

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Saint-Dionisy Département du Gard



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation POS : DCM du 14/09/1987
Approbation 1^{ère} modification : DCM du 28/09/1990
Approbation 2^{ème} modification : DCM du 29/11/1993
Approbation 3^{ème} modification : DCM du 07/03/1995
Prescription de la révision du POS et d'élaboration du PLU : DCM du 29/01/2010
Approbation du PLU : DCM du 22/03/2013

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
I. SECTEUR « LES LAUZES »	11
1. PRESENTATION DU SITE	12
2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
II. SECTEUR « TERRE DE PLACE »	15
1. PRESENTATION DU SITE	16
2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
III. SECTEUR « TERRE D'ALICE »	19
1. PRESENTATION DU SITE	20
2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010**, l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientations des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Article L123-6 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Dionisy sont constituées :

- d'un **état des lieux** du site ;
- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et exposant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Dionisy a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un **urbanisme de qualité** et d'assurer une **mixité sociale** avec notamment la réalisation de logements locatifs sociaux conformément aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole sur la période 2013-2018.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les trois secteurs classés en zone à urbaniser (1AU) au PLU :

- **Les Lauzes**
- **Terre de Place**
- **Terre d'Alice**

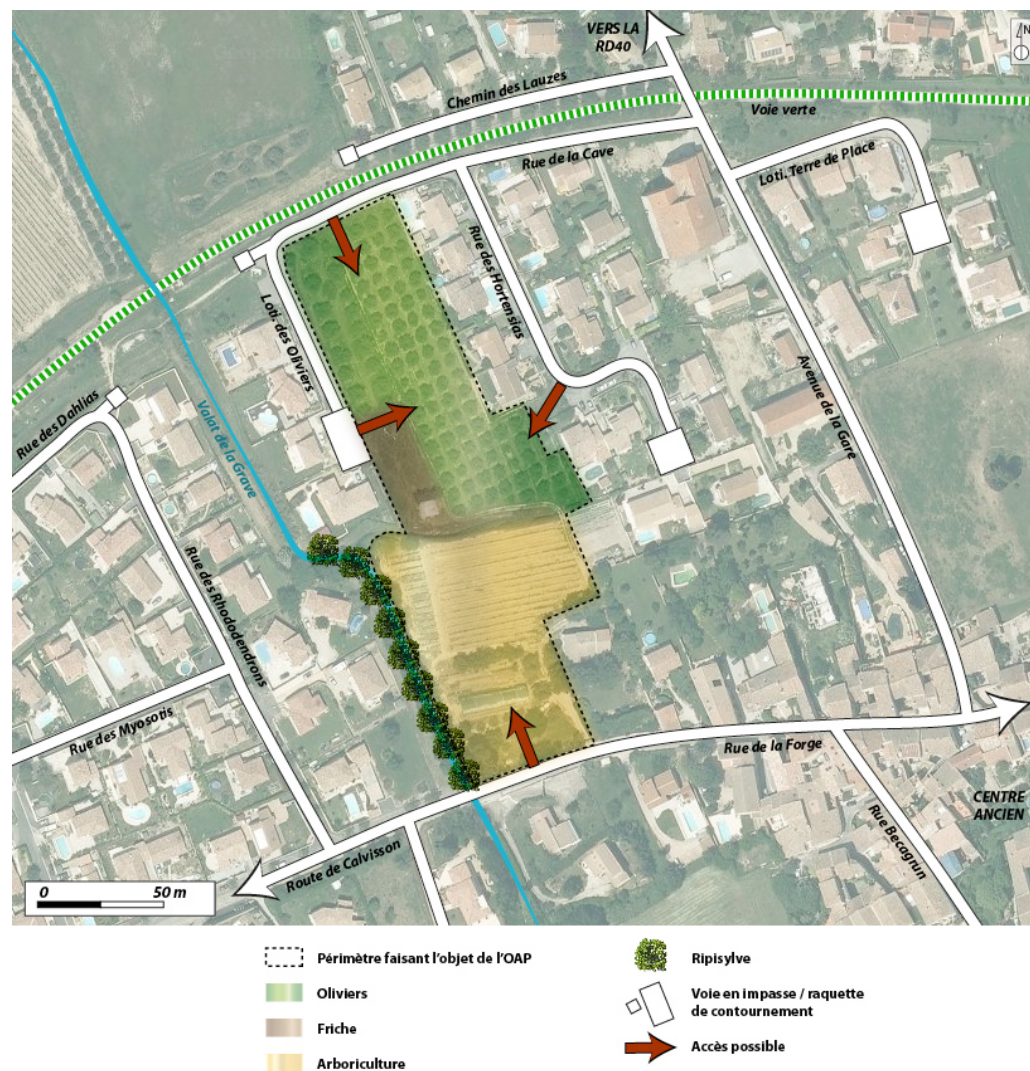
NB : Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques. Toutefois, de par leur classement en zone 1AU au PLU (zones à urbaniser « bloquées »), chaque secteur ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement détaillées mais juste de grands principes en terme de voirie et d'habitat qui devront être respectés lors de l'élaboration des projets d'aménagement. Ces orientations seront définies plus précisément lors d'une modification ou d'une révision du présent PLU qui permettront leur ouverture à l'urbanisation.

LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



I. SECTEUR « LES LAUZES »

1. PRESENTATION DU SITE



- Un secteur d'une superficie de **1,4 hectare** situé au cœur du tissu urbain au Nord-Ouest du centre ancien entre la Voie Verte et la Route de Calvisson ;
- Un secteur **facilement accessible** via la Route de Calvisson, La Rue de la Cave, la Rue des Oliviers ou encore la Rue des Hortensias.
- Un secteur à **proximité immédiate** de la Voie Verte et du Vieux village ;
- Un secteur bordé au Sud-Ouest par le **Valat de la Grave et sa ripisylve** ;
- Un secteur bordé par les **réseaux d'eaux usées et d'eau potable** (Route de Calvisson, Rue de la Cave et Rue des Hortensias) ;
- Un secteur occupé majoritairement par des **oliviers** sur la moitié Nord et des **cultures arboricoles** sur la moitié Sud.



Vue sur le site depuis l'intersection Rue de la Cave / Rue des Oliviers

2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Périmètre faisant l'objet de l'OAP
- Principe de voie à créer
- Principe de cheminement doux à aménager

- Eléments paysagers à conserver
- Secteur dans lequel le programme de constructions devra comporter au moins 25% de logements aidés par l'Etat

Le secteur sera aménagé sous forme d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat respectant les orientations énoncées ci-après.

NB : Les informations indiquées sur le schéma établissent de grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir de manière précise les tracés et les implantations.

Organisation du réseau viaire et déplacements doux

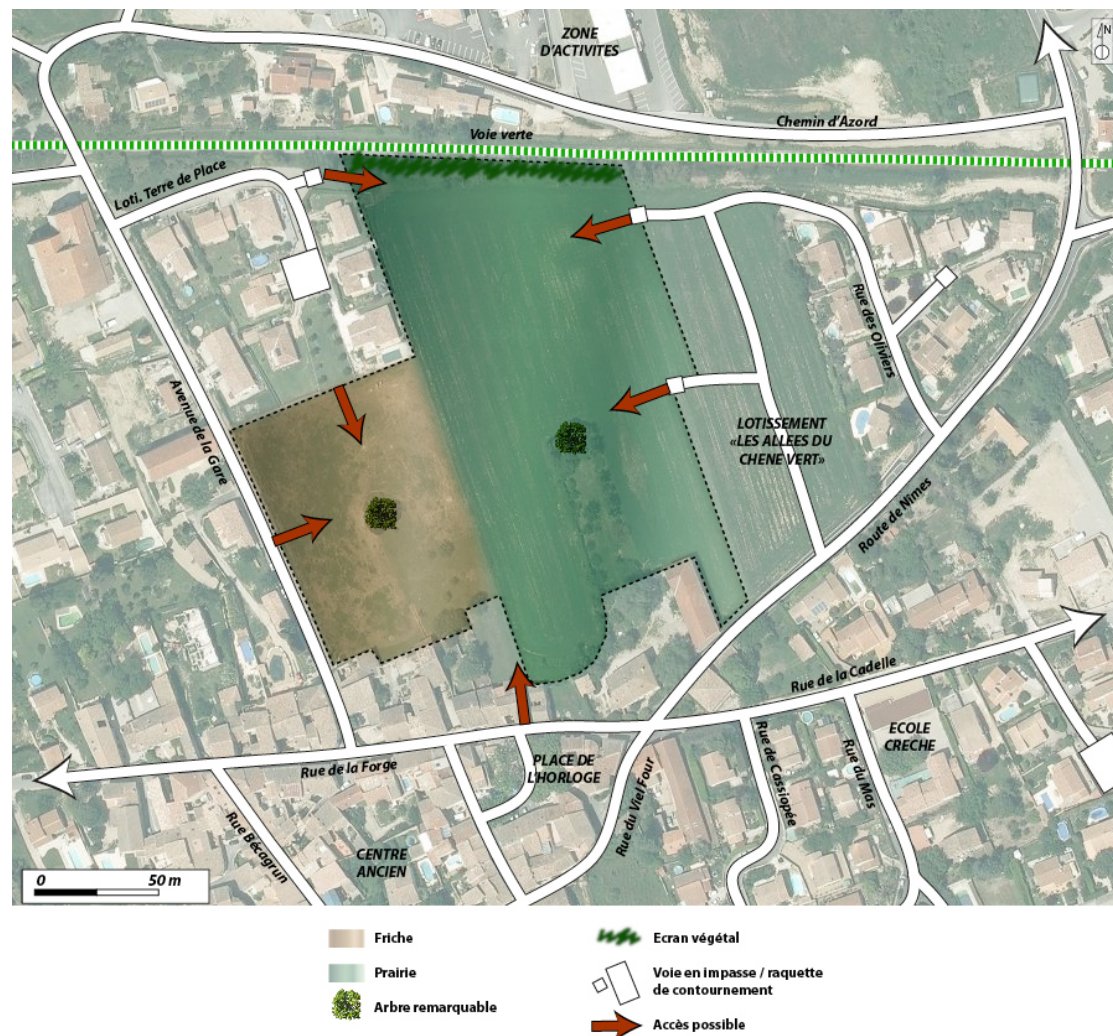
- Création d'un axe principal reliant la rue de la Cave à la Route de Calvisson ;
- Création d'un axe secondaire reliant le lotissement des Oliviers et la Rue des Hortensias ;
- Aménagement d'un cheminement doux le long de l'axe principal.

Organisation urbaine et paysagère

- Réaliser environ 26 logements pour être en cohérence avec l'objectif de densité d'environ 20 logements à l'hectare préconisé dans le SCOT Sud Gard ;
- Prévoir la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat dans le programme de constructions, soit environ 6 logements locatifs sociaux à produire ;
- Conserver la ripisylve le long du Valat de la Grave.

II. SECTEUR « TERRE DE PLACE »

1. PRESENTATION DU SITE

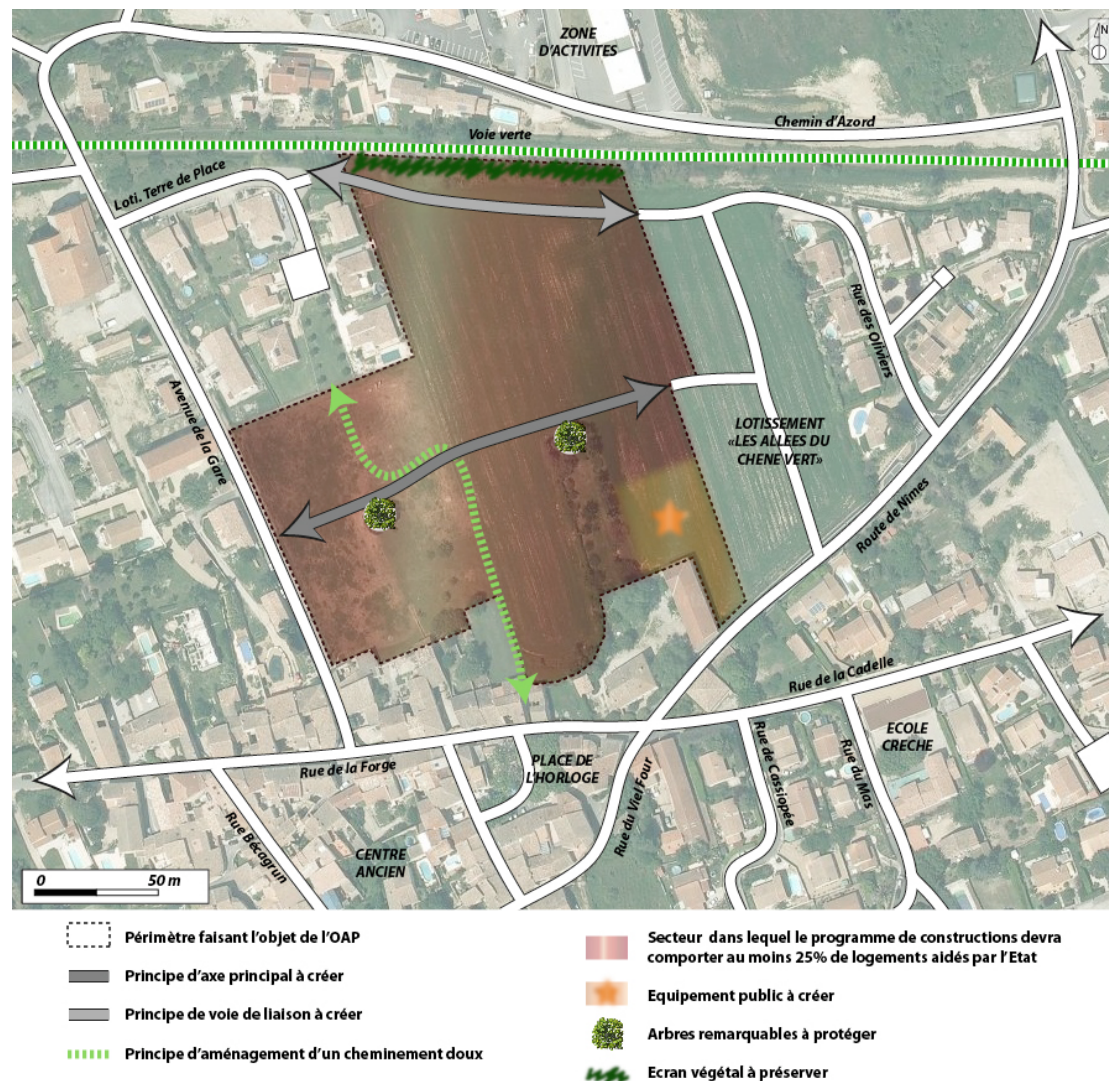


- Un secteur d'une superficie de **2,7 hectares** situé au cœur du tissu urbain au Nord-Est du centre ancien entre le lotissement « Les Allées du Chêne Vert » et l'Avenue de la Gare ;
- Un secteur **facilement accessible** via l'Avenue de la Gare et les lotissements Terre de Place et Allées du Chêne Vert ;
- Un secteur à **proximité immédiate** de la Voie Verte, du vieux village et des zones d'activités et notamment du centre commercial ;
- Un secteur bordé de part et d'autres par les **réseaux d'eaux usées et d'eau potable** ;
- Un secteur occupé par une **friche** sur sa partie Ouest et par une **prairie** sur sa partie Est ;
- Un secteur sur lequel est recensé **deux arbres remarquables**.



Vue sur le site depuis le lotissement « Terre de Place »

2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



III. SECTEUR « TERRE D'ALICE »

1. PRESENTATION DU SITE



- Un secteur d'une superficie de **0,4 hectare** situé en limite communale Est et au Sud des terrains de tennis et du foyer-logements pour personnes adultes handicapées mentales ;
- Un secteur accessible via le foyer-logements au Nord Est. Un accès est également possible via le parking du foyer communal ;
- Un secteur raccordable aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable via les réseaux internes du foyer-logements ;
- Un secteur occupé principalement par des oliviers ;

2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le secteur sera aménagé sous forme d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat respectant les orientations énoncées ci-après. Ce secteur correspond à l'extension du foyer-logements Terre d'Alice.

NB : Les informations indiquées sur le schéma établissent de grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir de manière précise les tracés et les implantations.

Organisation du réseau viaire

- Création d'un axe principal entre le foyer-logements et le Chemin des Vaoures ;

Organisation urbaine et paysagère

- Prévoir la réalisation de 100% de logements aidés par l'Etat dans le programme de constructions ;
- Préserver l'écran végétal en limite Est.