



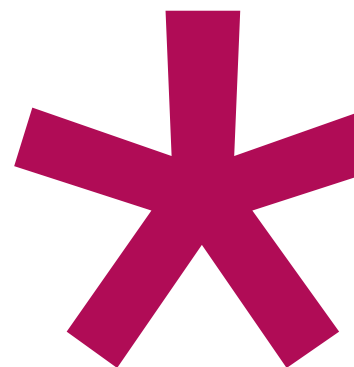
Commune de
Sauteyrargues (34)

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

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
08 avril 2019	19 mai 2022	08 septembre 2022	13 avril 2023

approbation

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



I. PRÉAMBULE

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

□ 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 programmation 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 entrée 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'urbanisme 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 urbaine existante sans aucune extension à vocation d'habitat. L'objectif est de mieux utiliser l'espace proche 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.

En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés dans le village et sont suffisants pour accueillir la population attendue.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur des thématiques spécifiques dans le village et sur le secteur de la zone d'activités pour encadrer son traitement paysager :

- OAP thématique déplacements doux
- OAP sectorielle centre village
- OAP sectorielle de la zone d'activités.

Chacune décline les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en complémentarité avec le règlement du PLU (zonage N, protection au titre du L.151-23).

III. O.A.P. DÉ-PLACEMENTS

La commune n'est pas compétente en transport public urbain. Elle n'est par ailleurs pas comprise dans un périmètre de transport public urbain.

Aucun Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) n'existe sur son territoire. Cependant, la commune a souhaité, à travers son PLU, traiter la question des déplacements et des modes de transport.

□ OBJECTIFS

- valoriser les parcours piétons et cycles existants,

- développer de nouveaux cheminements entre les différents quartiers et les pôles de vie du village et les connecter cheminements piétons principaux,
- mettre en place de nouveaux espaces de stationnement pour chaque type d'utilisateur afin de valoriser le centre ancien en le libérant de la présence de la voiture,
- poursuivre la requalification des rues du centre ancien.

Ce schéma doit à la fois guider l'action publique dans sa politique foncière et les travaux de voiries et cheminements doux, mais aussi l'action privée qui doit intégrer les projets de création de voiries et/ou de liaisons piétonnes.

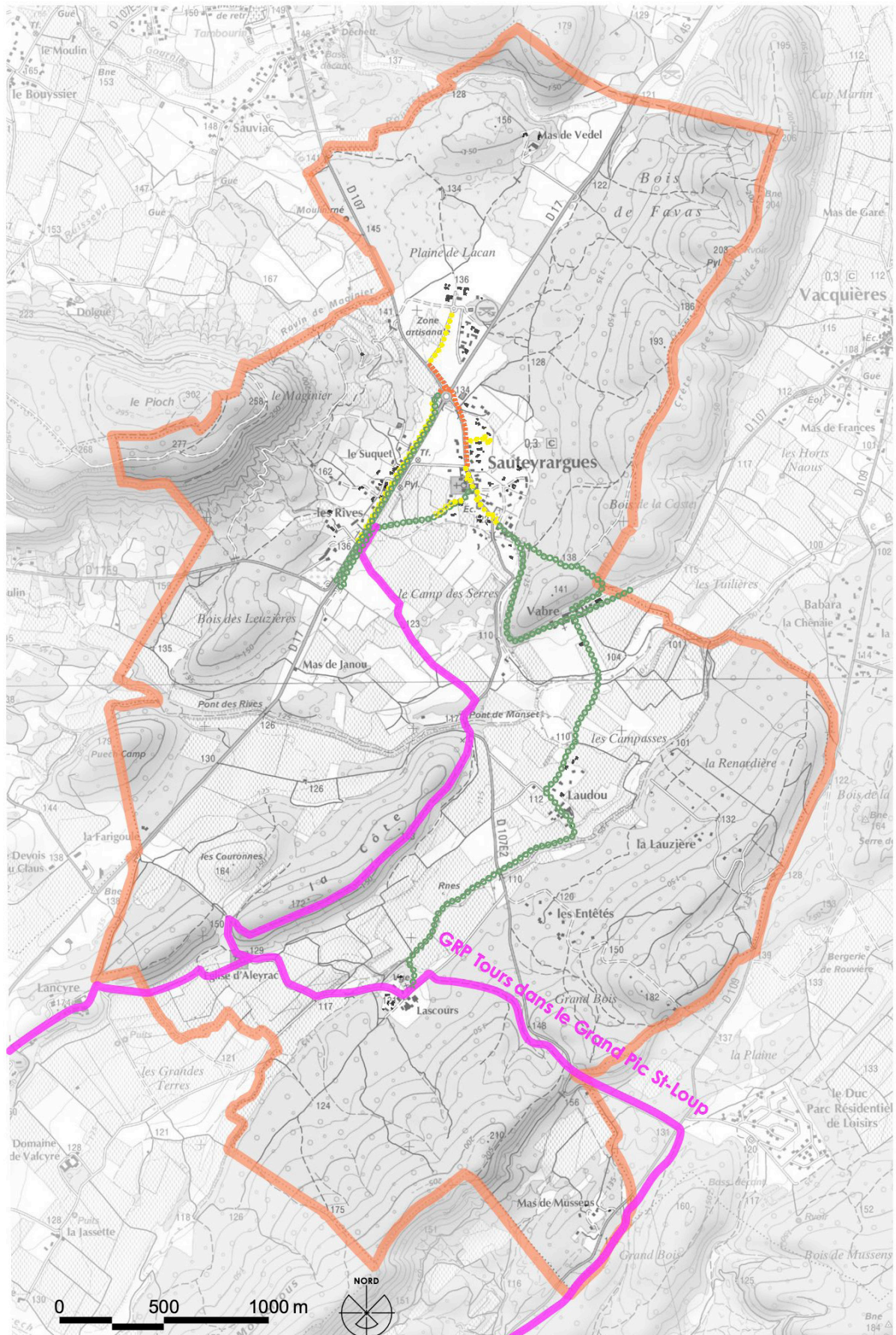
Les aménagements projetés viseront à connecter entre eux les parcours existants. Ils seront effectués par des aménagements et élargissements de chemins existants, l'ouverture de nouveaux tronçons ainsi que des trottoirs.

Ces aménagements devront être accompagnés d'une signalétique à destination notamment des visiteurs et des touristes afin de rendre lisible le fonctionnement du village, de valoriser les éléments remarquables de la commune.

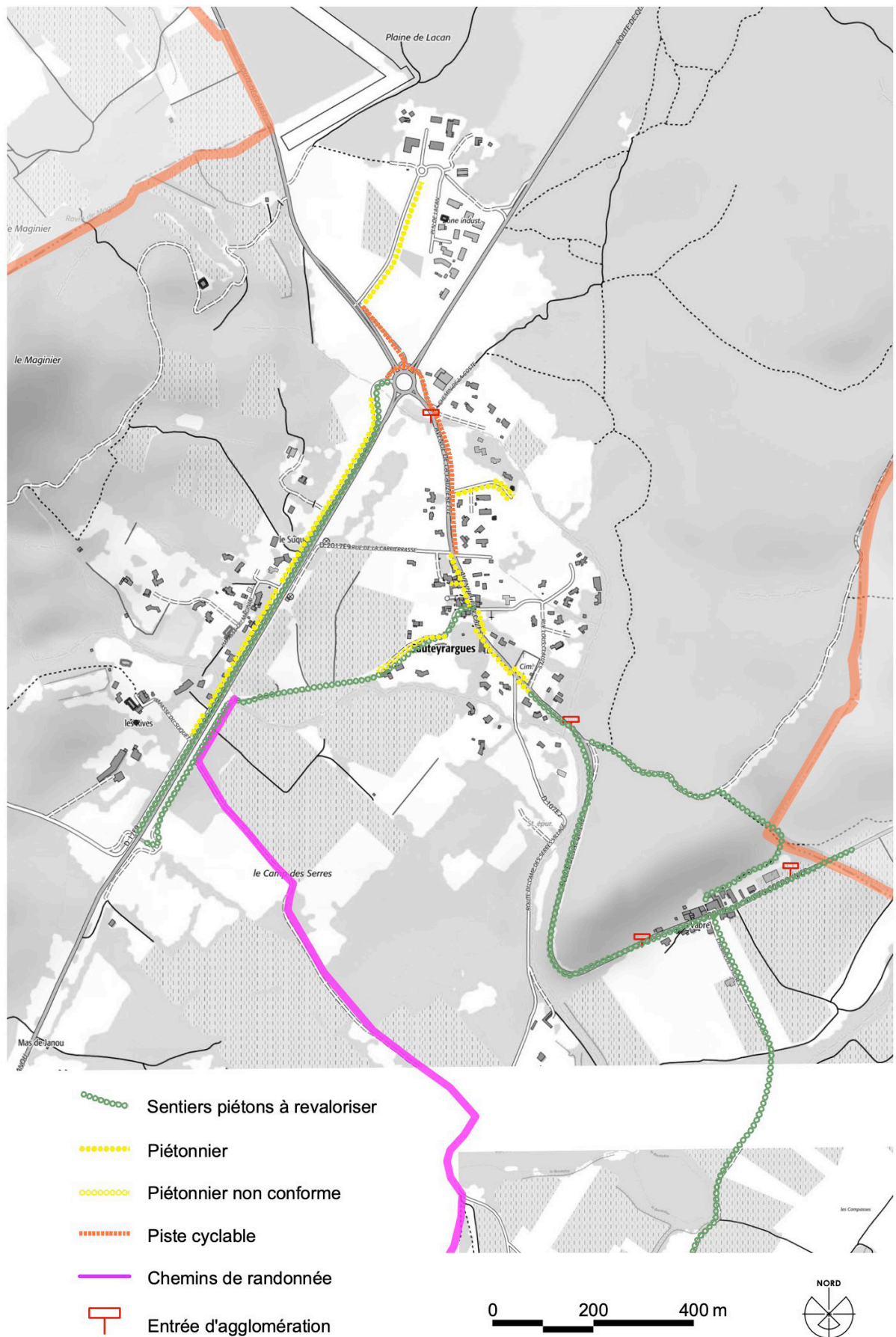
□ QUALITÉ PAYSAGÈRE DES TRAITEMENTS

- > les aménagements auront des traitements sobres et pérennes,
- > les aménagements créés seront, autant que possible, accompagnés d'espaces de plantation et de végétalisation venant qualifier les parcours principaux et améliorer le cadre de vie des quartiers par l'ombrage,
- > en cas d'élargissement de voirie, les murets existants devront être soit maintenus, soit reconstruits si leur démolition est nécessaire,
- > les cheminements piétons seront de préférence poreux (leur imperméabilisation n'est pas souhaitée),
- > les aires de stationnement seront implantées en dehors des voiries et présenteront un revêtement poreux (leur imperméabilisation doit être limitée au strict nécessaire (pente forte par exemple) et seront accompagnés d'un traitement végétalisé et d'ombrage.

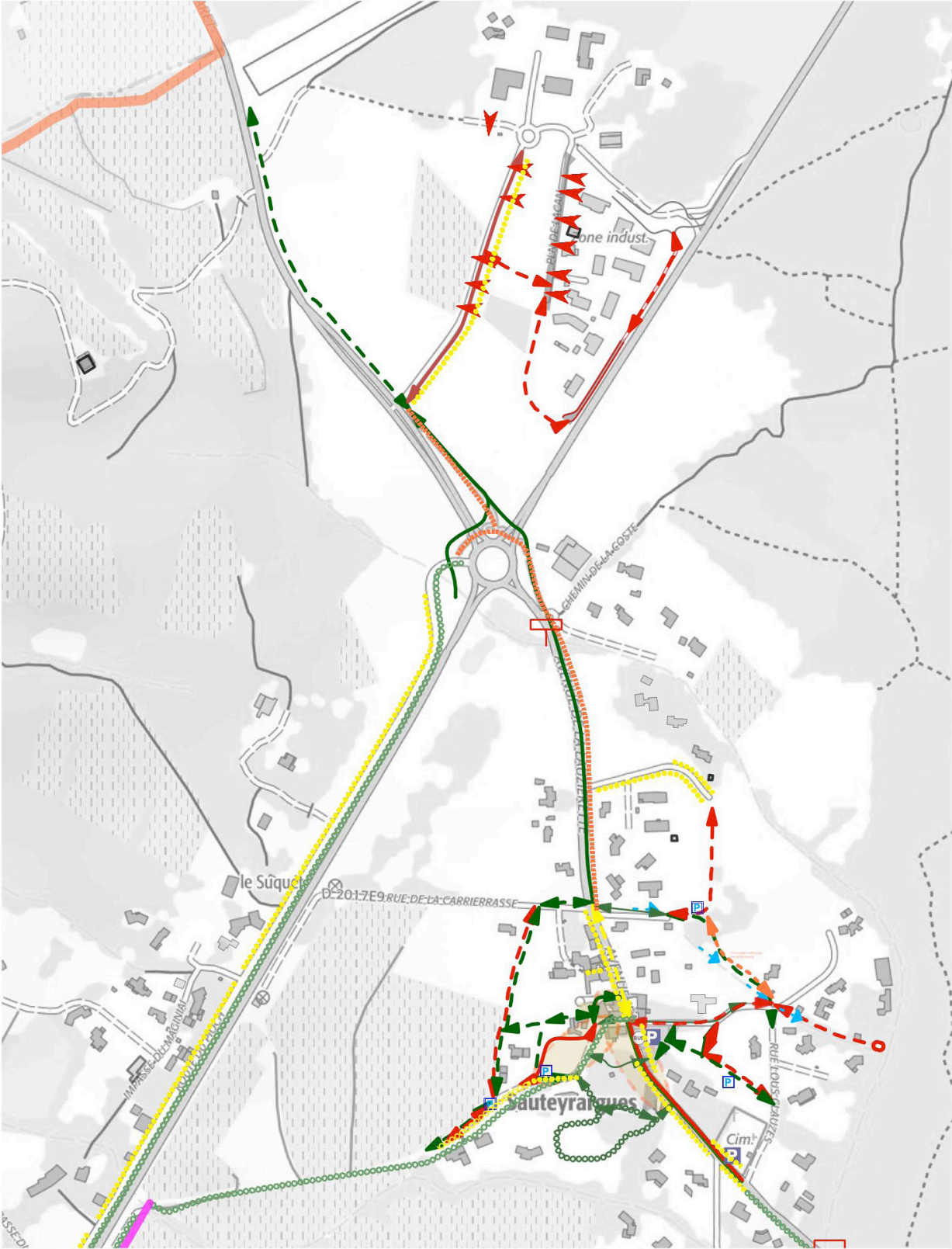
01. OAP DÉPLACEMENTS - COMMUNE



02. OAP DÉPLACEMENTS - VILLAGE ET HAMEAUX



03. OAP DÉPLACEMENTS - VILLAGE ET ZA



IV. O.A.P. CENTRE VILLAGE

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

L'objectif est de compléter les équipements publics dans le secteur mairie en proposant des équipements complémentaires : nouvelle école, projet de micro-crèche, extension du cimetière et stationnements...

De nombreux équipements et usages existeront donc autour de cet espace (écoles cantine, mairie, église, salle communale, espaces de jeux, place publique, jardins familiaux). Des usages complémentaires pourront s'y implanter (cabinet médical par exemple).

L'aménagement de ce secteur prévoira des stationnements adaptés à l'ensemble des usages attenants.

Les liens piétons entre les différents équipements et vers les différents quartiers seront développés.

La création de nouveaux logements, de forme «collectif / intermédiaire» viendront s'organiser dans la structure villageoise, en lien avec les structures viaires et piétonnes, dans le respect du paysage. Ils proposeront des logements de tailles variées (notamment des petits logements) pour offrir un parcours résidentiel sur la commune. Une part sera destinée à des logements locatifs, voire sociaux, venant compléter l'offre en acquisition déjà présente sur la commune.

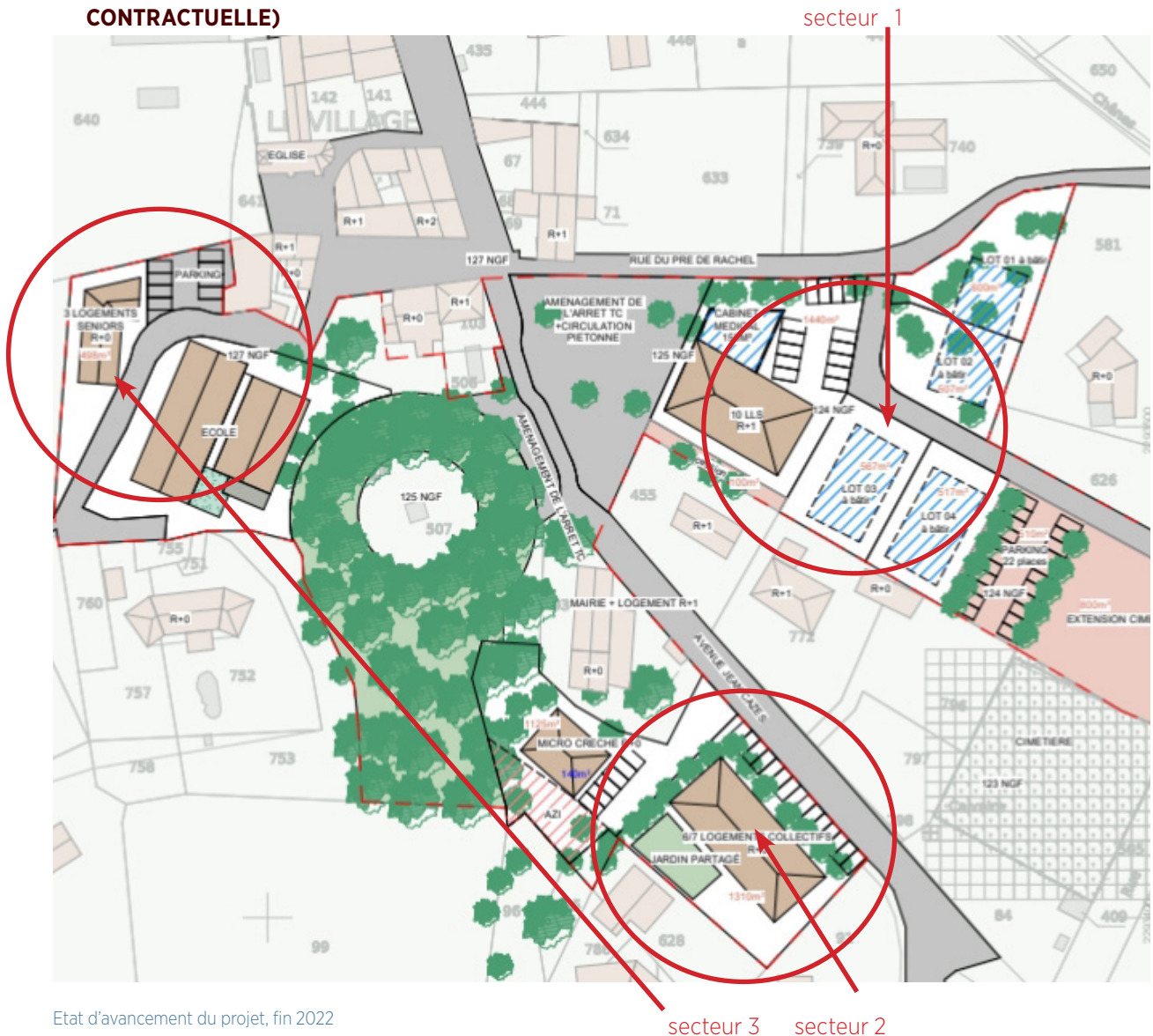
La densité sera à minima de 17 logements/ha.

Les nouvelles constructions viendront structurer l'espace public et seront en lien avec celui-ci : façade de la/des constructions sur la parcelle 627 en lien avec l'avenue Jean Cazes, façade de la/des constructions sur la parcelle 81 en lien avec la place Louis Blondin.

Les éléments de biodiversité (protégés au titre de l'article L. 151-23) seront préservés : il s'agit ici de l'espace central planté de platanes.

Certains éléments de paysage ou de petit patrimoine sont protégés au titre du L.151-19 et devront être préservés et mis en valeur.

□ **SIMULATION D'IMPLANTATION URBAINE (NON CONTRACTUELLE)**



Etat d'avancement du projet, fin 2022

Outre les équipements publics (école et micro-crèche, extension du cimetière et stationnements) et un cabinet médical, le projet prévoit une diversité d'habitat, avec environ :

- 3 logements seniors en RDC
- 6/7 logements collectifs
- 10 logements locatifs sociaux
- 4 lots à bâtir de 500 à 600m²

soit 23 à 24 logements sur une surface de moins de 1 hectare (0,5ha secteur 1; 0,15ha secteur 2; 0,2ha secteur 3). Le projet satisfait largement aux 17 logts/ha attendus par le SCoT.

V. O.A.P. ZONE D'ACTIVITÉS

La définition de la zone d'activités a pris en compte les enjeux divers du secteur :

- > aléa feu de forêt par le Nord
- > enjeux environnementaux très forts au Nord et Nord-Ouest
- > intégration paysagère depuis la RD17
- > accès et organisation en lien avec la zone existante

Pour ce faire, l'aménagement doit d'ors et déjà respecter certains objectifs :

- > Maintenir les continuités écologiques en place (trame verte et bleue) notamment le long du ruisseau.
- > Préserver les masses végétales boisées et alignements.
- > Respecter le fonctionnement hydraulique du site (fosés, bassin de rétention)
- > Travailler les aménagements paysagers en fonction des impacts visuels depuis la route de Lauret et la voie primaire.
- > Préverdier (arbre de haut jet) les espaces qui serviront d'espace de stationnement.
- > Préserver et prolonger si nécessaire les continuités piétonnes et cycles.
- > Préférer des clôtures végétales.
- > Structurer le bâti sur la rue principale et privilégier les accès depuis les arrières de parcelles quand cela est possible (notamment pour les livraisons et le stockage) : utiliser les façades sur la rue primaire comme vitrine
- > Permettre à terme une boucle de desserte de la ZA existante, en affinant la faisabilité d'une contre-allée (double sens ou sens unique à réfléchir en fonction de l'impact sur le trafic routier de la RD attenante).
- > Une charte qualitative est à décliner sur l'ensemble de la zone d'activités (bâtiment, clôtures, espaces libres,

matériaux, couleurs, production d'énergie, exemplarité énergétique et environnementale, signalétique et enseignes...). Travail à réaliser par/avec la communauté de communes, compétente en développement économique.

06. OAP ZONE D'ACTIVITÉS - FONCTIONNEMENT

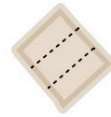
VALORISER LES QUALITÉS DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Structure paysagère et alignement d'arbres existant à conserver



Fonctionnement hydraulique existant à respecter



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

Variation des tailles de parcelles



Entrées à favoriser en fonction de la hiérarchie des voies



Voirie à récupérer au niveau public



Bouclage à créer pour un meilleur fonctionnement



Plantation en alignement - Première façade visible



07. OAP ZONE D'ACTIVITÉS - SIMULATION BÂTIE

VALORISER LES QUALITÉS DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Structure paysagère et alignement d'arbres existant à conserver



Fonctionnement hydraulique existant à respecter

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Variation des tailles de parcelles

Simulation d'implantation bâtie



Entrées à favoriser en fonction de la hiérarchie des voies



Voirie d'accès à rendre publique



Bouclage à créer pour un meilleur fonctionnement



Plantation en alignement - Première façade visible

