



Département du Gard  
Commune de **SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX**

# P lan L ocal d' U rbanisme

3.0 orientations d'Aménagement et de Programmation

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation.....	4
Les orientations d'aménagement et de programmation de Saint-Privat-des-Vieux.....	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	6
Des principes communs comme base des différentes OAP.....	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
OAP n°1 : La Vabre.....	10
OAP n°2 : Le Rieu.....	17
OAP n°3 : Le Viget .....	21

# PREAMBULE

## PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'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* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

### OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

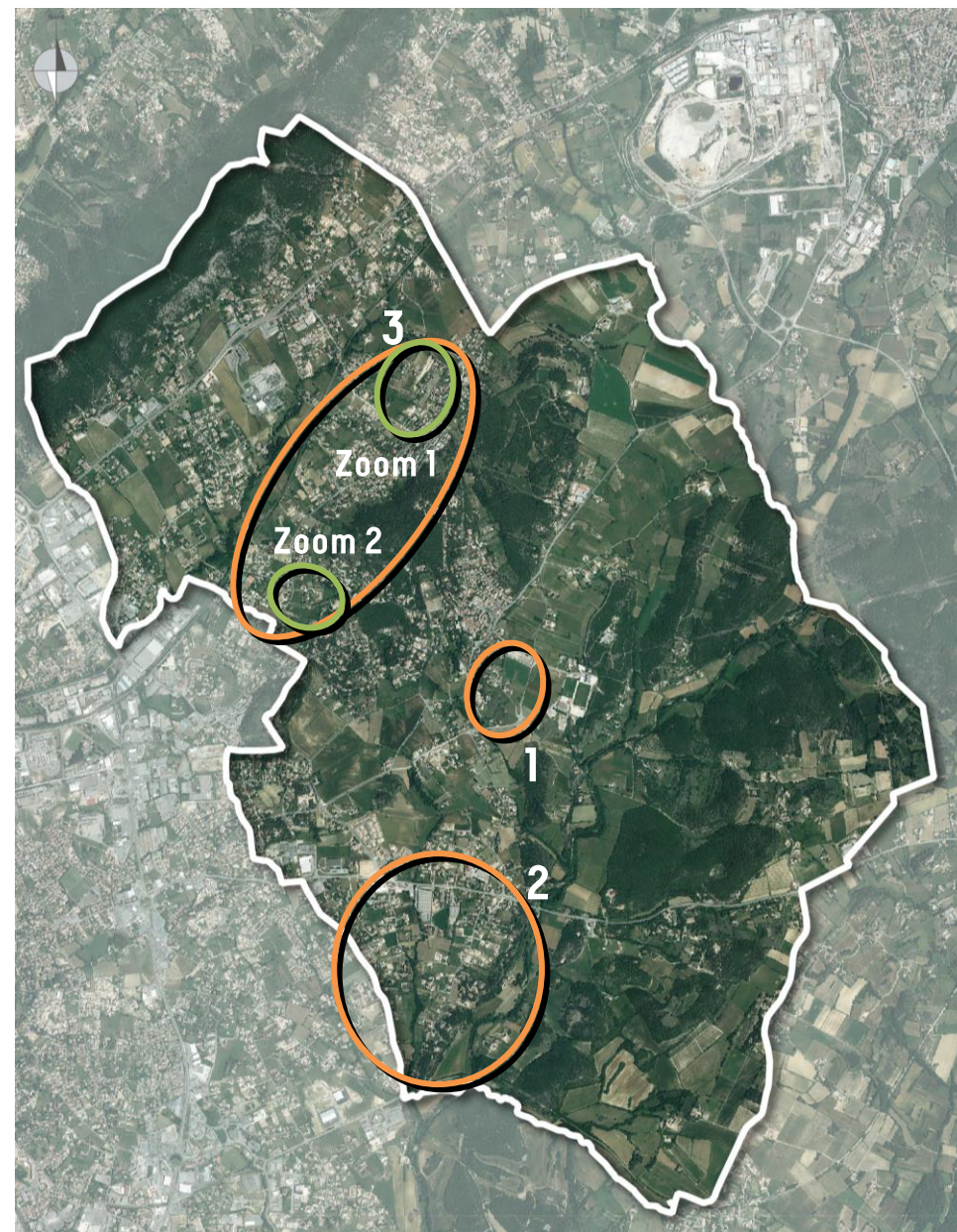
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Privat-des-Vieux concernent trois secteurs :

- 1 – OAP la Vabre ;
- 2 – OAP le Rieu ;
- 3 – OAP le Viget.



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation, de ruissellement et de feux de forêt.

### PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires. Cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Afin de limiter l'artificialisation des sols, les orientations d'aménagement visent le renouvellement des formes urbaines et architecturales.

### DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif seront globalement privilégiés par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturale seront privilégiées. Les constructions denses (habitat intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables », toitures terrasses végétalisées ou accessibles.

### FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

### GERER LES EAUX DE RUISSLEMENT

Les nouvelles constructions devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales : bassins de rétention notamment.

## GERER LE RISQUE INONDATION

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Les espaces inondables devront restés perméables (espace vert).

## PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

## LIMITER LES CONSEQUENCES DE LA POLLUTION LUMINEUSE

Dans un souci de protection de la faune et de la flore et afin de permettre à nouveau l'observation du ciel, la commune, à travers le développement de nouveaux secteurs, vise à limiter la pollution lumineuse grâce à différents moyens :

- limiter le recours à l'éclairage ;
- limiter la puissance ;
- procéder à l'extinction de l'éclairage public une partie de la nuit.

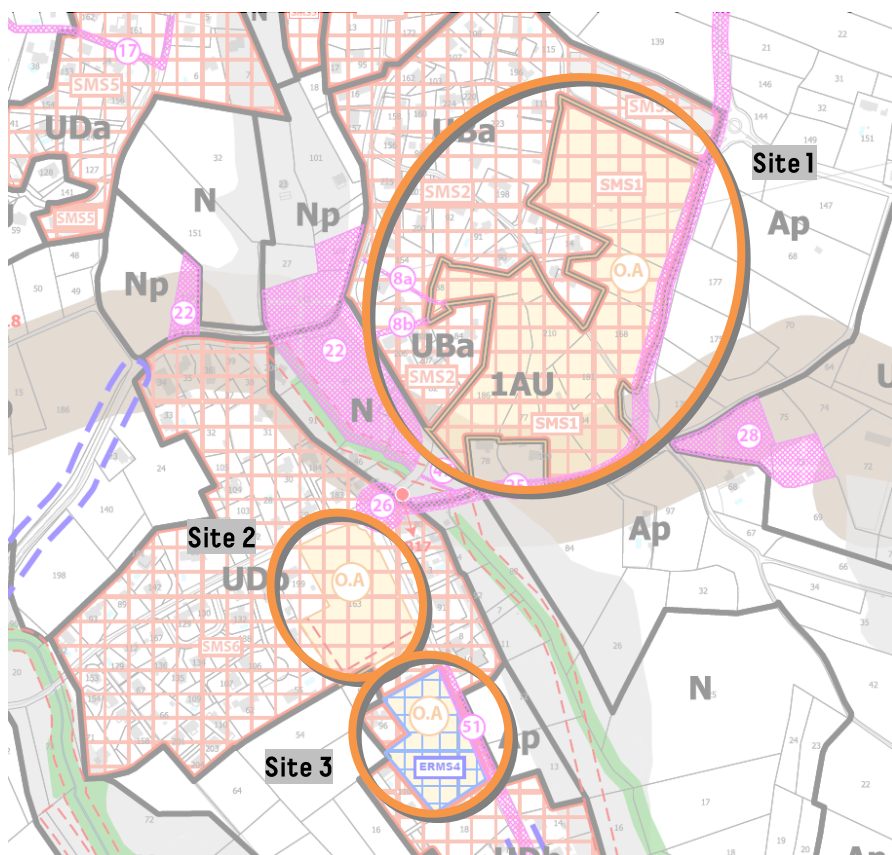
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## OAP N°1 : LA VABRE

### 1.1 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

L'OAP de la Vabre se situe au sud du centre-ancien, à l'est de la route de Saint-Privat.

Le site 1 de l'OAP est identifié en zone 1AU au PLU et les sites 2 et 3 en zone UDb.



### 1.2 ENJEUX / OBJECTIFS

- Organiser un développement urbain raisonné et raisonnable en programmant l'aménagement d'un quartier à proximité du centre-ancien proposant des formes urbaines économes en espace (individuel groupé, intermédiaire, collectif).
- Développer un nouveau quartier hors zone à risques.
- Poursuivre le développement d'un réseau de déplacements partagé et solidaire :
  - o développer les déplacements doux au sein de l'OAP et vers les quartiers alentours, et notamment vers le « jardin intergénération » et le centre-ancien ;
  - o consolider la place des espaces publics sur la commune en aménageant un jardin public au sein du projet.

## 1.3 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

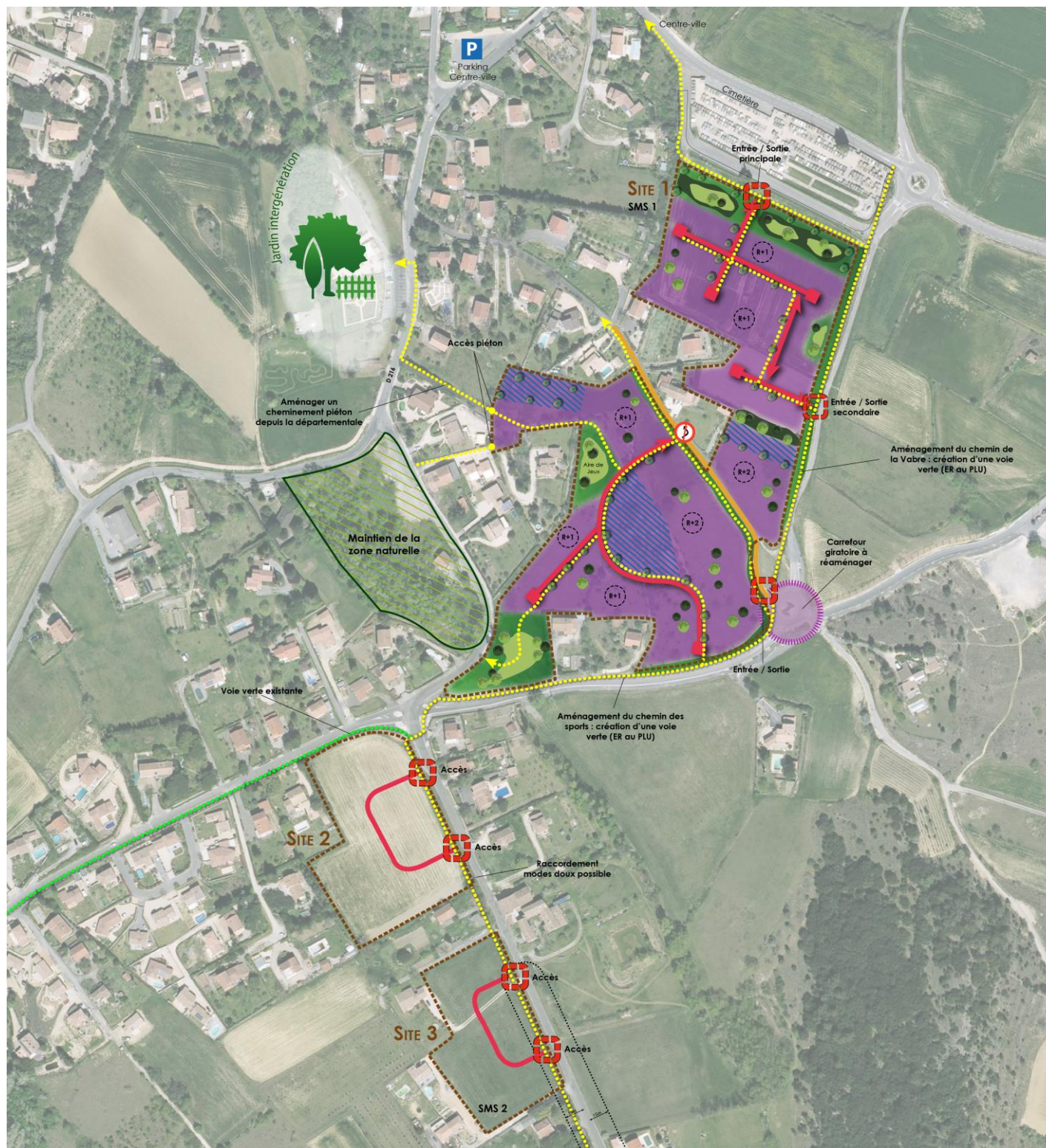
- Habitat mixte (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif)
- Stationnement

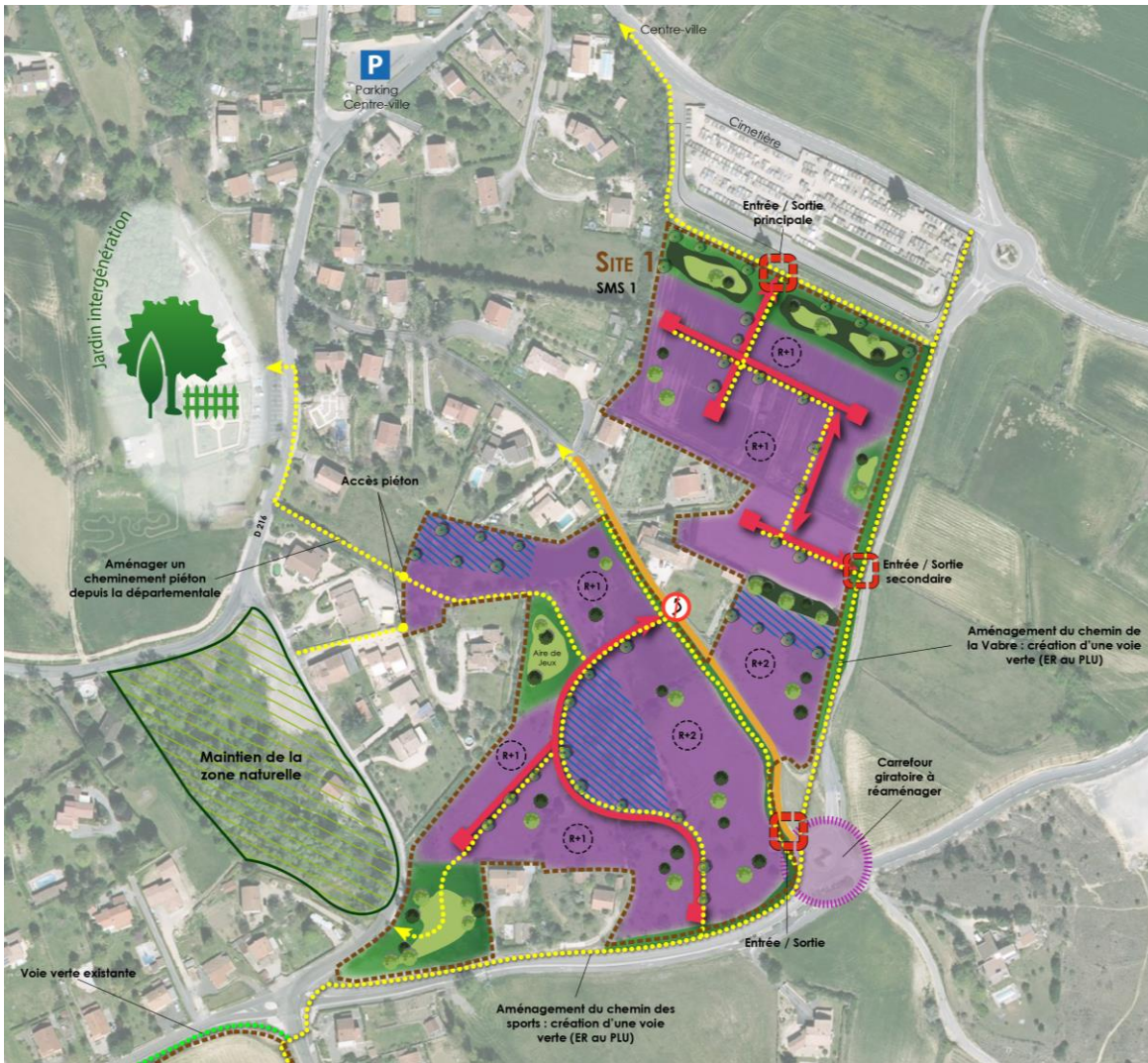
### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Carrefour giratoire à réaménager
- Principe de desserte
- Voirie existante à requalifier
- Principe de liaison douce
- Voie verte existante
- Recul de 15m de l'axe de la départementale

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager / aire de jeux
- Frange tampon





### PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre du site

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat mixte (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif)

▨ Stationnement

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊞ Principe d'accès

⊞ Carrefour giratoire à réaménager

■ Principe de desserte

■ Voirie existante à requalifier

⋯ Principe de liaison douce

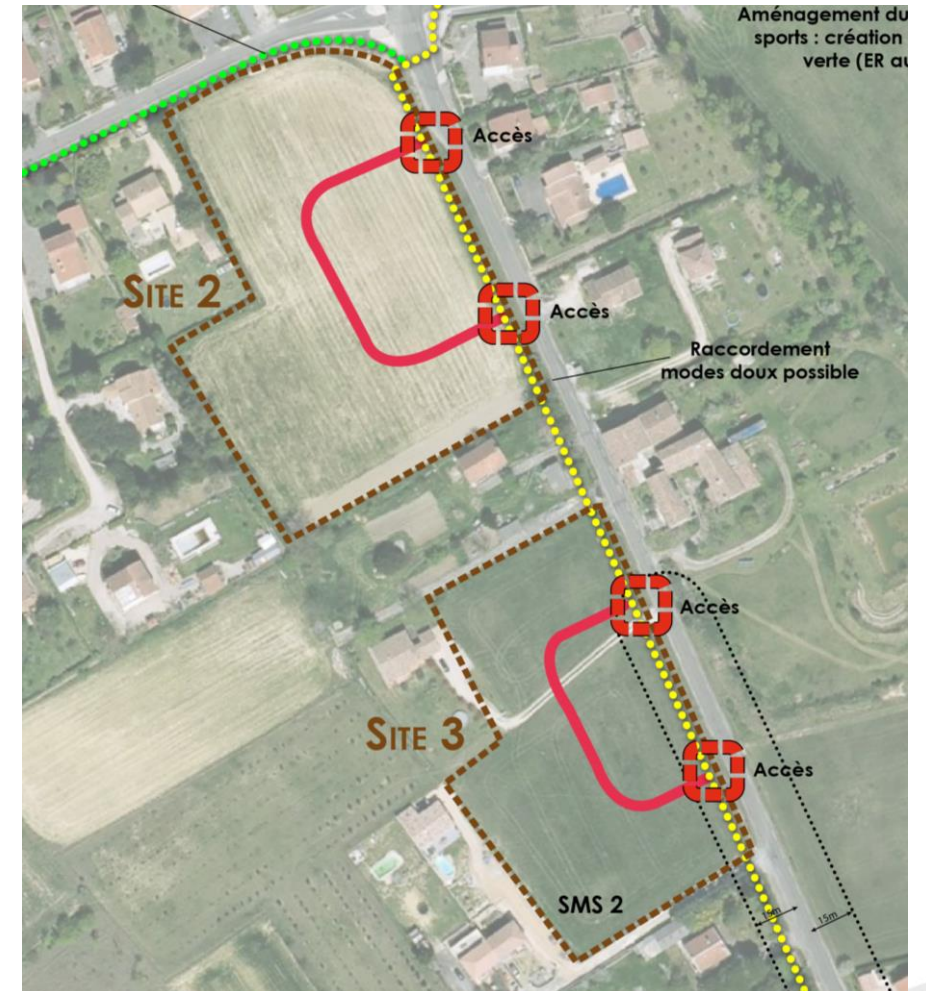
⋯ Voie verte existante

⋯ Recul de 15m de l'axe de la départementale

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

⊞ Espace vert paysager / aire de jeux

■ Frange tampon



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Secteur 1 : le nouveau quartier sera accessible via trois accès :

- un accès au nord, chemin des Cyprès ;
- deux accès à l'est, chemin de la Vabre.

Ces accès assureront la desserte des différents espaces d'habitat grâce à de nouvelles voies internes.

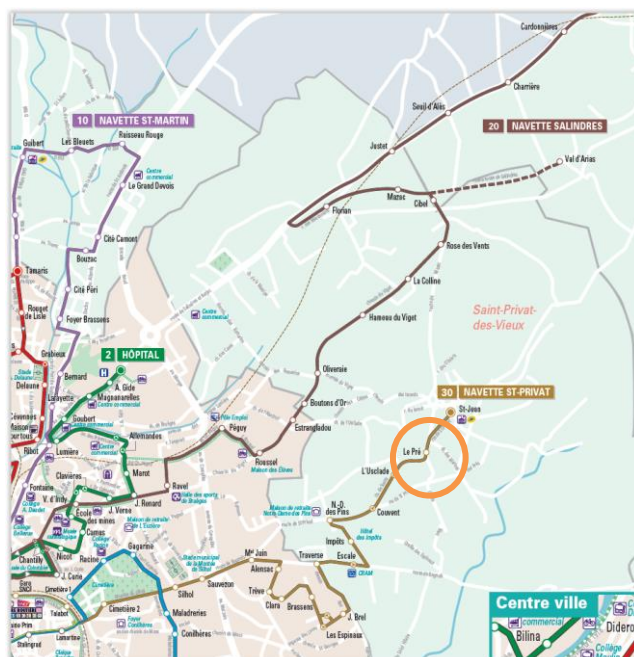
Secteur 2 et 3 : ces sites de développement seront accessibles via le chemin du Rieu depuis lequel deux voies de desserte seront créées.

Le chemin du Rieu, le chemin des sports et le chemin de la Vabre seront aménagés pour accueillir une voie verte, en continuité de celle existante située au nord du site 2.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera très bien relié au réseau de transport en commun.

En effet, le site de projet est localisé sur la ligne de Bus n°30 reliant Saint-Privat-des-Vieux à Alès.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles, chemin des Sports et chemin du Rieu, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces.

Le projet prévoit plusieurs connexions piétonnes. Elles sont situées au niveau :

- du chemin des Cyprès, permettant de relier le quartier au centre-ville ;
- du chemin des Martres, permettant de relier l'OAP au quartier d'habitat voisin ;
- du centre de l'OAP permettant de relier les futures habitations au « jardin intergénération » de Saint-Privat-des-Vieux ;
- du chemin du Rieu, permettant de poursuivre la voie douce existante chemin des Prés et de connecter le site d'OAP n°1 aux sites n°2 et 3.

Des connexions piétonnes sont également prévues au sein du secteur n°1 de l'OAP.

### La place faite aux espaces de rencontre :

Afin d'assurer le lien entre les populations, une aire de jeux pour enfant, type square, sera aménagée au centre du projet (site n°1). Trois autres espaces verts seront également aménagés, au nord et au sud de l'OAP (site n°1). En plus de leur rôle d'espace tampon ces trois cœurs verts permettront aux populations de se rencontrer.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés afin de limiter l'artificialisation des sols, permettant notamment de mutualiser les places visiteurs.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- **Site n°1 :**
  - o 20 logements individuels purs en R+1 ;
  - o 30 logements individuels groupés en R+1 ;
  - o 20 logements intermédiaires en R+1/R+2 ;
  - o 70 logements collectifs en R+1/R+2.
- **Synthèse Site n°1 :**
  - o **Potentiel (à titre indicatif) : environ 140 logements**
  - o **Superficie du site d'OAP : environ 4,9 ha**
  - o **Densité moyenne : environ 28,5 log/ha.**

- **Site n°2 :**
  - o 20/25 logements ;
- **Synthèse Site n°2 :**
  - o **Potentiel (à titre indicatif) : environ 20/25 logements**
  - o **Superficie du site d'OAP : environ 1,2 ha**
  - o **Densité moyenne : environ 17/20 log/ha.**
- **Site n°3 :**
  - o 15 logements ;
- **Synthèse Site n°3 :**
  - o **Potentiel (à titre indicatif) : environ 15 logements**
  - o **Superficie du site d'OAP : environ 0,8 ha**
  - o **Densité moyenne : environ 19 log/ha.**

### POTENTIEL SUR L'ENSEMBLE DES SITES : ENVIRON 175/180 LOGEMENTS

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Les logements collectifs et intermédiaires pourront bénéficier d'un espace vert commun type jardin privatif.

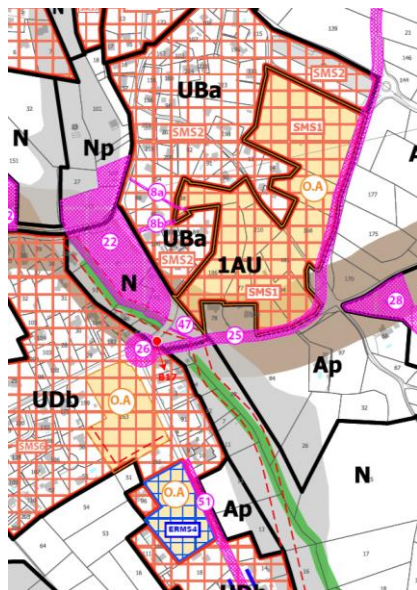
Dans le site 2, les constructions devront respecter un recul de 4m de l'axe de la départementale.

Dans le site 3, les constructions devront respecter un recul de 15m de l'axe de la départementale.

## MIXITE SOCIALE

Un minimum d'environ 40% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux dans le site d'OAP n°1 : SMS 1 au PLU (au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme).

Un minimum d'environ 50% de la surface de plancher sera réservée à la production de logements locatifs sociaux dans le secteur 3 de l'OAP avec un minimum de 8 logements locatifs sociaux : ERMS 4 (au titre du L.151-41 4° du code de l'urbanisme).



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Afin de préserver les biens et les personnes du risque de ruissellement, le fossé situé à l'Est du site 3 devra être recalibré et remplacé par une buse  $\varnothing 800$  ou équivalent.

## Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

3 espaces verts sont identifiés sur le principe d'aménagement du site n°1 :

- un au nord, pour assurer le recul nécessaire des constructions par rapport au cimetière existant ;
- un au centre, permettant de maintenir un espace vert au cœur du quartier. Cet espace devra se situer dans la continuité de l'accès piéton à créer ;
- un au sud, assurant la connexion des cheminements doux des sites 2 et 3 avec le site n°1.

## **Paysage**

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1 pour les logements individuels (purs et groupés) et au R+2 pour les logements intermédiaires et collectifs.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré, notamment au nord du site 1 en limite du cimetière et le long des principaux axes de déplacements (chemin de la Vabre/chemin du Rieu).

## **Types de matériaux**

Les matériaux locaux seront privilégiés.



### 1.3 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

#### PERIMETRE ET LIMITE

----- Périimètre de l'OAP

#### VOCATION DES ESPACES / DESIGNATION DU BATI

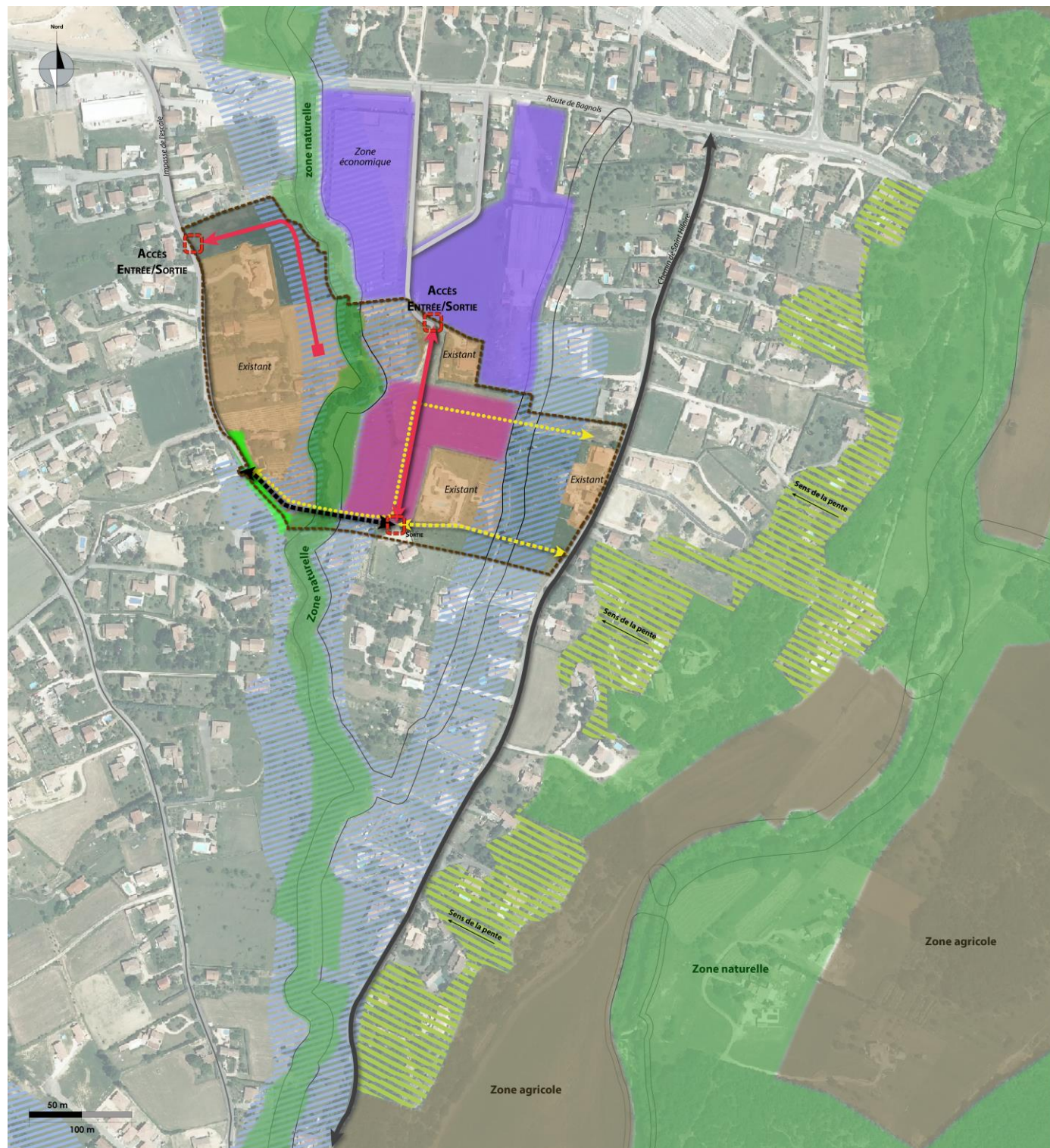
■ Servitude de mixité sociale  
 ■ Zone économique  
 ■ Existant

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès  
 — Principe de desserte  
 — Elargissement du chemin de St Hilaire - Le Rieu (ER au plan de zonage)  
 — Création d'une voirie pour jonction avec l'Impasse de l'Escale (ER au plan de zonage)  
 — Création d'un chemin piéton pour jonction avec le chemin de St Hilaire  
 — Principe de liaison douce

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES / RISQUES

■ Zone naturelle  
 ■ Ripisylve  
 ■ Zone agricole  
 ■ Zone tampon boisée à l'interface entre la zone naturelle et la zone urbanisée à préserver : maintien des boisements permettant de limiter le risque de ruissellement  
 ← Sens de la pente entre la zone naturelle et la zone urbanisée  
 ■ Espace en zone bleue du PPRI développement urbain admis sous réserve d'une prise en compte du risque résiduel d'inondation  
 □ Recul de 10m du cours d'eau



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les sites de développement de l'OAP seront accessibles via différents accès :

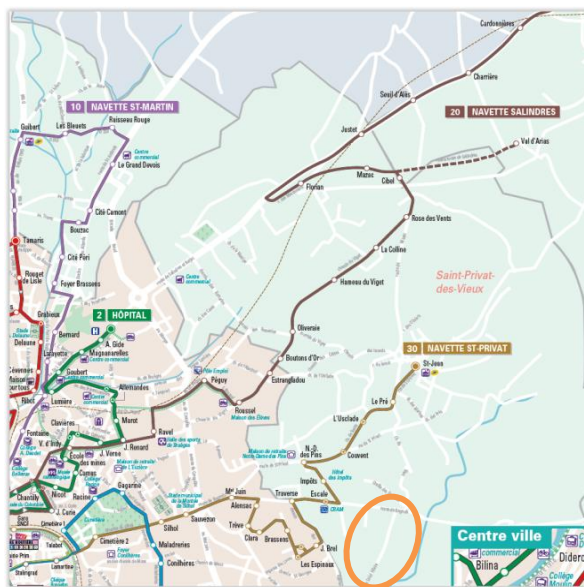
- un à l'ouest, impasse de l'Escale, permettant de desservir la partie ouest de l'OAP grâce à une voie en impasse ;
- un au centre, situé à la fin de l'impasse des Fauvettes. Cet accès entrée/sortie permettra de desservir la majorité du site via une voie nord/sud. Une connexion avec le chemin existant situé au sud pourra être aménagée en sortie.

Une nouvelle voie permettant la jonction avec le chemin de l'Escale sera créée au sud de l'emplacement réservé de mixité sociale (ERMS). A ce même niveau, un cheminement piéton reliant le chemin de Saint Hilaire sera créé.

Le chemin de Saint Hilaire sera aménagé pour assurer le développement du secteur.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier n'est pas directement desservi par le réseau de transport en commun. Néanmoins, la ligne de bus n°30 se situe à quelques rues du site.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles notamment au niveau du chemin de Saint Hilaire. Toutefois, les réseaux existants ne permettent pas d'envisager une très forte urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) devront être favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces.

Une voie est-ouest dédiée aux cheminements doux devra être aménagée.

Un cheminement piéton reliant le chemin de Saint Hilaire sera à créer.

### La place faite aux espaces de rencontre :

Afin d'assurer le lien entre les populations et de qualifier le développement urbain du secteur, un ou plusieurs espaces verts de rencontre sont à prévoir. Ils pourront servir d'espace tampon, notamment pour réduire les nuisances entre la zone d'activités existante et le nouveau quartier d'habitat.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

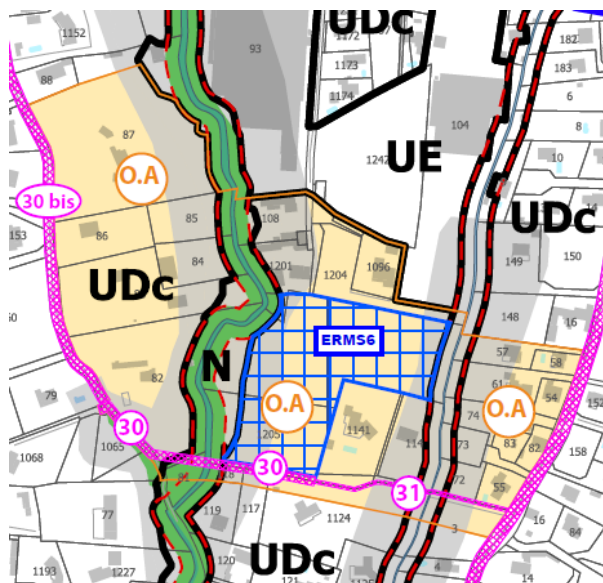
Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés afin de limiter l'artificialisation des sols, permettant notamment de mutualiser les places visiteurs.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement devra permettre la production d'une offre de logements diversifiée composée d'une quarantaine de logements sur environ 2 hectares (hors périmètre rouge concerné par le PPRi). Soit une densité d'environ 20 log/ha.

## MIXITE SOCIALE

Au centre du projet, sur les parcelles concernées par l'emplacement réservé de Mixité Sociale n°6 (au titre du L-151-41 4° du code de l'urbanisme), un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de logements locatifs sociaux, avec un minimum de 25 logements locatifs sociaux.



## Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré, notamment entre la zone d'activité et la zone d'habitat.

Les logements devront s'intégrer au tissu urbain environnant.



plu  
> 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée

# 1. OAP n°3 : Le Viget

Document approuvé le 6 décembre 2023

Révision générale	approuvée le 11/03/2019
1 <sup>ère</sup> Modification simplifiée	approuvée le 06/12/2023

**Maîtrise d'ouvrage :**

Commune de Saint-Privat-des-Vieux  
Mairie  
Place de la Mairie - 30 340 Saint-Privat des Vieux  
Tel : 04 66 86 10 02

**Chargés d'études :**

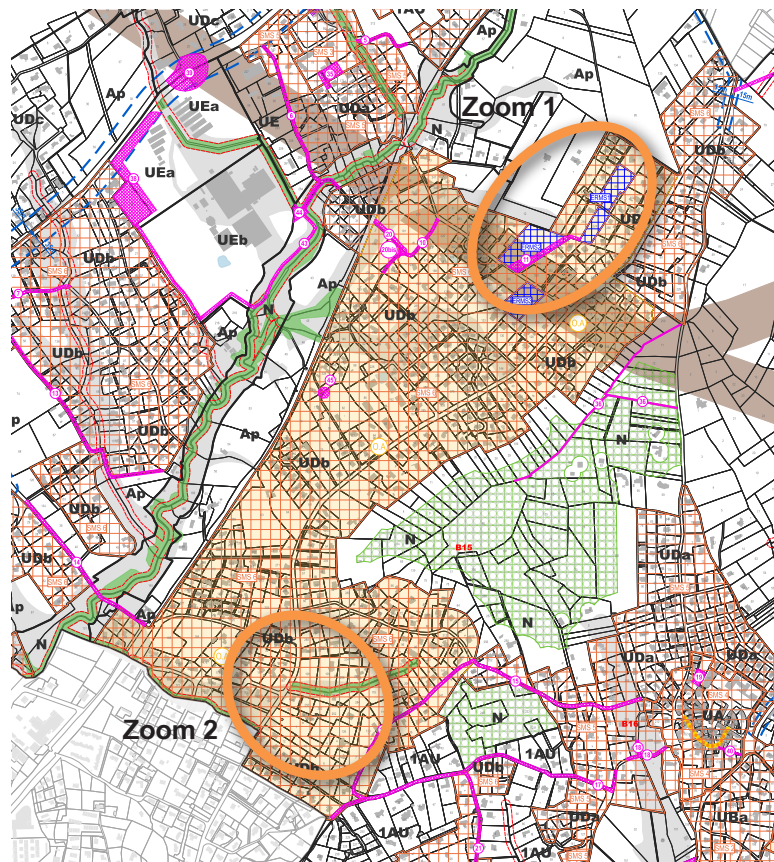
Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme  
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER  
Tel : 09 51 27 25 17

## OAP N°3 : LE VIGET

### 1.1 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Cette OAP se situe dans le quartier du Viget, au nord-ouest du centre-ville.

Ce secteur est identifié en zone UDb au PLU.

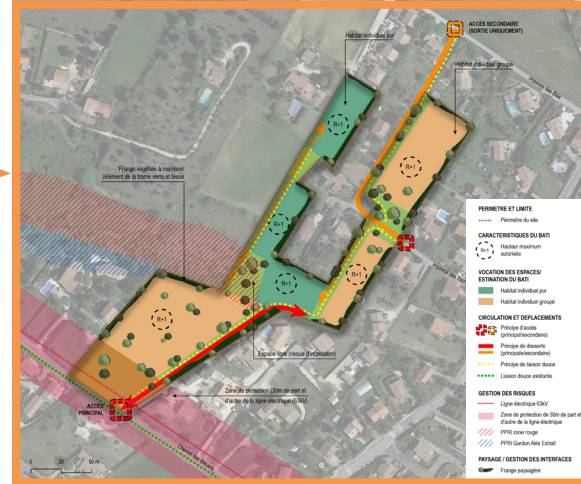
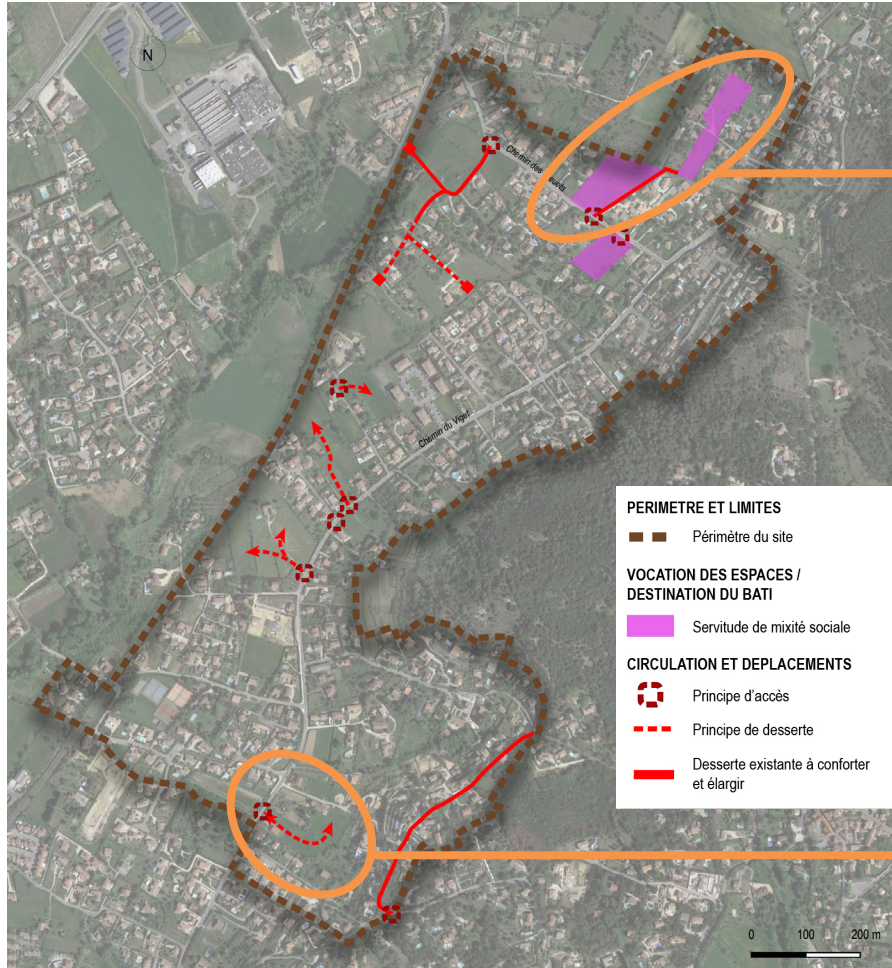


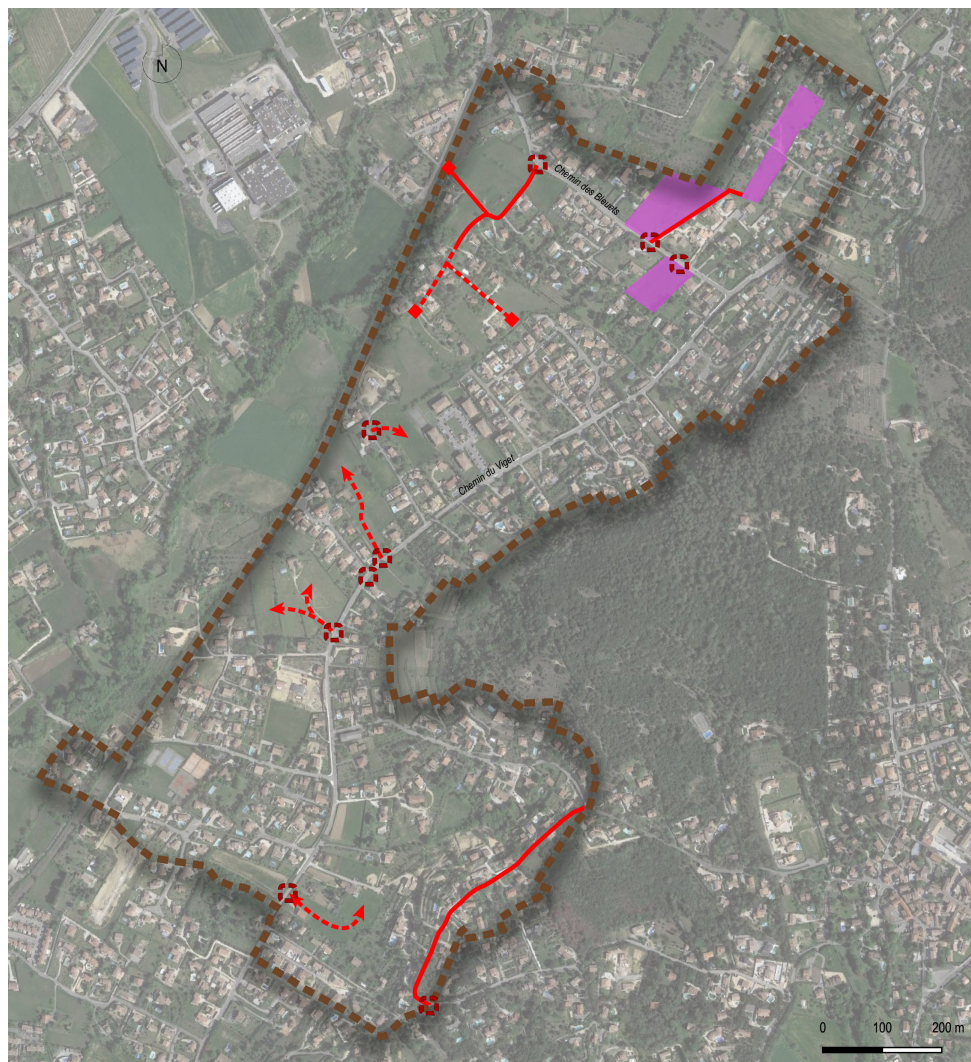
### 1.2 ENJEU / OBJECTIF

Cette OAP permet d'organiser la desserte des parcelles libres du secteur.

Deux zooms permettent de programmer le développement des principaux sites disponibles (zoom 1 et 2).

**PRINCIPE D'AMENAGEMENT**





**PERIMETRE ET LIMITES**

■ Périètre du site

**VOCATION DES ESPACES /  
DESTINATION DU BATI**

■ Servitude de mixité sociale

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

■ Principe d'accès

--- Principe de desserte

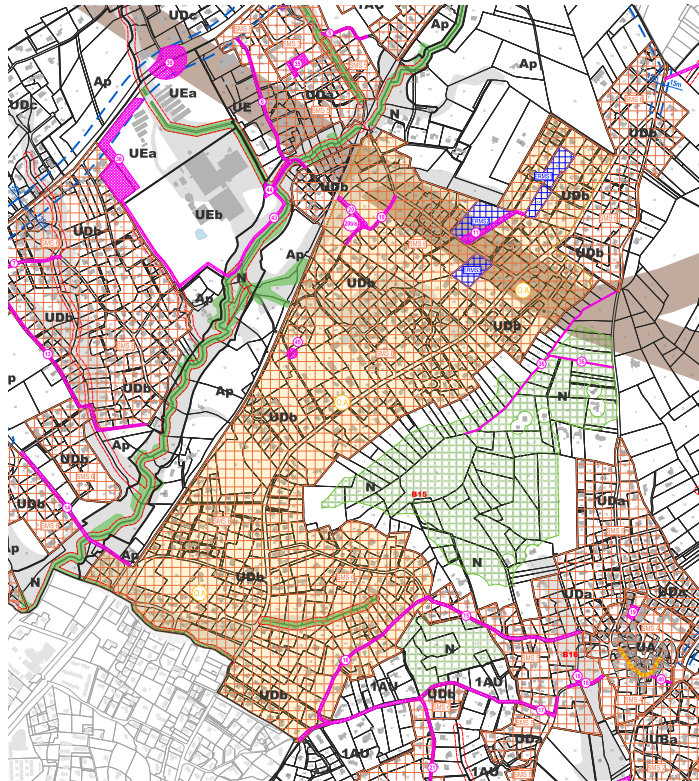
— Desserte existante à conforter  
et élargir

## DESSERTE DU PROJET

### Réseau viaire

Les accès sont matérialisés sur le principe d'aménagement (page précédente). L'objectif étant d'organiser la desserte des différentes parcelles disponibles afin d'éviter d'enclaver certaines parcelles et de rendre la circulation difficile dans le quartier.

Des emplacements réservés dédiés à l'élargissement des voies de desserte existantes et à des liaisons sont identifiés sur le plan de zonage du PLU.

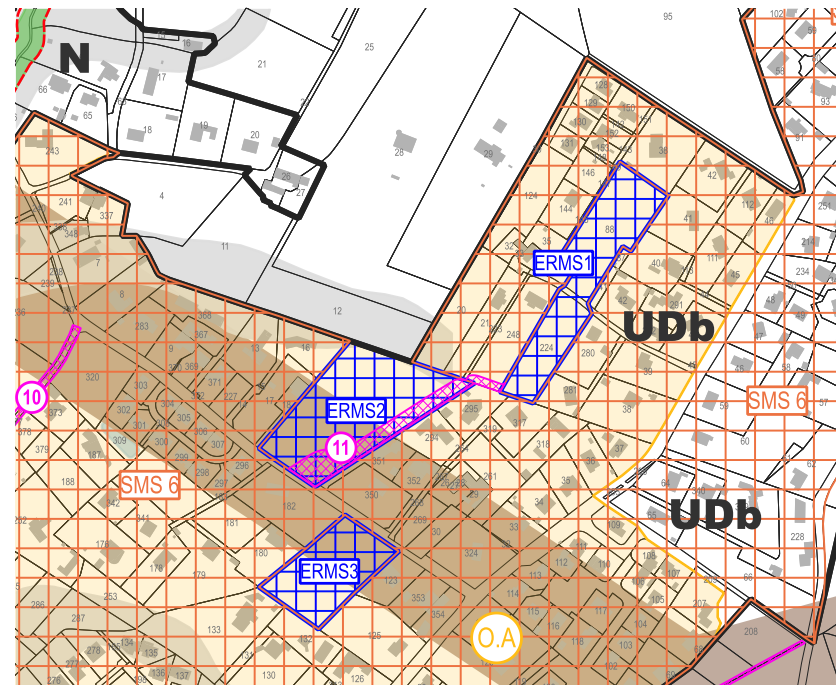


### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles notamment au niveau du chemin du Viget, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### MIXITE SOCIALE

Au nord du projet, sur les parcelles concernées par les Emplacements Réservés de Mixité Sociale n°1, 2, et 3 du PLU, un minimum de 60% de la surface de plancher réservée à la production de logements locatifs sociaux.



---

#### **TYPES DE MATERIAUX**

Les matériaux locaux seront privilégiés.

#### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

##### **Gestion de l'eau**

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

##### **Performance énergétique**

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

#### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

##### **Espaces verts / espaces naturels**

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

##### **Paysage**

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

**Principe d'aménagement zoom 1- Site du chemin des Bleuets**



**PERIMETRE ET LIMITE**

..... Périimètre du site

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

R+1 Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES/ ESTIMATION DU BATI**

■ Habitat individuel pur  
 ■ Habitat individuel groupé

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

■ Principe d'accès (principal/secondaire)  
 ■ Principe de desserte (principale/secondaire)  
 - - - Principe de liaison douce  
 ●●● Liaison douce existante

**GESTION DES RISQUES**

- - - Ligne électrique 63KV  
 ■ Zone de protection de 30m de part et d'autre de la ligne électrique  
 // // // PPRI zone rouge  
 // // // PPRI Gardon Alès Extrait

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

■ Frange paysagère

## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

L'accès principal du quartier se fera depuis le chemin des Bleuets. Depuis cet accès, une voie centrale permettra de desservir la zone.

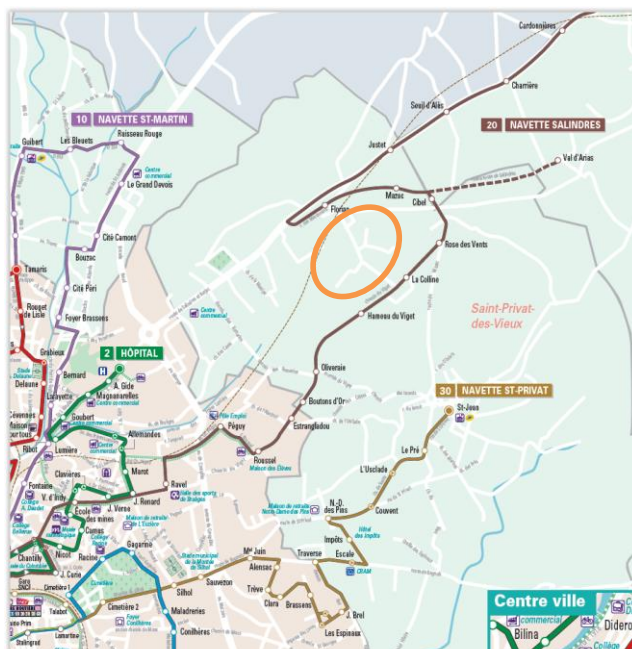
Un accès secondaire pourra également être prévu au niveau de l'impasse des Tournesols pour desservir la partie nord de l'OAP.

Si besoin une sortie secondaire, située au niveau de l'impasse des Blés, pourra être envisagée.

L'ensemble du site devra être aménagé pour les piétons. Une connexion avec le cheminement doux du chemin des Bleuets devra être assurée.

### Desserte en transports collectifs

Ce quartier n'est pas directement desservi par le réseau de transport en commun, bien que proche de la ligne de bus n°20.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles notamment au niveau du chemin du Viget, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons sécurisés reliant les différents espaces.

L'objectif étant de connecter, via un réseau de cheminements doux sécurisé, le futur quartier avec le cheminement doux du chemin des Bleuets.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 30 logements individuels groupés en R+1 ;
- 15 logements individuels purs en R+1.

**Superficie opérationnelle (hors recul ligne électrique) : 2,3 hectares.**

**Potentiel (à titre indicatif) : environ 45 logements.**

**Densité moyenne : environ 20 log/ha.**

### MIXITE SOCIALE

Au nord du projet, sur les parcelles concernées par les Emplacements Réservés de Mixité Sociale n°1 et 2 du PLU (ERMS 1 et 2), un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de logements locatifs sociaux avec un minimum d'environ 27 logements locatifs sociaux.

---

#### TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

#### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

##### Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

##### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

#### QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées, notamment la frange végétale identifiée sur le principe d'aménagement pour le maintien de la trame verte et bleue.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

##### Paysage

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

---

**Principe d'aménagement zoom 2- Site du chemin du Viget**



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Le site sera accessible via un accès unique depuis le chemin du Viget. Depuis cet accès une voie de desserte devra être créée.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 4m depuis l'axe du chemin du Viget.

### Desserte en transports collectifs

Ce quartier est directement desservi par le réseau de transport en commun.

L'arrêt de bus « les boutons d'or » se situe à l'entrée du site.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles notamment au niveau du chemin du Viget, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons sécurisés reliant les différents espaces.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté, du stationnement en parcelle devra être prévu.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Environ 15 logements individuels pourront être réalisés.

**Superficie opérationnelle (hors existant) :** 1 hectare.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 15 logements.

**Densité moyenne :** environ 15 log/ha.

### TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

#### Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales en définissant des mesures adaptées, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### **Performance énergétique**

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **Espaces verts / espaces naturels**

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

#### **Paysage**

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.