Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Paul Trois Châteaux

Prescription :	7 Avril 2016
Arrêt :	18 décembre 2023
Approbation :	**3 Février 2025**

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

janvier 25
5.14.140

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 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 ».

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. […] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Dans ce document, les schémas illustrant les principes d'aménagement ne présentent, en ce qui concerne les éléments futurs, que des tracés et positions indicatifs.

Orientations d'aménagement et de programmation

Objectifs :

Organiser l'urbanisation des secteurs à enjeux, afin de mettre en œuvre les orientations du PADD :

- de bonne intégration des opérations et constructions au tissu urbain du village ;
- de modération de la consommation d'espace ;
- de diversification de l'offre de logements ;
- de préservation et amélioration des fonctionnalités écologiques du territoire ;
- de sobriété et d'efficacité énergétiques des constructions.

Dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles :

Afin de répondre à l'objectif de favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions, dans tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle, une conception bioclimatique sera recherchée.

Nota : on parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible.

Dans tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle, tout projet d'aménagement ou de construction devra être conçu de manière à maximiser les apports gratuits d'énergie et minimiser les déperditions, en favorisant :

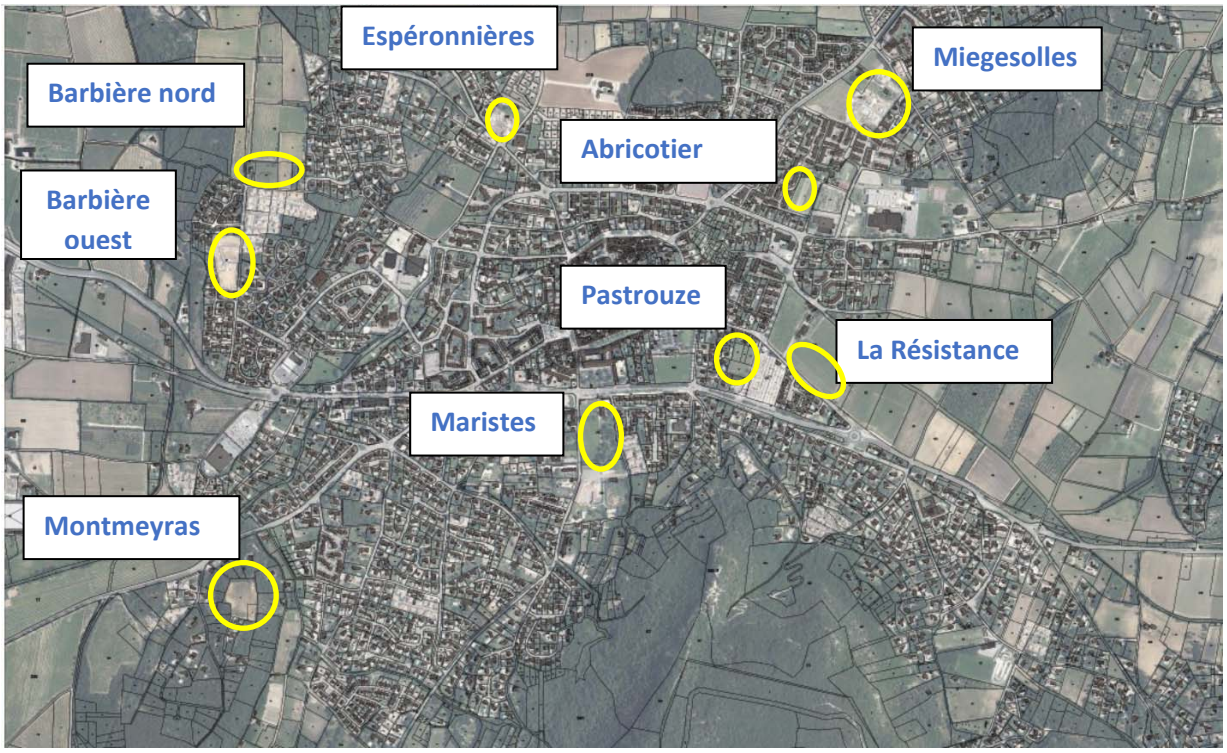
- la compacité des bâtiments,
- une orientation adéquate pour bénéficier au mieux des apports solaires, tout en tenant compte du contexte (pente, vues, vents…)
- une implantation des constructions optimisée pour limiter au maximum les masques solaires,
- des surfaces de fenêtres adaptées à l'orientation et à l'étage,
- une ventilation nocturne estivale,
- des protections solaires externes pour les baies exposées au sud-est et sud-ouest,
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- la végétalisation et ombrage des abords,
- une gestion et utilisation des eaux pluviales la plus naturelle possible …

Localisation des OAP



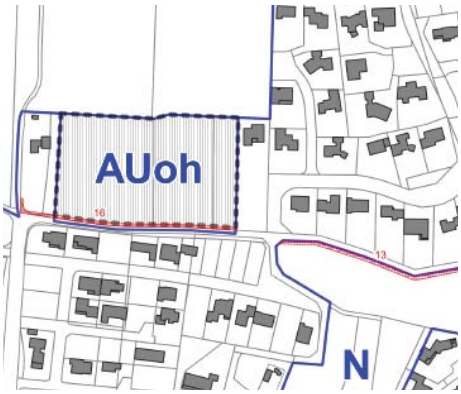
L'échéancier d'ouverture pourrait être le suivant :

- à court terme (0-3 ans) : Miegesolles, Espéronnières, Barbière ouest,
- à moyen terme (4-6 ans) : Barbière nord, Abricotier, Pastrouze, Maristes,
- à long terme (7-12ans) : Montmeyras, La Résistance.



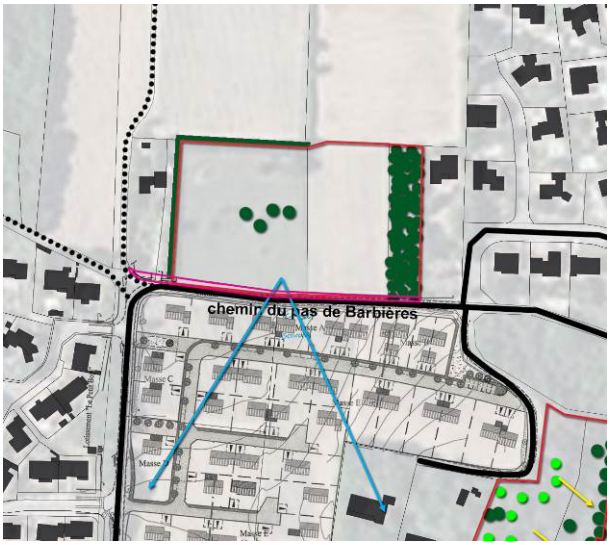
1/ Secteur du Pas de Barbière Nord (AUoh)

Description générale :



Ce secteur se trouve dans le nord-ouest de la commune. Situé en hauteur, il est quasiment plat et bénéficie d'une belle vue sur les coteaux situés au sud, mais aussi d'une exposition aux vents.
Il est actuellement occupé par des vignes et une prairie. Il est bordé au sud par le chemin du pas de Barbière et un futur lotissement de maisons individuelles, à l'ouest par une propriété dissimulée par une haie de persistants, et au nord et à l'est par des cultures de vignes. Il comporte une haie de persistant au nord et quelques arbres au centre.
La surface constructible (hors voiries externes) de ce secteur représente 1 ha.
Un Emplacement Réservé borde le terrain au sud. Il est destiné à l'élargissement du chemin du Pas de Barbière de 3m.
Le secteur est concerné par une zone de protection archéologiques « Barbière, la Dévalade » pour une occupation gallo-romaine ».

Légende :
- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Voie existante
- Chemin existant
- Arbre existant
- Haie existante
- Vue qualitative



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère.
- Créer un espace de convivialité ombragé mettant en valeur les vues sur le paysage.

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir 20 logements groupés ou intermédiaires et min. 5 logements indiv (25 log/ha).

Voiries et déplacements :

- Accès

De manière à éviter les impasses, le quartier sera desservi par une boucle reliée en 2 points au chemin du pas de Barbière. Les lots desservis directement depuis le chemin du Pas de Barbière grouperont leurs entrées 2 à 2.

- Cheminements pour modes doux

L'ER prévu le long du chemin du pas de Barbière est destiné à créer un trottoir.
Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoirs, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée.

- Paysage – environnement

Le projet cherchera à conserver autant que possible des arbres existants.
Des haies plurispécifiques seront créées en limite nord du terrain et du côté nord des voies orientées est-ouest, y compris le chemin du Pas de Barbière afin d'offrir une protection aux vents et au soleil.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions
    - Typologie de logements

Les logements individuels, intermédiaires ou groupés se limiteront à une hauteur en R+2.

    - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

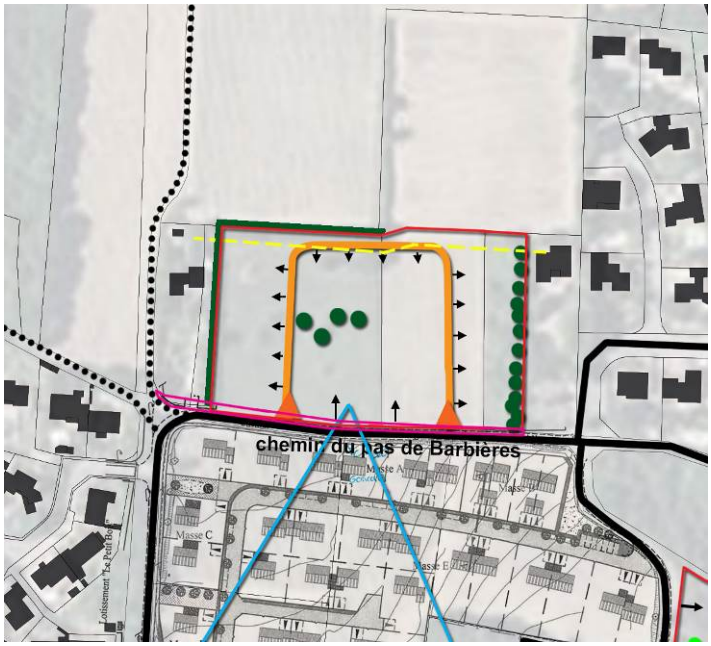
Les constructions situées à l'intérieur de la boucle de desserte seront :
- implantées au nord des parcelles de manière à constituer un dégagement pour les jardins au sud
- alignées à la rue au nord en s'inspirant des fermes existantes sur la commune

Leurs sens de faîtage seront orientés principalement est-ouest.

Schémas illustrant les principes d'aménagement

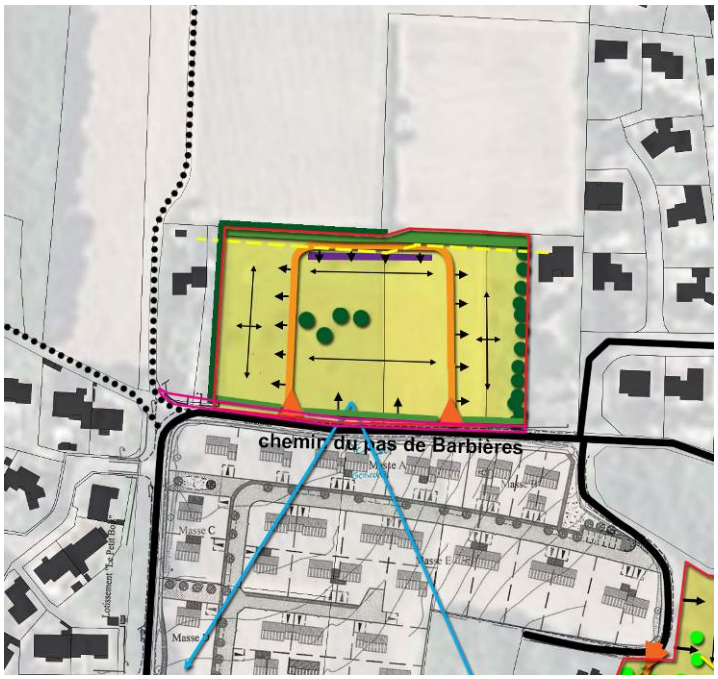
Légende

- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Limite sud d'inconstructibilité (10m)
- Voies existantes
- Chemins existants
- Bosquet de chênes à conserver
- Arbres en limite est à conserver
- Haie de cyprès existante en limite
- Vue qualitative à valoriser depuis l'espace public et depuis les logements



La desserte du quartier

- Accès au site à créer (position indicative)
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier (position indicative)
- Principe d'accès aux lots



La typologie de l'habitat

- Habitat groupé - intermédiaire et individuel
- Construction à l'alignement de la voie
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

- Haies paysagères à planter

2/ Montmeyras (AUo)

Description générale :

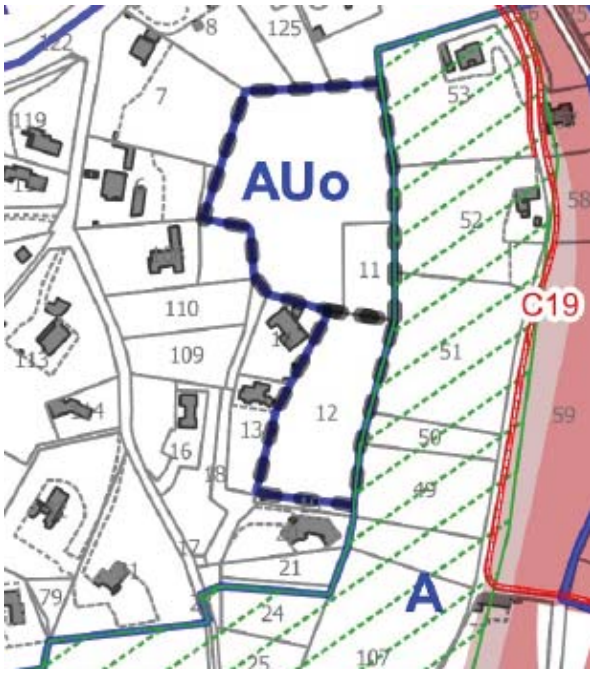
Ce secteur se trouve est position de crête. Il s'agit d'un terrain plat actuellement occupé par des vignes dans la partie nord, et de bois dans la partie sud. Il est entouré de coteaux boisés investis partiellement par de l'habitat individuel sur de très grandes parcelles. Il est desservi par le chemin de Montmeyras.

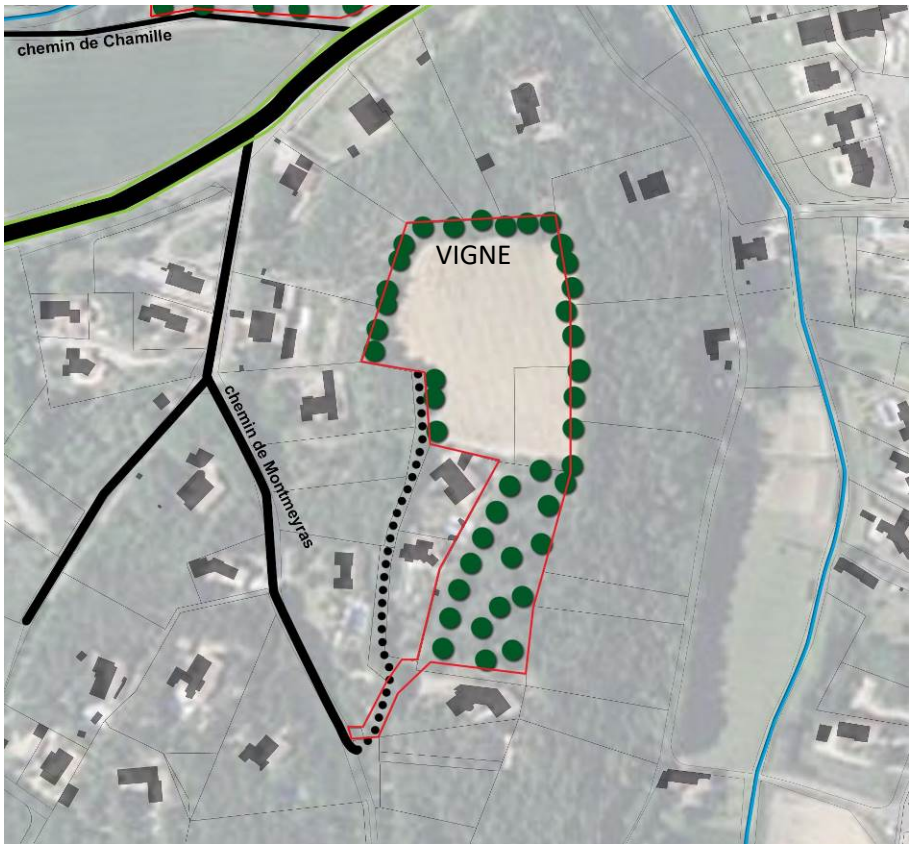
Ce chemin est concerné par un Emplacement Réservé (C5) destiné à l'élargir pour créer une liaison piétonne et cyclable.

Les bois situés à l'est du terrain font partie de la « trame verte » communale.

Ce secteur couvre 1.6 ha, il est concerné par un Permis d'aménager.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.





Légende :

- Périmètre
- Voie existante
- Chemin existant
- Cour d'eau existant
- Arbre existant

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- S'intégrer à l'environnement boisé

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 28 logements individuels, intermédiaires ou groupés (18 log/ha).

Voiries et déplacements :

- Accès

La desserte du secteur se fera autant que possible par un bouclage entre le chemin existant à l'ouest (faisabilité à vérifier) et une voie à créer au sud du secteur.

- Cheminements pour modes doux

Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoir, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée.

- Paysage – environnement

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Un maximum des parcelles seront attenantes aux bois alentours afin de leur faire bénéficier de ce cadre naturel.

Une densification supérieure sera recherchée dans la partie centrale et non boisée du secteur.

Un maximum d'arbres seront conservés dans la partie sud du secteur et dans toutes les franges du terrain.

Des haies seront plantées sur les limites extérieures de la voie de desserte.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

  - Typologie de logements

Les logements seront individuels ou groupés en périphérie, et groupés ou intermédiaires au centre du quartier. Les logements s'élèveront au R+1 maximum. On favorisera l'exposition sud des constructions.

    - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Les constructions de logements groupés situés au centre du quartier pourront s'aligner à la rue de manière à dégager le maximum d'espaces extérieurs d'un seul tenant et à structurer l'espace public cerné du côté extérieur à la voie par des haies paysagères.

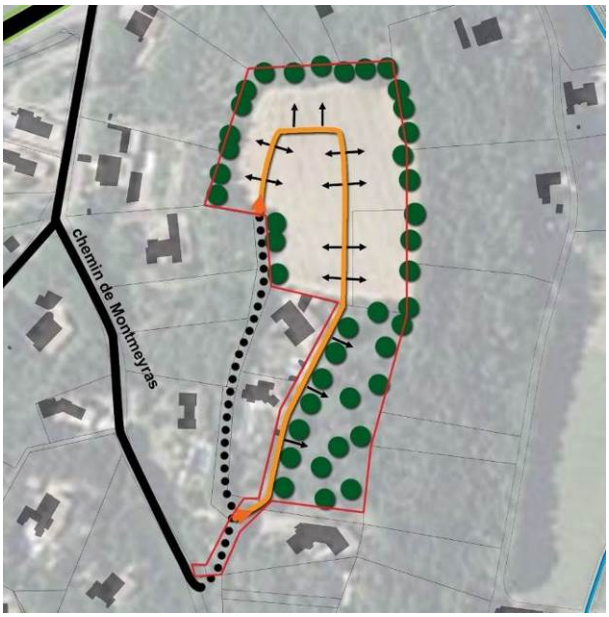
Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Voies existantes
- Chemins existants
- Arbres existants à conserver autant que possible

La desserte du site

- Accès au site à créer
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Principe d'accès aux lots



La typologie de l'habitat

- Habitat individuel ou groupé
- Habitat groupé ou intermédiaire
- Implantation indicative du bâti



L'aménagement paysager

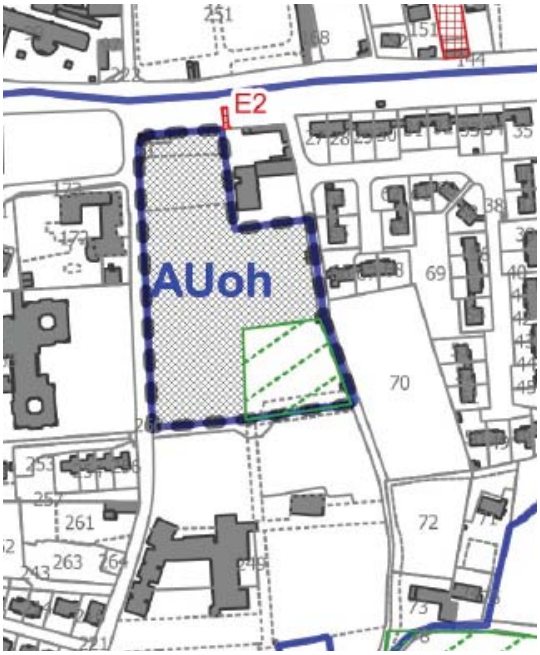
- Arbres existants à conserver autant que possible
- Haies paysagères à planter
- Implantation indicative des jardins individuels



3/ Les Maristes (AUoh)

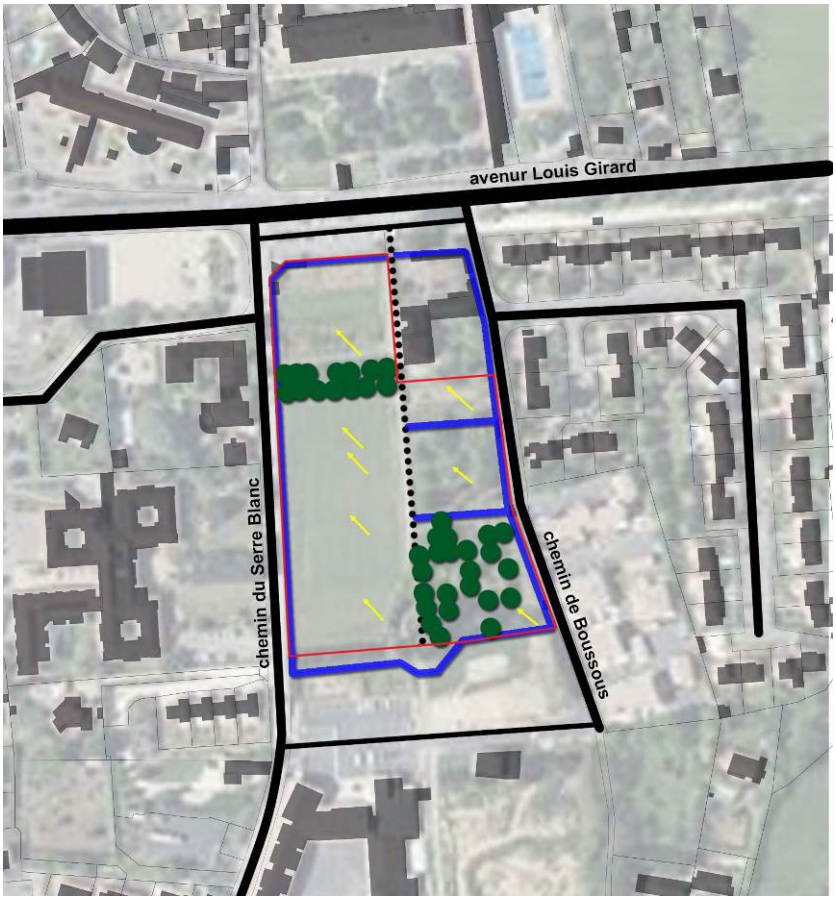
Description générale :

Ce secteur constitue le terrain clos des Maristes. Il est bordé au nord par l'avenue Louis Girard, à l'ouest par le chemin du Serre Blanc, un EHPAD et un hôtel-restaurant, à l'est par le chemin de Boussous et des maisons groupées, et au sud par le lycée de Drôme Provençale Les différentes parties du jardin actuel en légère pente vers le nord-ouest, sont distribuées par une allée centrale nord-sud. Ce secteur constitue un parc arboré remarquable (platanes, cèdres, micocoulier au sud-est, jeunes pins au centre-est). Un potager recouvre une grande part de la moitié ouest.



Ce secteur représente une surface de 1.5 ha. Il est situé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques et dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques « la Sablière » et « la Bridoire » nécropole (occupation gallo-romaine et remparts).

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Légende :
- Périmètre
- Voie existante
- Chemin existant
- Arbre existant
- Mur existant
- Pente du terrain

Enjeux :

- S'intégrer harmonieusement dans le tissu dense du centre-ville
- Créer des accès qui tiennent compte du trafic en progression sur l'avenue Louis Girard
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Respecter l'esprit des lieux emprunts d'histoire

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 30 logements groupés ou collectifs. Pour au moins 30% des logements : il devra s'agir de logements pour personnes âgées.

Voiries et déplacements :

- Accès

Le secteur sera desservi par 2 accès : l'un depuis le chemin du Serre Blanc et l'autre depuis le chemin de Boussous. Les 2 accès seront reliés par un axe central nord-sud.

- Cheminements pour modes doux

Un cheminement pour les modes doux sera conservé le long de l'allée centrale du secteur. Il reliera les différents logements et desservira le jardin conservé au sud-est.

- Paysage – environnement

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Afin de respecter l'esprit du site, un certain nombre d'éléments seront conservés :

- le jardin et ses arbres au sud-est
- la trame des jardins existants organisés autour de l'allée centrale
- les murs de clôture existants
- le double alignement d'arbres situés au nord-ouest. Il offrira de l'ombrage au parking.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

  - Typologie de logements

Dans le secteur situé au sud-ouest, les logements collectifs auront la forme de « plots compacts » en R+2.

Dans les secteurs situés au nord-ouest et à l'est, les maisons groupées seront en R+1 ou RdC.

  - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Le bâti et le faîtage seront orientés est-ouest.

Les jardins seront placés du côté sud des constructions.

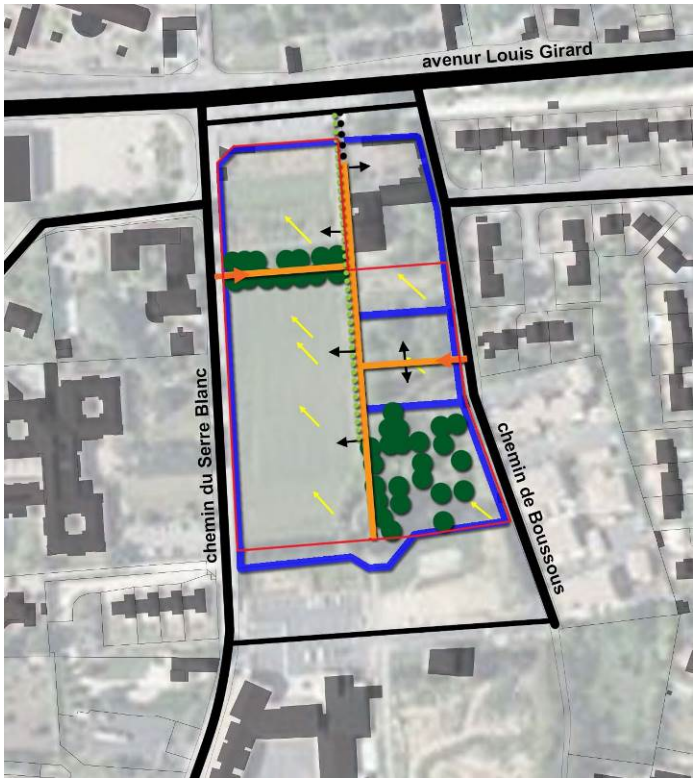
Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Voies existantes
- Chemins existants
- Pente du terrain
- Murs existants à conserver
- Arbres existants à conserver autant que possible

La desserte du site

- Accès au site à créer
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Cheminements doux projetés

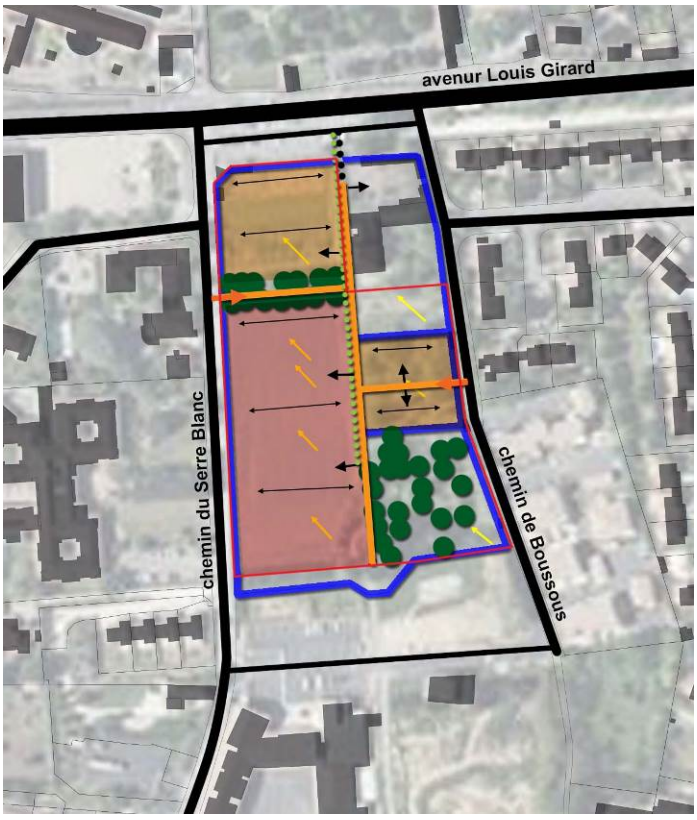


La typologie de l'habitat

- Habitat groupé
- Habitat groupé ou collectif
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

- Arbres existants à conserver autant que possible



4/ Chemin de Pastrouze (AUoh)

Description générale :

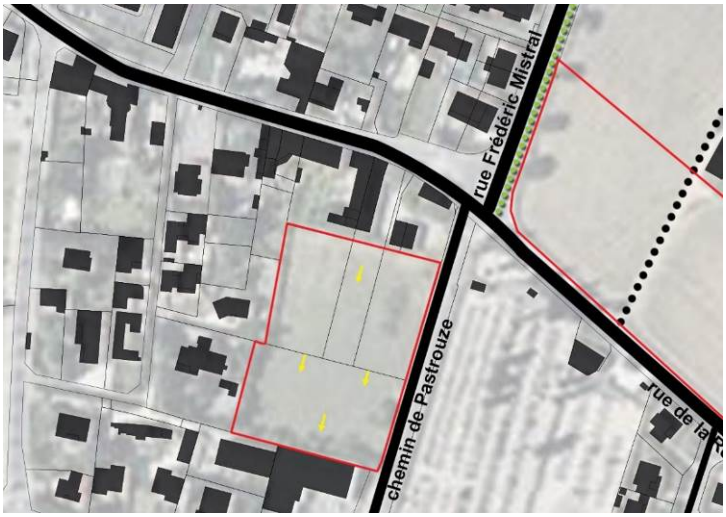
Ce secteur de 0.65 ha se situe au sud-est du centre-village. Il est compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable du centre historique. Occupé par une prairie mésophile, il est bordé à l'est par le chemin de Pastrouze et le cimetière, au nord et à l'ouest par des maisons en R+1, au sud par les bâtiments de l'ancienne coopérative agricole. Une piste cyclable est présente dans la rue Frédéric Mistral, au nord de ce secteur. Un large trottoir est présent le long du secteur. Il présente une pente nord-sud.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Légende :

- Périmètre
- Voie existante
- Chemin existant
- Pente du terrain
- Cheminement doux existant
- Haie de ronce existante



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions denses dans leur environnement
- Apporter des solutions de qualité du cadre de vie malgré la forte densité (respect de l'intimité, espace extérieur privatif…)
- Répondre aux recommandations du Site patrimonial Remarquable

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 32 logements groupés ou collectifs (50 log/ha) dont une partie des logements de petites taille type T1 et T2.

- Voiries et déplacements :

Un soin particulier sera porté sur les espaces communs, en particulier le stationnement sera intégré harmonieusement à l'aménagement paysager.

- Accès

La desserte du secteur sera assurée par une voie en boucle reliée au chemin de Pastrouze par deux carrefours.

- Cheminements pour modes doux

La desserte des logements qui ne donnent pas sur la voirie principale se fera par des voies apaisées à priorité piétonne et à l'usage exclusif des riverains qui constituent autant d'espaces de convivialité. La voie principale assurera aussi une continuité sécurisée pour les modes doux entre les voies à priorité piétonne et les trottoirs du chemin de Pastrouze.

- Paysage – environnement

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Une haie paysagère constituera les limites est, sud et sud-ouest.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

  - Typologie de logements

    Les logements groupés ou collectifs s'élèveront en R+2 maximum.

  - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

    Les bâtiments seront implantés au nord des parcelles de manière à constituer un dégagement au sud.
    Les sens de faîtage seront orientés préférentiellement est-ouest.

Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

Périmètre
Voies existantes
Cheminements doux existants
Pente du terrain

La desserte du site

Accès au site à créer
Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
Voie apaisée réservée aux riverains
Principe d'accès aux lots



La typologie des logements

Habitat groupé ou collectif
Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

Haies paysagères à planter



5/ Avenue de la Résistance (AUoh)

Description générale :

Ce secteur de 1.4 ha se situe le long de l'avenue de la Résistance, l'une des entrées est de la ville. Il est bordé à l'ouest et au sud par le cimetière et des maisons individuelles ou groupées, à l'est et au nord par une zone agricole plantée de vigne. Il constitue lui-même une zone agricole traversée par un chemin d'accès à une ferme existante au nord du site.
Une piste cyclable bilatérale est présente en limite ouest du site, le long de la rue Frédéric Mistral.



Le secteur est bordé au nord par un faible aléa d'inondation

Un Emplacement Réservé est prévu à l'ouest du secteur pour réaliser un parking desservant le cimetière.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Légende

- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Limite sud d'inconstructibilité
- Voie existante
- Chemin existant
- Vue sur le terrain en entrée de ville
- Cheminement doux existant



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Créer une entrée de ville qualitative
- Assurer une desserte sécurisée et un maillage du quartier
- Apporter des solutions de qualité du cadre de vie malgré la forte densité (respect de l'intimité, espace extérieur privatif…)

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 70 logements groupés ou collectifs (50 log/ha) dont une partie des logements de petites taille type T1 et T2.

Voiries et déplacements :

- Accès

L'accès principal au secteur se fera depuis la rue de la Résistance.

- Cheminements pour modes doux

Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoirs, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée, soit par la création de cheminements doux en site propres. Il sera maillé aux pistes cyclables de la rue Frédéric Mistral.
L'allée actuelle de desserte de la ferme située au nord du secteur sera conservée pour constituer une mémoire du site. Elle sera le support d'un simple cheminement doux.

Paysage – environnement

Une haie paysagère sera plantée en limites nord et est du secteur de manière à créer une transition avec l'espace agricole attenant. A l'est, la haie permettra aussi d'atténuer l'impact visuel des constructions en entrée de ville.
Un espace vert commun pourra être aménagé au cœur du quartier.
Des alignements d'arbres devront accompagner les voiries principales et les espaces de stationnement.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention). Ces ouvrages peuvent être associés à l'espace vert commun.

Constructions

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

- Typologie de logements

Les logements groupés, collectifs ou intermédiaires s'élèveront en R+2 maximum. Les habitations devront être surélevées de 50cm par rapport au TN.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Un soin particulier sera porté sur la composition de la façade urbaine de la rue de la Résistance.

Les bâtiments seront implantés au nord des parcelles de manière à constituer un dégagement au sud pour les jardins. Les bâtiments et les sens de faîtage seront préférentiellement parallèles à la limite nord du secteur.

Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Emplacements Réservés
- Limite sud d'inconstructibilité
- Voies existantes
- Chemins existants
- Cheminements doux existants et à créer
- Vue sur le quartier à valoriser depuis l'entrée de ville

La desserte du site

- Accès au site à créer
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Parking pour le cimetière
- Principe d'accès aux lots

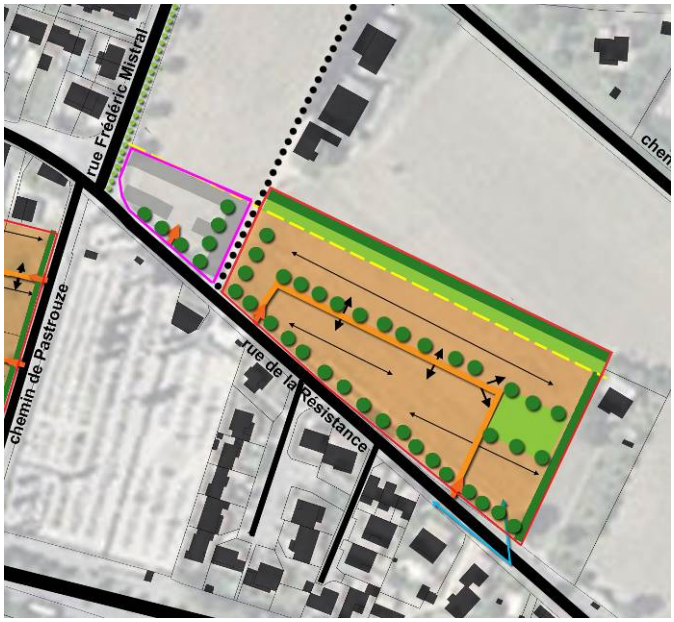


La typologie des logements

- Habitat groupé ou collectif
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

- Haies paysagères à planter
- Arbres à planter (implantation indicative)
- Espace vert commun (implantation indicative)



6/ Chemin des Abricotiers (AUoh)

Description générale :



Ce secteur de 0.6 ha se situe à proximité de la piscine de la commune. Il est aujourd'hui occupé par terres agricoles de la ferme existante au nord du terrain et desservie par une allée située à l'est du terrain, l'allée des Abricotiers bordée de jeunes oliviers. Il est bordé par un ensemble de logements groupés à l'ouest et des maisons individuelles au sud. Il est desservi par l'allée des Cigalous au sud.
Le terrain relativement plat est actuellement cultivé, en partie d'abricotiers.

Il est concerné par un risque d'aléa faible d'inondation. A ce titre, les règles suivantes devront être respectées :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.…) au-dessus de la cote de référence (fixée à 0.50m au-dessus du terrain naturel), majorée d'au moins 0.20m .
- Ne pas créer d'ouvertures au niveau du plancher habitable sur les façades directement exposées au courant.

Le secteur est aussi concerné par une zone de présomption de prescriptions archéologiques « les Miégesolles », habitat du Haut Empire.

Un Emplacement Réservé V17 prévoit d'élargir l'allée des Cigalous au sud du secteur.

Légende
- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Voie existante
- Chemin existant
- Haie existant



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Apporter des solutions de qualité du cadre de vie malgré la forte densité (respect de l'intimité, espace extérieur privatif…)
- Contribuer au maillage du secteur

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 30 logements groupés dont une partie des logements de petites taille type T1 et T2.

Voiries et déplacements :

- Accès

L'accès au secteur se fera depuis une voie nouvelle qui sera créée au nord du gymnase de Reseguin.

- Voirie

Un soin particulier sera porté aux espaces communs. Des voies mixtes à priorité piétonne reliées à la voie principale desserviront les différents logements.

Un maillage sera réalisé avec le nord de l'allée des cigalous aux delà du présent terrain.

- Cheminements pour modes doux

La desserte des logements qui ne donnent pas sur la voirie principale se fera par des voies à priorité piétonne et à l'usage exclusif des riverains qui constituent autant d'espaces de convivialité. La voie principale offrira aussi une continuité sécurisée pour les modes doux entre les voies à priorité piétonne et l'allée des cigalous.

- Paysage – environnement

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Les haies existantes situées de part et d'autre du chemin d'accès à la ferme existante au nord seront conservées.

Des haies paysagères devront être plantées en limites nord et est.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions
    - Typologie de logements

Les logements groupés ne dépasseront pas le R+2.

    - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Les logements seront implantés dans les parties nord des terrains afin de dégager des jardins en partie sud. Le sens des faîtages principaux sera globalement est-ouest.

Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Voies existantes
- Haies paysagères existantes à conserver

La desserte du site

- Accès au site à créer (position indicative sur l'allée des Cigalous)
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Voie apaisée réservée aux riverains
- Principe d'accès aux logements
- Stationnement attenant à la voirie principale



La typologie de l'habitat

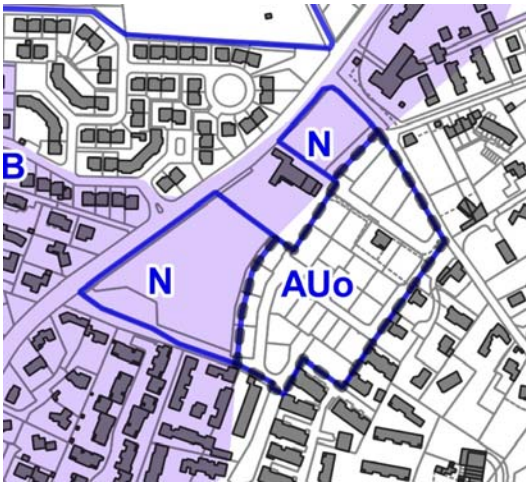
- Habitat groupé
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

- Haies paysagères à planter



7/ Miégesolles (AUo)



Ce secteur de 2,2 ha est à cheval est classé en zone AUo. Il est concerné par un Permis d'aménager.
Il se situe entre la route de Clansayes et le chemin de Châtillon. Il est bordé :

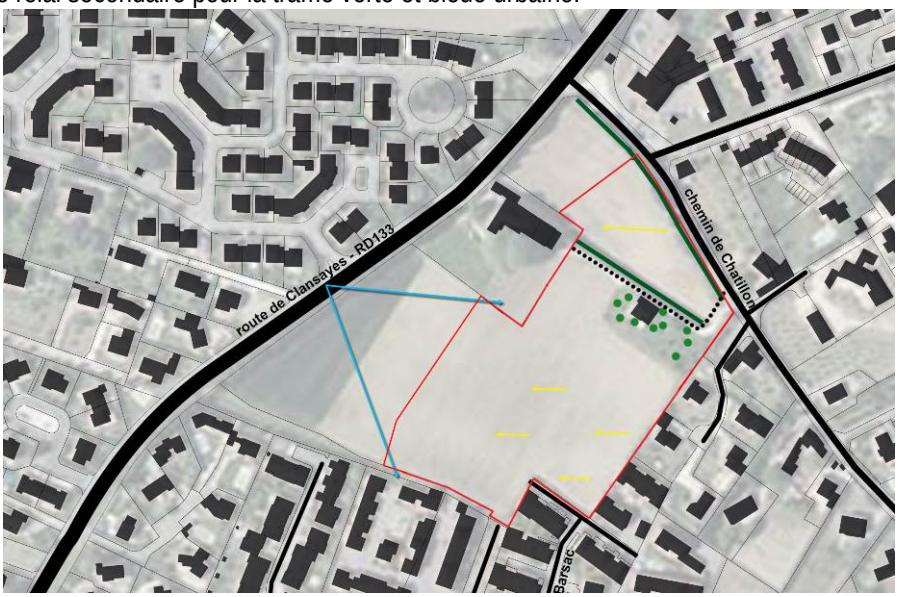
- au nord par le chemin de Châtillon, et au-delà par des logements groupés et la Gendarmerie,
- au sud et à l'est par des ensembles de logements groupés terminant en impasses en bordure du présent terrain,
- et à l'ouest par une ferme et des terres agricoles inondables en bordure de la route de Clansayes d'où il est très visible.

Une maison individuelle est présente dans le secteur.
Le terrain relativement plat est actuellement cultivé en vignes entre autres. Il est bordé à l'ouest par une zone R2 : risque d'aléa modéré. Il est concerné par une zone R3 : risque d'aléa faible d'inondation en limite ouest du terrain. A ce titre, les règles suivantes devront être respectées:

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.…) au-dessus de la cote de référence (fixée à 0.50m au-dessus du terrain naturel), majorée d'au moins 0.20m .
- Ne pas créer d'ouvertures au niveau du plancher habitable sur les façades directement exposées au courant.

Le secteur est identifié comme relai secondaire pour la trame verte et bleue urbaine.

Légende
- Périmètre
- Voie existante
- Chemin existant
- Haie existante
- Pente de terrain
- Vue sur le terrain en entrée de ville



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Offrir une vue qualitative sur le quartier depuis la route de Clansayes
- Apporter des solutions de qualité du cadre de vie malgré la forte densité (respect de l'intimité, espace extérieur privatif…)
- Contribuer au maillage nord-sud du secteur

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en zone AUo.

Logements attendus :

L'ensemble du secteur devra accueillir au moins 30 logements individuels, groupés ou collectifs (13 log/ha).

Voiries et déplacements :

- Accès

L'urbanisation de ce secteur permettra de mailler le secteur du nord au sud, entre le chemin de Châtillon et les impasses situées au sud, pour les véhicules et pour les modes doux. Un accès principal sera réalisé depuis le chemin de Châtillon.

- Cheminements pour modes doux

Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoirs, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée.

- Paysage – environnement

Des haies paysagères seront conservées ou plantées sur les limites nord et ouest du quartier, ainsi que pour délimiter les différentes séquences du quartier qui se déclinent du nord au sud.

Des arbres seront plantés autant que possible dans l'espace public de manière à créer de l'ombrage.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

  - Typologie de logements

    Les logements individuels, groupés ou collectifs ne dépasseront pas le R+1.

  - Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

    Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires aux voies attenantes.

    Les façades situées en recul sur la route de Clansayes seront dessinées avec soin de manière à valoriser cette nouvelle façade urbaine.

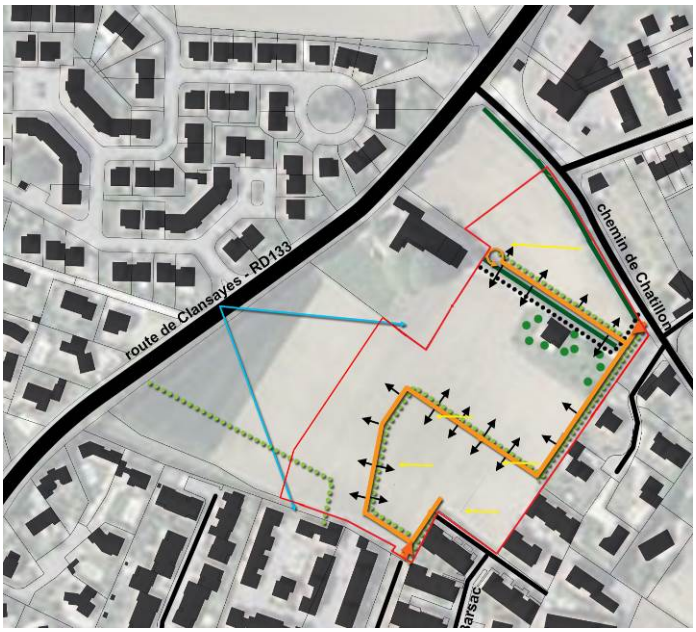
Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Voies existantes
- Chemins existants
- Cheminement doux existant ou à créer
- Haies paysagères existantes à conserver
- Vue sur le quartier à valoriser depuis la route de Clansayes

La desserte du site

- Accès au site à créer (positions indicatives)
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Principe d'accès aux logements



La typologie de l'habitat

- Habitat individuel
- Habitat groupé ou collectif
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

- Arbres à conserver autant que possible
- Haie paysagère à planter
- Jardins à privilégier au sud des bâtiments



8/ Chemin de l'Espéronnière (UB)

Description générale :



Ce secteur de 0,53 ha se situe au carrefour entre la route de la Garde-Adhémar (RD158), et le chemin de l'Espéronnière. Le terrain relativement plat constitue aujourd'hui des terres agricoles liées de la ferme existante au nord du terrain (vignes à l'ouest, jachère à l'est). Une allée traverse le terrain pour desservir la ferme qui est par ailleurs reliée au chemin de l'Espéronnière. A l'ouest le secteur est bordé par un lotissement de maisons individuelles. A l'est, il est bordé par la Robine et des logements qui constituent une encoche dans la terre agricole à l'angle des rues.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Légende
- Périmètre
- Voie existante
- Chemin existant
- cour d'eau existante

Enjeux :

- Créer un accès sécurisé depuis le chemin de l'Espéronnière
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Offrir une vue qualitative sur le quartier depuis la route de la garde-Adhémar
- Apporter des solutions de qualité du cadre de vie malgré la forte densité (respect de l'intimité, espace extérieur privatif…)

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 11 logements groupés (21 log/ha).

Voiries et déplacements :

- Accès

Le secteur sera desservi en impasse depuis le chemin de l'Espéronnière. L'emprise de l'allée actuelle sera conservée de manière à constituer une trace de l'histoire de la ferme, mais le débouché sur la RD sera supprimé. L'accès au terrain depuis le chemin de l'Espéronnière se fera au nord du secteur de manière à dégager un espace libre au sud.

- Cheminements pour modes doux

Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoirs, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée.

- Paysage – environnement

Des haies paysagères devront être plantées sur les limites ouest et nord du secteur.

Des arbres seront plantés en bordure est et sud du secteur.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloriés différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Le stationnement sera organisé soit en rez de chaussée des bâtiments, soit en poche, soit le long des voiries. Les cœurs d'ilot ouverts au sud-est seront maintenus libres de tout stationnement.

- Typologie de logements

  Les logements groupés ou collectifs ne dépasseront pas le R+1.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage.

  Le bâti sera implanté au nord des différentes parcelles constituées. Le bâti desservi par la voie d'accès du chemin de l'Espéronnière sera aligné à la voie, à l'image des fermes locales en général et de la ferme voisine en particulier.

Schémas illustrant les principes d'aménagement

Légende

- Périmètre
- Voies existantes
- Chemins existants

La desserte du site

- Accès au site à créer
- Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
- Principe d'accès aux logements



La typologie de l'habitat

- Habitat groupé
- Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

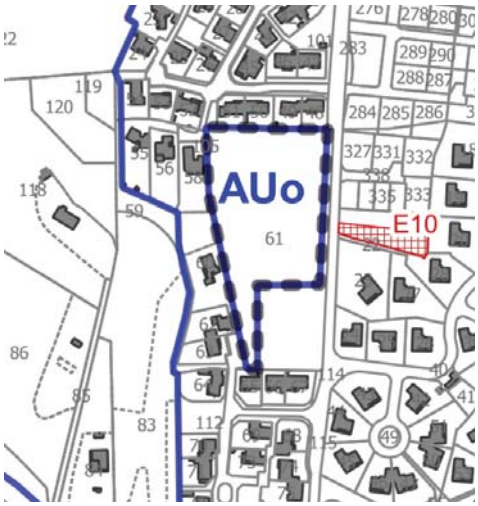
- Construction à l'alignement de la voie
- Haies paysagères à planter
- Arbres à planter



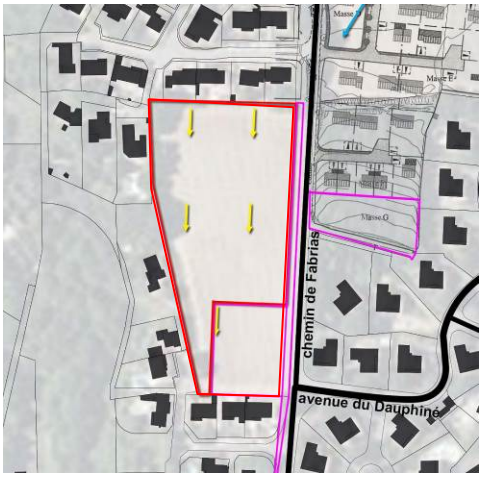
9/ Pas de Barbière Ouest (AUo)

Description générale :

Ce terrain de 1,2 ha se situe dans le quartier de Barbière, sur une pente orientée sud, le long du chemin de Fabrias. Il est planté de vigne. Il est environné de lotissements de logements individuels ou groupés.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Légende
- Périmètre
- Emplacement Réservé
- Voie existante
- Pente du terrain

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :

Ce secteur devra accueillir au moins 23 logements individuels ou groupés (19 log/ha).

Voiries et déplacements :

- Accès

La desserte du quartier se fera par une voie en boucle reliée en deux points au chemin de Fabrias.

- Cheminements pour modes doux

Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux, soit par la création de trottoirs, soit par l'aménagement des espaces publics sous forme d'une zone de rencontre sécurisée.

- Paysage – environnement

Des haies paysagères devront être plantées en limite du chemin de Fabrias, et au moins d'un côté de la voie de desserte.

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

- Constructions

o Typologie de logements

Les logements individuels ou groupés ne dépasseront pas le R+1.

o Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

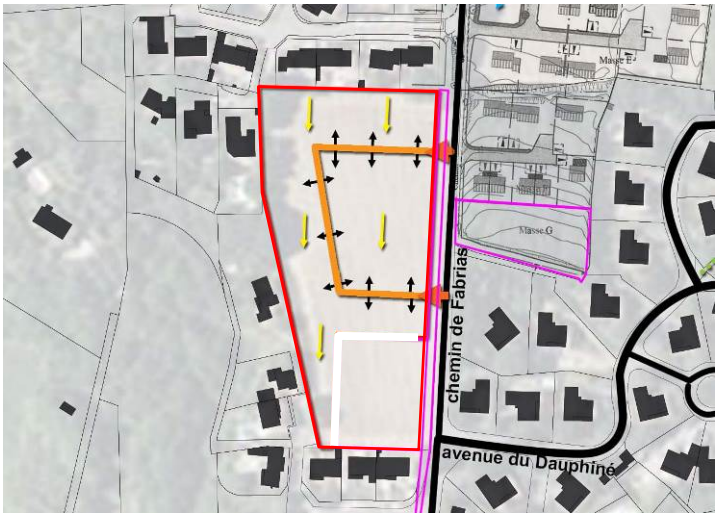
Les sens de faîtage principaux seront parallèles à la voirie de desserte.

Légende

Périmètre
Emplacements Réservés
Voies existantes
Pente du terrain

La desserte du site

Accès au site à créer
Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
Principe d'accès aux logements



Les typologies de logements

Habitat individuel ou groupé
Orientation principale du bâti et du faîtage

L'aménagement paysager

Haies paysagères à créer



10/ Objectifs de densité sur les dents creuses > 1800m²

Description générale

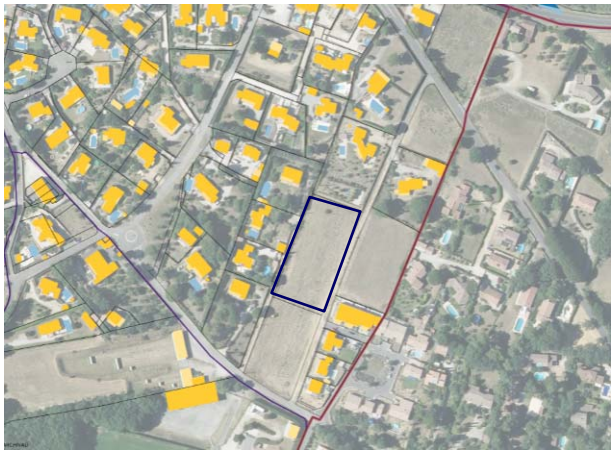
Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.

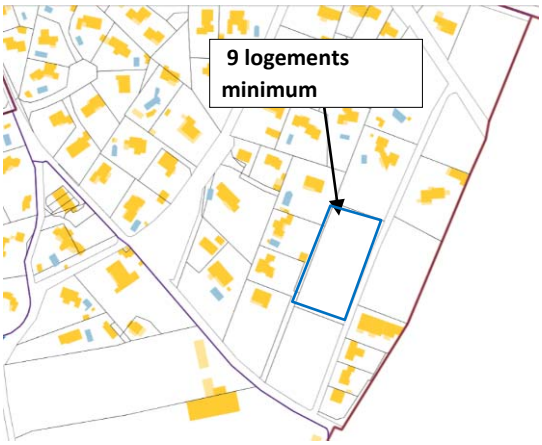
Il s'agit de définir une densité de 25 log/ ha sur les terrains vide de construction de plus de 1800m².

1.1 OAP densité - Zone UB1 - Impasse des Gariguettes

Situation *(source IGN Geoportail)*

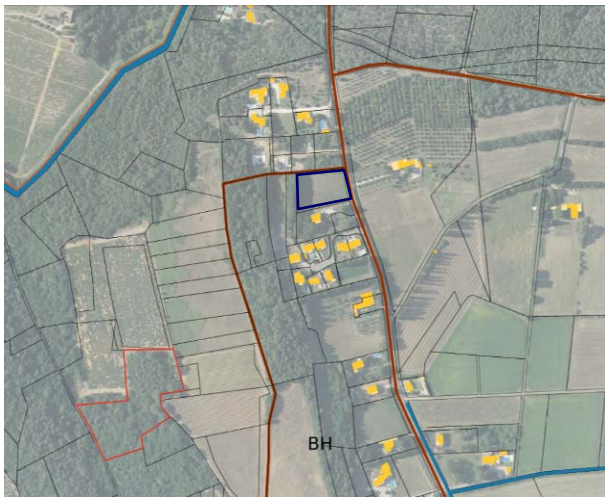


OAP densité :

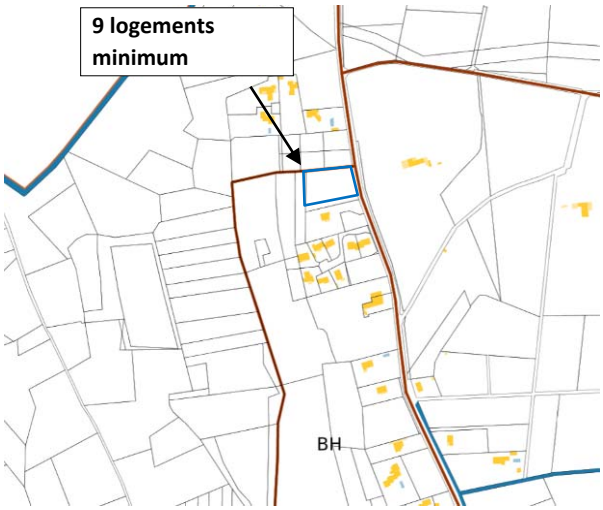


1.2 OAP densité - Zone UB - Route de la Garde Adhémar

Situation *(source IGN Geoportail)*

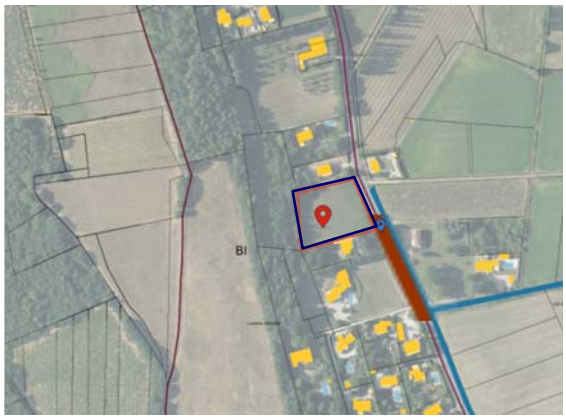


OAP densité :



1.3 OAP densité - Zone UB – 1063 Route de la Garde Adhémar

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.4 OAP densité - Zone UB - Chemin des Goudessards

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.5 OAP densité - Zone UB - Chemin du Glaveloux

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :

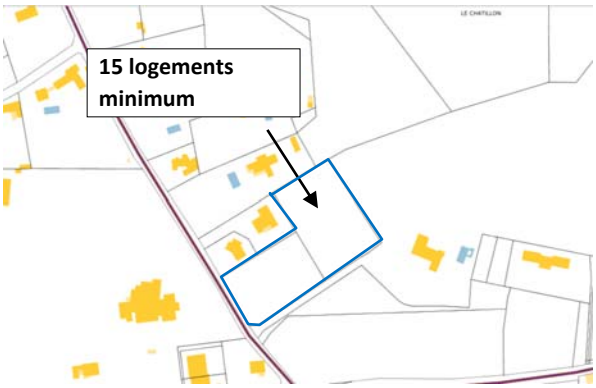


1.6 OAP densité - Zone UB - Chemin de Châtillon

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.7 OAP densité - Zone UB - Route de St Restitut

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :

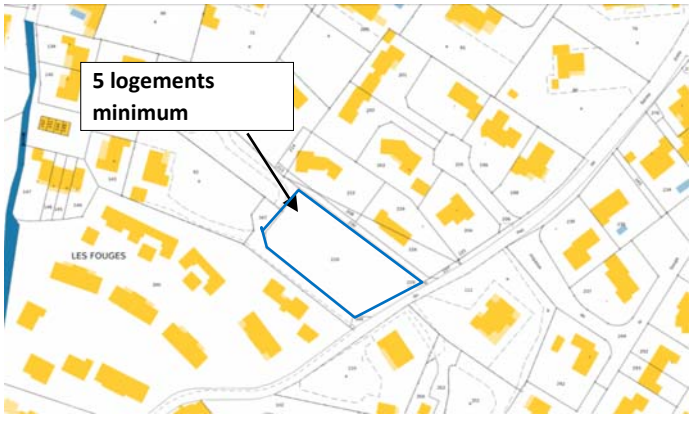


1.8 OAP densité - Zone UB - Chemin du Pas de Sainte Juste

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.9 OAP densité - Zone UB - Impasse la Valette

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.10 OAP densité - Zone UB - Route de Bollène au Logis de Berre

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



1.11 OAP densité - Zone UB - Chemin du Serre Blanc Haut

Situation *(source IGN Geoportail)*

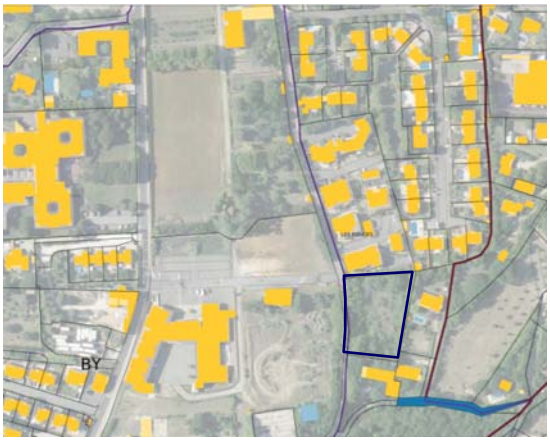


OAP densité :

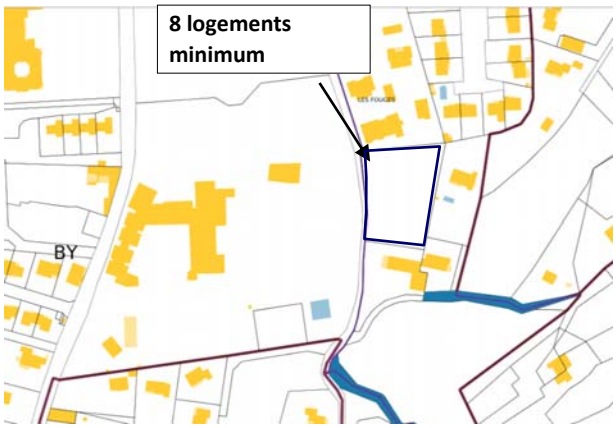


1.12 OAP densité - Zone UB - Chemin de Boussous

Situation *(source IGN Geoportail)*



OAP densité :



Lexique des typologies de logements

L'habitat individuel groupé correspond à des maisons individuelles en bande ou accolées ou jumelées, qui disposent d'un accès individualisé et sont traversantes et disposent d'un espace extérieur privé (rez-de-jardin, cour, patio,…)

L'habitat intermédiaire est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements).
Il se caractérise par un groupement de logements superposés et agrégés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : les unités d'habitation disposent d'un accès individualisé aux logements et d'espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Ces espaces extérieurs sont constitués soit de surfaces de pleine terre soit de grandes terrasses constituant un prolongement du logement comme un espace extérieur à vivre (un balcon n'entre pas dans cette catégorie).

L'habitat collectif correspond à un groupement de logements superposés et agrégés dont les accès sont regroupés au sein de parties communes. Les espaces le plus souvent mis en communs sont des espaces de circulation comme les couloirs, les escaliers ou l'ascenseur, ainsi que des espaces comme le jardin, des locaux vélos, des parkings.