

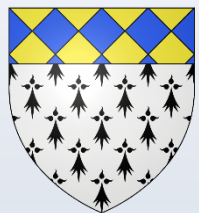


**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**PIECE 3**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



**COMMUNE DE SAINT-SIFFRET**  
**30700**  
**DEPARTEMENT DU GARD**





# COMMUNE DE SAINT-SIFFRET (30700)

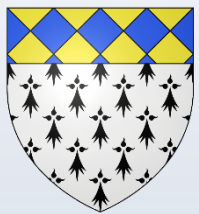
Département du Gard

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



*Dossier d'élaboration du PLU  
07/11/2019*





# OAP N°1

## PROJET DU CHÂTEAU D'EAU



## SOMMAIRE

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| I. PRESENTATION .....                         | 4        |
| II. DETAILS DU PROJET .....                   | 6        |
| <b>II.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES .....</b> | <b>6</b> |
| <b>II.2 CARACTÉRISATION DU BÂTI.....</b>      | <b>8</b> |
| <b>II.3 RISQUE FEU DE FORÊT .....</b>         | <b>8</b> |
| III. PROGRAMMATION DU PROJET .....            | 9        |

## I. PRESENTATION

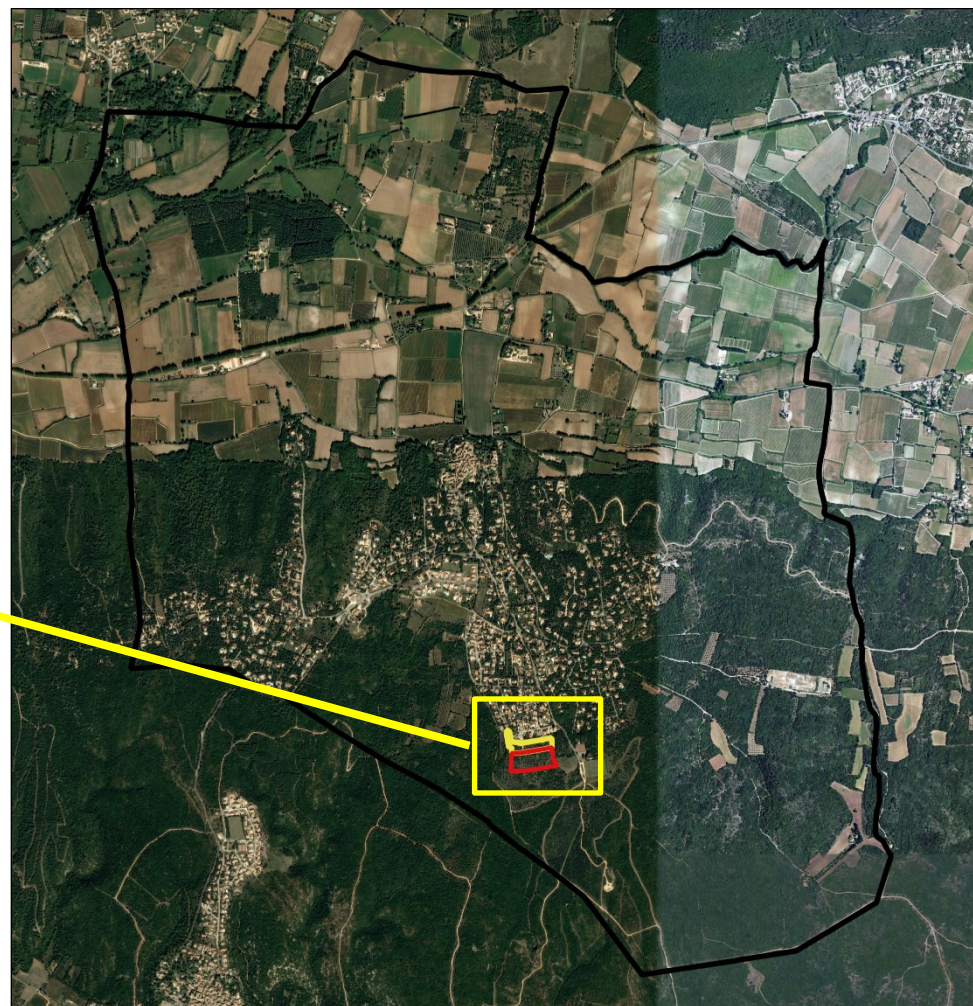
La commune de Saint-Siffret a retenu le secteur du château d'eau comme seule possibilité d'expansion urbaine.

L'assiette globale du projet porte sur des terrains situés au sud de la zone urbaine, pour une surface totale de 2,9 ha dont 0,8 ha pour la zone 2AU qui fait l'objet de la présente OAP.

La présente OAP a pour but de porter toutes les exigences des élus pour l'aménagement de ce secteur 2AU, de 8000 m<sup>2</sup>, afin que cette greffe urbaine soit réussie.



**Carte 2 : Localisation des secteurs 2AU et 1AU,  
fond Bing Aerial**



**Carte 1 : Localisation des secteurs AU, fond Bing Aerial**

Par ailleurs, cette OAP a été conçue en anticipant l'ouverture ultérieure à l'urbanisation de la zone 1AU, de 2,1 ha.

Les aménagements présentés doivent ainsi permettre de répondre aux besoins de la zone 2AU mais aussi de poser les bases d'une urbanisation ultérieure, qui interviendra après modification du PLU.

La carte ci-contre, extraite du plan de zonage du PLU, identifie les 2 secteurs à urbaniser.

On peut ainsi visualiser clairement que cette extension se fait en continuum urbain direct, ce qui présente de nombreux avantages d'un point de vue notamment du déploiement des réseaux et des routes.



**Carte 3 : Identification des secteurs AU, extrait du plan de zonage du PLU**

## II. DETAILS DU PROJET

Afin de répondre aux objectifs précités, le projet du Château d'eau doit impérativement être conduit via une **opération d'aménagement d'ensemble**.

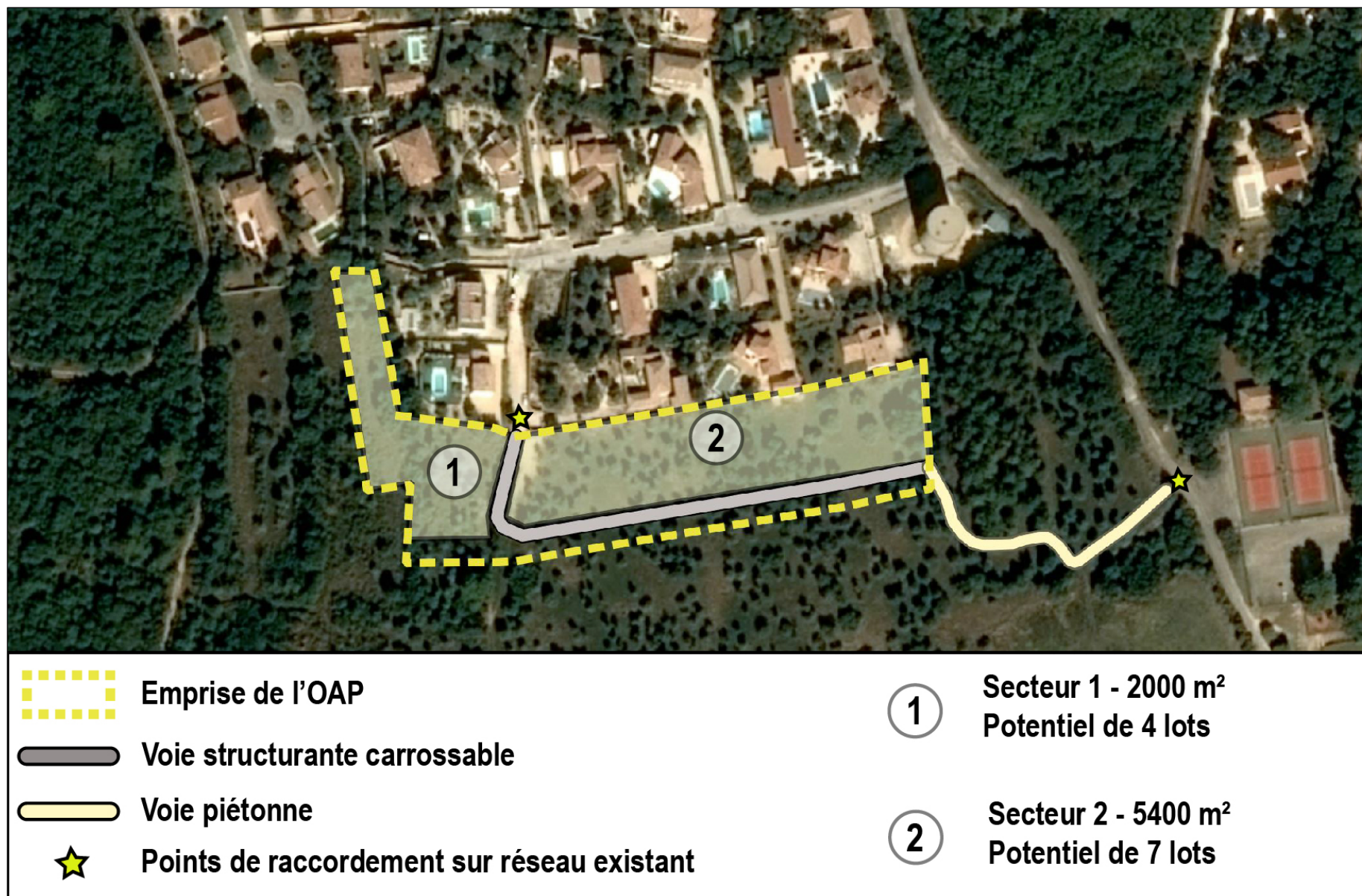
### II.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Le projet du Château d'eau prend place sur un secteur classé 2AU d'une superficie d'environ 8000 m<sup>2</sup>. La particularité de cette zone est de se présenter sous la forme d'une bande rectangulaire relativement étroite, d'une longueur totale approximative de 200 m pour une largeur d'environ 40 m.

La voie structurante qui desservira les futurs logements est présentée ci-après. Un premier linéaire de 200 m, carrossable, permettra la desserte de ce nouveau secteur. Il sera prolongé par un linéaire de 120 m approximativement qui sera exclusivement dédié aux modes de déplacements doux. Les 2 points de raccordement à ce réseau ne présentent aucune difficulté technique, tant en termes de dimensionnement que de flux de véhicule. La circulation qui sera générée sera facilement absorbée.

Enfin, on pourra distinguer 2 secteurs de part et d'autre de la voie structurante :

- ✓ **Secteur n°1**, 2000 m<sup>2</sup>. Il pourra faire l'objet de l'implantation de **4 logements**, soit des lots de 500 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Secteur n°2**, 5400 m<sup>2</sup>. Il pourra faire l'objet de l'implantation de **7 logements**, soit des lots d'environ 770 m<sup>2</sup>.



Carte 4 : Voiries et emprises bâties du projet

## II.2 CARACTÉRISATION DU BÂTI

Les nouveaux logements doivent contribuer à la diversification du bâti qui permette d'accueillir une nouvelle typologie de population.

## II.3 RISQUE FEU DE FORÊT

Le risque majeur identifié sur ce secteur est le risque feu de forêt. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, et notamment au chapitre 2 « Etat Initial de l'Environnement », ce secteur prend place sur des terrains communaux qui font l'objet d'un débroussaillage réglementaire pratiqué depuis de nombreuses années.

L'entretien de ces terrains et des terrains alentours garantie ainsi une bonne maîtrise de ce risque.

De plus, une interface aménagée forêt-habitat sera obligatoirement réalisée pour permettre la mise en œuvre du projet d'urbanisation sur la zone 2AU. Cette interface sera réalisée sur les terrains de la zone 1AU.



### III. PROGRAMMATION DU PROJET

La programmation dans le temps de ce projet est difficilement prévisible car elle dépendra de la volonté communale à porter directement le projet ou à faire appel à un aménageur.

Toutefois, il est raisonnable de penser que le démarrage des travaux d'aménagement pourrait s'effectuer sous les 2 ans à compter de l'approbation du PLU.



## **OAP N°2**

### **AMÉLIORATION DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ**



*Dossier d'élaboration du PLU*  
*07/11/2019*

## SOMMAIRE

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| I. PRESENTATION .....                             | 4        |
| II. DETAILS DU PROJET .....                       | 6        |
| <b>II.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES .....</b>     | <b>6</b> |
| <b>II.2 CARACTÉRISATION DES ÉQUIPEMENTS .....</b> | <b>8</b> |
| III. PROGRAMMATION DU PROJET .....                | 9        |

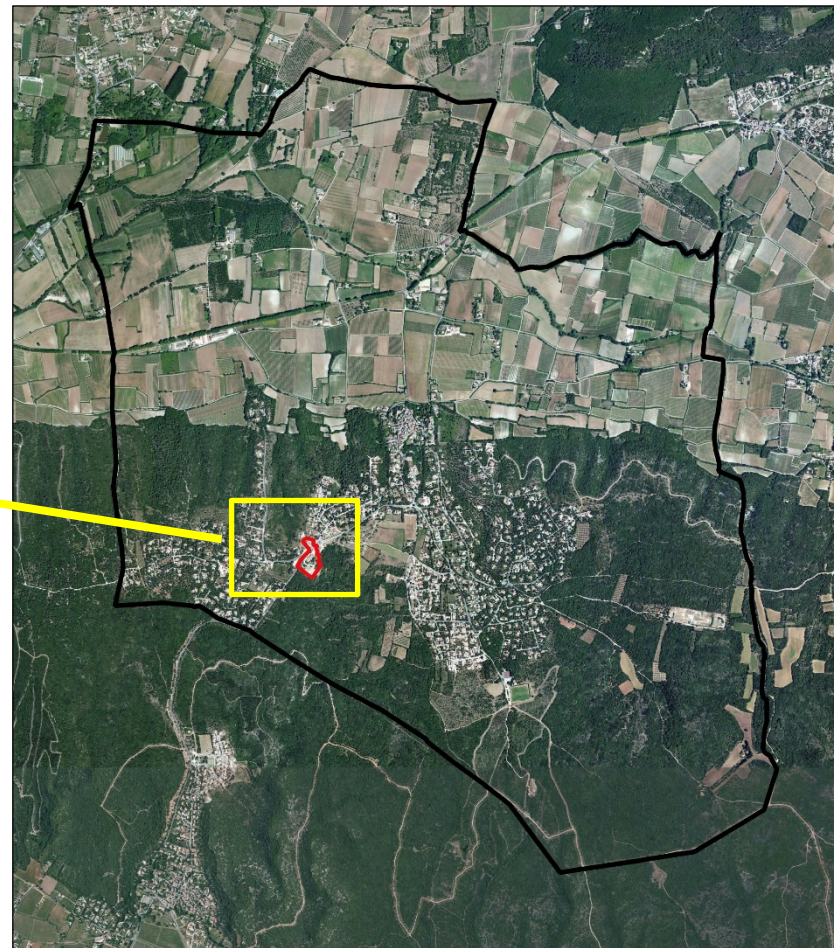
## I. PRESENTATION

La commune de Saint-Siffret est propriétaire de terrains communaux situés en entrée de ville ouest sur lesquels sont implantés des commerces et services de proximité : l'Espace Briargues.

Sur ce même secteur, les habitants de la commune peuvent également profiter de la salle polyvalente pour les diverses activités sociales, culturelles et associatives.



**Carte 2 : Localisation du secteur, zoom  
Fond Bing Aerial**



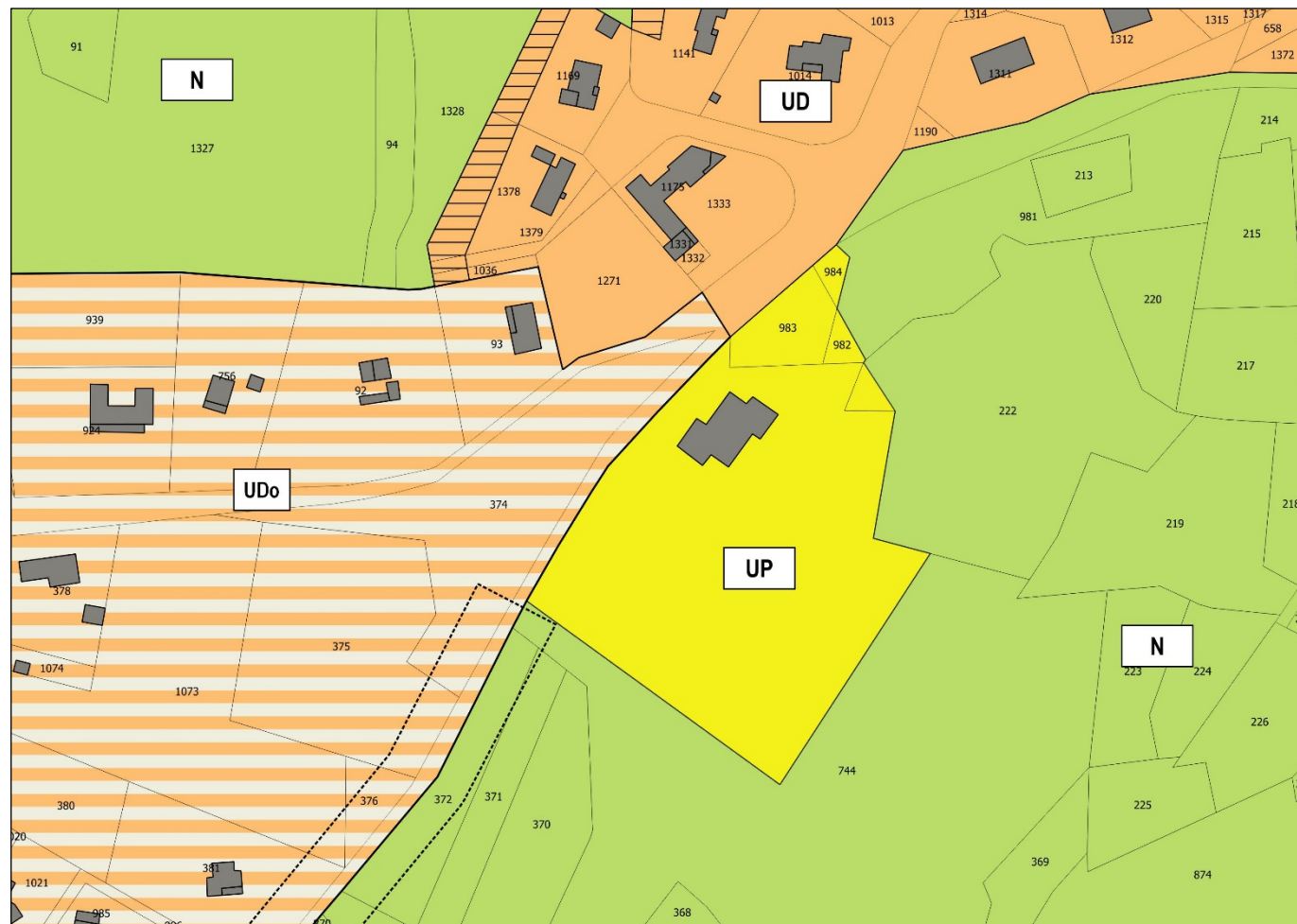
**Carte 1 : Localisation du secteur, fond Bing Aerial**

La commune souhaite poursuivre sa politique de développement des commerces et services de proximité. Le PLU prévoit un accroissement de la population de +1,5%/an, portant le nombre d'habitants à environ 1356 en 2030. Il est donc logique d'accompagner cette croissance par la mise à niveau des équipements publics.

Le plan de zonage du PLU permet de classer ce secteur de terrains communaux en zone UP : Urbain Public.

Le but est de ne pouvoir développer uniquement que des aménagements et équipements à destination et usage du public.

La carte ci-dessus, extraite du plan de zonage du PLU, identifie ce secteur UP (d'autres sont présents sur la commune). Ce secteur est stratégique car il est situé en entrée de ville ouest, au centre d'un secteur d'habitat important et parfaitement bien desservi par la route RD 305.



**Carte 3 : Identification du secteur UP, extrait du plan de zonage du PLU**

## II. DETAILS DU PROJET

L'objectif de cette OAP est d'organiser au mieux l'aménagement de ce secteur afin de poser les bases des futurs aménagements.

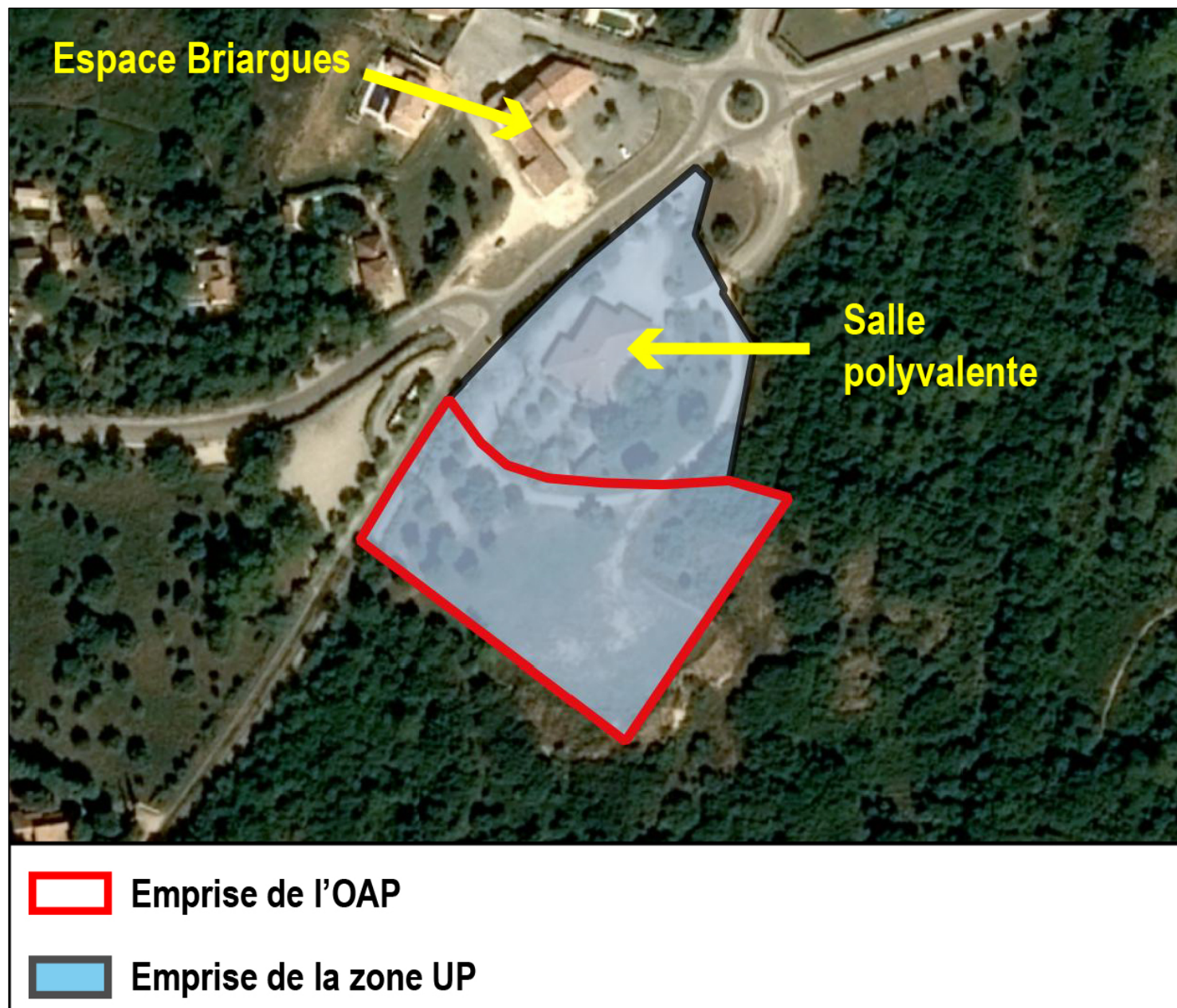
### II.1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Cette zone UP couvre une superficie totale de 1,3 ha répartie de la manière suivante :

- La salle polyvalente et ses parkings couvrent environ 6000 m<sup>2</sup>.
- La surface utile restante est d'environ 7000 m<sup>2</sup>.

Cette surface de 7000 m<sup>2</sup> permettra la construction d'un nouvel équipement public. Le choix n'est aujourd'hui pas encore arrêté mais il pourra s'agir d'un foyer pour les personnes âgées du village, une maison des associations, une médiathèque, etc.

*En dernier lieu on précisera que ces terrains sont communaux, ce qui évite tout problème de maîtrise foncière pour le démarrage du projet.*



Carte 4 : Emprise de l'OAP

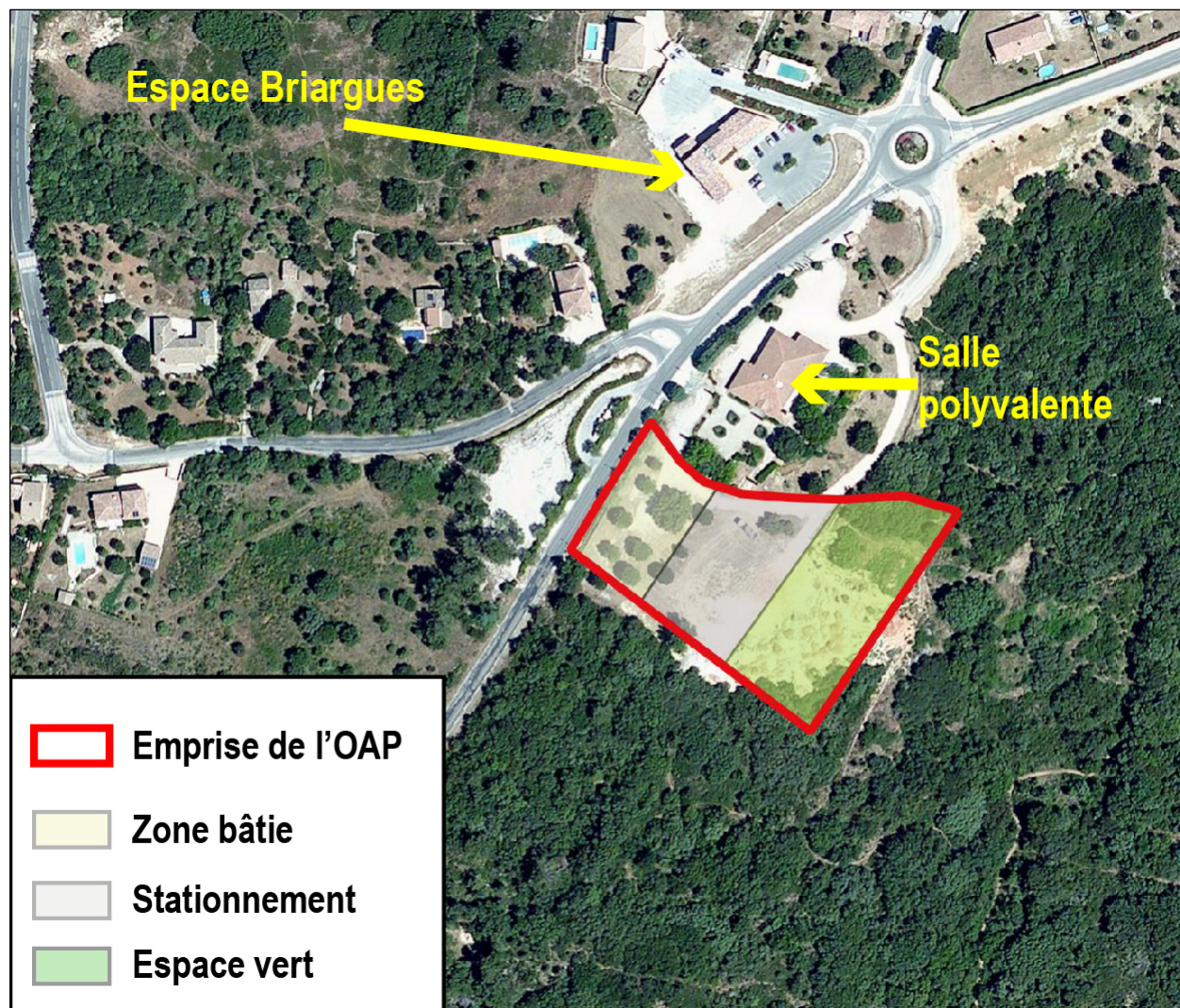
## II.2 CARACTÉRISATION DES ÉQUIPEMENTS

A ce jour, l'équipement public qui sera construit n'est pas encore défini. On sait toutefois que ce bâtiment aura vraisemblablement des dimensions relativement proches de la salle polyvalente voisine. Les zones de l'OAP ont été définies en partant de ce postulat.

3 zones ont été définies :

- 1 zone dédiée au bâti d'environ 1500 m<sup>2</sup>,
- 1 zone dédiée au stationnement d'environ 2000 m<sup>2</sup>,
- 1 zone maintenue en espace vert d'environ 3300 m<sup>2</sup>, qui pourrait accueillir par exemple un dispositif hydraulique.

La desserte de ce nouvel équipement se fera via la route d'accès à la salle polyvalente actuelle.



Carte 5 : Affectation des surfaces

### III. PROGRAMMATION DU PROJET

La programmation de ce projet est relativement longue car en dehors de la volonté de créer cet équipement il reste encore à le définir clairement. Toutefois, les élus se donnent 5 ans à compter de l'approbation du PLU pour mener à bien ce projet.