



Commune de

SAINT MARCEL D'ARDECHE

Plan Local d'Urbanisme

4. OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent en particulier:

- *définir des actions nécessaires au développement de la commune*
- *porter sur des quartiers ou secteurs à aménager*
- *préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,*

Article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

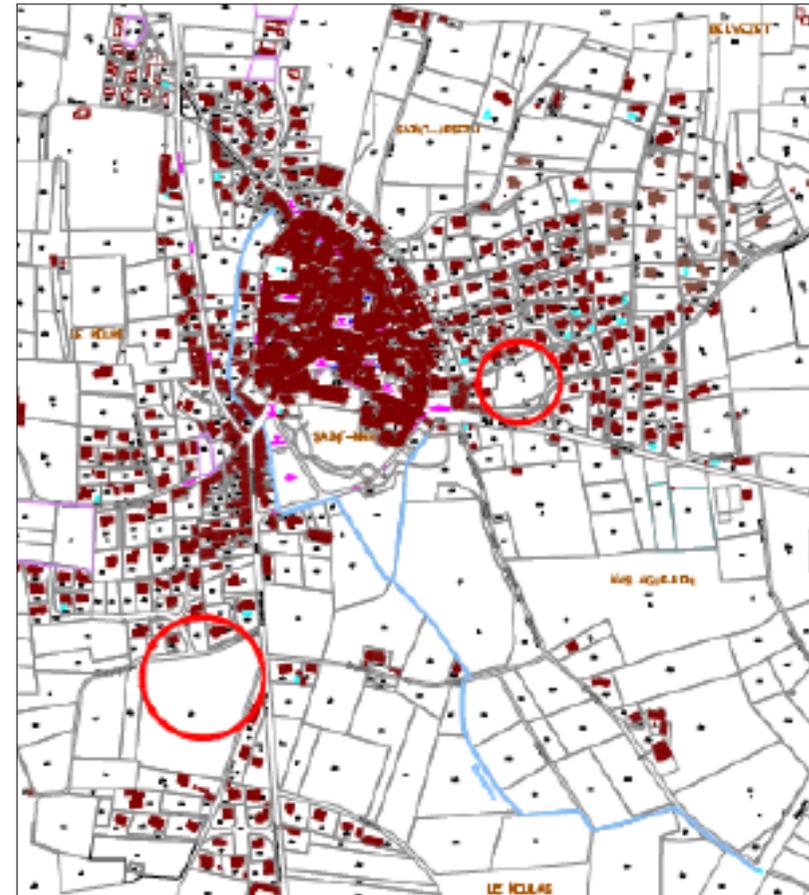
1 - OBJECTIFS DES OAP

Le village de Saint Marcel dispose de deux secteurs proches du centre ville, aptes à recevoir des opérations d'ensemble avec une certaine proportion de logements aidés. L'urbanisation de ces deux secteurs est nécessaire pour parvenir aux objectifs fixés en matière de diversification du parc des logements.

- un terrain de 5 000 m² à l'entrée Est du centre ancien, proche de la place du portail du Rhône,
- un terrain de 15 000m² au quartier du Fez au sud du centre ancien.

Le PLU met en œuvre plusieurs moyens pour encadrer l'urbanisation de ces secteurs:

- l'inscription en emplacements réservés pour mixité sociale au plan de zonage,
- la fixation, dans le règlement, du pourcentage de logements aidés à réaliser dans les opérations de construction concernant ces secteurs,
- des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les principes d'aménagement des deux secteurs, et le programme des opérations pour parvenir à la réalisation des objectifs du PLU.



2 / ORIENTATIONS POUR LE QUARTIER EST

POTENTIALITES

Le terrain situé à l'entrée Est de la ville se trouve en arrière plan de la Maison des Services Publics et du parking public attenant. Proche de tous les commerces et services de la ville et disposant de tous les équipements, il se prête à une opération d'ensemble qui peut être très attractive pour tous types de population: personnes âgées, jeunes couples ou familles.

Situé en léger surplomb, le terrain ne peut pas être directement connecté avec la place et nécessite un accès par une voie existante en contrehaut. Mais cette situation surélevée peut permettre à l'opération de jouer un rôle structurant dans la composition de la façade d'entrée de ville, par une urbanisation plus dense et plus perceptible que le tissu pavillonnaire environnant qui s'étend, sans signal fort, jusqu'aux remparts du centre ancien.



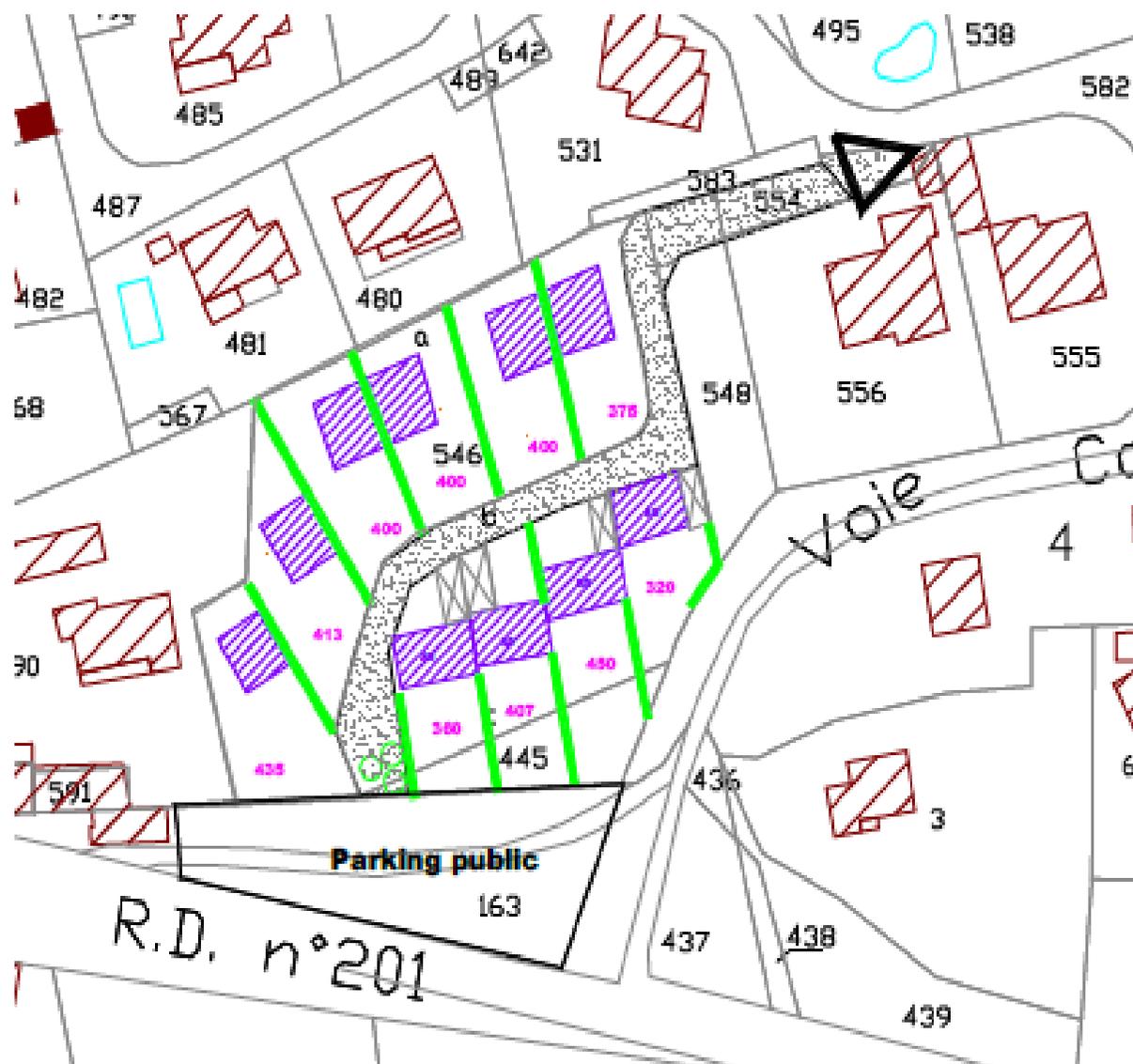
MODALITES D'URBANISATION

1/ Pour s'intégrer dans l'environnement des lotissements, le terrain accueillera des constructions dont la hauteur n'excédera pas celle de l'urbanisation environnante: R+1.

2/ Pour optimiser les capacités d'accueil et satisfaire les objectifs de densification, l'urbanisation privilégiera les maisons de ville moins consommatrices d'espace (maisons mitoyennes ou maisons jumelées) avec des petits jardins privés. Sous cette forme, le terrain est en capacité de recevoir au moins 10 logements, sur des lots de 400m² en moyenne.

3/ Pour satisfaire les objectifs du PLU, l'opération devra comprendre 30% de logements aidés soit 3 à 4 logements en accession aidée ou en locatif social, et devra offrir une gamme variée de logements du T2 au T4.

SCENARIO D'AMENAGEMENT



LES ORIENTATIONS

10 logements ou plus
Individuel groupé de type maisons de ville
(maisons mitoyennes ou maisons jumelées)

Logements de taille variée
Moins de 500m² par logement
30% de logements aidés

Traitement d'ensemble du premier plan

Ce scénario illustre un parti d'aménagement qui met en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation pour ce quartier: 10 volumes bâtis pouvant accueillir 10 logements individuels ou plus en cas de petits logements collectifs (T2 et T3).

Le scénario privilégie une façade continue en premier plan pour s'affirmer à l'entrée du village.

D'autres variantes d'aménagement peuvent être proposées si elles satisfont les objectifs fixés.

3 / ORIENTATIONS POUR LE NOUVEAU QUARTIER DU FEZ

POTENTIALITES

Au sud du centre ville, une zone de 1,5 ha délaissée par l'agriculture s'intercale entre des lotissements, qui occupent les terrains au Nord comme au Sud. Bordant la RD sur une courte section, la zone est peu visible en léger contrebas de la route. Par contre, depuis les voies secondaires qui desservent les quartiers riverains, elle s'ouvre largement sur l'intérieur des terres et offre une vue étendue sur la colline de Chaveyron.

Proche du centre ville à pied (700m), desservie par tous les équipements, et déjà réservée à une opération de mixité sociale dans le dernier PLU, cette zone réunit tous les atouts pour mettre en œuvre une politique de diversification des logements et d'accueil de logements aidés.

- Elle est assez étendue pour accueillir une urbanisation variée composée de petits collectifs, d'individuel groupé, ou de maisons individuelles. La position des voies, les dénivelés, les axes visuels, offrent des situations assez diverses pour un ensemble harmonieux bien inséré vis-à-vis des quartiers riverains.

- Ses capacités d'accueil sont fixées à une trentaine de logements pour satisfaire les objectifs fixés pour les dix prochaines années, dont 50% de logements aidés et des logements diversifiés (du T2 au T4, acquisition ou locatif),

- L'ampleur de la zone permet de réserver des surfaces pour des espaces verts et lieux publics qui participeront à la mise en œuvre des politiques de déplacements soutenues par la commune et bénéficieront à l'ensemble du quartier.



MODALITES D'URBANISATION

1 / DESSERTE

Le projet offre une opportunité de faire évoluer les déplacements, d'inciter à réduire les circulations automobiles et d'encourager le développement des modes de déplacement doux.

Réduction des axes automobiles

Dans ce contexte, la voirie créée pour le projet doit être réduite au minimum en s'appuyant sur le réseau existant et en ne créant que le maillage strictement nécessaire au projet:

- une seule desserte interne reliant les deux voies existantes,
- regroupement des échanges sur un seul carrefour d'entrée de ville sur la RD.

Axe vert pour les cheminements piétons

Un axe vert central peut être aménagé pour les piétons et les cyclistes, à l'écart de la circulation automobile, sur un espace public aménagé ouvrant les perspectives sur les collines de Chaveyron.

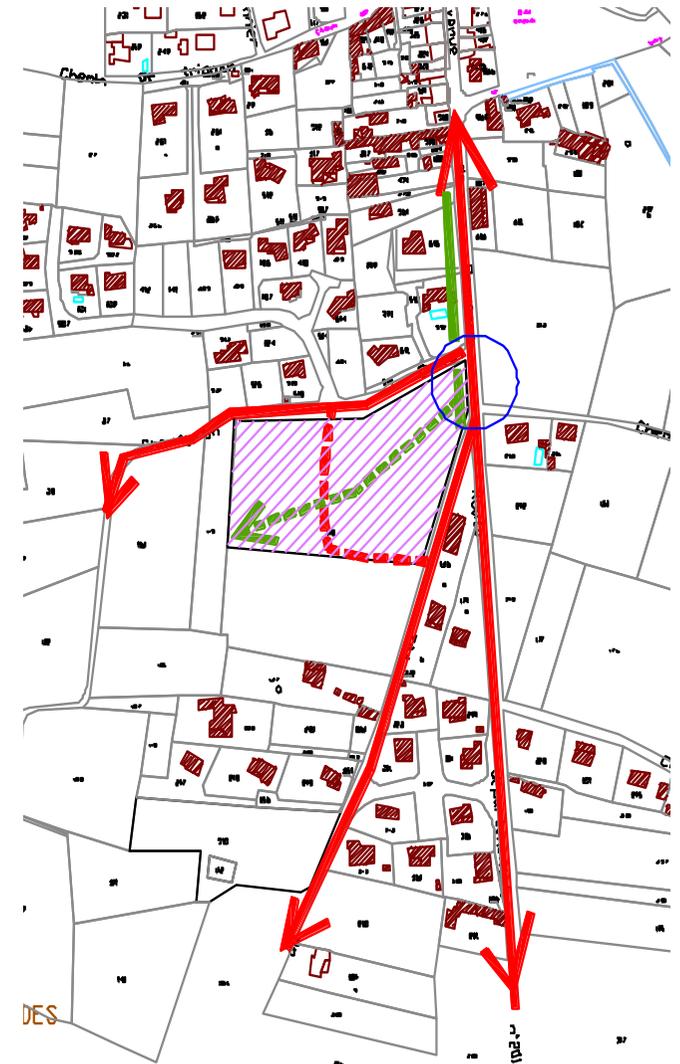
2/ ESPACES PUBLICS

Marge de recul à l'entrée de la zone

Un recul sera imposé à l'entrée de la zone pour que les constructions se tiennent à distance du carrefour d'accès. Ce recul permettra de réserver un espace ouvert sur la courte façade de la RD et de donner de l'ampleur au front bâti situé en arrière plan.

Accueil d'équipements publics

Cet emplacement peut être amené, dans l'avenir, à accueillir un équipement public de type bibliothèque, maison des associations, ou crèche, répondant aux attentes de la population du quartier: personnes âgées, jeunes, ou familles.



- Voirie
- Carrefour / Marge de recul
- ⋯ Axe vert piéton

3/ URBANISATION ECONOMIQUE

La réalisation de 30 logements sur 1,3 ha s'appuie sur un objectif moyen de densification de 400m²/logement qui peut être mis en œuvre à l'appui de formes urbaines variées.

La répartition des logements n'est pas strictement fixée mais doit s'approcher d'une répartition équilibrée, ou privilégier les formes urbaines les plus denses, dans lesquelles vont être localisés les logements de moindre coût:

1/3 (ou plus) de petits collectifs soit 10 logements x 350m² / logement = 0,3 ha

1/3 (ou plus) d'individuel groupé soit 10 logements x 400m² / logement = 0,4 ha

1/3 (ou moins) d'individuel pur, soit 10 logements x 500m² / logement = 0,5 ha

4/ URBANISATION DEGRESSIVE

L'urbanisation de la zone doit proposer une urbanisation dégressive:

- les formes les plus denses et les volumes les plus importants seront localisés en façade de la zone, plus proches du centre ville,
- une urbanisation moins dense sera privilégiée au contact des zones agricoles environnantes, sachant que, dans l'avenir, les extensions se feront préférentiellement vers le sud pour rejoindre le lotissement du Fez.

Petits collectifs en position centrale

Les petits collectifs adopteront une hauteur de R+2, pour gagner de l'emprise au sol, varier l'épannelage de la zone, et constituer les façades du quartier perçues depuis la RD.

Répartition autres logements

Les autres secteurs développeront des formes d'habitat semi-collectif en R+1, proposant des formes architecturales innovantes, et privilégiant les espaces communs.



Principe d'urbanisation dégressive
Eléments naturels préservés (trame verte)

5/ MESURES ENVIRONNEMENTALES

A l'extrême ouest de la zone, les études environnementales montrent que la bande arbustive existante et la bande enherbée associée de quelques mètres, s'avèrent opportune à conserver car elles accueillent en reproduction des passereaux et constituent une zone refuge.

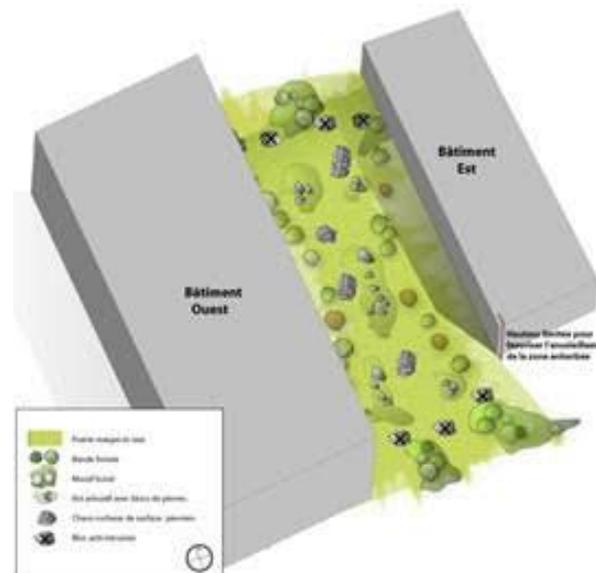
Cette mesure d'évitement viendra en complément de la bande enherbée longeant la voie centrale de mode doux.

Des mesures complémentaires devront également être respectées pour la biodiversité:

- Adaptation du calendrier des travaux à la période de moindre sensibilité de la faune et de la flore (octobre à février).
- Débroussaillage et terrassement respectueux de la biodiversité.
- Éviter l'implantation d'espèces invasives lors du chantier.
- Mise en place d'un éclairage raisonné adapté aux enjeux écologiques ;
- Aux abords des zones naturelles et agricoles adjacentes (y compris les haies), l'éclairage nocturne devra être proscrit.
- Création de zones de passage et de gîtes entre les bâtiments du projet pour permettre à la petite faune terrestre de se déplacer et de trouver un refuge temporaire.
- Si nécessité de clôtures pour ceinturer l'enceinte du projet, mise en place d'un maillage permettant le passage de la petite faune

Principe d'aménagement
d'une bande verte
favorable à la
biodiversité

(intégration de massifs
arborés et arbustifs,
amas rocheux..) au sein
d'un lotissement



ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

30 logements

Moins de 400m² en moyenne par logement.

50% de logements aidés

Dont 30% de locatif social

Des logements de taille variée

2 000m² d'espaces verts communs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Reprise optimale de la voirie existante – Réduction des voies nouvelles

Regroupement d'aires de stationnement communes pour limiter la voirie secondaire

Aménagement d'un axe vert traversant

Des formes urbaines variées

Répartition équilibrée et dégressive entre petits collectifs, individuel groupé, et maisons de ville.

Favoriser les formes urbaines les plus économes d'espace.

Traitement soigné de l'entrée: place, espaces verts, petits collectifs et départ de l'axe vert.

Respect des mesures environnementales dans et aux abords de la zone nouvellement urbanisée.

Deux scénarios d'aménagement présentés ci-après illustrent des partis d'aménagement qui mettent en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation exposées.

Place arborée en façade de la RD

Petit collectif en fond de place

Possibilité d'accueil à terme, de commerces, services et équipement public en Rdch de la place.

Axe vert traversant

Développement d'habitat collectif

- en petits immeubles R+2

- ou en semi collectif R+1 (1 logement par niveau), avec extérieur (jardin ou terrasse)

Habitat individuel au contact des espaces agricoles.

Capacités de 30 logement largement satisfaites.

Le scénario 1 regroupe les plus grands volumes de l'habitat collectif et les espaces verts communs.

Le scénario 2 réserve l'habitat en bande au plus près du village pour les personnes âgées et développe des logements collectifs avec extérieur, de faible emprise au sol, au plus près des espaces naturels riverains.

Le projet définitif peut proposer d'autres variantes d'aménagement si elles satisfont les objectifs fixés.

La commune devra considérer toutes ces données, pour choisir in fine, les choix les plus pertinents avec les porteurs de projet.

SCENARIO D'AMENAGEMENT 1: Regroupement des collectifs près de la RD
Regroupement des espaces verts communs
Habitat individuel au contact des zones agricoles.



SCENARIO D'AMENAGEMENT 2 Mixité collectif et individuel près de la place d'entrée
Habitat intermédiaire en petits volumes en retrait
Espaces verts communs au contact des zones agricoles

