



COMMUNE DE CHANTEMERLE- LES-GRIGNAN

Place de la mairie
26230 Chantemerle-lès-Grignan
tél : 04 75 98 50 49

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 31 Juillet 2014
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019



I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	3
II.	Le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
II.1.	Définition	4
II.2.	Les apports de la loi ALUR	5
II.3.	Du PADD aux orientations d'aménagement.....	5
III.	Les secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	6
III.1.	Le secteur programmé.....	7
III.2.	L'échéancier prévisionnel	8
III.3.	OAP « Hameau de l'Esperouze »	9
IV.	Table des illustrations	15

II. LE CADRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.1. Définition

Conformément à l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

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. »

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

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

II.2. Les apports de la loi ALUR

Les OAP doivent permettre d'anticiper davantage l'aménagement opérationnel.

Elles doivent traduire les objectifs de la collectivité et ses attentes sur des thèmes ou secteurs géographiques à fort enjeu.

L'OAP définit un programme et des principes d'aménagement

Elle peut comporter une indication de pourcentage de commerces dans les opérations d'aménagement (loi ALUR).

Elle peut définir les continuités écologiques (loi ALUR).

Elle peut comporter un «échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et à la réalisation des équipements correspondants».

L'OAP est un document opposable aux tiers en termes de compatibilité (il faut en respecter l'esprit et non la règle).

L'OAP définit un cadre d'intervention pour les opérations à venir sans figer leur contenu (les aménageurs doivent garder une latitude d'action).

L'OAP doit être techniquement et économiquement réaliste.

II.3. Du PADD aux orientations d'aménagement

Trois grandes orientations d'aménagement ont été mises en avant :

- 1. Une identité villageoise à haute valeur patrimoniale**
- 2. Des ressources et des paysages du pays de Grignan à préserver et valoriser dans une logique de développement durable**
- 3. Accueillir des habitants tout en mettant en valeur le cadre de vie et la qualité de la commune**

III. LES SECTEURS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PADD affiche l'objectif d'un développement caractérisé par une moindre consommation foncière et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune.

Une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue sur la commune de Chantemerle-lès-Grignan pour faire face à la croissance démographique du village et répondre ainsi aux objectifs de 20 logements neufs nécessaires pour 2026.

Sur cet unique secteur OAP, il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en œuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une qualité des espaces publics et par le développement des liaisons avec les quartiers existants, notamment la première tranche d'urbanisation du secteur.

Dans ce cadre, l'OAP permettra à la commune de préciser les conditions d'aménagement, dans l'espace et dans le temps.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement de ce secteur prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de traitement paysager.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes. Chaque orientation comporte des prescriptions d'aménagement obligatoires et des principes de valeur de recommandation.

III.1. Le secteur programmé



Figure 1 Localisation de l'OAP "Hameau de l'Esperouze" à l'échelle de la commune

III.2. L'échéancier prévisionnel

OAP	Condition d'ouverture à l'urbanisation	
Hameau de l'Esperouze	Zone Aub	Conditionnée à l'urbanisation des 4 lots restants de la tranche 1 Et Conditionnée à l'installation préalable de bornes incendie en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Tableau 1 – Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et secteurs OAP

III.3. OAP « Hameau de l'Esperouze »

Contexte :

Particulièrement bien situé en connexion directe au secteur résidentiel récemment construit, l'OAP « le Hameau de l'Esperouze » se trouve à proximité d'un équipement structurant (salle des fêtes et de sports), et à proximité du centre-bourg, le secteur du Hameau de l'Esperouze présente un potentiel de développement de l'habitat et d'un petit équipement/services et d'intégration paysagère.

L'OAP se situe en entrée de bourg, au bord de la D 549, en continuité de l'opération déjà réalisée sur le hameau de l'Esperouze. Ce secteur OAP d'une superficie de 0.9 ha, concerne aujourd'hui des parcelles agricoles en friche.

Le secteur est situé en bordure de massif forestier soumis à des aléas de feux de forêts/

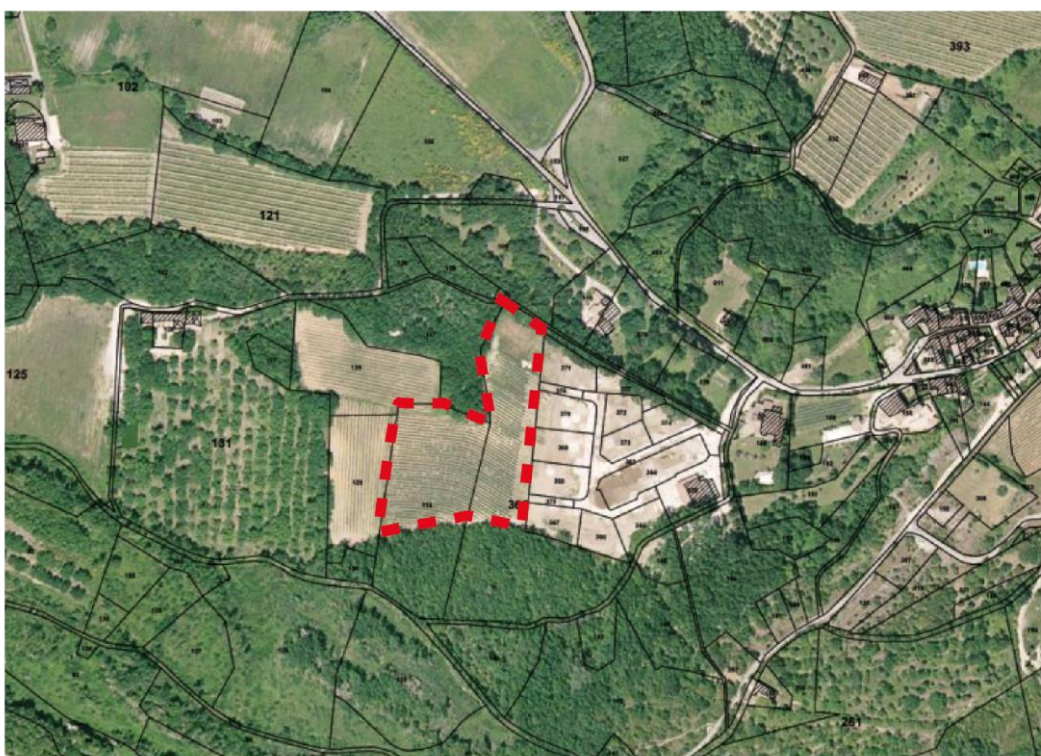


Figure 2 Périmètre de l'OAP « Hameau de l'Esperouze »

Enjeux et objectifs :

Il est nécessaire de prioriser un développement rassemblé au niveau du village de Chantemerle-Lès-Grignan et de ses extensions actuelles pour éviter le mitage du territoire et la consommation d'espaces naturels. L'OAP doit respecter au minima la densité prévue au PADD qui est de 15 logements / ha minimum (PADD) concernant les constructions nouvelles.

Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins en logements neufs à prévoir pour 2026. Aussi, pour répondre aux besoins des futurs habitants et des familles, un équipement est prévu, de type « maison d'assistantes maternelles ».

L'aménagement prévoit de :

- Proposer une offre en logement complète, diversifiée et adaptée à la demande et aux jeunes ménages. Cette opération doit permettre de combler les carences en petits logements à travers le collectif, et éventuellement sous forme sociale.

- Permettre la desserte du hameau et du nouvel équipement de manière sécurisée et proposant aussi des liaisons douces en direction du secteur aménagé en première tranche et du centre-bourg.
- Offrir les conditions de stationnement nécessaire au fonctionnement du site, sans créer une offre trop importante.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale des lieux.

Cette OAP a fait l'objet d'études de faisabilité et différents scénarii ont été présentés aux élus.



Figures 3 et 4 La première tranche de l'opération – habitat collectif et maisons mitoyennes

► Principes d'aménagement :

• Constructions et aménagements

Cette OAP prévoit la réalisation des constructions et aménagements suivants :

- **16 logements (minimum) répartis entre :**
 - Logements collectifs au sud de l'opération (8)
 - Logements de type « maisons en bande » ou « groupé » (6),
 - Logements individuels purs sur le reste du tènement (2)

L'OAP « Hameau de l'Esperouze présente donc une densité minimale d'environ 17/Igts/ha sur l'ensemble du secteur.

- Au rez-de-chaussée du bâtiment collectif, équipement public type « maison d'assistantes maternelles, et/ou des bureaux, et/ou un petit commerce de type artisanat, commerce de détail ou commerce de proximité.
- Bassin de rétention pour une meilleure gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération
- Voirie de desserte et liaisons modes doux.

• Implantation des constructions et choix des matériaux

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Les matériaux utilisés devront être qualitatifs et correspondre à l'identité de Chantemerle-lès-Grignan, notamment par l'utilisation de la pierre rappelant le centre du village.

Ils devront également correspondre aux matériaux utilisés par les typologies présentes au sein de la première tranche de l'opération.

• Les espaces collectifs et paysagers

Une bande verte plantée devra être aménagée en bordure Est pour assurer une transition paysagée avec la première phase de l'opération.

Une haie arborée est à planter en bordure ouest du site, en transition avec l'espace agricole pour éviter les nuisances potentielles (haie anti-dérive).

• Démarche environnementale

Pour favoriser une bonne gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention est à prévoir au nord de l'opération.

Le cadre pourrait être favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires), ...

L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible.

Afin de limiter l'exposition des habitants aux risques, les futurs bâtiments devront prendre en compte l'aléa gonflement des argiles.

Si l'éclairage de la zone est envisagé, son impact en termes de pollution lumineuse et de consommation d'énergie devra être limité.

• Déplacements et mobilités

Le secteur sera desservi par la voirie créée lors de la première phase de l'opération. Celle-ci sera prolongée pour desservir l'OAP par les deux amorces de voiries existantes. Ainsi, la voie la plus au nord servira de desserte locale et devra prévoir une aire de retournement. Celle plus au Sud desservira le reste de l'opération et pourra éventuellement prévoir un bouclage dans le cadre d'une urbanisation future.

A l'occasion de l'urbanisation du secteur, l'accès sur la route départementale desservant l'ensemble du secteur de l'Esperouze devra être aménagé en concertation avec les services du département pour sécuriser et dimensionner le carrefour de façon adapté à l'augmentation du trafic engendré par la construction des nouveaux logements projetés..

- La connexion Nord desservirait quelques habitations et finirait en impasse. Une aire de retournement est donc à prévoir.
- La connexion Sud permettrait de desservir la majorité de l'opération. Le schéma d'aménagement devra prévoir la réalisation d'une éventuelle connexion en cas de réalisation d'une troisième tranche, avec un bouclage à terme au niveau du chemin des Lilas.



Figure 6 Amorce de voirie Sud



Figure 5 Amorce de voirie Nord

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite afin qu'elles puissent accéder au bâtiment « équipements/services ».

Les stationnements

Si possible, les aires de stationnement seront enherbées afin de préserver la perméabilité des sols. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

Liaisons douces

Une connexion modes doux sera aménagée entre l'Esperouze et le centre bourg et fait l'objet d'emplacements réservés. L'aménagement de cette liaison douce le long de la départementale devra être envisagée en concertation avec les services du département. Au sein de l'opération, des liaisons modes doux pourront être aménagées de façon à créer des parcours dans le même



esprit que ceux créés lors de la première tranche.

Figures 7 et 8 Exemples de continuités piétonnes réalisées dans le cadre de la première tranche

Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront être à double sens et intégrer les circulations des cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. La voie sera limitée en emprise pour réduire l'artificialisation du site.

Un espace de circulation piétonne est à prévoir, de dimensionnement similaire à ce qui a été réalisé lors de la première tranche.

• Prise en compte du risque « feux de forêt »

- Les abords de la zone à urbaniser doivent être débroussaillés (élagage sur 2m) dans un rayon de 50m conformément au schéma présenté ci-après.
- De plus, aux abords immédiats des constructions (dans un rayon de 10m), les arbres en densité excessive doivent être supprimés de façon à mettre à distance les houppiers (cimes et branchages) à au moins 2 m des constructions. Aucune branche ou partie d'arbre ne doit surplomber une toiture
- Le long des voies d'accès privées aux constructions, le débroussaillage doit se faire sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voirie

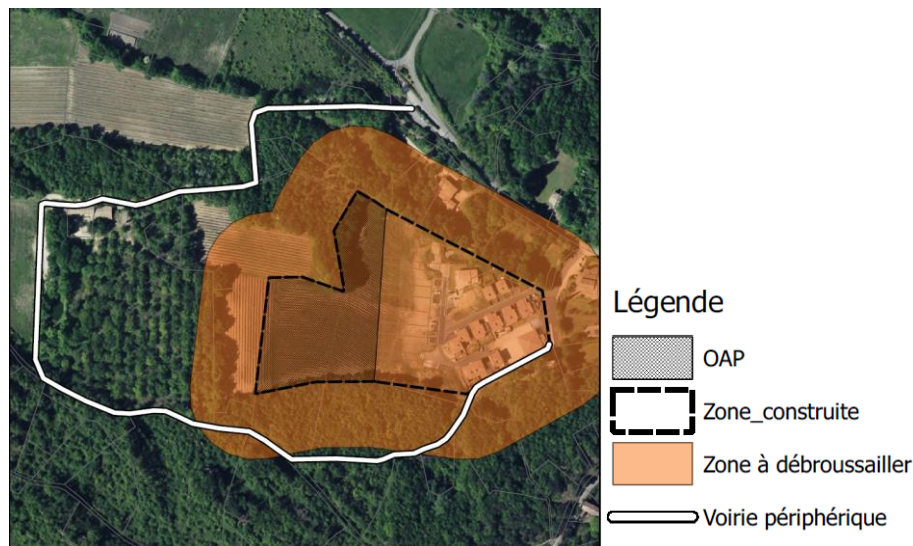


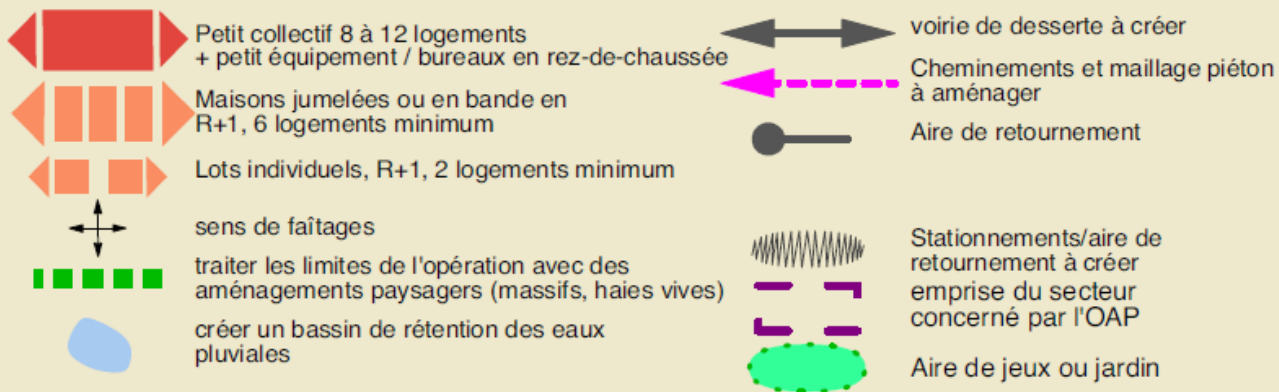
Figure 9 Obligations légales de débroussaillage autour de zone constructible (source DDT26)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier de l'Espérouze

Les projets devront être compatibles avec les orientations suivantes:

(localisations indicatives)



Obligation de débroussaillage (50 m autour des zones constructibles)

Figure 10 Schéma de composition de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

IV. TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures

Figure 1 Localisation de l'OAP "Hameau de l'Esperouze" à l'échelle de la commune	7
Figure 2 Périmètre de l'OAP « Hameau de l'Esperouze »	9
Figures 3 et 4 La première tranche de l'opération – habitat collectif et maisons mitoyennes .	10
Figure 5 Amorce de voirie Nord	11
Figure 6 Amorce de voirie Sud	11
Figures 7 et 8 Exemples de continuités piétonnes réalisées dans le cadre de la première tranche	12
Figure 9 Obligations légales de débroussaillage autour de zone constructible (source DDT26)	13
Figure 10 Schéma de composition de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation.....	14

Tableaux

Tableau 1 – Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et secteurs OAP	8
---	---