

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Modification n°1



Commune de Saze  
Département du Gard

3

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



*Approbation du PLU :*  
*Mise à jour du PLU :*  
*Approbation de la Modification n°1 du PLU :*

*DCM du 23/02/2017*  
*Arrêté municipal du 17/11/2017*  
*DCM du 07/11/2019*

## ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
adelesfi@wanadoo.fr  
Tél/Fax : 04.66.64.01.74  
www.adele-sfi.com

Novembre 2019

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Vanade / Carlac et Coulouves .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la future zone artisanale de la route de Rochefort .....</b>	<b>10</b>
<b>III. Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du lotissement « les Chênes de la Coste » .....</b>	<b>14</b>

## 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 Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 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, 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).»*

Selon le Code de l'Urbanisme :

*« 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 à l'article [L. 151-35](#) ».*

### 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.

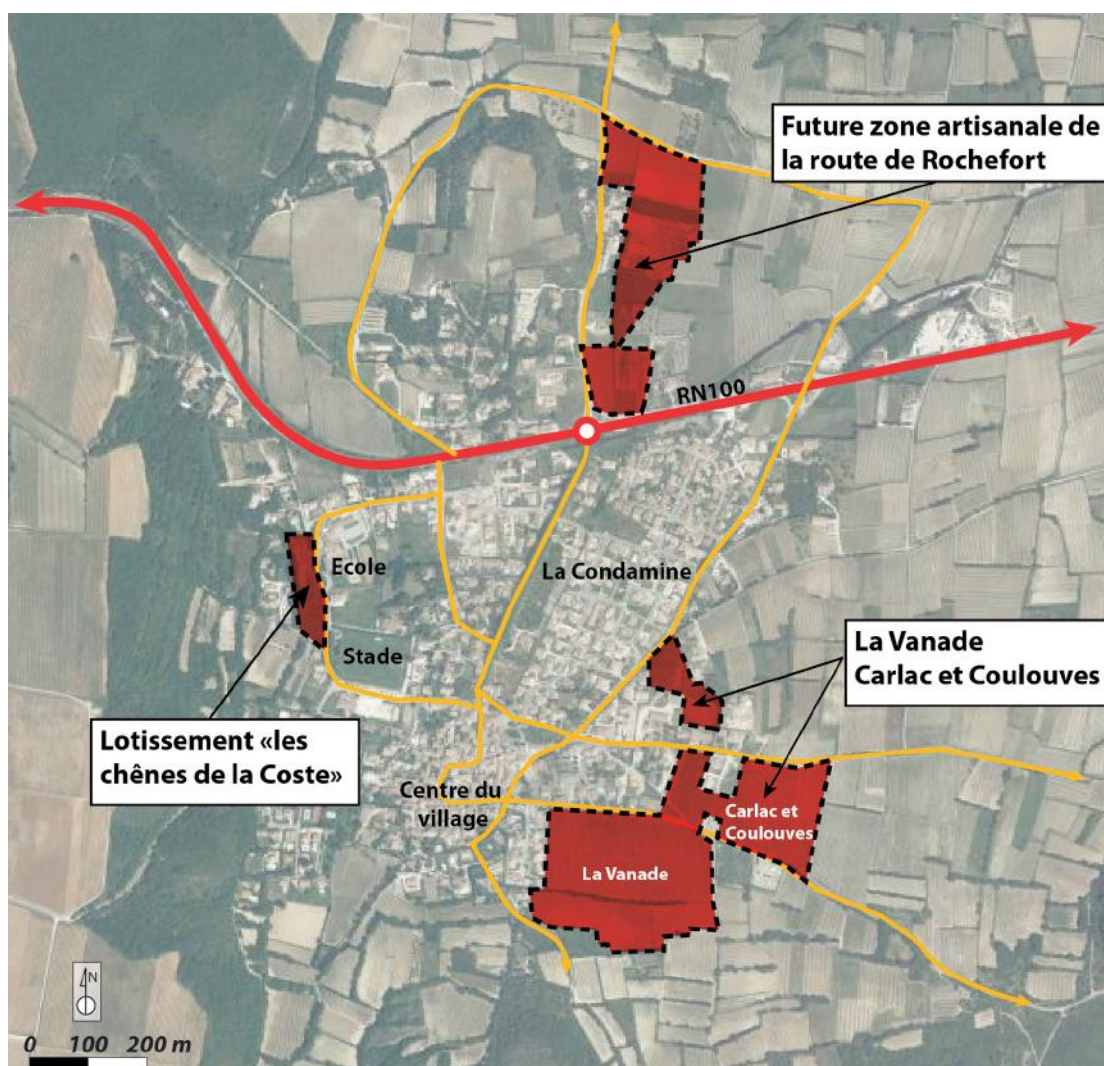
Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la commune de Saze a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- **La Vanade / Carlac et Coulouves** (zones 1AU, 1AUp et UD1).
- **Future zone artisanale située route de Rochefort** (zones UE et 1AUE).
- **Lotissement « les chênes de la Coste »** (Zone UD1 du PLU).

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. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ces secteurs.**

#### Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA VANADE / CARLAC ET COULOUVES

---

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### Localisation

Il occupe une surface totale nette de 11,1 ha environ et regroupe différents secteurs situés sur les franges Sud et Sud-Est du village de part et d'autre de chemin communal n°101.

Il est situé à proximité immédiate du centre du village (environ 200 mètres) et des équipements de l'école et de la salle polyvalente (environ 700 mètres).

### Accès

Le secteur est accessible via le chemin des Issards pour sa partie Sud et le chemin des Moulins pour sa partie Nord. Ces deux voies permettent de relier le centre du village et de rejoindre ensuite la RN100 via l'Allée des Platanes ou la route d'Avignon.

### Réseaux

Les terrains concernés par l'OAP sont insuffisamment ou non équipés pour recevoir une urbanisation immédiate.

Toutefois, le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UD1).

### Occupation du sol, topographie et paysages

Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des vignes ainsi que quelques friches agricoles, dans un cadre paysager de qualité, sur les franges du village : murets de pierres sèches, éléments de petit patrimoine (oratoire...) haies brise vent, proximité du site des moulins...

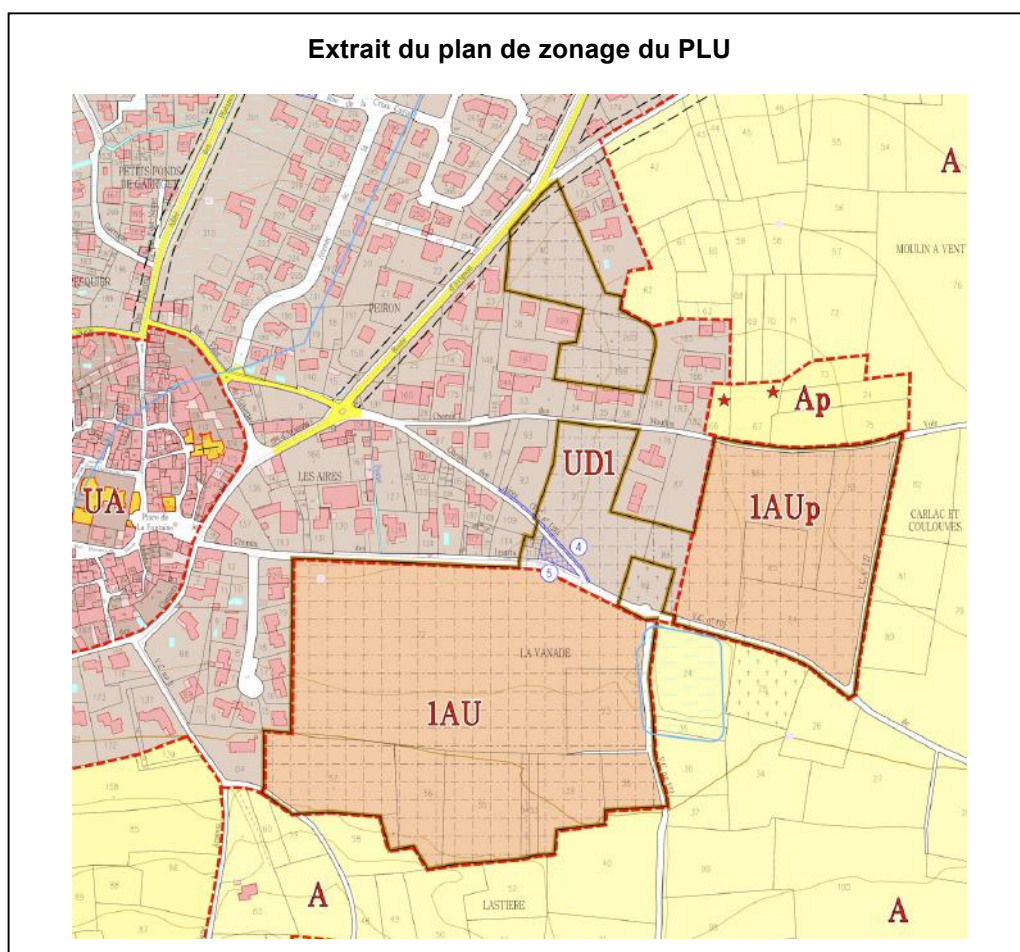
Le secteur de la Vanade est situé en pied de coteau, avec une légère pente du Sud au Nord (dénivelé d'environ 15 mètres entre le haut et le bas du terrain).

Le secteur de Carlac est Coulouves est quant à lui quasiment plat.

## ZONAGE DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation concerne plusieurs zones du PLU :

- La **zone 1AU** de la Vanade, qui accueillera essentiellement de l'habitat et des hébergements touristiques
- La **zone 1AU<sub>p</sub>** de Carlac et Coulouves dédiée à des équipements publics
- Une **partie de la zone UD1**, constituée de « dents creuses » qui accueilleront uniquement de l'habitat.



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION URBAINE

**Rappel :** les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement voulue pour ce secteur de mixité urbaine.

### Organisation urbaine

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Vanade / Carlac et Coulouves concernent un **secteur de mixité sociale et fonctionnelle** qui accueillera à la fois de l'habitat, des équipements publics et des hébergements touristiques.

#### Habitat :

De part leur situation au sein de zones pavillonnaires existantes, les deux « dents creuses » intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (partie Nord) accueilleront uniquement de l'habitat. Ces secteurs sont urbanisables immédiatement (zones UD1 du PLU).

La partie Nord-Ouest du secteur de la Vanade accueillera également un programme d'habitat en raison de sa proximité du centre du village et de sa situation en frange de l'habitat existant. Une densité urbaine plus importante est prévue le long du chemin des Issards avec une organisation de l'habitat le long de la voie afin de structurer l'entrée dans ce nouveau quartier. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement (zone 1AU « bloquée » du PLU).

L'Etablissement Public Foncier (EPF) pourra être sollicité afin d'accompagner la commune si nécessaire.

#### Eléments de programmation sur le secteur de la Vanade destiné à de l'habitat (zone 1AU) :

- Environ 90 nouveaux logements (dont 10% de logements locatifs sociaux au minimum) répartis selon la typologie suivante :
  - Environ 60% maximum de logements individuels purs,
  - Environ 30% de logements individuels groupés,
  - Environ 10% minimum de logements collectifs,
- Densité moyenne d'environ 30 logements / ha.

#### Hébergements touristiques :

Outre le programme destiné à de l'habitat, le secteur de la Vanade accueillera également un programme d'hébergements touristiques dans sa partie Sud et Est. Cette localisation permettra une organisation spécifique au programme touristique ainsi qu'un accès direct aux chemins de randonnées et aux vignobles voisins. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement (zone 1AU « bloquée » du PLU).

#### Equipements publics :

Le secteur de Carlac et Coulouves (zone 1AU<sub>p</sub>) accueillera des équipements publics (par exemple un « centre d'accueil sans hébergement »). Cette localisation permet une proximité avec les zones d'habitat existantes et le futur quartier de la Vanade tout en réservant un secteur spécifiquement destiné aux équipements publics. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement (zone 1AU<sub>p</sub> « bloquée » du PLU).

### **Espaces publics :**

Une zone de centralité de type placette (avec commerce de proximité et équipement de type « maison en partage ») sera aménagée au sein du nouveau quartier de la Vanade afin de créer une zone de rencontre entre les futurs habitants du nouveau quartier.

Dans le même esprit, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement sous la forme d'une noue paysagée en bordure de voie, de manière à intégrer les ouvrages de manière qualitative au sein de la zone (éviter les bassins « techniques » sans autre fonctionnalité).

### **Paysages et Trame Verte et Bleue :**

Le secteur s'inscrit dans un contexte paysager remarquable composé essentiellement de vignobles en pied de coteau et à proximité du site des Moulins.

L'aménagement du secteur s'appuie sur les lignes de force du paysage et notamment la présence de linéaires arborés doublés de murets de pierres sèches qui seront conservés. La conservation d'une « coulée verte arborée » permettra également de faire la liaison avec les espaces agricoles et boisés des coteaux dominant le site au Sud (Trame Verte et Bleue).

Le relief sera également pris en compte dans l'implantation des différents types de bâtis (maisons individuelles, petits collectifs, notamment dans le secteur de la Vanade qui est le secteur le plus concerné par les systèmes de pentes) afin de préserver les vues et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futures habitants et utilisateurs des lieux.

### **Organisation du réseau viaire**

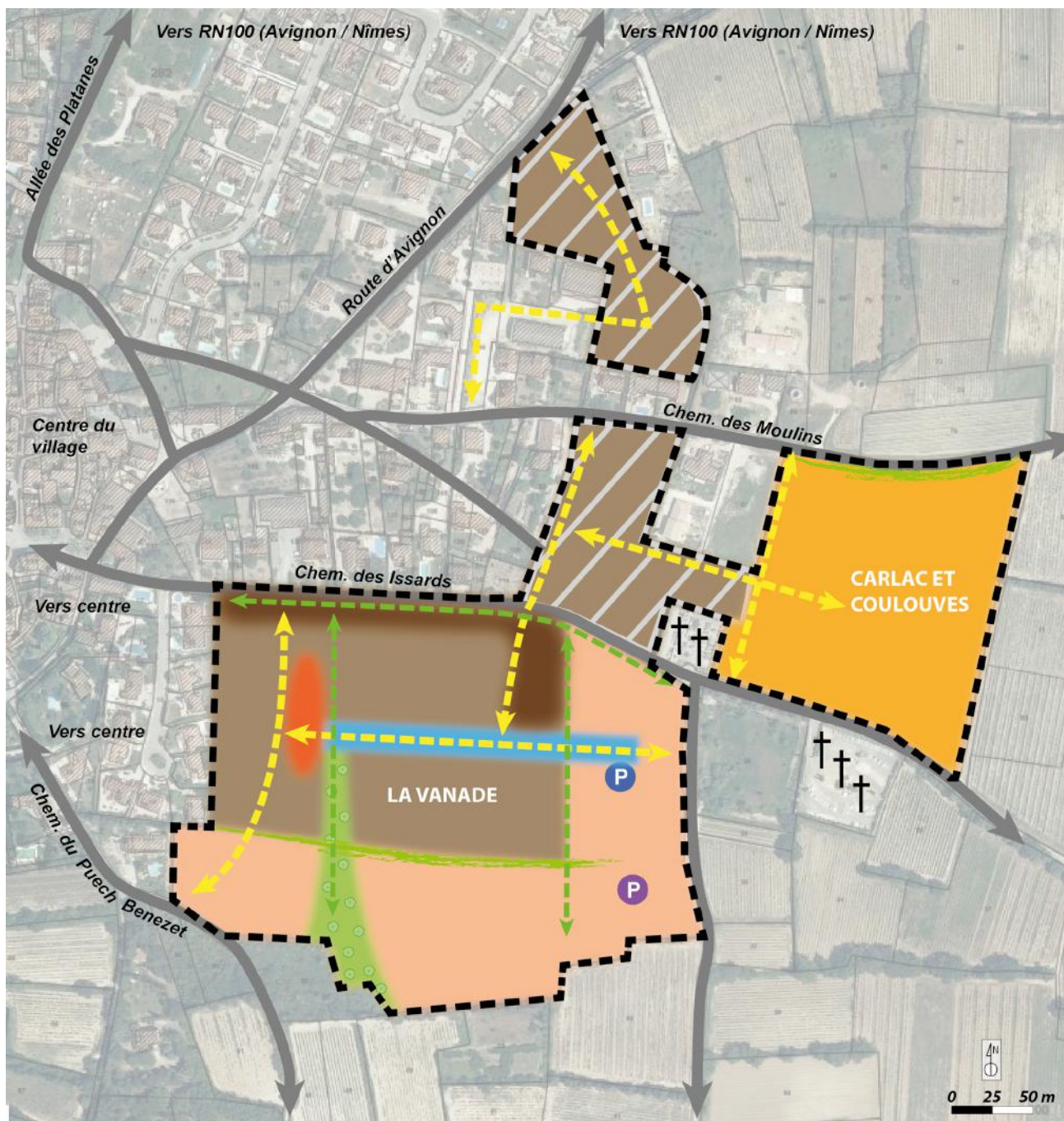
La desserte du secteur s'appuie sur le réseau viaire existant et notamment sur les trois voies permettant de rejoindre le centre de Saze puis la RN100 (vers Avignon ou Nîmes) : le chemin des Moulins au Nord, le chemin des Issards au centre et le chemin du Puech Bénézet au Sud-Ouest. La trame viaire principale sera organisée à partir d'accroches sur ces voies existantes.

La localisation à proximité immédiate du centre du village permet d'envisager une desserte du futur quartier via des déplacements doux (vélos et piétons) mais aussi par le réseau des transports en commun du Grand Avignon : l'arrêt situé place de la Mairie est à moins de 200 mètres du secteur.

Les zones de stationnements pourront être organisées en entrée de la zone de la Vanade afin de limiter la présence de la voiture au cœur du futur quartier.

La zone touristique disposera d'une aire de stationnements spécifiquement dédiée tandis qu'une seconde aire de stationnement pourra être mutualisée (habitat + tourisme).

## Orientation d'Aménagement et de Programmation



■ ■ ■ Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

■ Secteur d'habitat dont :  
 ■ secteur urbanisable immédiatement («dents creuses» en zone UD1)

■ Secteur d'habitat (plus forte densité)

● Zone de centralité (espace public, commerces de proximité...)

■ Secteur d'équipements

■ Secteur d'hébergements touristiques

■ Rétention des eaux pluviales (noue paysagée)

■ Coulée verte (Trame Verte et Bleue)

■ Linéaires arborés à préserver

■ Principes de voies principales

■ Principes de cheminements doux

● Zone de stationnement mutualisé (habitat + tourisme)

● Zone de stationnement des hébergements touristiques

## II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA FUTURE ZONE ARTISANALE DE LA ROUTE DE ROCHEFORT

---

### CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

#### Localisation

Le secteur faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspond à un secteur en grande partie non urbanisé, d'une superficie nette de 5 ha environ, situé à l'entrée Nord du village, à proximité immédiate de la route de Rochefort (RD 287).

#### Accès

La partie Sud du secteur (zone 2AUE) est accessible via une voie existante (contre allée), à partir de la RD 287 (route de Rochefort). Le giratoire de la RN 100 est situé à proximité immédiate.

La partie Nord du secteur est bordée par la RD 287 (route de Rochefort) et le chemin communal de la Croix des Chênes.

En raison de l'absence d'aménagement du carrefour entre le chemin de la Croix des Chênes et la RD287, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut pas être envisagée immédiatement.

#### Réseaux

Les terrains concernés par l'OAP sont insuffisamment ou non équipés pour recevoir une urbanisation immédiate.

Toutefois, le site est raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UD1 au Sud).

#### Occupation du sol, topographie et paysages

Le secteur est situé à l'interface de deux unités de paysages : les « extensions urbaines » au Sud et l'unité de la « plaine à vergers » au Nord.

La partie Sud du site est en cours d'urbanisation, elle accueille notamment un bâtiment artisanal (menuiserie) récemment implanté.

Le reste du site est occupée par des espaces agricoles : vignes, vergers mais aussi quelques friches. En limite Ouest du secteur : des constructions à usage d'habitation se sont développées de manière linéaire le long de la route de Rochefort (RD 287).

Les pentes générales sont orientées de l'Ouest vers l'Est mais la topographie du site reste peu marquée.

A l'exception de ses extrémités Nord et Sud, le site est peu perçu depuis la route de Rochefort (RD 287) en raison de la présence des habitations en bordure de voie.

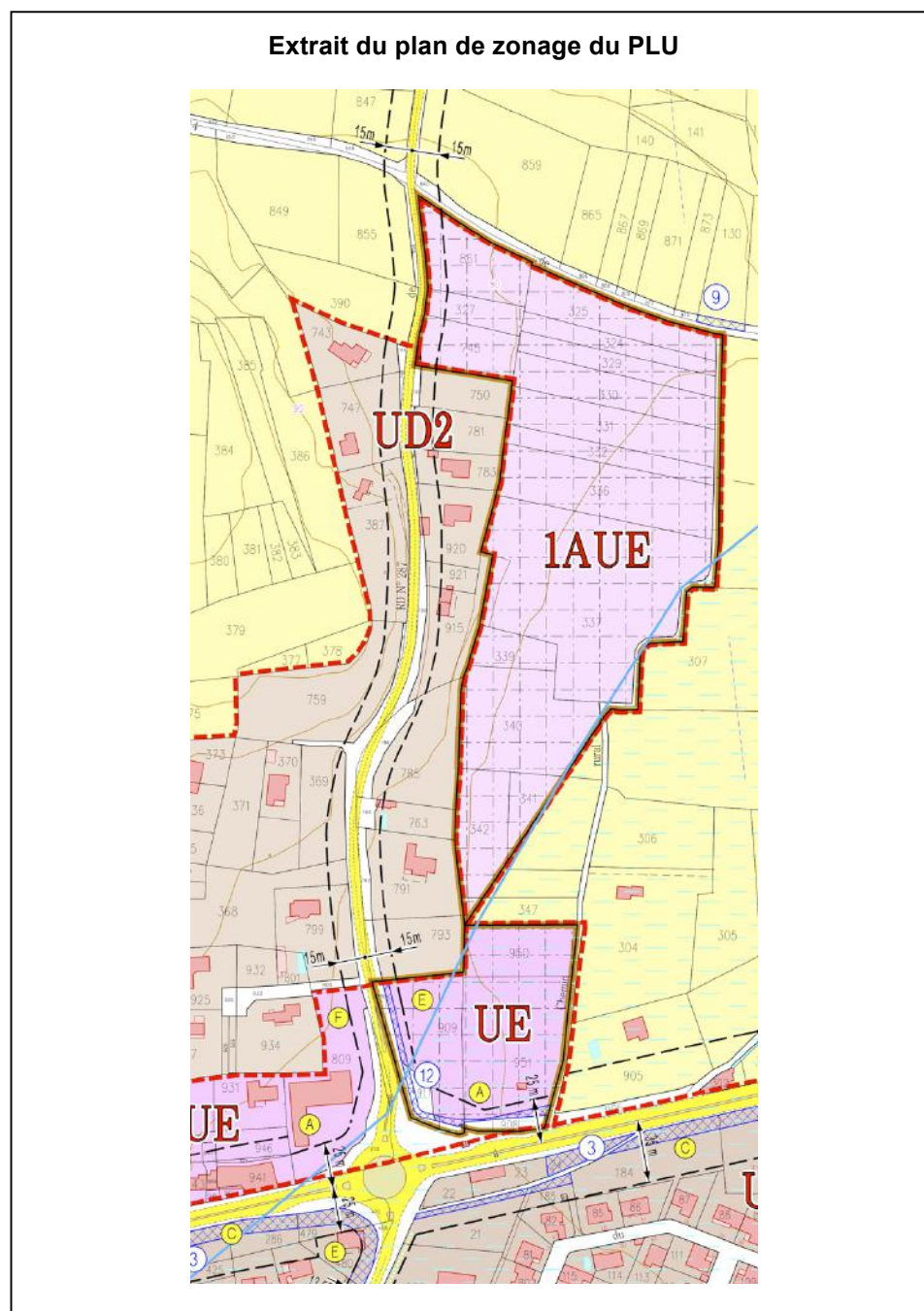
La partie Sud du secteur est très perçue depuis la RN 100: les enjeux paysagers sont importants (effet « vitrine »)

Le secteur est situé en dehors du périmètre du monument inscrit du château et il n'est concerné par aucun site archéologique.

## ZONAGE DU PLU

Le secteur de la future zone artisanale est concerné par différentes zones du PLU :

- La zone UE qui accueille des bâtiments d'activités existants au Sud de la zone,
- La zone 1AUE, qui correspond au projet de zone d'activités artisanales,



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION URBAINE

**Rappel :** les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ce secteur.

### Organisation urbaine

La partie Sud (classée en zone UE au PLU) est déjà aménagée (ou en cours d'aménagement).

La partie Nord du site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble après modification ou révision du PLU.

Les logements (intégrés aux volumes bâtis) sont autorisés uniquement à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements et services de la zone (logements de fonction et / ou de gardiennage) et que leur surface de plancher soit inférieure au quart de la surface de plancher totale des bâtiments construits, avec un maximum de 80 m<sup>2</sup>.

Les franges avec les zones d'habitat existant (zone UD2 à l'Ouest de la zone) ainsi qu'en bordure de la RD287 seront traitées sur le plan paysager («zone « tampon » avec plantations arborées, mise en place de reculs...») afin de limiter les nuisances (sonores et visuelles) avec les habitations existantes et afin de valoriser l'entrée de ville.

### Organisation du réseau viaire et réseaux

L'accès à la zone sera organisé via un accès existant sur la route de Rochefort, au Sud, au niveau de la superette. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RN100.

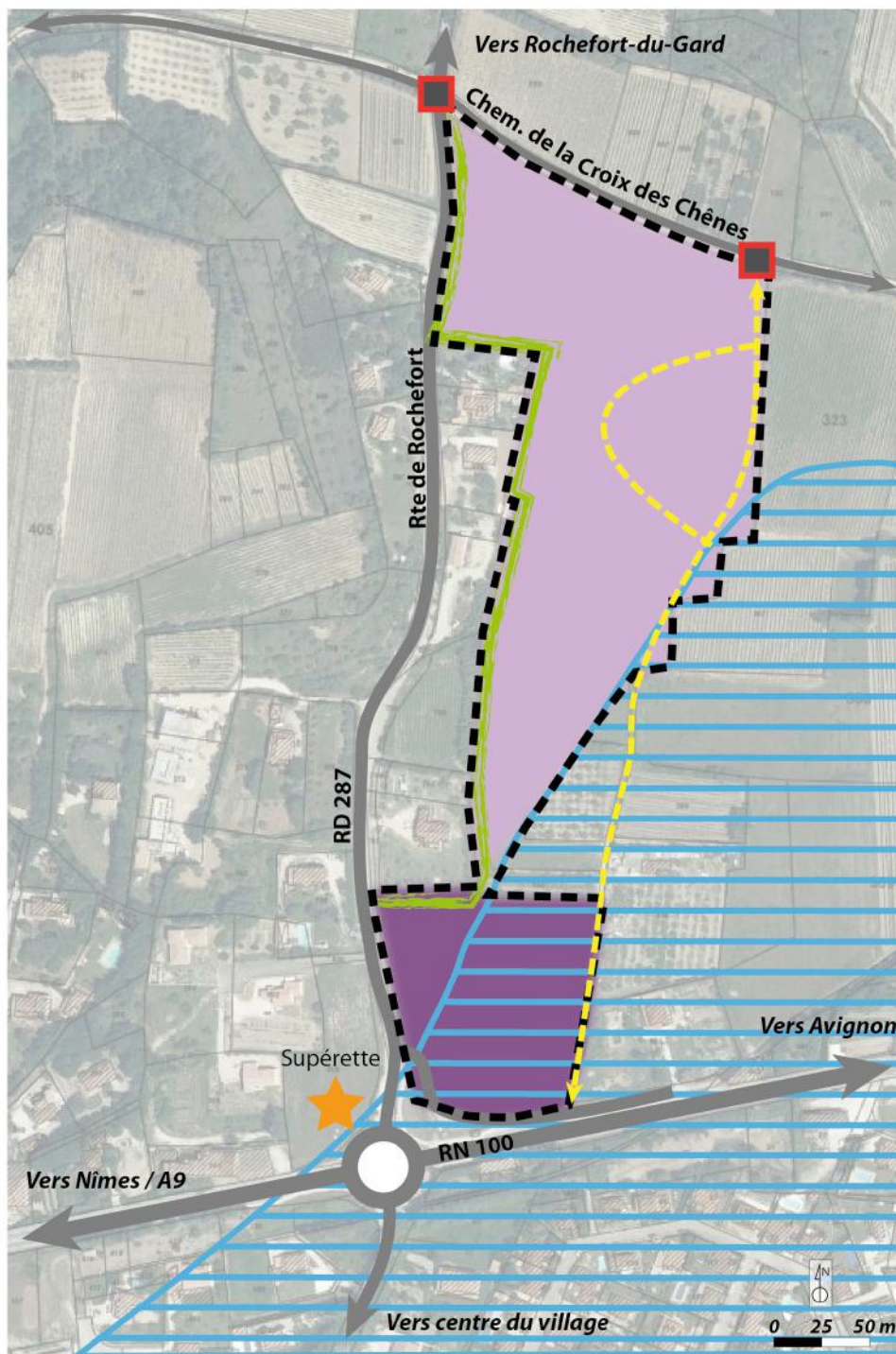
L'ensemble de la zone sera desservie par une voie à créer en limite Est du secteur, en s'appuyant sur le chemin rural existant. Ce chemin sera réaménagé et élargi de manière à pouvoir supporter le trafic automobile lié à la future zone d'activités économiques.









Une desserte interne de la zone sera organisée à partir de cette nouvelle voie.

La sortie Nord de la zone nécessitera l'aménagement d'un carrefour, soit sur le chemin de la Croix des Chênes, soit au niveau du carrefour entre le chemin de la Croix des Chênes et de la route de Rochefort (RD287).

Cet aménagement devra être validé par les services du Conseil Départemental qui est gestionnaire de la RD287. Le Département devra ainsi être associé à la réflexion en amont, afin d'envisager un aménagement cohérent et répondant aux exigences de sécurités au niveau de la RD287 (route de Rochefort).

La future zone d'activités devra faire l'objet d'un raccordement à la fibre optique.



-  Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Zone inondable
-  Zone d'Activités Economiques existante
-  Zone d'Activités Economiques future
-  Zone agricole non constructible (inondable)
-  Principes d'accès et de desserte de la zone
-  Carrefour à réaménager
-  Zone «tampon» à préserver : traitement paysager des franges avec l'habitat existant et la RD287 + limitation des nuisances sonores et visuelles

# III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU LOTISSEMENT « LES CHENES DE LA COSTE »

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### Localisation

Le secteur faisant l'objet des Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé au Nord-Ouest du village, dans le quartier du Pesquier.

Il correspond au lotissement « Les Chênes de la Coste » (superficie nette d'environ 1 ha) désormais quasi totalement urbanisé.

### Accès

Le lotissement est accessible via le chemin du Pesquier et l'allée des Bosquets.

### Réseaux

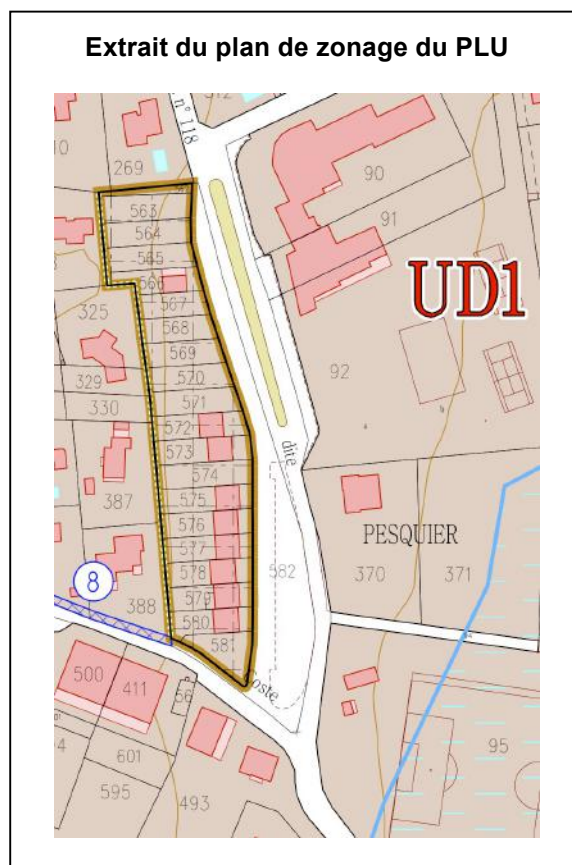
Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

### Occupation du sol, topographie et paysages

La partie Sud du lotissement « les chênes de la Coste » est aujourd'hui quasi intégralement urbanisée (habitat groupé), à l'exception de deux lots :

- Lot n°8 (parcelle AI 570)
- Lot n°12 (parcelle AI 574)

Les pentes générales du secteur sont orientées de l'Ouest vers l'Est.



## ZONAGE DU PLU

Le lotissement « les chênes de la Coste » est intégralement classé en zone UD1 du PLU.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION URBAINE

### Organisation urbaine et gestion des eaux pluviales

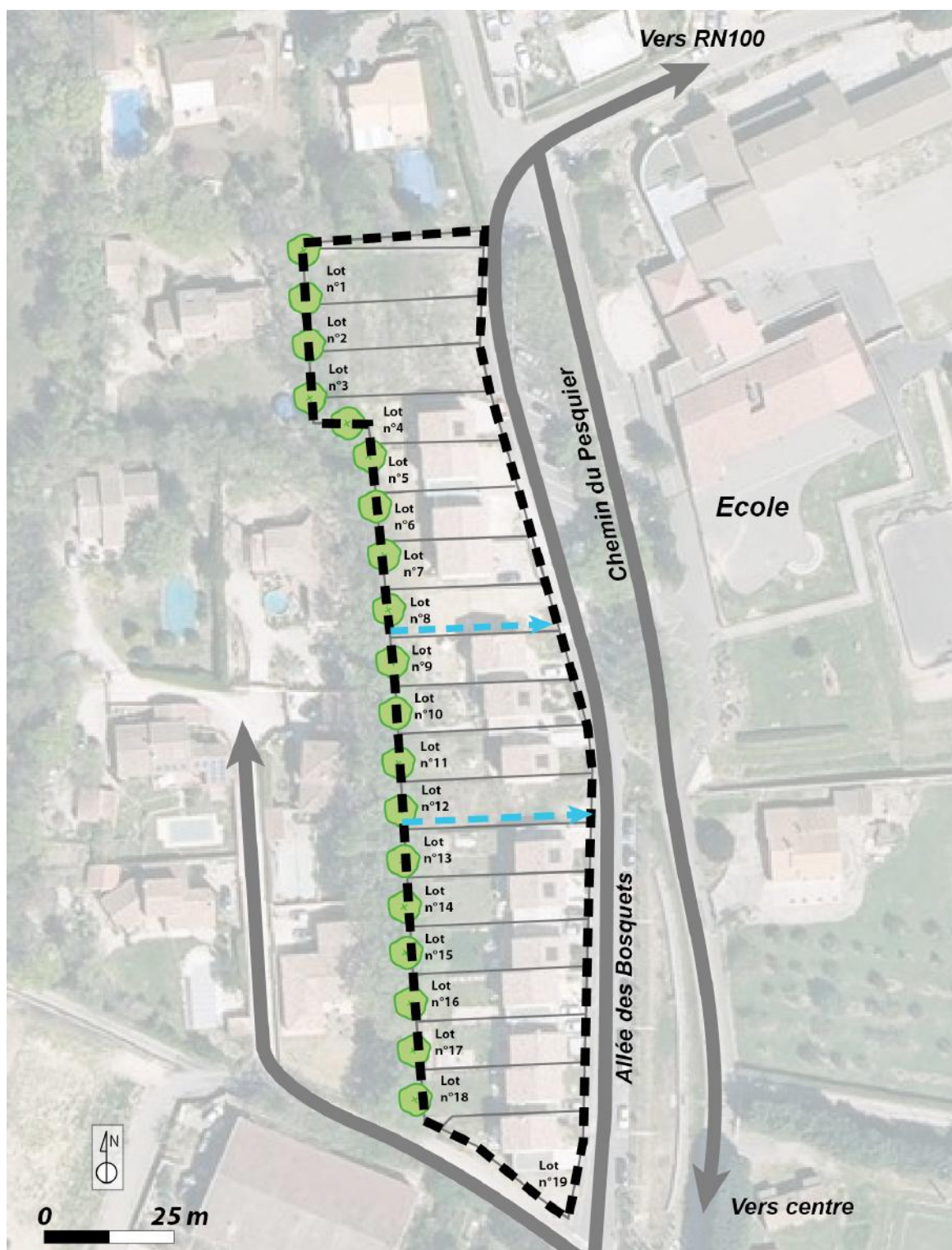
Afin de limiter les inondations par ruissellement pluvial lors des gros épisodes orageux, les transparences hydrauliques existantes au niveau des lots 8 et 12 (non encore construits) du lotissement doivent être préservées.




**Ainsi sur les lots n°8 et n°12 du lotissement :** la bande Sud des parcelles (sur une largeur minimale de 3 mètres) devra être préservée libre de toute construction (tels que garages avec murs pleins entre autres) empêchant le libre écoulement des eaux. La création d'abris sans mur (permettant ainsi le libre écoulement des eaux) est autorisée.

Le but étant de préserver le libre écoulement des eaux depuis les reliefs situés à l'Ouest vers l'allée des Bosquets (et le réseau de récupération des eaux pluviales) à l'Est.

Par ailleurs, la haie de Chênes située en limite Ouest du lotissement est à conserver.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation



-  Périimètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Transparences hydrauliques à préserver (largeur : 3 mètres minimum)
-  Haie de chênes à préserver