

Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



PRÉAMBULE

Le site qui fait l'objet des orientations d'aménagement et de programmation a été retenu par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014. Il s'agit du seul secteur de développement prévu par celui-ci, dans le quartier de Comparent, qui le classe en zone à urbaniser ouverte (AU) et qui a une superficie de 17.700m². Ce dernier site avait été choisi car desservi par l'eau, l'électricité et la voirie et surtout hors périmètres de risques. Il est aussi proche de Lussas et sans incidence sur l'environnement ou le paysage.

L'actuelle modification du PLU, vise à préciser les orientations d'aménagement du secteur, parallèlement à une modification de l'AVAP (devenue depuis les réformes récentes Site Patrimonial Remarquable).

Le contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie par les articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), 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'aména-

gement 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.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition (...)»

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 d'équipements, de desserte et d'aménagement paysagers, ainsi que les formes bâties et implantations souhaitées.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut en respecter l'esprit.

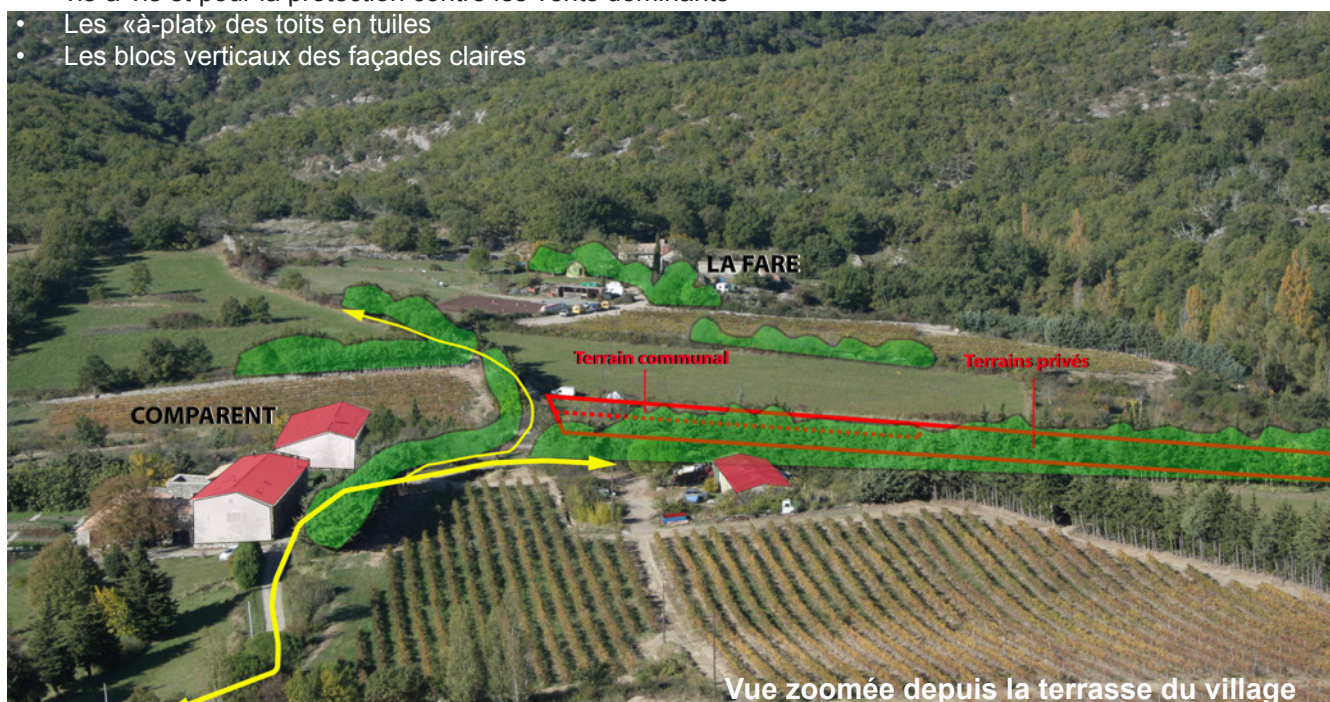
CONTEXTE: Un hameau, un pré et une ancienne plantation de fruitiers sur gradins

Le Site de l'OAP fait partie d'une longue vallée cultivée, comprise entre les collines naturelles boisées des reliefs du Gras et un plateau où émerge un promontoire rocheux. Quelques habitations se trouvent à proximité : maisons et hangar du hameau de Comparant, bâtiments de la ferme de la Fare.



Les objectifs de qualité paysagère sont de **protéger les ensembles patrimoniaux, gérer les limites entre urbanisation et terres agricoles et réussir l'insertion des constructions nouvelles**. Depuis la terrasse du village, la **vue** permet d'appréhender les **éléments marquants du paysage**:

- Les haies qui bordent les parcelles révèlent le parcellaire et forment des masques efficaces, à la fois pour les vis-à-vis et pour la protection contre les vents dominants
- Les «à-plat» des toits en tuiles
- Les blocs verticaux des façades claires



Au loin, sont visibles le massif du Serre de Bonnet et le village de St Laurent/Coiron sur son promontoire. Les terrasses boisées et les haies le long de l'impasse de la Fare assurent une transition végétale avec les constructions voisines.



Les vues sur le grand paysage sont largement ouvertes vers l'Ouest. On voit au bout du pré la ferme de La Fare. Les plans successifs des collines boisées mènent jusqu'à la plaine d'Aubenas au loin. La légère pente du terrain est davantage perceptible de ce point de vue.



Les terrasses en gradins anciennement plantées de fruitiers sont en, partie enfrichées. Les talus des gradins qui soulignent les courbes de niveaux sont encore bien perceptibles.

La limite Sud est marqué par, le fossé d'écoulement des eaux pluviales qui borde le chemin communal.

ORIENTATIONS:

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

L'élaboration des orientations a fait l'objet d'une concertation avec les élus, les habitants et de potentiels futurs habitants entre octobre 2021 et mi-2022.

Plusieurs scénarii ont été étudiés. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont issues de ces réflexions.

Enjeux et grands objectifs du projet communal

- **Développement communal:** attirer de nouveaux ménages et répondre au parcours résidentiel d'habitants de la commune...
- **Cohésion, liens sociaux:** permettre la coopération, la solidarité, le vivre ensemble, l'interaction... Permettre une mixité sociale par une offre de logements diversifiée.
- **Mixité fonctionnelle, d'usages:** permettre une diversité des usages compatibles avec la vocation du quartier. Prévoir une adaptabilité et une évolutivité du bâti.
- **Liaisons, déplacements:** connexions avec le village, Lussas, accessibilité-mobilité au site, mutualisation du stationnement...
- **Qualité de vie - paysage:** créer un nouveau quartier, inséré dans le paysage, prenant en compte la pente et se référant à l'art de construire local (le «génie local»). Prévoyant des usages collectifs pour certains aménagements et locaux.
- **Environnement** gestion de l'eau, prise en compte des risques, des éléments (soleil, vent...) et de la biodiversité, éco-construction...

Transposition dans l'OAP:

- **Les principes d'aménagement:** l'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas de l'OAP.

La modification du PLU prévoit dans le zonage, **la création du zone AUF «stricte»** au nord du quartier (5.665m² nette), qui servira de réserve foncière (qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation, qu'après modification ou révision du PLU).

En dehors de la zone AUF, trois secteurs AUo «constructible» (6.244m² nette), une zone Nj (1.468m² nette), une zone Na (3.984m² nette). Les limites 'est' et 'sud' ne seront pas bâties (ou très peu) afin de permettre une meilleure insertion du projet, de profiter de l'ensoleillement sud et de ne pas créer des nuisances directes avec le hameau existant. Si les zones AUo 1 et 2, ont une vocation principale d'habitat, la zone AUo3, permettra la réalisation d'un local pouvant

accueillir des activités (bureau, artisanat, commerce), dont l'emprise au sol est limitée à 150m² afin de s'assurer de l'insertion de ce projet dans son environnement, qui se veut complémentaire de la zone d'habitat et qui devrait permettre aux habitants du quartier d'avoir une vitrine facilement accessible sur la voie communale.

La zone naturelle Nj (1.468m²) pourra accueillir des jardins potagers (avec abris), voire des jeux d'enfants.

Une partie du programme de logement occupera les premières «faïsses» (terrasses anciennes situés à l'est du site), la voie de desserte devant passer en bordure de celles-ci (voir coupe plus bas).

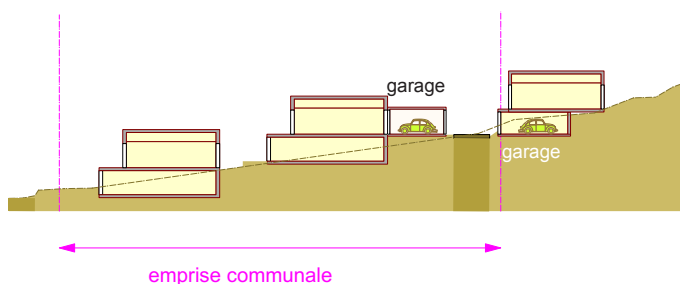
Phasage: l'urbanisation de la zone AUo1 précédera celle d'AUo2.

- **Regroupement des constructions et mixité sociale:** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent une plus grande compacité des formes urbaines afin de limiter l'étalement urbain et de retrouver l'organisation des hameaux traditionnels. Cette organisation permettra aussi une diversification de l'offre de logement. Ainsi plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation :

- habitat intermédiaire (petit collectif) ou maisons en bande ou jumelés: 4 logements au moins, sur le terrain communal, situé au sud.
- habitat individuel ou groupé: 4 logements au moins, sur le terrain privé situé plus au nord.

- Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra prendre



en compte la pente, ainsi les constructions situées en amont de la voie de desserte auront leur garage au niveau de la voie et leur logement au-dessus. Dans tous les cas, les garages devront être au plus près de la voie nouvelle (voir coupe plus haut).

L'organisation des constructions devra aussi favoriser, autant que possible l'implantation des bâtiments selon une orientation Sud, Sud-est, Sud-ouest, est ou ouest des logements pour maximiser les apports de chaleur et apports de

lumières en toute saison.

Les vis-à-vis trop proches, devront être évités pour assurer l'accès au soleil et préserver l'intimité de chaque logement.

En amont de la nouvelle voie, les garages seront situés sous les habitations. A l'aval, ils seront au niveau de la voie.

A l'aval les constructions principales seront implantées perpendiculairement à la pente. A l'amont ils pourront être soit perpendiculaires, soit parallèle à celle-ci.

- Desserte et cheminements

La voie de desserte passera en bordure des faïsses. Afin de pouvoir poursuivre l'urbanisation plus tard, plus au nord, celle-ci devra pouvoir se prolonger (pas de constructions sur son tracé futur).

- Limites de l'opération

Les limites de l'opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement (voir photos du site) et traiter l'interface avec les secteurs naturels ou agricoles.

Dans le secteur Nj, «bande d'espaces verts collec-

tifs», située sur les «faïsses» il faudra, également traiter les limites et dans la mesure du possible préserver une partie de la végétation existante.

- Les stationnements

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées-collectives mutualisées répondant aux besoins des activités prévues et de leurs visiteurs.

Les sols des aires de stationnement devront être réalisés en revêtements perméables (hors deserte).

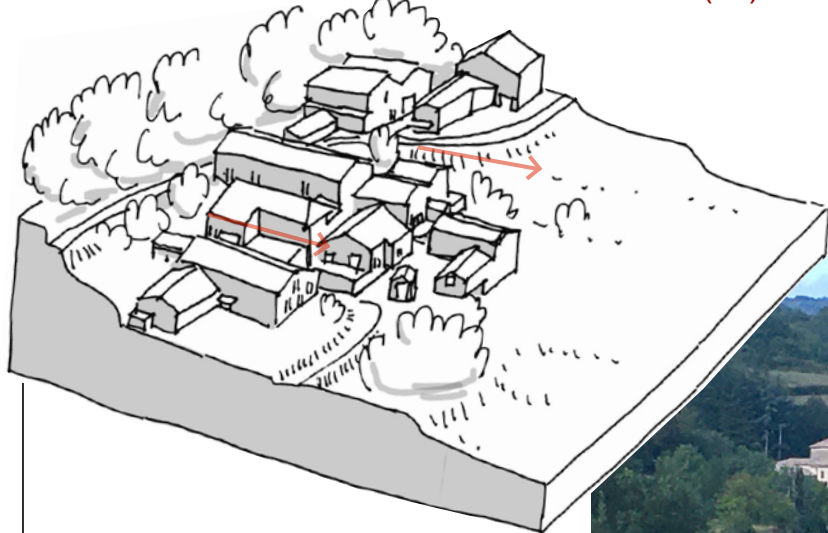
- Gestion des eaux pluviales, assainissement

Le projet devra prévoir les moyens de gérer les eaux pluviales générées par l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales de chaque habitation devront prioritairement être infiltrée sur leur parcelle ou de manière commune avec celles de la voie de desserte interne. Ils devront être stockés, puis évacués vers l'exutoire naturel.

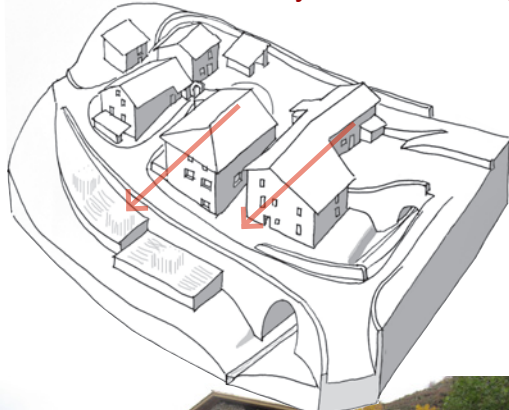
Un assainissement groupé pour chaque secteur ou pour tous serait souhaitable. Quoiqu'il en soit, celui-ci devra respecter les normes en vigueur et être avalisé par le SPANC après étude de sol.

Implantation dans la pente: exemples ardéchois anciens

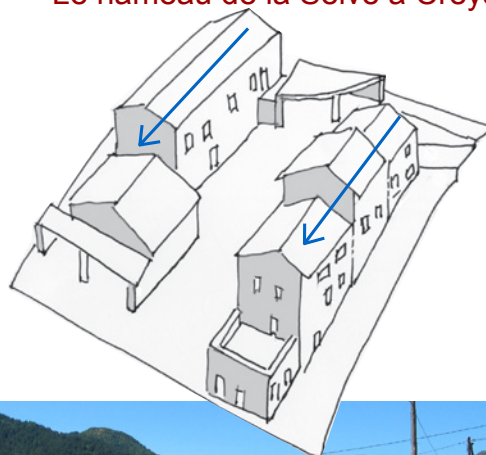
- hameau de Barbes à St Laurent /s Coiron (07)



- Le hameau de Seynac à Mariac (07)



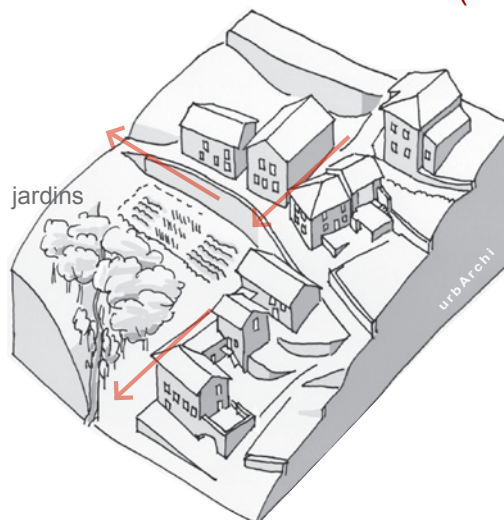
- Le hameau de la Selve à Creysseilles (07)



- Le hameau du Charrier à Ajoux (07)



- Le hameau de Cornuscle à Mariac (07)



- le hameau de Bauméa aux Nonières (07)



- Meyrannes (30), Atelier GA

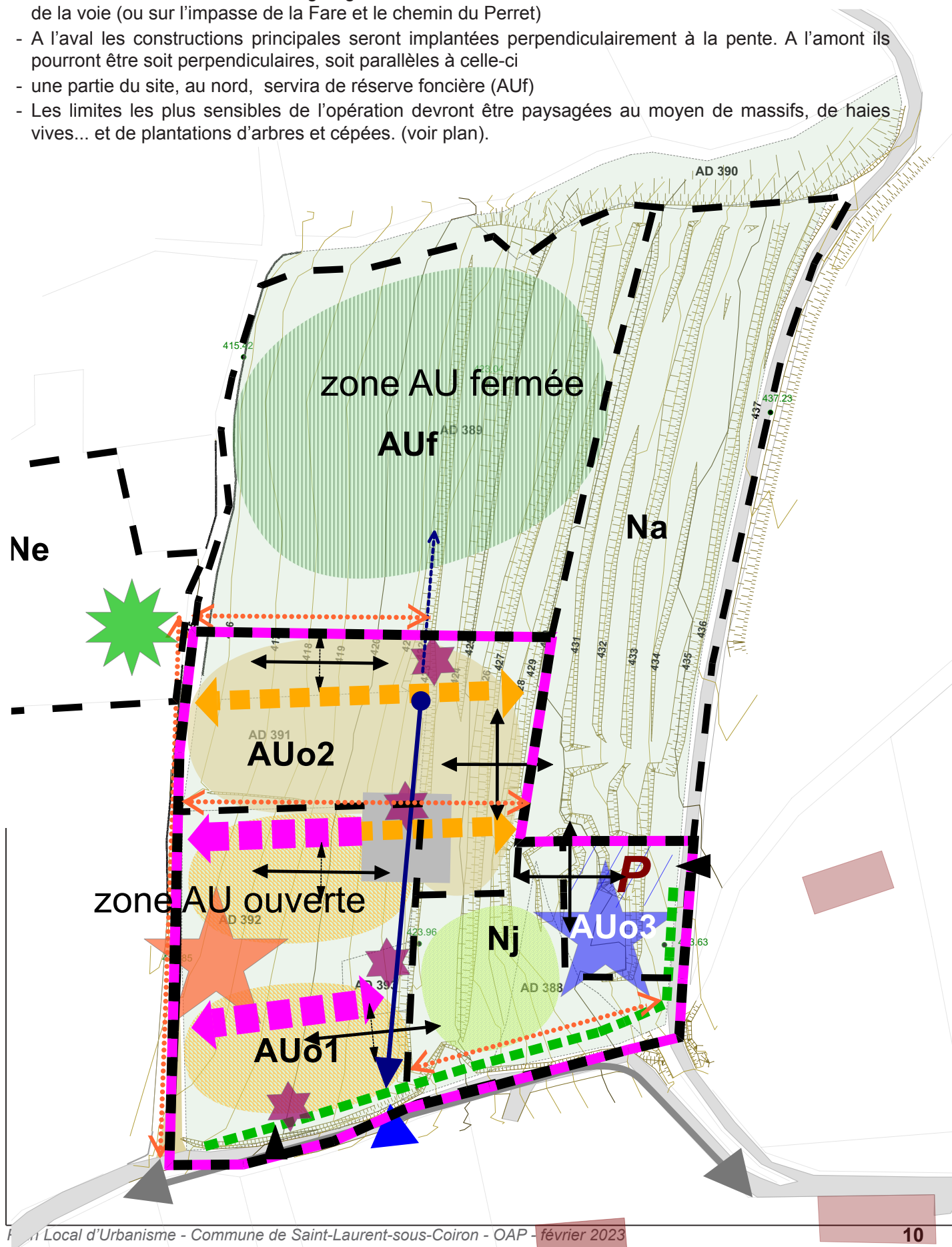
exemples récents:

- Habiterre (Die, 26)



L'OAP prévoit 8 logements au moins:

- Les accès sont limités et les constructions ou leurs accès sont regroupées autour de la future voirie, qui devra pouvoir être prolongée vers le nord (un accès autonome pourra être permis sur l'impasse de la Fare et le chemin du Perret)
- En amont de la nouvelle voie, les garages seront situés sous les habitations. A l'aval, ils seront au niveau de la voie (ou sur l'impasse de la Fare et le chemin du Perret)
- A l'aval les constructions principales seront implantées perpendiculairement à la pente. A l'amont ils pourront être soit perpendiculaires, soit parallèles à celle-ci
- une partie du site, au nord, servira de réserve foncière (AUf)
- Les limites les plus sensibles de l'opération devront être paysagées au moyen de massifs, de haies vives... et de plantations d'arbres et cépées. (voir plan).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Comparant

Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:



Emprise de l'OAP



limite de zone

Aménagement / habitat

(schéma de principe, localisations indicatives)



maisons individuelles, groupées ou en bande en R, R sur garage ou R+1 : 4 mini logements



Habitat intermédiaire, maisons en bande ou individuel groupé: 4 logements mini (R+1, étagé dans la pente)



Réserve foncière (AU fermée)



Local ou espace commun sur la parcelle communale



Local d'activité (bureau, artisanat, commerce) de petite dimension (emprise < 150m²)



sens de façades (principal/ secondaire)



Espace verts collectif: jardins potagers, loisirs,...



traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives....)



Tenter de regrouper les ouvrages liés à l'assainissement pluvial et des eaux usées près d'un exutoire naturel

Viabilisation / déplacement (schéma de principe)



desserte à créer



et prolongement sur la zone AUs à prévoir



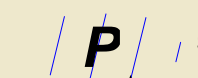
placette de retournement à créer



voirie communale existante à élargir et aménager



Cheminements piétons à aménager



Stationnements à créer



Limiter les accès : un accès principal +1 pour le local d'activité, 1 supplémentaire sur l'impasse de la Fare



Regrouper les garages (et/ou poches de stationnement aérien) près de la voie de desserte interne ou ponctuellement sur l'impasse de la Fare