



Commune de
Méjannes-lès-Alès

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Approbation

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
25-03-2010 18-02-2016	08-03-2023	18-09-2023	23-04-2024

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	1
II. LES OAP	3
III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES	3
● 01. OAP EXTENSION HABITAT	5
IV. OAP EXTENSION D'HABITAT : PRINCIPES PROPRES AU SECTEUR «AU»	6
IV.0.1. EN TERME DE PROGRAMMATION	6
IV.0.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT	6
V. OAP ÉQUIPEMENTS PUBLICS	7
VI. OAP ZONE D'ACTIVITÉS	8
VI.1. PRINCIPES EN TERME DE PROGRAMMATION	8
VI.2. PRINCIPES EN TERME D'AMÉNAGEMENT	8
● 02. OAP ZONE D'ACTIVITÉS	9
VII. OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	10
● 01. ENJEUX DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	11
● 03. TRADUCTION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
● 04. TRADUCTION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	13
VIII. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION	14

I. PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D..

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.151-6

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

□ ARTICLE L.151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

□ ARTICLE L.151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

□ ARTICLE L.151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programma-

tion peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

□ ARTICLE R.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en en-

trée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

□ **ARTICLE L.151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

□ **ARTICLE R.151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

□ **ARTICLE R.151-8-1**

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urba-

nisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone..

II. LES OAP

Le développement urbain de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village et de la zone d'activités. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles de la commune, mais aussi des risques.

Les secteurs d'extension identifiés sont donc limités au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent ainsi à la fois sur des thématiques et des secteurs :

- des projets impactant directement l'existant, organisant le renouvellement urbain : OAP thématique équipements publics
- L'ensemble des éléments concourants à la préservation des continuités écologiques : OAP thématique continuités écologiques
- des projets de secteurs nécessaires d'extension urbaine :
 - le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat, aux abords immédiats du village ancien (AU).
 - le secteur d'extension de la zone d'activités, en prolongement de la zone d'activités économiques dite «CAPRA».

III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les OAP développent les principes communs suivants, à respecter dans tous les secteurs :

☐ **DÉPLACEMENTS «MODES ACTIFS» ET DESSERTE**

L'action communale se centre sur le développement des liaisons douces (cycle et piéton - modes actifs) permettant une desserte de tous les pôles d'attraction et les différents quartiers, existants et futurs. Ces liaisons douces permettent aussi d'accéder de manière sécurisée aux arrêts de bus (notamment pour les scolaires), de relier le village et la zone d'activités, et de sortir du village vers les lieux de promenade.

Ces actions permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire les consommations énergétiques.

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les projets devront respecter les attendus communaux en terme de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnements. Les futures opérations, seront desservies par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant.

Des circulations piétonnes seront réalisées dans toutes les opérations futures.

☐ **HABITAT : DIVERSITÉ ET DENSITÉ**

La commune s'est engagée dans une démarche de logement pour tous, pour diversifier l'offre et rattraper ses manques en logement social, héritage de décennies de production de logement mono-spécifique principalement axée sur la maison individuelle.

Ces secteurs devront proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous et notamment répondre aux obligations en terme de densité urbaine (17 logements à l'hectare conformément au SCoT).

La variation des typologies permettra de répondre à ce double objectif : proposer différents types de logements correspondant à des besoins et des moyens variés tout

en allant vers une plus grande densité globale.



Exemple de maisons accolées et en alignement sur rue. Travail sur les couleurs d'enduit et la différenciation des maisons entre elles.

□ ESPACES VERTS ET GESTION DE L'EAU

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support des liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Le fonctionnement hydraulique naturel existant de chaque secteur de projet sera respecté. Les aménagements pour le traitement des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts communs doivent être accessibles et ouverts au public, y compris les secteurs de rétention pluviale.

Tout projet d'aménagement d'ensemble supérieur à 1 ha ou de maîtrise d'ouvrage publique intègre un objectif d'utilisation économe de l'eau.

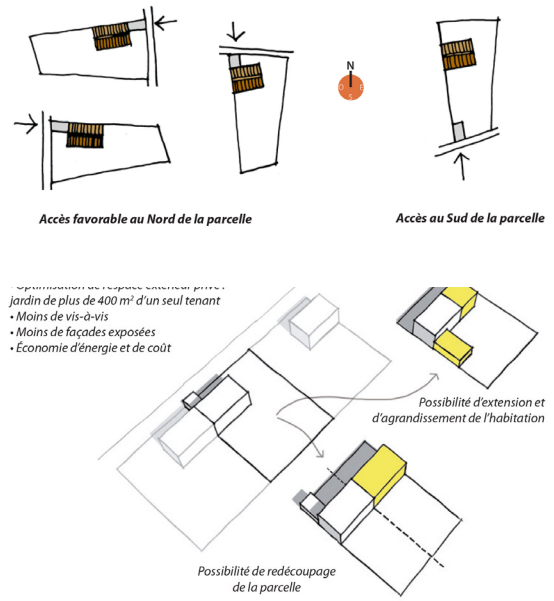
Des espaces tampon entre urbanisation et zone agricole seront aménagés en limite de toute nouvelle urbanisation.

Les corridors écologiques seront préservés ainsi que leurs fonctions naturelles.

□ INSCRIPTION DANS LE SITE

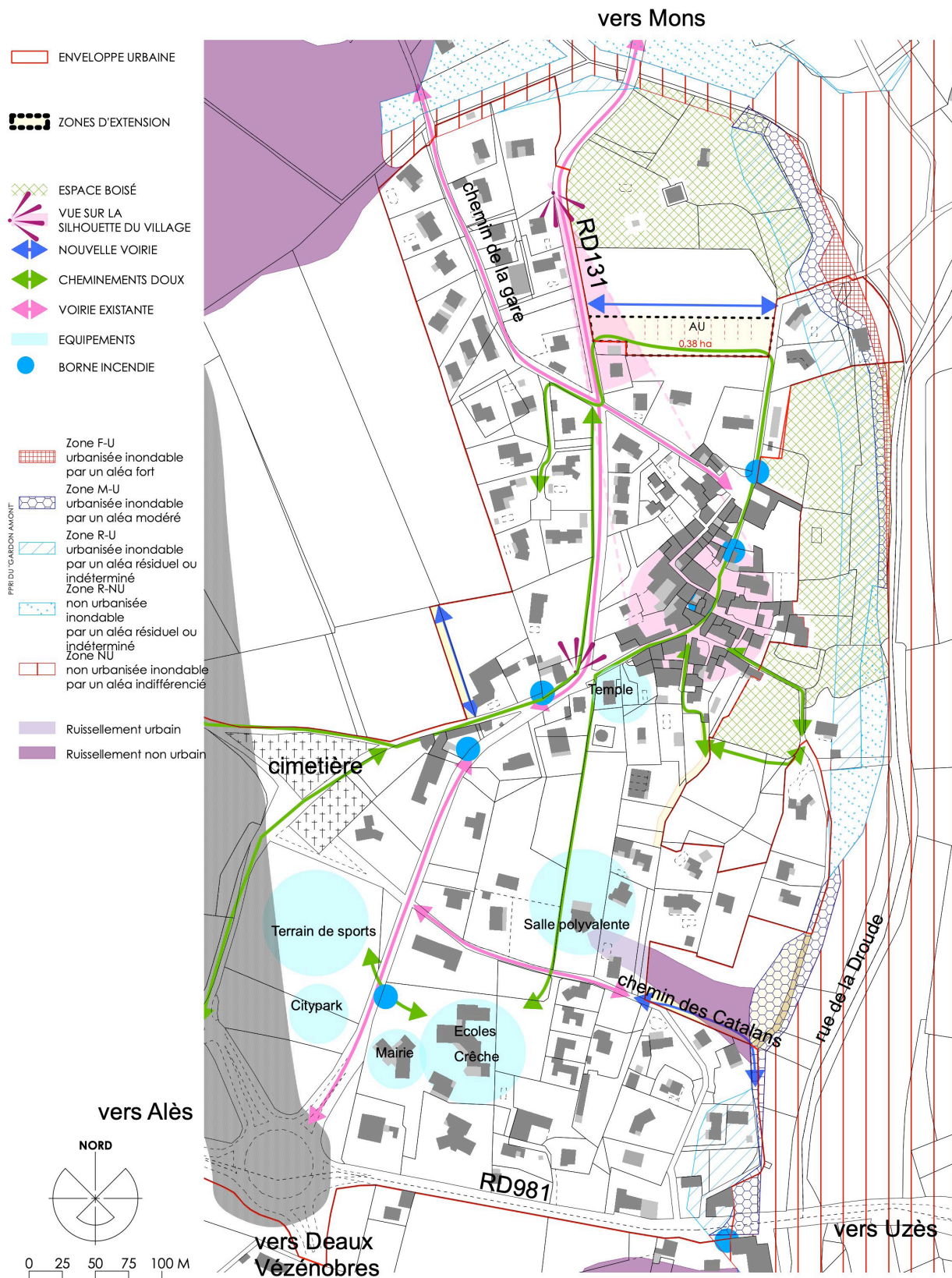
L'aménagement respectera la topographie et s'appuiera sur les éléments de paysage quand ils existent (haies, fossés,...) pour organiser la desserte viaire et piétonne.

Le projet favorisera les implantations de bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie.



[Les schémas d'OAP représentent les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter - Les différents éléments (densité, mixité, gestion des eaux de pluie, liaisons douces, espaces publics,...) y sont abordés en terme d'objectifs qualitatifs.

01. OAP EXTENSION HABITAT



IV. OAP EXTENSION D'HABITAT : PRINCIPES PROPRES AU SECTEUR «AU»

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

IV.O.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est **de 0,36 hectares**.

La vocation de ce quartier est de l'habitat. Des activités compatibles (non nuisibles) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

Le programme devra aboutir à environ 6/7 logements avec une densité moyenne de 17 logements / hectare brute, composé de 30% de logements sociaux.

IV.O.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

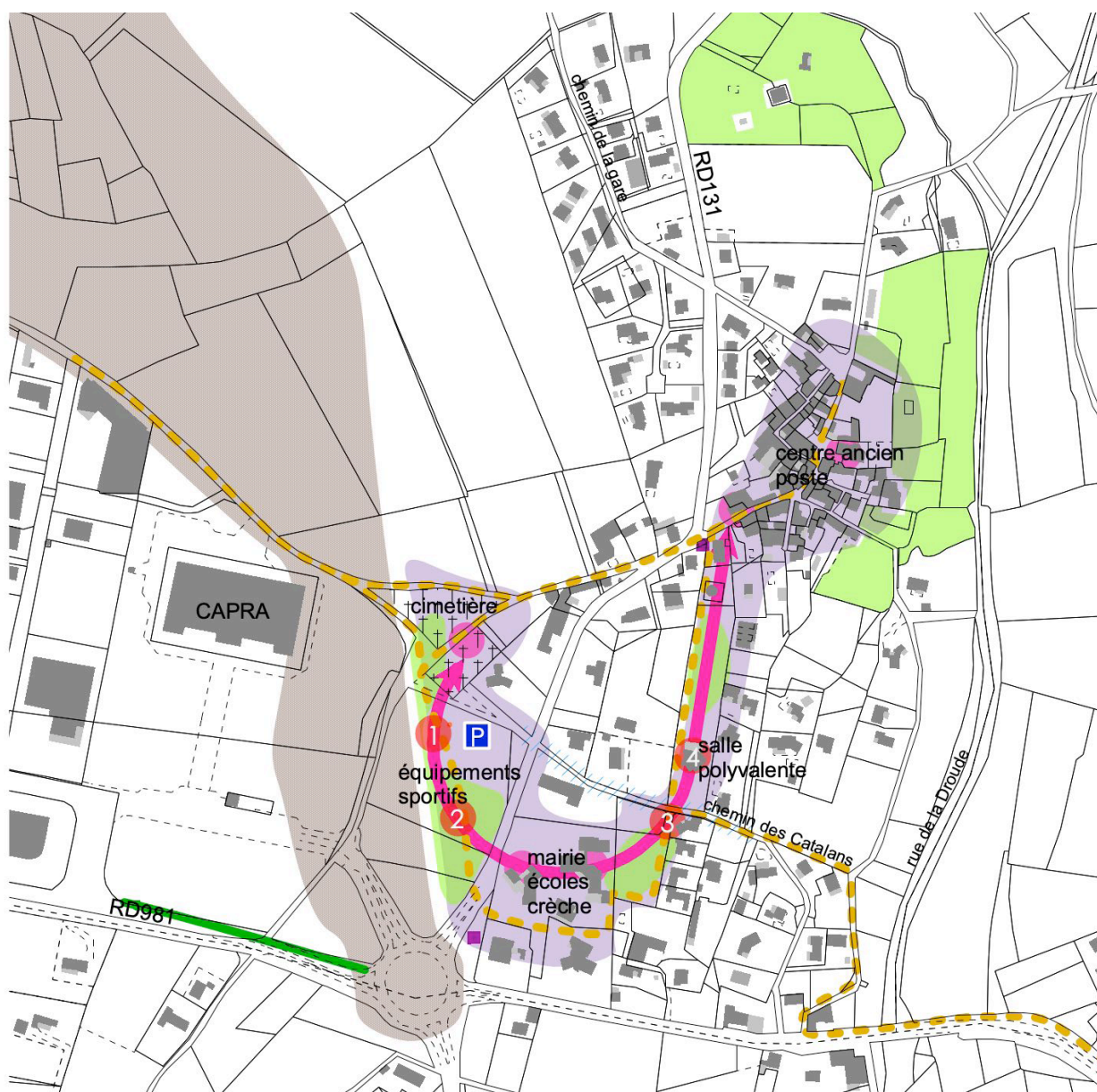
Le futur quartier doit intégrer les principes suivants :

- A l'échelle du village :
 - > Gérer les eaux de pluie dans des espaces à ciel ouvert et végétalisés participant à la qualité des espaces extérieurs ; les bassins de rétention clos sont interdits ;
 - > Intégrer du stationnement et un emplacement pour le tri sélectif ;
 - > Proposer des formes urbaines et des espaces qui favorisent la diversité de logements,
 - > Aménager des espaces de rencontre internes à l'opération,
 - > Organiser l'interface avec le secteur boisé au Nord (aléa feu de forêt) : retrait de 50m du massif, voie bouclant avec les rues existantes, obligation de débroussaillage.
 - > Organiser l'interface avec les surfaces agricoles. Ces interfaces (recul par exemple) sont à réaliser dans la zone constructible et sont à la charge de l'opération d'urbanisation.
- A l'échelle du village :
 - > Qualifier l'accès à l'opération la route départementale;
 - > Créer une voirie qui connecte la RD au chemin du Serre ;
 - > Préserver le point de vue sur le village ancien, depuis la RD ;
 - > Intégrer une liaison piétonne entre la RD et le chemin du Serre (pouvant être dissociée de la voirie) ;
 - > Maintenir le fonctionnement hydraulique du quartier en anticipant sur les besoins propres à l'opération en matière de rétention des eaux pluviales ;
 - > Conforter la défendabilité incendie du secteur (borne incendie à 100m environ), si besoin compléter par une borne supplémentaire (selon demande SDIS)

V. OAP ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements sont coordonnés et reliés entre eux pour renforcer leur usage : accès facilité en modes doux, possibilité de mutualiser les stationnements,...

- ENVELOPPE URBAINE
- ↔ METTRE EN LIEN LES ÉQUIPEMENTS DU VILLAGE
- INTENSIFICATION DE LA VIE DU VILLAGE
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- 1 EVENTUELLE NOUVELLE SALLE POLYVALENTE
- 2 PARCOURS SANTÉ - ZONE MULTISPORT & LOISIRS
- 3 PARC PAYSAGER - ESPACE PUBLIC
- 4 PETITES SALLES ASSOCIATIVES
- STATIONNEMENT
- CHEMINEMENT DOUX SÉCURISÉ
- TRANSPORTS EN COMMUN
- ESPACES VERTS
- FUTURE DÉVIATION DE LA RD 131
- VOIRIE ÉLARGIE



VI. OAP ZONE D'ACTIVITÉS

VI.1. PRINCIPES EN TERME DE PROGRAMMATION

L'extension de la zone d'activités vient compléter la zone existante et ces quelques possibilités restantes.

L'emprise du secteur d'extension de la zone d'activités est **de 6,12 hectares**.

VI.2. PRINCIPES EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur aménagement doit intégrer les principes suivants :

- Interconnexion extension et zone d'activités existantes
 - > Connecter les liaisons viaires, et harmoniser leur traitement
 - > Connecter les liaisons piétonnes, et au-delà vers le village, et harmoniser leur traitement qualitatif (confort d'usage, ombre)
- A l'échelle du site :
 - > Préserver les trames vertes et bleues attenantes ;
 - > Maintenir le fonctionnement hydraulique en anticipant sur les besoins propres à l'opération en matière de rétention des eaux pluviales ;
 - > Créer des zones tampon en limite d'opération aux droits des habitations existantes, notamment à l'Ouest, mais aussi en limite avec la zone agricole ;
 - > Se raccorder à la zone d'activités existante (avenue Antoine Emile)

- > Préserver la partie Ouest du chemin des Olivettes (accès piéton vers le chemin du Grès)
- > Traiter des façades qualitatives sur la RD981
- > Intégrer le projet de piste cyclable le long de la RD981
- A l'échelle de l'opération :
 - > Mailler les déplacements doux, notamment vers le village et vers la piste cyclable le long de la RD981
 - > Créer des accès internes, ainsi que des aires de stationnement

02. OAP ZONE D'ACTIVITÉS

ENVELOPPE URBAINE

SECTEUR OAP

PERIMETRE ZAC

ZONE DE PRESOMPTION ARCHÉOLOGIQUE

PROTECTION BIODIVERSITE L151-23

RECU RD

FAISCEAU D'ETUDE DU PROJET DE
DEVIATION DE LA RD131

VOIRIE EXISTANTE

NOUVELLE VOIRIE

PARKING

CHEMINEMENT DOUX

PROJET DE PISTE CYCLABLE

FRANGES PAYSAGERES

AMBIANCES PAYSAGERES
A AMELIORER

FACADE SUR RD
A AMELIORER

FACADE SUR RD A COMPOSER

RUISSELLEMENT URBAIN



VII. OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les enjeux de continuités écologiques se localisent:

- sur la Trame Verte et Bleue, comprenant la Droude, mais aussi des cours d'eau temporaire
- Sur l'Est et le Sud de la commune, d'ailleurs partiellement identifiés par un Espace Naturel Sensible et une ZNIEFF de type 2.

La traduction dans le PLU est réalisée sous des formes multiples, qui se complètent :

- zone N ou Ap, y compris le long des cours d'eau
- identification au titre des éléments de biodiversité à protéger (L.151-23) : ripisylves, haies.
- identification d'élément de paysage à protéger (au titre de l'article L.151-19), mais qui participent aussi aux continuités écologiques
- recul de tout cours d'eau
- traduction en Espace Boisé Classé des berges de la Droude, au droit du village

Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.

Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

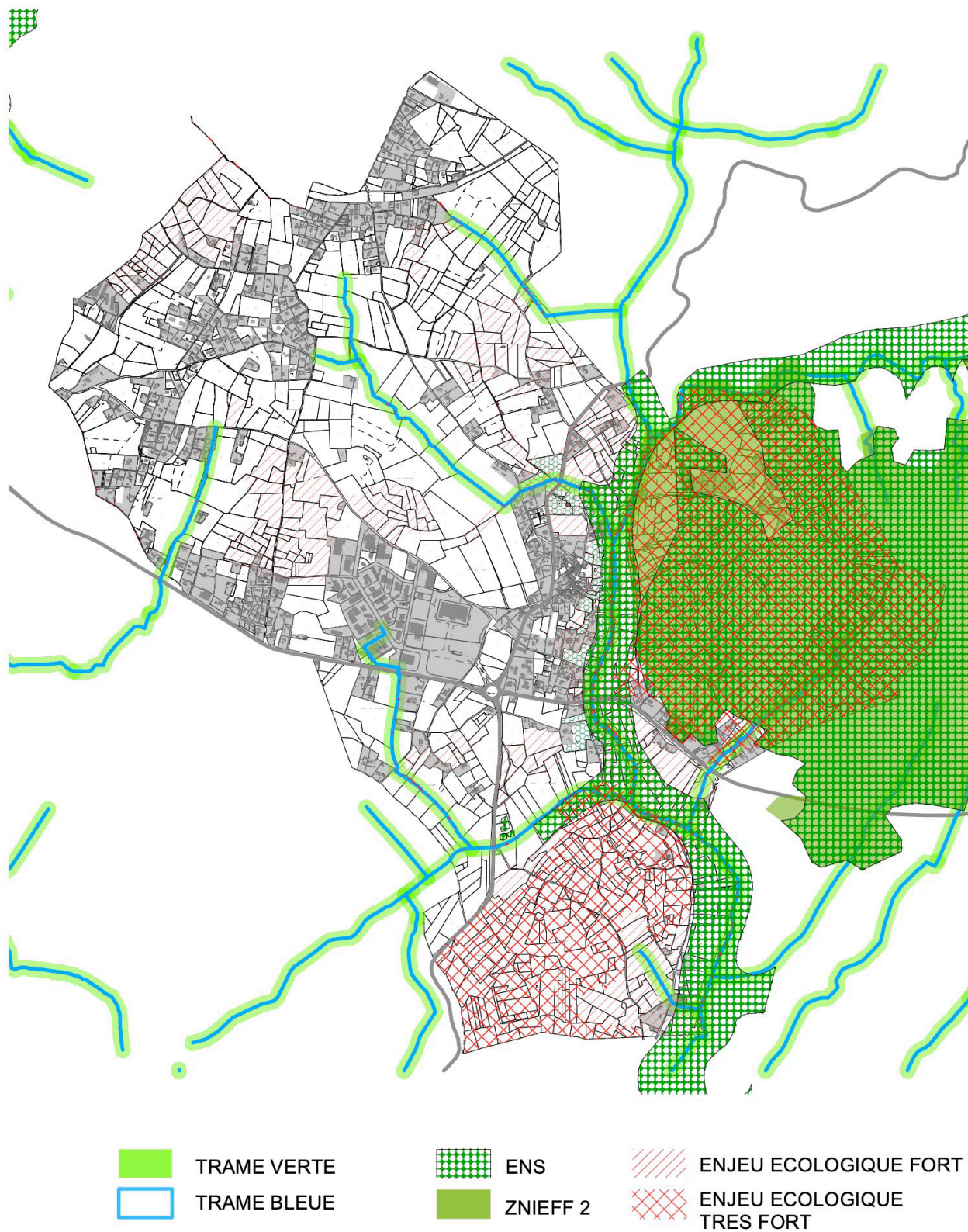
Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.

Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notam-

ment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).

01. ENJEUX DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



03. TRADUCTION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



04. TRADUCTION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



VIII. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le PLU identifie deux secteurs à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- à urbaniser vocation d'habitat :
 - > secteur AU : urbanisation immédiate après approbation du PLU : 2023
- à urbaniser vocation d'activités :
 - > secteur AUe : urbanisation à court terme après approbation du PLU : 2023 / 2025

