

Département du GARD

Commune de
SAINT-MARCEL-de-
CAREIRET

Plan Local d'Urbanisme

*Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP)*



APPROBATION	25 / 02 / 1988
PRESCRIPTION	04 / 03 / 2010

Pièce n° 5



Le 11 / 03 / 2014

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	Habitat & Développement de Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL A. BARBIEUX	Chargé de mission Urbanisme Chargé d'opérations Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE _____ **2**

LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES _____ **3**

SECTEUR 1 – ZONE 2AU _____ **4**

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

La loi ENL du 12 juillet 2010, modifiant l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, définit ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

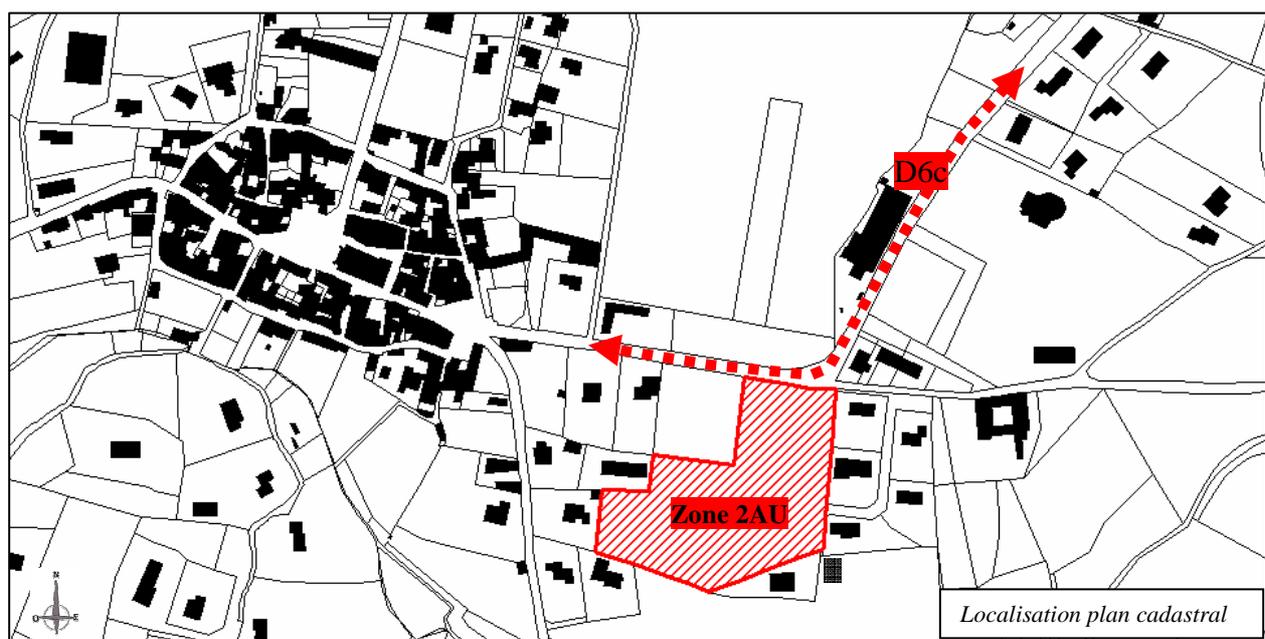
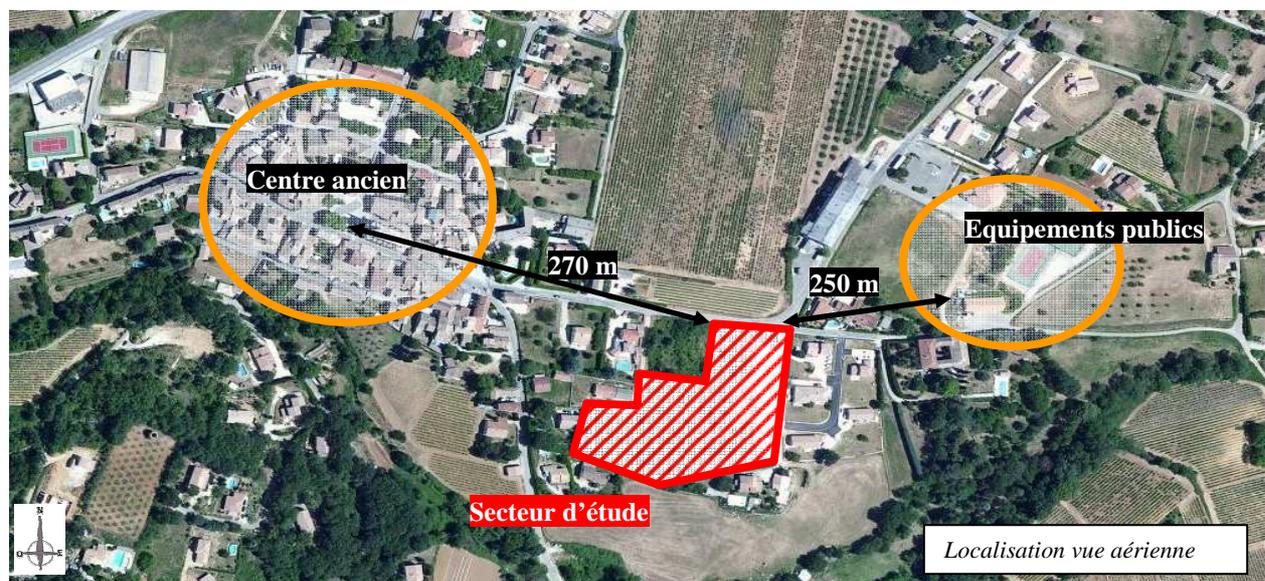
Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Sur la commune de Saint Marcel les Careiret, les objectifs du PADD ont montré l'importance que la municipalité donne à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine tant naturel que bâti, par un développement durable de son territoire. En effet, les trois axes du projet sont les suivants : Conserver l'esprit du village, adopter une démarche de développement responsable, et préserver l'identité du territoire.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur un secteur de la commune.



LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE



Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU portent sur un secteur, situé à l'Est du centre ancien. La superficie de la zone est de 1.1 ha.

Ce secteur est à proximité du centre ancien (entre 270 m à pied) et des équipements publics de la commune (250 m). Il est en continuité avec le tissu bâti existant et prend la forme d'une « dent creuse » non urbanisée : il s'agit d'un secteur stratégique, où l'urbanisation future de la commune devra se réaliser.

Le secteur est bien desservi, que ce soit par la D6c, route qui permet de relier le pôle d'équipement de la commune au centre ancien, mais aussi par les réseaux, qui passent tous le long de la D6c (réseau EU, AEP, électricité...).

OBJECTIF : ORGANISER L'AMENAGEMENT DE CE SECTEUR A TRAVERS DES PRINCIPES DE DESSERTE ET DE VOIRIE, D'IMPLANTATION DU BATI ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

✘ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est de finir d'urbaniser cette poche non bâtie située au sein d'un tissu urbain existant et relativement récent, constitué principalement de maisons individuelles.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à usage de logements sont autorisées uniquement au sein des secteurs d'implantation délimités dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs d'implantation sont des possibilités de construction maximum et peuvent également accueillir des espaces verts ou des équipements (stationnement, ...).
- Au sein de ces secteurs d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).
- Un retrait minimum de 4 mètres sera à respecter par rapport à la D6c, au Nord du secteur, afin de permettre un bon entretien des réseaux, notamment électrique, qui longent cette voie.

Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Au sein du secteur d'implantation Sud, l'habitat sera de type groupé et/ou de type collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat et de densifier ce secteur.
- Au Nord Ouest du secteur, l'implantation des constructions sera de type groupé afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte (logements mitoyens, ou de type « village »).
- A l'Est du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif. Cela permettra de conserver un tissu plus lâche rappelant ainsi les formes urbaines de proximité.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

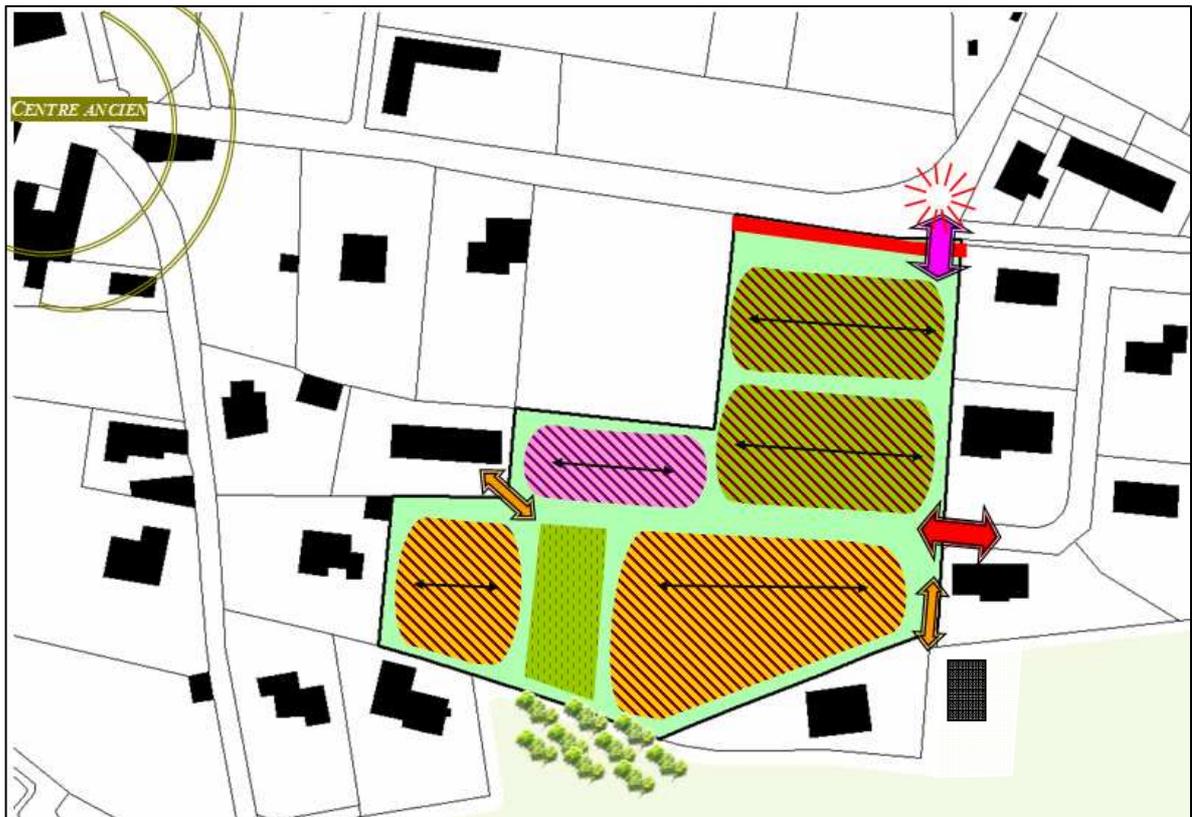
- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- 2 accès seront créés sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, afin de permettre la réalisation d'une voirie structurante et d'un maillage cohérent (une connexion à la voie du lotissement à l'Est et une à la RD6c). Il conviendra aussi de permettre la réalisation de deux connexions avec la voirie principale afin de ne pas enclaver certaines habitations (au Sud et à l'Ouest du secteur).
- Des liaisons douces devront également s'organiser au sein du secteur. Elles devront permettre de faciliter la liaison entre ce secteur, le centre du village, les équipements à proximité (stade de tennis, salle des fêtes...).
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- L'écran végétal (boisements) au Sud du secteur sera conservé au maximum.
- Un espace vert sera aménagé, afin de créer un véritable « poumon vert » au sein de l'opération, mais aussi de prendre en compte l'existence d'une source, et de la protéger.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.

✘ **SCHEMA D'AMENAGEMENT**



LEGENDE

-  Délimitation de la zones AU
-  Secteur d'aménagement
-  Polygone d'implantation des constructions destiné à recevoir de l'habitat groupé et/ou collectif. L'ensemble de ces polygones devront accueillir un minimum de 10 logements.
-  Polygone d'implantation des constructions destiné à recevoir de l'habitat groupé. L'ensemble de ces polygones devront accueillir un minimum de 8 logements.
-  Polygone d'implantation libre (au moins 2 logements)
-  Retrait à respecter
-  Orientation des faitages
-  Aménager une connexion à la voirie du lotissement
-  Aménager un accès à l'emplacement le plus adapté
-  Prévoir un accès avec la voirie principale
-  Sécurisation du carrefour
-  Ecran végétal (boisements) à préserver
-  Aménager un espace vert