la Croix)

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées collectives mutualisées répondant aux besoins des logements ou activités prévus et des visiteurs.

Eaux pluviales: Les opérations devront prévoir l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers ou de puits d'infiltration.

Rappel du règlement: «en l'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...)».

• Serre de la Croix (AUs):

Situé sur le serre au sud du village perché, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 6 logements (minimum) locatifs conventionnés à vocation intergénérationnelle,








- L'ouverture de la zone pourra se faire après modification ou révision du PLU, une fois les réseaux nécessaires prolongés: AEP, assainissement,...
- La topographie existante et les murets des terrasses existantes devront être prises en compte. La hauteur est limitée à R+1 maximum afin de permettre une bonne insertion du bâti dans l'environnement du village et de limiter sa visibilité depuis la RD n°2,
- La volumétrie devra rester simple; toiture à deux pans de préférence, avec recherche d'un faîtage principal suivant les courbes de niveau; aspect et couleurs s'inspirant de ceux du bourg,
- Un aire de stationnement dédiée à l'opération devra être créée en bordure de la voie,
- L'ensemble de l'assiette de l'opération fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ER A),
- La limite 'est' devra être traitée par des aménagements paysagers.



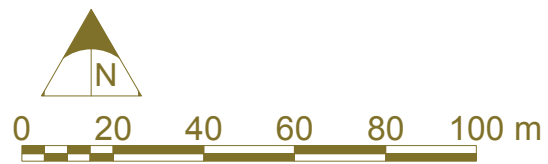
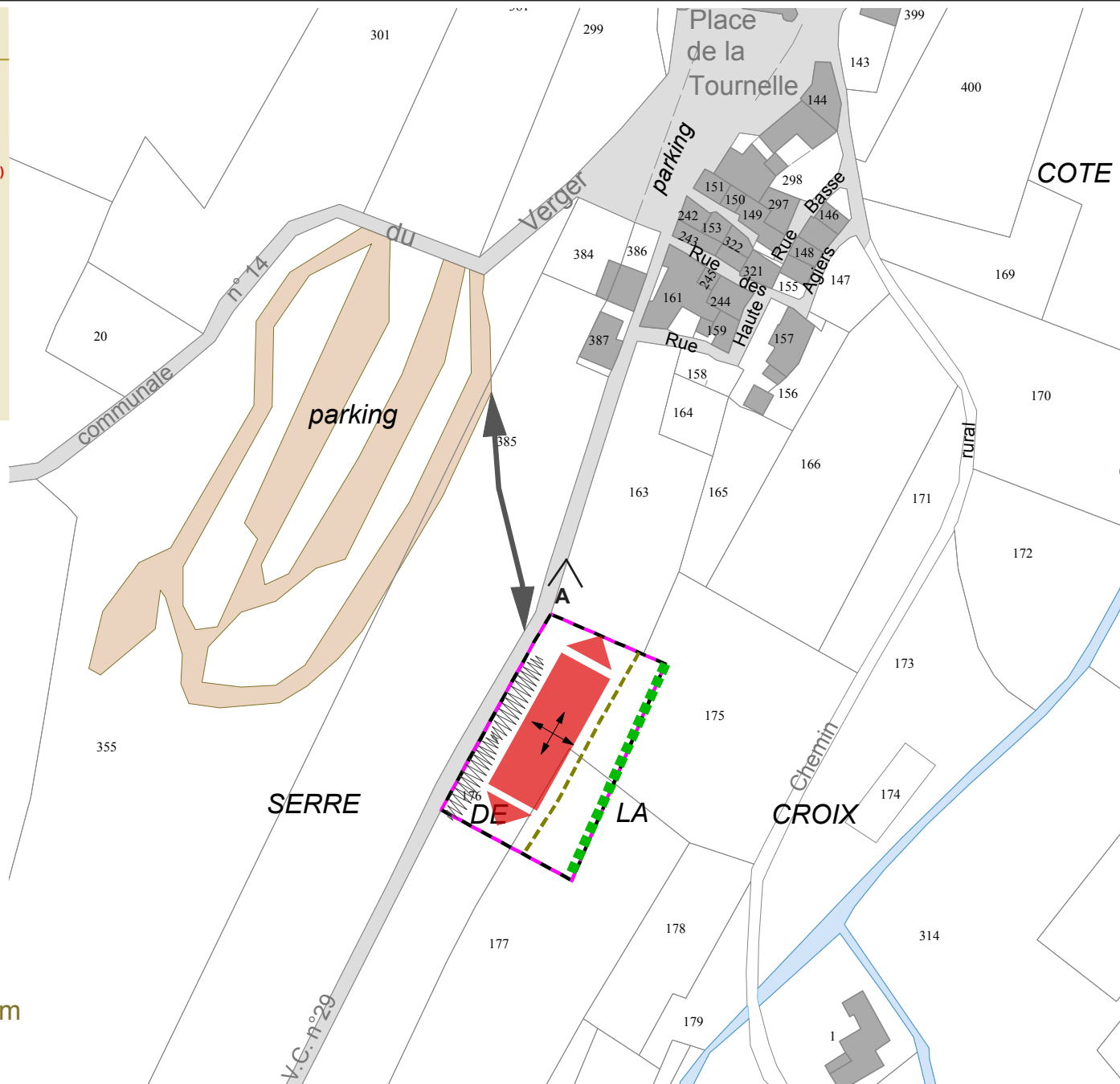
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Serre de la Croix (village)

Ce secteur est fermé à l'urbanisation (zone AUs) en attendant la réalisation des équipements nécessaires (réseau eaux usées et potable). Après réalisation et modification du PLU, les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:

(principes d'aménagement)

-  Petit collectif de logements locatifs conventionnés intergénérationnels: 6 logements minimum, hauteur R+1 maximum
-  sens de faitages
-  prendre en compte la topographie au moyen de murets s'inscrivant dans le paysage environnant
-  traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)
-  Stationnements à créer
-  emprise du secteur concerné par l'OAP
-  voirie à créer hors OAP (à titre d'information)

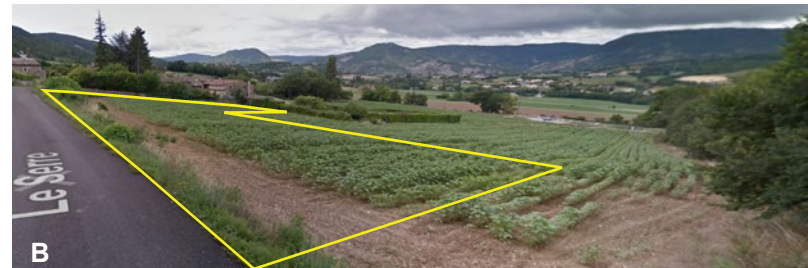
10 juin 2019



• Le Serre (AUc):













Le projet prévoit 5 logements individuels ou jumelés en extension du hameau du Serre:

- Une nouvelle voie publique sera créée au nord, le long du ruisseau de Mont Charrey pour relier la route du Serre (VC27) et la VC17 et qui fait l'objet d'un emplacement réservé. Cette nouvelle voie servira de contournement du centre pour les quartiers au nord du Serre,
- Les logements à créer seront desservis directement sur la route des Travers (VC17; trois accès maximum), ou par un accès unique sur la nouvelle voie que va créer la municipalité,
- La volumétrie devra rester simple; toiture à deux pans de préférence, avec recherche d'un faîtage suivant les courbes de niveau pour les constructions le long de la voie communale; aspect et couleurs s'inspirant de ceux du hameau,
- Un cheminement doux devra être créé pour relier directement l'opération au hameau su Serre,
- Les limites de l'opération au nord et au sud devront être traitées par des aménagements paysagers,
- Une vue au moins devra être préservée au travers du bâti vers l'ouest depuis la voie communale.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Le Serre

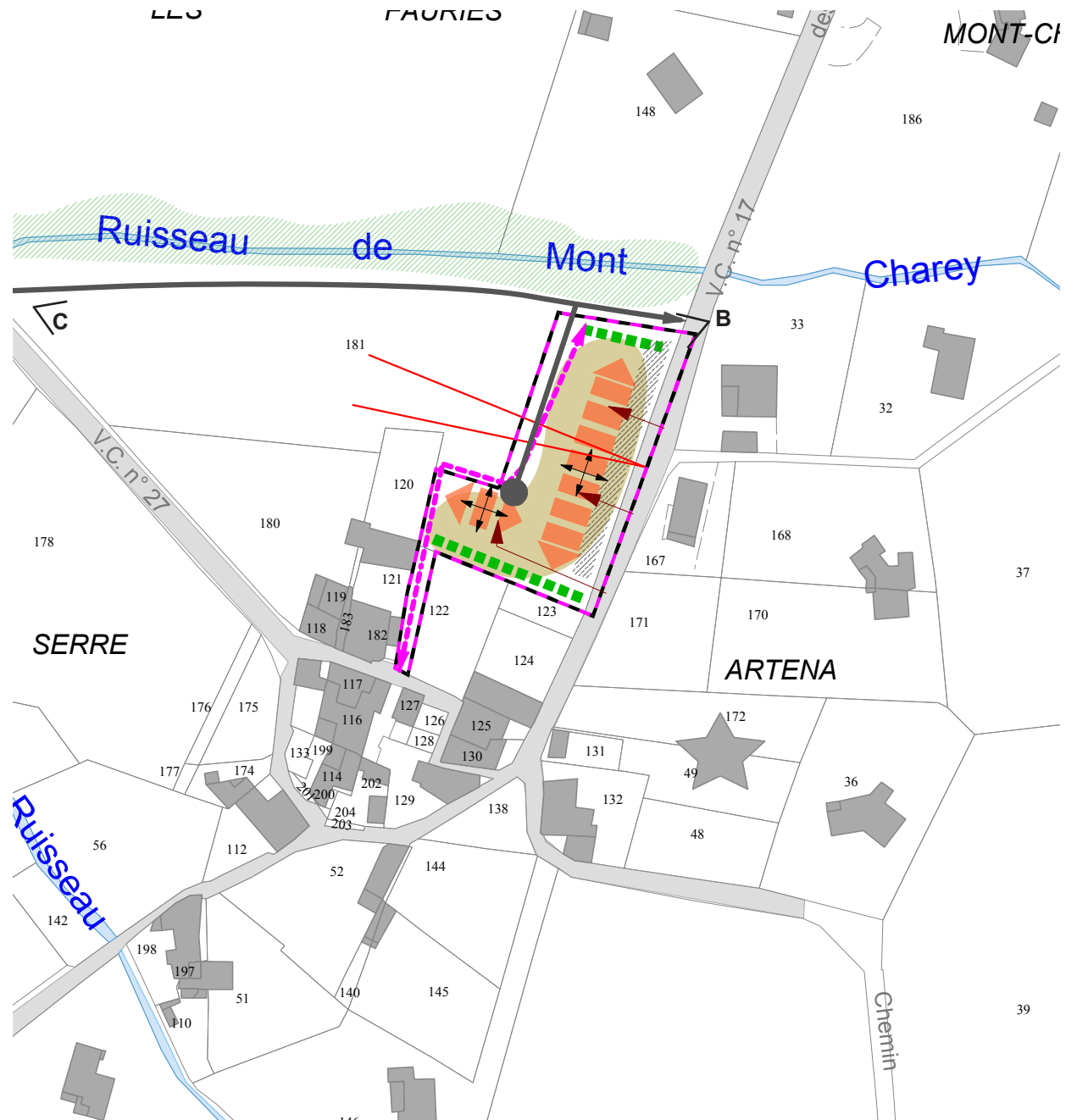
Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes: (principes d'aménagement)

-  Maisons individuelles ou jumelées en R+1, 5 logements minimum
-  sens de faitages
-  implantation proche de l'alignement de la voie existante afin de créer une continuité avec le hameau ancien
-  traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)
-  maintenir des vues sur la plaine depuis la voie communale
-  préserver les boisements (ripisylve) du ruisseau de Mont Charey
-  Cheminement et maillage piéton à aménager
-  voirie communale à créer
-  voirie de desserte à créer, avec aire de retournement
-  3 accès maximum sur la voie communale
-  emprise du secteur concerné par l'OAP
-  constructions non cadastrées ou en cours

10 juin 2019



0 20 40 60 80 100 m



• **Terre du Moulin (AUc):**

4 logements minimum sont prévus, orientés au sud-est ou sud-ouest, en extension du tissu pavillonnaire:




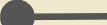

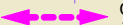



- Les lots seront desservis par une voie en impasse à créer depuis la VC13,
- La visibilité doit être maintenue au carrefour pour garantir la sécurité usagers de la route,
- La limite sur la route du Serre devra être traitée par des aménagements paysagers,
- Un cheminement piéton en limite nord-est devra être aménagé, qui permettra aussi de raccorder facilement les réseaux.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Terre du Moulin

Les projets devront être compatibles
avec les orientations suivantes:

(principes d'aménagement)

-  Lots individuels, R+1, 4 logements minimum
-  sens de façades
-  traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)
-  voirie de desserte à créer, avec aire de retournement
-  Visibilité à maintenir pour garantir la sécurité de l'accès
-  Cheminements et maillage piéton à aménager
-  Raccordement aux réseaux existants
-  emprise du secteur concerné par l'OAP
-  constructions non cadastrées ou en cours

24 avril 2019



• **Tracieu-sud (AUc):**










Une opération de 5 logements minimum en densification du quartier existant avec les conditions suivantes:

- Disposition des garage au plus près de la voirie ou des limites séparatives,
- Eviter les implantations au milieu du lot,
- Traversée piétonne à aménager en lien avec le cheminement doux depuis l'école jusqu'au Valadas (objet d'un emplacement réservé),
- Prendre en compte la servitude de passage avec les autres parcelles.

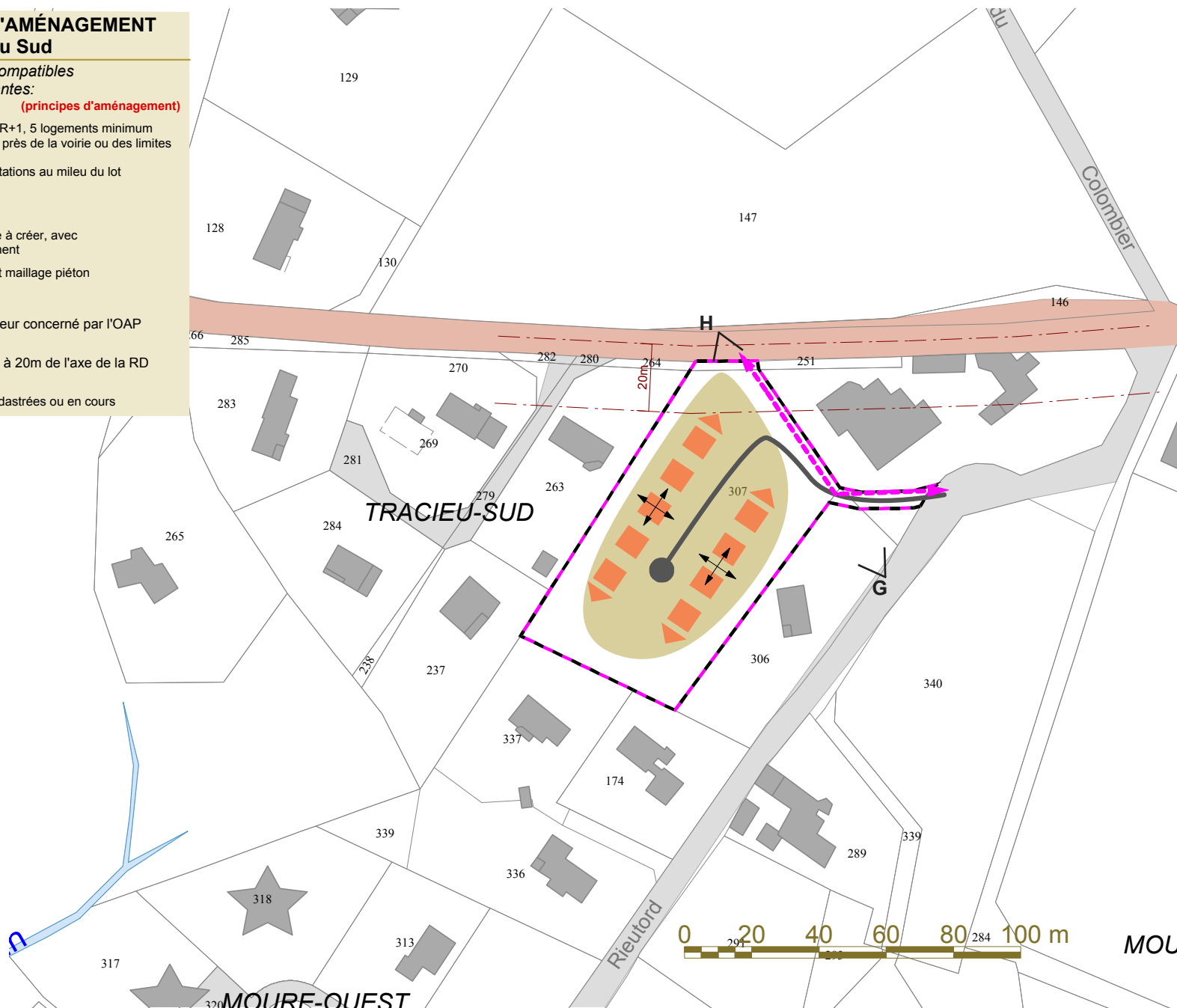


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Tracieu Sud

Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:
(principes d'aménagement)

-  -Lots individuels, R+1, 5 logements minimum
-  -Garages au plus près de la voirie ou des limites séparatives
-  -Éviter les implantations au milieu du lot
-  sens de faîtages
-  voirie de desserte à créer, avec aire de retournement
-  Cheminements et maillage piéton à aménager
-  emprise du secteur concerné par l'OAP
-  recul obligatoire à 20m de l'axe de la RD
-  constructions non cadastrées ou en cours

24 avril 2019



MOU

• **Le Valadas (UBa):**

Le projet prévoit la densification du quartier. A cette fin, l'OAP prévoit des mesures afin de lui donner plus d'urbanité et de préserver ses abords:

- Construire parallèlement ou perpendiculairement à la voie, en réservant une bande de recul inconstructible (hors clôtures),
- Border la voie de végétation d'alignement afin d'améliorer son insertion paysagère,
- Préserver la ligne de crête des constructions,
- Aujourd'hui, le quartier est desservi par deux voies en impasses, qui ne se rejoignent pas, le projet prévoit connecter les deux voies. Cette connexion fait l'objet d'un emplacement réservé.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Le Valadas

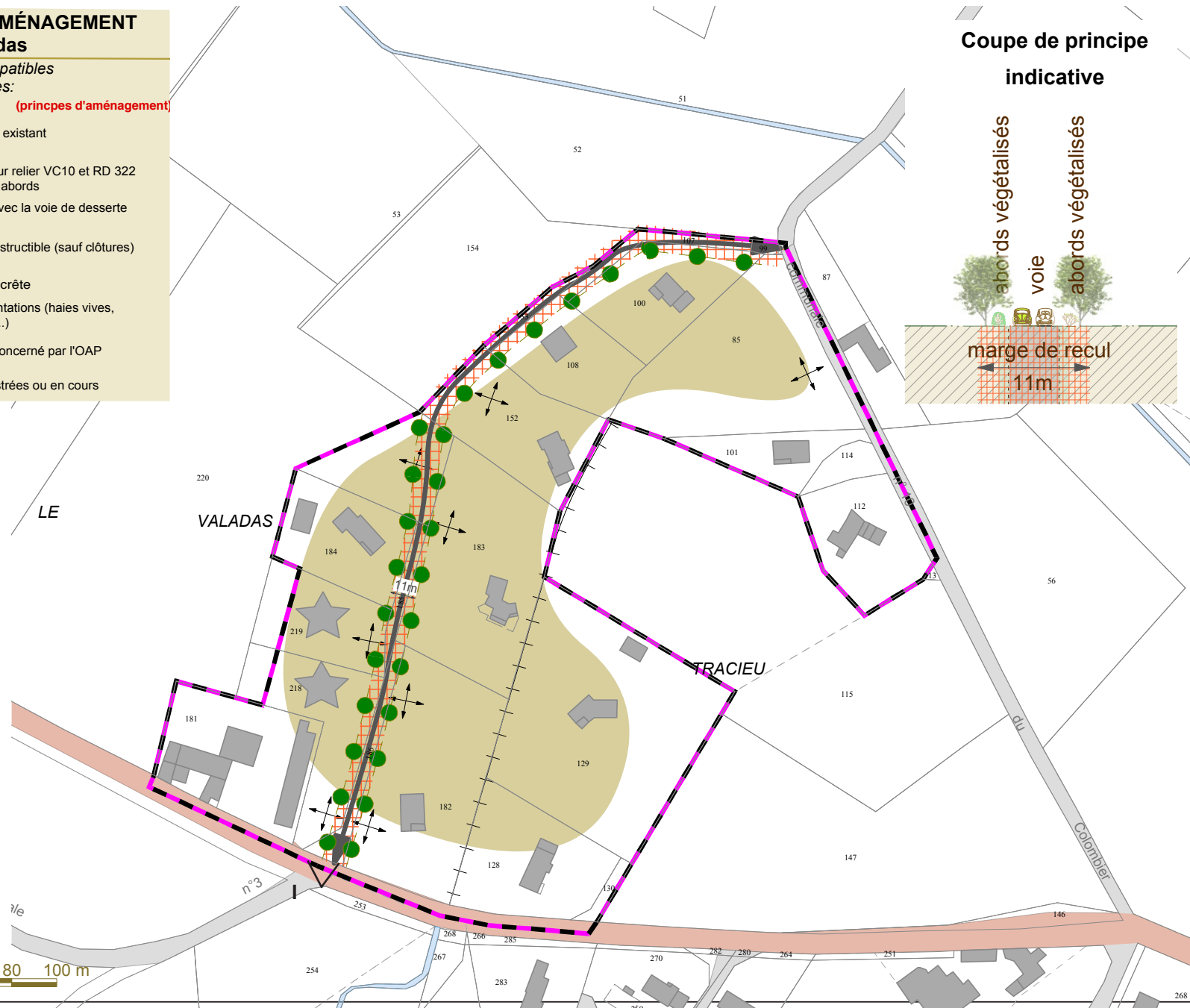
Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:

(principes d'aménagement)

- densification du tissu existant
- voirie à prolonger pour relier VC10 et RD 322 + aménagement des abords
- aligner les faitages avec la voie de desserte
- marge de recul inconstructible (sauf clôtures)
- préserver la ligne de crête
- border la voie de plantations (haies vives, arbres de haute tige...)
- emprise du secteur concerné par l'OAP
- constructions non cadastrées ou en cours

10 juin 2019

Coupe de principe indicative



• **STECAL Les Faugères (ANe):**

Situé au nord-ouest de la commune, le secteur de taille et de capacité limitée, accueille une activité de stockage et compostage de déchets verts, qui a fait l'objet d'une déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (ICPE), le 18 novembre 2015.

- Y sont autorisées les installations nécessaires au stockage de matière végétale et de matériaux en bois, ainsi qu'au compostage (fabrication d'amendements et supports de culture à partir de matières végétales), et au recyclage de déchets en bois sous conditions (voir règlement),
- Le schéma définit:
 - l'accès au site,
 - l'enveloppe extérieure à clôturer,
 - la limite intérieure où sont permis les installations et le stockage,
 - l'emplacement de la réserve incendie, de la zone d'accueil, les emprises de récupération de lexifiats, de stockage et de compostage.














STECAL Les Faugères

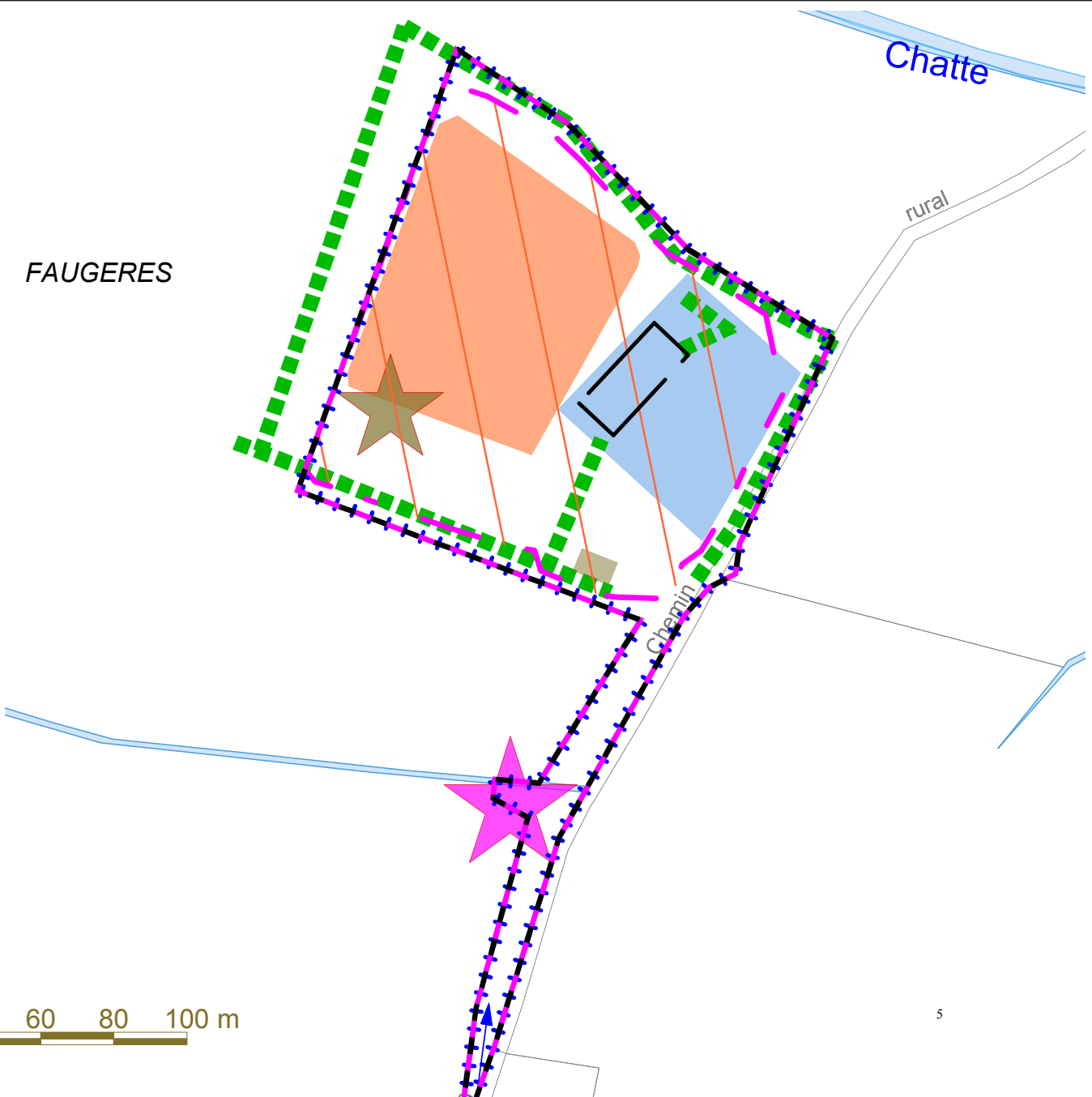
stockage de matière végétale et de matériaux en bois, compostage végétaux, recyclage bois

Le projet devra être compatible avec les orientations suivantes:

(principes d'aménagement)

-  emprise du secteur concerné par l'OAP
-  Enveloppe extérieure du STECAL = Limite de l'espace à clôturer et paysager
-  limite intérieure permettant les installations et le stockage (1ha166)
-  zone d'accueil
-  récupération lixiviate
-  aire de compostage
-  aire de stockage, de tri et aire de manoeuvre
-  centre de tri
-  réserve défense incendie
-  traiter les limites de l'opération, les talus/merlons avec des aménagements paysagers (à créer ou reconstituer avec des massifs, haies vives, arbres d'essences locales)
-  accès à créer

FAUGERES



10 juin 2019

